



A Comparative Study on the Issuance of Property Ownership Documents in Iranian and English Law

Peyman Haghighi ¹, Mohammad Mahdi Meqdadi ², Seyed Mahdi Mirdadashi Kari ³

Received Date: 1404/05/08

Accept Date: 1404/09/08

Abstract

The official registration of real estate constitutes a fundamental element of legal and social order, ensuring ownership stability, legal security, and reduction of property disputes. The mandatory registration of properties, recognized in various legal systems and explicitly required under Articles 47 and 48 of Iran's Registration Law, highlights the essential role of this institution in protecting ownership rights and enhancing transparency in transactions. Observance of registration procedures guarantees the validity of real estate dealings, prevents crimes such as fraud and sale of another's property, and facilitates tax collection and economic regulation by the government. Given the crucial impact of land registration on economic and social stability, and considering the outdated nature of Iran's registration regulations, comparative analysis with advanced systems such as England's can provide valuable insights for legal reform. This study examines the registration procedures of Iran and England, identifying their similarities, differences, strengths, and weaknesses. The findings reveal that the "mirror principle," which requires the land register to accurately reflect ownership information, is applied to some extent in both systems. However, Iran lacks the "guarantee principle," under which the government is responsible for compensating losses resulting from registration errors, as practiced in England. Drawing upon the experience of developed registration systems can improve the efficiency and reliability of Iran's land registration framework, foster public trust in official documents, and ultimately contribute to greater legal certainty and economic transparency.

Keywords: comparative study, property registration procedures in Iranian and British law, issuance of documents

¹ . Department of Law, Qo.C., Islamic Azad University, Qom, Iran.

² . Associate Professor, Department of Private Law, Mofid University of Qom, Qom, Iran. (Responsible author)
mmeghdadim@gmail.com

³ . Department of Law, Qo.C., Islamic Azad University, Qom, Iran.

Detailed abstract

Introduction

The official registration of real estate is a cornerstone of legal, social, and economic stability, ensuring ownership protection, transaction transparency, and the reduction of property disputes. Articles 47 and 48 of Iran's Registration Law establish mandatory registration as a means of preventing fraud, unlawful sales, and ambiguity in ownership rights.

Despite its century-long history, Iran's registration framework remains largely paper-based and administratively cumbersome. Conversely, England's registration system, grounded in the Mirror, Curtain, and Guarantee principles, has evolved into a highly digitized, transparent, and efficient process. Comparing these systems reveals valuable lessons for improving Iran's outdated registration model.

Research Methodology

This research adopts a descriptive–analytical and comparative approach, using library resources, legislative texts, and scholarly publications. The study first defines key legal terms such as “document,” “property,” and “registration,” followed by a historical review of land registration in both jurisdictions. The core principles of each system—particularly the Mirror Principle, Curtain Principle, and Guarantee Principle—are examined. Finally, the issuance process of property ownership documents in Iran and England is analyzed with respect to procedure, accuracy, and legal protection.

Findings

Findings indicate that while Iran's registration system possesses a strong statutory basis, it faces structural and procedural limitations. The Mirror Principle, which requires the register to perfectly reflect the legal status of property, is inconsistently applied due to fragmented databases and outdated administrative mechanisms. Moreover, the absence of the Guarantee Principle—which holds the state liable for compensating registration errors—weakens public confidence in Iran's system. In contrast, England's system, supported by digital infrastructure and integrated databases, provides transparent, traceable, and rapid documentation. Electronic conveyancing, real-time monitoring, and centralized supervision have reduced property disputes and administrative errors to a minimum.

Conclusion

The study concludes that adopting England's best practices, including digitalization of registry procedures, legal guarantees for accuracy, and integrated electronic systems, could substantially enhance Iran's property registration framework. Updating the Registration Law, training specialized staff, and implementing nationwide e-registration networks would improve both efficiency and legal security. Such reforms not only modernize the administrative process but also reinforce public trust, promote economic transparency, and contribute to the realization of justice and sustainable development in Iran.



دانشگاه آزاد اسلامی، قم

(دستاوردهای نوین در حقوق عمومی)

فصلنامه دستاوردهای نوین در حقوق عمومی، سال چهارم، شماره شانزدهم، زمستان ۱۴۰۴

مطالعه تطبیقی صدور سند ملکی در حقوق ایران و انگلستان

پیمان حقیقی^۱، محمد مهدی مقدادی^۲، سید مهدی میرداداشی کاری^۳

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۵/۰۸

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۹/۰۸

چکیده

ثبت رسمی املاک از ارکان اساسی نظم حقوقی و اجتماعی هر کشور به شمار می‌آید و نقشی تعیین‌کننده در تثبیت مالکیت، استقرار امنیت، کاهش دعاوی و جلوگیری از اتلاف زمان و هزینه دارد. الزام اشخاص به ثبت املاک، که در نظام‌های حقوقی مختلف پذیرفته شده و در مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت ایران نیز مورد تأکید قرار گرفته است، بیانگر اهمیت بنیادین این نهاد در حفظ حقوق مالکیت و شفافیت معاملات است. رعایت تشریفات ثبتی، علاوه بر تضمین صحت و اعتبار معاملات، مانع بروز جرایمی نظیر کلاهبرداری، فروش مال غیر و سایر تخلفات ملکی می‌شود و به دولت در وصول مالیات و سامان‌دهی اقتصادی یاری می‌رساند. با توجه به نقش مؤثر ثبت املاک در ثبات اجتماعی و اقتصادی و با در نظر گرفتن قدمت قوانین ثبتی ایران، بررسی تطبیقی نظام‌های پیشرفته‌تری همچون نظام ثبتی انگلستان می‌تواند در اصلاح و به‌روزرسانی قوانین داخلی مؤثر واقع شود. در این پژوهش، نظام‌های ثبتی ایران و انگلستان از منظر تشریفات، اصول، مزایا و کاستی‌ها مورد مطالعه قرار گرفته‌اند. یافته‌ها حاکی از آن است که اصل «آینه» مبنی بر بازتاب دقیق اطلاعات در سند مالکیت، در هر دو نظام تا حدودی اجرا می‌شود، اما در ایران برخلاف انگلستان، اصل «تضمین» که دولت را ملزم به جبران خسارات ناشی از اشتباهات ثبتی می‌نماید، پیش‌بینی نشده است. بهره‌گیری از تجارب نظام‌های پیشرو می‌تواند موجب ارتقای کارایی نظام ثبت املاک ایران و افزایش اعتماد عمومی به اسناد رسمی گردد.

واژگان کلیدی: مطالعه تطبیقی، تشریفات ثبت ملک در حقوق ایران و انگلیس، صدور اسناد

^۱. گروه حقوق، واحد قم، دانشگاه آزاد اسلامی، قم، ایران.

^۲. دانشیار گروه حقوق خصوصی، دانشگاه مفید قم، قم، ایران. (نویسنده مسئول)

mmeghdadim@gmail.com

^۳. گروه حقوق، واحد قم، دانشگاه آزاد اسلامی، قم، ایران.

۱- مقدمه

از مهم‌ترین روش‌های رسمیت بخشیدن به مالکیت انسان نسبت به مایملک خعود لی الخصوص اموال غیرمنقول ثبت املاک و اخذ سند مالکیت و تنظیم سند انتقال برای مبادلات آنها بوده است. ماده ۲۲ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ صرفاً مالک را شخصی می‌شناسد که نام او در دفتر املاک ثبت شده باشد (غلامی، ۱۴۰۲: ص ۲۴۷). مهمترین تکلیف قانونی سازمان ثبت و اسناد و املاک کشور از بدو تاسیس تاکنون ثبت مالکیت اشخاص از طریق صدور اسناد مالکیت می‌باشد که قوانین مصوب صدور اسناد مالکیت به علت تحولات سیاسی و اجتماعی در گذر زمان دستخوش تغییرات شده‌اند. افزایش رو به رشد جمعیت و قیمت زمین و متعاقباً ضرورت نیاز به مسکن و زمین از دید افراد جامعه و دولت یستر احساس می‌شود (ابراهیم زاده، ۱۳۹۸: ص ۲۶۵). سازمان ثبت اسناد و املاک به عنوان یکی از کهن‌ترین دستگاه‌های اداری، از جمله نهادهای حاکمیتی است که اعتباربخشی تثبیت و حمایت از حقوق مالکیت مشروع و قانونی اشخاص حقیقی و حقوقی جامعه را بر عهده داشته و با مشارکت در تنظیم روابط و مناسبات اقتصادی و اجتماعی شور نقش موثری را ایفا می‌نماید (فدوی، ۱۳۹۵، ص ۵۸). یکی از پیچیده‌ترین نظام‌ها در سطح کشورهای جهان، نظام ثبتی هر کشور است که این نظام حقوقی بر مبنای الزامات و تکالیف قانونی مستقر شده است و نقش انکارناپذیری بر بهداشت حقوقی ثبات قضایی ایفا می‌نماید (فدوی، ۱۳۹۵: ص ۶۲).

۲- بیان مساله

اهمیت حقوق املاک و اینکه املاک موضوع دعاوی بزرگ و طولانی دستگاه‌های قضایی هستند، نظام‌های حقوقی مختلف را بر آن داشته است تا به دنبال راهکارهایی برای تضمین امنیت معاملات حقوقی در خصوص ثبت و املاک و برقراری نظم حقوقی این اموال باشند (فدوی، ۱۳۹۵: ص ۶۴). ثبت املاک در حقوق ایران نیازمند مقدمات و رعایت تشریفات است به نحوی که بدون رعایت این مقدمات هدف اصلی که تثبیت مالکیت اشخاص بر املاک، محقق نخواهد شد. در حقوق انگلستان نیز تشریفات خاصی بر ثبت ملک وجود دارد که برخاسته از عرف و رویه‌های سابق ثبتی می‌باشند (از قبیل قانون اموال^۱، قانون ثبت ملک^۲ و قانون ثبت ملک^۳) (افضلی، ۱۴۰۱: ص ۶۸).

در حقوق انگلستان هدف از ثبت املاک حمایت از متصرف، عدم تضییع حق او، بهره‌گیری از دو عنصر دقت و سرعت در امور، تنظیم صحیح مالیات و کاهش اختلافات و دعاوی ملکی با استفاده از تکنولوژی‌های نوین می‌باشد. (سیاری، ۱۳۹۹: ص ۳). با بررسی و مطالعه تطبیقی صدور سند ملکی بین انگلیس و ایران می‌توانیم بگوییم در هر دو کشور سیستم ثبت، سیستم ثبت عینی می‌باشد و نه شخصی ولی در ارائه راه حل‌ها و کاربردها برای ثبت ملک در دو نظام ثبتی با هم تفاوت‌های عمده و پایه‌ای دارند که قابل بررسی و مطالعه می‌باشد. (کاتوزیان، ۱۴۰۲: ص ۴۷)

با توجه به آنچه در این مقاله مورد تطبیق و مطالعه و بررسی قرار خواهد گرفت، تشریفات ثبت ملک و عملیات مقدماتی ثبت املاک و در نهایت صدور سند مالکیت به نام متصرف یا مالک می‌باشد. همچنین از مجرای بیان تفاوت‌ها و تشابه‌های تشریفات ثبت ملک در حقوق ایران و انگلستان به تحلیل نقاط قوت و ضعف نظام ثبتی کشور خواهیم پرداخت، تا از این

1 Law of Property Act 1921

۲ Land registry act 1925

۳ Land registry act 2002

رهگذر بتوان با ارائه راهکارهای به اصطلاح تشریفات ثبتی در ایران پرداخت، به نحوی که ضمن کاهش تشریفات غیر مؤثر و تشویق مردم به ثبت رسمی املاک و استفاده از تکنولوژی نوین و دیجیتالی کردن آن گامی اساسی در این زمینه برداشت و امنیت حقوقی املاک و معاملات راجع به آن و به طبع آن قضا زدایی از نظام قضایی کشور تأمین شود.

۳- مفاهیم و مبانی نظری تحقیق

۳-۱- مفاهیم پایه‌ای در قانون ثبت ایران و انگلیس

۱- مفهوم سند

سند در لغت اینطور معرفی شده است در آنچه بدان اعتماد کنند نوشته‌ای که وام یا طلبی را مشخص نماید سند نوشته‌ای است که وسیله اثبات یا مدارک مستند نوشته‌ای که قابل استفاده می‌باشد (دهخدا ۱۳۷۷: ص ۱۴۲).

۲- مفهوم ملک

درباره اصطلاح حقوقی ملکیت در آثار حقوقی معمولاً از آن به عنوان حق مالکیت تعبیر می‌گردد که کامل‌ترین نوع حق عینی حق مالکیت است و به موجب آن مالکیت حق هرگونه انتقال و تصرف را در ملک خود دارد اصطلاح حق مالکیت از حقوق فرانسه وارد ادبیات حقوقی عربی و فارسی شده است (غروری ۱۴۲۵ه ق: ص ۲۵۴)

۳- مفهوم املاک

املاک به فتح حمزه جمع مکسر ملک است ملک به کسر میم آنچه در قبضه و تصرف انسان باشد زمین یا چیز دیگر که مال شخص باشد در قانون ثبت تعریف از ملک نشده لی می‌توان ملک را با تعریف مندرج در فصل اول مواد ۱۲ الی ۱۸ قانون مدنی که تعریف مال غیر منقول است تطبیق داد به طور کلی املاک شامل اراضی، باغ‌ها، آپارتمان‌ها، خانه‌ها و غیره می‌گردد. (تفکریان، ۱۴۰۲: ص ۴۰)

۴- مفهوم ثبت

ثبت به معنای قرار دادن، برقرار کردن و یا پابرجا کردن، نوشتن یادداشت کردن و مطلبی را در دفتر نوشتن (دهخدا ۱۳۷۸: ص ۳۸)

۵- حقوق ثبت املاک و اسناد

مراد از حقوق ثبت اسناد و املاک مجموعه قوانین و مقررات مربوط به ثبت اسناد و املاک است و منظور از ثبت نوشتن قراردادها و معاملات و چگونگی املاک است در دفاتر دولتی رسمی (حقیقت ۱۴۰۰: ص ۴۱).

۳-۲- بررسی سوابق ثبت

۳-۲-۱- سابقه ثبت در قانون ایران

ثبت املاک و اسناد، سابقه بسیار طولانی دارد، به طوری که زمان دقیق آن را نمی‌توان مشخص کرد، قدیمی‌ترین اسناد از حفاری‌های شهر دונکی در شهر کلد به دست آمده است که قدمت آن به ۴ هزار سال می‌رسد (الهام، ۱۳۹۸: ص ۴۷)^۱ که سند نقشه شهر دونکی نشان می‌دهد که اراضی آن قطعات دوزنقه، مربع و مثلث تقسیم شده است. (شهری، ۱۴۰۲: ص ۱)^۲

در بررسی تاریخچه ثبت املاک در ایران می‌توان به دو دوره تاریخی تاریخ حقوق ثبت پس از انقراض صفویه تا دوران مشروطه ۱۳۲۴ تا ۱۳۴۶ هجری و دوم حقوق ثبت بعد از تاریخ مشروطه تا کنون بررسی کرد. در ایران قانونی تحت عنوان قانون ثبت اسناد در ۱۳۹ ماده پس از استقرار مشروطیت در تاریخ ۲۱ اردیبهشت ۱۲۹۰ هجری تصویب شد، البته این قانون را مجلس چهارم نسخ کرد و قانون دیگری تحت عنوان قانون ثبت اسناد و املاک در ۱۲۶ ماده در تاریخ ۲۱ فروردین ۱۳۰۲ شمسی به تصویب رساند، مجلس شورای ملی در تاریخ ۲۱ بهمن ۱۳۰۶ قانون دیگری به نام ثبت عمومی املاک و مرور زمان در ۹ ماده تصویب کرد که در ماده یک آن ثبت کلیه اموال غیر منقول الزامی شده بود و برای تاخیر در تقاضای ثبت، افزایش حق الثبت مقرر گردیده بود. (محمدی، ۱۴۰۲: ص ۲۰)

قانون دیگری به عنوان قانون ثبت اسناد و املاک در ۲۷ ماده در تاریخ ۱۱ مهر ۱۳۰۸ تصویب شد که تنها به بیان مشکلات اداری ثبت و نحوه ی ثبت املاک می پرداخت، در این قانون نیز ثبت کلیه اموال الزامی اعلام شده بود (ماده ۲۱) و مقرر گردیده بود که اگر در ظرف ۲ سال از تاریخ گشایش ثبت در هر منطقه، اشخاص تقاضای ثبت نکنند، از ابتدای سال سوم، دولت هر ملکی را که تقاضای ثبت آن نشده به اسم متصرف اعلان کرده و با رعایت مقررات به ثبت می‌رساند.

قانونی که بعد از قانون فوق به تصویب رسید، قانون ثبت اسناد و املاک بود که در ۱۴۲ ماده در تاریخ ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ توسط کمیسیون قوانین عدلیه مجلس شورای ملی تصویب شد که این قانون، قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۱ بهمن ۱۳۰۸ را نسخ و از اول فروردین ۱۳۱۱ قابل اجرا شد (شهری، ۱۴۰۲: ص ۶)، پایه و اساس ثبت اسناد و املاک مبتنی بر بزرگترین آیه از طولانی ترین سوره قرآن کریم (آیه ۲۸۲ سوره مبارکه بقره در باب کتابت بالعدل) می‌باشد که محتوای این آیه شریفه، اهمیت کار ثبت را نشان می‌دهد. (قرآن، بقره، آیه ۲۸۲)

۳-۲-۲- سابقه قانون ثبت در انگلستان

در انگلستان اسنادی از گیوم فاتح^۱ باقی مانده که نشان می‌دهد در حدود سال ۱۰۸۰ میلادی تمام اراضی و املاک کشور به دقت نقشه برداری و ثبت شده است. هدف اصلی از ثبت املاک در قدیم نیز اخذ مالیات بوده است ولی در اختلافات و دعاوی هم آن اسناد مورد استفاده قرار می گرفته است. (استیونس، ۲۰۱۸: ص ۹۳)^۲

در انگلستان در طی عصر آنگلو ساکسون ها، ثبت ملک برای هدف اخذ مالیات باقی ماند. حقوق ثبت ملک انگلیس در قرن ۱۹ و از طریق انقلاب صنعتی دگرگون شد. در انگلیس ثبت املاک در قرن بیستم شروع شد و تصویب قانون ثبت املاک در سال ۱۹۵۲ موجب جدایی ماهوی حقوق املاک در این کشور با سایر کشورهای تابع حقوق این آنگلو ساکسون شد به گونه‌ای که ایرلند جنوبی، آمریکا، استرالیا و نیوزلند دارای حقوق متفاوتی در این زمینه بوده و تنها ولز و ایرلند شمالی در این مورد با انگلستان دیدگاه حقوقی مشترک دارند. امروزه در انگلیس ثبت املاک به روشی صورت می‌گیرد که برای ثبت مالکیت شرکت‌ها مقرر است و بر همین اساس بررسی اسناد در هنگام انجام معاملات جدید بر روی ملک به صورت دقیق مورد نیاز نیست و صرفاً مرجعی که ابتدا به ثبت اقدام ورزیده سند جدیدی را با مشخصات طرفین معامله صادر خواهد کرد این اعتقاد عمومی در انگلیس وجود دارد که ثبت املاک از دغدغه‌های ناشی از انتقام آنها می‌کاهد و موجب سهیل معاملات می‌گردد. (السان، ۱۳۹۸: ص ۵۶)

1 - Gium the king

۲ - Stevensm, John, The Royal Treasury of England, 1Edition, Clarck

قانون ۱۹۲۵ تدریجاً در مناطق مختلف انگلیس توسعه یافته به موجب آیین نامه‌های مختلف در تمام کشور و ولز اجرا شده است روند همگیر شدن ثبت املاک در این کشور ادامه دارد به گونه‌ای که از اول دسامبر ۱۹۹۰ مقرر گردید که باید تمام تصرفات مالکانه اجاره‌های با بیش از ۱۲ سال سابقه در هنگام اقدام مالک به معامله بر ملک به ثبت برسند از اول آوریل سال ۱۹۹۸ به موجب قانون ثبت املاک مصوب ۱۹۹۷ نه تنها تصرفات و معاملات فوق ذکر بلکه رهن املاکی که در اصل به ثبت نرسیده‌اند باید به ثبت برسد. در قانون ارتباطات الکترونیکی مصوب ۲۰۰۰ استفاده از روش‌های الکترونیکی و ابزارهای جدید نظیر رایانه مورد توجه قرار گرفت. علاوه بر این کمیسیون حقوقی و ثبت املاک در سال ۱۹۹۸ ضمن یک کار مشترک اقدام به انتشار سندی با عنوان ثبت املاک برای قرن ۲۰ و یکم نمودند که شامل شیوه جدید کار در زمینه امور ثبتی صلاح روش‌های سابق و الکترونیکی کردن کار ثبت اسناد ربوط به املاک و اموال غیرمنقول می‌باشد. (السان، ۱۳۹۸، ص ۵۸).

گام‌های اولیه ثبت ملک در قالب سیستم ثبت اجباری معاملات اسناد برداشته شد و این امر برای جلوگیری از سوء استفاده‌ها و کلاهبرداری‌ها در ثبت ملک صورت گرفت (وان میچ، ۲۰۱۰: ص ۱۰۱).^۱ مالکیت اموال در زمان فتوداليسم (تئودور فرانک، ۲۰۱۸: ص ۱۱۶)^۲ اهمیت اساسی داشت و متجاوزان به این امر به شدت مجازات می‌شدند.

۴- اصول حاکم بر ثبت اسناد در حقوق ایران و انگلیس

۴-۱- اصل آینه^۳

اصل آینه به روشی اشاره دارد که در آن باید تمام جزئیات مهم و عمده که خریدار قبل از خرید ملک باید بدان آگاهی داشته باشد همانند آینه برای خریدار ملک منعکس شود (کوین گری، ۲۰۲۰: ص ۹۰).^۴ این جزئیات به مشخصاتی همچون هویت مالک، ماهیت مالکیت، هرگونه شرط محدود کننده در ملک او همانند حق ارتفاق و حق انتفاع و هرگونه حقی که دیگران بر آن ملک دارند را در بر می‌گیرد. به عبارت دیگر نظام ثبتی باید همانند آینه ای باشد که به نحو دقیق و جامع همه حقایق موجود در خصوص حقوق مربوط به املاک ثبت شده را منعکس کند.^۵

در حقوق ایران نیز مثل حقوق انگلیس اصل آینه به طور کامل رعایت نمی‌شود و استثنائاتی بر آن وارد است به گونه ای که برخی از حقوق را بدون ثبت در برابر مالک جدید محفوظ می‌دارد که از جمله این استثنائات ماده ۲۳ قانون ثبت است که مقرر می‌دارد که ثبت ملک به حقوق کسانی که در آن ملک مجرای آب یا چاه قنات (اعم از دایر یا بایر) دارند به هیچ وجه خللی وارد نمی‌آورد.

۴-۲- اصل پرده

به موجب این اصل، هدف نظام ثبتی آن است که اشخاصی را که با مالکان ثبت شده معامله می‌کنند، در برابر دردسر ها و هزینه های رفتن به فراسوی اطلاعات ثبت شده حمایت کند و آنها را از بررسی سوابق حق مالکیت طرف معامله بی نیاز

۱ - Van Meij

۲ - Theodore Frank Thomas Plucknett

۳ - Mirror Principle.

۴ - Gray, Kevin

۵ - <http://www.lawteacher.net/free-law-essays/land-law/mirror-principle-and-the-land-act.php>.

نماید و خریدار صرفاً به دفتر ثبت ملک اتکا کند و این اصل هنگامی امکان پذیر است که اصل آینه نیز به درستی اجرا شود. به موجب این اصل اگر شخصی می‌خواهد ملک ثبت شده‌ای را که موضوع تراست^۱ است را خریداری کند، خریدار صرفاً باید متوجه عنوان قانونی سند مالکیتی باشد که توسط امین نگه داری می‌شود و خریدار لزومی ندارد که از پشت پرده تراست آگاه باشد یا نگران حقوق مکسبه در مالکیت ملک گردد زیرا این حقوق مکسبه خللی در استفاده از ملک برای خریدار ایجاد نمی‌کند. (سکستون راجرز، ۲۰۱۹: ص ۱۳۱۵)

۴-۳- اصل تضمین^۲

اصل تضمین یکی از اصول بلند پروازانه در قانون ثبت زمین ۱۹۲۵ بود و طرح اصلی آن در این قانون ذکر شده بود (راجر سیکستون، ۲۰۱۹: ص ۱۳۱۷)^۳ چکیده این اصل چنین است که اگر ملکی به نحو صحیح ثبت شود مورد حمایت قانونی دولت قرار گرفته و ثبتش تضمین می‌شود. تضمین آن نیز بدین صورت است که اگر خریداری به واسطه ماهیت عملیات ثبتی دچار خسارت شود، دولت نظامی را مقرر می‌کند که از خریدار جبران خسارت گردد که این امر می‌تواند با دادن پرداخت جبران خسارت مالی نیز صورت گیرد (بری بریا، ۲۰۱۹: ص ۱۲۱).

۵- پیشینه تحقیق

از لحاظ تحقیقات و مطالعات مرتبط در زمینه تشریفات ثبت املاک بین ایران و انگلیس، مقاله‌ای در مجله کانون دادگستری منتشر شده است ولی این تحقیق جامع و به روز نیست. جامع نیست بدین دلیل اینکه صرفاً در آن از برخی دفاتر ثبت املاک صحبت شده و در آن موارد ثبت اختیاری، اجباری، نحوه تقدیم اظهارنامه، اشخاصی که تقاضای ثبت ملک دارند، املاک غیرقابل ثبت، نحوه صدور سند مالکیت و اسناد مرتبط با ثبت املاک همچون سند اطلاعات تاریخی ملک یا دفتر اندیکاتور سیل و... بحثی به میان نیامده است (السان، ۱۳۹۸، ص ۴۸).

کتاب دیگری نیز تحت عنوان «مبانی و آثار نظام ثبت املاک» (طباطبایی ۱۴۰۲: ص ۸۷). انتشار یافته است که در عین این که کتاب بسیار غنی و سودمندی می‌باشد ولی چون دارای کلیاتی در باب نظام های ثبتی و نه بالخصوص حقوق ثبت انگلیس است، بنابراین به مفاهیم ثبت آن کشور در حد ۱ الی ۶ صفحه پرداخته شده است (همان منبع).

اقبال، افشار (۱۳۸۵)، در پژوهشی به بررسی تفسیر و توضیح ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک پرداخته و نشان می‌دهد که هنگامی ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده یا سند به نام آن صادر شده یا اینکه ملک مذکور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد، مالک خواهد بود.

طی بررسی که شقاقی (۱۴۰۱) در فرایند ابطال سند رسمی در حقوق ثبتی ایران و انگلستان نموده است به این نتیجه رسید که همیشه اصل بر اعتبار اسناد مالکیت است اما عللی نیز وجود دارد که این اعتبار را دچار خدشه می‌کند و موجبات ابطال یا اصلاح سند مالکیت را فراهم می‌آورند و در حقوق انگلستان، قرارداد شفاهی برای انتقال املاک فاقد اعتبار است بنابر بند ۱ ماده ۴ قانون اموال و دارایی.

۱- تراست نهادی است که با توجه به آن املاک یا اماکی به امین منتقل می‌شود و یا به او داده می‌شود تا آنها را از طرف و برای منفعت شخص ذی نفع نگهداری کند.

2 _ Guarantee Principle.

۳ _ Sexton, Roger

مجید عزیزی (۱۴۰۲) در پژوهشی به بررسی چالش‌های رویه قضایی در دعوی اثبات مالکیت پرداخته است. نتایج تحقیق حاضر این است که خواسته اثبات مالکیت حداقل در اراضی دارای سابقه ثبتی اساساً فاقد وصف دعوی و دارای وصف عدم مخالفت با اصل یا ظاهر است و صرفاً نوعی احراز مقدمات دعوی محسوب می‌شود که محاکم دادگستری مرجع رسیدگی به مقدمات دعوی محسوب نمی‌شوند؛ زیرا مرجع اعلام مالکیت در اموال غیرمنقول یاد شده، مراجع ثبتی است. شفیق کیا (۱۳۹۹) در پژوهش خود به بررسی جایگاه و وظایف هیئت نظارت و شورای عالی ثبت در نظام حقوق موضوع ایران پرداخته و نشان می‌دهد که احقاق حق وظیفه دادگستری و تثبیت حق و مالکیت اشخاص به عهده سازمان ثبت و اسناد و املاک کشور می‌باشد.

ابهری و فلاح خاریکی (۱۴۰۰) در کتاب خود حقوق ثبت املاک و اسناد را مورد بررسی قرار داده عنوان می‌کنند که حقوق ثبت اسناد و املاک یکی از شاخه‌های مهمه قوق می‌باشد که کمتر مورد توجه واقع شده است. ایشان تأکید می‌کنند که در رشته‌های حقوق باید به صورت تخصصی و اجباری این درس گنجانده شود این در حالی است که در عمل مباحث حقوق ثبت اسناد و املاک صدور سند مالکیت علاوه بر جنبه نظری از لحاظ عملی و کاربردی نیز اهمیت فراوان دارد. محمد گلشنی سید منصور میرسعیدی حسین غلامی (۱۴۰۱) در بررسی تطبیقی نقش اجرای طرح کاداستر در پیشگیری از زمین‌خواری باعث می‌شود در ساماندهی املاک و اسناد اقدامات پیشگیرانه در حوزه جرایم علیه اموال غیرمنقول و مالکیت می‌شود و یافته‌های این تحقیق گویای این است که در هر دو نظام حقوقی ایران و انگلستان یکی از بهترین مهم‌ترین راه‌ها برای پیشگیری از زمین‌خواری که نوعی پیشگیری وضعی غیر کیفری می‌باشد.

همچنین دیکسون گاف، و مارک دیکن، سال (۲۰۱۷) اکتبر، طی بررسی به این نتیجه رسید که در معاملات سند در انگلستان وضعیت ثبات سازمانی یا تغییر تکنیکی در تنظیمات سازمانی در مورد معاملات ملک در انگلستان با بقیه کشورهای اروپایی و بیشتر بخش‌های دنیا متفاوت است.

در تحقیقی دیگر، کنوای، سال ۲۰۲۲، به این نتیجه رسید که در انگلستان و ولز حق مالکیت می‌تواند ثبتی و غیر ثبتی باشد. پل مایکل گیلر (۲۰۲۰)، چالش‌های اجرای ثبت نام مالکان ذی نفع در بریتانیا، در مطالعه خود نشان می‌دهد که فقدان شفافیت مالکیت سودمند، با پنهان کردن ثروت فاسد و ناامید کردن تلاش‌های مقامات برای ردیابی منابع مالی غیرقانونی، پولشویی را تسهیل می‌کند.

با توجه به پیشینه پژوهش مشخص می‌شود که تاکنون پژوهش‌های جامعی در ارتباط با بررسی تطبیقی صدور سند در حقوق ایران و انگلستان از سوی پژوهش‌گران انجام نشده است.

در ادامه اهداف و سوالات و فرضیه‌های پژوهش ارائه می‌گردد: هدف اصلی تحقیق: مطالعه و تبیین ابعاد مختلف صدور سند ملکی در حقوق ایران و انگلستان به منظور شناسایی نقاط ضعف و قوت قوانین کشورهای مذکور در رابطه با صدور سند ملکی است. و هدف فرعی تحقیق: مطالعه و بررسی تطبیقی قواعد صدور سند ملکی در حقوق ایران و انگلستان می‌باشد.

سوال اصلی با بررسی و مطالعه تطبیقی در حقوق انگلستان چه پیشنهادهایی برای تنظیم بهتر در مورد صدور سند ملکی در حقوق ایران می‌توان ارائه کرد؟ سوال‌های فرعی (۱) تحولات در حقوق انگلستان با توجه به پیشرفت تکنولوژی صدور

سند چه تشابهاتی با حقوق ایران دارد؟ (۲) تحولات در حقوق انگلستان با توجه به پیشرفت تکنولوژی صدور سند چه تمایزاتی با حقوق ایران دارد؟ فرضیه اصلی پژوهش: با توجه به تحولات و پیشرفتهای انگلستان در حقوق ثبت می توان صدور سند ملکی در ایران پیشنهاداتی از جمله سیستماتیک، و الکترونیکی بودن می توان ارائه نمود. فرضیه های فرعی: ۱- با توجه به تحولات در حقوق ثبت انگلستان می توان عنوان نمود که صدور سند ملکی با حقوق ایران تشابهاتی از جمله ایجاد امنیت و آسایش خاطر دارد. ۲- با توجه به تحولات در حقوق ثبت انگلستان می توان عنوان نمود که صدور سند ملکی با حقوق ایران تفاوتهایی از جمله سیستماتیک و الکترونیکی بودن آن است.

۸- روش پژوهش

در این تحقیق جمع آوری اطلاعات با روش کتابخانه ای مورد عمل قرار گرفته است و به قوانین، آیین نامه ها، قوانین خاص، بخش نامه های ثبتی و کتب، مقالات، پایان نامه های ثبتی در هر دو کشور رجوع شده است. و بررسی بحث و بررسی، از روش توصیفی، تحلیلی و روش مطالعه تطبیقی بهره گیری شده است.

۹- نحوه صدور سند مالکیت در حقوق ایران و انگلیس

۹-۱- سند مالکیت در ایران

مالکیت در قانون ثبت و آئین نامه اجرائی آن تعریف نشده است لکن با توجه به ماده ۲۱ قانون ثبت، سند مالکیت را اینگونه تعریف کرده اند: سند مالکیت نوعی از سند رسمی است که پس از طی تشریفات ثبت مال غیر منقول و ثبت آن در دفتر ویژه ای از دفاتر اداره ثبت اسناد و املاک که نام آن دفتر املاک است به مالک داده می شود. (لنگرودی، ۱۴۰۲: ص ۱۱۷).

سند مالکیت از جمله اسناد رسمی است که در برابر ثالث نیز اعتبار دارد، همچنین اوراق بهادار دولتی نیز محسوب می گردد که با رعایت تشریفات قانونی و پس از خاتمه عملیات مقدماتی ثبت مال غیر منقول و نهایتاً ثبت آن در دفتر املاک تحویل مالک شده و دارنده آن را مالک می شناسد اگرچه تصرف مادی هم بر آن ملک نداشته باشد. شرط اساسی برای صدور سند مالکیت نیز این است که مأمور ثبت، علم به عدم وجود هر گونه اشکال حتمی یا احتمالی بر سر راه صدور آن داشته باشد. اسناد مالکیت هر کدام بنا به نص قانونی یا حکم دادگاه یا بخش نامه سازمان ثبتی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و با رعایت تشریفات خاصی صادر می شوند. (اصغرزاده، ۱۴۰۱: ص ۱۱۱). سند مالکیت به طور صریح در قانون یا آیین نامه ای آن تعریف شده ولی از ماده ۲۱ قانون ثبت تعریف آن استفاده می شود و عبارت است از سندی که اداره ثبت مطابق ثبت دفتر املاک تهیه و به مالک یا قایم مقام او تسلیم می نماید. سند مالکیت در ابتداء به صورت یک ورقه بود ولی چون نگهداری آن مشکل بود و در اثر تا کردن خطوط آن کمرنگ و ناخوانا می شد و برای همین تبدیل به کتابچه شد و سپس به صورت کتابچه ای با جلد معتبر و با دوام و با صفحات متعدد و کاغذ مخصوص نخ کشی و پلمپ شده طراحی شد و ۳ نوع بود: ۱۲ برگی و ۱۶ برگی و ۳۲ برگی. (شهری، ۱۴۰۲: ص ۸۶).

۹-۲- سند مالکیت در انگلستان

قبل از قانون ثبت زمین ۲۰۰۲، سازمان ثبت سند مالکیت کاغذی^۱ مربوط به ملک را با توجه به نوع تصرفات متقاضی ثبت صادر می کرد که از ۱۳ اکتبر سال ۲۰۰۳ دیگر اسناد کاغذی صادر نشد و تمام اسناد مالکیت گذشته نیز در قالب الکترونیکی بایگانی شد (جاناتان، ۲۰۰۹: ص ۳۶۶).^۲ به عبارت دیگر قانون ثبت زمین ۲۰۰۲، این گونه اسناد مالکیت را منسوخ نمود و این گونه اسناد در حال حاضر صادر نمی گردند (جودیت بری، ۲۰۲۰: ص ۱۴).^۳ به عبارت دیگر از سال ۲۰۰۲ به بعد تمام اسناد مالکیت به نحو الکترونیکی صادر شده است و بایگانی شده و اسناد کاغذی که قبل از سال ۲۰۰۲ موجود بوده در سالهای ۱۹۹ تا ۲۰۰۲ تبدیل به الکترونیکی گشته است و سند مالکیت در سامانه آنلاین برای ثبت مالکیت نمایش داده می شود و این سند اگر در قید رهن نباشد سند آزاد نامیده می شود و در پایگاه اداره ثبت به همین نام درج می گردد و اگر در رهن باشد با درج تعهدات ملکی ۷ در سند مالکیت، سند مالکیت صادر می شود. (براینز ارینز، ۲۰۰۰، ص ۷۴).

۱۰- یافته های پژوهش

با تحقیق و بررسی در زمینه مطالعات تطبیقی بین تشریفات ثبت در ایران و انگلیس می توان دریافت که هم در ایران و هم در انگلیس سیستم ثبت، سیستم ثبت عینی می باشد^۴ و نه شخصی ولی در ارائه راه حل ها و کاربرد روش ها برای ثبت ملک دو نظام ثبتی، با هم تفاوت های عمده و پایه ای دارند اما در برخی موارد همان ارائه اظهارنامه برای ثبت مقدماتی ملک، عدم پذیرش ثبت برخی املاک توسط اشخاص خصوصی، اعتراض به ثبت ملک و وجود مرجع رسیدگی برای رسیدگی به این دعاوی و اعتبار یکسان برخی اسناد مالکیت همانند سند مالکیت مطلق و سند ماده ۲۲ قانون ثبت در ایران شباهت هایی نیز دارند.

قوانین ثبتی ما در مقایسه ما انگلیس بسیار قدیمی است به طوری که با مراجعه به اصلاحیه های قوانین ثبتی انگلیس می توان دریافت که آخرین اصلاحیه آن مربوط به سال ۲۰۱۳ میلادی می باشد ولی ما در زمینه قانونگذاری بسیار کند عمل کرده ایم و هنوز گرفتار رویه های تقریباً یک قرن پیش می باشیم. با این توصیف و با توجه به فناوری های روز قوانین ثبتی ما به شدت نیازمند اصلاح شدن می باشد. از جمله نیازهای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در روز رسانی اطلاعات ثبتی، مکانیزاسیون سیستم ثبت، اطلاع رسانی، آموزش و نهایتاً اخذ خدمات مشاوره ای، نظارتی و اجرایی جهت اجرای طرح کاداستر در کشور است تا جهت ایجاد کاداستر جامع و چند منظوره به عنوان یکی از زیر ساختارهای ملی اطلاعات مکانی مورد استفاده قرار گیرد.^۵

در سیستم ثبتی انگلیس اظهارنامه ثبتی به نحو الکترونیکی است و با توجه به تقاضای ثبتی که صورت می گیرد انواع آنها در قالب PDF در سامانه ثبت املاک بارگذاری شده است و شخص می تواند با توجه به تقاضای خود آنها را تکمیل و به اداره ثبت ملک ارسال نماید. در ایران اظهارنامه ثبت ملک در قانون ثبت به صورت کاغذی است و این مورد باعث

^۱ Land certificate.

^۲ Law, Jonathan

^۳ Bray, Judith

^۴ در نظام ثبتی عینی با ثبت حق مالکیت زمین (تورنس)، با این پرسش مواجه هستیم که چه چیزی، توسط چه کسی مورد تملک قرار گرفته؟ یعنی در نظام ثبتی عینی، تمرکز بر ثبت حق مالکیت است و موضوع و عنصر

اصلی در این نظام ثبتی، مال غیر منقول است.

^۵ به موجب قانون برنامه پنجم توسعه کشور مصوب ۱۳۸۹ ضمن مواد ۴۶ و ۴۸ و ۲۱۱ و نیز قانون ارتقای سلامت نظام اداری و مقابله با فساد مصوب ۱۳۹۰، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف شد تا پایان سال دوم

برنامه پنجم توسعه کشور، کلیه مراحل نقل و انتقال و ثبت اسناد رسمی و املاک را به صورت الکترونیکی، عملیاتی کند.

اتلاف کاغذ و زمان بر بودن رسیدگی می‌شود گرچه در سالهای اخیر در خصوص موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی ۱۱۰ اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی ثبت تقاضا به صورت الکترونیکی نیز پیش بینی شده است. متقاضیان ثبت در انگلیس با ایران متفاوت است و در انگلیس نهاد تصرفات بلامنازع وجود دارد که اثبات آن نیاز به شرایط خاص دارد و این بدان صورت است که شخصی ۱۲ سال بر ملک تصرف داشته باشد، تصرفات او او نیز علنی و مستمر باشد که در این صورت می‌تواند تقاضای ثبت ملک را بدهد که در ایران این موضوع اختلافی است که از آن به عنوان تعارض مالکیت سابق و تصرف فعلی یاد می‌شود و دکترین حقوقی معتقدند که تصرف در صورتی اماره مالکیت است و شخص می‌تواند تقاضای ثبت ملک را دهد که سابقه آن معلوم نباشد (کاتوزیان، ۱۴۰۲، ص ۳۷). بر خلاف ایران در انگلیس، آگهی ثبت ملک صادر نمی‌شود و اگر شخصی قصد ثبت ملک را داشته باشد که دیگران نیز در آن منافع دارند مانند حق انتفاع در این صورت شخص مدعی منافع می‌تواند در سند مالکیت با عنوان اختاریه خواستار ثبت حقوق خود شود و نیازی به نشر آگهی نیست.

تحدید حدود املاک در هر دو به صورت کاداستر انجام می‌گیرد. گرچه در انگلیس این امر سابقه طولانی دارد و تمام املاک نقشه کاداستر دارد ولی این امر در ایران به کندی صورت می‌گیرد. در هر دو کشور مرجعی به عنوان رسیدگی به اعتراضات وجود دارد و هیأت نظارت ایران هم ردیف دیوان ردیف یک (۱) و شورای عالی ثبت هم ردیف دادگاه عالی می‌باشد و در هر کدام از دادگاه‌ها یا مراجع ثبتی قضات آموزش دیده و باتجربه متصدی امور می‌باشند. صدور سند مالکیت در انگلیس برخلاف ایران که اکنون به صورت تک برگی و کاغذیست مدت هاست که دیجیتالی است و دیگر سند مالکیت به طور کاغذی صادر نمی‌شود و اسناد سابق ملک نیز اسکن شده و در سامانه بایگانی می‌شود (گابریل، ۲۰۱۸: ص ۶۷)^۱ و در سامانه ثبت اداره املاک، به راحتی قابل جستجو است و به همین دلیل انواع سند مالکیت مثل سند المثنی به دلیل ثبت دیجیتالی مصداق خارجی ندارد. رئیس سازمان ثبت در کشور ما معاون رئیس قوه قضائیه است و توسط رئیس قوه قضائیه منصوب می‌شود، همچنان که رئیس سازمان ثبت انگلیس نیز توسط لرد اعظم که هم تراز رئیس قوه قضائیه در کشور ماست منصوب می‌شود و رئیس سازمان ثبت معاون او می‌باشد.

۱۱- نتیجه‌گیری و پیشنهادها

در هر کدام از حقوق ایران و انگلیس اسناد مالکیت انواع مختلفی دارد. تشابه سند مالکیت در ایران و انگلیس در سند مالکیت مطلق است و این سند اگر معارض ثبتی نداشته باشد صادر می‌شود و کاملترین نوع سند مالکیت است. ۱. پیشنهاد می‌شود با توجه به موازات رشد فناوری و تکنولوژی‌های اخیر بستی برای استفاده از این فناوری‌ها ایجاد گردد و قانون ثبت ایران که قدمتی تقریباً صد ساله دارد بدین دلیل وسعت موضوعات ثبتی و نیازها به قوانین جدید اصلاح شود. ۲. با توجه به الکترونیکی شدن امور، تا حد امکان امور به نحو دیجیتال صورت گیرد، نمونه از این موارد انتشار آگهی است که با توجه به پیشرفت امور و این که برخلاف سابق دیگر افراد روزنامه مطالعه نمی‌کنند این امر دیگر حالت منسوخ پیدا کرده و باید اصلاح شود که البته در نظام حقوق ثبت ما نیز در سالهای اخیر پیشرفت‌هایی در زمینه الکترونیکی بودن ثبت املاک من جمله، الکترونیکی بودن دفاتر املاک با توجه به شیوه نامه بهره‌برداری از دفتر املاک الکترونیک صورت

گرفته است. همچنین در قانون، قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی اظهارنامه الکترونیکی پیش بینی شده است و کد رهگیری الکترونیکی املاک نیز دیگر نمونه این کار هاست که نوید بهبود سیستم ثبت کشور را می دهد.

۳. تا حد امکان از تمام تحدید حدود املاک با نقشه کاداستر تهیه و تدوین شود، زیرا تهیه این نقشه ها توسط افراد آموزش دیده و با فناوری روز صورت می گیرد و این امر در دقت در امور، سرعت عمل، جلوگیری از اختلافات ثبتی و صلابت و استحکام سند مالکیت تاثیر تامی دارد.

۴. صدور اسناد مالکیت به نحو دیجیتال صورت گیرد و نحو کاغذی صادر نشود زیرا اگر سند مالکیت به نحو کاغذی صورت گیرد، خطراتی مثل پارگی، آتش سوزی، مفقودی، فرسودگی و عدم استرداد آن توسط اشخاص ثالث جعل، معامله معارض و نهایت تشریفات طولانی صدور سند المثنی را با خود به همراه دارد در حالی که با ثبت ملک به نحو دیجیتال هیچ کدام از معایب فوق رخ نمی دهد و افراد با جستجو مالک آن به نحو آنلاین به مشخصات ملک و نقشه ملک آگاهی می یابند و چون صدور سند مالکیت به نحو دیجیتال را دولت تضمین می کند، دولت مسئول اشتباهات و رفع جبران ضرر از اشخاص ذی نفع می باشد.

۱۱-۱- پیشنهادات کاربردی و پژوهشی

۱. پیشنهاد می شود بین نهاد مرور زمان املاک^۱ و احیای اراضی در حقوق اسلامی، با توجه به وجود مشترکات در این دو نهاد طرح پژوهشی صورت گیرد.

۲. پیشنهاد می شود بین انواع سند مالکیت در حقوق ایران و انگلیس اعم از سند مطلق و متصرفی و اجاره ای مقایسه ای تطبیقی صورت پذیرد.

۳. زیرساختهای لازم برای تعبیه سیستم ارتباطی میان مراجع قضایی و سازمان ثبت به گونهای تعبیه شود که در تمامی ساعات کاری مراجع قضایی و ادارات ثبت این ارتباط همواره به صورت برخط برقرار باشد.

۴. به واسطه اهمیت زمان در تثبیت مالکیت اشخاص ابلاغ بخشنامه از جانب ریاست قوه قضائیه مبنی بر الزام کلیه مراجع قضایی به ثبت الکترونیک آرای مربوطه در سیستم سازمان ثبت و ممنوعیت احالة ذیحق به مراجعه حضوری به مراجع ثبتی امری اجتناب ناپذیر است.

۵. چگونگی ثبت مفاد آرای مراجع قضایی در دفتر ثبت املاک به عنوان تکلیفی جدید بر ادارات ثبت نیازمند اقدامات توجیهی مأمورین ثبت است. در این راستا وضع آیین نامه اجرایی ماده ۶۲ از جانب رئیس قوه و ابلاغ دستورالعملها و بخشنامه ها از جانب ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک، به واسطه آنکه اجرای این ماده را تسهیل میسازد، مورد توصیه است.

^۱ . Adverse possession.

منابع

- قرآن کریم

- ابراهیم‌زاده، مهدی. (بی‌تا). نقش ثبت املاک و اسناد در نظم و امنیت قضایی. *فصلنامه حقوقی قانون‌یار*، دوره دوم، شماره ۵.
- اقبال‌افشار، شهاب. (۱۳۸۵). تفسیر و توضیح ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک ایران و انگلستان. *مجله کانون*، شماره ۲۵.
- افضلی‌گروه، مصطفی؛ رحیم‌زاده‌میبدی، حسن. (۱۴۰۱). واگذاری سرمایه خارجی (سازوکارهای سرمایه خارجی). *مقاله پژوهشی*، سال هفتم، شماره ۲۳، ص ۶۸.
- آذرپور، حمید؛ حجتی‌اشرفی، غلامرضا. (۱۴۰۲). مجموعه محشی از بخش‌نامه‌های ثبتی (چاپ سی‌ویکم). تهران: نشر گنج دانش.
- اصغرزاده بناب، مصطفی. (۱۴۰۲). حقوق ثبت کاربردی (دعاوی و اعتراضات ثبتی مربوط به اسناد و آیین رسیدگی به آن‌ها) (چاپ هشتم). تهران: نشر مجد.
- السان، مصطفی. (۱۳۹۵). وضعیت ثبتی املاک در ایران و انگلستان. *مجله کانون وکلای دادگستری*، سال چهل‌وهشتم، دوره دوم (مرداد و شهریور).
- حسینی، الهام. (۱۳۹۸). حقوق ثبت اسناد و املاک (چاپ سوم). تهران: نشر پویندگان دانشگاه.
- حقیقت، علی. (۱۴۰۱). ثبت املاک در ایران. تهران: نشر گنج دانش.
- حقیقت، علی. (۱۴۰۱). حقوق ثبت املاک و اسناد در ایران (چاپ دوم). تهران: نشر گنج دانش.
- خادم‌رضوی، قاسم؛ شفیعی، فاطمه. (۱۳۹۵). الزامات حقوق ثبت الکترونیکی اسناد رسمی در حقوق ایران و فرانسه. *دانش و پژوهش حقوقی*، ۶، ۹۸-۷۵.
- دهخدا، علی‌اکبر. (۱۳۷۷). لغت‌نامه دهخدا. تهران: نشر دانشگاه تهران.
- دیس‌گاف؛ دیکن، مارک. (۲۰۱۸، اکتبر). هستی‌شناسی و مدل‌سازی معاملات املاک.
- رستمی‌نجف‌آبادی، حامد؛ ناصر، مهدی. (۱۳۹۹). مطالعه تطبیقی ضرورت ثبت املاک در امکان‌سنجی برقراری قراردادهای هوشمند در حقوق ایران و انگلستان. *فصلنامه تحقیقات حقوقی*.
- رئوف‌سیاری، (۱۳۹۹). بررسی تطبیقی تشریفات ملک در حقوق ایران و انگلستان.
- شفیق‌کیا، کاظم. (۱۳۹۷). بررسی جایگاه وظایف هیئت نظارت و شورای عالی ثبت در نظام حقوق موضوعه ایران. پایان‌نامه کارشناسی ارشد. دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تهران مرکز.
- شقاقی، علی‌حسین. (۱۴۰۱). فرایند ابطال سند رسمی در حقوق ثبتی ایران و انگلستان. *مجله علمی-تخصصی حقوق*، دوره ۴، شماره ۴۰، ۸۳-۶۸.
- شهری، غلامرضا. (۱۴۰۲). حقوق ثبت اسناد و املاک (چاپ پنجاه‌ونهم). تهران: انتشارات جهاد دانشگاهی.
- صفی‌زاده، سروش. (۱۴۰۱). جایگاه ثبت در انتقال قراردادهای قراردادی اموال غیرمنقول ایران: مطالعه تطبیقی با حقوق انگلستان، سوئیس و فرانسه. *مقاله پژوهشی*، دوره ۸۶، شماره ۱۱۸ (تابستان).

طباطبایی حصاری، نسرين. (۱۳۹۸). بررسی تطبیقی نظام‌های ثبت املاک با تأکید بر نظام ثبت املاک ایران. تهران: دانشکده حقوق و علوم سیاسی.

طباطبایی حصاری، نسرين. (۱۴۰۲). مبانی و آثار نظام ثبت املاک (چاپ پنجم). تهران: شرکت سهامی انتشار.

فتحی، مهوش. (۱۴۰۱). وضعیت ثبتی مال غیرمنقول در حقوق انگلستان. تهران: نشر چراغ دانش.

فدوی، سلیمان. (۱۳۹۵). ضرورت مطالعات افتراق در حقوق ثبت. مجله کانون وکلا، ص ۱۱۶.

غلامی، اکبر. (۱۴۰۲). وضعیت ثبتی املاک بدون سند در حقوق ایران. فصلنامه حقوقی، دوره ۶، شماره ۱۶، ۲۴۷-۲۵۸.

جعفری لنگرودی، محمدجعفر. (۱۴۰۲). وسیط در ترمینولوژی حقوق (چاپ سی و هفتم). تهران: نشر گنج دانش.

جعفری لنگرودی، محمدجعفر. (۱۴۰۱). حقوق ثبت (چاپ دهم). تهران: نشر گنج دانش.

کاتوزیان، ناصر. (۱۴۰۱). اموال و مالکیت (چاپ پنجاه و نهم). تهران: نشر میزان.

کاتوزیان، ناصر. (۱۴۰۱). قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی (چاپ شصت و چهارم). تهران: نشر میزان.

محمدی، سیدجلیل. (۱۳۸۳). سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک (چاپ اول). تهران: نشر مؤلف.

ناصری، مهدی. (۱۴۰۰). تضمین مالکیت در تحولات نظام ثبتی با مطالعه تطبیقی نظام ثبتی انگلستان. **مجله پژوهش‌های حقوقی**، شماره ۴۳.

نیک‌هاپکینز، (۲۰۲۰). ثبت زمین (انگلیس و ولز) و امنیت مالکیت در عصر دیجیتال (نسخه ۱).

- Anne Mackenzie, Judith, Phillips, Mary, Textbook on Land Law, 19th Edition, Oxford, 2022
- Dixon, Martin Principles of Land Law, 8th edition, Routledge Cavendish, 2019
- Gray, Kevin, Francis, Susan, Land Law, 13 Edition, oxford, 2020^{۷۷}.
- Jourdan, Stephen, Adverse Possession, 3th edition, Bloomsbury Professional, 2021
- Perrins, Bryn Understanding land law, 7th Edition, Cavendish, 2017
- Stevensm, John, The Royal Treasury of England, 3 Edition, Clarck, 2018
- Van Meij, Toon Property Rights and Economic Development, 2th edition, routledge, 2016
- Bogusz, Barbara, Sexton, Roger, Complete Land Law: Text, Cases, and Materials, 6th edition, oxford, 2019
- Bray, Judith, Key Facts Land Law, 6th Edition, Routledge 2020
- Brennan, Gabriel, The Impact of eConveyancing on Title Registration: A Risk Assessment, 2th edition, springer, 2018, page 67
- Denyer-Green, Barry, Compulsory Purchase and Compensation, 12th Edition, routledge, 2020
- Law, Jonathan, A. Martin, Elizabeth, A Dictionary of Law, 7th Edition, oxford, 2009
- Theodore Frank Thomas Plucknett, A Concise History of the Common Law, 8th edition, The law book Exchange Ltd, 2018
- <https://heinonline.org/HOL/LandingPage?handle=hein.journals/ylr131&div=22&id=&page> (2021)
- <http://telkomnika.uad.ac.id/index.php/TELKOMNIKA/article/view/15787> (2020)
- <https://heinonline.org/HOL/LandingPage?handle=hein.journals/inljlocv2&div=49&id=&page=> (2020)
- <https://cardiosomatics.orscience.ru/2541-8025/article/view/532412> (2020)
- https://www.google.com/books/edition/_/UyX3DwAAQBAJ?hl=en&gbpv=0 (2020)
- <https://www.aeaweb.org/conference/2023/program/paper/hZSszYHn> (2022)
- and registry 1921 1.
- Land registry 2002 2.

- Land registry rules 2003 3.
- Land charges act 1972 4.
- Land transfer act 1897 5.