

مطالعات حقوق تطبیقی
دوره ۵، شماره ۲،
پاییز و زمستان ۱۳۹۳
صفحات ۴۸۳ تا ۵۰۸

وصف تجریدی نظام ثبت املاک بر مبنای تئوری اعتماد

عمومی

نسرین طباطبائی حصاری*

دکتری حقوق خصوصی از دانشگاه تهران

(تاریخ دریافت: ۱۳۹۲/۵/۶ - تاریخ پذیرش: ۱۳۹۳/۱۰/۱۰)

چکیده

نظام ثبت املاک نوعی شکل‌گرایی با اهداف حمایتی است که بر اساس «تئوری اعتماد عمومی» به وجود آمده است. این تئوری بیانگر این فرض است که ظاهر منعکس‌شده به وسیله دفاتر ثبتی منطبق بر واقعیت حقوقی است. تئوری یادشده که تأمین‌کننده ثبات وضعیت حقوقی و امنیت املاک و معاملات راجع به آن‌هاست و در قالب سه اصل «آینه»، «پرده» و «تضمین» تبلور می‌یابد، نوعی وصف تجریدی به ثبت اعطا می‌کند و آن را مجرد و مستقل از معامله منشأ تنظیم سند قرار می‌دهد. این وصف در کشورهای مختلف آثار متفاوتی دارد که در قالب دو نظام منفی و مثبت قابل بررسی است.

واژگان کلیدی

اصول پرده و آینه و تضمین، تئوری اعتماد عمومی، وصف تجریدی ثبت.

مقدمه

تفحص و بررسی در مبانی و سوابق تاریخی قوانین ثبتی نشان می‌دهد که ایجاد نوعی اعتماد و اطمینان برای معامله‌کنندگان املاک و در نتیجه برقراری امنیت در بازار این معاملات، یکی از اهداف بنیادین نظام‌های ثبتی است. در واقع نظام ثبتی باید به

دارندگان حقوق عینی نسبت به املاک اطمینان کامل اعطا نماید که حقوق عینی آنها با ثبت حمایت می‌شود. افزون‌براین، اشخاص ثالثی که با دارندگان حقوق یادشده وارد معامله می‌شوند باید قادر به دستیابی به اطلاعات مربوط به حقوق عینی راجع به املاک به‌گونه‌ای مطمئن و قابل اعتماد باشند. به همین دلیل دکتترین حقوقی سعی بر آن داشته است که با فرض صحت اطلاعات ثبت‌شده در دفاتر ثبتی و غیرقابل رد دانستن آن، از مالک و اعتمادکننده به این اطلاعات حمایت، و در نتیجه «ثبات وضعیت حقوقی» (Stabilité de situation juridique) املاک و قابلیت اعتماد و اطمینان اطلاعات نهفته در نظام ثبتی را تضمین نماید و ایجاد نظام ثبتی را به‌عنوان تکنیک و ابزاری با همین هدف مطرح سازد که غفلت از این نقش ثبت سبب تزلزل ثبات و نظم حقوقی می‌شود (Starck et Roland, Boyer, 2000, p.58-59)، زیرا نظم حقوقی نیازمند ثبات، حفظ و نگهداری از آن چیزی است که ایجاد و برقرار شده است (Mazeaud et Chabas, 1996, p.8).

این عقیده که با عنوان «تئوری اعتماد عمومی» قابل طرح است، موضوع مقاله حاضر است. در این مقاله پس از تحلیل مفهوم و مبنای این تئوری، اصول منتج از آن و اثری که این تئوری در استقلال حق ثبت‌شده از روابط حقوقی منشأ حق دارد (وصف تجریدی حق ثبت‌شده) بررسی می‌شود.

مفهوم تئوری اعتماد عمومی

با توجه به آنکه امروزه این تمایل وجود دارد که نظام ثبت بتواند امنیت اشخاص ثالثی را که به دفاتر ثبتی مراجعه و کسب اطلاعات می‌کنند و نیز امنیت مالک ثبت‌شده در خصوص ثبات و غیرقابل نقض بودن حقوقش را فراهم نماید، به‌نظر می‌رسد رهایی از پذیرش دکتترین «اعتماد عمومی» و آثاری که به ثبت حقوق اعطا می‌نماید، غیرممکن است. از آنجا که نمی‌توان سازوکاری کنترلی داشت که بتواند همه اشتباهات بشری در روند ثبت حقوق در دفاتر ثبتی را حذف نماید و هیچ نظام ثبتی به این امر نائل نشده است و با لحاظ آنکه نمی‌توان اظهار داشت که همه اطلاعات ثبت‌شده در دفاتر ثبتی دائماً منطبق بر «واقعیت حقوقی» (Réalité juridique) و درست است، لذا اصول ترمیمی و جبرانی (Principes compensateurs) همانند «اصل اعتماد عمومی» ضروری است، برای اینکه بتوان به اطلاعات گنجانده شده در دفاتر ثبتی، اعم از آنکه بر واقعیت حقوقی منطبق باشد یا نباشد، اعتماد نمود. بر مبنای این اصل، مندرجات دفاتر ثبتی بر واقعیت

حقوقی غلبه نموده، ظواهر موجود بر اساس این دفاتر، جز به صورت استثنا، دلالت مطلق و غیرقابل نقضی بر حقیقت دارد.^۱

تئوری اعتماد عمومی نزدیک به اماره‌ای است که در فرانسه تئوری «مالکیت ظاهری» (Propriété apparante) گفته می‌شود و به موجب آن برخی آثار بر حقی موهوم و فرضی (Droit imaginaire) بار می‌شود که با واقعیت ملموس، قابل‌رؤیت (Réalité visible) و خارجی منطبق است؛ هرچند ممکن است منطبق بر واقعیت و بایدهای حقوقی نباشد (Brochu, 1999, p.280-284). این تئوری که در نقل و انتقالات حق مالکیت کاربرد دارد، اجازه می‌دهد شخصی که در دید اشخاص ثالث مالک به نظر می‌رسد، مالک واقعی یک مال تصور شود. درحقیقت، بر مبنای نظریه مالکیت ظاهری، تصور اشتباه از وجود یک وضعیت حقوقی، در برخی از شرایط منجر به آن می‌شود که برخی از آثار این ظاهر بر واقعیت حقوقی مقدم شود (اشتباه مشترک ایجادکننده حق است Error communisfacit just). مثال بسیار مشهور در این خصوص بحث وارث ظاهری (Héritier apparent) است که ممکن است شخصی به علت درجه قرابت با فرد متوفای، تنها وارث تلقی گردد؛ درحالی که شخص دیگری که با متوفای قرابت نزدیک‌تری دارد ولی کسی وی را نمی‌شناخته است، وارث حقیقی باشد یا وصیت‌نامه‌ای کشف شود که نشان دهد متوفای اموالش را به دیگری بخشیده است.

هرچند در رابطه مالک واقعی و مالک ظاهری صرفاً یک حق مالکیت وجود دارد که به نظر می‌رسد مالک ظاهری باید آن را به مالک واقعی بازگرداند. ولی این مسئله مطرح می‌شود که سرنوشت اعمال حقوقی منعقدشده از جمله بیع، به‌وسیله مالک ظاهری چه خواهد شد؟

ازیک‌سو، اگر ثالث باحسن‌نیت ناگزیر از استرداد مال یادشده باشد، اعتبار عمومی (Crédit public) متحمل صدمات بزرگی خواهد شد. هیچ چیز نمی‌تواند ثالث را از خطری که او را تهدید می‌نماید، آگاه کند. درنتیجه در چنین شرایطی هیچ‌کس جرأت خرید مال غیرمنقول را از وارث پیدا نخواهد کرد (Terré et Philippe Simler, 2006, p.80).

۱. البته باید خاطر نشان ساخت که تئوری یادشده اغلب در وضعیت‌های انتقال حق، صرفاً از منتقل‌الیه باحسن‌نیت در برابر عیوب و اشتباهات ناشی از وضعیت ظاهری ارائه‌شده به‌وسیله مندرجات دفاتر ثبتی حمایت می‌کند و تضمینی را در خصوص اعتبار حقوقی اطلاعات ثبت‌شده ارائه می‌نماید. ولی در بیشتر نظام‌های حقوقی، این اصل در سایر وضعیت‌ها مثل اعتماد به مانور متقلبانة فروشنده برای آنکه خود را مالک نشان دهد یا عیوبی مثل عدم اهلیت فروشنده قابل استناد نیست.

از سوی دیگر، مقدم دانستن شخص ثالث باعث لطمه به حق مالکیت می‌شود، زیرا یکی از ویژگی‌های حق یادشده مطلق بودن آن است. در نتیجه باید بتوان آن را در برابر همه، حتی کسی که از آن آگاه نبوده است، مطالبه نمود. افزون‌براین، یک ضرب‌المثل حقوقی و منطقی اعلام می‌نماید که «هیچ‌کس نمی‌تواند حقی را که ندارد منتقل کند Nemo dat quod non habet»؛ لذا حق مالکیت نمی‌توانسته به‌وسیله وارث ظاهری منتقل شود، زیرا او مالک نبوده است.

برای رفع این تعارض، رویه قضایی فرانسه بر مبنای اعتبار عمومی به نفع قائم‌مقام وارث ظاهری تصمیم گرفته است و در یک نظر تفسیری در ژوئیه ۱۸۰۷ استمرار و بقای قاعده «اشتباه مشترک ایجادکننده حق می‌باشد» پذیرفته شده است. در حقوق فرانسه تئوری ظاهر به عنوان یک تئوری عام پذیرفته شده است و مبنای بسیاری از مقررات قانون مدنی همانند مواد ۲۰۰۸ و ۲۰۰۹ در خصوص اعمال حقوقی انجام‌شده به‌وسیله وکلا و نمایندگان ظاهری قرار گرفته است (Terré et Philippe Simler, 2006, p.80-81).

بنابراین، توجه به حسن‌نیت و ناآگاهی معامله‌کننده برای حفظ نظم عمومی و اعتماد و اطمینان در قراردادها موجب شده است در کشورهای پیشرفته حقوق ظاهری زوال تأثیر واقعیت حقوقی را عموماً در پی داشته باشد و صلح اجتماعی بر منطق حقوقی مقدم گردد. زیرا ضربه‌ای که جامعه در اثر نبود اعتماد و اطمینان در قراردادها متحمل خواهد شد بسیار شدیدتر، مهلک‌تر و دارای تبعات جبران‌ناپذیری خواهد بود. در واقع حقوق جدید از مالک واقعی سهل‌انگار در مقابل انتقال‌گیرنده باحسن‌نیت حمایت نمی‌کند، زیرا شخص اخیر با فرض ناآگاهی و رعایت کلیه مراقبت‌ها و دقت‌های یک فرد معقول جامعه، باین حال فریب ظاهری درست و قانونی را خورده و با کسی معامله کرده که باوجود ظواهر مالک واقعی نبوده است و هرکس دیگری هم قطعاً در همان شرایط، به این گونه عمل می‌کرد. پس با چه مبنای عقلی و منطقی می‌توان مال خریداری‌شده را به همراه اجرت‌المثل از وی بازستاند (صقری، ۱۳۸۵، ص ۱۳۱-۱۱۹)، زیرا عموماً مشکل و گاهی غیرممکن است که بتوان وضع حقوقی دقیق یک شخص یا مال را تعیین کرد و به‌یقین دانست که حالت ظاهری حکایت از وضع حقیقی دارد یا خیر. وقتی عامه مردم درباره موضوعی یک نوع فکر می‌کنند و اوضاع و احوال اجازه می‌دهد که تصور کنیم وضع ظاهری، تظاهرات خارجی یک موقعیت صحیح حقوقی است، به‌حق نمی‌توان عملیات انجام‌شده بر اساس این صورت ظاهر را کان‌لم‌یکن فرض نمود؛ مگر در عوض، امنیت قراردادها و گردش آسان و بی‌دغدغه ثروت‌ها و اموال قربانی شود. البته دارنده

واقعی حق نیز از این وضعیت در نهایت متضرر خواهد شد، زیرا دیگر کسی جرأت معامله با وی را نیز به همین دلایل نخواهد داشت و می‌خواهد حداکثر سخت‌گیری را اعمال کند؛ چراکه در مالکیت ناقل همواره تردید و شک وجود خواهد داشت. بنابراین لازم است مدرکی دال بر مالکیت مشارالیه نیز ارائه شود. البته باز هم کافی نخواهد بود، زیرا او نیز مال را از شخص دیگری به‌دست آورده است و لذا به همان صورت، مالکیت او نسبت به مال باید به اثبات برسد الی آخر. این طریق اثبات در حقوق فرانسه اصطلاحاً «اثبات شیطانی» (Probatio diabolica) یا «اثبات عبث و غیرممکن» نامیده می‌شود (صقری، ۱۳۸۵، ص ۱۲۶-۱۲۱).

بر مبنای دلایل پیش‌گفته، امروزه تئوری ظاهر به صورت یک تئوری عام در بسیاری از نظام‌های حقوقی همچون فرانسه درآمده است؛ هرچند هنوز در مبانی آن اختلاف نظر و بحث وجود دارد.^۲

درحقیقت، تئوری اعتماد عمومی مبنای هر نظام اجتماعی مالکیت است و ثبت اراضی و املاک ابزاری در خدمت این اصل بوده، بی‌توجهی به آن هرج‌ومرج زیادی را به‌دنبال خواهد داشت و هیچ‌کس نمی‌تواند از در امان بودن حقوق مالکیت خود مطمئن باشد. درواقع، این تئوری به ثبات حق مالکیت منجر شده، به مالک و جامعه منافع و خدماتی را که از آن انتظار می‌رود، اعطا می‌کند. اجرای تئوری یادشده گاهی به مرجح دانستن کارکرد اجتماعی (Fonction sociale) حق مالکیت و منافع جامعه (تضمین امنیت معاملات در اجتماع) بر حقوق شخصی و فردی (Droit subjectif) می‌انجامد و برای برقراری امنیت که همه جامعه از آن بهره‌مند می‌شوند، روی عدالت خصوصی (Justice privée) و شخصی پا می‌گذارد (Tabbah, 1947, p.13-14). به این معنا که هرچند مطابق قواعد مدنی، شخصی ممکن است مالک یک مال محسوب گردد، اما عدالت اجتماعی و لزوم امنیت معاملات ایجاب می‌کند شخصی که نام وی در دفاتر ثبتی به‌عنوان مالک ثبت شده است، مقدم باشد و مالک شمرده شود. تئوری یادشده در حقوق آلمان با تصویب مواد ۸۹۱ و ۸۹۲ قانون مدنی، در حقوق سوئیس با تصویب ماده ۹۷۳

۲. باوجود این امر، همواره درباره مبانی تئوری یادشده اختلاف و بحث بوده است: آیا این تئوری ضمانت اجرای خطای ارتکاب یافته از سوی کسی است که اجازه ایجاد ظاهری خلاف حق (واقعیت حقوقی) را داده است؟ آیا برای حمایت از حسن نیت اشخاص ثالثی است که قربانی اشتباهی غیرقابل کشف شده‌اند؟ آیا «تصور مبتنی بر ظاهر» ایجادکننده حق به شمار می‌آید و این تصور توانایی مستقل در ایجاد حق را دارد؟ (Riou, 1955, p.317).

قانون مدنی^۳، و در کبک با تصویب ماده ۲۹۶۲ قانون مدنی پذیرفته شده است. همچنین مواد ۷۲ و ۱۸۶ قانون اموال غیرمنقول استرالیای جنوبی نیز به آن اشاره کرده است (Hanter, 1964, p.209).

مبنای تئوری اعتماد عمومی؛ حرکت از امنیت ایستا / (*Securité statique* / Static security به سوی امنیت پویا / (*Securité dynamique* / dynamic Security)

«امنیت» حقوق عینی به‌ویژه حق مالکیت نسبت به املاک در صورتی تأمین می‌شود که هیچ ریسک و خطری در خصوص کشف حقوق دیگری به‌غیر از آنچه که در دفاتر ثبتی منعکس گردیده است، وجود نداشته باشد. ولی این پرسش مطرح می‌شود که مفهوم امنیتی که مورد نظر نظام‌های ثبتی است چیست؟ اگر امنیت در همه ابعاد آن مورد نظر باشد، آیا تئوری یادشده برای مثال، خلاف امنیت مالک واقعی نیست که حق مالکیت او در اثر اشتباه به نام دیگری ثبت شده است؟

دموگ معتقد است، امنیت حق مالکیت دارای دو جنبه متفاوت است که مدام در حال رقابت با یکدیگرند. او از این دو جنبه با عنوان «امنیت ایستا» و «امنیت پویا» نام می‌برد (Demogue, 1911, p.72).

حقوق «معاملات و انتقال حق مالکیت غیرمنقول به‌طور خصوصی» و خارج از نظام‌های ثبتی مبتنی بر اصول «امنیت ایستا» است که از حقوق مالک واقعی اگر لازم باشد، به ضرر خریداران (اشخاص ثالث) حمایت می‌کند و در هر حال حقوق مالک واقعی را بر مالک ظاهری و منتقل‌الیه وی ترجیح می‌دهد. این امر مبتنی بر قواعدی از جمله «عدم امکان انتقال حق مالکیت شیء توسط کسی که آن شیء به او تعلق ندارد» (Nemo dat quod non habet) و «تقدم حقوق مقدم از لحاظ زمانی» است. در واقع اصول امنیت ایستا به هر شکل به‌دنبال تأمین امنیت مالک واقعی صرف نظر از سایر نیازهای جامعه و مصلحت عمومی است؛ هرچند این موضوع به تخریب امنیت بازار و معاملات و اعتماد نکردن خریداران به کسی که بر اساس اسناد موجود، خود را مالک معرفی می‌کند، منجر شود. تلاش برای ایجاد توازن میان امنیت ایستا با توقعات و انتظارات

3. C.c.S., art.973, al 1: "Celui qui acquiert la propriété ou d'autre droits réels en se fondant de bonne foi sur une inscription du register foncier, est maintenu dans son acquisition."

معقول خریداران با حسن نیت سبب ایجاد دکترین «اطلاع» (Doctrine of notice)^۴ در نظام کامن لا گردیده است که روشی برای تشخیص این امر است که آیا حقوق اشخاص ثالث می‌تواند حق مالکیت مالک واقعی را تحت تأثیر قرار دهد.

تصویب قوانین ثبتی حقوق معاملات را دچار انتقال از مفهوم «امنیت ایستا» به سوی مفهوم «امنیت پویا» نموده است. «امنیت پویا» به وسیله قواعدی قانونی فراهم می‌شود که انتظارات معقول کسانی که کالایی را با حسن نیت خریداری می‌کنند، فراهم می‌سازد. این امنیت، خطر رویارویی حق مالکیت خریدار با ادعاهای ناشناخته پیشین و عیوب حق مالکیت را کاهش داده یا حذف می‌کند و به کاهش هزینه‌های معامله به وسیله محدود کردن بررسی‌هایی که خریدار نیاز به انجام آن دارد، منجر می‌شود. عبور از سیستم معامله قدیمی به سیستم ثبت، برابر است با برقراری «امنیت پویا» در حقوق اموال که پایه و زیربنای «اعتماد و اطمینان» به مندرجات دفاتر ثبتی بر اساس تئوری اعتماد عمومی است. این امر شرط ضروری داشتن بازاری فعال است. درحقیقت، «امنیت پویا» معادل «امنیت خریداران» است، زیرا به کاهش هزینه‌های معامله (از طریق کاهش یا حذف نیاز به جستجو در خصوص صحت اطلاعات ثبت شده و وجود حقوق ثبت نشده نسبت به مال موضوع معامله) و ریسک معامله برای خریدار می‌انجامد. ولی دقت در نتایج «امنیت پویا» به خوبی بیانگر آن است که اتخاذ اصول آن به نفع مالک نیز است، زیرا اگر عیبی در حق مالکیت یا حقوق قبلی مشخص شود، حق مالکیت مالک ممکن است چندین سال پس از خرید از بین برود و یا مخدوش شود. ابزارهایی همچون «نظام ثبتی» که برقراری «امنیت پویا» را بهبود می‌بخشند، تمایل به کاهش «امنیت ایستا» دارند. حقوق باید توازن میان این دو را با وضع قواعد مشخص و مبتنی بر تدبیر برقرار کند. عناصر کلیدی یک نظام ثبتی باید به گونه‌ای طراحی شود که منتقل‌الیه ملک را از ریسک‌های ناشی از انتقال یک حق مالکیت ناقص یا معیوب، خسارات ناشی از تغییر مالکیت‌ها (Dynamic losses)، و ریسک چنین خساراتی (Dynamic risks) که به وسیله حقوق قدیمی «معاملات و انتقال مالکیت خصوصی» و خارج از چارچوب ثبت ایجاد شده است، آزاد کند.

تکنیک اصلی که نظام ثبتی می‌تواند برای برخورد با خطرهای یادشده از آن استفاده کند، مفهوم «حق مالکیت تضمین شده به وسیله دولت» و «قطعیت قانونی ثبت» است. نظام ثبتی در واقع با دو کارکرد «مثبت» و «منفی» می‌تواند ریسک و خطرهای

۴. اطلاع و آگاهی از یک حقیقت و امر مسلم

تهدیدکننده حق مالکیت ثبت شده را از بین ببرد. در کارکرد مثبت، ثبت تضمین می کند که حق مالکیت مالک دقیقاً همان طوری است که در دفاتر ثبت درج شده است. در کارکرد منفی، این را تضمین می کند که حق مالکیت مالک به وسیله هیچ چیز دیگری که در دفاتر ثبتی منعکس نشده است، تحت تأثیر قرار نمی گیرد. ترکیب کارکرد مثبت و منفی حق مالکیت ثبت شده، به مالک ثبت شده، «امنیت پویا» را اعطا می نماید و انتقال زمین را با کاهش ریسک و کاهش هزینه های معاملاتی ممکن می سازد (O'Connor, 2003, 85-89).

اصول ثبتی منتج از تئوری اعتماد عمومی

تئوری اعتماد عمومی در قالب سه اصل مبنایی در نظام های ثبتی تبلور یافته است که به تأمین امنیت و اطمینان خاطر در خصوص املاک منجر می شود. بررسی دقیق این اصول بیانگر ضرورت وجود نظام ثبتی مستقل در کنار نظام حقوق مدنی هر کشور است.

۱. اصل آینه

اولین اصل مبنایی نظام های ثبت املاک که از سوی «تی. بی. اف. روف»، حقوق دان انگلیسی، به «اصل آینه» (Principe de miroir, Mirror principle) تعبیر شده است، به آن معناست که نظام ثبتی همانند آینه ای فرض می شود که به درستی و به طور کامل و فراتر از هر دلیلی، همه واقعیات (Facts) موجود در خصوص حقوق مربوط به املاک را منعکس می کند (Rouff, 1959, p.112) و به هر شخص با حسن نیتی اجازه می دهد که به تصویر وضعیت حقوقی املاک که در دفاتر ثبتی انعکاس یافته است اعتماد کند؛ به گونه ای که بتوان تصور کرد تمامی اطلاعات یادشده واقعیت داشته، چیز دیگری به غیر از مندرجات دفاتر ثبتی وجود ندارد (Cursley and Davys, p.245-246).

این اعتماد به دفاتر املاک عموماً از این امر ناشی می شود 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 می یابد و غیرقابل ابطال (Indefeasible) یا قابل استناد می شود. اصل آینه که اصل «قطعیت حقوق مالکیت» (Incontestabilité du titres / Certainty) نیز نامیده می شود، برای حمایت از دارنده با حسن نیتی است که به ثبت های صورت گرفته در دفاتر املاک قبل از انعقاد قرارداد برای تملک 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 به‌طور صحیح است (به استثنای مواردی که شخص معامله‌کننده -منتقل‌الیه- با مالک ثبت شده مرتکب تقلب شود). بر این مبنا منتقل‌الیه به‌مجرد ثبت حق مالکیتی که آن را از مالک ثبت‌شده (ناقل) دریافت کرده است، دارای یک حق مالکیت بطلان‌ناپذیر در برابر همه می‌شود» (Dixon, 2009, p.39; Gray, 2005, p.359; Brochu, 2002, p.636,637,638; Arrunada and Garoupa, 2004, p.4).

به‌طور 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 به‌دنبال آن است تا جایی که ممکن است منافع و حقوقی را که برای مثال خریدار یک ملک از نظام ثبتی نمی‌تواند کشف کند، حذف نماید. درواقع، یکی از اهداف ثبت بر اساس این اصل، ایمن نمودن حق مالکیت است که حقوق مالکیت ثبت‌نشده را به حاشیه می‌راند و مستلزم وجود فرم و شکل واحدی برای حق مالکیت است (Cooke, 2004, p.121; Park, P.1-6).

بر اساس گزارش ۲۷۱ کمیسیون حقوقی در انگلستان، یکی از انگیزه‌های اصلی «قانون ثبت زمین مصوب ۲۰۰۲» (LRA 2002) انگلستان، انعکاس کامل و صحیح وضعیت حق مالکیت و پیشرفت اصل آینه از طریق ایجاد یک سیستم الکترونیکی دستیابی به اطلاعات ثبتی به‌صورت آنلاین (Murphy, 2004, P.241) و کاهش نیاز به بررسی‌های فیزیکی املاک از سوی استفاده‌کنندگان نظام ثبتی است (Bogusz, 2002, P.559). البته اصل آینه در حقوق انگلستان دارای استثنایی با عنوان «حقوق برتر و برجسته» (Overriding interest) است. این حقوق ملک را متأثر می‌کنند و به منتقل‌الیه آن مال (از جمله خریدار) تحمیل می‌گردند؛ بدون آنکه 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 غیر معقول و غیر عملی است. زیرا یا این حقوق بسیار ناپایدار و کم‌اهمیت هستند همانند حقوق ایجادشده به‌موجب اجاره‌های کوتاه‌مدت (Short term leases) و یا از جمله حقوق بنیادین و مهم مربوط به استفاده صحیح از زمین همانند حق‌های عمومی و عرفی (Customary and public rights) - که برای مردم یک منطقه خاص ایجاد می‌شوند، همانند حق چرا در زمینی مشخص - می‌باشند که نمی‌توان به استناد ثبت‌نشدن آن‌ها را نادیده انگاشت (Dixon, 2009, P.39-40; Dixon, 2004, 131-136; Burn, 2004, P.128-136; Abbey and Richards, 2006, P.14, 40; Battersby, 1975, P. 842-844).

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 مثبت 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 برای اطمینان از آنکه دفاتر ثبتی همه حقوق و منافع مربوط به حق مالکیت را منعکس خواهند نمود، به موجب ماده ۱۰۳ آیین‌نامه 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 به‌طور کامل رعایت نمی‌شود و استثنائاتی بر آن وارد شده است به‌گونه‌ای که برخی از حقوق را بدون نیاز به ثبت در برابر هر مالک جدیدی محفوظ می‌داند. از جمله این استثنائات ماده ۲۳ قانون ثبت است که مقرر می‌دارد: «ثبت ملک به حقوق کسانی که در آن ملک مجرای آب یا چاه قنات (اعم از دایر و بایر) دارند به‌هیچ‌عنوان و در هیچ‌صورت خللی وارد نمی‌آورد». به‌نظر می‌رسد قانون‌گذار 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 یادشده، امتیاز خاصی را برای دارندگان حق مجرا و دارندگان چاه قنات در نظر گرفته است و این حقوق را آن‌چنان بنیادین و مهم و مرتبط با استفاده صحیح از زمین فرض کرده که در چنین مصادیقی به‌طور خاص از اصل آینه عدول نموده است.

افزون‌برآن، قانون‌گذار برای جلوگیری از تحمیل بروکراسی مربوط به ثبت به متعاقبین معاملات درباره انتقال منافع ملک برای مدت کمتر از سه سال و با توجه به ناپایدار بودن حقوق یادشده، ثبت این‌گونه معاملات را در ماده ۲۶ قانون ثبت الزامی ندانسته است.

هرچند وجود استثنائات قانونی یادشده نمی‌تواند اصولاً به اهداف نظام ثبتی و کلیت

اصل آینه خدشه‌ای وارد کند (چنان‌که در بسیاری از کشورها همانند انگلستان و بریتیش کلمبیا^۵ وجود چنین استثنائاتی با توجه به شرایط اجتماعی معمول است)، متأسفانه در حقوق ایران گاهی رویه قضایی بدون لحاظ مبنای نظام ثبتی و به ویژه اصل یادشده، 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 نموده‌اند که دفاتر ثبتی او را مالک و دارنده حقوق ملک ثبت‌شده نشان می‌دادند، متزلزل ساخته است.

درواقع، با وجود آنکه قانون‌گذار در قانون ثبت به دنبال حمایت از اشخاصی بوده است که با مراجعه به دفاتر اسناد رسمی و پس از اخذ استعلام‌های لازم و با اعتماد به دفاتر ثبتی اقدام به انجام معامله نسبت به ملکی می‌کنند 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 می‌دارند قبل از تنظیم سند رسمی ملک موضوع دعوی را طی سند عادی خریداری نموده‌اند، ترجیح دهد، لکن بسیاری از دادگاه‌ها به آسانی اسناد رسمی صادره را به نفع اسناد عادی مقدم اشخاص ثالث باطل می‌نمایند. این امر سبب بروز مشکلاتی به‌ویژه برای بانک‌ها شده است (میرزاانژاد جویباری، ۱۳۹۱، ص ۹۶).

از جمله این آرا می‌توان به دادنامه شماره ۱۲۳۸ مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۷ دادگاه عمومی حقوقی بندرعباس اشاره نمود که به استناد مبایعه‌نامه عادی مقدم، سند رهنی مؤخر به نفع بانک را ابطال نموده است. به موجب دادنامه یادشده: «... با توجه به محتویات پرونده که حکایت از فروش ملک مورد تنازع در تاریخ ۱۳۸۲/۲/۲۸ دارد مالکیت آقای ... نسبت به راقبه موصوف قبل از ترهین ملک مزبور از سوی آقای ... که در تاریخ ۸۵/۱۰/۴ حسب پاسخ استعلام از بانک ... شعبه ... می‌باشد، محرز و مسلم می‌باشد ... بنابراین طبق مواد ۲۱۹ و ۲۲۰ و ۳۶۲ قانون مدنی چنانچه بیع صحیح واقع شود آثار بیع که از جمله مالکیت می‌باشد و همچنین انتقال سند نیز می‌باشد می‌بایست بر این عقد صحیح مترتب گردد. علی‌هذا با این وصف در رهن قرار گرفتن ملک مزبور به نفع بانک ... نیز وجهه قانونی نداشته است چه این که ... روشن گردیده که ملک مزبور متعلق به اشخاص

۵. ماده (۴)(۲) ۲۳ قانون مالکیت اراضی بریتیش کلمبیا. برای مطالعه در این خصوص ر.ک.
Real Property Reform (Phase 2) Project Committee, 2009, p.7

دیگری بوده و مصادره صرف لاشه سند ارزش نداشته است». در دادنامه یادشده، دادگاه به استناد سند عادی مقدم انتقال مالکیت را محرز، و ترهین به موجب سند رسمی را از سوی مالک ثبت شده و قانونی در حکم مصادره لاشه سند دانسته است!؟

در حالی که انتقال مالکیت در نظام ثبتی منعکس نشده و اطلاعات موجود در نظام ثبتی راهن را مالک نشان می‌داده و مرتهن به اعتماد اطلاعات انعکاس یافته در سیستم ثبت، اقدام به انعقاد عقد رهن نموده است.

۲. اصل پرده (Principe du rideau / Curtain principle)

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 بر 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 از «حقوق مبتنی بر انصاف» (Equitable rights) از جمله «منافع ذی نفع تراست» (Equitable interests) بر مبنای اصل یادشده 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 به‌طور کامل از بین می‌روند، بلکه این حقوق مبتنی بر انصاف صرفاً به دلیل دکترین «تبدیل» (Overreaching or conversion) بر خریدار اثر نمی‌گذارند. دکترین یادشده روندی است که بر مبنای آن حقوق مالکان مبتنی بر انصاف همانند ذی نفع 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 برای 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 ۲۰۰۲م نیز بدون تغییر مانده است (Dixon, 2004, 142, 143; Green and Cursley, 2004, p. 142-143, Burn and Cartwright, 2006, P. 97).

به این وسیله، با کاربرد دکترین یادشده، هم از خریداری که به اطلاعات ثبت شده در نظام ثبتی اعتماد نموده است، و هم از حقوق ذی نفعان تراست از طریق انتقال «حقوق آنان» به «ثمن معامله» حمایت می شود.

در حقوق ایران، ثبت مالکیت به نام هر کس، سلب مالکیت از غیر می کند و دیگر از هیچ کس در خصوص آن ملک دعوایی پذیرفته نمی شود؛ به جز در مصادیقی که در ماده ۲۴ قانون ثبت آمده است که در آن ها 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 حقیقی و واقعی نمی تواند درخواست ابطال تقاضای ثبت ملک او را بنماید 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 به نام او صورت گرفته است، تمکین و سکوت نماید. اما این اشکال در برابر مصالح جامعه منافع است، زیرا مصالح جامعه و روشن شدن وضع مالکیت غیر منقول و حفظ حقوق دارندگان اموال غیر منقول ایجاب می نماید که املاک به ثبت برسند. اگر ثبت ملک قاطع دعاوی نباشد و دلیل قطعی مالکیت محسوب نشود، فایده ای نخواهد داشت و کسی از آن استقبال نخواهد کرد (شهری، ۱۳۸۱، ص ۱۳۱).

بنابراین وقتی کسی با وجود انتشار آگهی های ثبت عمومی و مقدماتی و نوبتی و تحدیدی در مدت قانونی اقدام به درخواست ثبت یا اعتراض بر ثبت یا تحدید حدود و حقوق ارتفاقی نمی کند، در حقیقت به منزله آن است که از آن اعراض نموده، به ضرر خود اقدام کرده است و کسی که به ضرر خود اقدام می کند، نمی تواند شکایتی داشته باشد و باید عواقب آن را تحمل نماید. با وجود این، در شرایطی که اشخاص با حيله و تقلب یا سوء استفاده از اعتماد مالک، به ضرر او اقدام و ملک را به نام خود ثبت نموده اند، قانون ثبت بر خورد قاطعانه نموده و آنان را قابل تعقیب کیفری و مجازات و ملزم به جبران

خسارت شاکی یا جلب رضایت او کرده است. مصادیق این موضوع در مواد ۱۰۵، ۱۰۶، ۱۰۷، ۱۰۸ و ۱۰۹ قانون ثبت بیان شده است (شهری، ۱۳۸۱، ص ۱۳۲-۱۳۱). هرچند ماده ۲۴ قانون ثبت ناظر به عدم استماع دعوا نسبت به ثبت اولیه املاک است، لکن از مبنای آن و مفاد اصل پرده به عنوان یکی از اصول بنیادین نظام‌های ثبتی می‌توان در ثبت معاملات بعدی املاک نیز استفاده کرد. در حقیقت، دقت در مواد پیش‌گفته بیانگر آن است که قانون‌گذار ایرانی در زمان وضع مقررات قانون ثبت در سال ۱۳۱۰ش، به‌درستی به دنبال اعمال یکی دیگر از اصول بنیادین نظام‌های ثبتی یعنی «اصل پرده» در حقوق ایران بوده است و ثبت را همانند حائلی میان عیوب حق مالکیت ثبت‌شده و ظاهر انعکاس‌یافته از سوی دفاتر ثبتی قرار داده است. اندیشه‌ای که مبنای آن نه تنها در خصوص ثبت اولیه ملک بلکه در معاملات آتی ملک ثبت‌شده نیز باید استفاده شود.

۳. اصل تضمین یا بیمه

درحالی 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 ثبت گردیده و به دنبال آن هیچ حقی برای شخص ثالثی ایجاد نشده باشد، مالک 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 با 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 منعکس‌شده از سوی نظام ثبتی اعتماد کنند و ثبت همانند پرده‌ای حائل میان اطلاعات ثبت‌شده و عیوب مربوط به حق

۶. بی‌توجهی به «اصل پرده» در نظام حقوقی ایران سبب شده است که برخی نویسندگان حقوقی بدون لحاظ مبنای نظام‌های ثبتی و صرفاً با توجه به اصول و مفاهیم حقوق مدنی، پیشنهاد اصلاح مقررات مرتبط با اصل پرده را در قانون ثبت مطرح ساخته یا تفاسیری را ارائه دهند که معارض با اصول راهنمای نظام‌های ثبتی می‌باشد. برای آشنایی با این دیدگاه‌ها ر.ک. فرنی، ۱۳۲۷، شماره ۳، ص ۵۵-۵۰؛ خانلری، ۱۳۲۹، ص ۲۳-۱۹.

مالکیت ثبت شده باشد. با اجرای این اصول، شخص غیرمقصر 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 نوعاً 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 (Land Title Registry Office, 2007, P.14).

به‌طور 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، هرکس که به‌واسطه سیستم ثبت خساراتی را تحمل کرده است، باید در همان شرایط و موقعیتی قرار گیرد که اگر تصویر ارائه‌شده 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 (Public fund) که بودجه آن از حق‌الزحمه‌های ثبتی تأمین شده، مطالبه کند و کسی که ملک به نام او ثبت شده است، ملک را ننگه‌می‌دارد (Miceli, 1997, P.128).

«اصل بیمه یا تضمین» تصریح می‌کند که نظام ثبتی باید در این شرایط جبران خسارت نماید. هرچند نمونه‌های خسارات واردشده به‌وسیله 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 (Dixon, 2009, P.41).

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 پوشش‌دهنده تقصیر یا غفلت یا تخلف سردفتران به‌عنوان جزئی 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 به‌عنوان یکی از اصول زیربنایی نظام‌های ثبتی دارد.

در ماده ۱۷ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ ش مقرر شده است: «سردفتران و دفتریاران قبل از شروع به کار باید ضامن معتبر بدهند. ترتیب گرفتن ضامن و میزان

ضمانت و شرایط و نحوه استفاده از آن به موجب آیین‌نامه خواهد بود». ماده ۹ آیین‌نامه قانون یادشده که در ۱۷ دی ۱۳۵۴ به تصویب رسید، سردفتران را مخیر نمود که به جای ضامن معتبر به ایداع وثیقه نقدی یا ملکی یا تضمین بانکی مبادرت کنند.^۷

اثر «تئوری اعتماد عمومی» در نظام‌های حقوقی (ایجاد وصف تجریدی)

فرض صحت اطلاعات موجود در نظام‌های ثبتی و ظاهر حاصل از دفاتر املاک به سبب ایجاد اعتماد و اعتبار عمومی نظام‌های ثبتی که برای تسهیل و تسریع معاملات املاک بوده، امروزه در نظام‌های حقوقی دنیا مطرح است. ولی مسئله قابل بحث در این خصوص آن است که اگر در برابر خریدار یا شخص ثالثی که با دفاتر املاک مشورت نموده و از آن‌ها کسب اطلاع کرده است، ثبت به روشی قطعی، اثر اصلاح عیوب حق مالکیت فروشنده را در زنجیره نقل و انتقالات دارد (اثر مثبت ثبت)، آیا از این امر می‌توان نتیجه گرفت که این «اثر اصلاحی» (Effet correcteur) ثبت میان متعاقبین یک عمل حقوقی باطل نیز قابل اجرا خواهد بود؟ آیا ثبت می‌تواند به کمک خریدار باحسن‌نیتی بیاید که یک معامله حقوقی باطل را منعقد نموده است؟ به عبارت دیگر، با توجه به آنکه ثبت بر مبنای یک رابطه حقوقی منشأ صورت گرفته است آیا می‌توان قائل شد که رابطه حقوقی ناشی از ثبت، مجرد از رابطه حقوقی منشأ ثبت است؟ (وصف تجریدی)

در پاسخ به این مسئله مطرح‌شده میان متعاقبین که نخست در استرالیا و سپس در نیوزلند مطرح گردید، دو نظام حقوقی که مبتنی بر دو تئوری متفاوت است، طرح شده است:

۱. نظام منفی (Negative)؛ تئوری قطعیت غیرمستقیم یا متفاوت و یا معوق (Théorie de L'incontestabilité différée)

بر مبنای این تئوری، ثبت هنگامی قطعی، مسلم و غیرقابل نقض می‌شود که مبنای اساس ثبت‌های متوالی بعدی قرار گیرد. لذا اگر ملکی معامله شود و این معامله به ثبت برسد و بر مبنای همین ثبت به ثالث منتقل شود، دیگر نمی‌توان بر این مبنای که معامله اول باطل بوده، اقدام به طرح دعوا و بازستاندن ملک از ثالث کرد.

۷. برای مطالعه بیشتر در خصوص تضمین سردفتران و دفتریاران ر.ک. میرشکاری، ۱۳۸۷، ص ۳۴-۲۵.

این تئوری اثر تصحیح‌کننده ثبت و ایجاد رابطه حقوقی مجرد از رابطه منشأ را صرفاً برای معاملات منعقدشده بعد از معامله‌ای که متأثر از بطلان است، توصیه می‌کند و در هر حال رابطه منشأ را در قلمرو روابط طرفینی معامله باطل مؤثر می‌داند؛ یعنی اگر ملکی بر مبنای معامله‌ای باطل به نام منتقل‌الیه ثبت شود و سپس بر مبنای همین ثبت به ثالث باحسن‌نیت منتقل گردد، دیگر ناقل معامله باطل (مالک واقعی) نمی‌تواند ادعایی علیه ثالث باحسن‌نیت مطرح کند و ملک را از وی بگیرد. به عبارت دیگر، بر مبنای این تئوری، حق مالکیت ثبت‌شده بر مبنای یک معامله باطل (اشتباه معاملاتی) تا زمانی که به ثالث باحسن‌نیت منتقل نشده، ممکن است به آن اعتراض شود. برای مثال زمانی که بیعی به وسیله شخص فضول (A non domino)، یعنی شخصی که هیچ حقی نسبت به مال غیرمنقول نداشته است، منعقد گردد، مالک واقعی می‌تواند ثبت حق مالکیت منتقل‌شده به خریدار را که بر مبنای یک معامله اشتباه صورت گرفته است، باطل کند؛ حتی اگر فرد اخیر با حسن‌نیت باشد^۸. بنابراین ثبت به نام خریدار نمی‌تواند اشتباه معاملاتی را تصحیح کند. باوجود این، حق مالکیتی که این خریدار متعاقباً به ثالث باحسن‌نیت منتقل نموده است، به محض ثبت آن و در اثر اجرای اصل پرده، «قطعی و مسلم» می‌شود. زیرا دفاتر ثبتی خریداری را که ملک در اثر معامله باطل به نام او ثبت شده، اشتباهی به عنوان مالک نشان می‌دهند (اشتباه ثبتی)، بنابراین شخص ثالث که به این اطلاعات اعتماد کرده است، باید حمایت شود. بر همین مبنا، ثبت همانند حائل و پرده‌ای میان وضعیت منعکس‌شده از سوی دفاتر ثبتی و عیوب معامله مبنا و منشأ ثبت عمل می‌کند و به این وسیله اشتباه ثبتی صورت‌گرفته پوشانده می‌شود (Scottish law Brochu, 2002, P.641; commission, 2004, P.25,26,27).

نظام ثبتی کشورهای تئوری یادشده را اتخاذ نموده‌اند، از لحاظ ماهیت، از سوی کمیسیون حقوقی اسکاتلند، کشورهای دارای «نظام منفی» خطاب شده‌اند.

«کمیته مشترک حق مالکیت ارضی» به نمایندگی از ایالات متعددی در کانادا بیان می‌دارد که «ثبت زمین برای تسهیل نقل و انتقال حق مالکیت زمین طراحی شده است. اگر این سیستم مستلزم آن باشد که هر خریداری بررسی‌های زیادی را برای تعیین اینکه آیا حق فروشنده و سند ثبت‌شده او نافذ و لازم‌الاجرا است، انجام دهد، این امر به

۸. براساس این دیدگاه، شخص ثالث باحسن‌نیت حق طرح دعوا علیه صندوق بیمه نظام ثبتی را هم ندارد، زیرا او حق مالکیت خود را در اثر اجرا و اعمال نظام ثبت از دست نداده است، بلکه از دست دادن حق مالکیت وی ناشی از این امر بوده که انتقال تقلبی قانوناً باطل بوده است.

جای تسهیل نقل و انتقال حق موجب کارشکنی و انسداد باب معاملات می‌شود. بنابراین اگر ثالث با شخصی معامله کند که بر اساس معامله غیرمعتبر ثبت شده است، با این عقیده که آن ثبت معتبر است و بدون اطلاع از عدم اعتبار، باید این حق را نگه دارد و یا از او جبران خسارت شود» (Scottish law commission, 2004, P.2).

در یک نظام منفی اگرچه ثبت ضروری است، اما نمی‌تواند معامله باطل را در مرحله اول تصحیح کند و ثبت یک معامله جعلی یا منعقدشده از سوی فضول، هیچ حقی را ایجاد نمی‌کند. به‌طور خلاصه، حق مالکیت‌های باطل مستقیماً با ثبت صحیح نمی‌شوند (Scottish law commission, 2004, P.3). درحقیقت، «نظام منفی» کم‌وبیش به‌وسیله قواعد عادی و معمول حقوق اموال اداره می‌شود؛ به‌گونه‌ای که شخص حق مالکیت را تملک می‌کند، با این شرط که شخصی که از او حق مالکیت را دریافت می‌کند مالک بوده (یا مالک فرض شود)^۹، خود انتقال نیز به شکلی صحیح صورت گرفته باشد. بنابراین، نظام‌های منفی صرفاً در خصوص منتقل‌الیه باحسن‌نیت معاملات آتی که به ثبت نام منتقل‌الیه معامله باطل در دفاتر ثبت اعتماد نموده است، دفاتر ثبتی را صحیح فرض نموده، در حوزه قواعد حقوق اموال بدعت جدیدی را نهاده‌اند. به این روش در نظام یادشده صرفاً «خطا و اشتباه ثبتی» و نه «اشتباه و خطای معاملاتی» اصلاح می‌شود. بنابراین نظام منفی، «قواعد معمول حقوق اموال» را با این قاعده که «ثبت صحیح است» صرفاً در خصوص منتقل‌الیه باحسن‌نیت معاملات متوالی بعدی جایگزین می‌کند (Scottish law commission, 2004, P.53-63).

۲. نظام مثبت (Positive)؛ تئوری قطعیت مستقیم و فوری

این تئوری حمایت مستقیم از حق منتقل‌الیه باحسن‌نیت را که ثبت شده است، مطرح می‌سازد؛ حمایتی که بدون نیاز به وجود عامل واسطه مطرح می‌شود. حتی اگر قراردادی که به لطف آن ثبت صورت گرفته است باطل یا قابل ابطال باشد.

ثبت اصولاً حق ثبت‌شده را مسلم، قطعی و غیرقابل نقض می‌کند و مالک واقعی از مطالبه بطلان عمل حقوقی‌ای که مبنای ثبت قرار گرفته است و یا تقاضای بطلان ثبتی که به نقض حق مالکیتش منجر شده است، محروم می‌شود. به این وسیله، ثبت به حقوق ثبت‌شده یک اثر اثباتی مطلق اعطا می‌نماید و این حقوق جزء دارایی خریدار

۹. در این نظام، ناقل ثبت‌شده در مقابل منتقل‌الیه باحسن‌نیت در معاملات بعد از معامله باطل، مالک فرض می‌شود.

محسوب می‌شود؛ صرف نظر از آنکه عیبی در جریان یکی از مراحل انتقال ظاهر شده باشد یا خیر. نکته قابل توجه در خصوص تئوری پیش‌گفته آن است که قید «فوری» به زمان و لحظه‌ای که اثر قطعیت اجرا می‌شود اشاره ندارد، بلکه به شخصی که این تئوری در برابر او اجرا می‌شود اشاره می‌کند (Brochu, 2002, P.641-642).

برای مثال اگر یک سند متقلبانه ثبت شود، این می‌تواند هنوز پایه یک حق مالکیت بطلان‌ناپذیر به نام شخص بی‌گناه و غیرمقصر باشد و مالک ثبت‌شده پیشین که از حق خود در ملک محروم شده است، به‌عنوان نتیجه می‌تواند علیه صندوق تضمین یا بیمه برای جبران خسارت ادعایی مطرح نماید. بنابراین، اگر (الف) یک مالک ثبت‌شده است و (ب) به جای (الف) خود را معرفی کند و ملک را از (الف) به (ج) منتقل کند، درحالی که (ج) فکر می‌کرده که (ب) همان (الف) است و ثمن معامله را به (ب) می‌پردازد و معامله را با حسن‌نیت ثبت می‌کند، حق مالکیت برای (ج) به‌وجود می‌آید. به عبارت دیگر، (ج) یک حق مالکیت بطلان‌ناپذیر و قطعی دارد، زیرا نظام ثبت (الف) را به عنوان مالک نشان می‌دهد. (الف) حق مالکیت را از دست خواهد داد و صرفاً حق جبران خسارت از صندوق بیمه ثبت را خواهد داشت.^{۱۰}

درواقع، اصل مبنایی در تئوری یادشده - برعکس تئوری قطعیت معوق - مبتنی بر گسترش و توسعه حمایت از «خطای ثبت» به «خطا و اشتباه معامله» (Transactional error) است. این تئوری در پرونده فرازر علیه والکر در سال ۱۹۶۷م در دادگاه پژوهش نیوزلند مطرح گردید و به حمایت از منتقل‌الیه در برابر جعل و اشتباهات دیگر معاملاتی منجر شد (Scottish law commission, 2004, p.27).

کمیسیون حقوقی اسکاتلند نظام ثبتی کشورهای اتخاذکننده تئوری «قطعیت مستقیم یا فوری» را «نظام مثبت» خطاب نموده است.

در یک «نظام مثبت»، حق موضوع بحث در اثر عمل ثبت و صرف نظر از اعتبار حق مالکیت مبنای آن، اعطا می‌گردد. بنابراین ثبت معامله‌ای که جعل‌شده یا از سوی شخص فضول قبول شده است، حق مالکیت را برای منتقل‌الیه به‌وجود می‌آورد؛ همانند ثبت معامله‌ای که به‌وسیله مالک واقعی قبول شده و به‌طور صحیح انجام پذیرفته است. حق مالکیت ناشی از ثبت است و با این تعبیر ثبت نمی‌تواند باطل باشد (Scottish law commission, 2004, p.3).

۱۰. در برخی نظام‌های حقوقی، ممکن است (الف) قبل از آنکه قادر گردد علیه صندوق بیمه دعوایی را مطرح کند، مجبور به مطالبه جبران خسارت از (ب) باشد. این مسئله در بریتیش کلمبیا مطرح بوده است؛ مگر آنکه (ب) فوت کند یا امکان دسترسی به او وجود نداشته باشد.

بنابراین در نظام مثبت، قواعد عادی حقوق اموال کنار گذاشته می‌شود، زیرا حق مالکیت ناشی از «ثبت» و نه ناشی از «معامله ناقل» است. به‌عنوان قاعده‌ای عام، باطل بودن حق مالکیت ثبت‌شده پذیرفته نمی‌شود (هرچند در برخی کشورهای اتخاذکننده این نظام، همانند اسکاتلند، حق مالکیت ثبت‌شده هرچند باطل نیست، اما در شرایطی قابل ابطال است) (Scottish law commission, 2004, p.53).

۳. انتخاب یکی از این دو نظام

مزیت مهم نظام مثبت، اجرای کامل اصل آینه است. از منظر این اصل فرض می‌شود که اطلاعات مندرج در دفاتر ثبتی صحیح است. در یک نظام مثبت، شخصی که به‌عنوان مالک در دفاتر ثبتی نشان داده می‌شود، در هر حال مالک فرض می‌گردد؛ حتی اگر مبتنی بر معامله‌ای باطل و آشکارا ثبت غیرصحیح باشد. این مسئله که حق مالکیت و حقوق دیگر نسبت به املاک، صرفاً با نگاهی اجمالی به دفاتر ثبت قابل تعیین باشد، سبب راحتی نقل و انتقال و قطعیت قانونی می‌شود. ولی توجه عمیق‌تر نشان می‌دهد که این مزیت وفاداری نظام مثبت به اصل آینه، منحصر به این نظام نیست؛ حتی بر اساس یک نظام منفی، ثبت فقط به‌ندرت، همانند جعل یا اشتباه معاملاتی دیگر، باطل است (Scottish law commission, 2004, p.55).

در نظام یادشده نیز ثبت در خصوص منتقل‌الیه با حسن‌نیت معامله بعدی صحیح فرض می‌شود. بنابراین نظام منفی «اشتباه ثبتی» را پوشش می‌دهد و وفادار به اصل آینه است. در خصوص اشتباه معاملاتی نیز همانند اشتباه در هویت معامله‌کننده، از آنجایی که این اشتباه ناشی از اعتماد و تکیه به اطلاعات نهفته در نظام ثبتی نیست، بنابراین اتخاذ نظام یادشده سبب خدشه به اصل اعتماد عمومی به‌عنوان زیر بنای نظام ثبتی نمی‌شود.

افزون‌برآن، نظام منفی با قواعد عمومی حقوق اموال انطباق بیشتری دارد و در نتیجه از دوگانگی‌ای که در نظام‌های مثبت میان قواعد عام حقوق اموال و حقوق ثبت ایجاد می‌شود و از سخت‌گیری نظام اخیر در اعطای غیرقابل اجتناب حقوق عینی پرهیز می‌کند. در نتیجه، همین انطباق سبب می‌شود که در انتخاب میان این دو نظام کفه‌ترازو به نفع نظام منفی سنگینی کند. لذا باید قائل شد که ثبت نباید همیشه به اعطای حقوق عینی بینجامد. این امر که آیا حق عینی اعطا می‌شود یا خیر، بی‌ارتباط با قواعد عام حقوق اموال نیست (Scottish law commission, 2004, p.63).

هم‌اکنون، تعارض میان این دو تئوری در استرالیا و نیوزلند به نفع دکترین «قطعیت فوری و مستقیم» حل شده است؛ مگر آنکه دارنده حق ثبت شده خود از ابزار متقلبان‌های برای نائل شدن به اهدافش استفاده کرده باشد. برعکس در کانادا، محاکم تئوری «قطعیت غیرمستقیم و متفاوت» را ترجیح داده‌اند. در آلمان و سوئیس نیز برای حمایت از اشخاص ثالثی که به مندرجات دفاتر املاک اعتماد کرده‌اند، تئوری «قطعیت غیرمستقیم و متفاوت» پذیرفته شده است.^{۱۱}

هنگام تصویب قانون مدنی کبک، بند ۲ ماده ۲۹۴۴ قانون مدنی که «تئوری قطعیت فوری» را دربر می‌گرفت، به وسیله قانون‌گذار پیشنهاد گردید که به موجب آن، حق ثبت شده نه تنها در برابر ثالث بلکه در برابر همان شخصی که آن حق را در اختیار داشت، مسلم می‌گردید. ولی در این ماده به جای اجرای آنی «اثر عاری از عیوب شدن»، شرط فقدان اعتراض به حق ثبت شده در طول یک دوره ده‌ساله مطرح شده بود که این ماده اکنون نسخ شده است. در سوئیس نیز این دوره ده‌ساله پیش‌بینی شده است. در آلمان این دوره به سی سال افزایش یافت (ماده ۹۰۰ قانون مدنی آلمان) (Brochu, 2004, P. 640-644). البته در آلمان تئوری قطعیت غیرمستقیم پذیرفته شده است.

در حقوق ایران، ماده ۲۴ قانون ثبت که چنین مقرر می‌دارد: «پس از انقضای مدت اعتراض دعوای اینکه در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد...»، حاکی از تمایل واضعان قانون ثبت به تئوری قطعیت مستقیم است. چنان‌که رویه عملی سال‌های اول بعد از تصویب قانون فعلی ثبت اسناد حاکی از رواج این تئوری میان بعضی از مستشاران دیوان عالی کشور و تأثیر آن میان قضات محاکم است. نفوذ این اندیشه تا حدی بوده که نه تنها دعوای مربوط به بطلان یا عدم نفوذ معامله ثبت شده پذیرفته نمی‌شده است، بلکه دعوای مربوط به فسخ بعدی معامله ثبت شده نیز غیرقابل استماع دانسته شده است؛ برای مثال، وزارت دادگستری اقدام به صدور بخشنامه شماره ۳۴۳۲۲ نموده و از عدم استماع دعوی در مقابل سند مالکیت به‌طور مطلق طرف‌داری کرده است.

پیرو حاکمیت همین دیدگاه نیز اداره ثبت املاک مطابق بخشنامه شماره ۱۰۹۳/۲۵۱۲۶ سردفتران را مکلف به ذکر سقوط تمامی اختیارات در معاملات نمود. لکن رویه عملی سال‌های بعد در زمینه‌هایی تغییر در این دیدگاه را برخلاف آنچه

۱۱. مواد ۸۹۲ قانون مدنی آلمان و ۹۷۳ قانون مدنی سوئیس.

که مورد نظر قانون گذار بوده است، نشان می‌دهد و متأسفانه گاهی تا جایی پیش رفته است که نه تنها تئوری قطعیت مستقیم بلکه تئوری قطعیت باواسطه را نیز رد کرده و سند رسمی مالکیت مالک فعلی مال غیرمنقول را به استناد وجود ایراد و یا علل بطلان در یکی از معاملات چندین دست قبل باطل نموده است؛ امری که به منزله خط بطلان کشیدن بر «تئوری اعتماد عمومی» به عنوان ستون اصلی نظام ثبت املاک است. البته خوشبختانه در رویه قضایی آرای و وجود دارد که اثر پایبندی به تئوری اعتماد عمومی و عدم استماع دعاوی نسبت به ملک ثبت شده (اصل پرده) را در آرای یادشده می‌توان مشاهده نمود. برای مثال می‌توان به رای وحدت رویه شماره ۶۷۲ هیئت عمومی دیوان عالی کشور اشاره نمود که بیان می‌دارد: «خلع ید از اموال غیرمنقول فرع بر مالکیت است بنابراین، طرح دعوی خلع ید از زمین قبل از احراز و اثبات مالکیت قابل استماع نیست...»^{۱۲}.

پس امنیت نقل و انتقالات ایجاب می‌کند که تحصیل حقوق در صورت وجود ظاهر درست و قانونی محل تردید نباشد. انتقال گیرنده با در نظر گرفتن کلیه تمهیدات ممکن نباید نگرانی داشته باشد، خصوصاً زمانی که معامله از طریق رسمی و تحت شرایط قانونی و سخت‌گیرانه مطلق محقق می‌شود؛ به نحوی که عرفاً هر کس به آن اعتماد دارد و قانون آن را نسبت به همگان قابل استناد می‌داند (مواد ۲۲ و ۷۲ قانون ثبت ایران) (صقری، ۱۳۸۵، ص ۱۱۹).

بررسی سوابق قانون گذاری در کشورهای متعدد و مطالعه مبانی نظام‌های ثبتی به خوبی نشان می‌دهد که دستیابی به اصول یادشده ریشه و زیر بنای «امنیت و نظم حقوقی اموال غیرمنقول» به عنوان «هدف بنیادین نظام‌های ثبتی» بوده است. برای مثال، گزارش نهایی کمیته بازبینی قانون مدنی کبک (Office de révision du code civil (ORCC) که به مجلس ملی در سال ۱۹۷۸م ارائه گردید و توصیه‌های بنیادین آن در پیش‌نویس ۱۹۸۶م در خصوص ثبت حقوق در نظر گرفته شد، و در ماده ۲۹۶۲ و بند ۲ ماده ۲۹۴۴ قانون مدنی کبک گنجانده شد، به ضرورت ایجاد «اعتماد مطلق» (Confiance absolue) در مالکیت‌ها و بازبینی اصول راهنمای ثبت اشاره می‌کند. در این گزارش تأکید شده است:

«همه اشخاص باید بتوانند به ثبت اطلاعات مندرج در دفاتر ثبتی اعتماد کنند

۱۲. نقل از روزنامه رسمی شماره ۱۷۴۶۰ مورخ ۱۳۸۳/۱۱/۱۲.

به گونه‌ای که بتوان تصور کرد تمامی اطلاعات مزبور واقعیت داشته و چیز دیگری به غیر از مندرجات دفاتر ثبتی در برابر آنها قابل استناد نیست و آنکه حقوقی که بعداً در این دفاتر ثبت می‌گردد، بر حقوق ثبت‌شده آنها مقدم نخواهد بود و نمی‌تواند آثار زیان‌باری را روی آنچه که قبلاً ثبت شده است، بگذارد» (Brochu, 1999, P.279).

نتیجه

همیشه از قانون‌گذاران در حیطة اراضی انتظار می‌رود که با وضع قوانین بتوانند به مالکان و منتقل‌الیه حقوق عینی مربوط به املاک در خصوص ثبات و امنیت وضعیت حقوقی آنها اطمینان خاطر بدهند. همین امر سبب شکل‌گیری دکترین اعتماد عمومی می‌شود که بر مبنای آن ظاهر منعکس‌شده از سوی نظام ثبتی بر واقعیت حقوقی مقدم است (Gampert, 1896, P.548-552). در واقع تئوری یادشده نوعی وصف تجریدی به ثبت اعطا نموده، رابطه حقوقی ناشی از ثبت را از رابطه حقوقی منشأ ثبت مستقل و جدا می‌کند. لذا وضع، اصلاح و تفسیر مقررات ثبتی باید بر مبنای این تئوری صورت گیرد و همواره نظام ثبتی به‌عنوان نظامی مستقل از نظام حقوق مدنی که دارای اصول و قواعد خاص خود است، در نظر گرفته شود. تنها از این راه است که اطمینان و امنیت خاطر موردنظر در حوزه املاک تأمین شده، سهولت و سرعت در معاملات املاک فراهم می‌شود. دقت در مواد قانون ثبت ایران نیز به‌خوبی بیانگر وجود ریشه‌های تئوری یادشده و اصول منتج از آن در دیدگاه قانون‌گذار است. مواد مختلف قانون ثبت از جمله مواد ۲۲، ۲۴، ۴۶، ۴۸، و رویه عملی سال‌های پس از وضع قانون ثبت نمایانگر اصول آینه، پرده و وصف تجریدی ثبت در نظام ثبتی ایران است. متأسفانه در سال‌های بعد رویه قضایی و برخی اصلاحات قانونی از اصول و مبانی فکری نظام ثبتی دور افتاد و صرفاً با دیدگاه مدنی و مبتنی بر راه‌حل‌های مدنی به مسائل و معضلات ثبتی نگرسته شد. این امر خود مشکلات و تناقضات را چند برابر کرد؛ هرچند به‌طور موردی عدالت را اجرا نمود، ولی از عدالت به مفهوم عام دور افتاد و سبب تضییع حقوق افراد بی‌شماری گردید که به سیستم قانونی اعتماد کردند و با ابزار قانونی و اخذ استعلامات ثبتی متعدد و اعتماد به مالکیت شخصی که دفاتر ثبتی او را مالک نشان می‌داد، اقدام به معامله نمودند.

تئوری اعتماد عمومی با فرض صحت اطلاعات مندرج در نظام ثبتی و ناممکن بودن اثبات خلاف این فرض، ثبت را سبب ایجاد حق و رابطه حقوقی مستقل از رابطه منشأ

ثبت می‌داند و به این وسیله امکان نقض حقوق اشخاصی را که به رابطه ناشی از ثبت اعتماد نموده‌اند، از بین می‌برد.

منابع و مأخذ

۱. میرزانژاد 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.
۲. صقری، محمد (۱۳۸۵)، «اعتبار صحت ظاهری در حقوق مدنی (بحثی در حقوق ایران و فرانسه)»، فصلنامه پژوهش حقوق و سیاست، دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه علامه، سال هشتم، شماره ۱۸، ص ۱۳۸-۱۱۹.
۳. میرشکاری، عباس (۱۳۸۷)، «تضمین سردفتران و دفتریاران»، ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران، سال پنجاهم، شماره ۸۵، ص ۳۴-۲۵.
۴. شهری، غلامرضا (۱۳۸۱)، حقوق ثبت اسناد و املاک، چاپ دهم، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی دانشگاه علامه طباطبائی.
۵. فرنی، محمد (۱۳۲۷)، «لزوم اصلاح ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک»، مجله کانون وکلا، سال ۱، شماره ۳، ص ۱۷۹-۱۶۱.
۶. خانلری، نورمحمد (۱۳۲۹)، «تعریف سند مالکیت و تأثیر آن در دعاوی»، مجله کانون وکلا، سال ۲، شماره ۱۸ و ۱۹، ص ۲۳-۱۹.
7. Gampert, A. (1896), *Des bases d'une législation Suisse sur les registres fonciers*, 15 R.D.S.
8. Starck, B. et H.Roland, L. Boyer(2000), *Introduction au droit*, 5 édition, Paris, Litec, Librairie de la Cassation.
9. 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.
10. Arrunada, Benito and Nuno Garoupa, 2004, *The Choice of Titling System in Land*, Electronic copy available at: <http://ssrn.com/abstract=311586> .
11. Tabbah, Bichara,(1947) *Propriété privée et registre foncier (sous le signe de l'harmonie des droits)*, Tome premier, Paris, Librairie générale de droit de jurisprudence.
12. Hanter, Brian, *Equity and the Torrens System*, Available At: [Http://digital.library.adau.au/dspace/dtstream/2440/14919/1//alr_2n2_1964_HunE qu.pdf](http://digital.library.adau.au/dspace/dtstream/2440/14919/1//alr_2n2_1964_HunE qu.pdf)

13. Riou, Catherine Labrusse-, (1955), **Droit civil (introduction, thémis droit privé)**, 1 édition, Presses Universitaires de France.
14. Burn, E. H.,(2004), **Land Law (Cases and Materials)**, Eighth Edition, New York, Oxford University Press.
15. Wills, E.P.(1963), **Just how indefeasible is your land transfer title**, N.Z.L.J.269.
16. 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.
17. Brochu, François,2002, **Le système torrens et la publicité foncière québécoise**, McGill Law Journal, 47 McGill L.J.
18. Brochu, François, **Les nouveaux effets de la publicité foncière: du rêve à la réalité?**, Les Cahiers de droit, vol.40, n°2, 1999 , Citer à: <http://www.erudit.org>
19. Terré, François et Philippe Simler, (2006), **Droit civil, Les biens**, 7 édition, Paris Dalloz.
20. Battersby, G.(1975) , **Contract for Sale of Land and Title to Land**, Fourth Edition, London, Butter Worths and Co.
21. Mazeaud, H. I. J. et F. Chabas(1996), **Leçons de droit civil, introduction à L'étude du droit**, T.I, Vol.1,11 édition, Montchrestien.
22. Cursley, Joe and Mark Davys (2011), **Land Law**, Seventh edition, Great Britain Palgrave macmillan law masters, ,2011.
23. Green, Kate and Joe Cursley, **Land Law**, Fifth Edition, Great Britain, Palgrave Law Master.
24. Gray, Kevin and Susan Francis Gray(2005), **Elements of land law**, Fourth edition, Oxford University Press.
25. Land Title Registry Office(2007), **Public Consultation Document: Introducing Land Title Registration to Bermuda**, Published by the GovernmentofBermud,Availableat: http://www.gov.bm/portal/server.pt/disclaimer.html/gateway/PTARGS_0_2_80_41_611_2094_43
26. **Les droit d'enregistrement and de timbre**, (version 2006), <http://www.profiscal.com>.
27. Park, M. M., **Compulsory Maintenance of the Land Register: an Exception to the Fundamental Principle of a Conclusive Register Underpinning the Land Registration Act 2002** Electronic copy available at: <http://ssrn.com/abstract=1576197>
28. Dixon, Martin, (2009), **Modern Land Law**, Sixth edition, London, Rutledge-Cavendish.
29. http://en.wikipedia.org/wiki/overriding_interest.
30. Dixon, Martin,(2004), **The reform of property law and the Land Registration Act 2002: a risk assessment (New Perspectives on Property Law, Obligations and Restitution, Chapter 6)**, Edited by Alastair Hudson, London, Cavendish Publishing.

31. O'Connor, Pamela(2003), **Registration of Title in England and Australia: A Theoretical and Comparative Analysis**, (Modern Studies in Property Law, Volume II, Property 2002), Edited by Elizabeth Cooke, Portland Oregon, Hart Publishing, Oxford.
32. Demogue, R(1911)., **Les notions fondamentales du droit privé: essai critique**, Paris, Arthur Rousseau.
33. Real Property Reform (Phase 2) Project Committee(2009), **Consultation Paper on Section 29(2) of the Land Title Act and Notice of Unregistered Interests**, British Columbia Law Institute, Electronic copy available at: <http://ssrn.com/abstract=1530286>.
34. Abbey, Robert M. and Mark B. Richards(2006), **A Practical Approach to Conveyancing**, Eighth Edition, New York, Oxford University Press.
35. Scottish law commission(2004), **Discussion Paper on Land Registration: Void and Voidable Titles**, Edinburgh: The Stationery Office, Available at: http://www.scotlawcom.gov.uk/downloads/dp125_land_reg.pdf.
36. Rouff, Theodore B. F.(1959), **Concis Land Registration Practice**, London, Seet and Maxuell Limited.
37. Miceli, Thomas J(1997)., **Economics of the Law: Torts, Contracts, Property, Litigation**, New York, Oxford University Press.
38. Murphy, Tim(2004), **Understanding Property Law**, Fourth Edition, London Sweet and Maxwell.