

Civil liability of the government in compensating due to systemic errors of land registration in law of Iran and England

Nasrin Tabatabai Hesari^{1*}, Soroush Safizade²

1. Assistant Professor, Faculty of Law & Political Science, University of Tehran, Tehran, Iran
2. Ph.D. Student in Private Law, College of Farabi, University of Tehran, Qom, Iran

(Received: February 6, 2021 ; Accepted: April 12, 2021)

Abstract

Land Registration as a system of consolidation of land ownership is always subject to errors that, if they lead to incorrect registration in the real estate registry, constitute Systemic Errors and can harm third parties. In England Land Registration act 2002 and its subsequent amendments, a special legal regime has been recognized to compensate for systematic errors; However, in Iranian law, even the liability itself is questionable. Based on this, the question arises as to what is the basis of the government's responsibility to compensate for the damages caused by systemic errors in land registration? And what is the legal regime governing this civil liability in the land registration system of England and Iran? This study with a descriptive-analytical approach has concluded that government responsibility in this area is based on the theory of guarantee in Tort Law. Also, in English law, the principle is to prevent the invalidity of the registered ownership, even if it is wrong and the injured parties of the mistake have the right to claim land price. While a review of Iranian law shows that the registered owner is not well supported in practice and the injured party of a systemic error can sue him directly.

Keywords

Land Registration, Systemic Errors, Government Liability, Theory of Guarantee, Insurance Principle.

* **Corresponding Author, Email:** nasrintaba@ut.ac.ir

مسئولیت مدنی دولت در جبران خسارات ناشی از اشتباهات سیستمی ثبت املاک در حقوق ایران و انگلستان

نسرين طباطبایی حصارى^{۱*}، سروش صفی‌زاده^۲

۱. استادیار، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران، تهران، ایران
۲. دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، دانشکده حقوق، پردیس فارابی دانشگاه تهران، قم، ایران

(تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۱۱/۱۸ - تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۱/۲۳)

چکیده

ثبت املاک به عنوان نظام تثبیت مالکیت‌های غیرمنقول همواره در معرض خطاهایی قرار دارد که اگر منتهی به ثبت اشتباه در دفتر املاک شود اشتباهات سیستمی را تشکیل می‌دهد و می‌تواند اشخاص ثالث را متضرر کند. در مقررات ثبت املاک ۲۰۰۲ انگلستان و اصلاحات بعدی آن، رژیم حقوقی ویژه‌ای در جبران خسارات ناشی از اشتباهات سیستمی به رسمیت شناخته است. لیکن در حقوق ایران حتی اصل مسئولیت دولت با تردید مواجه است. بر این اساس، این پرسش مطرح می‌شود که مسئولیت دولت در جبران خسارات ناشی از اشتباهات سیستمی ثبت املاک چه مبنایی دارد و رژیم حقوقی حاکم بر این مسئولیت مدنی در نظام ثبت املاک انگلستان و ایران به چه ترتیبی است. این پژوهش با رویکردی توصیفی-تحلیلی به این نتیجه رسید که مسئولیت دولت در این حوزه مبتنی بر نظریه تضمین در مسئولیت مدنی است. همچنین در حقوق انگلستان اصل بر جلوگیری از بطلان مالکیت ثبتی ولو به اشتباه است و متضرران از اشتباه حق مطالبه قیمت ملک را دارند؛ درحالی‌که بررسی حقوق ایران نشان می‌دهد مالک ثبتی در عمل چندان مورد حمایت نیست و متضرر از اشتباه سیستمی می‌تواند مستقیم علیه وی اقامه دعوا کند.

کلیدواژگان

اشتباهات سیستمی، اصل تضمین، ثبت املاک، مسئولیت دولت، نظریه ضمان.

مقدمه

از قرن ۱۷ که لزوم توسعه حمایت از مالکیت خصوصی در ایالات متحده و کشورهای اروپایی گسترش یافت (Ely 2008: 28) نظام‌های حقوقی به منظور جلب اعتماد عمومی و برقراری امنیت حقوقی در روابط معاملاتی اشخاص خصوصی مجاب به اجرای یک سیستم ثبتی در نظام اراضی و املاک شدند (Cooke 2003: 27)؛ سیستمی که اطلاعات مورد نیاز متعاملین در معاملات ملکی را تأمین و قطعیت لایتغیر آن‌ها را تضمین می‌کند (طباطبایی حصاری ۱۳۹۸: ۳۹ - ۴۰). این سیستم‌ها، که امروزه تقریباً در همه نظام‌های حقوقی معتبر شناخته می‌شوند، به واسطه آنکه توسط نیروهای انسانی مدیریت می‌شوند، نه تنها مصون از خطا و اشتباه نیستند، بلکه گاه خطاهایی از آن‌ها سر می‌زند که به قیمت از دست رفتن مالکیت یا سایر حقوق عینی افراد در ارتباط با یک ملک تمام می‌شود. اگرچه مثال‌های عدیده‌ای در خصوص «اشتباهات سیستمی» در نظام ثبت املاک ایران - اعم از خطای ثبتی و خطای معاملاتی - وجود دارد، شایع‌ترین آن‌ها در نظام ثبت املاک ایران در دو دهه اخیر در نتیجه تصویب قانون مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ رقم خورد که حجم عظیمی از پرونده‌های با محوریت ابطال سند مالکیت را موجب شد (پاشازاده و عباس‌زاده ۱۳۹۰: ۱۱۶ - ۱۱۷). مثلاً مأمور ثبت، بدون آنکه به جانمایی حدود ملک دقت کند و بدون آنکه اسناد ارائه‌شده را بازرسی کند، مالکیت شخصی را تأیید کرده و برای وی سند مالکیت صادر شده است. حال این ملک چندین دست‌مورد معامله قرار گرفته و هر یک از خریداران به اعتبار این سند مالکیت که اعتبار حاکمیت را پشتوانه خود قرار داده است حاضر به معامله شده‌اند و پس از چند دست‌مستخلص شده است که اساساً مالک اولیه شخصی کلاه‌بردار بوده و همه مستندات ارائه‌شده به مأمور ثبت مجعول بوده است و این ملک در مالکیت غیررسمی شخصی قرار دارد که سال‌ها در آنجا سابقه تصرف دارد. این اسناد مجعول در نهایت موجب اشتباه مأمور در صدور سند مالکیت به نام شخص کلاه‌بردار شده است. در چنین فرضی، اگر مالک واقعی مورد حمایت قرار گیرد، خریدار جاهل و با حسن‌نیت، که تنها به سند ثبتی اعتماد کرده است، متضرر می‌شود و اگر خریدار مورد حمایت قرار گیرد، مالکی واقعی و حقیقی، که فاقد سند مالکیت ثبتی است، متضرر می‌شود. اگرچه در نهایت یکی از طرفین مالک معرفی می‌شود، این مهم است که خسارات شخص دیگری

که به واسطه اشتباه سیستم ثبت املاک متضرر شده است توسط دولت جبران شود. انگلستان از اولین کشورهایی که به لزوم اجرای طرح جبران خسارات پی برد و این موضوع را تحت عنوان «اصل غرامت»^۱ به رسمیت شناخت (Cooke 2003: 27-28). این اصل که در نظر دکتربین به «اصل تضمین یا بیمه»^۲ نیز مشهور است در قانون ثبت املاک ۲۰۰۲ بخش گسترده‌تری از قانون را نسبت به مقررات پیشین تشکیل می‌دهد و اساساً یک رژیم حقوقی برای این موضوع شناسایی شده است (Dixon 2010: 35). با این حال در مقررات ثبت املاک ایران نه تنها رژیم حقوقی که مقررات حاکم بر چگونگی جبران خسارت ناشی از اشتباهات سیستمی ثبت املاک را پیش‌بینی کند در قوانین یافت نمی‌شود، بلکه حتی فراتر از آن در ارتباط با اصل موضوع، یعنی مسئولیت دولت در خصوص اشتباهات یادشده، نیز قانون‌گذار سکوت کرده است. این در حالی است که به نظر برخی دکتربین ثبت املاک وجود مقررات جبران خسارت به اشخاصی که از سیستم ثبتی استفاده می‌کنند اطمینان می‌دهد و اعتماد عمومی را ترغیب می‌سازد (Dixon 2010: 36). بر همین اساس شناسایی میزان مسئولیت‌پذیری دولت در ارتباط با اشتباهات و خطاهای سیستم ثبت املاک در حقوق ایران و تطبیق آن با حقوق انگلستان به منزله یکی از نظام‌های موفق حوزه ثبت املاک - که ضمن شناسایی میزان مسئولیت دولت و رژیم حقوقی حاکم بر آن اشکالات قانونی را مورد شناسایی قرار داده و پیشنهادهایی در جهت اصلاح آن ارائه کرده است - ضروری می‌نماید. در این زمینه، این پژوهش با هدف آسیب‌شناسی رژیم حقوقی حاکم بر مسئولیت دولت در جبران خسارات ناشی از اشتباهات ثبت املاک در حقوق ایران و ارائه راهکارهایی جهت حل معضلات در پرتو حقوق انگلستان در صدد پاسخ به دو پرسش اساسی است: اولاً مسئولیت مدنی دولت در جبران خسارات ناشی از این اشتباهات سیستمی ثبت املاک بر چه مبنایی استوار است؟ ثانیاً اصل تضمین در نظام ثبت املاک انگلستان و ایران به چه صورتی اعمال می‌شود و در موقعیت ناشی از اشتباهات ثبت املاک از چه کسی به عنوان متضرر از اشتباه جبران خسارت می‌کند؟ برای پاسخ به این دو پرسش پژوهش حاضر در وهله اول به شناسایی ماهیت اشتباهات سیستمی در حوزه ثبت املاک می‌پردازد

1. indemnity principle

2. insurance or guarantee principle

و سپس مبانی مسئولیت دولت در خصوص این اشتباهات را تحلیل می‌کند و در نهایت به شیوه اعمال اصل تضمین می‌پردازد.

«اشتباهات سیستمی» در نظام ثبت املاک

اشتباه، با وجود آنکه یکی از پرکاربردترین ترکیبات در مقررات ثبت املاک ایران است، هیچ‌گاه به طور صریح از جانب قانون‌گذار تعریف نشده است؛ موضوعی که تنها مختص نظام ثبت املاک ایران نیست، بلکه در انگلستان نیز قانون ثبت املاک ۲۰۰۲ تعریفی از این مفهوم ارائه نداده است. اما لیز^۱ در نظام ثبت املاک انگلستان به این نکته اشاره دارد که «اگر قضات در پرونده‌های مربوط به اشتباهات ثبت املاک به اجماع نمی‌رسند، تقصیر آن‌ها نیست. رسیدن به یک تعریف واحد در مورد اشتباه بر اساس منطق قانون ثبت املاک ۲۰۰۲ کار به‌شدت دشواری است.» (Lees 2013: 63). بر این اساس در وهله اول نیازمند ارائه تعریفی از اشتباه هستیم.

در حقوق ثبت اسناد و املاک ایران به نظر می‌رسد از جمع‌بندهای یک تا شش ماده ۲۵ ق.ث. و مواد ۱۲ و ۱۳ قانون حدنگار می‌توان به یک تعریف از اشتباه دست یافت. بر این اساس به خطاهایی که در جریان ثبت مقدماتی - اعم از آنکه قبل از ثبت ملک یا بعد آن به این خطا پی ببریم - یا ثبت نقل و انتقالات ملک یا عملیات تفکیکی یا تطبیق نقشه کاداستر با سند مالکیت صورت می‌پذیرد و رسیدگی به آن در صلاحیت هیئت نظارت یا دادگستری یا اداره ثبت است اشتباه گفته می‌شود. این جامع‌ترین تعریف از اشتباه در نظام ثبت املاک است و اعم از اشتباهات مغایر با حقوق اشخاص ثالث، اشتباهات مؤثر، و اشتباهات غیرمؤثر است.

در نظریات دکترین ثبتی، اشتباه به صورتی مضیق‌تر تعریف شده است. در یکی از نظریات ماده ۲۵ قانون ثبت به سه بخش تقسیم شده است: اشتباهات، اختلافات، اشکالات. بر این اساس اشتباه به خطایی گفته می‌شود که در مرحله قبول تقاضای ثبت یا در اثنای عملیات مقدماتی ثبت یا در جریان تفکیک املاک رخ می‌دهد و در صلاحیت هیئت نظارت است (شهری ۱۳۸۹: ۹۹ - ۱۰۰؛ ابهری و فلاح‌خاریکی ۱۳۹۸: ۲۲۳) در نظری دیگر اشتباه اقداماتی تعریف شده است که در جریان

ثبت مقدماتی رخ می‌دهد و موجب خللی در حق دیگران یا تعدی و تجاوز به اموال خصوصی یا عمومی نمی‌شود (رستمی بوکانی ۱۳۹۳: ۱۱۳).

برخلاف تعاریف اخیر، که اشتباه را آنچه سبب پدید آمدن یک وضعیت نادرست ثبتی می‌شود تعریف کرده‌اند، در حقوق انگلستان اشتباه همان وضعیت نادرست است. در این خصوص پاراگراف سوم از اصلاحیه چهارم قانون ثبت املاک ۲۰۰۲ بر این نکته تأکید دارد که «اشتباهات بدون رضایت مالک قابل اصلاح نیست؛ مگر اینکه مالکیت متقلبانه یا فاقد منشأ درست سبب اشتباه شده یا به طور اساسی در حصول اشتباه تأثیر داشته باشد».^۱ آنچه از این مقرر بر داشت می‌شود آن است که در نظر قانون‌گذار انگلیسی اینکه اشتباه چگونه و توسط چه کسی پدید آمده است تأثیری در تحقق مفهوم «اشتباه» ندارد و کافی است در فرایند ثبت مقدماتی یا ثبت معاملات به ثبت در دفتر ثبت املاک منتهی شود. به عبارت دیگر اشکالات می‌توانند در عملیات مقدماتی ثبت یا در نقل و انتقالات بعدی صورت پذیرند، لیکن مادامی می‌توان از اشتباه در سیستم ثبت املاک سخن گفت که این اشکالات به ثبت اشتباه حقوق مالکیت منجر شوند (Reid 2004: 14). این مفهوم از اشتباه را «اشتباه سیستمی» می‌نامیم که در دو دسته «اشتباهات بی‌ضرر»^۲ و «اشتباهات زیان‌آور»^۳ قابل بررسی‌اند (Cooke 2003: 122).

اشتباه بی‌ضرر اشتباهی است که حقوق مالک ثبتی یا اشخاص ثالث را تحت تأثیر قرار نمی‌دهد؛ درحالی‌که اشتباه زیان‌آور به نحوی مؤثر حقوق این افراد را تحت تأثیر قرار می‌دهد و آن را متزلزل می‌سازد (بهرامی ۱۳۹۴: ۸۴۹). مثلاً در صورتی که در نگارش نام و نام‌خانوادگی مالک اشتباه نگارشی رخ دهد، این اشتباه بی‌ضرر است؛ اما اگر نام «ب» به جای «الف» به عنوان مالک یک ملک درج شود، این اشتباه از نوع اشتباه زیان‌آور است.

اشتباهات بی‌ضرر، همان‌طور که از اسمشان پیداست، تأثیر حقوقی چندانی ندارند؛ درحالی‌که اشتباهات زیان‌آور به واسطه تحقق ضرر می‌توانند موضوع طرح دعوی خسارت باشند (بهرامی

1. If alteration affects the title of the proprietor of a registered estate in land, no order may be made under paragraph 2 without the proprietor's consent in relation to land in his possession unless—
(a) he has by fraud or lack of proper care caused or substantially contributed to the mistake.

2. innocent mistakes
3. prejudicial mistakes

۱۳۹۴: ۸۴۹). بر همین اساس در این پژوهش نیز مقصود از اشتباه سیستمی صرفاً نوع زیان آور آن است؛ اشتباهاتی که بر اساس حقوق ایران رسیدگی به آنها در صلاحیت دادگاه- و نه هیئت نظارت و شورای عالی ثبت- است. این اشتباهات به دو دسته قابل تقسیم‌اند:

بخشی از اشتباهات مستقیم و بدون واسطه رخ می‌دهد؛ یعنی هیچ عامل واسطه‌ای باعث وقوع اشتباه نشده است، بلکه اشتباه منتسب به خود نهاد ثبت املاک است. مثلاً شخص «الف» مالک حقیقی ملکی است، لیکن به اشتباه نام شخص «ب» به عنوان مالک درج شود یا شخص «الف» دارای حق وثیقه در ارتباط با ملک «ب» است، لیکن مأمور ثبت املاک به اشتباه حق وثیقه «الف» را حذف می‌کند (Scottish Law Commission 2004: 24). به این دسته از اشتباهات «خطای ثبتی^۱» گویند.

بخش دیگری از اشتباهات با واسطه رخ می‌دهد؛ یعنی شخص واسطه‌ای موجب اشتباه در دفتر ثبت املاک شده است (Scottish Law Commission 2004: 24). مثال عینی در این مورد در حقوق انگلستان در پرونده *Ajibade v. Bank of Scotland* صورت پذیرفت. در این پرونده خانم *Ajibade* مالک رسمی ملکی بود. خواهر وی وکالت‌نامه‌ای از وی با ذکر اختیار فروش ملک جعل کرد و ملک یادشده را به طور رسمی به همسر خود *Abiola* انتقال داد و او نیز این ملک را در وثیقه بانک گذارد و ما به ازای آن وامی کلان گرفت (Lees 2013: 65-66). در این پرونده، اگرچه اشتباه به وقوع پیوست، این اشتباه با واسطه‌گری خواهر *Ajibade* در چارچوب جعل سند وکالت صورت پذیرفت، نه خطایی که منتسب به نهاد ثبت املاک باشد. به این اشتباهات «خطای معاملاتی^۲» گویند. هر یک از این اشتباهات مبانی متفاوتی در ارتباط با مسئولیت دولت و شیوه جبران خسارت دارد که در مباحث بعد به آنها خواهیم پرداخت.

مبانی مسئولیت مدنی دولت در جبران خسارات ناشی از اشتباهات سیستمی ثبت املاک

تا پیش از قرن ۱۹، دولت‌ها حاکم مطلق بودند و هیچ‌گونه مسئولیتی در ارتباط با اقدامات خود نداشتند (مرادخانی و اسفندیاری ۱۳۸۸: ۴۹). این همان چیزی بود که در حقوق انگلستان با عنوان قاعده «پادشاه خطا نمی‌کند^۳» حاکمیت را از طرح هر گونه دعوای مسئولیت مدنی مصون

-
1. register error
 2. transactional error
 3. The king can not do wrong

می‌داشت^۱ (رائد ۲۰۱۶: ۲۹۰). با این حال در قرن ۱۹ و ۲۰ تئوری دولت از حاکمیت به مسئولیت تبدیل شد که بر اساس آن دولت باید مسئولیت اقدامات خود را می‌پذیرفت و خسارات وارده به متضرران از اقدامات خود را جبران می‌کرد (رائد ۲۰۱۶: ۲۹۱). طی این فرایند مسئولیت‌پذیری در ابتدا مبنای مسئولیت‌پذیری دولت‌ها مبتنی بر نظریه تقصیر بود؛ لیکن در اواخر قرن ۱۹ با گسترش نقض دولت در کنترل تنظیم روابط اجتماعی و تبدیل مفهوم «دولت نگهبان» به «دولت مداخله‌گر» به طور قابل توجهی دایره مسئولیت دولت نیز توسعه یافت و به طور مشخص دولت در مواردی مکلف شد مسئولیت خساراتی را که تقصیری در وقوع آن‌ها نداشته است بر عهده بگیرد، اعم از آنکه در نتیجه خطای شخصی کارمند باشد یا بدون خطا صورت پذیرفته باشد (محمدی ۱۳۹۰: ۲۱). این تئوری، که به نظریه ضمان در حقوق مسئولیت مدنی مشهور است، بر دو مبنای نظری استوار است.

مبنای اول: تفکری سنتی در آلمان به نام «همبستگی گروهی^۲» وجود دارد مبنی بر اینکه مسئول اقدام اشتباه یکی از اعضای گروه کل گروه است. پس، اگر در نتیجه اقدامات هر یک از اعضای گروه خسارتی وارد آید، باید همه اعضای گروه درصدد جبران آن برآیند و از آنجا که دولت نماینده و مسئول این گروه است باید خسارات وارده به زیان‌دیده از طریق خزانه عمومی تأمین شود (دسوقی ۲۰۱۶: ۶۹). بر این مبنا وجود کارمندان و خدمه چنان به ادارات، سازمان‌ها، و ارگان‌های دولتی وابسته است که خطای شخصی کارمند را می‌توان خطای اداره دانست. زیرا وجود اداره به قدری قوی است که شخصیت کارمند را تحت تأثیر قرار داده است و منطقیاً باید خطا را به اداره و دولت منسوب کرد تا خود کارمند (مؤتمنی طباطبایی ۱۳۹۷: ۴۲۳).

مبنای دوم: حمایت از زیان‌دیده مبنای ثانویه نظریه ضمان و مسئولیت بدون تقصیر دولت است. طبیعتاً هنگامی که محوریت جبران خسارت و رفاه و آسایش شخص زیان‌دیده باشد، مسئولیت دولت در قبال اشخاص خصوصی راحت‌تر می‌تواند خسارت وارده به شخص را جبران

۱. در حقوق اسلام نیز رگه‌هایی از این تئوری را می‌توان یافت؛ تا جایی که در فتاوی برخی فقها آمده است اگر خلیفه مرتکب جرمی شود یا حتی نسبت زنا به کسی بدهد از مسئولیت مبرا است. (برای اطلاعات بیشتر ← مرادخانی و اسفندیاری ۱۳۸۸: ۵۲).

کند و اصطلاحاً او را به وضعیت قبل از وقوع خسارت برگرداند (مؤتمنی طباطبایی ۱۳۹۷: ۴۲۸).
زیرا اصولاً امکان جبران زیان برای اشخاص خصوصی ناممکن یا دشوار خواهد بود (زرگوش
۱۳۸۷: ۱۵۲).

امروزه نظریه ضمان مبنای اصلی مسئولیت دولت در نظام‌های ثبتی شناخته می‌شود و به یکی
از اصول سه‌گانه مشترک میان نظام‌های ثبت املاک تبدیل شده است. بر همین اساس در ادامه به
تشریح نظریه یادشده و مبانی آن در نظام‌های ثبت املاک پرداخته می‌شود و وضعیت آن در نظام
ثبت املاک ایران را مورد شناسایی قرار می‌گیرد.

نظریه ضمان: مبنای مسئولیت نهاد ثبت املاک در «اشتباهات سیستمی»

تئودور روف^۱، از نظریه‌پردازان فقید نظام ثبت املاک انگلستان، در تعریف نظریه ضمان که در
نظام‌های ثبت املاک به اصل بیمه یا غرامت مشهور است گفته است: «به نظر می‌رسد دفاتر ثبت
املاک به مثابه آینه‌ای عمل می‌کنند که بازتابی کاملاً صحیح از وضعیت مالکیت یک ملک ارائه
می‌دهند. اما اگر اشتباهی در دفاتر ثبتی صورت پذیرد، هر شخصی که به واسطه این اشتباه متحمل
ضرر شده است باید در ازای پرداخت پول در همان موقعیتی قرار گیرد که اگر دفاتر ثبتی درست بود
قرار می‌گرفت؛ یعنی این حق از دست‌رفته به وجه نقد تبدیل می‌شود.» (Ruoff 1957: 13). در بند ۱
ماده ۸ الحاقیه قانون ثبت املاک انگلستان مصوب ۲۰۰۴ هشت مورد به عنوان اسباب مسئولیت مدنی
نهاد ثبت املاک در جبران خسارت زیان‌دیدگان مطرح شده است که بر اساس دیدگاه دکترین ثبت
املاک انگلستان در چارچوب مبانی نظریه ضمان به دو بخش کلی قابل تقسیم است:

در موارد خطای ثبتی مبنای مسئولیت و مطالبه غرامت اشتباهی است که منتسب به سازمان‌های
ثبت املاک یا مأموران آن است؛ هرچند اثبات تقصیر الزامی نیست. مثلاً ممکن است مأمور ثبت
به اشتباه حق وثیقه در ارتباط با ملکی را ثبت نکند یا آن را حذف کند و خریدار جدید با این تصور
که ملک در توقیف نیست آن را بخرد یا اعتباردهنده‌ای آن را در رهن بگیرد. در این شرایط
حمایت از حق یکی از طرفین (مرتهدن یا خریدار) باعث اضرار به دیگری می‌شود. در چنین

1. Theodore Ruoff

مواردی جبران خسارت ما به ازای خطایی است که منتسب به نهاد ثبت املاک است (The Law commission 2016: 291).

در موارد دیگر که مشمول خطای معاملاتی می‌شود، به‌رغم نبود اشتباهی که منتسب به نهاد ثبت املاک باشد، خسارت قابل پرداخت است. مثلاً اگر ملکی به نام «الف» ثبت شده باشد و شخصی کلاهبردار با معرفی خود به نام «الف» ملک را به «ب» منتقل کند، طوری که هر دو شخص «الف» و «ب» جاهل به کلاهبرداری باشند، پس از احراز کلاهبرداری، یکی از طرفین (الف یا ب) ملک را در اختیار خواهد داشت و دیگری از طریق پرداخت غرامت حق از دست‌رفته خود را به وجه نقد مبدل می‌سازد. درحالی‌که در فرض مورد نظر وقوع اشتباه به دلیل تقلب و کلاهبرداری بوده است که اساساً منتسب به نهاد ثبت املاک نیست (Goymour et al. 2018: 208). این پرسش مطرح است که چرا در چنین فرضی نهاد ثبت مسئول جبران خسارت است؟ در پاسخ بدین پرسش دکترین ثبت املاک می‌گوید معاملات غیرمنقول به دو بخش قبل از ثبت و پس از ثبت تقسیم می‌شوند. تا زمانی که معامله ملکی در دفتر ثبت املاک به ثبت نرسیده است همه خطرات ناشی از اشتباه در فرایند انتقال بر عهده طرفین است. زیرا معامله در حوزه خصوصی بین طرفین قرار دارد. به همین دلیل در مباحث ثبتی به دوره قبل از ثبت معامله «دوران سیاه» نیز گفته می‌شود (Peiró & García 2017: 304). با این حال، هنگامی که معامله در دفتر ثبت املاک به ثبت می‌رسد معامله از حوزه خصوصی بین طرفین به عمومی با مشارکت دولت در فرایند نقل و انتقال املاک منتقل می‌شود و بر همین اساس ریسک معاملاتی از طرفین سلب می‌شود و بر عهده نهاد ثبت املاک قرار می‌گیرد (The Law commission 2016: 291).

مسئولیت مبتنی بر نظریه ضمان در نظام ثبت املاک ایران

به باور استادان در نظام‌های ثبت املاک اصل بیمه یا غرامت از اصول مشترک میان نظام‌های ثبتی تضمین‌کننده حق مالکیت است (طباطبایی حصاری ۱۳۹۸: ۵۸). با این حال، برخلاف مقررات ثبت املاک انگلستان، در مقررات ثبتی ایران هیچ‌گونه مقرره‌ای دال بر مسئولیت مدنی ثبت املاک در

خصوص جبران خسارات ناشی از اشتباهات وجود ندارد. بر همین اساس ناگزیر از استناد به قواعد عام مسئولیت مدنی دولت هستیم.

در این خصوص ماده ۱۱ قانون مسئولیت مدنی، به عنوان اولین مقررهای که مسئولیت دولت را در نظام حقوقی ایران به رسمیت شناخته و همچنان به قوت خود باقی است، در فرض وقوع خسارات، اصل را بر مسئولیت مدنی کارمند می‌گذارد و مسئولیت دولت را به صورت استثنائی مورد پذیرش قرار می‌دهد که تنها در فرضی که خسارت ناشی از نقص اداری باشد اعمال می‌شود (صفائی و رحیمی ۱۳۹۴: ۳۲۸ - ۳۲۹). با این حال، در مورد اعمال موسوم به حاکمیتی حتی اگر خسارت ناشی از نقایص اداری هم باشد، لیکن مطابق قانون و برای تأمین مصالح اجتماعی باشد، دولت مسئولیتی نخواهد داشت.

پس از انقلاب، با تصویب اصل ۱۷۱ قانون اساسی رویکرد قانون‌گذار به سمت افزایش مسئولیت دولت سوق یافت. بر این اساس اگر در اثر اشتباه قاضی ضرر مادی یا معنوی متوجه کسی شود، اصولاً جبران خسارت بر عهده دولت است و تنها در صورت عمد یا تقصیر سنگین مقصر طبق موازین اسلامی ضامن قلمداد می‌شود (صفائی و رحیمی ۱۳۹۴: ۱۶۶ - ۱۶۷)؛ اصلی که برگرفته از یک روایت مشهور فقهی است مبنی بر آنکه «هر گاه قضات در قتل یا قطع عضوی دچار خطا شوند، دیه و جبران خسارت آن به عهده بیت‌المال مسلمین است» و به باور برخی از فقها و دکترین قضایی در این روایت به مثابه یکی از جهاز حکومت مورد توجه قرار گرفته است و به خودی خود موضوعیت ندارد و بر همین اساس هر یک از ارکان حکومت که از عملشان خسارتی به عموم وارد شود دولت مکلف به جبران خسارت است (قربان‌نیا ۱۳۷۷: ۳).

اگرچه اصل ۱۷۱ قانون اساسی تاب تفسیری را دارد که بتوان مسئولیت مدنی دولت در مورد اعمال کارکنان خود را از آن استنباط کرد، به نظر می‌رسد اشکالات و نارسایی‌هایی در نظام مسئولیت مدنی دولت در حوزه جبران خسارات ناشی از اعمال کارمندان خود، که در ماده ۱۱ قانون مسئولیت مدنی تصریح شده است، وجود دارد که نظام حقوقی ایران را ناگزیر از اعمال اصلاحات می‌کند. در این خصوص در سال ۱۳۸۳ لایحه‌ای تحت عنوان «لایحه مسئولیت مدنی مؤسسات عمومی» به مجلس ارائه شد که در مواد یک و دو آن ادارات و مؤسسات عمومی به طور

کامل مسئول جبران خسارات ناشی از کارمندان خود دانسته شد. به طور خاص در حوزه جبران خسارات ناشی از اشتباهات سیستمی ثبت املاک نیز دو پیشنهاد اصلاح مطرح شده است که تاکنون شأن قانونی نیافته‌اند.

الف) ماده ۱۳ طرح الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول مصوب ۱۳۹۹/۰۲/۳۱. این ماده سازمان ثبت را مکلف به بیمه معاملات رسمی کرده تا در صورت وقوع اشتباه سیستمی متضرر بتواند ضرر و زیان خود را از شرکت بیمه مطالبه کند.^۱ اشکال اساسی این مقرر استفاده از بیمه تجاری برای پوشش این اشتباهات است؛ بیمه‌هایی که با توجه به میزان خطر حق بیمه را محاسبه می‌کنند و هر چه ریسک بالاتر باشد مبلغ حق بیمه هم بیشتر است (The Law commission 2016: 292). درحالی‌که در بیمه ثبت املاک اساساً این ارگان اطلاعات چندانی ندارد که بتواند بر اساس آن میزان ریسک معاملات را ارزیابی کند. بنابراین، محاسبه حق بیمه، که به عنوان بخشی از هزینه ثبتی پرداخت می‌شود، به هیچ وجه متناسب با ریسک معامله نیست و نخواهد بود و ثبت املاک نمی‌تواند هیچ سقف مالی برای تعهدات خود در زمینه جبران خسارت احتمالی قائل باشد (The Law commission 2016: 292)؛ موضوعی که نشان می‌دهد این مسئولیت مسئولیتی منحصر به فرد است که مختص بیمه ثبت املاک است نه بیمه‌گر تجاری.

ب) سند تحول قضایی ابلاغی ۱۳۹۹/۱۰/۰۶ رئیس قوه قضاییه. این سند بر مبنای هفت مأموریت اصلی قوه قضاییه تدوین شده است. در مأموریت هفتم، با عنوان «حمایت از حقوق مالکیت اشخاص»، جهت ترغیب اشخاص به تبدیل معاملات عادی به اسناد رسمی، بر لزوم جبران خسارت متضرران از اشتباهات سیستمی در پرتو تأسیس صندوق جبران خسارات توسط دفاتر اسناد رسمی تأکید شده است.^۲ از این بند می‌توان دو تفسیر ارائه داد. اولین برداشت از این بند بر مبنای الزام دفاتر

۱. در صورتی که معامله رسمی انجام شده ابطال شود، شخصی که بطلان مستند به او باشد مکلف به جبران خسارت وارد شده است. سازمان موظف است در خصوص معاملات رسمی، که پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون منعقد می‌شوند، اقدام به اخذ حق بیمه از طرفین معامله ناقل مالکیت کند و مسئولیت موضوع این ماده را نزد یکی از شرکت‌های بیمه بیمه کند. این موضوع مانع مراجعه شرکت بیمه به شخصی که بطلان مستند به اوست نیست. نحوه تعیین حق بیمه با پیشنهاد مشترک سازمان و بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب رئیس قوه قضاییه می‌رسد.

۲. جبران خسارت متضرران ناشی از خطا در عملیات ثبتی املاک با فراهم‌سازی زمینه تشکیل «صندوق جبران خسارات»

اسناد رسمی به ایجاد صندوق جبران خسارت محدود ساختن اشتباهات سیستمی به اشتباهاتی است که در تنظیم سند رسمی رخ می‌دهد. در این صورت اشتباهات سیستمی، که از جانب مأموران ثبت املاک در مرحله ثبت در دفتر ثبت املاک مطرح می‌شود، مشمول اشتباهات سیستمی نمی‌شود و از این منظر این مقرر قابل انتقاد است. تفسیر دوم، مبتنی بر عبارت «صندوق جبران خسارت»، بر این نظر استوار است که اساساً صندوق جبران خسارت تأسیسی است که درصدد جبران خسارت متضررانی که خسارت وارده به آن‌ها بدون جبران مانده است برمی‌آید (رفیعی و جعفری ۱۳۹۲: ۴). پس مهم نیست اشتباه توسط سردفتر یا مأمور ثبت املاک رخ داده باشد. چون صندوق هر دو را پوشش می‌دهد. این تفسیر به‌خصوص با تصریح به عبارت «خطا در عملیات ثبتی املاک» در صدر این بند تقویت می‌شود. با این حال این تفسیر هم مصون از ایراد نیست. زیرا به موجب آن صندوقی که توسط سردفتران و با پرداخت مبالغی از جانب آن‌ها تأسیس شده است جبران خساراتی را بر عهده خواهد داشت که در نتیجه اشتباه مأمور ثبت املاک پدید آمده است.

نحوه حمایت از مالکیت ثبتی و چگونگی جبران خسارت

اگرچه نظام‌های حقوقی در تضمین مالکیت ثبت شده به عنوان یکی از اصول مشترک نظام‌های ثبت مالکیت اتفاق نظر دارند، این موضوع که نظام ثبت هنگام آگاهی از وقوع اشتباه سیستمی ثبت املاک چه فردی را مالک می‌شناسد و از چه کسی به عنوان متضرر از اشتباه جبران خسارت می‌کند یک مبنای واحد میان نظام‌های یادشده ندارد. بر همین اساس در این بخش ابتدا به چگونگی تضمین حق مالکیت و نحوه جبران خسارت در نظام ثبت املاک انگلستان می‌پردازیم و سپس نحوه کاربرد آن در حقوق ایران را تحلیل می‌کنیم.

در حقوق انگلستان

در انگلستان حمایت قانونی از شخص مدعی مالکیت یک ملک مشروط به دو شرط است: اولاً نام آن شخص به عنوان مالک به ثبت رسیده باشد و ثانیاً ملک را در تصرف داشته باشد (Lees 2013:

توسط دفاتر اسناد رسمی با اصلاح قوانین و مقررات مرتبط (سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، معاونت حقوقی و امور مجلس- میان مدت)

9). بر این اساس، در صورتی که شخصی تنها نامش به عنوان مالک ملکی به ثبت رسیده باشد لیکن متصرف آن ملک نباشد، ثبت به نام شخص متصرف اصلاح می‌شود و مالک ثبتی مستحق جبران خسارت خواهد بود (Schmid et al. 2005: 35). بنابراین، در صورت وجود شرط ثبت و تصرف، قاعدتاً این شخص مالک قانونی ملک شناخته می‌شود ولو آنکه مالک واقعی شخص دیگری باشد و مالک واقعی در صورت اثبات مالکیت تنها بر مبنای اصل مستحق قیمت ملک است. با این حال اگر اشتباه سیستمی در نتیجه کلاهبرداری اتفاق افتاده باشد- آن‌طور که در مثال پرونده آجی‌باده^۱ با استفاده از سند مجعول صورت پذیرفت- یا در نتیجه اشتباهی باشد که مالک ثبتی متصرف در وقوع آن نقش اساسی داشته باشد یا حتی اگر مالک ثبتی انسانی با حسن‌نیت بوده باشد، اما، مراقبت‌های لازمه را برای کسب مالکیت امن و مطمئن نکرده باشد، نه تنها از مالک ثبتی سلب مالکیت می‌شود، بلکه در چارچوب اصل غرامت نیز مستحق دریافت وجهی نخواهد بود (Gray & Gray 2011: 107). مثلاً اگر «ب» امضای «الف» را جعل کند و ملک او را که هم‌اکنون متصرف آن است به نام خود انتقال مالکیت دهد، با اثبات ادعای «الف» در ارتباط با جعل امضای وی توسط «ب»، نهاد ثبت املاک نام «ب» به عنوان مالک را حذف می‌کند و نام شخص «الف» را به عنوان مالک ملک درج می‌کند. با این حال شایان توجه است که قاعده عمومی نظام ثبت املاک انگلستان مبتنی بر آن است که حتی در فرض اصلاح دفتر ثبت املاک به نفع مالک واقعی، مالکیت مالک واقعی عطف به‌ماسبق نمی‌شود. بنابراین، «الف» از تاریخ اصلاح دوباره مالک شناخته می‌شود (Reid 2004: 14).

در مثال یادشده، اگر «ب» ملک را به شخصی به نام «ج» انتقال مالکیت و تصرف دهد که:
- از جعل امضای «ب» بی‌اطلاع باشد و با تحقیقات از مالکیت «ب» اطمینان حاصل کند، «ج» مالک محسوب می‌شود و «الف» تنها مستحق اخذ قیمت ملک است. با این حال، به واسطه آنکه این اشتباه متناسب به عمل «ب» است، ثبت املاک پس از جبران خسارت می‌تواند به «ب» مراجعه کند (Sparkes 2003: 199).

- از جعل امضای «ب» بی‌اطلاع بوده ولی با تحقیقات می‌توانسته از عدم مالکیت «ب» اطمینان

حاصل کند، «الف» مالک است و «ج» به هیچ وجه نمی‌تواند بر مبنای اصل غرامت از ثبت املاک مطالبه خسارت کند؛ هرچند مراجعه به «ب» برای مطالبه مبالغ پرداخت شده امکان‌پذیر است (Sparkes 2003: 200). زیرا وقوع خسارت ناشی از ترک فعل خود اوست و نه «ب» تا ضمانت نهاد متولی ثبت مطرح شود.

- خود موجبات جعل امضای «الف» توسط «ب» را فراهم کرده است. در این صورت هم حکم قضیه همانند فرض اخیر است (Sparkes 2003: 200).

در خصوص سایر حقوق عینی اما رژیم حقوقی کمی متفاوت است. اگرچه شخصی که در نتیجه اشتباه حقی را از دست داده مستحق دریافت خسارت است، در مواردی هم که شخصی که به اشتباه نامش به عنوان دارنده حقی (مثل وثیقه) به ثبت رسیده است دارنده آن حق به شمار نمی‌آید، بلکه مستحق جبران خسارت توسط ثبت املاک است (Reid 2004: 15)؛ مگر آنکه بروز خطا در نتیجه کلاهبرداری یا اشتباهی باشد که در آن نقش اساسی داشته و مراقبت‌های لازمه را انجام نداده باشد. بنابراین، قاعده عمومی حقوق انگلستان در خصوص سایر حقوق عینی آن است که هر شخصی که در نتیجه اشتباهی حق عینی غیرمالکیتی را به دست آورده است یا از دست داده است به هیچ وجه واجد حق عینی شناخته نمی‌شود و فقط مستحق جبران خسارت است. زیرا رسمیت‌بخشی به حقوق این شخص با سلطه مالکانه موضوع ماده ۲۲ قانون ثبت املاک ۲۰۰۲ مبنی بر قدرت انحصاری ایجاد یا انتقال حقوق به مالک ثبتی در تعارض است.

در حقوق ایران

مسئولیت سازمان ثبت در جبران خسارات ناشی از اشتباهات ثبت املاک موضوعی است که هیچ‌گاه قانون‌گذار ایرانی بدان تصریح نکرده است. در رویه قضایی سابقه اندکی در طرح این‌گونه دعوی وجود دارد و استنباط قضات مبتنی بر آن بوده است که اگر قرار به طرح چنین دعوایی هم باشد این دعوی ماهیتاً خصوصی است که حسب آنکه وصف مجرمانه هم داشته باشد یا خیر تنها می‌تواند علیه شخصی که تقصیر منتسب به اوست در دادگاه‌های کیفری یا حقوقی اقامه شود^۱ و نه

۱. مثلاً ممکن است مالکیت رسمی از طریق کلاهبرداری و سندسازی حاصل شده باشد که البته به نظر می‌رسد در این صورت ماده ۲ قانون تشدید مجازات مرتکبان ارتشاء و اختلاس و کلاهبرداری در خصوص رد عین مال و در صورت

سازمان ثبت (خدابخشی ۱۳۹۸: ۴۱ - ۴۸). با این حال، در چگونگی تضمین مالکیت ثبتی، نظام ثبت املاک ایران در سه دوره زمانی قابل بررسی است:

از سال ۱۳۱۰ تا سال ۱۳۶۵

این دوران، که در آثار برخی دکترین حقوقی به دوران فرمانروایی ماده ۲۲ نیز مشهور است (جعفری لنگرودی ۱۳۹۳: ۱۳۱)، اساساً شخصی را مالک یک ملک معرفی می‌کرد که نامش در دفتر ثبت املاک به ثبت می‌رسید. ادله متعددی وجود دارد که در این بازه زمانی دیدگاهی که در نظام‌های ثبت املاک به «ثبت برابر است با حق»^۱ مشهور است (Schmid et al. 2005: 34) در نظام ثبت املاک ایران حاکم بوده است که از آن‌ها می‌توان اشاره کرد به:

- دادگاه عالی انتظامی قضات در حکم شماره ۳۸۲۸ مورخ ۱۳۲۵/۱۰/۱۰ اعلام کرد: «... با صدور سند مالکیت و ثبت ملک در دفتر به حدودی که شامل قناتی که پر کردن چاه‌های آن مورد دعوی جزایی واقع شده است با صراحت مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت مجالی برای طرح دعوی حقوقی که امر منوط به آن گردیده است نبوده و قانون راه آن را مسدود نموده است. لذا صدور قرار اناطه در این مورد تخلف است.» (شهیدی ۱۳۸۱: ۴۰۹).

- دیوان عالی کشور در دادنامه شماره ۳۶۷ مورخ ۱۳۲۶/۰۲/۲۷ در تشریح ماده ۲۲ قانون ثبت اذعان داشته است: «مقصود از مالک شناختن دولت کسی را که ملک به نام او در دفتر ثبت املاک ثبت شده است تمامی آثار و شئون مالکیت است ...» (باختر ۱۳۸۵: ۶۴).

- اداره حقوقی قوه قضاییه در نظریه شماره ۷/۳۲۸۱ در تاریخ ۱۳۶۲/۰۸/۱۱ در پرسش از امکان طرح دعوا در ارتباط با ملکی که قبلاً به نام دیگری به ثبت رسیده است اعلام کرد: «ماده ۲۲

عدم اثبات جرم اعمال رد عین مال بر اساس مقررات غصب در قانون مدنی به استناد ماده ۲۴ قانون ثبت و مواد ۱۰۵ به بعد آن قانون، که اصل را بر عدم قابلیت ابطال سند رسمی در مرحله ثبت اولیه دانسته است، قابل اعمال نباشد. زیرا مقنن ثبتی با صدور حکم خاص در مواد ۱۰۴ تا ۱۱۰ قانون ثبت و با تصریح به مصداق جرم کلاهبرداری و ... امکان رد مال را پیش‌بینی نکرده است و بر عدم امکان ابطال سند رسمی صادر شده بعد از طی فرایند ثبت اولیه تأکید کرده است. قلمرو خاص این مواد نسبت به ماده ۲ قانون تشدید مجازات مرتکبان ارتشاء و ... و مقررات غصب در قانون مدنی سبب عدم اجرای مواد اخیر حداقل نسبت به تحقق جرم کلاهبرداری در مرحله ثبت اولیه می‌شود.

I. registration is the right

قانون ثبت اسناد و املاک راجع به معتبر بودن ثبت ملک به قوت خود باقی است و به این ترتیب در مواردی که مطابق ماده یادشده ملکی به نام اشخاص ثبت گردیده دیگر محلی برای استناد به سوگند جهت اثبات مالکیت دیگری نخواهد بود.» (باختر ۱۳۸۵: ۸۱).

- اداره حقوقی قوه قضاییه در نظریه شماره ۷/۵۳۳۷ مورخ ۱۳۶۲/۱۱/۱۰ در پاسخ بدین پرسش که آیا شخصی که با سند عادی ملکی را خریده است مالک است یا خیر اعلام کرد که خریدار با سند عادی قانوناً مالک نیست. زیرا به موجب ماده ۲۲ قانون ثبت، که همچنان دارای اعتبار قانونی است، همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده باشد مالک خواهد شناخت (شهری و همکاران ۱۳۸۸: ۱۳۷۴).

این دیدگاه بر آرای صادره از سوی شورای عالی ثبت نیز تأثیرگذار بود. در این خصوص در پرونده‌ای که در سال ۱۳۴۴ در شورای عالی ثبت مطرح شد «الف» ملک خود را به بیع شرط به «ب» داد. پس از مدتی «الف» خواهان فسخ معامله شد؛ لیکن برای ثبت در دفتر ثبت املاک بر اساس ماده ۴۶ نظامنامه قانون دفاتر اسناد رسمی امضای بستانکار- یعنی «ب»- نیز نیاز بود. با این حال فسخ این قرارداد به صورت غیرقانونی و بدون امضای «ب» ثبت شد و پس از آن «الف» آن را به «ج» به بیع قطعی فروخت و «ج» نیز پس از اخذ سند مالکیت آن را نزد دیگری به بیع شرط گذاشت. برای ثبت این سند شرطی با توجه به وقوع تعارض میان حقوق «ب» و «ج» از شورای عالی ثبت نظرخواهی شد و این شورا در پاسخ، ضمن به رسمیت شناختن مالکیت «ج»، اعلام کرد: «منع دارنده سند مالکیت از معامله در نظیر این مورد با توجه به قانون ثبت صحیح نیست و ذی‌نفع می‌تواند به دادگاه صلاحیت‌دار مراجعه کند.» (جعفری لنگرودی ۱۳۹۴: ۲۲۳ - ۲۲۴ و ۱۱ - ۱۲)؛ موضعی که نشان می‌دهد شورای عالی ثبت با وجود علم به تعارض سند شرطی مقدم و سند مالکیت غیرقانونی مؤخر حرمت سند مالکیت را نگه داشته است (جعفری لنگرودی ۱۳۹۳: ۱۳۳).

با این حال این موضع حمایتی مطلق نیست و در مواردی که مالک ثبتی عالم به اشتباه بود از او حمایتی صورت نمی‌گرفت و دفتر املاک علیه او تغییر می‌یافت. مثلاً «الف» به موجب سند رسمی منافع پانزده‌ساله ملک خود را به «ب» واگذار کرد. اما در دفتر ثبت املاک و سند مالکیت منعکس نشد. پس از طرح موضوع در هیئت نظارت، نظر اکثریت مبنی بر لزوم مراجعه ذی‌نفع به دادگاه

بود. لیکن شورای عالی ثبت برخلاف نظر اکثریت بر لزوم اصلاح دفتر ثبت املاک در چارچوب ماده ۱۰۴ آیین‌نامه رأی داد (جعفری لنگرودی ۱۳۹۴: ۲۹۱).

بر این اساس به نظر می‌رسد به طور خلاصه موضع نظام ثبت املاک ایران در این دوران بسیار نزدیک به موضع قانون‌گذار انگلستان است؛ یعنی تا حد امکان از حقوق عینی ثبت‌شده ولو به‌اشتباه حمایت می‌کند و برای متضرران از اشتباه صرفاً جبران خسارت ناشی از اشتباه ثبتی را به رسمیت می‌شناسد؛ مگر آنکه مالک یا دارنده حق در وقوع این اشتباه نقش داشته یا از آن آگاه باشد که در این صورت دفتر ثبت املاک اصلاح می‌شد.

از سال ۱۳۶۵ تا سال ۱۳۹۵

پس از انقلاب، برخی از مالکان رسمی به خارج از کشور کوچ کردند و توده عظیمی از مردم، به‌ویژه مستضعفان که فاقد مالکیت رسمی اراضی بودند، اقدام به احداث اعیانی در اراضی غیر کردند و خواهان تملک یا انتقال این املاک به دیگران شدند؛ موضوعی که به واسطه فقدان مالکیت رسمی برای آن‌ها امکان‌پذیر نبود (تفکریان ۱۳۹۵: ۱۷۵). در سال ۱۳۶۵ قانونی تحت عنوان قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن به تصویب رسید تا امکان ثبت رسمی مالکیت این اشخاص و صدور سند مالکیت برای آن‌ها را فراهم آورد. این مقرر که به قانون مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ در نظام حقوقی ایران مشهور است تا سال ۱۳۸۳ تمدید شد و با تسهیل فرایند ثبت مالکیت اراضی و املاک دارای سابقه ثبتی اقدام به صدور سند مالکیت موسوم به سند ماده ۱۴۷ می‌کرد. این اسناد صادره برخلاف اسناد مالکیت ثبت عمومی موسوم به سند ماده ۲۲ چندان اعتباری در نظر قانون‌گذار نداشت. زیرا در تبصره ۳ ماده ۱۴۷ قانون اصلاحی - که در سال ۱۳۷۰ در انتهای بند ۶ ماده ۱۴۷ قرار گرفت - قانون‌گذار به صراحت قید کرد: «... صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.» اگرچه قانون‌گذار هیچ‌گاه مشخص نکرد طرف طرح دعوی متضرر کیست یا اصلاً موضوع دعوی مطروحه از جانب متضرر چه می‌تواند باشد، از پیامدهای عملی این مقرر، که باعث جریان یافتن سیل خروشان دعوی ثبتی به طرفیت مالکان ۱۴۷ با موضوع ابطال سند مالکیت یا اصلاح حدود و حقوق ارتفاقی شد، می‌توان پاسخ این پرسش را دریافت (پاشازاده و عباس‌زاده ۱۳۹۰: ۱۱۶)؛

پاسخی که مورد پذیرش اداره حقوقی قوه قضاییه در نظریه شماره ۷/۲۶۳۴ مورخ ۱۳۷۸/۰۵/۲۰ نیز قرار گرفت.^۱

در سال ۱۳۹۰ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی نیز مورد تصویب مجلس قرار گرفت و با وجود آنکه نسبت به قانون مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ دقت عملیات ثبتی برای صدور سند مالکیت را افزایش داد و درصدد استحکام اسناد مالکیت صادره در چارچوب این قانون برآمد، به نظر می‌رسد با ذکر عبارت «صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نیست.» در انتهای ماده ۳ درصدد تأیید مواضع قانون‌گذار مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ بوده است. با این حال گفتنی است نظام عدم حمایت از مالک ثبتی مختص اسناد مالکیت ماده ۱۴۷ و قانون تعیین تکلیف بود و در مورد اسناد مالکیت ماده ۲۲ مجری نبود. زیرا در مورد این اسناد ماده ۲۴ احتمال طرح هر گونه دعوا به طرفیت مالک ثبتی را مردود می‌داند.^۲ بنابراین، ویژگی اصلی این دوره را باید وجود دوگانگی در نظام حمایت از مالکان ثبتی دانست؛ نظامی که در مورد اسناد ماده ۱۴۷ و قانون تعیین تکلیف طرح دعوا به طرفیت مالک ثبت شده و ابطال سند مالکیت را مجاز می‌شمارد و در نتیجه سند مالکیت تضمین‌کننده حق مالکیت مالک ثبت شده نیست.

از سال ۱۳۹۵ تا امروز

نظام ثبت املاک ایران در سال ۱۳۹۵ دستخوش تحولات جدی شد. در این سال طرحی با عنوان «ارتقای اعتبار اسناد رسمی» از جانب هفده نماینده اعلام وصول شد. این طرح، که همچنان به

۱. با توجه به اینکه مطابق بند ۶ ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۰ صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نیست ... درخواست ابطال سند مالکیت به طرفیت کسی که سند انتقال به نام او صادر شده مقدر است و مرجع صلاحیت‌دار نیز دادگاه‌های عمومی است (شهری و همکاران ۱۳۸۸: ۱۴۰۹).

۲. نظریه مشورتی شماره ۷/۲۳۶۷ اداره حقوقی قوه قضاییه مورخ ۱۳۸۲/۰۴/۰۱: منظور از عبارت «صدور سند مالکیت مانع رجوع متضرر به دادگاه نخواهد بود.» این است که متضرر از رأی کمیسیون می‌تواند با اقامه دعوا در دادگاه صالح ابطال سند مالکیت جدید را بخواهد و اگر دادگاه ادعای او را مقرون به صحت دانست حکم به ابطال سند مالکیت جدید حسب مورد کلاً یا جزئاً صادر خواهد نمود و این قبیل اسناد مالکیت مشمول ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک نمی‌باشد (باختر ۱۳۸۵: ۲۷۷).

تصویب نرسیده است، به نظر می‌رسد برخلاف نام خود تا حدی در جهت تضعیف اعتبار اسناد رسمی حرکت کرده است. در این خصوص ماده ۲ آن با اعلام نسخ ماده ۴۸ قانون ثبت امکان اقامه دعوا توسط مستنکفین از ثبت معاملات علیه مالکان رسمی را پیش‌بینی کرده است. در همین حین، هم‌سو با سیاست پالایش قوانین باقی‌مانده از پیش از انقلاب نظریه مشورتی شماره ۹۵/۱۰۲/۲۶۶۴ شورای نگهبان در خصوص انطباق یا مغایرت با شرع مواد ۲۲ و ۴۶ - ۴۸ قانون ثبت ارائه شد که بر اساس آن اطلاق ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک و نیز ماده ۴۸، که دلالت بر بی‌اعتبار دانستن اسناد عادی دارد، در مواردی که قراین و ادله قانونی یا شرعی معتبر بر صحت مفاد اسناد عادی دارد خلاف شرع و باطل است. بر این اساس دولت نباید فقط کسی را که نامش به عنوان مالک در دفتر ثبت املاک به ثبت رسیده است مالک شمارد. اگر صحت یک سند عادی بر مبنای ادله شرعی و قانونی در دادگاه اثبات شده باشد، دارنده چنین سندی نیز مالک است و نمی‌توان مالک رسمی را بر او ترجیح داد (میرزائزاد جویباری ۱۳۹۵: ۴۵). صدور این نظریه مشورتی بر نظام جبران خسارات ناشی از اشتباهات ثبت املاک نیز اثرگذار بود؛ نظامی که تا پیش از این اگرچه در دوگانگی به سر می‌برد و در مورد اسناد مالکیت ماده ۲۲ قانون ثبت اصل را بر حمایت از مالک ثبتی قرار می‌داد و دعوی علیه آن را نمی‌پذیرفت با صدور این نظریه عملاً تغییر موضع داد و به سمت رژیم حقوقی حاکم بر اسناد موضوع ماده ۱۴۷ و قانون تعیین تکلیف حرکت کرد. بر این اساس محتوای ماده ۲۴ قانون ثبت، که از عدم امکان طرح دعوا علیه مالک ثبتی سخن می‌گوید، محتوایی عبث و بیهوده است. زیرا هر شخصی می‌تواند علیه مالک ثبتی به استناد سند عادی اقامه دعوا کند و درصدد ابطال سند مالکیت وی برآید (میرزائزاد جویباری ۱۳۹۵: ۴۷). مفاد این نظریه چند ماه بعد از صدور آن در قالب ماده ۶۲ قانون احکام دائمی توسعه نیز به تصویب مجلس و تأیید شورای نگهبان رسید. در این ماده مقنن بر این موضوع اشاره دارد که «کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت‌شده مانند بیع، صلح، اجاره، رهن، و نیز وعده یا تعهد به انجام این گونه معاملات باید به طور رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود. اسناد عادی که در خصوص معاملات راجع به اموال غیرمنقول تنظیم شوند، مگر اسنادی که بر اساس تشخیص دادگاه دارای اعتبار شرعی است، در برابر اشخاص ثالث غیرقابل استناد بوده و قابلیت معارضه با اسناد رسمی را ندارند». بر این اساس شخص متضرر از اشتباه در صورتی که بتواند

اعتبار سند و مدارک عادی خود را به تصدیق محکمه برساند، از منظر قانون‌گذار، شأنی برابر با مالک رسمی دارد و هم‌عرض او محسوب می‌شود. در چنین مواردی دادگاه باید بر اساس ماده ۱۹۹ قانون آیین دادرسی مدنی^۱ حقانیت یکی از طرفین را تأیید کند (اسلامی و همکاران ۱۳۹۷: ۵۰ - ۵۱). بررسی‌ها نشان می‌دهد اگرچه رویه قضایی بعد از تصویب ماده ۶۲ ابتدا به سمت ابطال اسناد رسمی حرکت کرد، به دلیل توالی فاسد ناشی از این اقدام، درصدد پیشروی به سمت رویکردی است که مالک رسمی را اصولاً مورد حمایت قرار می‌دهد و اعتبار سند رسمی را بر سند عادی ترجیح می‌دهد (خدابخشی ۱۳۹۸: ۳۵ - ۳۶). در این خصوص در برخی آرای قضایی در تحلیل ماده ۶۲ به این نکته اشاره شده است که ماده یادشده ناظر به اعتبار شرعی است که صرف‌نظر از ابهام آن حداقل مفید این معناست که معامله باید در وضعیتی باشد که از نظر حقوقی قابل اتکا و اعتماد باشد. زیرا در نظام قانونی معامله شرعی و قانونی نباید دوگانه باشد. همچنین گفته شده است که اگر غیر از این به موضوع نگرسته شود با اعتباربخشی کامل دادگاه به بیع عادی، اگرچه اختلاف بین خریدار و فروشنده حل می‌شود، در ارتباط با اشخاص ثالث با حسن‌نیت اثر مخربی خواهد داشت که خود برخلاف مذاق شرع و اعتماد به اسناد رسمی است. بنابراین، دادگاه سند عادی را در مقابل هر دارنده با حسن‌نیتی، که به قانون رسمی کشور و اسناد معتبر اتکا کرده است، غیرقابل استناد می‌داند (صفری‌روشن ۱۳۹۸: ۷۷ - ۷۹).

همچنین در برخی دیگر از آرای قضایی ماده ۶۲ در کنار مواد ۲۲ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت دیده شده و بر اساس آن تصریح شده است که در ماده ۶۲ سند عادی پنهانی علیه دارنده سند رسمی با حسن‌نیت قابل استناد نیست. زیرا بر مبنای نظریه قابلیت استناد اشخاص نمی‌تواند از قراردادهای پنهانی خود علیه اشخاص ثالثی که از این امر مطلع نبوده‌اند استفاده کنند و به عبارتی در این فرض به‌رغم اینکه قرارداد پنهانی طبق اصل نسبی بودن قراردادها بین طرفین صحیح و معتبر است در ارتباط با اشخاص ثالث باطل و غیرمعتبر فرض می‌شود و دارنده چنین سندی حق استفاده و استناد به آن را در مقابل اشخاص ثالث با حسن‌نیت ندارد (خدابخشی ۱۳۹۸: ۴۶ - ۴۸).

۱. در همه امور حقوقی، دادگاه علاوه بر رسیدگی به دلایل مورد استناد طرفین دعوا هر گونه تحقیق یا اقدامی را که برای کشف حقیقت لازم باشد انجام خواهد داد.

بر این اساس موقعیت کنونی اعتبار مالکیت رسمی در فرض تعارض با سند عادی را بر اساس ماده ۶۲ قانون احکام دائمی توسعه در حقوق ایران در سه فرض می‌توان بررسی کرد:

- فرض اول در مواردی است که شخص ثالثی در میان نیست. در این موارد مالک ثبتی تحت حمایت نظام ثبت قرار ندارد و بر اساس ماده ۶۲ در صورت اثبات اعتبار اسناد عادی سند مالکیت یا سند رسمی انتقال قابل ابطال است و هیچ مسئولیتی برای نهاد ثبت در این فرض پیش‌بینی نشده است و مالک ثبتی می‌تواند به ید ماقبل خود مراجعه کند.

- در مواردی که شخص ثالثی در این جریان قرار داشته است، در صورتی که از واقع امر باخبر باشد، تفاوتی با فرض پیشین ندارد و مالک رسمی تحت حمایت نظام ثبت قرار ندارد.

- در نهایت، در مواردی که شخص ثالث به اعتبار اطلاعات مندرج در دفتر املاک و بدون آنکه از واقعیت امر باخبر باشد حق مالکیت یا حق عینی را به دست آورد، با وجود آنکه این شخص حقوق خود را از مالک واقعی به دست نیاورده است، تحت حمایت نظام ثبت است.

استنباط یادشده عیناً در ماده واحد طرح اصلاح مواد ۳۲۳ و ۳۲۵ قانون مدنی، که در تاریخ ۱۳۹۸/۰۲/۲۲ از سوی برخی نمایندگان مجلس مطرح و اعلام وصول گردید تأیید شده است. در بند ۱ این طرح تصریح شده است که انتقال مال مغضوب از طریق سند رسمی در حکم تلف است؛ مگر آنکه انتقال‌گیرنده از اصل موضوع آگاه باشد که در این صورت وفق مقررات عمل می‌شود.^۱ این گزاره بدین معناست که دارنده سند عادی پس از انتقال رسمی ملک حق اقامه هیچ گونه دعوای عینی نخواهد داشت؛ مگر آنکه اثبات کند انتقال‌گیرنده رسمی از سند عادی مقدم اطلاع داشته است.

با این حال در چنین مواردی، اگرچه شرایط دعوای عینی فراهم نیست، امکان طرح دعوای دینی فراهم است و دارنده سند عادی می‌تواند بر اساس قواعد مسئولیت مدنی و استفاده بلاجهت و اینکه انتقال مال در حکم تلف است و نوبت به بدل و قیمت می‌رسد طرح دعوای خسارت احتمالی کند (خدابخشی ۱۳۹۵: ۴۵). همچنین در مواردی که سند رسمی به استناد سند عادی

۱. انتقال مال مغضوب از طریق تنظیم سند رسمی در حکم تلف است و مالک تنها می‌تواند به انتقال‌دهنده رجوع کند؛ مگر آنکه انتقال‌گیرنده عالم به غصب باشد که در این صورت وفق مقررات عمل می‌شود.

ابطال می‌شود با توجه به آنکه این فرض تنها در موارد فقدان حسن‌نیت از جانب شخص ثالث، یعنی مواردی که ثالث از واقعیت امر آگاه است، صورت می‌پذیرد بر اساس مقررات قانون مدنی این شخص تنها حق مطالبه مبلغ پرداختی را از منتقل‌الیه دارد و امکان طرح دعوا جهت مطالبه خسارات وارده برای ایشان ممکن نیست.^۱

نتیجه

«اشتباهات سیستمی» در نظام ثبت املاک مجموعه اشتباهاتی است که منتهی به ثبت اشتباه در دفتر املاک می‌شود و ممکن است در نتیجه تقصیر مأموران ثبت املاک یا طرفین معامله رخ دهد و مالکان و اشخاص ثالث را متضرر سازد و حقوق آن‌ها را به راحتی متزلزل کند. نظام‌های ثبت املاک، در جهت استقرار امنیت در ارتباط با حقوق افراد و تسهیل جبران خسارت وارده به زیان دیدگان از اشتباهات، اصل تضمین را به عنوان یکی از اصول اساسی خود مورد پذیرش قرار داده‌اند و در چنین مواردی دولت- نهاد ثبت املاک- را مسئول جبران خسارات ناشی از اشتباهات می‌دانند. این مسئولیت، که مبتنی بر نظریه ضمان در حوزه مسئولیت مدنی دولت است، در نظام ثبت املاک کشورهای همچون انگلستان با عناوین اصل غرامت یا بیمه یا تضمین مورد پذیرش قرار گرفته و یک رژیم حقوقی خاص را به خود اختصاص داده است. لیکن در ایران حتی درباره اصل مسئولیت سازمان ثبت در ارتباط با این اشتباهات تردید جدی وجود دارد.

بر مبنای اصل غرامت در حقوق انگلستان اصولاً شخصی که نامش به عنوان مالک به ثبت رسیده است و متصرف ملک است تحت‌الحمايه قانون قرار دارد؛ حتی اگر نامش به اشتباه به ثبت رسیده باشد. پس، اگر شخصی در نتیجه این حمایت حقوق خود را از دست بدهد و متضرر شود، می‌تواند بر مبنای اصل تضمین دعوی خسارت به طرفیت نهاد ثبت املاک اقامه کند. در حقوق ایران، اگرچه تا سال ۱۳۶۵ رژیم حمایتی مشابهی در چارچوب اصل حمایت از مالک ثبتی حاکم بود، با تصویب قانون مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ به تدریج اعتبار مالکیت ثبتی کاسته و پس از سال ۱۳۹۵ تا

۱. در صورت مستحق‌الغیر برآمدن کل یا بعضی از مبیع باید ثمن مبیع را مسترد دارد و در صورت جهل مشتری به وجود فساد باید از عهده غرامات وارده بر مشتری نیز برآید.

حد زیادی مخدوش شد؛ طوری که بر اساس مقررات قانونی متضرر از اشتباهات مستند به اسناد عادی خود می‌تواند مستقیم به طرفیت مالک ثبتی تقاضای ابطال سند مالکیت وی را کند و در موارد عدیده‌ای رأی مد نظر خود را از دادگاه بگیرد. این موضع متفاوت نظام ثبت املاک ایران، علاوه بر آنکه راحتی حجم دعاوی مطروحه در دادگاه‌های ایران را افزایش می‌دهد، موجب رواج بی‌اعتمادی به نظام ثبت املاک می‌شود؛ دو اثری که با فلسفه بنیادین نظام ثبت املاک مبنی بر پیشگیری از دعاوی در پرتو افزایش اعتماد عمومی به دفاتر ثبتی ناسازگار است.

با توجه به آنچه گفته شد این پژوهش به منظور اصلاح نظام جبران خسارت ناشی از اشتباهات سیستمی در نظام ثبت املاک ایران دو پیشنهاد ارائه می‌دهد: اولاً جهت تثبیت مسئولیت دولت در خصوص خسارات ناشی از اشتباهات سیستمی ثبت املاک، نظام جامع جبران خسارت ناشی از اشتباهات که حاوی حدود مسئولیت سازمان ثبت اسناد و املاک، شخص یا اشخاصی که حقوق عینی آن‌ها تحت حمایت قانون قرار دارد، اشخاصی که می‌توانند مدعی جبران خسارت شوند، تعیین مرجع صالح برای مطالبه خسارت و ... تدوین شود و مصوب گردد. ثانیاً جهت تحقق اهداف نظام ثبت املاک در پیشگیری از دعاوی و گسترش اعتماد به دفاتر ثبت املاک شخصی که نامش به عنوان مالک در دفتر ثبت املاک به ثبت رسیده است، هرچند ناشی از اشتباه معاملاتی باشد، مورد حمایت قانونی قرار گیرد (همانند راه‌حل پیش‌بینی‌شده در ماده ۲۴ در مرحله ثبت اولیه) و متضرران از اشتباهات حق اقامه دعاوی بطلان سند مالکیت، بر مبنای تلف حکمی، علیه او را نداشته باشند و تنها حق مطالبه خسارت از نهاد ثبت املاک و در موارد مداخله مالک ثبت‌شده در ثبت اشتباه، مانند کلاهبرداری و ...، از مالک ثبت‌شده برای ایشان به رسمیت شناخته شود.

منابع

- ابهری، حمید؛ مهدی فلاح خاریکی (۱۳۹۸). حقوق ثبت، تهران، مجد.
- اسلامی، سید محمدهادی؛ جلیل فنوتی؛ عباس علی حیدری (۱۳۹۷). «تفسیر ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰»، *فقه و مبانی حقوق اسلامی*، د ۱۱، ش ۱، صص ۳۷ - ۵۸.
- باختر، سید احمد (۱۳۸۵). *قانون ثبت اسناد و املاک در رویه قضایی*، تهران، نوای عدالت، خط سوم.
- بهرامی، داریوش (۱۳۹۴). *حقوق ثبت املاک در ایران*، تهران، میزان.
- پاشازاده، حسن؛ حسن عباس زاده (۱۳۹۰). «شرح و نقد مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی»، *کانون وکلا*، ش ۲۱۳، صص ۱۱۵ - ۱۴۳.
- تفکریان، محمود (۱۳۹۵). *حقوق ثبت املاک*، تهران، نگاه بینه.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۳). *حقوق ثبت*، تهران، گنج دانش.
- _____ (۱۳۹۴). *آرای شورای عالی ثبت و شرح آن*، تهران، گنج دانش.
- خدابخشی، عبدالله (۱۳۹۸). *حقوق دعاوی: تحلیل‌ها و منتخب آرای قضایی*، ج ۷، تهران، شرکت سهامی انتشار.
- دسوقی، اسلام دسوقی عبدالنبی (۲۰۱۶). *النظریه العامه للمسئولیه الدولیه بدون خطأ، الطبقة الاولى*، جمهوری مصر العربیه، مرکز الدراسات العربیه للنشر و التوزیع.
- رائد، محمد عادل بیان (۲۰۱۶). «الأساس القانوني للمسؤولیه الإداریه دون خطأ 'دارسه مقارنه'»، *علوم الشریعه و القانون*، المجلد ۴۳، العدد ۱، صص ۲۸۹ - ۳۰۴.
- رستمی بوکانی، علی (۱۳۹۳). *آموزش علم ثبت املاک*، تهران، ققنوس.
- زرگوش، مشتاق (۱۳۸۷). «تحول در مبانی و اصول حاکم بر مسئولیت مدنی دولت»، رساله دکتری حقوق عمومی، دانشگاه شهید بهشتی.
- شهری، غلامرضا (۱۳۸۹). *حقوق ثبت اسناد و املاک*، تهران، جهاد دانشگاهی (واحد علامه طباطبایی).
- شهری، غلامرضا؛ فریدون تحصیل دوست؛ عباس علی رحیمی اصفهانی؛ محمدهاشم صمدی اهری (۱۳۸۸). *مجموعه تفهیم‌شده قوانین و مقررات حقوقی*، تهران، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران.
- شهیدی، موسی (۱۳۸۱). *موازین قضایی*، تهران، رهام.

- صفائی، سید حسین؛ حبیب‌الله رحیمی (۱۳۹۴). مسئولیت مدنی، تهران، سمت.
- صفیری‌روشن، مریم (۱۳۹۸). «بررسی تحلیلی ماده ۶۲ قانون احکام دائمی در قانون و رویه قضایی»، راه وکالت، د ۱۱، ش ۲۱، صص ۵۸ - ۸۲.
- طباطبایی حصار، نسرين (۱۳۹۶). نقش و کارکرد سازمان ثبت اسناد و املاک و اختیارات آن، تهران، مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضاییه.
- _____ (۱۳۹۸). مبانی و آثار نظام ثبت املاک، تهران، شرکت سهامی انتشار.
- قربان‌نیا، ناصر (۱۳۷۷). «مسئولیت مدنی دولت در فقه امامیه و حقوق موضوعه»، نامه مفید، ش ۱۳، صص ۱ - ۱۲.
- محمدی، نعیمه‌سادات (۱۳۹۰). «تبیین تحولات مسئولیت مدنی دولت با نگاهی به لایحه مسئولیت مدنی مؤسسات عمومی مصوب سال ۱۳۸۳»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه اصفهان.
- مرادخانی، فردین؛ حسین اسفندیاری (۱۳۸۸). «مبانی مسئولیت مدنی دولت در پرتو قوانین ایران»، گفت‌وگو، ش ۱۵ و ۱۶، صص ۴۷ - ۷۲.
- مؤتمنی طباطبایی، منوچهر (۱۳۹۷). حقوق اداری، تهران، سمت.
- میرزائزاد جویباری، اکبر (۱۳۹۵). «درنگی پیرامون مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷، و ۴۸ قانون ثبت به بهانه نظریه جدید شورای نگهبان»، رأی، د ۵، ش ۱۴، صص ۳۵ - ۷۳.

References

- Abhari, H. & Fallah K. M. (2019). *Registration law*, Tehran, Majd. (in Persian)
- Bahrami, D. (2015). *Real property Registration Law in Iran*, Tehran, Mizan. (in Persian)
- Bakhtar, S. (2006). *Deeds and Land Registration act in Judicial Procedure*, Tehran, Navaye Edalat-Khate sevom. (in Persian)
- Cooke, E. (2003). *The New Law of Land Registration*, Oxford & Portland, Oregon: Hart publishing.
- Desoqi, E. (2016). *General theory of Errorless responsibility of Governments*, Vol. 1, Egypt: A.S.C pub. (in Arabic)
- Dixon, M. (2010). *Modern Land Law*, London and New York, Routledge.
- Ely, J.W. (2008). *The Guardian of Every Other Right. A Constitutional History of Property Rights*, Oxford, Oxford University Press.
- Eslami, S., Ghanavaty, J., & Heidari, A. (2018). "Interpretation of Article 62 of the Provisional Sentences of National Development Plans approved on 10/11/1395", *Research Scientific Journal of Jurisprudence and Base of Islamic Law*, 11(1), pp. 37-

58. (in Persian)
- Ghorban-Nia, N. (1998). "Tort of Government in Imamieh Jurisprudence and approved Law", *Name Mofid Journal*, 13, pp. 1-12. (in Persian)
- Goymour, A., Watterson, S., & Dixon, M. (2018). *New Perspectives on Land Registration Contemporary Problems and Solutions*, Oxford & Portland, Oregon: Hart publishing.
- Gray, K. & Gray, S. F. (2011). *Land Law*, New York: Oxford University Press.
- Jafari Langroudi, M.J. (2013). *Law of Registration*, Tehran: Ganje Danesh. (in Persian)
- (2014). *Decisions of the suoreme Notarial Council*, Tehran: Ganje Danesh. (in Persian)
- Khodabakhshi, A. (2019). *Law of lawsuits*, Vol. 7, Tehran, Enteshar Co. (in Persian)
- Lees, E. (2013). "Title by Registration: Rectification, Indemnity and Mistake and the Land Registration Act 2002", *The Modern Law Review*, 76(1), pp. 62-82.
- Mirzanezhad, J. A. (2016). "Delay on Articles 22, 46, 47 and 48 of the Deeds and Land Registration act under the pretext of the new opinion of the Guardian Council", *Raay Journal*, 5(14), pp. 35-73. (in Persian)
- Mohammadi, N. (2012). "Explanation of Development in State Civil Liability With a View on The Bill on Civil Liability of Public Institutions Enacted on 2005", M.A. thesis, in Private Law, University of Isfahan. (in Persian)
- Moradkhani, F. & Esfandiary, H. (2009). "Foundations of Government Tort in the Light of Iranian Law", *Goftoman Hoghooghi Journal*, 15 & 16, pp. 47-72. (in Persian)
- Pashazadeh, H. & Abbaszadeh, H. (2011). "Description and critique of Articles 147 and 148 of the Deeds and Land Registration act approved in 1986 with subsequent amendments and additions", *Icbar Journal*, 213, pp. 115-143. (in Persian)
- Peiró, N. & Martínez García, E. J. (2017). "Blockchain and Land Registration Systems", *European Property Law Journal*, 6(3), pp. 296-320.
- Raed, M.A. (2016). "The Legal Basis for the Administrative Responsibility without a Mistake (A Comparative Study)", *Deanship of Academic Research, Shari'a and Law Sciences*, 43(1), pp. 289-304. (in Arabic)
- Reid, K.G.C. (2005). Real property Law project, National Report (Scotland), European University Institute (EUI) Florence/ European Private Law Forum Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg.
- Rostami Bookani, A. (2014). *Training of Land Registration Science*, Tehran, Ghoghnoos. (in Persian)
- Ruoff, T. (1957). *An Englishman Looks at the Torrens System: Being some Provocative Essays on the Operation of the System after One Hundred Years*, Sydney: Law Book of Australasia Pty.
- Safai, S. & Rahimi, H. (2015). *Civil Liability*, Tehran, Samt. (in Persian)
- Safari Roshan, M. (2019). "Analytical review of Article 62 of the Law on Permanent Provisions in Law and Judicial peocedure", *Rahe Vekalat Journal*, 11(21), pp. 58-82. (in Persian)
- Schmid, H., Hertel, C., & Wicke, H. (2005). Real Property Law and Procedure in the European Union, EUI-Real Property Law, European University Institute (EUI) Florence/ European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg.
- Scottish Law Commision (2004). Discussion Paper on Land Registration: Void and

- Voidable Titles, Discussion Paper No 125.
- Shahidi, M. (2002). *Judicial Code*, Tehran, Roham. (in Persian)
- Shahri, GH. (2010). *Law of Deeds & Real estate Registration*, Tehran, Jahaad Daneshgahi. (in Persian)
- Shahri, GH., Tahsildoost, F., Rahimi Esfahani, A., & Samadi Ahari, M. (2009). *Codified set of Legal Regulations*, Tehran, Rooznameh Rasmi pub. (in Persian)
- Sparkes, P. (2003). *A New Land Law*, Oxford & Portland, Oregon: Hart publishing.
- Tabatabai Hesari, N. (2014). *The Basics and Effects of the Land Registry System*, Tehran, Enteshar Co. (in Persian)
- (2017). *The Role and Function of "the Deeds and Real Estate Registry Organization" and its Authorities*, Tehran, Press and Publication Center of the Judiciary. (in Persian)
- Motamani Tabatabai, M. (2018). *Administrative Law*, Tehran, Samt. (in Persian)
- Tafakorian, M. (2016). *Law of Registration of Properties*, Tehran, Negahe Bayeneh. (in Persian)
- The Law commission (2016). UPDATING THE LAND REGISTRATION ACT 2002, Consultation Paper No 227.
- Zargoosh, M. (2008). "Evaluation of Theoretical Basis and Principles of Governmental Tort Liability", ph.D thesis in Public Law, Shahid Beheshti University. (in Persian)