

## The Mirror Principle in the Iranian and English Systems of Land Registration

 Abbas MirShekari

(Corresponding Author) Assistant Professor of Private Law Department, University of Tehran, Tehran, Iran.  
Email: mirshekariabbas1@ut.ac.ir

 Jamshid Zargari

Master of Law, Faculty of Registration and Judicial Management, University of Judicial Sciences and Administrative Services, Tehran, Iran.  
Email: Jamshidzargari94@gmail.com

Received: 2024-04-18

Accepted: 2024-10-08



### Abstract

Prior to knowledge of the bases of the land registration system, any legislation, interpretation of registration laws and their implementation may challenge the said system. The reason for dealing with the mirror principle as one of the basic principles of the registration system is to show the importance of description of the comprehensiveness of the registration information in rendering the said system more efficient and also to explain the necessary conditions for its implementation. This research has been carried out in a descriptive, analytical and historical manner by employing reliable library sources and while examining the nature, foundations, conditions and legal effects of the realization of the mirror principle with a comparative glance at the land registration laws of England, regarding the realization of the mirror principle in the Iranian registration system it concludes that considering the current regulations, manifestation of this principle faces obstacles.

Journal of Research and  
Development in Comparative Law

Iranian Law and Legal Research  
Institute

Vol. 7 | No. 24 | Autumn 2024  
(Original Article)

[www.jcl.illrc.ac.ir](http://www.jcl.illrc.ac.ir)

DOI:  
[10.22034/law.2024.2026792.1328](https://doi.org/10.22034/law.2024.2026792.1328)

In order to overcome these obstacles, it has been suggested that in future amendments of the registration regulations, by conferring legal rights to the registration process, conclusion of any type of juridical act be considered as an incentive way to oblige people to carry out initial registration of real estate, and invalidity of juridical acts concluded by private deed be determined as a sanction to enforce mandatory registration. Also, by reducing the number of exceptions to the mandatory registration approach, action should be taken to remove the obstacles to a description of Iranian registration system so as to encompass all relevant information.

**KeyWords:** *mirror principle, registration information, mandatory registration, registration system of England, registration system of Iran*



Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International

## اصل آینه در نظام ثبت زمین انگلستان و ایران

استادیار، گروه حقوق خصوصی و اسلامی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران، تهران، ایران. (نویسنده مسئول)  
Mirshkariabbas1@ut.ac.ir

عباس میرشکاری ID

دانش آموخته کارشناسی ارشد حقوق، دانشکده حقوق ثبت و مدیریت قضایی، دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری، تهران، ایران.  
jamshidzargari94@gmail.com

جمشید زرگری ID

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۷/۱۷

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۱/۳۰



فصلنامه تحقیق و توسعه در حقوق تطبیقی  
پژوهشکده حقوق و قانون ایران

دوره ۷ | شماره ۲۴ | پاییز ۱۴۰۳

(مقاله پژوهشی)

www.jcl.illrc.ac.ir

DOI:

10.22034/law.2024.2026792.1328

### چکیده

پیش از شناخت مبانی نظام ثبت زمین، هرگونه تقنین، تفسیر قوانین ثبتی و اجرای آن‌ها ممکن است که نظام مزبور را با چالش مواجه نماید. علت پرداختن به اصل آینه به عنوان یکی از اصول مبنایی نظام ثبتی، شناساندن اهمیت وصف جامعیت اطلاعات ثبتی در کارآمد سازی نظام یاد شده و همچنین تبیین شرایط لازم برای اجرای آن است. این پژوهش به روش توصیفی، تحلیلی و تاریخی با بهره‌گیری از منابع معتبر کتابخانه‌ای صورت گرفته است و ضمن بررسی ماهیت، مبانی، شرایط و آثار حقوقی تحقق اصل آینه با نگاهی تطبیقی به حقوق ثبت زمین انگلستان، به این نتیجه در خصوص تحقق اصل آینه در نظام ثبتی ایران رسیده است که با لحاظ مقررات کنونی، تجلی اصل یاد شده با موانعی روبه‌رو می‌باشد.

برای گذار از این موانع، پیشنهاد شده است تا در اصلاحات آتی مقررات ثبتی با اعطای رویکرد ایجاد حق به فرایند ثبت، انجام هر نوع از اعمال حقوقی را محرکی برای الزام افراد به ثبت اولیه املاک دانسته و بطلان اعمال حقوقی عادی به عنوان ضمانت اجرایی ثبت اجباری تعیین شود. همچنین با کاهش تعداد استثنائات وارده بر رویکرد ثبت اجباری، بر رفع موانع اتصاف نظام ثبتی ایران به وصف جامعیت اطلاعات اقدام شود.

**کلیدواژه‌ها:** اصل آینه، اطلاعات ثبتی، ثبت اجباری، نظام ثبتی انگلستان، نظام ثبتی ایران



Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International

## مقدمه

نظام ثبت زمین<sup>۱</sup> به عنوان یکی از بانک‌های اطلاعاتی<sup>۲</sup> مهم بوده که اشخاص با مراجعه به آن، از اطلاعات موجود در دفاتر ثبت<sup>۳</sup> در رابطه با دارایی‌های غیرمنقول<sup>۴</sup>، منتفع می‌شوند. از جمله ویژگی‌های مهم یک بانک اطلاعاتی کارآمد، ویژگی جامعیت اطلاعات است و این ویژگی در نظام ثبتی نیز وصفی انکارناپذیر می‌باشد که تامین آن همواره دغدغه متولیان نظام ثبت زمین کشورها بوده است. در واقع، بر فرض نقصان اطلاعات ثبتی، این احتمال همیشه وجود دارد که آنچه در دفتر ثبت زمین منعکس شده با حقیقت مغایر باشد که این وضعیت، علاوه بر تلقی ناکارآمدی نظام ثبتی در اذهان عمومی، آثار منفی بسیاری در پی خواهد داشت.

به جهت آنکه مقررات مربوط به زمین به عنوان بدوی‌ترین دارایی بشر همواره آمیخته با ملاحظات اجتماعی است، نظام ثبتی کشورها پیوسته با چالش نقصان اطلاعات ثبتی مواجه می‌باشند. با توجه به شواهد تاریخی، ملاحظات اجتماعی همواره با شکل‌گرایی<sup>۵</sup> همسو نبوده و به تبع این امر، قوانین ثبتی نیز اغلب یارای مقاومت در برابر آن‌ها را نداشته‌اند. به عنوان مثال، بنابر ملاحظات اجتماعی نظیر عرف زمان اعراب پیش از اسلام که در بین آنان خواندن و نوشتن رواج نداشته (جعفری لنگرودی، بی تا: ۴۷۸-۴۷۹؛ جعفری لنگرودی، ۱۳۹۳: ۱۸۸-۱۹۵؛ جلالی نیا، ۱۳۹۶: ۶۶-۶۷؛ یاری اهری، ۱۳۴۵: ۸۶-۸۵)، سندسازی به تنهایی برای اثبات امور، ناکافی (بقره: ۲۸۲؛ محسن صفری، ۱۳۸۱: ۸۷؛ حسینی نژاد، ۱۳۷۸: ۴۲) و حتی مستند به قواعدی همچون لاجرح، موجب

---

1. Land Registration System.

2. Information Bank.

3. Register.

4. Land Title.

5. Formalism.

عسر و حرج متعاملین می‌دانستند (آقامیری، ۱۳۹۰: ۱۲۶). با توجه به چنین نگرش ریشه‌داری در فقه اسلامی که یکی از منابع مهم نظام حقوقی ایران بوده، بدیهی است که ترغیب افراد به ثبت اراضی خود در نظام ثبتی ایران نیز با چالش مواجه شود. با توسعه جوامع و به مرور عینیت یافتن آثار منفی نقصان اطلاعات ثبتی نظیر تزلزل در معاملات، کلاهبرداری، تعرض به حدود مالکیت اشخاص و عدم اجرای سیاست‌های کلان به لحاظ شناسنامه‌دار نبودن اراضی، اندیشمندان تلاش خود را جهت مقابله با ملاحظات اجتماعی برای تامین وصف جامعیت اطلاعات ثبتی<sup>۱</sup> آغاز نموده‌اند. از جمله مهم‌ترین این تلاش‌ها، توسط تتودور برتن فاکس رثوف<sup>۲</sup> (۱۹۱۰-۱۹۹۰) رئیس اداره ثبت زمین انگلستان در دهه ۶۰ و ۷۰ میلادی، صورت گرفته است. ایشان با ارائه اصلی مبنایی به نام آینه<sup>۳</sup> تلاش داشت که نظام ثبتی را همچون آینه‌ای در اذهان تعریف نماید که منعکس‌کننده تمام حقایق مربوط به دارایی‌های غیرمنقول می‌باشد. در نظام ثبتی ایران علی‌رغم قرابت در فرایند ثبت دارایی‌های غیرمنقول<sup>۴</sup> با نظام ثبتی انگلستان (زرگری، ۱۴۰۰: ۳۸) که طبعاً موجد نیازهای مشترک نیز خواهد بود، ادبیات کاملی در زمینه اصل آینه وجود ندارد.<sup>۵</sup> مع الوصف، چنان که گفته شده چالش نقصان اطلاعات ثبتی با رسوخ ملاحظات اجتماعی در نصوص قوانین، جزو جدایی‌ناپذیر تمامی نظام‌های ثبتی است.

با توجه به اهمیت ویژگی جامعیت اطلاعات ثبتی و مقوله اصل آینه بر آن شدید تا به روش

---

1. Completeness of the Record.

2. Theodore Burton Fox Ruoff.

3. Mirror Principle.

4. Title Registration System.

۵. تنها برخی از پژوهشگران در حقوق ثبت ایران نگاهی مختصر بر اصل آینه داشته‌اند (طباطبایی حصارى، ۱۳۹۳(الف): ۴۸).

کتابخانه‌ای در مقاله پیش رو، ضمن ارائه مطلب در چهار بخش به ترتیب به تاریخ و تعریف، مبنای نظری، شرایط و آثار حقوقی اصل آینه با رویکردی تطبیقی در نظام ثبتی انگلستان و نظر به حقوق داخلی به این پرسش پاسخ دهیم که آیا نظام ثبتی ایران توانسته است به طور مطلوب ویژگی جامعیت اطلاعات ثبتی را در فرآیند ثبت دارایی‌های غیرمنقول فراهم کند؟ چه دلایلی برای این موفقیت یا ناموفقیت وجود دارد؟ آیا نظام ثبتی انگلستان توانسته جامعیت اطلاعات ثبتی را با توجه به اصل آینه تضمین کند؟ چه تجربیاتی از نظام ثبتی انگلستان، در تامین جامعیت اطلاعات ثبتی و اجرای اصل آینه می‌توانند در نظام ثبتی ایران مفید باشند؟

## ۱. تاریخچه و تعریف

ابتدایی‌ترین شیوه ثبتی املاک، «فرایند ضبط اسناد دارایی‌های غیرمنقول<sup>۱</sup>» بود. براساس آن اسناد مثبت حقوق موجود در اراضی ضبط و بایگانی می‌گردید (Mburu, 2017: 25). به مرور با توسعه جوامع، ایرادات فرایند ضبط اسناد از جمله عدم انعکاس کامل اطلاعات دارایی‌های غیرمنقول به جهت اجباری نبودن ضبط تمامی اسناد مشخص شد (Zevenbergen, 2002: 56). سرانجام در جنوب استرالیا و به همت رابرت ریچارد تورنس<sup>۲</sup> (۱۸۱۲-۱۸۸۴)، طی لایحه اموال غیرمنقول<sup>۳</sup> در ۱/۲۷/۱۸۵۸ میلادی، فرایند ثبتی جدید به نام «تورنس<sup>۴</sup>» تاسیس گردید. این فرایند با الهام از «فرایند ثبت کشتی» در انگلستان (Abdulai and Ochieng, 2017: 34) و با هدف رفع ایرادات فرایند ضبط طراحی شد. مهم‌ترین تحول آن نسبت به فرایند پیشین، ثبت حقوق اشخاص بر دارایی‌های غیرمنقول

1. Deeds Registration System.

2. Robert Richard Torrens.

3. Real Property Act 1858.

4. Torrens System.

به جای ضبط اسناد مثبت آن‌ها بود. فرایند ثبت تورنس بر جامعیت اطلاعات مربوط به دارایی‌های یاد شده و الغاء‌ناپذیری و تضمین صحت آن‌ها (Korven, 2012: 34)، تاکید داشت. بنابراین در پی آن بود که ثبت املاک را اجباری سازد (رازانی، ۱۳۹۸: ۳۵؛ زرگری، ۱۴۰۰: ۳۷-۴۰).

پیش از تصویب قانون اداره ثبت<sup>۱</sup> در انگلستان، نظام ثبت زمین این کشور مبتنی بر فرایند ضبط اسناد بود (McCormack, 1992: 71; The Law Commission UK Updating the Land Registration Act 2002: A Consultation Paper, 2016: 24). با رسوخ فرایند تورنس در نظام ثبت زمین انگلستان، پس از یک قرن، ثبتی‌دان تئودور رثوف، سه اصل بنیادین نظام ثبتی به نام‌های آینه، پرده<sup>۲</sup> و تضمین<sup>۳</sup> را اولین بار در اثر پژوهشی خود عرضه نمود. او مدعی شد که کارآمدی نظام‌های ثبتی پذیرنده فرایند تورنس مانند استرالیا و انگلستان مبتنی بر استفاده از این اصول می‌باشد (Ruoff, 1957: 7).

اولین اصل مبنای نظام ثبت زمین، اصل آینه بود که اشاره می‌دارد «براساس مقررات، ساختار نظام ثبت زمین بایستی همچون آینه‌ای باشد که در هنگام مراجعه به دفتر ثبت زمین، کلیه حقایق و اطلاعات مربوط به وضعیت حقوقی دارایی‌های غیرمنقول و به طور کل هر رابطه حقوقی بین اشخاص و اراضی، به نحو کامل منعکس شود.» (Fathoni & Karjoko, 2024: 61) بنابراین مراجعه کننده به دفتر ثبت بایستی بتواند به عنوان مثال از هویت مالک، نوع مالکیت او، هرگونه محدودیت در مالکیت او و هر حقی که سایر اشخاص در آن زمین دارند، آگاه گردد (Dixon, 2018: 35; Sayles, 2022: 41).

بنابر شواهد موجود در مقررات ثبتی ایران مانند مواد ۹، ۲۲، ۲۴، ۲۶، ۴۶ و ۴۷ ق.ث.

1. Land Registry Act 1862.

2. Curtain Principle.

3. Insurance Principle.

۱۳۱۰ و مواد ۲۲ و ۱۰۳ آ.ق.ث. ۱۳۱۷ و مواد ۳، ۵، ۶ و ۷ قانون جامع حدنگار، سوابق تقنین ثبت املاک در ایران مثل ماده ۶۴ ق.ث. ۱۳۰۲ و همچنین ادبیات پژوهشی (طباطبایی حصارى (الف)، ۱۳۹۳: ۱۴۷؛ زرگری، ۱۴۰۰: ۴۱-۴۶)، می‌توان بر آن بود که فرایند ثبت املاک در ایران شباهت بسیاری به فرایند تورنس دارد. مع الوصف، با نگاهی به ادبیات حقوق ثبت املاک ایران، این تلقی در اذهان ایجاد می‌شود که تا کنون ثبتی دانان ایران به مقوله تحقق اصل آینه به عنوان یک اصل زیربنایی که می‌تواند وصف جامعیت اطلاعات ثبتی را در نظام ثبتی ایران مهیا کند، توجه کافی نکرده‌اند.

## ۲. مبناى نظری

نظام ثبت زمین، از مهم‌ترین بانک‌های اطلاعاتی در هر کشوری می‌باشد. اهمیت این بانک اطلاعاتی از آن رو بوده که از دارایی‌های غیرمنقول صیانت کرده و منافع عمومی را تامین می‌کند. به عبارتی بهتر، موضوع این نظام یکی از اساسی‌ترین دارایی‌های بشر، یعنی زمین می‌باشد که علی‌رغم پایان‌پذیری، تولیدپذیر نیست. بنابراین صیانت از آن در برابر تعدیات، ضروری است.<sup>۱</sup> از طرف دیگر، این دارایی یکی از ابزارهای با اهمیت در جهت اجرای راهبردهای کلان برای تامین منافع عمومی در هر کشور می‌باشد. مهم‌ترین ویژگی که برای بانک‌های اطلاعاتی می‌توان برشمرد، جامعیت اطلاعات موجود در آنهاست. پس بانک اطلاعاتی بایستی کلیه اطلاعات پیرامون موضوع خود را در برگیرد. در خصوص نظام ثبت زمین نیز آگاهان به اهمیت جامعیت اطلاعات ثبتی در صیانت از دارایی‌های غیرمنقول و تامین منافع عمومی پی‌برده‌اند (Simpson, 1976: 18). در تلاش برای تحقق ویژگی یاد شده در نظام ثبتی، اصلی بنیادین به نام آینه ارائه شد.

۱. در اسناد بین‌المللی حقوق بشر بر اهمیت صیانت از دارایی اشخاص تاکید شده است، از جمله در ماده ۱۷ اعلامیه حقوق بشر و شهروند مصوب ۲۶ اوت ۱۷۸۹ آمده است: «دارایی مقدس و غصب نکردنی است و هیچ‌کس را نمی‌توان از آن محروم کرد».

در هنگام رجوع اشخاص به دفتر ثبت، ایشان توقع دارند که کلیه اطلاعات مربوط به دارایی غیرمنقولی که قصد معامله آن را دارند، مشاهده نمایند. این دغدغه ناشی از بیم تضییع یا تحدید حقوق ایشان در اثر طواری و کشف اطلاعاتی دیگر است. حال اگر نظام ثبتی، نتواند از پس تامین این انتظار اشخاص برآید، اعتماد عمومی به نظام مزبور سلب می‌گردد (حنیفی، حبیبی درگاه، ۱۳۹۳: ۷۴-۹۸). در واقع، از آن جایی که با اطلاعات ثبتی ناقص نمی‌توان از وضعیت حقوقی دارایی‌های غیرمنقول صیانت نمود، بین حمایت قانونی<sup>۱</sup> از دارایی‌های غیرمنقول ثبت شده و نشده، تفاوتی وجود نخواهد داشت (رشوند بوکانی و باقری، ۱۴۰۱: ۱۳۷).

از طرف دیگر، در گذشته حکومت‌ها در امر تثبیت و مساحی اراضی، صرفاً به دنبال تامین اغراض طبقه حکام بوده‌اند<sup>۲</sup>. با این وجود، به مرور و به ویژه با پدیدار شدن عصر روشن فکری<sup>۳</sup>، جوامع نیز مدنیت خویش را احیا کرد. به تبع این تحول، منافع و نیازهای عمومی نیز پدید آمد که دولت‌ها را مجاب کرد تا در تمامی عرصه‌ها از جمله تثبیت اراضی، جهت ترسیم راهبردهای کلان حاکمیتی نظر به منافع عمومی داشته باشند<sup>۴</sup>. در عصر حاضر، سیاست‌گذاری دولت‌ها در امر تثبیت اراضی، به مراتب منافع عمومی بسیار گسترده‌تری را تامین می‌کند مانند: الف) برنامه ریزی و طراحی شهری در جهت رسیدن شهر به توسعه پایدار؛ ب) کاهش تراکم پرونده‌های قضایی؛ ج) جلوگیری از پولشویی و سایر جرایم

### 1. Legal Security

حمایت قانونی عبارت است از امنیتی اعطا شده بر اساس قانون که سبب گردیده تا شخصی نتواند دارایی غیرمنقول ثبت شده شخص دیگری را مورد مناقشه قرار داده و آن را از فردی که به عنوان ذیحق در دفتر زمین نامش ثبت شده، سلب نماید (Adawiyah, et al, 2013: 769).

۲. از جمله آن اغراض اخذ مالیات بوده است (شهری، ۱۳۹۲: ۱-۳؛ جعفری لنگرودی، ۱۳۹۳: ۷-۱۱).

### 3. Age of Enlightenment.

۴. به عنوان مثال، با پیدایش رگه‌هایی از دادگستری عمومی، شناخت مالکین اراضی جهت فصل خصومت اشخاص بر علل تثبیت دارایی‌های غیرمنقول افزوده شد (مجله کانون سردفتران و دفتریاران، ۱۳۵۵: ۷۷).

اقتصادی؛ د) صیانت از اراضی عمومی و ملی و ممانعت از تسلط بیگانه بر اراضی کشور در جهت تضعیف توان نظام سیاسی؛ ه) تسهیل معاملات ملکی و رونق در بازار معاملات دارایی‌های غیرمنقول (طباطبایی حصار، ۱۳۹۳ (ب): ۴۹۰). اگر به این مصادیق نیک بنگریم به این نتیجه خواهیم رسید که دولت‌ها هرگز نمی‌توانند با وجود اطلاعات ثبتی ناقص، از امر تثبیت اراضی در جهت تامین نیازهای یاد شده، بهره‌مند گردند. بنا بر مقدمات فوق، مبنای اصل آینه از دو زاویه قابل توجه است. اولاً، می‌توان گفت که از منظر صیانت از دارایی‌های غیرمنقول اشخاص، مبنای نظری اصل آینه حفظ و جلب اعتماد عمومی به نظام ثبتی است. در ثانی، از منظر اجرای راهبردهای کلان حاکمیتی، مبنای تحقق اصل مزبور تامین منافع عمومی با ارائه اطلاعات جامع از وضعیت کلیه اراضی کشور می‌باشد.

### ۳. شرایط تحقق

جهت تحقق اصل آینه در نظام ثبتی، بایستی که شرایطی مهیا باشد. شرط ایجابی تحقق اصل آینه خلاصه در ثبت اجباری با رویکرد ایجاد حق بوده است. همچنین شرط سلبی آن، عبارت است از کاستن از مواردی که دایره مصادیق ثبت اجباری را تحدید می‌کنند.

#### ۳-۱. ثبت اجباری

برای حمایت قانونی از دارایی‌های غیرمنقول اشخاص بایستی براساس سازوکار ثبت اجباری<sup>۱</sup>، کلیه دارایی‌های یاد شده و اعمال حقوقی مربوط به آن‌ها ثبت شوند. در واقع، اندیشمندان دریافته‌اند که ثبت اولیه املاک بدون آن که اعمال حقوقی مرتبط با آن‌ها نیز ثبت شوند، ثمره‌ای نخواهد داشت. بنابراین برخی از کشورها با پذیرش رویکرد ایجاد حق<sup>۲</sup>،

1. Compulsory Registration.

2. Constitutive.

برای فرایند ثبت جایگاهی رکنی در تشکیل اعمال حقوقی قائل شده‌اند. براساس این رویکرد، اعمالی همچون معاملات ملکی، قبل از ثبت فاقد هرگونه اثر حقوقی می‌باشند (طباطبائی حصارى و صادقى مقدم، ۱۳۹۴: ۶۸۲-۶۸۷). توسعه این رویکرد باعث شده تا حتی در روابط شخصی نیز اعمال حقوقی رضایی قابل استناد نباشد (سلیمی، ۱۳۹۷: ۶۴).

یکی از فواید اساسی ثبت اجباری با رویکرد ایجاد حق، تامین اطلاعات ثبتی جامع است (طباطبائی حصارى، ۱۳۹۳ (الف): ۵۰-۵۱). براساس این شیوه از ثبت، هنگامی که قانون‌گذار، عموم را ملزم به ثبت اعمال حقوقی مربوط به دارایی‌های غیرمنقول کند، به مرور اطلاعات موجود در دفتر ثبت تکامل یافته و جامعیت اطلاعات ثبتی، عینیت می‌یابد. در حقیقت، با سلب اثر از اعمال حقوقی رضایی مربوط به دارایی‌های غیرمنقول، اشخاص به مرور مجاب می‌شوند که اقدام به ثبت آن‌ها نمایند. پس نخستین شرط تجلی اصل آینه در یک نظام ثبتی آن است که مقررات ثبتی، ضمن پذیرش شیوه ثبت اجباری با رویکرد ایجاد حق، اشخاص را وادار به ثبت کلیه دارایی‌های غیرمنقول خود و اعمال حقوقی مربوط با آن‌ها سازند (McCrimmon, 1994: 310).

### ۱-۱-۳. انگلستان

با تصویب قانون ثبت زمین در سال ۲۰۰۲، در مواد ۳ و ۴ به ترتیب مقررات ثبت اختیاری<sup>۱</sup> و اجباری در پیوند با ثبت اولیه بیان شد. تدبیر قانون‌گذار انگلستان در خصوص ثبت اولیه اجباری چنین بود که با سلب اثر از اعمال حقوقی، اشخاص را ناگزیر به ثبت دارایی غیرمنقول خود کند. در واقع، عمده اعمال حقوقی که ممکن است بر روی یک قطعه زمین انجام شود، محرک<sup>۲</sup> ثبت آن زمین می‌باشند از جمله: بیع، هبه، حکم دادگاه، وصیتنامه،

1. Voluntary registration.

2. Trigger.

اجاره بیش از هفت سال، رهن<sup>۱</sup>، تقسیم اراضی موضوع تراست تحت قانون مسکن سازی<sup>۲</sup>، انتصاب متولی جدید<sup>۳</sup> (در اراضی مربوط به امور خیریه<sup>۴</sup>). مالکین از تاریخ تحقق هر یک از اعمال فوق، بایستی ظرف دو ماه درخواست ثبت دارایی غیرمنقول خود را بنمایند<sup>۵</sup> و الا اعمال مزبور باطل می‌گردد<sup>۶</sup>. همچنین در خصوص فلسفه وجودی نهاد ثبت اختیاری در انگلستان باید توجه نمود که هنوز املاکی وجود دارند که نسلماً بعد نسل به ارث رسیده و هیچگونه اعمال حقوقی درباره آن‌ها انشاء نشده است. با لحاظ امتیازاتی، این امکان برای مالکان به وجود آمده که به صورت ارادی، املاک مزبور را ثبت نمایند.

(The Law Commission UK Updating the Land Registration Act 2002: A Consultation Paper, 2016: 59) .

مطابق ماده ۲۷ قانون ثبت زمین ۲۰۰۲ نیز عمده نقل و انتقالات<sup>۷</sup> دارایی‌های غیرمنقول ثبت شده در حاکمیت قانون ثبت ۱۹۲۵، صرفاً با ثبت کامل خواهند شد. یعنی قبل از آن، مطابق قانون به اعمال حقوقی مزبور ترتیب اثر داده نمی‌شود. بنابر مقررات یاد شده از نظام ثبت زمین انگلستان، می‌توان قائل بر تامین شرط نخست تحقق اصل آینه در این نظام ثبتی بود.

## ۲-۱-۳. ایران

در نظام ثبتی ایران، پس از تصویب قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰ با اعطای قدرت عمل

1. LRA 2002. Sec 4.

2. Housing Act 1985. S 171 (a).

3. Appointment of a new trustee.

4. Charities Act 2011. S 334.

5. LRA 2002. Sec 6 (4).

6. LRA 2002. Sec 7 (1) (Land Registry, 2009: 20).

7. Disposition.

به ادارات ثبت به عنوان بازوان اجرای دولت در حوزه تثبیت اراضی، ثبت اولیه «کلیه اموال غیرمنقول»<sup>۱</sup> به روش اجباری-عمومی تعیین گردید.<sup>۲</sup> متعاقب این الزام در سال ۱۳۱۰، جهت ضمانت اجرایی در دو فرض مقرر شده بود<sup>۳</sup> که در صورت عدم تقاضای ثبت اولیه، زمین به عنوان مجهول المالک ثبتی شناخته شود ثانیاً، در صورت تقاضای ثبت نسبت به این گونه املاک با ارزش بیش از دو هزار ریال، دو برابر حق الثبت اخذ گردد.<sup>۴</sup> ثالثاً، اگر همچنان تقاضای ثبت آن داده نشود، ظرف ده سال از نشر اولین آگهی نوبتی ناحیه مربوطه، دادستان باید آن ملک را به نام دولت ثبت و قیمت یا منافع آن را مطابق قانون مدنی صرف امور خیریه نماید. این ضمانت اجرایی سنگین، گواه خوبی در تاریخ حقوق ثبت زمین ایران در خصوص اهمیت ثبت اولیه اموال غیرمنقول بوده و اگر به نحو اکمل و به دور از ملاحظات اجرا می‌گردید، شاید امروزه درصد اموال غیرمنقول ثبت نشده کشور حتی از نظام‌های ثبتی مانند انگلستان به مراتب کم‌تر بود.<sup>۵</sup>

سپس در اصلاحات سال ۱۳۲۲ ضمانت اجرایی فوق، علاوه بر مجهول المالک ثبتی شناخته شدن ملک، به جریمه نقدی و عدم انجام معاملات مربوط به ملک مزبور در دفاتر اسناد رسمی تعدیل گردید. در حال حاضر با توجه به قانون وصول برخی درآمدهای دولت،

۱. منظور از کلیه اموال غیرمنقول در مرحله ثبت اولیه، فقط اراضی، ابنیه، اعیانی مستحدث بر روی اراضی، قنوات و چشمه است و سایر حقوق مانند ارتفاع، انتفاع و اجاره ولو بیش از سه سال و همچنین حق وثیقه گرچه می‌توان با ثبت اصل مال غیرمنقول در دفتر املاک ثبت نمود اما چون وجود آن تابع اصل مال غیرمنقول است، اجازه ثبت استقلالی به آن‌ها داده نشده است (حمیتی واقفی، ۱۳۹۸: ۳۹؛ امامی، ۱۳۲۰: ۴۵).

۲. ماده ۹ ق.ث. ۱۳۱۰.

۳. ماده ۱۲ ق.ث. ۱۳۱۰ (منسوخه)

۴. ماده ۱۳ ق.ث. ۱۳۱۰ (منسوخه)

۵. زیرا آدمی اصولاً نسبت به حیات، آزادی، مال و آبروی خود علاقمند بوده و اغراق نیست اگر گفته شود اغلب تلاش‌های بشر در جهت صیانت از این امور است، به همین جهت همواره بیم سلب و تعدی به موارد مزبور که در بخشی ممکن است در اثر مکافات قانونی صورت پذیرد ناخودآگاه وی را از ارتکاب اعمالی که مسبب تعدی و سلب بوده، باز می‌دارد (نوربها، ۱۳۹۱: ۳۵۲).

جریمه نقدی مزبور منتفی شده است<sup>۱</sup> اما سایر ضمانت‌های اجرایی آن برقرار می‌باشد. با این حال، به گواه آمار، ضمانت‌های اجرایی فوق‌الذکر فشار خوبی برای ترغیب به ثبت اولیه دارایی‌های غیرمنقول در کشور نبوده است<sup>۲</sup>.

آنچه به مراتب از ثبت اولیه با اهمیت‌تر و به زعم برخی از آگاهان محور تحقق اصل آینه می‌باشد (Dixon, 2002: 36)، بحث به‌روزرسانی اطلاعات ثبتی با ثبت اعمال حقوقی است. در نظام ثبتی ایران، پس از انقلاب اسلامی و سایه افکندن بیشتر فقه اسلامی بر قوانین جاری کشور، به جهت عمومیت نداشتن ثبت قراردادهای ملکی در فقه یاد شده<sup>۳</sup> و به ویژه ارمغان غرب دانستن اعتبار اسناد رسمی (خلعتبری، ۱۳۲۷: ۴۰)، همواره مجریان و مفسران قوانین ثبت، بر کوس زبونی الزامات و مقررات ثبتی کوبیده‌اند. به عبارتی دیگر، حسب دکتربین (صفایی، ۱۳۹۳: ۴۲؛ شهیدی، ۱۳۹۱: ۵۵ الی ۷۸؛ حقیقت، ۱۳۹۱: ۶۷؛ اصغرزاده بناب، ۱۳۹۷: ۱۰۷) و رویه قضایی<sup>۴</sup>، به مرور از مواد ۲۲، ۴۷ و ۴۸ ق.ث. که طلایه‌دار مقررات ثبت اجباری اعمال حقوقی مربوط به اموال غیرمنقول ثبت بوده، تفاسیری عرضه شده که با فلسفه وجودی آن مواد و اهداف نظام ثبتی مغایر است. این تفاسیر، تا به آنجا پیش رفت که در سال‌های اخیر شاهد آن هستیم که در نظریات شورای نگهبان<sup>۵</sup> و مقررات موخر التصویب مانند بند انتهایی ماده ۶۲ قانون دائمی برنامه‌های توسعه کشور، بر احیای قانونی معاملات رضایی و اسناد عادی در حوزه املاک، با شعار

۱. بند ف ماده ۱ قانون وصول برخی درآمدهای دولت و مصرف آن ۱۳۷۳

۲. با گذشت قریب به یک قرن از تاسیس بر طبق آخرین برآوردها در حدود ۲۰ درصد اراضی ایران تثبیت شده است (خبرآنلاین، ۱۳۹۸)

۳. علی‌رغم تاکید بلندترین آیه قرآن در خصوص کتابت معاملات: بقره. آیه ۲۸۲.

۴. رأی وحدت رویه شماره ۵۶۹ مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور؛ رأی شماره ۲۱/۱۲۹۳ - ۱۳۶۸/۱۱/۱۸ شعبه ۲۱ دیوان عالی کشور؛ رأی شماره ۵۲۴ - ۱۳۶۸/۱۰/۳۰ شعبه ۱۹ دادگاه حقوقی یک تهران؛

رأی شماره ۹۸۷ - ۱۳۷۰/۱۱/۲۸ شعبه ۴۴ دادگاه حقوقی دو تهران (کارکن، ۱۳۷۵: ۵۸ و ۶۷)

۵. نظریه شماره ۹۵/۱۰۲/۲۶۶۴ مورخ ۱۳۹۵/۸/۴ شورای نگهبان

تسهیل و رفع عسر و حرج اشخاص در معاملات ملکی و کاهش هزینه‌های مردم، تلاش شده است (بهرامی، ۱۴۰۲: ۵۴).

با این حال، به زعم بسیاری از آگاهان، مقررات ثبتی چندان مبهم نبوده که نیازمند تفسیر باشد. به بیانی بهتر در قانون ثبت ۱۳۱۰، قانون‌گذار در خصوص اعمال حقوقی مربوط به دارایی‌های غیرمنقول، تدبیر ثبت اجباری را به طور ضمنی به سه طبقه تقسیم نمود. بر اساس طبقه اول، ثبت اعمال حقوقی مرتبط با اموال غیرمنقول ثبت شده<sup>۱</sup>، مستنداً به ماده ۴۸ ق.ث. الزامی می‌باشد (شهری، ۱۳۹۲: ۱۴۸؛ کاتوزیان، ۱۳۸۳: ۲۷۲؛ کاتوزیان، ۱۳۷۳: ۹۴؛ سالاری، ۱۳۹۷: ۲۳۱؛ رای وحدت رویه شماره ۶۷۲ به تاریخ ۱۳۸۳/۱۰/۱ صادره از دیوان عالی کشور، رای شماره ۴۱۴ به تاریخ ۱۳۲۹/۳/۶ صادره از شعبه ۸ دیوان عالی کشور؛ رای شماره ۱ به تاریخ ۱۳۴۷/۲/۱۹ صادره از دیوان عالی کشور؛ رای اصراری شماره ۴ به تاریخ ۱۳۷۴/۲/۱۹ صادره از دیوان عالی کشور). طبقه دوم املاک جاری<sup>۲</sup> است. در خصوص این دسته از املاک نیز بنابر بند ۱ ماده ۴۷ و ماده ۴۸ ق.ث. نمی‌توان قائل بر اعتبار اعمال حقوقی رضایی بود (سالاری، ۱۳۹۷: ۴۵). سرانجام، طبقه سوم متعلق به اموال غیرمنقولی است که نه تنها ثبت نشده بلکه تقاضای ثبت نیز نسبت به آن‌ها صورت نگرفته است. این دسته از اموال به لحاظ ماده ۱۲ ق.ث.، مشمول بند ۱ ماده ۴۷ و متعاقباً ماده ۴۸ ق.ث. نمی‌باشند. بنابراین به دلیل فقدان الزام قانونی، با ادله دیگری که طبق قانون معتبر بوده، اعمال حقوقی مربوط به آن‌ها قابل اثبات است (ابهری، ۱۳۹۸: ۱۳۹). در حقیقت، امکان انجام اعمال حقوقی رضایی در دسته اخیر ناشی از ضمانت اجرایی نامناسب در ماده ۱۲ ق.ث. درباره به جریان انداختن عملیات ثبت املاک مجهول‌المالک است<sup>۳</sup>.

۱. در حیطه موضوعی مواد ۲۶ و ۴۶ ق.ث.

۲. یعنی اموال غیرمنقول که در دفتر املاک ثبت نشده و با درخواست ثبت آن‌ها توسط شخصی در جریان عملیات مقدماتی ثبت قرار دارند.

۳. در حال حاضر با توجه به انتشار آگهی ثبت عمومی در اکثر نقاط کشور، امروزه اکثر اموال غیرمنقول مجهول‌المالک ثبتی بوده است (آدابی، ۱۳۹۸: ۴۳).

در تاریخ ۱۴۰۳/۲/۲۶ و پس از سال‌ها کشمکش در مراحل قانون‌گذاری، قانونی تحت عنوان الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول به تایید مجمع تشخیص مصلحت نظام رسید<sup>۱</sup>. در آن تلاش شده است تا با رفع خلاءهای موجود در قوانین ثبتی نسبت به ثبت اجباری دارایی‌های غیرمنقول، بر حیات اسناد عادی در نظام حقوقی ایران نقطه پایان گذارده شود. مطابق این قانون، با نظم جدیدی از اجبار به ثبت دارایی‌های غیرمنقول مواجه هستیم که به طور کل می‌توان آن را به این شکل دسته‌بندی نمود:

(۱) بنابر تبصره ۴ ماده ۱، در خصوص املاک دارای اسناد حدنگاری که پس از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون یعنی ۳ تیر ماه ۱۴۰۳ صادر شده، هیچ‌گونه اعمال حقوقی غیر رسمی پذیرفته نشده و کلیه اعمال حقوقی این املاک بایستی که به طور رسمی ثبت شوند. ضمانت اجرای این تبصره، عدم استماع اصولاً دعاوی مرتبط با اعمال مزبور<sup>۲</sup> در مراجع قضایی و نپذیرفتن درخواست مرتبط با آن‌ها در مراجع اجرائی کشور است. در مقایسه با قوانین پیشین، در خصوص این دسته از املاک، حکم جدیدی در این قانون بیان نشده زیرا پیش از این نیز مستند به ماده ۴۶ و ۴۸ ق.ث. ثبت اعمال حقوقی راجع به املاکی که در دفتر املاک ثبت شده اجباری بوده و اسناد عادی و اعمال حقوقی رضایی در خصوص آن در هیچ یک از ادارات و محاکم نباید پذیرفته می‌شد.

(۲) برخلاف ظاهر تبصره ۴ ماده ۱، در خصوص املاکی که پیش از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون، اسناد حدنگاری یا رسمی برای آن‌ها صادر شده نیز بنابر مواد ۴۶ و ۴۸ ق.ث.

۱. این طرح ابتدائاً در سال ۱۳۹۵ تقدیم مجلس شد که پس از جلسات متعدد کمیسیون قضایی در سال ۱۳۹۹ به تصویب صحن علنی مجلس رسید. سپس از سال ۱۳۹۹ تا ۱۴۰۲ در پنج مرحله توسط شورای نگهبان، احکام آن مغایر قانون اساسی و شرع دانسته شد و علی‌رغم اصلاح بعضی مواد توسط مجلس باز هم نظر مثبت شورا جلب نگردید. سرانجام با اصرار مجلس بر مصوبات خود، برای حل اختلاف بین مجلس و شورای نگهبان، این مصوبه در ۱۴۰۲ به مجمع تشخیص مصلحت نظام ارسال شد. این مجمع نیز پس از برگزاری جلسات متعدد و اصلاح موادی، این قانون را در ۲۶ اردیبهشت ۱۴۰۳ تایید نمود.

۲. جز دعوای استرداد عوضین (ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول).

اعمال حقوقی عادی مورد پذیرش واقع نشده و بایستی اجباراً این اعمال نیز به طور رسمی ثبت شوند. مثبت این نظر، عدم نسخ این مواد در ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول می‌باشد.

۳) در خصوص املاکی که فاقد سند رسمی بوده یا همان موارد مجهول المالك ثبتی، بنابر ماده ۱۰ قانون یاد شده، سازمان ثبت ظرف یک سال از لازم الاجرا شدن قانون موظف است که برای تبدیل دارایی‌های غیرمنقول عادی اشخاص به رسمی، سامانه‌ای برای ساماندهی اسناد غیر رسمی ایجاد کند. سپس مدعیان ظرف دو سال از ایجاد سامانه باید مستندات عادی مربوط به دارایی‌های غیرمنقول خود را در آن درج نموده و طی دو سال از درج مستندات، اقدام قضایی یا غیرقضایی برای دریافت سند رسمی در خصوص دارایی مزبور نمایند. در صورت انقضای مواعد فوق و عدم اقدام قانونی، اگر برای دارایی غیرمنقول عادی توسط شخص ثالث با حسن نیت سند رسمی گرفته شده یا آن ملک بخشی از اراضی عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات، خالصه، مستحدث و ساحلی، تشخیص داده شود، به استناد ماده ۱۰ هیچ گونه ادعای مبتنی بر اسناد عادی یا اعمال حقوقی رضایی علیه وضعیت ملک مزبور قابل استماع نخواهد بود. نکته دیگر این که در صورتی که ظرف دو سال یاد شده مدعیان دارایی‌های غیرمنقول عادی نتوانند بنا به هر دلیلی سند رسمی دریافت کنند، طبق تبصره ۱۰ ماده ۱۰، تا ۸ سال پس از راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی فرصت خواهند داشت که سند رسمی دریافت کنند اما در ظرف این ۸ سال باید اعمال حقوقی مرتبط با دارایی خود را در سامانه موضوع ماده ۱ این قانون ثبت نمایند، در غیر این صورت اعمال یاد شده مشمول ضمانت اجرایی ماده ۱ قانون خواهد شد. به عبارتی دیگر، سازمان ثبت ظرف یک سال از تاسیس سامانه موضوع ماده ۱۰ قانون همچنین موظف بوده که سامانه موضوع ماده ۱ قانون یا همان سامانه ثبت الکترونیک اسناد را راه اندازی نماید. در خصوص سامانه اخیر، آنچه اهمیت دارد این نکته بوده که بر

اساس ماده ۱ قانون، بعد از ایجاد سامانه مزبور اصولاً اعمال حقوقی رضایی و اسناد عادی بایستی که در این سامانه ثبت شوند وگرنه اصولاً هیچگونه دعوا یا درخواستی در خصوص این اعمال از اشخاص در مراجع قضایی و اجرائی کشور استماع یا پذیرفته نخواهد شد. علی‌رغم تمامی حساسیت‌های ایجاد شده در خصوص تقنین قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول برای پایان دادن به حیات حقوقی اسناد عادی، سایه ملاحظات اجتماعی و فقهی بر سر این هدف سنگینی کرده است. به عبارتی دیگر، با وجود اصرار مجلس شورای اسلامی بر بطلان اسناد عادی در مصوبه خود، مجمع تشخیص مصلحت نظام نتوانست این مصوبه را تایید نموده و یک بار برای همیشه تکلیف نظام قضایی ایران را با این دسته از اسناد مشخص نماید. بنابراین قانون یاد شده هیچ دلالتی بر بطلان اسناد عادی در دست مردم ندارد بلکه اولاً با ضمانت اجرای تهدیدگونه، همچون ضمانت اجرای موجود در ماده ۱۲ ق.ث. پیش از اصلاحات ۱۳۲۲، قصد داشته با هشدار تلویحی به افراد دارای اموال غیرمنقول عادی بگوید که در صورت عدم رسمیت وضعیت حقوقی اموال یاد شده امکان تصاحب آن توسط اشخاص با حسن نیت یا به عنوان بخشی از اراضی عمومی و دولتی وجود دارد. در ثانی، برای ثبت اعمال حقوقی عادی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد نیز ضمانت اجرایی همچون ماده ۴۸ ق.ث. ۱۳۱۰ در نظر گرفته شده که پیش از این، عدم کارآمدی آن برهمگان محرز شده است.

به هر روی، در خصوص احراز شرط اول در تحقق اصل آینه در نظام ثبتی ایران با لحاظ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول، در حال حاضر نمی‌توان نظر قطعی داد چرا که این قانون به طور کامل به منصفه اجرا در نیامده است. صرفاً با لحاظ آن که این قانون نیز به راه گذشتگان رفته و به جای اعلام صریح بطلان اعمال حقوقی و مشخصاً اسناد عادی، از ضمانت اجرای موجود در قانون ۱۳۱۰ بهره برده است، باید اذعان نمود که به گواه آمار اراضی ثبت شده، نظام مزبور در پیوند با ثبت اجباری، یک سیاست شکسته

خورده را با سازوکار جدید همچنان دنبال می‌کند. در حقیقت، عمر یک صد ساله تدبیر ثبت عمومی-اجباری نشان داد که الزام مردم به همراهی در جهت ثبت املاک خود بدون ضمانت اجرایی مناسب، ناکارآمد است. به نظر بایستی به جای تمامی این سازوکارهای پیچیده و فاقد ضمانت اجرایی مناسب از تجربه سیاست‌گذاری انگلستان بهره برد. یعنی با اعطای رویکرد ایجاد حق به فرایند ثبت، انجام هر نوع از اعمال حقوقی را محرکی برای الزام افراد به ثبت املاک دانست و همچنین کلیه اعمال حقوقی رضایی و مشخصاً اسناد عادی را باطل اعلام نمود. با تمکین بر این خط‌مشی، اولاً دارایی‌های غیرمنقول ثبت نشده و غیر جاری، حذف خواهند شد. در ثانی، اعمال حقوقی مرتبط با کلیه دارایی‌های غیرمنقول برای اثرگذاری حقوقی بایستی ثبت شوند.

### ۲-۳. کاستن از استثنائات ثبت اجباری

با نگاهی گذار بر قوانین ثبتی کشورها، می‌توان شاهد یک قاعده نانوشته بود. طبق این قاعده، همواره استثنائاتی بر ثبت اجباری وجود دارند. این استثنائات اصولاً مبتنی بر ملاحظات اجتماعی می‌باشند. مهم‌ترین اثر تحقق استثنائات مزبور یا همان دارایی‌های غیرمنقولی که از ثبت اجباری معاف شده‌اند، برتری حقوقی آن‌ها بر دارایی‌های ثبت شده است. به عبارتی دیگر، این دسته از اموال غیرمنقول بدون آن که ثبت شوند، وضعیت اموال ثبت شده را متاثر می‌سازند. استثنائات ثبت اجباری به لحاظ آن که در دفاتر ثبتی درج نمی‌شوند، قابل شناسایی نمی‌باشند. بر این اساس، چشم اسفندیار اصل آینه، همین استثنائات بوده که سبب شده تا بانک اطلاعاتی نظام ثبتی نتواند به ویژگی جامعیت دست یابد (Dixon, 2018: 35). یعنی یک رابطه معکوس بین افزایش و کاهش استثنائات مزبور و کیفیت تحقق اصل آینه وجود دارد (Cooke, 2003: 4). در نتیجه، نظام‌های ثبتی با هدف تحقق اصل آینه، بر لغو یا کاهش تعداد استثنائات مزبور تلاش نموده‌اند (Dworkin, 1961: 137).

### ۱-۲-۳. انگلستان

مهم‌ترین استثنائات ثبت اجباری در نظام ثبتی انگلستان و بسیاری از نظام‌های ثبتی غربی تحت عنوان منافع برتر<sup>۱</sup> شناخته می‌شوند (Blajer, 2023: 86). از مجموع مواد قانون ثبت زمین ۲۰۰۲ می‌توان دریافت که مالکیت اشخاص به وسیله چهار نوع از منافع محدود می‌شود: (۱) منافع ثبت شده، (۲) منافی که از ثبت در دفتر املاک مستثنی شده اما بایستی اختاریه آن‌ها درج شود، (۳) توافقات موجود در اجاره نامه‌ها و (۴) منافع برتر. جز آخرین مورد<sup>۲</sup> (The Law Commission UK Updating the Land Registration Act 2002: A Consultation Paper, 2016: 27-28)، سایر موارد با رجوع به دفتر املاک قابل مشاهده هستند. پس جهت کشف منافع برتر، بررسی فیزیکی ملک به طور دقیق ضرورت دارد (Gray and Gray, 2011: 96). برخی از مصادیق منافع برتر در نظام ثبتی انگلستان عبارت است از: اجاره کمتر از ۷ سال (در قانون ۱۹۲۵ این مدت ۲۱ سال بود)، تصرفات واقعی (برخلاف تصرفات قانونی) (Williams and Glyn's Bank v Boland, 1981)، حق ارتفاق و حق انتفاع تبعی، الزامات محلی زمین (مثل دستورات حفاظت از درختان یا خرید اجباری جهت توسعه زیر ساخت‌های شهری (Duddington, 2009: 38)) و منافع مربوط به معادن. به علت وجود منافع برتر، برخی از اندیشمندان معتقد بوده‌اند که تا کنون در نظام ثبتی انگلستان، اصل آینه به طور کامل تحقق نیافته است (Dixon, 2018: 35).

قانون ثبت ۲۰۰۲ نسبت به قانون ثبت ۱۹۲۵، از حدود منافع برتر به ویژه بعد از اصلاحات ۲۰۱۳، کاسته است. همچنین مطابق قانون جدید، اگر اشخاص منافع برتر خود را ثبت کنند دیگر آن منافع، برتری غیررسمی خود را از دست می‌دهند (Smith, 2013: 124). با این حال، وجود همین مقدار از منافع برتر در قانون ۲۰۰۲ نیز مغایر با تحقق اصل آینه است و

1. Overriding interests

2. LRA 2002. S 29 (2).

دال بر این مطلب بوده که اطلاعات موجود در دفتر ثبت کامل نیست (Qingmei, 2022: 164).

### ۲-۲-۳. ایران

در خصوص اهم استثنائات ثبت اجباری در نظام ثبتی ایران می‌توان به موارد ذیل اشاره نمود: (۱) حقوق مربوط به مجرای آب یا چاه قنات<sup>۱</sup>، (۲) حقوق عمری و رقبی و سکنی و معاملات راجع به انتقال منافع مال غیرمنقول ثبت شده برای مدت سه سال یا کمتر<sup>۲</sup>، (۳) دست رنج رعیتی و حق اولویت و گاوبندی و غیره که در املاک معمول و بین رعایا خرید و فروش می‌شوند<sup>۳</sup>، (۴) معاملات راجع به املاک ثبت شده که اثر آنها ایجاد اباحه یا اذن می‌باشند<sup>۴</sup>، (۵) اعمال حقوقی راجع حقوق ثبت نشده در دفتر املاک<sup>۵</sup>، (۶) رقبات، آب و اراضی موقوفه<sup>۶</sup>، (۷) اراضی موات خارج از حریم استحفاظی شهرها<sup>۷</sup> و اسناد عادی اراضی موات شهری قبل از قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری مصوب ۱۳۵۸<sup>۸</sup>، (۸) معاملات عادی مکتوب راجع اموال غیرمنقول که اسناد آنها بر اساس تشخیص دادگاه دارای اعتبار شرعی است<sup>۹</sup>، (۹) عرصه و اعیانی کلیه جنگل‌ها و مراتع و بیشه‌های طبیعی و اراضی جنگلی کشور<sup>۱۰</sup>، (۱۰) اجاره املاک ولو برای مدتی بیش از ۳ سال در صورتی که مشمول

۱. ماده ۲۳ ق.ث.

۲. ماده ۲۶ ق.ث.

۳. ماده ۳۱ آ.ق.ث.

۴. مستنبط از بند ۱ ماده ۴۷ ق.ث. (ابهری، ۱۳۹۸: ۱۱۶).

۵. مستنبط از ماده ۴۷ ق.ث.: (عابدینی، ۱۳۹۷: ۱۵۲؛ حقیقت، ۱۳۹۱: ۶۶).

۶. ماده واحده قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه ۱۳۶۳.

۷. ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن ۱۳۶۵.

۸. تبصره ماده ۷ قانون زمین شهری ۱۳۶۶.

۹. بخش انتهایی ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور.

۱۰. ماده ۱ لایحه قانونی ملی کردن جنگلها ۱۳۴۱.

قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶، ۱۳۶۲ و ۱۳۷۶ باشد<sup>۱</sup>، (۱۱) انتقال دارایی‌های غیرمنقول از طریق وصیت<sup>۲</sup>.

گرچه از نظر تثبیت اعمال حقوقی مدت‌دار، نظام ثبتی ایران در نقطه‌ای قرار گرفته است که در حال حاضر نظام ثبتی انگلستان تلاش دارد به آنجا برسد<sup>۳</sup>. به ویژه آن که با تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول از شمول این استثنا بیشتر کاسته شده و تنها اعمال حقوقی با مدت کمتر از دو سال از ثبت اجباری معاف هستند<sup>۴</sup>. با این حال، وضعیت این نظام ثبتی برای تحقق اصل آینه با توجه به سایر استثنائات ثبت اجباری چندان مناسب نیست. به ویژه آن که پس از انقلاب اسلامی با حفظ استثنائات سابق، اصولاً بر مصادیق آن‌ها افزوده شده است<sup>۵</sup>. خوشبختانه پس از اجرای کامل قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول، بخشی از این استثنائات منتفی خواهد شد. به عبارتی دیگر، مواردی نظیر «معاملات عادی مکتوب راجع اموال غیرمنقول که اسناد آن‌ها بر اساس تشخیص دادگاه دارای اعتبار شرعی است»، «اعمال حقوقی راجع به حقوق ثبت نشده در دفتر املاک» و «اجاره املاک ولو برای مدتی بیش از ۳ سال در صورتی که مضمون قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶، ۱۳۶۲ و ۱۳۷۶ باشد» پس از اجرای کامل این قانون، استثنائی بر ثبت اجباری محسوب نشده و آن‌ها را نیز بایستی که اجباراً ثبت نمود<sup>۶</sup> تا دارای اثر حقوقی شوند.

۱. ماده ۱ قوانین یاد شده.

۲. مواد ۲۷۸ و ۲۷۹ قانون امور حسبی ۱۳۱۹.

۳. به عبارتی بهتر، طبق ماده ۲۶ قانون ثبت ایران اجاره املاک بیش از ۳ سال در املاک ثبت شده، بایستی ثبت شود، این در حالی است که این مدت، در انگلستان در بدو امر ۴۰، سپس ۲۱ و در حال حاضر ۷ سال است و برخی از نویسندگان انتظار دارند که این مدت در سالیان آتی با اصلاح به ۳ سال تقلیل یابد (Smith, 2013: 125).

۴. ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول.

۵. از جمله در «احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور ۱۳۹۵» و «قوانین روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶، ۱۳۶۲ و ۱۳۷۶».

۶. ماده ۱ و ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول.

در خصوص سایر موارد، پیشنهاد می‌شود که در اصلاحات آینده، قانون‌گذار به انتفاء استثنائاتی اقدام نماید که در حال حاضر پشتوانه‌ای از نظر ملاحظات اجتماعی ندارد. به عنوان مثال، «معاملات راجع به املاک ثبت شده که اثر آنها ایجاد اباحه یا اذن بوده» محصول سهل‌انگاری مقنن در نگارش قانون ثبت و نکته‌سنجی حقوق‌دانان بوده که با ارائه تحلیل و تفاسیری با استفاده از نصوص قانونی توانسته‌اند خلاءهای موجود در قانون را تحت عنوان استثناء بر ثبت اجباری بیان نمایند<sup>۱</sup>، نه ملاحظات اجتماعی. همچنین است «دست رنج رعیتی و حق اولویت و گاوبندی» که هم اکنون حتی در بسیاری از روستاها، اثری محسوسی از وجود آن‌ها دیده نمی‌شود یا «حقوق مربوط به مجرای آب یا چاه قنات» که برحسب قوانین پیش و پس از انقلاب، به شدت تحدید شده‌اند (پیلوار و رجبی، ۱۳۹۸: ۸۸). با این حال، چون این موارد هنوز دارای مبنای قانونی است که آن‌ها را به عنوان استثنائات ثبت اجباری تعرفه می‌کنند، می‌توانند به ابزاری در دست افراد بد اندیش برای خدشه بر وصف جامعیت در اطلاعات ثبتی بدل شوند.

#### ۴. آثار حقوقی

قواعد نظام ثبتی در هر کشور هماهنگ با یکدیگر بایستی برای رسیدن به کارآمدی نهاد ثبت و تامین اهداف آن تشریک مساعی نمایند. به دلیل همین رابطه تنگاتنگ قواعد مزبور، بخش مجزایی به آثار اصل آینه در ادبیات حقوق ثبت اختصاص نیافته است. بنابراین اثر تحقق اصل آینه را می‌توان در کارآمدسازی یک نظام ثبتی دید. با این حال، باید بررسی شود که اصل یاد شده چه نقشی در رسیدن یک نظام ثبتی به کارآمدی ایفا می‌کند.

---

۱. به عنوان مثال برخی از حقوق‌دانان با لحاظ آن که مقنن در بند ۱ ماد ۴۷ از نقل و انتقالی سخن گفته که موضوع آن‌ها عین، منفعت یا حقی از اموال غیرمنقول ثبت نشده است، چنین تفسیر نموده که معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده که اثر آنها ایجاد اباحه یا اذن بوده، مستثنی از ثبت اجباری می‌باشند (ابهری، فلاح خاریکی، ۱۳۹۸: ۱۱۶).

با نگاهی به مجموع مباحث مطرح شده، روشن است که با انعکاس تمامی اطلاعات مربوط به اراضی در نظام ثبتی، نقطه تاریک و مبهم در وضعیت دارایی‌های غیرمنقول باقی نمی‌ماند که بتواند مناقشه برانگیز باشد. در نتیجه، به نظر تحقق اصل آینه در نظام ثبتی یک کشور موجب برقراری «فرض اطمینان به انطباق اطلاعات ثبتی با حقیقت» می‌باشد. به لطف فرض مزبور می‌توان اصل پرده را اجراء نمود<sup>۱</sup>. این اصل اشاره دارد که نظام ثبتی همچون پرده‌ای بین وضعیت ثبتی و غیرثبتی اراضی می‌باشد. این پرده سبب شده تا اشخاص در هنگام معاملات اموال ثبت شده، اصولاً این دغدغه را نداشته باشند که با کشف حقایق ثبت نشده، حقوق ایشان متاثر شود (سلیمی، ۱۳۹۷: ۱۰۲؛ Dixon, 2003: 9). ماحصل برقراری اصول آینه و پرده را می‌توان در تجلی قاعده الغاء ناپذیری<sup>۲</sup> یافت که از آن به عنوان قلب فرایند تورنس یاد می‌شود (Falkingham, 2020: 218; Cartlidge v Smith, 44 Man R (2d) 252, 1987: 175 at para 40). به موجب این قاعده، دارایی ثبت شده اصولاً در برابر هرگونه ادعای حقی که در بانک اطلاعاتی ثبت نشده، مصون است مگر مواردی همچون پایه ریزی اطلاعات ثبتی براساس خدعه و فریب. گرچه اصل آینه و پرده در تحقق قاعده الغاء ناپذیری نقش داشته<sup>۳</sup> اما جایگاه اصل آینه در برقراری آن چشم‌گیرتر است. چنان که می‌بینیم تقرب این اصل و قاعده سبب شده تا برخی از آگاهان آن‌ها را یکی بدانند (طباطبایی حصری، ۱۳۹۳ (الف): ۴۹). بنابراین، با تحقق قاعده الغاء ناپذیری، اشخاص می‌توانند معاملات ملکی را منعقد نمایند، بی‌آنکه اصولاً بیم مناقشات قضایی در

۱. بدون اشاره به فرض قطعیت، تحقق اصل پرده را در گرو اجرای درست اصل آینه دانسته‌اند (طباطبایی حصری، ۱۳۹۳ (الف): ۵۶).

## 2. Indefeasibility of Title.

۲. برخی از نویسندگان به اشتباه، اصل تضمین را هم یکی از اصولی دانسته‌اند که در تحقق قاعده الغاء ناپذیری نقش دارد. (Fernado, 2021: 109) اما نیک که بنگریم قاعده الغاء ناپذیری از مقدمات پذیرش اصل تضمین در نظام‌های ثبتی است (میرشکاری و زرگری، ۱۴۰۱: ۲۱۶).

آینده داشته باشند (Abbey National Building Society v Cann, 1991).

قاعده الغاء ناپذیری، نظر به بُعد ایجابی فرض اطمینان به انطباق اطلاعات ثبتی با حقیقت دارد (Cooke, 2003: 99). با این حال، از منظر بُعد سلبی، اطلاعات اموالی که به موجب قوانین ثبت شده است، دلیلی قطعی<sup>۱</sup> بر وضعیت حقوقی آن اموال می‌باشد زیرا حقیقت مناقشه‌پذیر نیست. به عنوان مثال، هنگامی که مالکیت یک شخص بر قطعه زمینی ثبت شود، چنین فرض شده که اطلاعات ثبتی یک دلیل غیرقابل رد بر مالکیت وی است. بنابراین اولین منبع برای دریافت اطلاعات راجع به دارایی‌های غیرمنقول، اطلاعات ثبتی است (Goymour, et al, 2018: 211). در واقع، صرف ثبت، دلالتی بر وضعیت حقیقی اموال ثبت شده ندارد بلکه این وصف جامعیت بوده که با تبیین نقاط تاریک و مبهم در وضعیت حقوقی دارایی‌ها، روح حقیقت را بر کالبد اطلاعات ثبتی می‌دمد. اهمیت قطعی انگاری اطلاعات ثبتی، از آن رو بوده که با توجه به اصل تضمین، دولت متعهد به جبران کلیه خساراتی خواهد بود که با اثبات امری خلاف اطلاعات ثبتی، به اشخاص زیان وارد می‌شود (میرشکاری، زرگری، ۱۴۰۱: ۲۱۲). یعنی در صورت عدم قطعیت اطلاعات ثبتی، راه برای افراد بد اندیش هموار شده تا با طرح هرگونه ادعای خلاف اطلاعات ثبتی، به دنبال بهره‌مندی از مسئولیت مدنی دولت باشند. این در حالی است که هدف اصل تضمین صرفاً حمایت از اشخاص دارای حسن نیت است (زرگری، ۱۴۰۰: ۵۹). در نتیجه، به قول منطق‌دانان رابطه «بشرط شیء» (طباطبایی، ۱۴۲۰: ۷۳) بین تحقق اصل تضمین با اجرای اصل آینه در یک نظام ثبتی برقرار است. یعنی پیش از تحقق سازوکار اصل تضمین در یک نظام ثبتی، اصل آینه بایستی که اجرا شده باشد (Goymour, et al, 2018: 207; Breddin, 2007: 12). وگرنه به جهت فقدان جامعیت اطلاعات ثبتی، کشف موارد نادرست در این اطلاعات بسیار محتمل است. این مسئله دولت را با تعهدات مالی هنگفت در برابر

---

1. Conclusiveness of Title.

خسارت دیدگان از اطلاعات ثبتی نادرست مواجه می‌کند (Ismail, et al, 2023 : 53).

اثر اصل آینه در قالب «فرض اطمینان به انطباق اطلاعات ثبتی با حقیقت»، در قانون ثبت زمین ۲۰۰۲ انگلستان صراحتاً پذیرفته شده است. براساس پاراگراف ۱ ماده ۵۸ قانون مزبور «به محض آن که نام شخصی به عنوان مالک در دفتر املاک ثبت شود، بایستی چنین فرض شود که ملک در اثر فرایند ثبت به او واگذار شده است ولو ملک نمی‌بایستی به وی واگذار می‌شد<sup>۱</sup>». به عبارتی دیگر، با ثبت نام شخصی به عنوان مالک، چنین فرض شده که وی قطعاً مالک است حتی اگر ایشان پیش از ثبت، قانوناً مالک نبوده باشد (Cooke, 2003 : 54). هم چنین در نظام حقوقی ایران نیز ماده ۲۲ قانون ثبت بیان نموده که «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده»، این ماده بر اطمینان به انعکاس حقیقت در اطلاعات ثبتی استوار است. به عبارتی دیگر، بر اساس این ماده، اطلاعاتی که مطابق قانون ثبت شده، دلیلی قطعی بر مالکیت اشخاص می‌باشد. با این وجود، باید توجه نمود که تنها زمانی اجرای کامل مواد فوق امکان پذیر است که اصل آینه در نظام ثبتی محقق شده باشد.

---

1. Section 58. If, on the entry of a person in the register as the proprietor of a legal estate, the legal estate would not otherwise be vested in him, it shall be deemed to be vested in him as a result of the registration.

## نتیجه‌گیری

مزایای پژوهش حاضر نسبت به مطالعات قبلی به‌طور خلاصه نشان می‌دهد که اصل آینه در تلاش است که وصف جامعیت اطلاعات را به نظام ثبت زمین اعطا نماید. تا در هنگام مراجعه به بانک اطلاعات ثبتی، اشخاص از کلیه اطلاعات مربوط به قطعه زمین مدنظر خود مطلع شوند. باید افزود که تحقق اصل آینه در یک نظام ثبتی، امری اختیاری نبوده تا بتوانند از آن چشم‌پوشی نمود بلکه می‌بایست به عنوان یک اصل مبنایی در مقررات ثبتی تجلی یابد زیرا از طرفی، جلب اعتماد عمومی به کارآمدی نظام ثبتی و تامین منافع عمومی در حوزه ثبت اراضی در گرو آن است. از طرفی دیگر در فقدان آن، محیط برای اجرای اصول پرده و تضمین و تحقق قاعده الغاناپذیری در نظام ثبتی مهیا نمی‌شود که منجر به ناکارآمدی این نظام خواهد شد. وطن این اصل، نظام ثبتی انگلستان است که از دیرباز در پی زمینه‌سازی شرایط تحقق آن بوده است. ثبتی‌دانان انگلیسی یافتند که برای تجلی اصل یاد شده، اولاً، باید ثبت دارایی‌های غیرمنقول اجباری بوده و نقشی رکنی در تشکیل اعمال حقوقی داشته باشد. ثانیاً، می‌بایست از منافی که حسب ملاحظات اجتماعی، استثناء بر ثبت اجباری بوده، کاسته شود.

به دنبال پاسخ به سوالات مطرح شده در مقدمه، نظام و مقررات ثبتی ایران بررسی گردید که یافته‌های آن نشان می‌دهد نظام یاد شده از لحاظ فرایند ثبت، قرابت بسیاری با نظام ثبتی انگلستان دارد. این مشابهت موجد نیازهای مشترک همچون تحقق اصل آینه در جهت کارآمدی و رسیدن به اهداف خود است. با این وجود، در حاکمیت مقررات کنونی نمی‌توان نظر به تحقق اصل آینه در نظام ثبتی ایران داشت. به گواه تاریخ، سیاست ثبت عمومی-اجباری، یک خط مشی شکست خورده در جهت ترغیب صاحبان املاک به ثبت دارایی خود است. در حقیقت، فقدان ضمانت اجرایی مناسب و عدم جایگاه رکنی ثبت برای اعمال حقوقی، انگیزه مالکان به همراهی در جهت ثبت املاک خود را کاهش داده

است. همچنین در خصوص شرط دوم نیز به جهت استثنائات متعدد بر ثبت اجباری در ایران، با استمرار حیات مقررات کنونی می‌توان فائل بر وجود چالش جدی در مسیر تجلی اصل آینه در این نظام بود.

سرانجام، به لحاظ آن که کارآمدی و رسیدن به اهداف نظام ثبتی ایران برای تامین راهبردهای حاکمیتی و صیانت از دارایی‌های غیرمنقول اشخاص مرهون انصاف به وصف جامعیت اطلاعات می‌باشد، احیای شرایط مطلوب در جهت تحقق اصل آینه اجتناب ناپذیر است. با توجه به همین نکته، در این مقاله، پیشنهاداتی به شرح ذیل ارائه شده: نخست، با اعطای رویکرد ایجاد حق به فرایند ثبت، انجام هر نوع از اعمال حقوقی را محرکی برای الزام افراد به ثبت اولیه املاک دانسته و همچنین به عنوان ضمانت اجرایی ثبت اجباری، اعمال حقوقی رضایی و مشخصاً اسناد عادی باطل تلقی شوند. در ثانی، به وسیله تنقیح و اصلاحات آتی مقررات ثبتی بایستی تا آنجا که امکان دارد از استثنائات ثبت اجباری کاسته شود و صرفاً مواردی به عنوان استثنائات ثبت اجباری در ایران باقی بماند که علل موجودیت آن‌ها مهم‌تر از اهداف عالیه نظام ثبتی باشد.

## منابع و مأخذ

### الف- منابع فارسی

- قرآن مجید (۱۳۹۰). ترجمه مهدی الهه قمش‌های. تهران: نقش آفرین طهران.
- آدابی، حمید رضا (۱۳۹۸). **حقوق ثبت کاربردی**. تهران: مرکز آموزش قوه قضاییه.
- آقامیری، سید حسن (۱۳۹۰). «بررسی حجیت سند در فقه امامیه». **کانون سردفتران و دفترباران**، ۱۱۸، ۱۲۰-۱۳۳.
- ابهری، حمید، و فلاح خاریکی، مهدی (۱۳۹۸). **حقوق ثبت املاک و اسناد**. تهران: مجد.
- اصغرزاده بناب، مصطفی (۱۳۹۷). **حقوق ثبت کاربردی**. جلد ۱. تهران: مجد.
- امامی، حسن (۱۳۲۰). **شرح قانون ثبت اسناد و املاک**. تهران: شرکت نسبی انتشار کتاب.
- بهرامی، حسین. (۱۴۰۲). «بررسی تجاری بودن معاملات غیر منقول با تأملی در حقوق فرانسه». **فصلنامه تحقیق و توسعه در حقوق تطبیقی**، ۶(۲۱)، ۶۶-۴۵.
- پیلوار، رحیم و رجیبی، مریم (۱۳۹۸). «حقوق مالکیت چاه‌های آب؛ عرصه تحول از حقوق خصوصی به حقوق عمومی». **دانشنامه‌های حقوقی**، ۲، ۹۸۸-۱۰۰۷.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۹۳). **حقوق ثبت - ثبت املاک**. تهران: گنج دانش.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر (بی‌تا). **تاریخ حقوق ایران**. گیلان: بی‌جا.
- جلالی نیا، جعفر صادق (۱۳۹۶). «بررسی مبانی فقهی و حقوقی تنظیم سند رسمی معاملات اموال منقول؛ واکاوی اختلاف سازمان ثبت اسناد و املاک با نیروی انتظامی». **معارف فقه علوی**، ۵، ۵۹-۷۰.
- حقیقت، علی (۱۳۹۱). **ثبت اسناد در ایران**. تهران: گنج دانش.
- حسینی نژاد، حسینقلی (۱۳۷۸). «سند و ثبت سند»، **کانون سردفتران و دفترباران**، ۱۲، ۳۹-۵۷.
- حمیتی واقفی، احمد علی (۱۳۹۸). **حقوق ثبت**. تهران: دانش نگار.
- خلعتبری، ارسلان (۱۳۲۷). «تعارض سند رسمی با دفتر تجاری». **کانون وکلا**، ۸، ۳۷-۴۵.
- رازانی، بهمن (۱۳۹۸). **درآمدی بر حقوق ثبت ایران**. جلد ۱. تهران: مجد.
- رشوند بوکانی، مهدی و باقری، احسان. (۱۴۰۱). «تحلیل فقهی حقوقی رجوع متضرر به دادگاه در ثبت فوق‌العاده». **فصلنامه تحقیق و توسعه در حقوق تطبیقی**، ۵(۱۶)، ۱۴۲-۱۱۴.
- زرگری، جمشید (۱۴۰۰). **تحقق اصل تضمین در نظام ثبتی ایران**. پایان‌نامه کارشناسی ارشد. به راهنمایی: محمدمهدی انجم شاع. تهران: دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری. تاریخ دفاع ۱۴۰۰/۰۶/۰۷.
- سالاری، حسین (۱۳۹۷). **محشای قانون ثبت اسناد و املاک**. جلد ۱. تهران: چراغ دانش.
- سلیمی، رضا (۱۳۹۷). **نقش ثبت در معامله اموال غیرمنقول در رویه ایران و انگلیس**. تهران: قانون و قلم.

- شهری، غلامرضا (۱۳۹۲). حقوق ثبت اسناد و املاک. تهران: جهاد دانشگاهی.
- صفایی. حسن (۱۳۹۳). دوره مقدماتی حقوق مدنی - قواعد عمومی قراردادها. تهران: میزان.
- شهیدی، مهدی (۱۳۹۱). مجموعه مقالات حقوقی. تهران: مجد.
- صفری، محسن (۱۳۸۱). «تعارض میان سند و شهادت در حقوق مدنی ایران و فقه امامیه»، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، ۵۶. ۸۵-۱۲۱.
- طباطبایی، سید محمد حسین (۱۴۲۰)، نهاییه الحکمه. قم: مؤسسه نشر اسلامی.
- طباطبایی حساری، نسرين (الف) (۱۳۹۳). مبانی و آثار نظام ثبت املاک، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- طباطبایی حساری، نسرين (ب) (۱۳۹۳). «وصف تجریدی نظام ثبت املاک بر مبنای تئوری اعتماد عمومی». مطالعات حقوق تطبیقی، ۲. ۴۸۳-۵۰۸.
- طباطبائی حساری، نسرين، و صادقی مقدم، محمد حسن (۱۳۹۴). «آثار ثبت املاک بر اعتبار اعمال حقوقی؛ با تأکید بر اوصاف و کارکردهای نظام ثبتی». مطالعات حقوق تطبیقی، ۲. ۶۷۷-۶۹۸.
- عابدینی، اسماعیل (۱۳۹۷). حقوق ثبت اسناد و املاک (کاربردی). تهران: جنگل.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۳). عقود معین ۱ - معاملات معوض - عقود تمیلکی. تهران: شرکت سهامی انتشار.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۳). قواعد عمومی قراردادها. جلد ۱. تهران: شرکت سهامی انتشار.
- کارکن، محمدرضا (۱۳۷۵). گزیده آرای دادگاه‌های حقوقی. جلد ۱. تهران: حقوقدان.
- مجله کانون سردفتران و دفتریاران (۱۳۵۵). «سیری در تحولات دادگستری طی پنجاه سال شاهنشاهی دودمان پهلوی». انتشارات کانون سردفتران.
- میرشکاری، عباس و زرگری، جمشید (۱۴۰۱). «اصل تضمین در نظام ثبت زمین انگلستان و ایران». فصلنامه علمی پژوهش‌های نوین حقوق اداری، ۴ (۱۰). ۲۳۵-۲۰۷.
- نوربها، رضا (۱۳۹۱). زمینه حقوق جزای عمومی. تهران: گنج دانش.
- یاری اهری، بهرام (۱۳۴۵). «سند و تاریخچه آن: اسناد رسمی و اعتبار و قدرت اجرایی آن (۲)». کانون وکلا، ۱۰۲. ۸۷-۸۳.

### منابع الکترونیکی

- چند درصد اراضی ایران تثبیت مالکیت شده است؟ (۱۳۹۸)، سایت خبرآنلاین، کد خبر - ۱۳۴۷۸۶۳. مشاهده در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۶ از <https://www.khabaronline.ir/news/1347863>

## قوانین و مقررات

- آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۷
- قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور ۱۳۹۵
- قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس شورای اسلامی و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام
- قانون امور حسبی ۱۳۱۹
- قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۰۲
- قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰
- قانون زمین شهری ۱۳۶۶
- قانون وصول برخی درآمدهای دولت و مصرف آن ۱۳۷۳
- لایحه قانونی ملی کردن جنگلها ۱۳۴۱
- ماده واحده قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه ۱۳۶۳
- ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن ۱۳۶۵

## آرای قضایی، وحدت رویه و نظریات شورای نگهبان

- رای شماره ۵۲۴ - ۱۳۶۸/۱۰/۳۰ شعبه ۱۹ دادگاه حقوقی یک تهران
- رای شماره ۹۸۷ - ۱۳۷۰/۱۱/۲۸ شعبه ۴۴ دادگاه حقوقی دو تهران
- رای اصراری ۴ مورخ ۱۳۷۴/۲/۱۹ دیوان عالی کشور
- رای شماره ۴۱۴ مورخ ۱۳۲۹/۳/۶ دیوان عالی کشور
- رای شماره ۱ مورخ ۱۳۴۷/۲/۱۹ دیوان عالی کشور
- رای شماره ۲۱/۱۲۹۳ مورخ ۱۳۶۸/۱۱/۱۸ دیوان عالی کشور
- رای وحدت رویه شماره ۶۷۲ مورخ ۱۳۸۳/۱۰/۱ دیوان عالی کشور
- رای وحدت رویه شماره ۵۶۹ مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۱۰ دیوان عالی کشور
- نظریه شماره ۹۵/۱۰۲/۲۶۶۴ شورای نگهبان در مورخ ۱۳۹۵/۸/۴

## ب- منابع انگلیسی

### کتابها

- Cooke, E (2003). **The New Law of Land Registration**. UK : Hart Publishing.
- Dixon, M (2018). **Modern Land Law**. 11 ed. UK : Routledge.

- Dixon, M (2002). **Principles of Land Law**. 4 ed. UK : Cavendish Pub Ltd.
- Duddington, John (2009). **Land Law (Law Express)**. UK : Pearson.
- Goymour, A; Watterson, Stephen; and Dixon, Martin (2018). **New Perspectives on Land Registration: Contemporary Problems and Solutions**. UK : Hart.
- Land Registry (2009). **Practice Guide 1**. UK : London.
- Gray, K, and Gray, S F (2011). **Land Law**, 7 ed. USA : Oxford.
- Ruoff, T (1957). **An Englishman Looks at the Torrens System**. Australasia : Law Book Co of Australasia.
- Sayles, V. (2022). **Land Law Concentrate: Law Revision and Study Guide**. Oxford University Press.
- Simpson, R (1976). **Land Law and Registration**. Cambridge, UK : Cambridge University Press.
- Smith, R J (2013), **Introduction to Land Law**, 3 ed, Pearson Education Limited, UK.
- The Law Commission UK Updating the Land Registration Act 2002: A Consultation Paper** (2016). London : Crown.

### مقاله‌ها

- Abdulai, R. and Ochieng E G (2017). «Land Registration and Landownership Security : An Examination of the Underpinning Principles of Registration». **Property Management**, 35 (1). <https://doi.org/10.1108/PM-09-2015-0051>
- Adawiyah, s; Zakaria B; and Hussin K (2013). «Recognition of the Economic Security in the Form of Assurance Fund as a Protection to Landowners and the Economic Stimulator in Malaysia». **China–USA Business Review**, 12 (8).
- Blajer, Paweł A. (2023). «On the principle of public faith of land registers in a comparative context», **European Property Law Journal**, vol. 12, no. 2-3, pp. 79-125.
- Dworkin, G (1961). «Registered Land Reform». **Mod. L. Rev**, 24.
- Fathoni, M. Y., Sulistiyono, A., & Karjoko, L. (2024). «Reformulation of Sale And Purchase Agreement Regulations in Creating Legal Certainty and Justice in The Transfer of Land Rights in Indonesia». **Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan**, 12(1), 55-67.

- Fernado, M (2021). «The Doctrine of Indefeasibility of Title in Sri Lanka : A Comparative Study with The Law of The United Kingdom and Australia». **KDU Law Journal**.
- Ismail, M. S., Zakariah, Y., & Ganason, A. (2023). «Land Administration System in Malaysia : The Torrens Assurance Fund». **Jurnal LAND**, 3(1), 53-60.
- McCormack, J (1992). «Torrens and Recording: Land Title Assurance in the Computer Age». **William Mitchell Law Review**, 18 (1).
- McCrimmon, L A (1994). «Protection of equitable interests under the Torrens system : Polishing the mirror of title». **Monash University Law Review**, 20.
- Qingmei, D. (2022). «Can overriding interests and the Crack on the Mirror principle be reconciled?». **Coventry Law Journal**, 27(1), 163-166.

### پایان نامه‌ها

- Breiddin, I S (2007). **Property rights and the littoral zone in Queensland**. USQ Project. Faculty of Engineering and Surveying - Department of Surveying and Land Information.
- Falkingham, S (2020). **Trust issues: gaps, anomalies and other areas of concern with Manitoba trust law**. Master's Thesis.
- Korven, Kim (2012). **The emperor's new clothes: the myth of indefeasibility of title in Saskatchewan**. Master's Thesis, USA : University of Georgia.
- Mburu, Peter Ng'ang'a (2017). **Strategies to modernize the land registration system in Kenya**. Master's Thesis, Netherlands : University of Groningen.
- Zevenbergen, Jaap (2002). **Systems of Land Registration - Aspects and Effects**. PhD Thesis. Netherlands : Delft University of Technology.

### قوانین و مقررات

- Charities Act 2011 (UK)
- Declaration of the Rights of Man and of the Citizen 1789 (France)
- Housing Act 1985 (UK)
- Land Registration Act 1925 (UK)
- Land Registration Act 2002 (UK)

Land Registry Act 1862 (UK)

Real Property Act 1858 (South Australia)

### رویه قضایی

Abbey National Building Society v Cann (1991).

Cartlidge v Smith, 44 Man R (2d) 252, CarswellMan 175 at para 40 (1987).

Williams and Glyn's Bank v Boland (1981).