

فرآیند ابطال سند رسمی در حقوق ثبتی ایران و انگلستان

علی حسین شقاقی^۱

^۱ دانشجوی کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد اهر

چکیده

این پژوهش به «بررسی تطبیقی ابطال اسناد رسمی در حقوق ثبت انگلستان و ایران» پرداخته است. قانون ثبت، مبنای اعتبار اسناد رسمی قرار گرفته و سپس قوانین لاحق به این قانون که ابطال اسناد رسمی را تجویز نموده است. در حقوق ایران اول موارد ابطال مربوط به اسناد مربوط به اراضی است و در خصوص سایر اسناد رسمی به صراحت ذکری از ابطال اسناد رسمی نشده است. هرچند که در رویه قضایی کنونی، ابطال این اسناد نیز غیر ممکن نیست. همچنین تجویز ابطال اسناد رسمی توسط قانونگذار، صرفاً نه به دلیل بطلان قرارداد بین اشخاص، بلکه به دلیل وضعیت خاص زمین می‌باشد. چه بسا در مواردی ابطال این اسناد تجویز شده که قراردادی بین اشخاص منعقد نشده و شخص، بلاواسطه نسبت به دریافت سند زمینی که موات یا ملی بوده اقدام نموده است. و قانونگذار به دلیل عدم امکان تملک چنین زمین‌هایی ابطال اسناد آنها را تجویز نموده است. با این حال قانونگذار در بعضی از موارد از جدیت خود در مورد ماده ۲۴ قانون ثبت عدول کرده است. ابطال این اسناد در تمام قوانین بررسی شده، بدون حکم دادگاه (در معنای خاص آن به معنای دادگاه‌های موجود در دستگاه قضایی) و حتی‌الامکان با حضور یک قاضی دادگستری در هیات‌ها و کمیسیون‌های بررسی شده صورت می‌گیرد. ابطال و اصلاح سند مالکیت یکی از موارد شایع در حقوق ثبت است. در حقیقت، همیشه اصل بر اعتبار اسناد مالکیت است اما علی نیز وجود دارند که این اعتبار را دچار خدشه می‌کند و موجبات ابطال یا اصلاح سند مالکیت را فراهم می‌آورند. به شکایتی که موضوع آن تعیین بی‌اثر کردن یک یا چند رسمی است، دعوی ابطال سند رسمی می‌گویند.

واژه‌های کلیدی: ابطال سند، حقوق ثبت انگلیس، حقوق ثبت ایران

مقدمه

پس از اینکه سندی مطابق با قوانین به ثبت برسد رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر آنکه مجعولیت آن سند ثابت شود. ثبت کلیه معاملات که طبق مقررات قانون ثبت به ثبت رسیده باشد نسبت به طرفین معامله و قائم مقام آنها و اشخاص ثالث معتبر خواهد بود. اما در مواقعی به حکم قانون یا به حکم احکام قضایی اسناد رسمی باطل اعلام می‌گردد. به عنوان مثال ممکن است ملکی در جریان ثبت عمومی کلیه اقدامات و عملیات ثبتی مطابق با تشریفات قانون ثبت انجام نگرفته باشد، اشخاص حقیقی یا حقوقی با ادعای این موضوع که ثبت ملک با حقوق و اسناد مالکیت آنها در تضاحم و تعارض است که با طرح دعوی در محاکم دادگستری ابطال سند مالکیت صادره صورت می‌گیرد و گاهی نیز در مواردی سند مالکیت به حکم قانونگذار ابطال می‌گردد و اثری بر آن متردد نیست. قانونگذار با توجه به مقتضیات زمان و وضع قوانین خاص، ابطال و تزلزل در سند مالکیت را پیش‌بینی نموده است.

بطلان عقد، نتیجه فساد در ارکان عقد و برخورد مفاد آن با مصالح اجتماعی است؛ ولو بطلان مدتها بعد از آن اعلام شود. ابطال عقد، عبارت است از اینکه یک مقام قضایی نظر به کان لم یکن بودن یک عقد بدهد و یا ذینفع دست به آویز قانون، مانند حق فسخ، عقد موجودی را از روز پیدایش آن کان لم یکن گرداند.

گاهی اوقات ممکن است که قرارداد قابل ابطال باشد نه باطل؛ که البته چنین چیزی در حقوق ایران مفهومی بیگانه است؛ ولی رگه هایی از آن را می توان مشاهده نمود. موارد معامله قابل ابطال شامل: معامله قابل ابطال در شرکت‌های سهامی در ماده (۸۴ قانون تجارت)، وقتی شرکت معامله‌ای را انجام داده که قابل بطلان است و موجبات بطلان قبل از اقامه دعوی طلبکاران مرتفع شود، دعوی بطلان در محکمه پذیرفته نخواهد شد.

اقتدار و استقلال دادگاه‌ها به اندازه‌ای است که حتی می‌توان از آن مراجع درخواست ابطال یک سند را کرد، حتی اگر آن سند رسمی باشد. یکی از پیچیده‌ترین مباحث در بحث ابطال اسناد اعم از رسمی و عادی، مالی و غیرمالی بودن این نوع از دعواست. ابطال یک سند هم می‌تواند مالی باشد و هم غیرمالی. در حقیقت مالی و غیرمالی بودن دعوی ابطال یک سند بستگی به موضوع آن سند دارد.

در مواردی که موضوع سند، انجام یک تعهد غیرمالی است، دعوی ابطال آن سند نیز غیرمالی است؛ به عکس در مواردی که مفاد یک سند، اجرای یک تعهد مالی است، درخواست باطل کردن آن نیز مالی خواهد بود. نکته دیگری که نباید از نظر دور

داشت، این است که ابطال یک سند اعم از رسمی یا عادی باعث خواهد شد تا تمامی نقل و انتقالاتی که بعد از تنظیم آن سند صورت گرفته است، به خودی خود باطل و بلااثر شوند.

مفهوم سند در حقوق انگلیس

در حقوق انگلیس یکی از قضات آن کشور به نام لردنینگ، سند را هر نوشته‌ای می‌داند که قابلیت دلیل بودن را داشته باشد و در دادرسی مورد استفاده قرار گیرد. با چنین تعریفی درباره شمول سند به ضبط صوت، تصویر و فیلم، اختلاف نظر وجود داشت.

تعریف لردنینگ دقیقاً معادل همان تعریفی است که ماده ۱۲۸۴ ق.م ایران ارائه می‌دهد. بعدها در انگلیس قوانینی به تصویب رسیدند که در آنها سند را تعریف کردند. قانون آیین دادرسی که باعث تحولات شگرفی در نظام دادرسی انگلیس شد (ماده ۳۱،۴). سند را چنین تعریف می‌کند: «سند، چیزی است که آن اطلاعات، ضبط و ذخیره شده باشد».

تعریفی که این ماده ارائه می‌دهد، به اختلاف نظر درباره اینکه آیا فیلم و ضبط صوت، سند تلقی می‌شوند یا خیر، پایان می‌دهد و آنها را سند تلقی می‌کند؛ زیرا اینها اشیائی هستند که در آنها اطلاعات به صورت صوت و تصویر، ضبط و ذخیره می‌شوند؛ ولی دادگاه باید اصالت و صحت این اشیا را احراز نماید.

تعریفی که ماده ۳۱،۴ قانون آیین دادرسی مدنی انگلیس از سند ارائه می‌دهد، مطابق با تحولات فناوری است؛ ولی در نظام حقوق ادله ایران و فرانسه چنین اشیائی را به عنوان دلیل نمی‌پذیرند. قاعده مندرج در ماده ۳۱،۴ قانون آیین دادرسی مدنی از ماده ۱۳ قانون ادله مدنی اقتباس شده است. چنین اشعار می‌دارد:

«سند» به مفهوم شیئی است که در آن اطلاعات هرگونه شرح و توصیفی ضبط شده باشد و رونوشت سند به مفهوم شیئی است که اطلاعات ذخیره شده در سندی، با هر وسیله‌ای خواه مستقیم یا غیر مستقیم تکثیر گردد.

بند ۴ ماده ۹۱ قانون ثبت زمین نیز شکل الکترونیکی را به عنوان سند کتبی تلقی کرده است که صحت و اصالت چنین سندی را امضای الکترونیکی تأیید می‌کند. براین اساس، این گونه می‌توان نتیجه گرفت که حقوق انگلیس، سند شامل نامه‌های الکترونیکی، هر گونه اطلاعات ذخیره شده در رایانه اعم از دیسک فشرده و فلاپی دیسک، فوتوگرافها ضبط صوت و ویدیو می‌باشد.

مفهوم سند در حقوق ایران

فرهنگ معین، سند را به «آنچه بدان اعتماد کنند» آورده است. در اصطلاح حقوقی، سند عبارت است از: «هر نوشته که در مقام دعوا با دفاع قابل استناد باشد» (ماده ۱۲۸۴ ق.م). بنابراین نوشته در صورتی سند به حساب می‌آید که بتواند در دادرسی، دلیل قرار گیرد.

از ماده ۱۲۸۴ این‌گونه برمی‌آید که قانون‌گذار در نوشته و سند، فیزیکی و مادی بودن آن را مدنظر داشته است و نظری به دلایل الکترونیکی نداشته است. اما با تصویب قانون تجارت تجارت الکترونیکی ماده ۱۲ این قانون لزوم پذیرش دلایل الکترونیکی از سوی محاکم و ادارات را نیز مورد تصریح قرار داده است.

ماده ۱۲ در این باره چنین مقرر می‌دارد:

اسناد و ادله ممکن است به صورت داده پیام بوده و در هیچ محکمه یا اداره دولتی نمی‌توان بر اساس قواعد ادله موجود ارزش اثباتی داده پیام را صرفاً به دلیل شکل و قالب آن رد کرد.

درباره ماده مذکور نکات ذیل ضروری است:

اول، بند الف ماده ۲ این قانون داده پیام را چنین تعریف می‌کند:

داده پیام هر نمادی از واقعه، اطلاعات یا مفهوم است که با وسایل الکترونیکی، نوری و یا فناوری‌های جدید اطلاعات، تولید، ارسال، دریافت، ذخیره یا پردازش می‌شود.

دوم، با ذکر کلمه اسناد در ماده ۱۲ مشخص می‌شود که قانونگذار نوشته‌هایی که به صورت داده پیام‌اند- از جمله نوشته‌های الکترونیکی- را می‌توان در مقام دعوا یا دفاع به آن استناد کرد، به عنوان سند موضوع مواد ۱۲۸۴-۱۳۰۵ قانون مدنی مورد پذیرش قرار داده است.

سوم، عبارت «ادله اثبات دعوا» در ماده ۱۲ حکایت از این دارد که همه دلایل موضوع ماده ۱۲۵۸ قانون مدنی، چنانچه به صورت داده پیام باشند باید مورد پذیرش قرار گیرند؛ ولی آنچه درباره سند می‌توان بیان داشت اینکه اساساً نوشته‌های الکترونیکی از مصادیق آشکار دلیلی‌اند که در قالب داده پیام ارائه می‌شوند.

املاک و حقوق قابل ثبت توسط اشخاص خصوصی در ایران و انگلستان

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

نظام حقوقی ایران

در نظام حقوقی ایران برخی اموال قابلیت ثبت داشته و برخی دیگر قابلیت ثبت ندارند. در نظام حقوقی ایران با عنایت به ماده ۹ قانون ثبت مصوب سال ۱۳۱۰ به نظر می‌رسد اصل بر قابل ثبت بودن کلیه اموال غیرمنقول باشد اما با بررسی ۱۱،۲۷ و ۳۰ قانون ثبت و مواد ۶ و ۷ و ۸ و ۹ و ۱۱ و ۱۲ و ۱۳ و ۲۸ و ۳۱ و ۳۳ و ۳۴ و ۳۵ و ۳۷ و ۴۰ و ۴۲ و ۴۳ و ۵۶ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک و قوانین مستقل مانند مواد ۱ و ۷ و ۹ و ۱۰ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب سال ۱۳۹۰ به این نتیجه می‌رسیم که تنها اعیان املاک، املاک وقف و حبس و ثلث و ساختمان‌های احداثی بر روی اراضی که ملک یا وقف یا حبس یا مورد نذر و وصیت باشند و قنوات و نه‌رهای منشعب قابلیت ثبت داشته باشند. حقوق ارتفاقی نیز به تبع اصل ملک و حقوق واگذار شده نسبت به عین از قبیل عمری و رقبی و معاملات راجع به انتقال ملک نیز از قابلیت ثبت برخوردار می‌باشند.

ضرورت ثبت املاک

قانون‌گذار با تصویب قانون ثبت مصوب سال ۱۳۱۰ قصد بر ثبت تمامی املاک موجود در مناطقی که اداره ثبت تشکیل شده بود نموده و در طول سال‌های متمادی با تصویب قانون پراکنده بر چگونگی ثبت املاک مختلف مانند ثبت املاک مناطق عشایری، املاک ساخته شده بر روی اراضی دارای سابقه ثبتی و... اقدام نموده است.^۲

موارد ابطال اسناد مالکیت به حکم دادگاه

اسناد مالکیت صادره از طرف ادارات ثبت همیشه معتبر هستند و فقط با حکم قطعی مراجع قضائی صالحه یا قانون مصوب مجلس شورای اسلامی که به تأیید شورای نگهبان هم رسیده باشد و یا در صورت انتقال ملک بوسیله انتقال به دیگری قابل ابطال می‌باشند که بعد از وصول نامه درخواست ابطال سند از مرجع صلاحیتدار به همراه مدارک قطعی قابل قبول مراحل ابطال سند انجام می‌شود.

ابطال سند در نظام حقوقی انگلستان

در حقوق انگلستان نیز اصل بر امکان ثبت تمامی اموال غیرمنقول توسط اشخاص خصوصی می‌باشد مگر اینکه این اموال متعلق به ملکه بوده یا همانند پارک‌های ملی،^۳ کوه‌ها، جنگل‌ها و ... جزو اموال عمومی تلقی گردد. البته اموال متعلق به ملکه

^۱ قانون ثبت املاک در مناطق عشایری مصوب سال ۱۳۴۴

^۲ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب سال ۱۳۹۰

^۳ crown land

اموالی تلقی می‌گردند که ملکه مالکیتی بر آنها نداشته بلکه به عنوان حافظ مردم بر آنها نظارت داشته و منافع این اموال متعلق به وی نیست و وی صلاحیت فروش یا انجام هرگونه عمل حقوقی بر این اموال را ندارد، اما مطابق ماده ۷۹ قانون ثبت اراضی مصوب سال ۲۰۰۲ ملکه تحت شرایطی امکان اعطای این اراضی به اشخاص خصوصی را داشته که در این صورت امکان ثبت این اراضی توسط این اشخاص وجود خواهد داشت. در نظام حقوقی این کشور نیز اراضی و اموال عمومی یا اراضی ملی همانند کشور ایران توسط اشخاص خصوصی قابل تملک نبوده و امکان ثبت این نوع اموال توسط اشخاص خصوصی امکان پذیر نیست. در نظام حقوقی این کشور، حقوق مرتبط بر اموال غیرمنقول نیز می‌توانند مورد ثبت واقع گردند و باینکه آنها در سند مالکیت ثبتی درج نمی‌گردند، بلکه در سندی دیگر که مختص حقوق مرتبط با اموال غیرمنقول می‌باشد مورد ثبت واقع می‌شوند. در نظام حقوقی انگلستان حقوقی تحت عنوان حقوق برجسته وجود دارد که در قانون ثبت اراضی سال ۱۹۲۵ مطرح گردید.

این حقوق در قانون ثبت سال ۲۰۰۲ به طور مطلق تبدیل به حق گردید. این حقوق مترتب بر ملک بوده و در موارد نقل و انتقالات املاکی بر خریدار تحمیل می‌گردند. این حقوق باید در زمان ثبت ملک توسط متقاضی ثبت بیان گردیده و در فرم‌های مخصوصی قید گردد. به نظر برخی این حقوق در سند مالکیت به دلیل ناپایداری و موقتی بودن ذکر نمی‌شوند. چرا که با یک بازدید ساده قابل تشخیص بوده و به دلیل عدم ثبت نمی‌توان آنها را نادیده گرفت.

۵

ثبت املاک

قانون‌گذار با تصویب قانون ثبت مصوب سال ۱۳۱۰ قصد بر ثبت تمامی املاک موجود در مناطقی که اداره ثبت تشکیل شده بود نموده و در طول سال‌های متمادی با تصویب قانون پراکنده بر چگونگی ثبت املاک مختلف مانند ثبت املاک مناطق عشایری، املاک ساخته شده بر روی اراضی دارای سابقه ثبتی و... اقدام نموده است.

۷

'RIGHT

۱۰۳ آیین ماده از ۷ مطابق بند که باشند می‌ارتفاق حق و انتفاع حق عناوین با ایران حقوقی نظام در حقوقی چنین وجود مورد این در ذکر قابل. نکته^۵ ارتفاقیه حقوق همچنین و حقوق صاحبان اسامی را با دارند ملک آن در اشخاص که عینیه حقوق ملک ثبت دفتر مسئول املاک، و اسناد ثبت قانون نامه ثبت قانون در متأسفانه. کند می‌قید ملک ثبت دفتر در را است ملک موجود در مجاور املاک برای یا مجاور املاک در ثبت مورد ملک برای که موجود نمود اقدام املاک ثبت دفاتر از ها آن رفع به نسبت باید ها آن زوال از پس باشند چگونه موقتی حقوق این که در صورتی اینکه بابت حکمی. نماید تقاض املاک ثبت دفاتر از خود ملک از حقوق این رفع به نسبت ثبت ادارات به مراجعه با تواند می‌نیز مالک مورد این در رسد می‌نظر به نیست ذیل ها آن بیان به و تنها نشده ذکر املاک ثبت دفاتر یا اسناد در حقوق این گردید بیان که طور همان مشکلاتی چنین بینی پیش دلیل به حقوق انگلستان در می‌باشد املاک ثبت دفاتر یا صادره از اسناد ۱۰ آن رفع تشریفات از جلوگیری امر این مزیت که گردد می‌اکتفا ذکر شده دلایل به چایی های فرم

قانون ثبت املاک در مناطق عشایری مصوب سال ۱۳۴۴^۶

امروزه در دادگاه‌های حقوقی و کیفری دادگستری، دعاوی مربوط به املاک آمار نسبتاً بالایی از دعاوی اقامه شده را به خود اختصاص داده‌اند. معیار اصلی این دعاوی نیز همان تعارض میان اسناد عادی و رسمی می‌باشد. متأسفانه به دلیل برداشت‌های مختلف قضات از قوانین ثبتی و ادله اثبات دعوی، رویه‌های مختلف در رسیدگی به این دعاوی به وجود آمده است به گونه‌ای که برخی اسناد عادی را نیز به عنوان دلیل در برابر اسناد رسمی پذیرفته و نهایتاً با اختیارات ماده ۱۹۹ قانون آیین دادرسی مدنی با رسیدگی قضایی حقانیت یک نفر را اثبات نموده و حتی مشاهده می‌گردد که با توسل به شهادت شهود، از اعتبار اسناد رسمی صرف‌نظر می‌کنند و برخی دیگر نیز مطابق نص ماده ۴۸ قانون ثبت بر اعتبار اسناد رسمی تأکید نموده و از پذیرش اسناد عادی خودداری می‌نمایند. صرف‌نظر از تمامی این اختلاف نظرها به نظر می‌رسد، تشریفات طولانی مدت و هزینه بر ثبت املاک در دفاتر اسناد رسمی دلیل اصلی بی‌میلی مردم به ثبت مایملک خود می‌باشد. متأسفانه قانون‌گذار بدون پیش‌بینی زیرساخت‌های مناسب مبادرت به صدور احکام ثانویه که همان بی‌اعتباری اسناد عادی در ادارات مطابق ماده ۴۸ قانون ثبت یا عدم اعتبار اسناد عادی معاملات در برابر اشخاص ثالث مطابق ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور نموده که باگذشت نزدیک به ۸۶ سال از تاریخ تصویب قانون ثبت اسناد و املاک هدف قانونگذار به انجام نرسیده است.

در حقوق کشورهای اروپایی نیز با پیش‌بینی وجود مشکلات بیان شده علاوه بر اینکه ثبت املاک را اجباری کرده‌اند اما زیرساخت‌های انجام هر چه سریع‌تر این فرایند پیچیده را نیز تحت همکاری دولت پیش نموده‌اند. به عنوان مثال با تصویب قانون ثبت سال ۲۰۱۲ اسکاتلند، دولت علاوه بر اینکه به ثبت املاک ثبت نشده در تمام مناطق این کشور اقدام می‌نماید، به افراد مهلت مناسبی داده شده است تا با مراجعه و انجام داوطلبانه این تشریفات از برخی ارفاقات مانند معافیت از پرداخت بخشی از هزینه‌ها بهره‌مند گردند.

۹

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب سال ۱۳۹۰^۷

قضایی سرپرست مجتمع و داده تشکیل را استان این جرائم درصد ۸۰ حدود ملکی و مالی جرائم شرقی آذربایجان استان کل دادگستری رئیس گفته به^۸ نیز دیگر های استان و دیگر شهرهای آمار در این .اند داشته اشاره املاک حوزه با مرتبط شده تشکیل های پرونده بالای آمار بر نیز تهران محلاتی شهید .طلبد می را مشکل این حل بر بیشتر چه هر توجه ضرورت و داشته وجود

<http://www.mizanonline.com/fa/news>

<https://www.yjc.ir/fa/news/>

<http://www.shkhosravipour.com>

^۹ Stephencamba, Sasines registration a brief guide to the land registration act,

<https://www.ros.gov.uk/services/registration/landregister/faqs/essential-guide-to-the-2012-act>

اما پس از پایان مهلت مزبور ملک آن‌ها توسط مأموران دولتی وارد پروسه انجام عملیات مقدماتی ثبت با برخورداری از تمامی هزینه‌های مقرر برای مالک می‌باشد. به همین دلیل است که هر فرد عاقلی در صورت وجود چنین فرایندی، صلاح را در این می‌داند که خود نسبت به انجام تشریفات ثبت ملک خود اقدام نموده و از امتیازات قانونی این امر بهره‌مند گردد اما در ایران به دلیل عدم پیش‌بینی چنین زیرساخت‌هایی تا به امروز اهداف مقرر از تصویب قوانین ثبتی محقق نشده است.

علاوه بر آنچه در نظام حقوقی ایران بیان گردید ثبت املاک در نظام حقوقی انگلستان نیز دارای آثاری می‌باشد. در نظام حقوقی انگلستان با ثبت ملک در دفتر املاک، دولت صحت آن را تضمین و در این صورت امکان جعل و معامله معارض به دلیل ثبت آنلاین ملک بسیار کاهش می‌یابد و با وجود سند مالکیت، مالک توانایی هرگونه تصرف حقوقی ازجمله فروش و اجاره ملک خود را خواهد داشت، ضمن اینکه میزان مالکیت مشاع و مفروز افراد در املاک مشخص گردیده و محدودیت‌های وارده بر مالک مانند ورشکستگی در سند مالکیت درج می‌گردد و تا زمانی که نسبت به آن‌ها رفع صورت نگیرد، مالک حق تصرفات حقوقی در ملک مزبور را نخواهد داشت. در صورتی که در انگلستان ملکی به ثبت نرسیده اما به فروش رود یا از طریق هبه یا وصیت به متصرف برسد یا متصرف آن را به رهن دهد، در این صورت آن ملک باید ثبت اولیه گردد و برای اثبات مالکیت متقاضی نیز باید اسنادی از قبیل سند خریداری ملک ارائه گردد. در این نظام مانند نظام حقوقی ایران در صورت ارائه ادعای معارض با ارائه سند عادی، آنچه اهمیت دارد سابقه ثبتی سند بوده و ادعای خلاف آن قابل طرح نیست.

ویژگی‌های سند ثبتی و حقوق موجود در املاک ثبت شده

تفاوت عمده املاک ثبت شده و املاکی که به ثبت نرسیده‌اند، این است که در مورد دسته دوم مبنای مالکیت، وضع ید و تصرف است که در صورت وجود ادعای معارض با ارایه سند مالکیت عادی استقرار می‌یابد، درحالی‌که در املاک ثبت شده آنچه اهمیت دارد، سابقه‌ی ثبتی آنها در دفترخانه ثبت املاک می‌باشد. نکته‌ای که در حقوق انگلیس جالب و در عین حال بحث‌انگیز به نظر می‌رسد وضعیت دوگانه‌ای است که گاهی موجب ابهام و سردرگمی می‌گردد، به گونه‌ای که در این کشور ثبت املاک به مفهوم خاص آن با ثبت وضعیت معاملاتی املاکی که به ثبت نرسیده‌اند، تفاوت دارد و مورد اخیر صرفاً در وثیقه بودن یا نبودن ملکی که به ثبت نرسیده را مشخص می‌نماید.

changes, 2015, 2

در نظام حقوقی اسکاتلند نیز در قسمت برگه‌های مالکست در قانون مصوب سال ۲۰۱۲ صراحتاً بر وجود حقوق مالک در بخش دارایی سهام هر یک از مالکان در صورتی که ملک مزبور یک ملک مشاع باشد در بخش مالک و سایر بخش‌های مربوطه به موضوعات امنیتی مانند اشاره کردن نام و اسامی طلبکاران یک ملک به ارث رسیده اشاره شده است.

ویژگی‌های سند ثبتی

سند ثبتی دارای خصوصیتی است که هرکدام با عنوان اصل در حقوق انگلیس پایه‌گذاری شده است. به موجب اولین اصل، سند ثبتی ملک باید آینه تمام‌نمای حقوق و تعهداتی باشد که بر ملک ثبت‌شده تعلق گرفته است و صراحت این اطلاعات به گونه‌ای باشد که برای مثال مشتری با رجوع به آن بتواند از وضعیت حقوقی ملک (نام مالک، مستأجر و... یا حقوق تعلق گرفته بر آن نظیر رهن) آگاهی یابد.

به موجب اصل دوم، شیوه‌ای که براساس آن یک ملک با وجود حقوق اشخاص ثالث (نظیر حق ارتفاق و انتفاع) قابل انتقال است، مورد اشاره قرار می‌گیرد. این طریق نباید هیچ‌گونه خللی به حقوق اشخاص ثالث وارد آورد و نهایتاً به موجب اصل سوم باید در سند ثبتی ملک به وضعیت تأمینی و بیمه‌ای آن اشاره شود.

به لحاظ مواردی که ذکر شد، در مرجع ثبت املاک دفاتر زیر موجود است:

دفتر ملک: این بخش از سند ثبتی در واقع به خصوصیات «ملک» مرتبط است و دارای اطلاعات جالبی در خصوص اینکه ملک آزاد یا تحت اجاره بوده یا حقوق دیگری به آن تعلق گرفته، می‌باشد.

۱- دفتر مالکیت، این قسمت شامل ثبت نام و نشانی مالک است که «مالک ثبتی» نامیده می‌شود. اگر عنوان مالک به عبارت «مالک بر ملک طلق» مشخص گردیده باشد، بیانگر فقدان سابقه ثبتی بر ملک می‌باشد و صرفاً دلالت بر ثبت انتقال ملکی دارد که سند آن عادی است. مالک ثبتی دارای سند مالکیت است که از سوی دفترخانه ثبت‌کننده ملک به وی داده می‌شود. در هنگام ثبت مالکیت به حقوق اشخاص ثالث در ملک ثبت شده نیز به هر عنوان که باشد اشاره می‌شود. مالکیت بر مال غیر منقول لزوماً با سلطه‌ی فیزیکی بر آن محقق نمی‌گردد و سند مالکیت که در آن «ثبت مالکیت» شده، مهمترین دلیل بر تملک دارنده سند به حساب می‌آید.

۲- دفتر تعهدات: در این دفتر تعهداتی که مالک یا مستأجر بر عهده دارد و نیز هزینه‌هایی که قانوناً باید برای ملک انجام شود، درج می‌گردد. در مورد املاک ثبت نشده اطلاعات این دفتر، در دفتر ثبت مالکیت درج می‌گردد، زیرا این نوع از املاک فاقد دفتر ملک و دفتر تعهدات می‌باشند.

تشریفات ثبت املاک در انگلیس

ضرورت ثبت املاک آنقدر آشکار است که توضیح اضافی نمی‌طلبد. این ضرورت را می‌توان در تسهیل اثبات ادعاهای راجع به اموال غیر منقول، کمک به دولت در برنامه‌ریزی‌های اقتصادی و اجتماعی از جمله مسکن، از طریق اطلاع دقیق به میزان و وسعت املاک خلاصه نمود. در هر حال حقوق هر کشور برای ثبت املاک ضوابطی در نظر می‌گیرد که هرچند ممکن

است از آن به عنوان مانع تعبیر شود، ولی جهت جلوگیری از اختلافات بعدی، انجام آن تشریفات ضرورت می‌یابد. در زیر به اختصار به تشریفات ثبت املاک در انگلیس خواهیم پرداخت:

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

اما املاکی که ابتدائاً ثبت شده و بعداً مورد معامله قرار می‌گیرند، در فرم‌های تعیین شده ثبت گردیده و با تعیین حق الثبت به اداره ثبت ناحیه ارسال می‌شوند. حق الثبت بر مبنای ارزش ملک تعیین می‌شود. در ثبت اولیه ملک، مسئول ثبت همانند حالتی که ملک فروخته شده به‌طور دقیق بررسی نموده و مالکیت مطلق یا مقید دارنده را احراز می‌نماید. اگر در ملک حق انتفاع اشخاص دیگری موجود باشد، به‌طور صریح در سند مالکیت درج می‌گردد. تمام جزئیات درج می‌شود تا چنانکه گفته شد، سند مالکیت آینده تمام‌نمای حقوق و تعهداتی باشد که بر ملک استقرار یافته است.

اگر مسئول ثبت در کار خود دچار اشتباه شود، روش‌هایی برای جبران و تصحیح خطا در ماده ۲۸ قانون ثبت املاک پیش‌بینی شده است:

اسناد ثبت‌شده در موارد زیر تصحیح می‌شود:

- ۱- در صورتی که شخصی به حکم دادگاه در مال غیر منقول ثبت‌شده، دارای حق یا نفع خاصی باشد.
 - ۲- در صورتی که به موجب دادگاه در سند ثبتی اشتباهی رخ داده یا چیزی فراموش شده یا سند مورد اعتراض قرار گرفته و اعتراض بنابر رأی دادگاه وارد باشد.
 - ۳- اگر تمام اشخاصی که در سند ذی نفع می‌باشند به تغییر آن رضایت دهند.
 - ۴- در هر مورد که در تنظیم سند تقلبی به کار رفته باشد.
 - ۵- اگر دو یا چند شخص به غلط به عنوان مالک تعیین شده باشند.
 - ۶- وقتی که رهن ملک، اشتباهاً به عنوان مالکیت ثبت شده باشد.
 - ۷- در صورتی که شخصی که در سند رسمی به عنوان مالک معرفی شده غیر از شخصی باشد که در سند عادی همان ملک، سابقاً (قبل از تنظیم سند رسمی) به عنوان مالک ذکر شده باشد.
 - ۸- در صورتی که اشتباه یا فراموش‌کاری بی‌نی در تنظیم سند مشاهده شود.
- گذشته از آنچه گفته شد، بند ۵ ماده ۳۸ قانون ثبت املاک مقرر می‌دارد که اگر زیان دیده به دلیل تدلیس یا مسامحه متعارف منجر به اشتباه در سند شود، جبران خسارت از وی به میزانی که در ورود خسارت نقش داشته، تقلیل می‌یابد.

تشریفات ثبت املاک در انگلستان در حال تغییر و تحول است، زیرا بنا بر گزارش اخیر کمیسیون حقوقی، قانون ثبت املاک ۱۹۵۲ ناقص بوده و نیاز به اصلاح دارد. در اصلاحات جدید امکان استفاده از ارتباطات الکترونیکی فراهم شده و در آینده با بالا بردن امنیت شبکه جهانی اینترنت امکان صدور الکترونیکی سند مالکیت وجود خواهد داشت. در بررسی روند تحولات مشخص می‌گردد که تمام تحولات به سوی اعطای اعتبار کامل برای اسناد رسمی است. زیرا هرگونه انتقال در حقوق، منافع و تعهدات مربوط به املاک صرفاً با ثبت آن در مرجع ذی صلاح امکانپذیر خواهد بود. بنابر نظر کمیسیون حقوقی انگلیس پیشرفتهایی که از طریق یک سیستم رایانه‌ای ثبت اسناد و املاک قابل حصول است، در صورتی که مقررات ثبتی به‌طور دقیق و صحیح به کار گرفته نشود، دست‌نیافتنی خواهد بود.

نحوه انتقال املاک ثبتی در انگلیس

پیشرفت جوامع، سرعت در امور را ایجاب کرده است. امروزه دیگر نمی‌توان به دنبال تسلسل محال مالکین مقدم یک ویلا یا کشتزار در حالتی گشت که متصرف اخیر که آن را مورد معامله قرار داده، فی الواقع مالک نبوده است. سند رسمی با حل این مشکل، دو اثر عمده را باعث شده است: سرعت در کارها و کاهش هزینه‌ها، به موجب قانون ثبت املاک مصوب ۱۹۸۸ هریک از اسناد ثبت‌شده در مراجع ثبتی، سند رسمی به حساب می‌آیند و لذا هر شخصی می‌تواند در دفتر مرجع ثبتی، مشخصات هر ملکی را بررسی نموده و به وضعیت حقوقی آن ملک آگاهی یابد.

نحوه ی انتقال املاک در انگلیس با تصویب قانون اموال و دارایی در سال ۱۹۸۹ متحول گردیده است. براساس قانون اخیر مراحل انتقال یک ملک را به شرح زیر می‌توان خلاصه کرد:

ابتدا، طرفین در مورد قیمت، مشخصات ملک و سایر مسایل مربوط به مورد معامله گفت‌وگو می‌نمایند و سپس بنگاه معاملاتی در خصوص آثار و جنبه‌های حقوقی انتقال برای طرفین توضیح می‌دهد و مشخصات محلی و منطقه‌ای ملک را از لحاظ مقررات شهرداری و سایر ضوابط بررسی می‌نماید و کارهای مالیاتی و ممیزی انجام می‌شود. بعد از این سه مرحله قراردادی در دو نسخه توسط بنگاه معاملاتی فروشنده تهیه شده و مورد توافق طرفین معامله قرار می‌گیرد. این قرارداد که شامل تمام جزئیات و شروط مورد توافق طرفین است، توسط ایشان امضاء شده و مبادله می‌گردد.

تا زمانی که قرارداد توسط طرفین امضاء نشده است، اقدامات صورت‌گرفته به عنوان مقدمات انعقاد قرارداد به حساب آمده و هیچ اثر حقوقی ندارد، زیرا هرچند این مراحل برای انتقال مالکیت لازم است، ولی به دلیل فقدان قرارداد، تعهد حقوقی نیز وجود ندارد.

ابطال اسناد رسمی در حقوق انگلیس

در حقوق انگلیس که برگرفته از حقوق کامن لا می‌باشد اسنادی که معتبر نباشد یا دارای ثبت نباشند قابل ابطالند. همچنین در صورت عدم مشروعیت قراردادها نیز اسناد قابل ابطال هستند. در دو حالت کلی عدم مشروعیت می‌تواند در مورد یک سند رسمی مطرح شود. در حالت اول، عدم مشروعیت ممکن است مربوط به (زمان) ثبت سند باشد که بر این اساس سند در لحظه‌ای که تکمیل می‌شود نامشروع است. چنین سندی از ابتدا باطل است چرا که از نقطه شروع و شکل‌گیری سند، متاثر از این مسئله بوده است. در حالت دوم، عدم مشروعیت ممکن است در اجرای اسناد رسمی اسناد مطرح است، هر چند خود آن سند، صحیح و لازم‌الاجرا باشد.

در اینجا سند صحیحاً منعقد شده و تنها در خلال انجام ثبت است که عدم مشروعیت مطرح می‌شود. گرچه هر دوی این دعاوی به عدم مشروعیت موضوعه مربوط می‌شوند، پیشنهاد شده است که این معیار در همه موارد مدنظر قرار گیرد که آیا قصد و هدف از قانون موضوعه (یا قاعده کامن لا) این بوده که تخطی که در حین انجام قرارداد صورت گرفته آن را بی‌اعتبار سازد. تقاضای اجرای قرارداد توسط طرفی از قرارداد که مرتکب تخلف نشده است معیار مهم‌تری است که باید از طرف دادگاه مدنظر قرار گیرد. مخصوصاً زمانی که متقاضی اجرا از نامشروع بودن اطلاع نداشته یا بدان رضایت نداده باشد.

نتیجه‌گیری

علیرغم آنچه که در مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت عنوان شده، قانونگذار در مواردی ابطال سند رسمی را تجویز کرده است. پس از بررسی‌های به عمل آمده می‌توان سه وجه مشترک برای تمام موارد مذکور ذکر کرد:

اول آنکه کلیه موارد بررسی شده مربوط به اسناد مربوط به اراضی است و در خصوص سایر اسناد رسمی به صراحت ذکری از ابطال اسناد رسمی نشده است. هر چند که در رویه قضایی کنونی، ابطال این اسناد نیز غیر ممکن نیست.

دوم آنکه تجویز ابطال اسناد رسمی توسط قانونگذار، صرفاً نه به دلیل بطلان قرارداد بین اشخاص بلکه به دلیل وضعیت خاص زمین می‌باشد. چه بسا در مواردی ابطال این اسناد تجویز شده که قراردادی بین اشخاص منعقد نشده و شخص، بلاواسطه نسبت به دریافت سند زمینی که موات یا ملی بوده اقدام نموده است و قانونگذار به دلیل عدم امکان تملک چنین زمین‌هایی ابطال اسناد آنها را تجویز نموده است. با این حال قانونگذار در بعضی از موارد از جدیت خود در مورد ماده ۲۴ قانون ثبت عدول کرده است.

سوم آنکه ابطال این اسناد در تمام قوانین بررسی شده بدون حکم دادگاه (در معنای خاص آن به معنای دادگاه‌های موجود در دستگاه قضایی) و حتی الامکان با حضور یک قاضی دادگستری در هیات‌ها و کمیسیون‌های بررسی شده صورت می‌

گیرد، که به نظر می‌رسد تخصیص هیأتها و کمیسیونهای خاص، اول به دلیل سرعت بخشیدن به امور و دوم به خاطر تخصصی بودن موضوع می‌باشد و حضور قاضی دادگستری نیز بدین معنی است که قانونگذار در ابطال اسناد رسمی جانب احتیاط را رعایت کرده و این امور حساس را به اشخاص غیر حقوقدان واگذار نکرده است.

اما علیرغم وجوه مشترک فوق، به طور خاص در مورد قوانین بررسی شده می‌توان گفت: همانگونه که ملاحظه شد، قانونگذار از اوایل دهه چهل شمسی با سیاست حفاظت از منابع طبیعی نسبت به تصویب قانون در این زمینه اقدام نمود، ولی به نظر می‌رسد تصمیم اولیه قانونگذار جدی نبود. چرا که نه قانون و آیین نامه اولیه کامل بود و نه اقدام خاصی در این خصوص صورت گرفت و به مرور مقررات بعدی تکمیل تر شد و اقدامات جدی نیز به تبع این مقررات آغاز گردید.

در این زمینه تاکنون پنج مرحله قانونگذاری صورت گرفته که در هر مرحله نواقص قوانین قبلی مرتفع گردیده است و این امر از نکات مثبت قانونگذار در این زمینه می‌باشد. با این حال این موضوع بدان معنی نیست که قوانین تصویب شده کامل می‌باشد.

به هر حال با توجه به استقبالی که از پذیرش هموطنان مهاجر به سایر کشورها گردیده و همچنین با توجه به وضعیت نامناسب اقتصادی که دامنگیر تمام کشورهاست، نیاز به تصویب قانون مناسبی که از حقوق مالکین حمایت نماید به شدت احساس می‌گردد. تا شاید از این طریق بتوان اعتماد سرمایه داران را به سرمایه‌گذاری در کشور جلب کرد. بدیهی است برای هر سرمایه‌گذار مهم ترین عامل این است که بداند کشوری که در آن سرمایه‌گذاری می‌کند تا چه حد به اصول حقوقی پایبند می‌باشد، و تا چه حد می‌توان به حفاظت از اصل سرمایه فارغ از میزان سود دهی- در آن کشور اطمینان کرد. بعد از وقوع انقلاب اسلامی و لزوم تطبیق قوانین با شرع، تصویب قوانینی که وضعیت معاملات مربوط به اوقاف را در رژیم گذشته مشخص کند به دور از انتظار نبود. ناگفته نماند که قوانین تصویب شده، بسیار مجمل بوده و عمده تشریفات آن به وسیله ی آیین نامه مشخص گردیده که این موضوع می‌تواند از نکات منفی این قوانین باشد.

البته نواقص آن به موجب مقررات بعدی تا حدودی مرتفع شده است ولی این بدان معنی نیست که قوانین یا مقررات تصویب شده کامل می‌باشد. به عنوان مثال موضوع مهلت قطعیت نظر کمیسیون، مانند قوانین مربوط به اراضی ملی شده مشخص نیست و نیازمند تصریح قانونگذار می‌باشد.

در حقوق انگلیس، قرارداد شفاهی برای انتقال املاک فاقد اعتبار است. بنابر بند ۱ ماده ۰۴ قانون اموال و دارایی «هیچ ادعایی مبنی بر قرارداد بیع یا هر عمل حقوقی دیگری برای انتقال عین یا منافع ملک مورد پذیرش قرار نمی‌گیرد، مگر اینکه توافق مورد ادعا کتبی بوده و توسط طرفین تعهد یا اشخاصی که قانوناً مجاز بوده‌اند (برای نمونه، قائم‌مقام ایشان) امضاء شده باشد». ماده ۲ قانون اموال و دارایی مصوب ۹۸۹۱ نیز بر این امر تأکید و در عین حال آن را مقداری تعدیل کرده است.

مطرح شدن پرونده‌های مربوط به قراردادهای منعقد شده مربوط به سال‌ها پیش در محاکم امروزی انگلیس، دلالت بر این واقعیت دارد که ثبت املاک در مراجع ثبتی و تحصیل سند رسمی نسبت به هرگونه حقی بر این املاک می‌تواند از دعاوی و اختلافاتی که انعقاد قراردادها وجود دارد ناشی شده باشد. روند جهانی منظم و قانونمند شدن ارتباطات به عرصه‌ی قراردادهای خصوصی نیز کشیده شده و امروزه باید در انتظار محدود شدن هرچه بیشتر مفاد توافق اشخاص در جهت حفظ نظم جامعه و برقراری روابط حقوقی سالم و سریع بود.

منابع و مآخذ

۱. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمو لوژی حقوق
۲. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، "ترمینولوژی حقوق"، ش ۲۳۰۹، ص ۲۹۱
۳. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، حقوق ثبت، جلد اول، ثبت املاک، ص ۴۶
۴. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، دانشنامه حقوقی، جلد دوم
۵. درودیان، حسنعلی، جزوه درسی حقوق مدنی ۲ (اموال و مالکیت)، دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران سال ۷۴، ص ۶۱.
۶. دوره مقدماتی حقوق مدنی، جلد دوم، قواعد عمومی قراردادها -
۷. شمس، احمد، نظام حقوقی اراضی ملی شده، نشر دادگستر، صفحه ۶۵، ش ۲۲ چاپ سوم زمستان ۱۳۸۹
۸. شمس، احمد، نظام حقوقی اراضی ملی شده، نشر دادگستر، صفحه ۵۹، ش ۱۹، چاپ سوم زمستان ۱۳۸۶
۹. شمس، عبدالله، آیین دادرسی مدنی، دوره پیشرفته، جلد سوم، شماره ۵۵۸، ص ۳۳۵، انتشارات دراک، ۱۳۸۶
۱۰. شهری، غلامرضا، حقوق ثبت ص ۲۰۷
۱۱. شهری، غلامرضا، حقوق ثبت صفحه ۱۷۴
۱۲. صفایی و قاسم زاده، سید حسن وسید مرتضی، اشخاص و محجورین، ۱۳۷۸، انتشارات سمت، ص ۱۳۴
۱۳. غمایی، مجید، مسئولیت مدنی دولت نسبت به اعمال کارکنان خود، ش ۴۷، به نقل از شمس، احمد، همان منبع، ش ۲۰
۱۴. کاتوزیان، ناصر، "اثبات و دلیل اثبات" جلد اول نشر میزان، چاپ سوم، بهار ۱۳۸۴ ص ۲۷۵
۱۵. کاتوزیان، ناصر، اموال و مالکیت، ش ۷۵، صص ۷۲ و ۷۳، نشر میزان، ۱۳۸۳
۱۶. لطیفیان، حسین، قولنامه ماهیت حقوقی و آثار آن - امیری قائم مقامی، عبدالمجید، حقوق تعهدات، جلد دوم

۱۷. لنگرو دی، محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، ش ۵۲۱۳ ص ۶۵۲)
۱۸. لنگرودی، محمد جعفر، حقوق ثبت ص ۱۱۷
۱۹. امامی، سید حسن، "حقوق مدنی"، جلد ۶ ص ۶۵
۲۰. امامی، حسن، حقوق مدنی، جلد اول
۲۱. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، شماره ۵۴۹۱)
۲۲. شهیدی، مهدی، فروش مال غیر منقول بدون تنظیم سند رسمی»، مجله تحقیقات حقوقی، دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی، شماره ۱۱ - ۱۲، ۱۳۷۱ - ۱۳۷۲، ص ۱۱
۲۳. مجله کانون سر دفتران شماره ۴۴ صفحه ۶۷
۲۴. معین، محمد، فرهنگ فارسی معین، جلد ۲ ص ۱۹۲۹
۲۵. نظر ابزاری اکثریت قضات، در مجموعه نشست های قضایی، مسایل قانون مدنی ۴، معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضائیه ص ۲۵۶
۲۶. نظر ابزاری کمیسیون، مجموعه نشست های قضایی، مسایل قانون مدنی ۴، معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضائیه، ص ۲۵۶
۲۷. نظریه اکثریت و اعضای کمیسیون، در نشست های قضایی، مسایل مدنی (۴)، معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضائیه، ص ۲۵۲

جزوات:

۱. برزویی، عباس، جزوه درسی حقوق ثبت، دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، زمستان ۱۳۸۹

مجلات حقوقی:

۲. مجموعه دیدگاههای قضات دادگستری تهران جلد ۲ ص ۸۶ فحه و نشست های قضائی مسائل مدنی ۱ صفحه ۹
۳. مجموعه نظرهای مشورتی اداره حقوقی دادگستری در زمینه مسائل مدنی ۱۳۵۳/۹/۲ صفحه ۳۶۰.

منابع الکترونیک:

۴. پایگاه اطلاع رسانی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
۵. سایت حقوقی دادرسی، حقوق برای همه، ماهنامه حقوق دادرسی
۶. www.dadrasi.blogfa.com

قوانین:

۱. قانون مدنی
۲. قانون اساسی
۳. آیین نامه اجرایی قانون ثبت
۴. قانون ثبت و اسناد املاک
۵. قانون آیین دادرسی مدنی

منابع لاتین

۱. Hanstad Tim, Developing, Land Registration System For Developing Countries, American University International Law, vol 13, 1998
۲. J Fairfield, Smart Contracts, Bitcoin Bots, and Consumer Protection" 71 Washington & Lee Law Review Online Edition, 2014
۳. KAREN E. C. LEVY, Book-Smart, Not Street-Smart: Blockchain- Based Smart Contracts and The Social Workings of Law, social sciences and research network, 2017
۴. Mayer Peter & Pemberton Alan, A Short History Of Land Registration In England And Wales, HMLandRegistryrelated:
۵. webarchive.nationalarchives.gov.uk/20101213175739/http://www.landreg.gov.uk/assets/library/documents/bhist-lr.pdf 28, 2000
۶. Michael, Harwood, conveyancing law & practice, routledgecavendish. 2nd edition, 1997
۷. Reggie O'Shields, Smart Contracts: Legal Agreements For The Blockchain, North Carolina Banking Institute, vol 21, 2017
۸. Ross W. Martin, The Threat to Indefeasibility of Title under the Land Registration Act 2002, university of Southampton, online edition, 2014