

نقد و بررسی و تحلیلی از مراجع رسیدگی به اشتباهات ثبتی در حقوق ثبت ایران و انگلستان از نظر هیئت نظارت و شورای عالی ثبت

فرشید حسین عمویی^۱، جواد نیک‌نژاد^۲، عباس مقدری امیری^۳

چکیده:

زمینه و هدف: حقوق ثبت یکی از شاخه‌های مهم حقوق به حساب می‌آید و هدف از آن، دادن ضمانت اجراء به کلیه معاملاتی است که بر روی املاک و مستغلات صورت می‌پذیرد. بنابراین، اگر مالکی مال غیر منقول خود را به ثبت نرساند، هیچ دفتر اسناد رسمی نمی‌تواند وی را مالک بشناسد. تاثیر استفاده از اسناد رسمی در کاهش دعاوی حقوقی و طرح پرونده‌های قضایی تلاش‌هایی را از سوی جامعه حقوقی برای ترویج استفاده از این اسناد به جای اسناد عادی به همراه داشته است. متولی امر ثبت و بررسی دعاوی و شرایط ثبت اسناد و املاک هیات نظارت و شورای عالی ثبت می‌باشد. از طرفی، با توجه به اهمیت ثبت املاک در تنظیم امنیت اجتماعی و بسترسازی آن برای تثبیت معاملات و قدیمی بودن قوانین ثبتی ایران در مقایسه با کشورهای همانند انگلستان که از نظر سیستم ثبتی پیشگام هستند، مطالعه و مقایسه سیستم ثبتی انگلستان می‌تواند در ارائه راه‌حل‌ها و بهبود سیستم عملکرد و رفع خلاءهای قانونی در کشور ما موثر باشد. بدین منظور و با توجه به اهمیت ثبت اسناد و املاک، در این پژوهش شرایط و ضوابط هیات نظارت و شورای عالی ثبت در ایران بررسی شده و حقوق آن با کشور انگلستان بررسی خواهد شد.

روش شناسی: روش پژوهش به صورت کتابخانه‌ای بوده، بدین صورت که با فیش‌برداری به یافته‌های پژوهش دست خواهیم یافت؛ بدین صورت که با مراجعه به منابع سنتی، دیجیتالی و استفاده از مقالات و پایان‌نامه‌ها در مراکز آموزشی و علمی به بررسی موضوع پژوهش پرداخته شده است.

یافته‌ها و نتایج: نتایج پژوهش حاکی از آن است که مطالعه سیستم ثبتی انگلستان که در این باب پیشگام هست، می‌تواند در ارائه راه‌حل‌ها و بهبود سیستم عملکرد و رفع خلاءهای قانونی در کشور ما موثر باشد.

واژگان کلیدی: هیات نظارت، شورای عالی ثبت، حقوق ثبت ایران، حقوق ثبت انگلستان.

* استناددهی (APA): حسین عمویی، فرشید؛ نیک‌نژاد، جواد و مقدری امیری، عباس (۱۴۰۰). **نقد و بررسی و تحلیلی از**

مراجع رسیدگی به اشتباهات ثبتی در حقوق ثبت ایران و انگلستان از نظر هیئت نظارت و شورای عالی

ثبت. تحقیقات حقوقی آزاد. ۱۴(۵۱): ۸۰-۵۹. قابل بازیابی از:

http://alr.iauctb.ac.ir/article_684632.html

* دانشجوی دکتری رشته حقوق خصوصی، واحد آیت ... آملی، دانشگاه آزاد اسلامی، آمل، ایران.

رایانامه: farshidamooi@yahoo.com

** استادیار گروه حقوق، واحد قائم‌شهر، دانشگاه آزاد اسلامی، قائم‌شهر، ایران. (نویسنده مسئول)

رایانامه: J.niknejad@yahoo.com

*** استادیار گروه حقوق، واحد جویبار، دانشگاه آزاد اسلامی، جویبار، ایران. رایانامه: a.moghaddari@gmail.com



مقدمه

ثبت به معنای نوشتن یک عمل حقوقی در دفاتر مخصوص به آن که توسط قانون تعریف و توسط قوه حاکمه تهیه شده‌اند، بوده (جعفری لنگرودی، ۱۳۶۳)، و ثبت ملک به معنای نوشتن و ثبت نمودن مشخصات املاک و اراضی بیان شده است (امامی، ۱۳۲۰؛ بهرامی، ۱۳۹۱). نظام‌های ثبتی به نظام‌هایی گفته می‌شود که در آن‌ها از طریق بکارگیری ابزارهایی برای به رسمیت شناختن حقوق و دارایی‌های ملکی افراد و تسهیل نقل و انتقالات ملکی استفاده می‌گردد (دیل و مک لاولین^۱، ۱۹۹۹). نظام ثبت املاک در ابتدا در کشور استرالیا به وسیله رابرت تورنر در سال ۱۸۵۸ به وجود آمد (تئودور^۲، ۱۹۵۷). ثبت املاک در حقوق انگلستان از سال ۱۷۱۵ به صورت جدی مورد توجه قرار گرفت. به دنبال آن، در قانون نقل و انتقالات مصوب سال ۱۸۹۷ انگلستان، مسئله اجباری بودن ثبت تنها در مناطق و مکان‌های دارای مساحت محدود پذیرفته شده بود (ادوارد هاگک^۳، ۱۹۱۸). در قرن ۱۹ میلادی، تلاش‌ها برای تجدیدنظر در قوانین تصویب شده بیشتر گردید (پیتر و پمبرتون^۴، ۲۰۰۰)، و در قرن ۲۰ میلادی، با تصویب قانون ثبت مصوب سال ۱۹۲۵، تحولی در نظام ثبتی انگلستان پدید آمد. بعد از قانون مذکور، در سال ۲۰۰۲ قانون جدیدی در حوزه ثبت املاک تصویب گردید که از آن می‌توان به عنوان آخرین قانون تصویب شده در کشور انگلستان در خصوص ثبت نام برد (مارتین^۵، ۲۰۱۴) در قانون اخیرالذکر وجود مقرراتی جهت ثبت املاک قانونی ثبت نشده مستعد مقررات مذکور در خصوص اراضی منحصر شده در ماده ۲ پیش‌بینی گردیده است که در این میان می‌توان به املاک ثبت‌نشده موجود در اراضی، املاک مورد اجاره و حقوق امتیاز اشاره نمود.

نظام ثبتی ایران با تصویب قانون ثبت اسناد در سال ۱۲۹۰ به وجود آمد. در قانون مذکور، ثبت اسناد اجباری نبوده و ثبت املاک هم مطرح نشده بود (صاحبی، ۱۳۹۱). کثرت دعاوی و تهدید و تعرض نسبت به املاک توجه دقیق‌تر مسئولین را به ثبت املاک برانگیخت (حقیقت، ۱۳۸۷). پس از آن، با تصویب قوانین ثبت در سال‌های ۱۳۰۲، ۱۳۰۶، قانون متمم قانون ثبت در سال ۱۳۰۷، ۱۳۰۸ و نهایتاً، قانون سال ۱۳۱۰، مسئله اجباری بودن ثبت املاک مطرح شد. مطابق ماده ۹ قانون ثبت اسناد و املاک، دولت مکلف گردید در هر حوزه‌ای که اداره ثبت تشکیل شده باشد، حوزه هر اداره را به چند ناحیه تقسیم و به ثبت اموال غیرمنقول واقع در هر ناحیه اقدام نماید (صمدی و همکاران، ۱۳۸۶: ۲). با بررسی این عوامل به راحتی، ارتباط و وابستگی نظامات مختلف به یکدیگر مشخص گردیده که یکی از عوامل توسعه نظام اقتصادی، توسعه نظام ثبت اسناد و املاک در یک

1. Dale & McLaughlin.

2. Theodore.

3. Edward Hogg.

4. Peter & Pemberton.

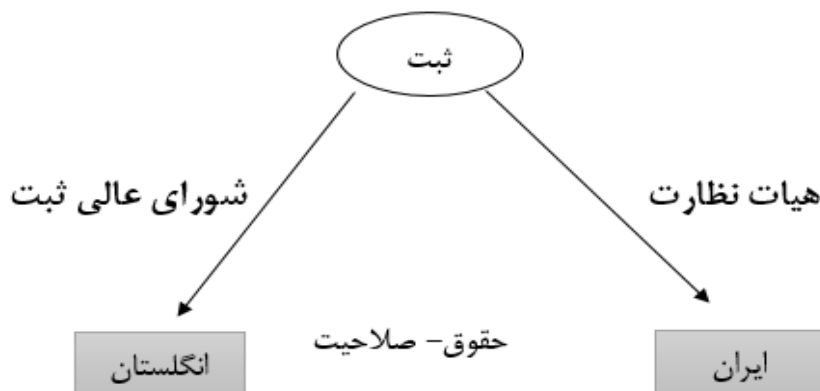
5. Martin.

کشور است؛ امری که در کشورهای توسعه یافته به خوبی مورد توجه قرار گرفته است. یکی از اهداف ثبت املاک موجود در کشور، دانستن موقعیت و کیفیت طبیعی املاک از نظر فنی و علمی است (حقیقت، ۱۳۸۷)؛ به گونه‌ای که آن ملک از نظر موقعیت مکانی تحت نظارت و البته، حمایت دولت قرار می‌گیرد. با توجه به اهمیت حقوق و قوانین ثبت اسناد و املاک، و اهمیت مقایسه این قوانین در حقوق سایر کشورها در این پژوهش سعی خواهد شد تا قوانین و حقوق ثبت، شورای عالی ثبت و هیات نظارت در ایران و انگلستان مورد تحلیل و بررسی قرار بگیرد.

۱. روش تحقیق

روش پژوهش به صورت کتابخانه‌ای بوده، بدین صورت که با فیش‌برداری به یافته‌های پژوهش دست خواهیم یافت و همان طور که اشاره شد، روش پژوهش توصیفی با مراجعه به منابع سنتی (کتابخانه‌ها) و دیجیتالی (سایتهای معتبر) و استفاده از مقالات و پایان‌نامه‌ها در مراکز آموزشی و علمی صورت پذیرفته است. اطلاعات بدست آمده طبقه‌بندی شده و بر اساس متغیرهای پژوهش، در هر بخش از مقاله آورده خواهند شد.

متغیرهای پژوهش شامل: حقوق ثبت، هیات نظارت، شورای عالی ثبت.



شکل ۱: رابطه و مدل رابطه بین متغیرهای پژوهش

۲. حقوق قابل ثبت توسط اشخاص خصوصی در ایران و انگلستان

در هر نظام حقوقی برای انجام تشریفات ثبت املاک، ابتدا باید املاک قابل ثبت شناسایی و پس از آن، نسبت به انجام تشریفات ثبت املاک در آن نظام اقدام گردد.

۲-۱. نظام حقوقی ایران

در نظام حقوقی ایران برخی اموال قابلیت ثبت داشته و برخی دیگر قابلیت ثبت ندارند. در نظام

حقوقی ایران با عنایت به ماده ۹ قانون ثبت مصوب سال ۱۳۱۰ به نظر می‌رسد اصل بر قابل ثبت بودن کلیه اموال غیرمنقول باشد، اما با بررسی مواد ۱۱، ۲۷ و ۳۰ قانون ثبت و مواد ۶، ۷، ۸، ۹، ۱۱، ۱۲، ۱۳، ۲۸، ۳۱، ۳۳، ۳۴، ۳۵، ۳۷، ۴۰، ۴۲، ۴۳ و ۵۶ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک و قوانین مستقل مانند مواد ۱، ۷، ۹ و ۱۰ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب سال ۱۳۹۰ به این نتیجه می‌رسیم که تنها اعیان املاک، املاک وقف و حبس و ثلث و ساختمان‌های احداثی بر روی اراضی که ملک یا وقف یا حبس یا مورد نذر و وصیت باشند و قنوات و نه‌های منشعب قابلیت ثبت داشته باشند (سیاری، ۱۳۹۵). حقوق ارتفافی نیز به تبع اصل ملک و حقوق واگذار شده نسبت به عین از قبیل عمری و رقبی و معاملات راجع به انتقال ملک نیز از قابلیت ثبت برخوردار می‌باشند (شهری، ۱۳۹۵). در خصوص اینکه آیا منافع یک ملک مستقلاً و نیز حق انتفاع از خود ملک به تنهایی قابلیت ثبت دارند یا خیر، برخی قائل بر عدم امکان ثبت این منافع و حق انتفاع به صورت مستقل به دلیل هدف نهایی ثبت املاک که همان ثبت اعیان بوده و امکان صیانت از حقوق عینی سایر اشخاص نسبت به اعیان ملک، از طرق دیگر حاصل می‌گردد، می‌باشند (اصغرزاده بناب، ۱۳۹۱).

در خصوص اموال عمومی و دولتی نیز تنها اموالی که مورد استفاده عموم نبوده و به عبارتی، اموال خصوصی دولت تلقی می‌گردند، قابل ثبت بوده و اموالی که مورد استفاده عمومی باشند، مانند کوه‌ها و بیابان‌ها، فاقد این قابلیت می‌باشند. البته، این حکم با وجود ماده ۱۳۸ قانون ثبت و ماده ۲۷ و ۴۵ آیین‌نامه قانون ثبت تخصیص خورده است؛ بدین منظر که شوارع عام و میدان‌های عمومی که از حیث عنوان از ذیل اموال عمومی خارج و جزء اموال خصوصی دولت تلقی گردد یا به سایر اشخاص خصوصی تحت حاکمیت قانون منتقل گردد، چون این اموال ملک خصوصی افراد تلقی می‌گردد، امکان ثبت رسمی آن‌ها توسط مالکین آن‌ها موجود می‌باشد. همچنین، مطابق بند ۲۶۱ از مجموعه بخش‌نامه‌های ثبتی در اجرای ماده ۱۷ قانون تقسیم و فروش در قبول ثبت اراضی، قبول تقاضای ثبت اراضی موات از اشخاص حقوقی ممنوع تلقی گردیده و مطابق مورد ب از بند مذکور ادامه عملیات ثبتی و صدور سند مالکیت منوط به احراز موات نبودن اموال مذکور می‌باشد. مبنای این بند اشاره بر اصل چهل و پنجم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران داشته که زمین‌های موات را جزء اموال عمومی تلقی کرده و از تصرف مالکانه افراد در این زمین‌ها جلوگیری نموده است. البته، مطابق ماده ۶ قانون زمین شهری، کلیه زمین‌های موات شهری در مالکیت دولت جمهوری اسلامی ایران بوده و ادارات ثبت مکلف بر صدور سند مالکیت به نام دولت نسبت به این اراضی می‌باشند (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۰). به نظر می‌رسد با توجه به اینکه اصل ۴۵ قانون اساسی کلیه زمین‌های موات را در اختیار جمهوری اسلامی ایران قرار داده است، صدور سند مالکیت اراضی موات غیرشهری به نام دولت ایرادی نداشته باشد؛ اما در حال این

اراضی قابل تملک توسط اشخاص خصوصی نبوده، مگر در صورتی که تحت حاکمیت قانون، از سوی دولت به این اشخاص منتقل شده باشد، این حکم در لایحه قانون اصلاح لایحه قانون واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی مصوب سال ۵۶ به گونه‌ای قید شده است که مطابق ماده ۱ قانون مذکور اراضی به چهار شق تقسیم می‌گردند که یکی از شقوق مذکور اراضی موات می‌باشند که مطابق ماده ۲ قانون مذکور در اختیار جمهوری اسلامی ایران بوده و در صورت وجود شرایط این قانون از جمله رعایت مصالح جامعه و توانایی افراد بر بهره‌برداری از آنان، آن‌ها را به اشخاص خصوصی واگذار نماید. همچنین، مطابق بند ۲۶۴ از مجموعه بخش‌نامه‌های ثبتی (اباذری فومشی، ۱۳۹۲: ۱۲۰)، قبول تقاضای ثبت قبرستان‌های عمومی و بستر مسیل‌ها از اشخاص خصوصی ممنوع می‌باشد.

از تمامی مباحث فوق بر عدم امکان ثبت اموال عمومی توسط اشخاص خصوصی و عدم امکان ثبت اموال عمومی که دولت نه به عنوان مالکیت، بلکه به نمایندگی از مردم حق اداره آنها را دارد، برداشت می‌گردد، اما در هر حال اموالی که دولت مالکیت آن‌ها را بر عهده دارد، مانند منابع جنگلی که طبق ماده ۱ قانون ملی شدن جنگل‌های کشور جزء اموال عمومی محسوب و متعلق به دولت می‌باشد، یا اراضی مستحدث ساحلی که مطابق ماده ۳ قانون اراضی ساحلی مصوب ۱۳۵۴ متعلق به دولت بوده و ادارات ثبت مکلف به صدور سند مالکیت به نام دولت می‌باشند.

۲-۲. نظام حقوقی انگلستان

در حقوق انگلستان نیز اصل بر امکان ثبت تمامی اموال غیرمنقول توسط اشخاص خصوصی می‌باشد، مگر اینکه این اموال متعلق به ملکه بوده یا همانند پارک‌های ملی، کوه‌ها، جنگل‌ها و... جزو اموال عمومی تلقی گردد. البته، اموال متعلق به ملکه اموالی تلقی می‌گردند که ملکه مالکیتی بر آن‌ها نداشته، بلکه به عنوان حافظ مردم بر آنها نظارت داشته و منافع این اموال متعلق به وی نیست و وی صلاحیت فروش یا انجام هرگونه عمل حقوقی بر این اموال را ندارد. اما مطابق ماده ۷۹ قانون ثبت اراضی مصوب سال ۲۰۰۲ ملکه تحت شرایطی امکان اعطای این اراضی به اشخاص خصوصی را داشته که در این صورت امکان ثبت این اراضی توسط این اشخاص وجود خواهد داشت. در نظام حقوقی این کشور نیز اراضی و اموال عمومی یا اراضی ملی همانند کشور ایران توسط اشخاص خصوصی قابل تملک نبوده و امکان ثبت این نوع اموال توسط اشخاص خصوصی امکان‌پذیر نیست. در نظام حقوقی این کشور، حقوق مرتبط بر اموال غیرمنقول نیز می‌توانند مورد ثبت واقع گردند و با اینکه آن‌ها در سند مالکیت ثبتی درج نمی‌گردند، بلکه در سندی دیگر که مختص حقوق مرتبط با اموال غیرمنقول می‌باشد، مورد ثبت واقع می‌شوند

(کوک^۱، ۲۰۰۳).

در نظام حقوقی انگلستان، حقوقی تحت عنوان حقوق برجسته وجود دارد که در قانون ثبت اراضی سال ۱۹۲۵ مطرح گردید. این حقوق در قانون ثبت سال ۲۰۰۲ به طور مطلق تبدیل به حق گردید. این حقوق مترتب بر ملک بوده و در موارد نقل و انتقالات املاکی بر خریدار تحمیل می‌گردند. این حقوق باید در زمان ثبت ملک توسط متقاضی ثبت بیان گردیده و در فرم‌های مخصوصی قید گردد. به نظر برخی، این حقوق در سند مالکیت به دلیل ناپایداری و موقتی بودن ذکر نمی‌شوند، چراکه با یک بازدید ساده قابل تشخیص بوده (دیکسون، ۲۰۱۴: ۱۳۱) و به دلیل عدم ثبت نمی‌توان آن‌ها را نادیده گرفت.

۳. هیات نظارت و موارد صلاحیت آن

یکی از مراجع مهم شبه قضایی سازمان ثبت اسناد و املاک که به اختلافات و اشتباهات ثبتی رسیدگی می‌نماید، هیات نظارت است. هیات مزبور در ماده ۶ اصلاحی قانون ثبت به شرح زیر پیش بینی شده است: برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقرر دادگاه استان (در حال حاضر، اداره کل ثبت استان) هیأتی به نام هیأت نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او، دو نفر از قضات دادگاه استان (در حال حاضر، قضات دادگاه تجدیدنظر) به انتخاب وزیر دادگستری (در حال حاضر، به انتخاب رئیس قوه قضائیه) تشکیل می‌شود. هیأت مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضایی استان رسیدگی می‌نماید.

همچنین، ماده ۲۵ قانون ثبت مشروحاً به صلاحیتهای هیأت نظارت پرداخته است:

- بند ۱- اختلاف در پذیرش درخواست ثبت افراد با اداره ثبت و یا اشتباه در پذیرش آن و یا وجود تراحم و تعارض در تصرف اشخاص.
- بند ۲- تشخیص نوع اشتباهات (به این معنی که از نوع موثر است یا غیر موثر) در جریان مقدمات ثبت املاک.
- بند ۳- وقوع اشتباهات قلمی در موقع ثبت ملک یا انتقالات بعدی و یا مغایرت ثبت دفاتر املاک با سند رسمی با حکم نهایی دادگاه.
- بند ۴- وقوع اشتباه قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی که در موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته است. در این مورد، چنانچه رفع اشتباه به حقوق کسی خلل وارد نکند، هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را صادر می‌نماید.
- بند ۵- در خصوص تشخیص وقوع تعارض در اسناد مالکیت، که می‌تواند با توجه به مقررات

¹. Cooke

لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب سال ۱۳۳۳ و اصلاحات بعدی سند مالکیت معارض بطور کلی نسبت به یک ملک یا بعضی آن صادر شود، یا تعارض در حدود املاک مجاور یا حقوق ارفاقی صورت گرفته باشد.

بند ۶- ششمین مورد صلاحیت هیأت نظارت رسیدگی و رفع اشتباهی است که در جریان عملیات تفکیکی املاک رخ می‌دهد و به انتقال رسمی با ثبت دفتر املاک منتهی می‌گردد. در این خصوص، هیأت نظارت در صورتی که رفع اشتباه به حقوقی کسی خلل وارد نکند، نسبت به رفع اشتباه اتخاذ تصمیم خواهد کرد و در غیر این صورت برای رفع اشتباه به ترتیب قانونی و مراجعه به دادگاه صالح به افراد اخطار صادر خواهد شد.

بند ۷- هفتمین مورد از موارد صلاحیت هیأت نظارت رفع اشکال و اشتباه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین می‌باشد. بدیهی است این تصمیم تا آنجایی مجاز خواهد بود که نسبت به ماهیت حقوق افراد خلل ایجاد نکند و در غیر این صورت به دارنده سند و ذینفع جهت مراجعه به دادگاه و رفع اشکال قضایی اخطار خواهد شد.

بند ۸- مورد اخیر وظایف هیأت نظارت، رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرائی است که بر عهده هیأت موصوف است (تفکریان، ۱۳۸۶: ۲۸).

۴. شورای عالی ثبت

شورای عالی ثبت برای اولین بار در قانون ثبت اسناد و املاک اصلاحی مصوب ۱۳۱۷/۷/۱۰ وارد ساختار ثبت گردید. در ماده ۶ قانون مذکور مقرر گردیده است: برای رسیدگی به اختلافات و اشتباهات حاصله در امور مربوط به ثبت املاک و ثبت اسناد و تشخیص وقوع و موثر بودن اشتباه و رفع اختلاف و اخذ تصمیم مقتضی، دو هیأت به عنوان شورای عالی ثبت و هیأت نظارت در اداره کل ثبت تشکیل می‌شود. شورای عالی ثبت، مرکب خواهد بود از مدعی‌العموم دیوان عالی تمیز و مدیر کل امور قضایی (یا یک نفر از اعضای عالی‌رتبه برای تعیین وزیر عدلیه) و مدیر کل ثبت. اما تشکیلات شورای عالی ثبت در ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۵ تغییر نمود.

شورای عالی ثبت از جمله مراجع اداری مهمی است که در سازمان ثبت اسناد و املاک تشکیل می‌شود. در ماده ۲۵ مکرر قانون ثبت اسناد و املاک مقرر گردیده است: مرجع تجدیدنظر نسبت به آراء هیأت نظارت، شورای عالی ثبت خواهد بود، که دارای دو شعبه به شرح ذیل می‌باشد:

- شعبه مربوط به املاک

- شعبه مربوط به اسناد

۵. اصول ثبتی شورای عالی ثبت در حقوق ایران و انگلستان

بررسی دقیق اصول ثبتی بیانگر ضرورت وجود نظام ثبتی مستقل در کنار نظام حقوق مدنی هر کشور است. بدین منظور، اصول ثبتی در قالب سه اصل در حقوق ایران و انگلستان مورد بررسی قرار می‌گیرد:

۵-۱. اصل آینه

اولین اصل مبنایی نظام‌های ثبت املاک که از سوی «تی.بی.اف.روف»، حقوقدان انگلیسی، به اصل آینه^۱ تعبیر شده است، به آن معناست که نظام ثبتی همانند آینه‌ای فرض می‌شود که به درستی و به طور کامل و فراتر از هر دلیلی، همه واقعات موجود در خصوص حقوق مربوط به املاک را منعکس می‌کند (روف^۲، ۱۹۵۹: ۱۱۲) و به هر شخص با حسن نیتی اجازه می‌دهد که به تصویر وضعیت حقوقی املاک که در دفاتر ثبتی انعکاس یافته است، اعتماد کند؛ به گونه‌ای که بتوان تصور کرد تمامی اطلاعات یادشده واقعتاً داشته، چیز دیگری به غیر از مندرجات دفاتر ثبتی وجود ندارد (کرسلی و دیویس^۳، ۲۰۰۱: ۲۴۵-۲۴۶).

این اعتماد به دفاتر املاک عموماً از این امر ناشی می‌شود که یک عمل حقوقی منجر به نقل و انتقال و یا ایجاد حقوق عینی، حداقل قابلیت استناد آن وابسته به ثبت بوده و با ثبت است که قطعیت می‌یابد و غیرقابل ابطال یا قابل استناد می‌شود. اصل آینه که اصل قطعیت حقوق مالکیت نیز نامیده می‌شود، برای حمایت از دارنده با حسن نیتی است که به ثبت‌های صورت گرفته در دفاتر املاک قبل از انعقاد قرارداد برای تملو آن حق اعتماد نموده است. اهمیت این اصل در آغاز قرن بیستم در یک رای برجسته شد:

یکی از اصول بنیادین حقوق موضوعه آن است که فرض می‌شود دفتر ثبت بیانگر و انعکاس‌دهنده وضعیت حقوقی مال غیرمنقول به طور صحیح است (به استثنای مواردی که شخص معامله‌کننده - منتقل‌الیه - با مال ثبت شده مرتکب تقلب شود). بر این مبنای منتقل‌الیه به مجرد ثبت حق مالکیتی که آن را از مال ثبت شده دریافت کرده است، دارای یک حق مالکیت بطلان‌ناپذیر در برابر همه می‌شود (گری^۴، ۲۰۰۵: ۳۵۹ - دیکسون^۵، ۲۰۰۹: ۳۹).

به طور خلاصه، اصل یادشده متقابل و متعارض با منافع و حقوقی است که در سوابق ثبتی نمایان نیستند. بر اساس این اصل، یک نظام ثبتی کامل به دنبال آن است تا جایی که ممکن است، منافع و حقوقی را که به رای مثال خریدار یک ملک از نظام ثبتی نمی‌تواند کشف کند، حذف نماید. در

¹ Principe de miroir, Mirror principle.

² Rouff

³ Cursley & Davys

⁴ Gray.

⁵ Dixon

واقع، یکی از اهداف ثبت بر اساس این اصل، ایمن نمودن حق مالکیت است که حقوق مالکیت ثبت نشده را به حاشیه می‌راند و مستلزم وجود فرم و شکل واحدی برای حق مالکیت است (کوک^۱، ۲۰۰۴: ۱۲۱).

بر اساس گزارش ۲۱۹ کمیسیون حقوقی در انگلستان، یکی از انگیزه‌های اصلی «قانون ثبت زمین مصوب ۲۰۰۲» انگلستان، انعکاس کامل و صحیح وضعیت حق مالکیت و پیشرفت اصل آینه از طریق ایجاد یک سیستم الکترونیکی، دستیابی به اطلاعات ثبتی به صورت آنلاین (مورفی^۲، ۲۰۰۴: ۲۴۱) و کاهش نیاز به بررسی‌های فیزیکی املاک از سوی استفاده‌کنندگان نظام ثبتی است (بوغوش^۳، ۲۰۰۲: ۵۵۹).

البته، اصل آینه در حقوق انگلستان دارای استثنایی به عنوان حقوق برتر و برجسته است. این حقوق ملک را متأثر می‌کنند و به منتقل‌الیه آن مال تحمیل می‌گردند؛ بدون آن که نیازی به ثبت داشته باشند. دامنه این دسته از حقوق در قانون پیش‌گفته در مقایسه با قانون ۱۹۲۵ انگلستان کاهش یافته است. این استثنا به این علت پذیرفته شده است که با یک بررسی ساده و معمولی ملک قابل کشف و انتظار ثبت چنین حقوقی غیرمعقول و غیرعملی است؛ زیرا با این حقوق بسیار ناپایدار و کم‌اهمیت هستند همانند حقوق ایجاد شده به موجب اجاره‌های کوتاه‌مدت و یا از جمله حقوق بنیادین و مهم مربوط به استفاده صحیح از زمین همانند حق‌های عمومی و فرعی می‌باشند که نمی‌توان به استناد ثبت نشدن آن‌ها را نادیده انگاشت (دیکسون^۴، ۲۰۰۹: ۳۹- دیکسون، ۲۰۰۴: ۱۳۱-۱۳۶).

در حقوق ایران، قانون‌گذار با وضع ماده ۲۲ قانون ثبت که مقرر می‌دارد: «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا این که ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت»، به دنبال آن بوده است که سیستم ثبت را همانند آینه‌ای قرار دهد که همه واقعیات موجود در خصوص حقوق مربوط به املاک ثبت شده را منعکس نماید و ثبت مالکیت کسی که ملک به نام او ثبت شده و سالب مالکیت اغیار باشد. در همین راستاست که قانون‌گذار ثبت کلیه معاملات درباره حقوق مربوط به املاک ثبت شده را در ماده ۴۶ الزامی نموده، ثبت نکردن آن را به موجب ماده ۴۸ سبب پذیرفته نشدن آن در محاکم و ادارات قرار داده است. در حقیقت، قانون‌گذار برای دستیابی به یکی از اصول بنیادین نظام‌های ثبتی (اصل آینه) به وضع مقررات پیش‌گفته پرداخته است و به رای اطمینان

1. Cooke

2. Murphy

3. Bogusz

4. Dixon

از آنکه دفاتر ثبتی همه حقوق و منافع مربوط به حق مالکیت را منعکس خواهند نمود، به موجب ماده ۱۰۳ آیین نامه قانون ثبت املاک، ثبت همه اطلاعات درباره ملک و حقوق عینی آن را الزامی نموده است.

در حقوق ایران نیز، همانند حقوق انگلستان، اصل آینه به طور کامل رعایت نمی شود و استثنائاتی بر آن وارد شده است، به گونه ای که برخی از حقوق را بدون نیاز به ثبت در برابر هر مالک جدیدی محفوظ می داند. از جمله این استثنائات ماده ۲۳ قانون ثبت است، که مقرر می دارد: «ثبت ملک به حقوق کسانی که در آن ملک مجرای آب یا چاه قنات دارند، به هیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی آورد.» به نظر می رسد قانون گذار با توجه به شرایط حاکم بر کشور و مبتنی بودن اقتصاد بر امور کشاورزی و اهمیت مسئله آب و آبیاری در کشاورزی در زمان تصویب مقرر شده، امتیاز خاصی را برای دارندگان حق مجرا و دارندگان چاه قنات در نظر گرفته است و این حقوق را آن چنان بنیادین و مهم و مرتبط با استفاده صحیح از زمین فرض کرده که در چنین مصادیقی به طور خاص از اصل آینه عدول نموده است.

افزون بر آن، قانون گذار به رای جلوگیری از تحمیل بروکراسی مربوط به ثبت به متعاقدين معاملات درباره انتقال منافع ملک برای مدت کمتر از سه سال و با توجه به ناپایدار بودن حقوق یاد شده، ثبت این گونه معاملات را در ماده ۲۶ قانون ثبت الزامی ندانسته است. هر چند وجود استثنائات قانونی یاد شده نمی تواند اصولاً به اهداف نظام ثبتی و کلیت اصل آینه خدشه ایی وارد کند. متأسفانه، در حقوق ایران گاهی رویه قضایی بدون لحاظ مبانی نظام ثبتی و به ویژه اصل یاد شده، به تفسیر مقررات ثبتی پرداخته، تا جایی پیش رفته که امنیت مالکیت را به علت پایبند نبودن به اصول ثبتی از میان برده است و حقوق اشخاص ثالثی را که به تصویر منعکس شده از سوی دفاتر ثبتی در خصوص وضعیت حقوقی ملکی اعتماد کرده، اقدام به معامله با شخصی نموده اند که دفاتر ثبتی او را مالک و دارنده حقوق ملک و ثبت شده نشان می دادند، متزلزل ساخته است.

درواقع، با وجود آنکه قانون گذار در قانون ثبت به دنبال حمایت از اشخاصی بوده است که با مراجعه به دفاتر اسناد رسمی و پس از اخذ استعلام های لازم و با اعتماد به دفاتر ثبتی اقدام به انجام معامله نسبت به ملکی می کنند که مطابق مقررات ثبتی به ثبت رسیده است و بر آن است که حقوق ناشی از این معامله را از تعرض ادعاهای بعدی طرف دیگر و اشخاص ثالث مصون دارد و ادعای چنین اشخاصی بر ادعای کسانی که اظهار می دارند قبل از تنظیم سند رسمی ملک موضوع دعوی را طی سند عادی خریداری نموده اند، ترجیح دهد، لکن بسیاری از دادگاه ها به آسانی اسناد رسمی صادره را به نفع اسناد عادی مقدم اشخاص ثالث باطل می نمایند. این امر سبب بروز مشکلاتی به ویژه برای بانک ها شده است (میرزا نژاد جویباری، ۱۳۹۱).

۵-۲. اصل پرده^۱

این اصل مقرر می‌دارد که ثبت تنها منبع اطلاعاتی برای کسانی است که به دنبال آگاهی از وضعیت حقوقی مال غیرمنقول می‌باشند. به موجب این اصل، نظام ثبتی همانند پرده‌ای از جنس اطمینان است که از یک سو، در برابر حقوق ثبت نشده مربوط به املاک که ممکن است بر اساس قواعد مدنی، عرفی و یا انصاف ایجاد شده باشند، همانند حائل و پرده‌ای عمل می‌کند و نمی‌گذارد بر حقوق ثبت شده اثر گذاشته یا با این حقوق تعارض کنند. از سوی دیگر، حائلی میان حقوق ثبت شده و عیوب مربوط به زنجیره معاملات منشأ حق و حق ثبت شده است و نمی‌گذارد این عیوب به حق ثبت شده و اعتبار آن اثر بگذارد و امکان طرح دعوا را از بین می‌برد. در واقع، ثبت همانند حائلی میان عیوب حق مالکیت ثبت شده و ظاهر انعکاس یافته از سوی دفاتر ثبتی است.

در حقوق انگلستان برخی حقوق مبتنی بر انصاف از جمله منافع ذی‌نفع تر است. بر مبنای اصل یاد شده در برابر خریدار ملک از بین می‌رود. بنابراین، اگر کسی بخواهد زمین ثبت شده‌ای را بخرد که موضوع «تراست» واقع شده، صرفاً با مالک قانونی و ثبت شده آن مرتبط است و نیازی به نگرانی در این خصوص نیست که حقی مبتنی بر قاعده انصاف در بهره‌مند شدن وی از زمین اثر می‌گذارد. البته، این امر به این معنا نیست که حقوق یادشده به طور کامل از بین می‌روند، بلکه این حقوق مبتنی بر انصاف صرفاً به دلیل دکترین تبدیل بر خریدار اثر نمی‌گذارند. دکترین یادشده روندی است که به مبنای آن حقوق مالکان مبتنی بر انصاف همانند ذی‌نفع تراست، از خود زمین به پول و بهای آن منتقل می‌گردد. این دکترین که در برخی از حقوق مبتنی بر انصاف با رعایت شرایط قانونی قابل اعمال است، با هدف تسهیل نقل و انتقالات ملک و به رای رهایی خریدار از نگرانی در رویارویی با مالکان مبتنی بر انصاف در حقوق انگلستان ایجاد شده است. مبانی و شرایط دکترین یادشده و حقوق قابل تبدیل بر مبنای تئوری فوق در بخش دوم قانون ثبت زمین ۱۹۲۵م انگلستان آمده است. این مبانی در قانون ثبت زمین ۲۰۰۲ نیز بدون تغییر مانده است (بارن و کارت رایت^۲، ۲۰۰۶: ۹۷).

در حقوق ایران، ثبت مالکیت به نام هر کس، سلب مالکیت از غیر می‌کند و دیگر از هیچ کس در خصوص آن ملک دعوایی پذیرفته نمی‌شود؛ به جز در مصادیقی که در ماده ۲۴ قانون ثبت آمده است که در آن‌ها ادعا نسبت به عین مسموع نیست و فقط قیمت، اجور و خسارات قابل مطالبه است. حتی اگر کسی به ناحق، اما با رعایت کلیه ضوابط و مقررات قانون ثبت، ملکی را که متعلق به او نبوده است، به نام خود ثبت کند و سند مالکیت بگیرد یا مدت اعتراضات منقضی شود، دیگر کسی به عنوان مالک و حقیقی و واقعی نمی‌تواند درخواست ابطال تقاضای ثبت ملک او را بنماید

^۱. Curtain principle

^۲. Burn and Cartwright.

و هیچ دعوایی در این خصوص مسموع نیست و مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت نیز بر این امر دلالت دارند. ممکن است گفته شود که این برخلاف عدل و انصاف است که صاحب حق نتواند حق خود را مطالبه کند و مجبور باشد که در برابر صاحب سند مالکیت که ثبت ملک و به نام او صورت گرفته است، تمکین و سکوت نماید. اما این اشکال در برابر مصالح جامعه مندفع است، زیرا مصالح جامعه و روشن شدن وضع مالکیت غیر منقول و حفظ حقوق دارندگان اموال غیر منقول ایجاب می‌نماید که املاک به ثبت برسند. اگر ثبت ملک و قاطع دعاوی نباشد و دلیل قطعی مالکیت محسوب نشود، فایده‌ای نخواهد داشت و کسی از آن استقبال نخواهد کرد (شهری، ۱۳۸۱: ۱۳۱).

۵-۳. اصل تضمین یا بیمه

در حالی که قطعیت نظام ثبتی بر اساس دو اصل یادشده انتقال املاک را تسهیل و تسریع می‌نماید، لکن گهگاه به مشکلاتی در خصوص ثبت متقلبانه یا اشتباه در ادارات ثبت منجر می‌شود. اصولاً، در بسیاری از کشورها، اگر کسی در نتیجه تقلبی که او در آن دست داشته است، نامش به عنوان مالک ملک یا دارنده حقی در ملک و ثبت گردیده و به دنبال آن هیچ حقی برای شخص ثالثی ایجاد نشده باشد، مالک و واقعی می‌تواند وضعیت ثبت را به حالت نخست برگرداند و هیچ چیز در این خصوص اصل آینه و پرده را تحت تأثیر قرار نمی‌دهد. اما این مسئله زمانی پیچیده می‌شود که شخص ثالث به حسن نیت زمین یا حقوق موضوع بحث را با تکیه بر اطلاعات دفاتر ثبتی تملک کند و به عنوان مالک آن ثبت شود. اشخاص یادشده، ذی‌نفع در استفاده از اصول آینه و پرده هستند؛ به این معنا که باید بتوانند به همه اطلاعات منعکس شده از سوی نظام ثبتی اعتماد کنند و ثبت همانند پرده‌ای حائل میان اطلاعات ثبت شده و عیوب مربوط به حق مالکیت ثبت شده باشد. با اجرای این اصول، شخص غیر مقصر دیگری، یعنی مالک واقعی حق مالکیت یا حقوق دیگر موضوع بحث که حق او در دفاتر ثبتی منعکس نشده است، از حق خویش محروم می‌شود. لذا، ایجاد یک صندوق تضمینی که نوعی از دست‌مزدهای ثبتی تأمین اعتبار می‌گردد، می‌تواند تا حدی مشکل یادشده را حل کند. این صندوق از مالکان و دارندگان واقعی حقوق که حقشان را در اثر اجرای نظام ثبتی از دست داده‌اند، حمایت و جبران خسارت می‌کند (دفتر ثبت عنوان زمین، ۲۰۰۷: ۱۴).

به طور خلاصه، با توجه به آنکه فرض شده است که ثبت، تصویر مطلقاً صحیحی را از حق مالکیت اعطا می‌کند، لذا اگر به علتی از جمله ضعف سیستم انسانی، عیبی ظاهر شود، هر کس که به واسطه سیستم ثبت خساراتی را تحمل کرده است، باید در همان شرایط و موقعیتی قرار گیرد که اگر تصویر ارائه شده از سوی ثبت صحیح بود، در همان موقعیت قرار می‌گرفت. لذا، اصل بیمه بیان

می‌دارد که اگر بعد از ثبت ادعایی ظاهر شود، مدعی می‌تواند جبران خسارت خود را از یک صندوق عمومی که بودجه آن از حق الزحمه‌های ثبتی تأمین شده، مطالبه کند و کسی که ملک به نام او ثبت شده است، ملک را نگه می‌دارد (میسلیا^۱، ۱۹۹۷: ۱۲۸).

اصل بیمه یا تضمین تصریح می‌کند که نظام ثبتی باید در این شرایط جبران خسارت نماید. هرچند نمونه‌های خسارات وارد شده به وسیله نظام ثبتی محدود و اندک می‌باشند، لکن وجود مقررهای در خصوص جبران خسارت و پرداخت غرامت به کسانی که از اعمال این سیستم متحمل ضرر و زیانی شده‌اند، سبب ایجاد اعتماد و اطمینان شده، جامعه را به تکیه بر نظام ثبتی تشویق می‌نماید (دیکسون^۲، ۲۰۰۹: ۴۱).

در حقوق ایران، هیچ مقرره‌ای مبنی بر ارائه تضمین یادشده از سوی دولت به زیان‌دیدگان نظام ثبتی نمی‌توان یافت. مقرراتی هم که مسئولیت‌هایی را برای سردفتران رسمی مقرر نموده (مواد ۶۸ قانون ثبت اسناد و املاک و ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی)، صرفاً پوشش دهنده تقصیر یا یفلت یا تخلف سردفتران به عنوان جزلی از بدنه نظام ثبتی کشور بوده که جبران خسارت را نیز برعهده خود سردفتر و نه دولت قرار داده است. امری که سبب می‌شود زیان‌دیده با شخصی روبرو شود که ممکن است توان جبران خسارت وی را نداشته باشد و فاصله‌ای طولانی با اصل تضمین از سوی دولت به عنوان یکی از اصول زیربنایی نظام‌های ثبتی دارد.

۶. شورای عالی ثبت

مطابق با ماده ۲۵ مکرر قانون ثبت شورای عالی ثبت مرجع تجدیدنظر نسبت به آراء هیئت نظارت می‌باشد. آرائی که قابلیت اعتراض و تجدیدنظر نداشته باشد، همچنین آراء قابل تجدیدنظری که در خارج از مهلت قانونی مورد اعتراض ذی‌نفع یا نماینده قانونی وی قرار گیرد، قابل طرح در شورا نیست. بندهای قابل تجدیدنظر که در ماده ۲۵ قانون ثبت به عنوان حدود صلاحیت و وظایف هیئت نظارت احصا شده‌اند، عبارت‌اند از بندهای ۱، ۵ و ۷.

تبصره ۴ ماده ۲۵ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)، بیان می‌دارد: آراء هیئت نظارت فقط در مورد بندهای ۱ و ۵ و ۷ این ماده، بر اثر شکایت ذی‌نفع، قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت خواهد بود و در تبصره ۵ این ماده آمده است که وصول شکایت از ناحیه ذی‌نفع، چنانچه قبل از اجرای رای باشد، اجرای رای را موقوف می‌نماید و رسیدگی و تعیین و تکلیف با شورای عالی ثبت خواهد بود. هرگاه شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی رای هیئت را تایید نماید، عملیات اجرایی تعقیب می‌گردد، گرچه شورای عالی ثبت مرجع تجدیدنظر به آراء هیئت نظارت می‌باشد، لیکن این در صورتی است که آراء هیئت نظارت اجرا نشده باشد؛ در قسمت آخر تبصره ۴ ماده

^۱ . Miceli

^۲ . Dixon.

۲۵ به این موضوع اشاره شده است. در صورتی که رای هیئت نظارت به موقع اجرا گذارده نشده باشد، طبق نظر شورای عالی به موقع اجرا گذارده می‌شود. همچنین، در آراء هیئت نظارت و شورای عالی ثبت اشتباهی صورت گرفته باشد، در صورتی که این آراء اجرا شده باشند، نه هیئت نظارت و نه شورای عالی ثبت نمی‌توانند آراء خود را اصلاح نمایند و مجوزی برای تصحیح این آراء وجود ندارد (شهری، ۱۳۸۵: ۱۲۳). البته، دلیل آن نیز تا حدودی روشن می‌باشد، زیرا در این صورت با حقوق مکتسبه افراد درگیر شده و موضوع امعان نظر قضایی را می‌طلبد.

۷. تشریفات ثبت املاک در انگلیس

ضرورت ثبت املاک آنقدر آشکار است که توضیح اضافی نمی‌طلبد. این ضرورت را می‌توان در تسهیل اثبات ادعاهای مراجع به اموال غیرمنقول، کمک به دولت در برنامه‌ریزی‌های اقتصادی و اجتماعی از جمله مسکن، از طریق اطلاع دقیق به میزان و وسعت املاک خلاصه نمود. در هر حال، حقوق هر کشور برای ثبت املاک ضوابطی در نظر می‌گیرد که هرچند ممکن است از آن به عنوان مانع تعبیر شود، ولی جهت جلوگیری از اختلافات بعدی، انجام آن تشریفات ضرورت می‌یابد. در زیر به اختصاص به تشریفات ثبت املاک در انگلیس خواهیم پرداخت.

چنانچه گفته شد، مالکیت ثبت نشده نسبت به اموال غیرمنقول باید هنگام انجام هرگونه معامله جدید یا نخستین توثیق به ثبت برسند؛ ماده ۱۲۳ قانون ثبت املاک اصلاحی مصوب ۱۹۹۷ به این امر اشاره دارد. جریمه عدم اقدام به ثبت در مدت دو ماه از تاریخ معامله عبارت از بطلان و فقدان هرگونه اثر حقوقی برای چنین معامله‌ای است.

اما املاکی که ابتدائاً ثبت شده و بعداً مورد معامله قرار می‌گیرند، در فرم‌های تعیین شده ثبت گردیده و با تعیین حق‌الثبت به اداره ثبت ناحیه ارسال می‌شوند؛ حق‌الثبت بر مبنای ارزش تعیین می‌شود. در ثبت اولیه ملک، مسئول ثبت، همانند حالتی که ملک فروخته شده، به طور دقیق بررسی و مالکیت مطلق یا مقید دارنده را احراز می‌نماید.

اگر در ملک حق انتفاع اشخاص دیگری موجود باشد، به طور صریح در سند مالکیت درج می‌گردد. تمام جزئیات درج می‌شود تا چنانچه گفته شد، سند مالکیت آینه تمام‌نمای حقوق و تعهداتی باشد که بر ملک استقرار یافته است (جکسون و سکورتی^۱، ۱۹۷۸: ۲۳۹). اگر مسئول در کار خود دچار اشتباه شود، روش‌هایی برای جبران و تصحیح خطا در ماده ۸۲ قانون ثبت املاک پیش‌بینی شده است ((گیرین و کاسلی، ۲۰۰۱: ۱۶۷) اسناد ثبت شده در موارد زیر تصحیح می‌شود:

- در صورتی که شخصی به حکم دادگاه در مال غیرمنقول ثبت شده، دارای حق یا نفع خاصی

¹. Jackson&Security.

باشد.

- در صورتی که به موجب دادگاه در سند ثبتی اشتباهی رخ داده یا چیزی فراموش شده یا سند مورد اعتراض قرار گرفته و اعتراض بنا بر رای دادگاه وارد باشد.
- اگر تمام اشخاصی که در سند ذی‌نفع می‌باشند، به تغییر آن رضایت دهند (اسمیت و پروپرتی^۱، ۱۹۹۷: ۱۶۷).
- در هر مورد که در تنظیم سند تقلبی به کار رفته باشد
- اگر دو یا چند شخص به غلط به عنوان مالک تعیین شده باشند.
- وقتی که رهن ملک، اشتباهاً به عنوان مالکیت ثبت شده باشد.
- در صورتی که شخصی که در سند رسمی به عنوان مالک معرفی شده، غیر از شخصی باشد که در سند عادی همان ملک، سابقاً (قبل از تنظیم سند رسمی) به عنوان مالک ذکر شده باشد.
- در صورتی که اشتباه یا فراموش کاری در تنظیم سند مشاهده شود.
- اصلاح سند توسط مسئول ثبت سند انجام می‌گیرد و اگر وی در مخدوش کردن سند عامد باشد، متخلف محسوب می‌گردد.
- گذشته از آنچه گفته شد، بند ۵ ماده ۸۳ قانون ثبت املاک مقرر می‌دارد که اگر زیان دیده به دلیل تدلیس یا مسامحه متعارف منجر به اشتباه در سند شود، جبران خسارت از وی به میزانی که در ورود خسارت نقش داشته، تقلیل می‌یابد.

۸. ثبت در حقوق انگلستان

در حقوق انگلیس مال غیرمنقول (ملک) به معنی سطح زمین، فضای زیرین آن و هوای بالای آن است. مال غیرمنقول شامل آنچه در آن می‌روید و بناهایی که در آن ساخته شده نیز می‌گردد. به طور کلی، در کامن لا قاعده این است که هر آنچه به ملک متصل باشد، جزئی از آن به حساب می‌آید و از این رو، با فروش عرصه، اعیان، درخت و بنا و تمام آنچه وجود دارد، منتقل می‌گردد (گیرین و کاسلی^۲، ۲۰۰۱: ۸) ثبت املاک در انگلیس از سال ۱۹۲۵ با تصویب قانون ثبت املاک آغاز شده و از آن دوران به بعد، حقوق مالکانه بر املاک در انگلیس و نیز از دو حالت خارج نبوده و یا به صورت (ثبتی) و یا (غیرثبتی) بوده است.

نکته‌ای که به نظر می‌رسد، این است که وقتی از (ثبت ملک) بحث می‌شود، مقصود ثبت نمودن و مستند ساختن حقوق مترتب بر آن است، نه خود مال غیرمنقول. آنچه در این مقاله مورد بررسی قرار می‌گیرد، اقسام حقوق قابل تصور برای اشخاص در اموال غیرمنقول (املاک) و وضعیت ثبتی آنهاست. بررسی موضوع در چند بند جداگانه انجام می‌گیرد. قبل از ورود به بحث

¹ Smith & Property.

² Green & Cursly.



لازم است به پیشینه موضوع در حقوق انگلیس و تحولات اخیر در این زمینه پرداخته شود. مفهوم ثبت مالکیت املاک برای نخستین بار در استرالیا توسط شخصی به نام روبرت تورن که به علم حقوق آشنایی نداشت، به طور فراگیر مطرح گردید. این ایده زمانی در استرالیا طرح شد که عدم ثبت املاک خصوصاً از این جهت که دارای وسعت زیاد و اختلاف در مالکیت بودند، منجر به مشکلاتی می‌گردد و به همین دلیل در این کشور مورد استقبال قرار گرفته و به سرعت در تمام کشورهای تابع سیستم حقوقی کامن‌لا، ثبت املاک آغاز گردید. در انگلیس، ثبت املاک در قرن بیستم شروع شد و تصویب قانون ثبت املاک در سال ۱۹۲۵ موجب جدایی ماهوی حقوق املاک در این کشور با سایر کشورهای تابع حقوق انگلوساکسون شد، به گونه‌ای که ایرلند جنوبی، ایالات متحده آمریکا، استرالیا، کانادا، و نیوزلند دارای حقوق متفاوتی در این زمینه بوده و تنها ولز و ایرلند شمالی در این مورد با انگلستان دیدگاه حقوقی مشترکی دارند (استوارت اندرسون^۱، ۱۹۹۸: ۱۰۷)، امروزه، در انگلیس ثبت املاک به روشی صورت می‌گیرد که برای ثبت مالکیت سهام شرکت‌ها مقرر است و بر همین اساس، بررسی اسناد در هنگام انجام معاملات جدیدی بر روی ملک به صورت دقیق مورد نیاز نیست و صرفاً مرجعی که ابتدائاً 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 انتقال آنها می‌کاهد و موجب تسهیل معاملات می‌گردد.

قانون ۱۹۲۵ تدریجاً در مناطق مختلف انگلیس حکومت یافته و به موجب آیین‌نامه‌های مختلف در تمام این کشور و هم چنین کشور ولز اجرایی شده است. روند همه‌گیر شدن ثبت املاک در این کشور ادامه دارد و به گونه‌ای از اول دسامبر ۱۹۹۰ مقرر گردید که باید تمام تصرفات مالکانه و اجاره‌های با بیش از ۲۱ 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 فوق‌الذکر، بلکه (رهن) املاکی که در اصل به ثبت نرسیده‌اند، باید به ثبت برسند.

اصلاحات قانونی فوق‌الذکر امنیت فوق‌العاده‌ای برای معاملات املاک برقرار ساخته و آنها را از نظر تشریفاتی از دو مزیت سرعت کار و ارزانی و کاهش هزینه‌ها برخوردار ساخته و منجر به کاهش تقلب و کلاهبرداری در معاملات املاک گردیده است (ژوزفوس، ۱۹۹۲).

در حال حاضر، اغلب املاک در انگلیس یا به ثبت رسیده‌اند و یا باید هنگام انتقال مالکیت یا رهن برای نخستین بار به ثبت برسند؛ هرچند حدود ۲۰ درصد از املاک هنوز به ثبت نرسیده‌اند. یکی از مشکلات موجود فرا راه ثبت املاک و امور ثبت اسناد رسمی به طور عام، ابهام و پیچیدگی امر تشکیل و بایگانی پرونده‌های ثبتی و مقدار روزافزون تقاضا برای ثبت املاک

¹.stuart Anderson.

می‌باشد که این موضوع در قانون ارتباطات الکترونیکی مصوب ۲۰۰۰ مورد توجه قرار گرفته و استفاده از روش‌های الکترونیکی و ابزارهای جدید نظیر رایانه موجب تسهیل در امور مذکور شده است. 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 بیست و یکم) نموده‌اند که شامل شیوه جدید کار در زمینه امور ثبتی، اصلاح روش‌های سابق و الکترونیکی کردن کار ثبت اسناد مربوط به املاک و اموال غیرمنقول می‌باشد.

بحث و نتیجه‌گیری

ثبت ملک و نحوه و تشریفات آن یکی از مسائل مهم روز می‌باشد که سابقه طولانی دارد. ثبت ملک باعث ایجاد امنیت فردی و اجتماعی در جامعه گشته و نتیجه قهری آن تثبیت نظم، استقرار امنیت، کاهش تعداد دعوی در دادگاه‌ها و عدم اتلاف زمان و هزینه برای مردم است. با توجه به اهمیت ثبت املاک در تنظیم امنیت اجتماعی و بسترسازی آن برای تثبیت معاملات و متعاقباً تاثیر آن بر اقتصاد کشور و قدیمی بودن قوانین ثبتی ایران در مقایسه با کشورهای همانند انگلیس که از نظر سیستم ثبتی پیشگام هستند، مطالعه سیستم ثبتی انگلیس می‌تواند در ارائه راه‌حل‌ها و بهبود سیستم عملکرد و رفع خلاءهای قانونی در کشور ما موثر باشد. همچنین، در ارتباط با حقوق ثبت و املاک پژوهش‌های زیادی در ایران و خارج از کشور صورت گرفته است. همچنین، در باب جنبه‌ها و ابعاد حقوقی در موضوعات مختلف به مقایسه حقوق ایران با سایر کشورها، پژوهش‌های خوبی انجام شده است. در پژوهش حاضر، مبحث صلاحیت هیات نظارت و شورای عالی ثبت موضوع جدید بوده و علاوه بر آن، مقایسه آن با حقوق کشور انگلستان اهمیت پژوهش حاضر را دوچندان کرده است. ماهیت کار تثبیت املاک افراد به گونه‌ای است که هر تصمیمی در این خصوص با حقوق مکاتبه اشخاص در آمیخته و چه بسا موجب تغییر آن‌ها نیز بشود، در وادی امر که مسئله پذیرش ثبت املاک افراد مطرح است، چنانچه اختلافی در تصرف و چگونگی آن باشد، از چه کسی می‌بایست قبول تقاضای ثبت شود تا پس از طی تشریفات اداری به او سند مالکیت داده شود. از طرفی، هنگامی که حدود ۸۰ سال پیش، ثبت عمومی در دستور کار قرار گرفت، برای تهیه نقشه‌های سنتی هر گونه دقتی که به کار گرفته شود، در صورتی که در طبیعت نقاط ثابت وجود نداشته باشد، امکان پیاده کردن در محل واقعی مقدور نیست. در گذشته، برای این کار از روش میله‌گذاری استفاده می‌شده است که به هر حال اشتباهات و اختلافاتی را در این خصوص شاهد هستیم. در ادامه، در مورد تنظیم اسناد و عملیات دفتر نیز اشتباهاتی صورت می‌گیرد که به لحاظ ماهیت ارائه خدمات ثبتی در حقوق افراد موثر بوده و اختلافاتی را بین افراد می‌آفریند. همه این موارد که رسیدگی به آن‌ها بعضاً ماهیتی قضایی پیدا می‌کند، به راهنمایی‌ها و ارشادات و

تصمیم‌گیری‌های اداری مربوطه می‌طلبد که افرادی حقوق‌دان و خبره و در عین حال، مشرف به امور قضا مجریان ثبتی را یاری دهند. قانون‌گذار این امر را در امور ثبتی به هیات نظارت واگذار نموده است. با این که حدود یک قرن از تصویب و اجرای قانون ثبت می‌گذرد، رفته‌رفته با گرانی قیمت زمین و همچنین، ازدیاد معاملات صورت گرفته در خصوص املاک، و به تبع آن، بروز اختلافات ناشی از آن و لزوم احقاق حقوق افراد، ثبت املاک بشکل نیازی جدی درآمده است. در برخورد با حق و حقوق مردم در مورد مالکیت خصوصاً در حوزه املاک با دو مرحله مشخص و متمایز روبرو هستیم: یکی احقاق حق و دیگری تثبیت حق. احقاق حق وظیفه دادگستری و تثبیت حق و مالکیت اشخاص به عهده‌ی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌باشد. این سازمان در مقام یک دستگاه اداری و اجرایی مجری عملیاتی است که بدلیل ماهیت با حقوق افراد سروکار داشته و با اعتراضات و دعاوی حقوق مردم روبرو است. طبق قانون برای رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی در این سازمان، دو نهاد هیات نظارت و شورای عالی ثبت اختصاص یافته است. قرابت عملیات ثبتی با موضوعات مطرحه در محاکم قضایی باعث شده آرا این مراجع در راستای امر قضازدایی و فصل خصومت تصور گردد. از این رو، یکی از هیات‌های مهمی که در اداره ثبت تشکیل می‌شود، هیات نظارت است. این هیات از دو قاضی و مدیر کل ثبت استان یا قایم مقام او که معاون یا کفیل ثبت منطقه است، تشکیل می‌شود. از دیگر مراجع اداری مهم که صلاحیت رسیدگی به اشتباهات و اختلافات ثبتی و اظهارنظر در خصوص آنها را دارد، شورای عالی ثبت می‌باشد. البته، لازم به ذکر است که با اصلاحاتی که در سال ۱۳۵۱ در برخی مواد قانون ثبت بعمل آمد، رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات ثبتی در صلاحیت هیات نظارت قرار داده شد. بنابراین، مطابق ماده ۲۵ مکرر اصلاحی قانون ثبت، مرجع تجدیدنظر نسبت به آرای هیات نظارت، شورای عالی ثبت خواهد بود که دارای دو شعبه جداگانه مربوط به امور املاک و امور اسناد است. در حقوق انگلستان، ثبت املاک در انگلستان به عهده اداره ثبت زمین پادشاهی که سابقه تاسیس آن در انگلستان و ویلز به ۱۸۶۲ بر می‌گردد، می‌باشد. این اداره که از دپارتمانهای دولتی غیروزارتی کشور انگلستان است، به منظور ثبت حقوق مالکیت تاسیس شد. هم‌اکنون اداره ثبت زمین انگلستان از رییس ثبت و کارکنانی که توسط او انتخاب می‌شوند، تشکیل می‌شود. رئیس اداره ثبت زمین توسط لرد اعظم انتخاب می‌شود. این مقام رئیس قوه قضائیه و رئیس مجلس لردان در انگلستان است و ترکیبی از اختیارات قوه مجریه، قوه قضائیه و قوه مقننه است. در حقوق انگلیس، قرارداد شفاهی برای انتقال املاک فاقد اعتبار است. بنا بر بند (۱) ماده ۴۰ قانون اموال و دارایی (هیچ ادعایی مبنی بر قرارداد بیع یا هر عمل حقوقی دیگری برای انتقال عین یا منافع ملک مورد پذیرش قرار نمی‌گیرد، مگر اینکه توافق مورد ادعا کتبی بوده و توسط طرفین تعهد یا اشخاصی که قانوناً مجاز بوده‌اند (برای نمونه، قائم مقام ایشان) امضاء شده باشد. ماده ۲ قانون اموال

و داری مصوب ۱۹۸۹ نیز بر این امر تاکید و در عین حال، آن را مقداری تعدیل کرده است. در نظام حقوقی این کشور نیز اراضی و اموال عمومی یا اراضی ملی همانند کشور ایران توسط اشخاص خصوصی قابل تملک نبوده و امکان ثبت این نوع اموال توسط اشخاص خصوصی امکانپذیر نیست. در نظام حقوقی این کشور، حقوق مرتبط بر اموال غیرمنقول نیز می‌تواند مورد ثبت واقع گردند و با اینکه آنها در سند مالکیت ثبتی درج نمی‌گردند، بلکه در سندی دیگر که مختص حقوق مرتبط با اموال غیرمنقول می‌باشد، مورد ثبت واقع می‌شوند. ماده ۲ قانون اموال و داری مصوب ۱۹۸۹ نیز بر این امر تاکید و در عین حال آن را مقداری تعدیل کرده است. مطرح شدن پرونده‌های مربوط به قراردادهای منعقد شده مربوط به سالهای پیش در محاکم امروری انگلیس، دلالت بر این واقعیت دارد که ثبت املاک در مراجع ثبتی و تحصیل سند رسمی نسبت به هر گونه حقی بر این املاک می‌تواند از دعاوی و اختلافاتی که در اکثر موارد ناشی از فقدان سند معتبر بر انتقال ملک است، جلوگیری نماید. روند جهانی منظم و قانونمند شدن ارتباطات به عرصه قراردادهای خصوصی نیز کشیده شده و امروزه باید در انتظار محدود شدن هر چه بیشتر مفاد توافق اشخاص در جهت حفظ نظم جامعه و برقراری روابط حقوقی سالم و سریع بود. دو کارکرد بنیادین مورد انتظار از سازمان ثبت، یعنی کارکرد «اطلاع‌رسانی» و کارکرد «حمایتی» منجر به نوعی کارکرد قضایی برای سازمان ثبت اسناد و املاک در همه حوزه‌های ثبتی می‌شود. این کارکرد به عنوان یک کارکرد مستقل قابل طرح نیست و ناشی از آن است که نقش سازمان ثبت در توسعه قضایی در اغلب موارد، در کشور نقشی غیرمستقیم است که از طریق دو کارکرد بنیادین فوق‌الذکر اعمال می‌شود.

تشکر و قدردانی

نویسندگان از داوران بر فصلنامه تحقیقات حقوقی آزاد صمیمانه تشکر می‌کنند که با راهنمایی‌های ارزندشان منجر به غنی‌تر شدن مقاله حاضر شدند.

منابع

- ابادری فومشی، منصور (۱۳۹۲). **مجموعه بخش نامه‌های ثبتی**، تهران، چاپ دوم، خط سوم.
- اصغرزاده بناب، مصطفی (۱۳۹۱). **حقوق ثبت کاربردی**، ج ۱، تهران، چاپ دوم، مجد.
- امامی، سیدحسن (۱۳۲۰). **شرح قانون ثبت اسناد و املاک**، تهران، شرکت کانون کتاب، ۵.
- بهرامی، داریوش (۱۳۹۱). **حقوق ثبت املاک در ایران**، تهران، انتشارات میزان.
- تفکریان، محمود (۱۳۸۶). **حقوق ثبت املاک، قانون و مقررات عملیات مقدماتی و ثبت**، تهران: مؤسسه فرهنگیان.
- تفکریان، محمود (۱۳۹۱). **حقوق ثبت املاک**، تهران، چاپ هشتم، نگاه بینه.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۶۳). **ترمینولوژی حقوق**، تهران، گنج دانش، ۱۸۵.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۰). **حقوق ثبت، ثبت املاک**، تهران، چاپ ششم، گنج دانش.
- حقیقت، علی (۱۳۸۷). **حقوق ثبت املاک در ایران**، تهران، گنج دانش.
- سیاری، رثوف (۱۳۹۵). **پایان نامه کارشناسی ارشد، بررسی تطبیقی تشریفات ثبت ملک در حقوق ایران و انگلیس**، کتابخانه دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری.
- شهری، غلامرضا (۱۳۹۵). **حقوق ثبت اسناد و املاک**، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی.
- صاحبی، مهدی (۱۳۹۱). **نقش ثبت سند در معاملات غیرمنقول**، تهران، اداک.
- صمدی، سعید؛ نصراللهی، خدیجه؛ کرملیان سیجانی، مرتضی (۱۳۸۶). **بررسی رابطه بین توسعه بازارهای مالی و رشد اقتصادی**، فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی، شماره سوم.
- قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب سال ۱۳۹۰.
- قانون ثبت املاک در مناطق عشایری مصوب سال ۱۳۴۴.
- محمدی، سید جلیل (۱۳۸۳). **سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک**، چاپ اول، نشر مولف.
- میرزائزاد جویباری، اکبر (۱۳۹۱). **ضمانت اجرای بیع با سند عادی؟ (بی‌اعتنایی به قانون ثبت، غفلت یا تغافل؟)**، مندرج در: نقد رویه قضایی، زیر نظر ناصر کاتوزیان، چاپ اول، جنگل.
- میرزایی، علیرضا (۱۳۹۲). **قانون ثبت اسناد و املاک در نظم حقوقی کنونی**، تهران، انتشارات بهنامی.

- Abbey, Robert M. and Mark B. Richards (2006). **A Practical Approach to Conveyancing**, Eighth Edition, New York, Oxford University Press.
- Arrunada, Benito and Nuno Garoupa, (2004). **The Choice of Titling System in Land**, Electronic copy available at: <http://ssrn.com/abstract=311586>.
- Battersby, G.(1975). **Contract for Sale of Land and Title to Land**, Fourth Edition, London, Butter Worths and Co.
- Bogusz, Barbara,(2002). **Legislation (Bringing Land Registration into the Twenty-First Century- the Land Registration Act 2002)**, Modern Law Review Limited 2002, Blackwell Publishers, HeinOnline, 65 Mod. L. Rev.



- Burn, E. H.,(2004). **Land Law (Cases and Materials)**, Eighth Edition, New York, Oxford University Press.
- Cooke, Elizabeth (2003). **the new law of land registration**, hart publishing 1th edition, 185.
- Cooke, Elizabeth(2004). **The Land Registration Act 2002 and the nature of ownership (New Perspectives on Property Law, Obligations and Restitution, Chapter 5)**, Edited by Alastair Hudson, London, Cavendish Publishing.
- Cousins ,Matthew (2015). **Architect's Legal Pocket Book**, 2th edition, Routledge.
- Cursley, Joe and Mark Davys (2011). **Land Law**, Seventh edition, Great Britain Palgrave macmillan law masters, ,2011.
- Dale.p., McLaughlin J (1999). **land administration oxford university press oxford**, 1st edition, 55.
- Dixon, Martin, (2009). **Modern Land Law**, Sixth edition, London, Rutledge-Cavendish.
- Edward Hogg, James (1918). **registration of title to land /Yale law journal**, vol28, 4.
- Enemark, Professor Stig, (December 2005). **"Land Management and Development"**, available at: <http://www.vugtk.cz/CLGE/seminar-russels-2005/text/Brussels-Enemark-land-Management-paper.Pdf>.
- Graham, Betters. by **"Informaliy Created Interests in Land"**, in:Bright&Dewar, op cit p.499.
- Gray, Kevin and Susan Francis Gray (2005). **Elements of land law**, Fourth edition, Oxford University Press.
- Green&Cursley, J. **Land law**, forth Edition, Palgrave Publication, Hampshire 2001,PP 8-9
- Green, Kate and Joe Cursley. **Land Law**, Fifth Edition, Great Britain, Palgrave Law Master.
- Harpum, C. Megarry& Wades. **law of Real Property**, Sixth Edition, Sweet&Maxwell, London 2000.P.37.
- Jackson (1978). **Security of Title in Registered land**, 94 LQR239.
- Johan,Dewar. **"Land,law and the family Home"**, In:Bright&Dewar,op.331-332.
- Joseph,M. **The Great Conveyancing Fraud**, third Edition, Butterworth,London 1992.p.72.
- Land Title Registry Office (2007). **Public Consultation Document: Introducing Land Title Registration to Bermuda**, Published by the Government of Bermud, Available at: http://www.gov.bm/portal/server.pt/disclaimer.html/gateway/PTARGS_0_2_8041_611_2094_43.
- Miceli, Thomas J(1997). **Economics of the Law: Torts, Contracts, Property, Litigation**, New York, Oxford University Press.
- Michael, Harwood (1997). **conveyancing law & practice, routledge-cavendish**, 2nd edition, 220.
- Murphy, Tim (2004). **Understanding Property Law**, Fourth Edition, London Sweet and Maxwell.
- Peter, Birks. **"five keys to Land law"**, in: Bright&Dewar,op cit.Pp. 484-485
- Rouff, Theodore B. F. (1959). **Concis Land Registration Practice**, London, Seet and Maxuell Limited.
- Smith. **Property law**, Longman Publication, London 1996.p.65, n 72.
- Stevensm, John (2004). **The Royal Treasury of England**, 1Edition, Clarck.

- Stuart Anderson (1998). "the 1925 property Legislation: setting contexts", in: land law, Bright& Dewar, Oxford university press, p. 107.
- Theodore B.F.Rouff (1957). **An Englishman Looks At The Torrens System**, online edition, The Canadian Bar Review,volxxxv ,15.

