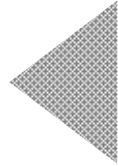


بررسی و تحلیل شاخصه‌های نظامات توسعه یافته ثبتی



مهدی ناصر^۱

(تاریخ دریافت ۹۶/۹/۱۰ - تاریخ تصویب ۹۷/۱/۲۰)

چکیده

در دوران حاضر با پیشرفت روزافزون جوامع بشری کشورهای مختلف سعی بر این امر دارند تا با شکل‌گیری نظام‌های پیشرفته ثبتی جوابگوی نیازهای جامعه مطابق با شرایط جدید بوجود آمده باشند. آثار این امر بوجود آمدن هر چه بیشتر امنیت در خصوص تضمین حقوق مالکانه افراد و افراد ذی‌حق در خصوص اموال غیر منقول می‌باشد که یکی از اثرات وضعی آن افزایش سرمایه‌گذاری‌های خارجی و توسعه نظام اقتصادی کشور می‌باشد. همین اثرات بر سایر بخش‌های جامعه نیز تأثیر می‌گذارد و باعث شکوفایی کشور می‌گردد. شاخصه‌های نظامات توسعه یافته ثبتی در نگاه کلی به هشت عنوان تقسیم می‌گردند که عبارتند از: وجود امنیت تصرف برای مالک، وجود مراجع صلاحیت‌دار در خصوص انجام معاملات انتقالی، وجود مکانیسم‌های پیشگیرانه جهت جلوگیری از وقوع دعاوی ملکی، وجود منابع مالی جهت پیشبرد اهداف قانونی مقرر شده توسط حاکمیت، شفافیت در نظام ثبتی و امکان دسترسی مردم به اطلاعات غیر محرمانه در خصوص مالکیت اراضی و املاک، پیش‌بینی حقوق متعلق به مال غیر منقول جهت حفظ حقوق مالک و اشخاص ثالث در ملک، پیش‌بینی ابزارهای تضمین مالکیت و استفاده از تکنولوژی می‌باشد که هر یک نقش بخصوصی در توسعه نظام ثبت اسناد و

۱- دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری قوه قضاییه، mn.ujsasac0077@yahoo.com

املاک دارند. در این مقاله به بررسی و تحلیل این شاخصه‌ها پرداخته می‌شود.

واژگان کلیدی: ثبت املاک، ثبت اسناد، ملک، سند، قراردادهای هوشمند.

مقدمه

نظام‌های ثبتی به نظام‌هایی گفته می‌شود که در آنها از طریق به کارگیری ابزارهایی برای به رسمیت شناختن حقوق و دارایی‌های ملکی افراد و تسهیل نقل و انتقالات ملکی استفاده می‌گردد.^۱ در سیستم‌های ثبتی دو مقوله ثبت اسناد و املاک نقش آفرینی می‌نمایند که علی‌رغم عملکرد مجزای این دو مقوله نمی‌توان از وابستگی این دو بر یکدیگر و تأثیراتی که هر کدام بر یکدیگر می‌گذارند، غافل بود. چرا که توسعه نظام ثبت اسناد همواره منوط به توسعه نظام ثبت املاک بوده است؛ بدین شکل که استفاده از ثبت الکترونیکی اسناد یا انعقاد قراردادهای هوشمند^۲ در گرو این می‌باشد که املاک مورد معامله جهت ثبت الکترونیکی، ثبت گردیده و به عبارتی عملیات مقدماتی ثبت نسبت به آنها انجام شده باشد. امروزه با توسعه تکنولوژی نیز در کنار ثبت الکترونیکی اسناد، انجام فرایند ثبت الکترونیکی املاک نیز در دستور کار کشورهای توسعه‌یافته قرار گرفته است. از ۱۵۰ سال قبل که سیستم ثبت املاک پایه‌ریزی گردید، همواره کشورها بر این امر بودند تا با توسعه این سیستم بر سرعت فرایندهای قابل انجام افزوده و خود را با پیشرفت‌های روز جهان تطبیق دهند. از آنجا که انجام فعالیت‌های ثبتی و اقدامات مرتبط با آن از طریق استفاده از کاغذهای سفید، پرهزینه و زمان‌بر بود؛ بسیاری از کشورها به ثبت الکترونیکی املاک و صدور اسناد الکترونیکی روی آورده و در قرن بیستم بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته، نظام ثبتی خود را به این شیوه بازنگری کرده بودند. (Sandberg Heim, E., 2009: 1&2). در سال ۱۹۹۹ پروفیسور ویتمن^۳ در صدد ارائه برخی نظرات در خصوص گسترش و توسعه این نظام برآمد و با پیشنهاد ذخیره اطلاعات در یک سیستم جامع^۴ و ایجاد

۱-Dale, P. and McLaughlin, J.(1999), Land Administration, Oxford University Press.

۲-Smart Contracts

۳-Dale Whitman

۴-Text Characters

امکان دریافت تقاضاهای ثبتی به صورت الکترونیکی بر گسترش این نظام کمک کرد که بعدها با تکمیل شدن این فرایند، تمامی فرایندهای ثبتی از زمان ارائه درخواست تا اتمام عملیات ثبتی به صورت الکترونیکی انجام می‌گردد (Whitman D.A., 1999: 32). ثبت الکترونیکی املاک یک برنامه کاربردی اینترنتی در خصوص ثبت املاک می‌باشد که در بردارنده تمامی اطلاعات مالکیتی مالکان املاک و ملک ثبت شده و حقوق راجع به هر جزء از ملک می‌باشد، به گونه‌ای که می‌تواند به عنوان یک ابزار به صورت کاملاً شفاف اطلاعات مالکیتی مالک یک ملک، تحدید حدود و محدوده هر ملک و سایر اطلاعات مورد نیاز را به خوبی در کمترین زمان ممکن در اختیار متقاضی قرار دهد^۱. چنین امکاناتی با انجام عملیات مختلف ثبتی با سرعت بالا و صرف هزینه و مدت بسیار کم موجب سوق بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته به انجام چنین فرایندهای الکترونیکی در ثبت اسناد و املاک شده است که کشورهای توسعه‌یافته به خصوص کشورهای افریقایی مانند نیجریه، گینه، کنیا و ... نیز با الهام از نظام ثبتی کشورهای توسعه‌یافته سعی در انجام این مهم داشته و به پیشرفت‌هایی نیز رسیده‌اند. انجام این تشریفات علاوه بر اینکه مؤثر در صرفه‌جویی فراوان در وقت و کوتاه شدن تشریفات ثبتی می‌گردد، در سایر موارد نیز اثرات مثبتی به همراه دارد. به عنوان مثال کاهش استفاده از کاغذهای سفید در انجام تشریفات ثبتی و عدم استفاده از کاغذ در صدور اسناد الکترونیکی کمک به گسترش جنگل‌ها و فضای سبز نموده و از آلودگی‌های زیست محیطی کاسته و از صرف هزینه‌های فراوان در بازیافت زباله‌های غیرپلاستیکی جلوگیری می‌نماید. از طرفی نیز انجام چنین امری موجب افزایش امنیت معاملاتی و کاهش آمار جعل و کلاهبرداری‌های ملکی و معاملات فضولی می‌گردد که از طرح پرونده‌های پرشمار ثبتی در دادگستری پیش‌گیری می‌نماید. مسئله ثبت اجباری املاک در کشورهای توسعه‌یافته مانند استرالیا، انگلستان و ایرلند از سال‌های دور ثبت اولیه املاک و اراضی با پیش‌بینی مشکلات تحقق پیوسته در آینده در دستور کار قرار گرفته و این نشان‌دهنده توجه هر چه بیشتر این کشورها در رسمیت بخشیدن به مالکیت خصوصی مالکان و حقوق آنان می‌باشد^۲. (Edward Hogg James, 1918:4) همانطور که برخی از دکتربین‌های غربی

۱- Electronic Land Register, P1: <https://e-estonia.com/component/electronic-land-register/>

۲- در این خصوص در قانون نقل و انتقالات مصوب سال ۱۸۹۷ انگلستان (Land Transfer Act 1897: England)،

بیان نموده‌اند، وجود امنیت در جامعه در جهت حفظ حقوق شخصی افراد جهت تصرف در اموال شخصی خود بدون هرگونه تصرف مداخله‌گرایانه غیرقانونی از اجزای اصلی سازنده و توسعه‌دهنده نظام اقتصادی کشور تلقی می‌گردد. تصدیق و تثبیت حقوق مالکانه افراد در قالب اسناد معتبر نقش سازنده و حیاتی در گسترش مبادلات و معاملات و همچنین تسهیل انجام این امور بازی می‌نماید (Hanstad, 1998: 649). لذا با این مقدمه به ارتباط موجود در نظامات مختلف پی برده و نمایان می‌گردد که توسعه یک نظام چقدر می‌تواند در توسعه نظامات دیگر مؤثر باشد. توسعه نظام ثبتی موجب افزایش امنیت مبادلاتی و کاهش ریسک در معاملات شده و علاوه بر اینکه از وقوع بسیاری از جرایم مالی مانند کلاهبرداری‌های ملکی و فروش مال غیر، پیشگیری می‌نماید؛ موجب افزایش سرمایه‌گذاری گردیده که این امر موجب کاهش نقدینگی در بانک‌ها و توسعه نظام اقتصادی می‌گردد. لذا اهمیت مطالعه نظام ثبتی کشورهای توسعه‌یافته و شناسایی شاخصه‌های یک نظام توسعه‌یافته ثبتی، اهمیت دو چندان می‌یابد.

اکنون با بیان این مقدمه ابتدا به بررسی و تحلیل شاخصه‌های یک نظام پیشرفتی ثبتی و سپس به اثرات وجود این ویژگی‌ها در سایر نظامات موجود در کشور از جمله نظام اقتصادی و ... خواهیم پرداخت.

۱- وجود امنیت تصرف^۱ برای مالک

امنیت تصرف بدین معنا نمی‌باشد که جامعه در امنیتی کامل بدون هرگونه تجاوز فراسرزمینی قرار گیرد اگرچه این امر نیز یکی از شاخصه‌های موجود می‌تواند تلقی گردد اما منظور از امنیت تصرف این امر می‌باشد مالک یک زمین بتواند در ملک قانونی خود هرگونه تصرف قانونی را انجام داده و مالکیت وی هیچ‌گاه بدون وجود یک عنصر قانونی مورد خدشه قرار نگیرد یکی از

مسئله اجباری بودن ثبت اولیه املاک تنها در مناطق و مکان‌های دارای مساحت محدود پذیرفته شده بود که امروزه در قانون سال ۲۰۰۲ این امر به تمامی املاک و اراضی موجود در این کشور تسری پیدا کرده است و در کشور ایرلند نیز مطابق آنچه که در قانون سال ۱۸۹۱ کشور مذکور (Ireland Local Registration of Title Act 1891) قید شده بود، ثبت اراضی و املاک تنها به انواع خاصی از اراضی محدود شده بود که این امر نیز امروزه به تمامی اراضی و املاک موجود در کشور مذکور تسری یافته است (Edward Hogg James, 1918:4).

ابزارهای وقوع این امر وجود شواهد و مدارک اسنادی می‌باشد (Hanstad, 1998: 653). به نظر می‌رسد با پیشرفت امروزه جوامع بشری و گسترش تکنولوژی نیازها برای بوجود آمدن و تنظیم اسناد الکترونیکی در یک نظام ثبت الکترونیکی بیش از پیش تقویت شده است. همانگونه که مشاهده می‌گردد اسناد تنظیم شده بر روی کاغذ دارای نقاط ضعف و منفی زیادی هستند که می‌توان به عنوان مثال امکان جعل اسناد مذکور را نام برد. اگرچه در خصوص اسناد الکترونیکی نیز چنین احتمالی وجود دارد اما امکان انجام چنین امری بسیار کاهش می‌یابد؛ چرا که سازمان‌های ذیربط ثبتی در یک کشور می‌توانند با تهیه نسخه‌های پشتیبان این اسناد حتی در صورت نفوذ به شبکه و تغییر مالکان املاک توسط برخی سودجویان از طریق مقایسه اطلاعات تهیه شده از نسخه‌های پشتیبان از آمار چنین جرایمی کاسته و به سوی تضمین مالکیت افراد، قدم‌های بلندی بردارند. امکان وجود امنیت جهت تصرف هر بهتر مالک در مایملک خود می‌تواند تبعات اقتصادی نیز داشته باشد. چرا که گسترش و پیشرفت نظام اقتصادی یک کشور منوط به عوامل بسیاری می‌باشد که یکی از آنها همان وجود تضمین مالکیت در خصوص دارایی افراد جامعه می‌باشد. سرمایه‌گذاری‌های خارجی یکی از شاخصه‌های گسترش این نظام می‌باشند و زمانی سرمایه‌گذاری خارجی گسترش می‌یابد که تضمین مالکیت در یک جامعه به بهترین شکل ممکن صورت گیرد و هرگونه نقل و انتقالات اسنادی توسط دولت نظارت گردد تا امری خلاف قانون نسبت به مالکیت خصوصی افراد انجام نگیرد. تولیدات کشاورزی بهتر و بیشتر یقیناً از اثرات یک نظام پیشرفته اقتصادی می‌باشند. عکس این امر نیز صادق می‌باشد که در صورت وجود زیرساخت‌های صحیح، حتی تولیدات گسترده کشاورزی نیز موجب رونق اقتصاد یک کشور بوده و این امر نشان دهنده وابستگی شدید نظامات مختلف در کشور به یکدیگر می‌باشد^۱ (Hanstad, 1998: 653). در کشور ایران با شروع تصویب قوانین اصلاحات ارضی و به کارگیری تشریفات مقرر شده در آن قوانین، تعدادی از زمین‌های کشاورزی در فاصله سال‌های ۱۳۴۱ شمسی به بعد، به زارعان منتقل گردید اما عدم اجرای کامل مقررات مذکور موجب عدم تعیین تکلیف در خصوص اراضی باقیمانده مشمول قوانین اصلاحاتی ارضی شده

۱ - جهت مشاهده الزامات تولیدات کشاورزی در گسترش فرایندهای اقتصادی رجوع کنید به:

C., Peter, Timmer (1988), The Agricultural Transformation, In Hand Book Of Development Economies, pp. 283-321.

است. امروزه پرونده‌های باقیمانده اصلاحات ارضی که تاکنون منجر به صدور سند رسمی به نام زارعین نگردیده و به سرزمین منازعات و چالش‌های اصلاحات ارضی تبدیل شده است (دانشوری و چاووشی، ۱۳۹۲: ۱۸۵). همانطور که می‌دانیم اراضی باقیمانده مشمول مقررات اصلاحات ارضی که در اثر اجرای ماده ۱ قانون الحاق موادی به قانون اصلاحات ارضی باید به زارعان فروخته یا اجاره داده یا تقسیم گردند، هنوز به صورت قانونی به مالکان عین یا منافع حقیقی خود منتقل نگردیده‌اند و مالکان عین یا منافع آنها در خصوص تضمین مالکیت ایشان از طریق ایجاد بسترهای ثبتی دچار اجحاف شده‌اند که ثمره این امر عدم وجود هرگونه تضمینی مالکیت نسبت به زارعانی می‌باشد که مطابق مقررات مذکور، مالک حقیقی اراضی مزبور تلقی می‌گردند.

به نظر می‌رسد یکی از وظایف نظام ثبتی یک کشور جهت برقراری امنیت تصرف در کشور اجرای کامل تشریفات مقرر در قوانین و مقررات مربوط به اراضی مشمول اصلاحات ارضی می‌باشد. چرا که کشاورزان در جامعه جهت انجام فعالیت‌های کشاورزی نیاز به یک اطمینان خاطر جهت اجرای هر چه بهتر مقررات دارند که ثبت مالکیت اراضی در خصوص اجرای حقوق آنها یکی از شاخصه‌های امر مذکور تلقی می‌گردد (Hanstad, 1998: 654). در حقوق امریکا یکی از لوازم وجود امنیت مالکیت در جامعه، ثبت املاک و شناسایی حقوق مالکانه افراد توسط دولت به صورت رسمی قلمداد شده است (Hanstad, 1998: 658). بنابراین ایجاد یک مالکیت قانونی می‌تواند یک عنصر مؤثر در افزایش امنیت تصرف تلقی گردد. در ایران نیز با مطالعه قوانین ثبتی مشاهده می‌گردد که اگرچه بسیاری از قوانین مذکور به اجرا در نیامده‌اند، اما املاکی که دارای سابقه ثبتی بوده و اسناد رسمی در خصوص آنها صادر گردیده است، همواره به دور از تجاوز افراد بر حقوق مالکانه مالکان آنها بوده‌اند.

۲- ایجاد برخی مراجع صلاحیت‌دار در خصوص انجام معاملات انتقالی و سایر معاملات

نسبت به حقوق مالکانه افراد در اراضی تحت تصرف

وجود چنین مراکز دارای صلاحیت قانونی منجر به ایجاد یک مکانیزم جهت انتقال قانونی و مطمئن سهام مالکیت، حقوق مالکانه و سایر سایر حقوق موجود برای ذی‌حق می‌گردد (Hanstad, 1998: 654). فعالان اقتصادی به اهمیت وجود چنین مراکز داد و ستدی به عنوان یک شاخصه مهم در خصوص ملاک تشخیص پتانسیل‌های تولیدی در جامعه اشاره

می‌کنند^۱ (Hanstad, 1998:654). در کشور ایران نیز چنین مراکزی تحت عنوان بنگاه‌های معاملاتی املاک فعالیت می‌نمایند. با توجه به عدم اجرای کامل مقررات مواد ۹ به بعد قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۱۰ که نتیجه آن عدم ثبت رسمی بسیاری از املاک موجود در کشور شده است، انجام بسیاری از معاملات انجام شده در این بنگاه‌ها به صورت عادی صورت می‌گیرد که خلاف نص صریح مواد ۲۲^۲ و ۴۸^۳ قانون ثبت مصوب سال ۱۳۱۰ و ماده ۶۲^۴ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب سال ۱۳۹۶ می‌باشد که حتی قانون اخیرالذکر انعقاد قراردادهایی که از آنها به تعهد به انجام معاملات یاد می‌شود را نیز در صلاحیت دفاتر ثبت املاک قرار داده و اسناد تنظیم شده در بنگاه‌های املاک را فاقد هرگونه اعتبار قانونی در برابر اشخاص ثالث قلمداد نموده است.^۵ حال سؤال اینجاست که چرا از یک طرف قانونگذار تمامی مالکان املاک و حتی دولت را نیز موظف به انجام تشریفات ثبت املاک خود نموده است، اما با فعالیت چنین بنگاه‌هایی در خصوص انجام معاملات غیر منقول برخوردی نداشته است. اگرچه برخی معاملات انجام شده در این بنگاه‌ها به صورت تعهد بر انتقال رسمی آتی انجام می‌گیرد، اما وجود سوءاستفاده‌های بی‌شمار و تشکیل پرونده‌های گسترده فروش مال غیر و کلاهبرداری در کشور بر همگان آشکار می‌باشد. به نظر می‌رسد قانونگذار جهت جلوگیری از انجام این گونه

۱ - به عنوان مثال جهت مشاهده برخی شاخصه‌های تولیدی رجوع کنید به:

Jonathan Rodden & Susan Rose-Ackerman (1997), Does Federalism Preserve Markets?, 83 Va.L.Rev.1569-1570.

۲ - ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰: همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت.

۳ - ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۱۰: سندی که مطابق مواد فوق (۴۶ و ۴۷) باید به ثبت برسد اما به ثبت نرسیده، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.

۴ - ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب سال ۱۳۹۶: کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده مانند بیع، صلح، اجاره، رهن و نیز وعده یا تعهد به انجام این گونه معاملات باید به طور رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شوند.

۵ - از این حیث می‌توان به قولنامه‌های تنظیمی در بنگاه‌های املاک اشاره نمود. قولنامه سندی است که در آن عاقدی تعهد فروش عین معینی را که مالک آن است در آینده‌ای معلوم در برابر سند معلوم می‌کند، در حین تنظیم قولنامه نقل ملکیت صورت نمی‌گیرد (لنگرودی، ۱۳۸۱: ۲۹۵۹). به بیان ساده‌تر، قولنامه سندی است که خریدار و فروشنده و طرفین عقد به طور کلی قبل از انجام معامله تنظیم می‌نمایند تا در فاصله قول و معامله، فروشنده، مورد معامله را به دیگری نفروشد و خریدار هم آن را بخرد (معین، ۱۳۶۴: ۲۷۴۹).

اعمال و ایجاد مراجع صلاحیت‌دار از طریق ایجاد مکانیسم صحیح در خصوص انجام معاملات انتقالی در خصوص اموال غیرمنقول باید به تصویب برخی قوانین بر اساس واقعیات موجود در جامعه اقدام نماید. بسیاری از کشورهای کمونیست با تغییر نظام ثبتی خود جهت پذیرفتن مالکیت خصوصی افراد نسبت به املاک و ایجاد چنین مراکز صلاحیت‌داری قدم‌های بلندی برداشته‌اند. در این کشورها ایجاد یک فرصت جهت ایجاد یک نظام ثبتی جهت شناسایی مالکیت خصوصی ماکلان املاک مورد شناسایی و تشخیص قرار گرفته است (Hanstad, 1998:654).

۳- بوجود آوردن برخی مکانیسم‌های پیشگیرانه جهت جلوگیری از ایجاد دعاوی ملکی
بسیاری از دعاوی ملکی در ارتباط با تشخیص مالکیت افراد در ملک مزبور و اختلافات طرفین در میزان سهام هر یک در خصوص ملک مزبور حاصل می‌گردد. در کشورهای در حال توسعه عدم قطعیت در شناسایی مالکیت یک مالک و عدم تشخیص صحیح حدود ملک یک نفر نسبت به ملک دیگری به عنوان منابعی در خصوص مرافعات ملکی در بسیاری از کشورهای در حال توسعه تبدیل شده‌اند (Hanstad, 1998:654). ایجاد یک مکانیسم پیشگیرانه در این خصوص می‌تواند راهگشای حل بسیاری از مسائل باشد. اگرچه در سال ۱۳۱۰ قانونگذار با اجباری نمودن ثبت تمامی املاک نسبت به انجام چنین اقداماتی تدابیری اندیشید، اما در این راه نتوانست به خوبی تدابیر خود را به مرحله اجرا بگذارد چرا که در کنار چنین تدابیری نیاز به برخی زیرساخت‌ها بوده که قانونگذار به آنها توجه ننموده بود. اجرای برنامه‌های ثبتی در یک کشور نیازمند همگام بودن اقشار جامعه با اجرای چنین برنامه‌هایی می‌باشد و لازمه این امر آگاهی مردم از ابعاد و تبعات وجود چنین برنامه‌ای از طریق اطلاع‌رسانی‌های جمعی تلقی می‌گردد. آموزش عمومی در خصوص ثبت املاک می‌تواند حفظ‌کننده و شناساننده اهداف و برنامه‌های سیستم باشد که کمک شایانی به تسهیل انجام تشریفات ثبتی و وصول اهداف می‌باشد (Hanstad, 1998:655). در کشور ایران نیز عدم اجرای موارد فوق‌الذکر در سال ۱۳۰۲

۱ - به عنوان مثال مراجعه کنید به:

Karen M. Brooks (1990), Land Tenure In Collectivised Agriculture: The Soviet Union, Poland and Hungary, in Agrarian Reform and Grassroot Dev, P. 235, 248-258.

منجر به تغییر کلی قانون ثبت در سال ۱۳۰۸ گردید که نشان‌دهنده ناکامی سیستم ثبتی آن زمان در رسیدگی به اهداف خود می‌باشد. در کشور اسکاتلند با تصویب قانون ثبت سال ۲۰۱۲ نیز ثبت تمامی اموال غیر منقول اجباری شده و یکی از اهداف قانون مذکور به ثبت رسیدن تمامی اموال غیر منقول موجود در این کشور در فاصله زمانی ۱۰ سال آینده می‌باشد. در این کشور انجام تشریفات ثبت به دو صورت پیش‌بینی شده است که عبارتند از: ثبت داوطلبانه و ثبت اجباری به گونه‌ای که مالکان املاک می‌توانند با انجام داوطلبانه تشریفات ثبت، از برخی امتیازات ویژه در خصوص ثبت املاک خود بهره‌مند گردند، مواردی مانند: تخفیف ویژه در پرداخت هزینه‌های ثبتی و کنترل زمانی در طی تشریفات ثبت. اما در صورتی که نسبت به انجام چنین امری اقدام نمایند اموال آنها توسط ادارات ثبت اسناد و املاک شناسایی گردیده و این اداره رأساً نسبت به چنین اعمالی بدون وجود هیچ‌گونه امتیازاتی اقدام خواهد نمود (Gamba, Stephen, 2015:1).

در کشور ایران نیز می‌توان از چنین مکانیسم‌هایی بهره برده و افراد را به ثبت اموال غیر منقول خود به صورت داوطلبانه ترغیب نمود. دولت می‌تواند با ارائه طرحی، بخشی از بودجه خود را صرف تعدیل هزینه‌های ثبتی نموده و سازمان ثبت نیز می‌تواند با پیش‌بینی برخی مکانیسم‌ها بر انجام هرچه سریع‌تر بدون وجود تشریفات طولانی ثبتی، نسبت به انجام این تشریفات در کمترین زمان ممکن اقدام نماید. در سال ۱۳۹۳ نیز با تصویب قانون کاداستر اقداماتی در خصوص تعیین ابعاد و حدود املاک خصوصی افراد در خصوص املاک رسمی انجام شده است که با انجام تشریفات فوق‌الذکر و تعیین محدوده مالکیت هر فرد، بسیاری از دعاوی ملکی بدون طرح بحث در دادگاه حل و از طرح بسیاری از آنها جلوگیری خواهد شد.

۴- تکمیل تمامی برنامه‌های پیش‌بینی شده در کشور با ایجاد زیرساخت‌های همگون و تأمین منابع کافی توسط دولت

ثبت املاک به یک سرمایه‌گذاری طولانی مدت در کشور توسط دولت نیازمند است (Hanstad, 1998:656). بنابراین دولت باید در انجام این امر منابع مالی کافی نسبت به انجام چنین پروژه عظیمی را در اختیار سازمان‌های مربوطه قرار دهد. سازمان‌های ذی‌ربط نیز باید تمامی وظایفی که در قانون جهت انجام کامل و هرچه بهتر اهداف پیش‌بینی شده قرار داده

شده‌اند را به طور کامل انجام دهند. بسیاری از محققان امریکایی بر این باور هستند که اگر ثبت املاک نتواند به صورت کامل و پیوسته مدیریت گردد و به صورت کامل انجام نگیرد، شروع به انجام آن و صرف هزینه نسبت به آن بی‌مورد خواهد بود (Hanstad, 1998:656). در کشورهای اروپایی مانند اسکاتلند نیز همین امر در طول یک برنامه ۱۰ ساله همانند آنچه در مطالب فوق بیان گردید، پیش‌بینی و تأمین هزینه شده است. در کشور ایران متأسفانه با صرف هزینه‌های فراوان نزدیک به ۸۶ سال است که کشور به چنین هدفی دست نیافته است. اهم دلایل آن به قرار ذیل است: عدم وجود ضمانت اجراهای اجرایی، عدم پذیرش قوانین و مقررات تصویب شده توسط اقشار جامعه، هزینه بالای انجام تشریفات مذکور و عدم حمایت دولت، عدم اختصاص منابع مالی کافی از سوی دولت، تصویب قوانین تعیین‌کننده بدون تنظیم زیرساخت‌های مناسب^۱، عدم تصویب قوانین بدون توجه به واقعیات موجود در جامعه بدین صورت که در ماده ۱۳۹ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰، املاکی که در فاصله زمانی مقرر تعیین شده توسط دولت (که البته امروزه این مهلت به اتمام رسیده است) به ثبت نرسیده باشند، مجهول‌المالک تلقی شده‌اند. به عبارتی مجهول‌المالک در حقوق ثبت، مال غیر منقولی است که نسبت به آن درخواست ثبت نشده و در خصوص آن، اظهارنامه ثبتی تنظیم نگردیده است (بهرامی، ۱۳۹۱: ۲۸۲). اما در ماده ۸۸ قانون مذکور به دفاتر اسناد رسمی امکان ثبت معاملات املاکی که عملیات مقدماتی ثبت نسبت به آنها انجام نشده است، داده شده است. سؤالی که مطرح می‌گردد این است که اگر این اموال مجهول‌المالک تلقی می‌گردند، چگونه دفاتر اسناد رسمی می‌توانند معاملات آنها را به ثبت رسانده و حتی این معاملات مابین متعاملین رسمی تلقی گردند؟ مضافاً اینکه در ماده ۹ قانون مذکور، ثبت املاکی که دارای سابقه ثبتی نمی‌باشند، وظیفه دولت قرارداده شده است (میرزایی، ۱۳۸۵: ۹) که امروزه با گذشت نزدیک به ۸۷ سال از تاریخ تصویب این قانون هنوز اقدامی از سوی دولت در خصوص تعیین تکلیف وضع ثبتی املاک صورت نگرفته است. این امر نشان از عدم وجود زیرساخت در تصویب قانون

۱- به عنوان مثال می‌توان به مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت اشاره نموده که در چندین مرحله توسط قوانین اصلاحی بعد از تصویب قانون ثبت، اصلاح گردیده و هنوز هم با تصویب قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی بدلیل نبود زیر ساخت‌های جامعه به طور کامل به مرحله اجرا در نیامده است.

مذکور می‌باشد چرا که با وجود تشریفات طولانی و پرهزینه ثبت املاک، افراد نیز اشتیاقی بر انجام چنین تشریفات نداشتند و لذا تنها راهکار در این خصوص اصلاح قوانین و پیروی از روش پی‌ریزی شده در نظام ثبتی اسکاتلند بر پیش‌بینی تخفیفات ویژه در ثبت داوطلبانه املاک و کاهش تشریفات طولانی مدت این امر می‌باشد.

۵- ایجاد امکان دسترسی مردم و سازمان‌ها به اطلاعات غیرمحرمانه در خصوص املاک و حقوق مالکانه افراد و سایر حقوق مرتبط با املاک

در ماه مارس سال ۲۰۱۵ میلادی تنها پس از یکسال از لازم الاجرا شدن قانون ثبت سال ۲۰۱۲ اسکاتلند، سامانه اراضی دیجیتال و اطلاعات دارایی اشخاص در اسکاتلند طراحی گردید که در آن ادارات ثبت و مأموران آنها مکلف شدند تا با همکاری یکدیگر تمامی اطلاعات سازمان‌های مختلف به صورت یکپارچه در سیستم مزبور وارد گردیده و سازمان‌های مختلف بدون انجام هرگونه هزینه اضافی در حدود صلاحیت خود به اطلاعات مربوط به دارایی اشخاص دسترسی پیدا نمایند. این امر از انجام هرگونه معامله غیر قانونی در هر سازمان توسط هر شخصی جلوگیری کرده و نه تنها یک تضمین جهت حفظ دارایی و مالکیت افراد با نظارت دولت پدید می‌آورد بلکه در پیشرفت نظام اقتصادی کشور نیز بهره‌ور خواهد بود. در گزارش ارائه شده در خصوص این سیستم یکی از اهداف این سیستم، تبدیل کشور اسکاتلند به یکی از پیشرفته‌ترین کشورهای جهان در خصوص دسترسی به اطلاعات املاک و مالکان املاک و افراد ذی حق می‌باشد. بدین ترتیب که حتی اگر فردی بانفوذ نیز از طریق سوء استفاده اقدام به انجام یا ثبت غیرقانونی معامله یا ملک نماید، به صورت کاملاً آسان این عمل قابل پیگیری خواهد بود.^۱ از دیگر آثار انجام چنین فرآیندی، تسریع در انجام معاملات ثبتی یا حتی انجام معاملات الکترونیکی و صدور اسناد الکترونیکی می‌باشد که دستاوردی شگرف در یک نظام ثبتی تلقی می‌گردد.^۲ از دیگر آثار وجود چنین سیستمی، پشتیبانی از نقل و انتقالات املاک توسط دولت، امکان جستجوی همه‌گانه

۱-New Digital Land and Property Information Service for Scotland Report to the Deputy First Minister/ros.gov.uk P1 num2

۲-New Digital Land and Property Information Service for Scotland Report to the Deputy First Minister/ros.gov.uk P1 num2

مالکلان، نظارت بیشتر و جلوگیری از هرگونه استفاده تجاوزگرایانه از اطلاعات و فایل‌ها در سازمان‌های مختلف بیان شده است.^۱ تمامی آثار بیان شده در فوق می‌توانند از ابزارهای پیشگیری از وقوع دعاوی ملکی تلقی گردند؛ چرا که اگر در کشوری وقوع معاملات معارض یا فروش مال غیر یا هرگونه کلاهبرداری ملکی به حداقل برسد، بالتبع تشکیل پرونده‌های قضایی به حداقل خواهد رسید. به نظر می‌رسد در کشور ما نیز سازماندهی چنین سیستمی می‌تواند بسیار راه‌گشا باشد. در کشور ایالات متحده نیز از گذشته تشخیص اینکه یک ملک توسط چه کسی خریده و توسط چه کسی فروخته می‌شود و تعیین دقیق اطلاعات معاملاتی افراد به عنوان یک شاخصه اصلی جهت توزیع مجدد اصلاحات در خصوص اراضی مدنظر قرار گرفته است که از آثار این امر کمک به تضمین حقوق مالکانه افراد و ایجاد امنیت معاملاتی می‌باشد (Hanstad, 1998:655).

در کشور هلند نیز هر فرد می‌تواند از طریق مراجع ثبتی این کشور مانند ادارات ثبت، از وضعیت ملک مانند حقوق متعلقه به آن اطلاعات کافی کسب نماید و بدلیل استفاده تشخیص منحصر به اسناد، اسناد معاملات به راحتی قابل تهیه می‌باشند. در این کشور هنگام انجام معاملات، نهایتاً معامله آخر قبل از انجام معامله مزبور نسبت به ملک توسط مأمور ثبت مورد بررسی قرار می‌گیرد تا صحت انجام معامله مزبور توسط وی احراز گردد و از بروز مشکلات بعدی جهت سوءاستفاده برخی افراد جلوگیری گردد. در این کشور مأمور ثبت جهت قصوراتی که در انجام وظایف خود مرتکب شده، در برابر طرف معامله دارای حسن نیت مسئول تلقی می‌گردد (Vos, Jaques, 2008: 2)

۶- پیش‌بینی تمام حقوق متعلقه به مال غیر منقول اعم از حقوق مالکانه مالک نسبت به ملک و حقوق اشخاص ثالث

در کشور اسکاتلند با تصویب قانون ثبت سال ۲۰۱۲، تحولی در نحوه تنظیم اسناد املاک ثبتی پدید آمد؛ به گونه‌ای که علاوه بر تصریح قانون مزبور بر ثبت عمومی املاک، در مواد آتی بر نحوه تنظیم اسناد مالکیت املاک ثبتی اشاره نموده و به صراحت بند پنجم از بخش اول ماده

مذکور را بر تبیین ساختار اسناد مالکیت اختصاص داده است که ساختار یک بر گه مالکیت باید بر چهار رکن استوار باشد: بخش مربوط به مایملک (ملک ثبت شده)^۱، بخش مربوط به مالکیت مالک^۲، بخش مربوط به مسائل امنیتی^۳ و بخش مربوط به شرایط و تحمیلات^۴. تمامی این بخش‌ها دارای ویژگی‌های منحصر به فرد خود از جمله آنچه در موارد ذیل اشاره شده، می‌باشند؛ به گونه‌ای که در بخش مربوط به ملک ثبت شده باید توصیفی از ملک مزبور در کنار نقشه‌ای از ملک که به گونه‌ای نموداری بر شرح ملک پرداخته و به نقشه حدنگار یا کاداستری ملک ارجاع شده باشد و به حقوق مالکانه مالک در ملک مزبور اشاره گردیده و در اوضاع و احوال ملک به گونه‌ای که اگر به صورت مستغلات مستقل ایجاد شده یا ملک اجاره‌ای بوده یا هر شرایط دیگری در ملک موجود باشد قید گردد^۵. در خصوص حقوق مالکانه مالک به مشخصات هویتی از جمله نام و سمت وی و در خصوص املاک مشاع^۶ به مشخصات وی در خصوص سهام وی اشاره گردیده^۷ و در خصوص موضوعات امنیتی مانند اشاره کردن به نام و سمت طلبکاران یک ملک به ارث رسیده^۸ و در خصوص شروط و تحمیلات به شروط مقرر در خصوص موقعیت ملک یا حقوق انتفاع یا مالکیت غیر بر منافع ملک اشاره می‌گردد^۹. تمامی اقدامات فوق در جهت حفظ حقوق مالک و اشخاص ثالث انجام می‌گیرد به گونه‌ای که در نظام حقوقی کشور مزبور تمامی معاملات نسبت به املاک و مستغلات باید به صورت ثبتی و رسمی انجام گرفته و معاملات غیررسمی اعتبار قانونی ندارند^{۱۰}. بنابراین مالک در صورتی که اقدام به انجام معامله در خصوص ملک مزبور نماید باید آن را به صورت رسمی انجام دهد و انجام رسمی معامله مبین

۱-Property Section

۲-Proprietor Section

۳-Securities Section

۴- Burdens Section

۵-Land Registration Act 2012 Scotland Part 1 Num 6

۶-Shared Plots

۷-Act 2012 Num 7

۸-Act 2012 Num 8

۹-Act 2012 Num 9

۱۰-Act 2012 Num50/1

تمامی حقوق متعلقه به ملک مزبور مبنی بر مسلوب‌المنفعه بودن یا نبودن، در وثیقه بودن و نبودن و ... می‌باشد که اولاً خریدار را از شرایط کنونی ملک باخبر نموده و از دعاوی بعدی جلوگیری می‌نماید و ثانیاً از وقوع بسیاری از معاملات غیرقانونی مانند فروش مال غیر، معاملات فضولی، کلاهبرداری‌های ملکی و ... جلوگیری می‌نماید. متأسفانه در کشور ایران چنین مکانیسمی طراحی نگردیده است و دلیل آن نیز همانطور که در گذشته بیان گردید، عدم وجود زیرساخت‌های مناسب جهت انجام عملیات ثبتی املاک فاقد سند رسمی و بالتبع عدم امکان وجود نظارت دولت بر معاملات انجام شده و نهایتاً اثرات ناگوار آن بر تشکیل پرونده‌های بیشمار حقوقی و کیفری در دادگستری می‌باشد. همچنین در حقوق اسکاتلند قانونگذار وقت در تنظیم قانون ثبت مصوب سال ۲۰۱۲ در ثبت املاک موضوع قانون، نه تنها به ثبت ملک مزبور اشاره کرده، بلکه همانگونه که بیان گردید در صدد حفظ حقوق صاحبان حق در ملک مزبور، حقوق اجرایی اشخاص ثالث، حقوق متصرفین ملک، مالک‌الان مشاع املاک بوده بلکه، برای برخی املاک و مستغلات مانند آپارتمان‌های دارای مساحت گسترده تشریفات ثبتی ویژه‌ای همچون جداکردن هر بخش کاداستری جهت ثبت جدای هر سطح و تنظیم سند مالکیت جداگانه برای هر سطح پیش‌بینی نموده است که از نوآوری‌های قانون مذکور تلقی می‌گردد.^۱ ثمره انجام امر مذکور تشخیص دقیق حقوق اشخاص ثالث بر هر بخش از ملک مزبور می‌باشد که از تضييع حقوق افراد در املاک دارای مساحت گسترده با دارا بودن چند مالک به صورت جدا جلوگیری می‌نماید. در حقوق امریکا نیز بر مشخص شدن و قابل تشخیص بودن تمام حقوق متعلقه به ملک و حدود املاک تأکید شده است (Hanstad, 1998: 656) و ثبت املاک بدون تعیین حقوق متعلق به آنها به عنوان یک ثبت پرهزینه و بی‌ارزش تلقی گردیده است (Hanstad, 1998: 657). بنابراین ثبت املاک در این کشور نیز شامل ثبت تمامی مشخصه‌های قانونی همراه با هر جزء از ملک همانند توصیف ملک تلقی می‌گردد (Hanstad, 1998: 676). نکته قابل توجه این است که اگر تمام حقوق متعلقه به ملک به صورت رسمی مشخص گردد، اجرای حقوق مذکور نیز باید به صورت رسمی انجام گیرد. انجام این امر از وقوع دعاوی حقوقی بعدی در خصوص ادای دیون و تعهدات جلوگیری نموده و از آمار پرونده‌های دادگستری می‌کاهد. به

نظر می‌رسد در این خصوص نیاز به تأمین مالی از سوی دولت جهت جلوگیری از هزینه‌های اضافی برای افشار جامعه باشد که البته چنین هزینه‌هایی با افزایش ثبت اسناد و املاک موجود در کشور جبران می‌گردد.

۷- پیش‌بینی ابزارهای تضمین مالکیت افراد متناسب با شرایط موجود در جامعه توسط قوه حاکمه

تضمین مالکیت به اقداماتی گفته می‌شود که نظام‌های حقوقی یا ثبتی کشورهای مختلف جهت جلوگیری از سوءاستفاده‌های مالی در خصوص اموال غیر منقول و اطمینان بخشیدن به مالکان حقیقی آنها با به کارگیری برخی ابزارها جهت گسترش هر چه بیشتر و پیشرفته‌تر شدن نظام ثبتی آن کشور و نهایتاً تطبیق نظام ثبتی و حقوقی با پیشرفت‌های نوین جهانی انجام می‌دهند. در حقوق امریکا یک سیستم تضمین مالکیت مناسب باید دارای ابزارهایی باشد تا مالکیت ایجاد شده در آن کشور به صورت انحصاری و الزام‌آور برای تمامی افراد تلقی گردد. سیستم مزبور باید این امکان را داشته باشد تا در هر موقعیت و زمانی، وضعیت مالکیت ملک مزبور را به روشنی نمایان سازد (Dent Bostick, C., 1987:60). همچنین این امکانات باید همواره در دسترس بوده و به صورت سریع و بدون هرگونه هزینه‌ای تغییرات بوجود آمده در وضعیت مالکیت مالکان املاک را به خوبی نشان دهد (Dent Bostick, C., 1987: 61). همانطور که قبلاً نیز بیان گردید در کشور اسکاتلند نیز چنین مکانیسمی از سال ۲۰۱۵ به صورت اجرایی در آمده و امکانات بیان شده را در اختیار افراد قرار داده است. نظام ثبتی یک کشور باید به گونه‌ای کامل طراحی گردد که پاسخگوی تمامی مسائل موجود در جامعه مانند مالکیت قانونی افراد، حقوق زناشویی، دعاوی ورشکستگی و ... باشد (Dent Bostick, C., 1987: 61). در کشور ایالات متحده برخلاف کشورهای انگلستان و اسکاتلند، ثبت اسناد و املاک نشان از بی اعتباری معاملات انجام شده نسبت به املاک فاقد سند رسمی تلقی نمی‌گردد بلکه اسناد صادره در نتیجه معاملات انجام شده با سند رسمی دارای ویژگی‌های منحصر به فردی نسبت به اسناد ثبت نشده دارند (L. McCormack John, 1992: 68). بنابراین در این کشور برخی شرکت‌های بیمه مالکیت بوجود آمده‌اند که وظیفه آنها بررسی دقیق ابعاد مالکیت مالک یک ملک، حقوق متعلقه به آن، و وضعیت فعلی آن بر مقرون به صرفه بودن انجام معامله توسط طرف معامله نسبت به

ملک مزبور می‌باشد (Dent Bostick C., 1987: 72). اگرچه این امر دارای برخی هزینه‌ها بر طرف معامله تلقی می‌گردد، اما در هر حال وی را از انجام بررسی‌های طولانی مدت در خصوص کسب اطمینان در خصوص ابعاد ملک مزبور معاف نموده و جبران خسارت وی در صورت عدم صحت تضمینات ارائه شده توسط شرکت‌های مزبور را برای وی فراهم می‌آورد، در غیر این صورت فردی که ملک مزبور به وی منتقل می‌گردد یا نماینده او باید وارد پروسه تحقیقات پیچیده و پرهزینه و خسته‌کننده در خصوص ملک مزبور گردد که در هر حال فاقد هر گونه تضمینی در خصوص معاملات مذکور می‌باشد (Hastad, 1998: 671) در نظام حقوقی کشورهای اسکاتلند و انگلستان، عدم انجام معاملات رسمی در خصوص املاک موجب بی‌اعتباری معاملات انجام شده خواهد بود^۱، بنابراین در این کشورها اگرچه وجود شرکت‌های بیمه مالکیت در خصوص تضمین معاملات انجام شده مابین طرفین می‌تواند بسیار سودمند تلقی گردد، اما انجام معاملات به صورت رسمی می‌تواند به نوعی خلاء عدم وجود چنین امکاناتی را پر نماید.

۸- استفاده از تکنولوژی در انعقاد معاملات و ثبت اسناد

اخیراً در کشور ایالات متحده و برخی کشورهای توسعه‌یافته اروپایی مانند فرانسه و انگلستان، نوع جدیدی از قراردادهای الکترونیکی به نام قراردادهای هوشمند^۲ طراحی گردیده‌اند که معاملات انجام‌یافته به شکل این قراردادها کاملاً رسمی تلقی گردیده و بدلیل ثبت در بستر بلاک‌چین دیگر نیازی به ثبت مجدد این معاملات جهت صدور سند رسمی نمی‌باشد. قراردادهای هوشمند در هنگام انعقاد در بستر بلاک‌چین^۳ توسط دو مرجع تحت نظارت قرار می‌گیرند که یکی از آنها حکومت (Karen E. C. Levy, 2017:2) و دیگری هوش مصنوعی می‌باشد. هوش مصنوعی دستورالعمل‌های الکترونیکی خود اجرا می‌باشند که به

۱-Land Registrtrion Act 2002(England) Num 6&7&8

۲-Smart Contracts

۳-Block chain

۴- Instruction

صورت پیش‌نویس^۱ در کدهای کامپیوتری ذخیره شده و به کامپیوتر امکان بازخوانی^۲ قرارداد، تقدیم دستور کار^۳ و افزایش هوشمندی^۴ قرارداد را می‌دهد. (Bourque, Fung Ling, Tsui, 2014, 4) بدین صورت که در صورتی که طرفین قرارداد هر امر خلاف قانون مانند شروط مبهم یا باطل در قرارداد گنجانده باشند یا هر کدام مبادرت به انجام معامله در خصوص مایملک دیگران نمایند، کامپیوتر از انعقاد این معامله جلوگیری می‌نماید (Reggie O"Shield, 2017: 179) این قراردادها پس از انعقاد در نوع الکترونیکی به صورت کدهای بهینه‌سازی شده در بلاک چین^۵ ثبت و عرضه شده (J. Fairfield, 2014: 35) و توسط هر فردی بدون امکان تغییر مفاد آن یا دستکاری در قرارداد بدون وجود هر گونه ابهام^۶ در مفاد آن قابل مشاهده هستند (Karen E. C. Levy, 2017, 1) چون بلاک‌چین یک سرب‌رگ عمومی می‌باشد و از یک سیستم یکپارچه تبعیت می‌نماید، بدلیل وجود ویژگی خوداجرایی^۷ در قراردادهای هوشمند، مالکیت عوضین معامله پس از انعقاد معامله به طرف دیگر منتقل گردیده و این امر نیز در سیستم اداره ثبت نمایان می‌گردد و ثمره این امر شفافیت معاملات انجام یافته، صدور سند مالکیت الکترونیکی و به رسمیت شناختن مالک ملک توسط دولت، و پیشگیری از وقوع برخی جرایم مانند فروش مال غیر و کلاهبرداری و جعل می‌باشد. همانطور که بیان گردید

۱- Draft

۲- Read

۳- Effectuate the instruction

۴- Smartness

۵- بلاک‌چین، تکنولوژی است که از ارزشهای دیجیتالی بهره‌مند می‌باشد (Reggie O"Shield, 2017, 179) به عبارتی بلاک‌چین نوعی پایگاه داده می‌باشد که میان دو کامپیوتر توزیع شده و هنگامی که قرارداد منعقد می‌گردد، اطلاعات آنها پس از تأیید توسط دستورالعمل پیش‌نویس شده در بلوک‌هایی از کد جمع‌آوری شده و پس از آن تحت زنجیره‌هایی در این سیستم ثبت می‌گردند. مهمترین مزیت چنین فرایندی اطمینان از صحت اطلاعات ثبت شده و امنیت بالا بوده که در هر حال تضمین‌کننده اجرای شروط قراردادی می‌باشد (Karen E. C. Levy, 2017: 2)

۶- Ambiguity

۷- خوداجرایی قراردادهای هوشمند بدین معناست که در این قراردادها سیستم قرارداد را به اجرا می‌گذارد و صرف‌نظر از وجود یا عدم وجود اعتماد متقابل بین متعاملین، به صورت مستقل، پس از تأیید پرداخت مقدار پولی که به عنوان عوض قرارداد تعیین شده است توسط هوش مصنوعی و طرف مقابل قرارداد، به صورت دیجیتالی مالکیت دارایی یک طرف را به طرف مقابل منتقل می‌نماید (Riikka Koulu, 2016, p55).

این معاملات نیاز به ثبت مجدد نداشته و به نوعی یک جهش در نظام ثبت اسناد به شمار می‌روند. البته پی‌ریزی چنین سیستمی نیازمند زیرساخت‌هایی همچون آشنا کردن افراد با نحوه انعقاد قراردادهای هوشمند و انجام عملیات مقدماتی ثبت املاک نسبت به املاک موجود در محدوده آن کشور و شناسایی مایملک افراد می‌باشد^۱.

نتیجه‌گیری

کشورهای توسعه‌یافته با گسترش فناوری، قوانین و ساختارهای حکومتی خود را در راستای فناوری‌های بوجود آمده تغییر داده و با گذر زمان سعی در توسعه نظامات مختلف خود دارند. با توجه به وجود ارتباط میان توسعه اقتصادی و توسعه نظام ثبت اسناد و املاک نیاز هر چه بیشتر بر توسعه این نظام احساس می‌گردد. مطالعه تطبیقی قوانین و نظامات کشورهای توسعه‌یافته این امکان را به سایر کشورها می‌دهد تا با تطبیق پیشرفت‌های آن نظامات با نظام‌های خود از نقاط مثبت موجود در نظام ثبتی آنان بهره‌مند شده و در جهت توسعه نظام خود استفاده نمایند، چرا که امروزه نیز بسیاری از کشورهای امریکای مرکزی و قاره افریقا با تصویب قوانین جدید در کشورهای توسعه‌یافته، در اسرع وقت نظام ثبتی خود را با آنان تطبیق می‌دهند؛ به عنوان مثال با تصویب قانون ثبت در سال ۲۰۱۲ در کشور اسکاتلند، کشور کنیا در سال ۲۰۱۲ با تصویب قانون ثبت اراضی و املاک و کشور گینه در سال ۲۰۱۴ نیز با تصویب قانون مشابه از جدیدترین پیشرفت‌های نظام ثبتی اسکاتلند و امکانات موجود در قانون جدید این کشور جهت بهبود نظام خود استفاده کرده‌اند. متأسفانه کشور ایران از زمان تصویب قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ تاکنون هیچ‌گونه حرکتی در جهت توسعه نظام ثبتی خود به صورت جدی انجام نداده و فقط با تصویب برخی قوانین پراکنده و ارائه برخی بخشنامه‌های ثبتی بدون وجود زیرساخت‌های همگون سعی

۱- برای انعقاد قراردادهای هوشمند افراد باید دارای امضای دیجیتالی باشند که پیشرفته‌ترین نوع امضای الکترونیکی می‌باشد، و برای برخورداری از مجوز استفاده از این امضا، هویت و دارایی‌های آنها باید توسط قوه حاکمه شناسایی شوند. به عنوان مثال در کشور مجارستان جهت دریافت لایسنس استفاده از این نوع امضا، متقاضی باید درخواستی به طرفیت بازرس ارتباطات در کشور مجارستان (Hungarian Communication Inspector) تقدیم نماید که از طرف قوه حاکمه دارای صلاحیت کافی در خصوص بررسی امضانات مزبور می‌باشد. تقدیم‌کننده درخواست باید دارای شرایط لازم جهت تقدیم درخواست مانند داشتن الزامات مالی و علمی و نداشتن سابقه محکومیت کیفری باشد. پس از انجام تحقیقات کافی و استعلام از مراجع صلاحیت‌دار این لایسنس تقدیم متقاضی می‌گردد (Stephen E. Blythe, 2007, 47)

در رفع مشکلات داشته است که به نظر می‌رسد بدلیل عدم وجود شرایط مناسب به این هدف نرسیده است. به نظر می‌رسد با توجه به اینکه رویه حاضر در ایران با گذشت چند دهه از تصویب قانون ثبت به نتیجه نرسیده و اهداف مقرر محقق نشده‌اند، نیاز به تغییر رویه و اصلاح قوانین و استفاده از تجربیات کشورهای توسعه یافته در این زمینه می‌باشد. توسعه نظام ثبت اسناد منوط به توسعه نظام ثبت املاک و انجام عملیات مقدماتی ثبت املاک در نقاط مختلف کشور می‌باشد. پیش‌بینی برخی زیرساخت‌ها همچون تخفیفات در هزینه‌های ثبت املاک و کاهش تشریفات این فرایند می‌تواند به خوبی هدف مقرر شده را محقق سازد. پس از انجام چنین فرایندی، می‌توان با پی‌ریزی نظام ثبت الکترونیکی اسناد و حتی بهره‌مندی از تکنولوژی‌های پیشرفته همچون بستر بلاک چین جهت انجام قراردادهای هوشمند و بی‌نیازی از ثبت اسناد و صدور سند مالکیت کاغذی بود. اگرچه تکنولوژی بلاک چین و قراردادهای هوشمند بدلیل نوبا بودن دارای ایراداتی می‌باشد اما ویژگی‌های منحصر به فرد آن از جمله خود اجرایی در انتقال مالکیت، عدم نیاز به ثبت مجدد معامله، شفافیت معاملاتی و پیشگیری از جرایم مالی می‌تواند بسیار به توسعه نظام حقوقی چه در حوزه ثبت اسناد و املاک و چه در حوزه حقوق قراردادها کمک نموده و ثمره این امر نیز در توسعه نظام اقتصادی به چشم می‌خورد.

منابع

- بهرامی، داریوش (۱۳۹۱)، **حقوق ثبت املاک در ایران**، تهران، انتشارات میزان، چاپ اول.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۱)، **مبسوط در ترمینولوژی حقوق**، جلد چهارم، تهران، انتشارات گنج دانش، چاپ دوم.
- دانشوری، حسین؛ چاووشی، محمدصادق (۱۳۹۲)، **جایگاه ارضی مشمول مقررات اصلاحات ارضی در نظام حقوقی ایران**، تهران، انتشارات دادگستر، چاپ اول.
- معین، محمد (۱۳۶۴)، **فروهنگ معین**، تهران، انتشارات امیر کبیر، چاپ هفتم.
- میرزایی، علیرضا (۱۳۸۵)، **حقوق ثبت کاربردی**، تهران، انتشارات بهنامی، چاپ دوم.
- New Digital Land and Property Information Service for Scotland(2014), Report to the Deputy First Minister/ros.gov.uk
- C. Peter, Timmer(1988), *The Agricultural Transformation*, In Hand Book Of Deve, Opment Economies, online edition <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1573447188010113>
- Dale.p and McLaughlin J.(1999), *Land Administration*, oxford university press oxford, 1st Edition

- Dent Bostick C.(1987), Land Title Registration :An English Solution to an American Problem, *Indiana Law Journal*, Volume 63 Issue1 Article 2.
- Edward Hogg James(1918), Registration of Title to Land, *Yale Law Journal*, online Edition digitalcommons.law.yale.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=2648&context=yylj
- Electronic Land Register, <https://e-estonia.com/component/electronic-land-register/>
- Gamba, Stephen(2015), *Abrief Guide to Land Registration ACT (Scotland)2012*, onlineEditionrelated:www.legislation.gov.uk/asp/2012/5/contents/enacted
- Hanstad, Tim(1998), Desining Land Registration For Developing Countriesamerican, *University International Review*, Volume 13 Issue 3.
- J. Fairfield,(2014), "Smart Contracts, Bitcoin Bots, and Consumer Protection", *Washington & Lee Law Review*, Volume71, Online Edition.
- Jonathan Rodden ,Susan Rose,(1997), Ackerman, Does Federalism Preserve Markets? 83, *Va.L.Rev.*1569-1570.
- Karen E. C. Levy1(2017), *Book-Smart, Not Street-Smart: Blockchain-Based Smart Contracts and the Social Workings of Law*, Downloaded from www.ssrn.com
- Karen M.Broks(1990), *Land Tenure in Collectivised Agriculture: The Soviet Union, Poland and Hungary, in Agrarian Reform and Grassroot Dev*, online Edition related :<https://pdfs.semanticscholar.org/8997/024e65305b28e06eb8384bbf615e7b1c531f.pdf>
- L.McCormack John(1992), Torrens and Recording: Land Title Assurance in the Computer Age, William *Mitchell Law Review* volume 18 issue 1 Article 4.
- Riikka Koulu(2016), Blockchains and Online Dispute Resolution: Smart Contracts as an Alternative to Enforcement, *Scripted*, Volume 13, Issue1.
- Reggie O'shields(2017), Smart Contracts: Legal Agreements for the Blockchain, *North Carolina Banking Institute*, Vol21.
- Samuel Bourque, Sara Fung Ling Tsui(2014), *A Lawyer 'S Introduction to Smart Contracts*, Downloaded from www.ssrn.com
- Sandberg Heim, E(2009), *Land Conveyancing and Registration – Vision and Risks*, online edition,related:https://www.greengazette.co.za/documents/legal-notice-31173-of-27-jun-2008-vol-516-a_20080627-LNA-31173.pdf
- Stephen E. Blythe,(2007), Hungary's Electronic Signature Act: Enhancing Economic Development with Secure Electronic Commerce Transactions, School of Management, *New York Institute of Technology*, USA
- VOS,JAQUES, (2008), *The Digitalization of Land Registration in the Netherlands:Paving the Road for Cross Border Practicies*, Downloaded from www.heinonline.com
- Whitman D.A. (1999), Digital Recording of real estate conveyances, 32 *J.Marshall L.Rev.*Vol227
- William W.Hallo&William Kelly Simpson ,(1998), *The Ancient Near East*, Harcourt Brace College publishers, 1st Edition