

تحلیل حقوقی تعارض میان اصل اعتبار اسناد رسمی و حمایت از اشخاص ثالث با حسن

نیت در نظام ثبت املاک

زهرا رضائی^۱، الهه الفونه^۲، ناصر محمدنژاد^۳، امین کاظمی ابنوی^۴

۱. دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد یاسوج، ایران.

۲. دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد یاسوج، ایران.

۳. دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد یاسوج، ایران.

۴. دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد یاسوج، ایران.

چکیده

نظام ثبت املاک با هدف ایجاد امنیت حقوقی، تثبیت مالکیت، کاهش تعارضات معاملاتی و فراهم ساختن امکان اعتماد اشخاص به وضعیت ثبتی املاک ایجاد شده است. یکی از مهم‌ترین آثار ثبت رسمی، ایجاد اعتبار برای اطلاعات منعکس‌شده در دفتر املاک و اسناد رسمی است؛ به گونه‌ای که اشخاص بتوانند بدون ورود به زنجیره‌ای نامحدود از معاملات گذشته، بر مبنای وضعیت رسمی ملک اقدام به معامله کنند. با وجود این، در مواردی ممکن است اطلاعات ثبتی با واقعیت حقوقی یا وضعیت واقعی ملک منطبق نباشد؛ برای مثال، سندی بر مبنای معامله معارض، جعل، انتقال فضولی، سوءاستفاده از وکالت یا اشتباه ثبتی صادر شده باشد و شخص ثالثی با اعتماد به سند رسمی موجود، ملک را تحصیل کند. در چنین وضعیتی، تعارض میان «حفظ مالکیت و حق مقدم» و «حمایت از اعتماد مشروع شخص ثالث» پدیدار می‌شود. در حقوق ایران، ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک جایگاه ویژه‌ای در شناسایی مالک رسمی دارد و مواد ۴۶ تا ۴۸ نیز ثبت برخی معاملات و اسناد را الزامی و ضمانت اجرای عدم ثبت را مشخص کرده‌اند. با این حال، در حقوق سنتی ثبت، حمایت از شخص ثالث با حسن نیت به صورت یک قاعده عام و منسجم همانند برخی نظام‌های حقوقی خارجی تدوین نشده بود. مطالعات تطبیقی نشان می‌دهد که در نظام‌های ثبت زمین، مسئله اعتماد به دفتر ثبت و حمایت از خریدار با حسن نیت از مسائل بنیادین حقوق اموال است و در برخی نظام‌ها، اصل اعتماد عمومی به ثبت، شرایطی را برای ترجیح شخص ثالث بر مالک واقعی فراهم می‌کند. تحول مهم در حقوق ایران با تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در سال ۱۴۰۳ رخ داده است. ماده ۱ این قانون، ضمن تقویت جایگاه ثبت رسمی، در شرایط مقرر از اشخاص ثالث با حسن نیت که دارنده سند رسمی هستند در برابر برخی ادعاهای مقدم حمایت می‌کند. این رویکرد نشان می‌دهد که قانون‌گذار ایرانی به سمت ایجاد تعادل میان امنیت مالکیت، اعتبار ثبت و امنیت معاملات حرکت کرده است. پژوهش حاضر با روش توصیفی - تحلیلی و با استفاده از منابع کتابخانه‌ای، قوانین، مقررات، آثار حقوقی، مقالات تخصصی و مطالعات تطبیقی انجام شده است. یافته‌ها نشان می‌دهد که تعارض میان اعتبار سند رسمی و حمایت از ثالث با حسن نیت را نمی‌توان صرفاً با ترجیح مطلق یکی از دو طرف حل کرد، بلکه باید معیارهایی مانند وضعیت دفتر املاک، علم یا جهل ثالث، عوضی بودن معامله، امکان اطلاع از معارض، رفتار مالک اولیه، نحوه ایجاد سند و میزان اعتماد مشروع شخص ثالث مورد توجه قرار گیرد. همچنین، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ظرفیت مهمی برای تقویت حمایت از ثالث با حسن نیت ایجاد کرده، اما تعیین دقیق معیارهای حسن نیت و آثار آن همچنان نیازمند تفسیر قضایی منسجم و توسعه ادبیات حقوقی است.

واژگان کلیدی: سند رسمی، اعتبار ثبت، شخص ثالث، حسن نیت، نظام ثبت املاک، امنیت معاملات، دفتر املاک، مالک رسمی.

مالکیت اموال غیرمنقول از بنیادی‌ترین حقوق مالی اشخاص است و به دلیل ارزش اقتصادی، اجتماعی و اعتباری املاک، نظام‌های حقوقی همواره درصدد ایجاد سازوکاری برای شناسایی مالک، تثبیت حدود حقوق مالکانه و جلوگیری از معاملات معارض بوده‌اند. ثبت املاک یکی از مهم‌ترین ابزارهای تحقق این هدف است. نظام ثبت با ایجاد سابقه رسمی برای ملک، وضعیت حقوقی آن را در یک مرجع مشخص منعکس می‌کند و به اشخاص امکان می‌دهد پیش از انجام معامله، وضعیت حقوقی ملک را بررسی کنند. در حقوق ایران، ثبت ملک و انعکاس مالک رسمی در دفتر املاک اهمیت ویژه‌ای دارد. ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک، پس از ثبت ملک در دفتر املاک، شخصی را که ملک به نام او ثبت شده یا انتقال رسمی به وی صورت گرفته است، مالک می‌شناسد؛ مگر در مواردی که قانون استثنا کرده باشد. این قاعده در واقع برای ایجاد امنیت و ثبات در روابط ملکی وضع شده است. همچنین مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت، در موارد مقرر، ثبت معاملات و اسناد را الزامی کرده و برای عدم ثبت، آثار حقوقی پیش‌بینی کرده‌اند. اصل اعتبار سند رسمی نیز از همین فلسفه ناشی می‌شود. اگر سند رسمی و اطلاعات دفتر املاک به آسانی قابل خدشه باشد، شخصی که قصد خرید ملک دارد نمی‌تواند صرفاً با بررسی اسناد رسمی از وضعیت حقوقی ملک مطمئن شود. در نتیجه، هزینه معاملات افزایش یافته و امنیت حقوقی کاهش خواهد یافت. از این منظر، اعتبار اسناد رسمی نه تنها حمایت از مالک، بلکه حمایت از کل نظام معاملات است. با این حال، اعتبار مطلق سند رسمی می‌تواند در مواردی با ملاحظات عدالت معاملاتی و حمایت از اشخاص ثالث تعارض پیدا کند. تصور کنید شخص «الف» مالک رسمی ملکی باشد، اما شخص دیگری با استفاده از جعل یا سوءاستفاده از اسناد، مقدمات صدور سندی به نام «ب» را فراهم کند. سپس «ب» ملک را به «ج» انتقال دهد و «ج» با بررسی دفتر املاک و دریافت سند رسمی، بدون اطلاع از سابقه جعل یا تعارض، ثمن معامله را پرداخت کند. در چنین وضعیتی، اگر مالک اولیه بتواند صرفاً با اثبات حق مقدم خود سند ثالث را از بین ببرد، ممکن است شخص ثالثی که تمام اقدامات متعارف برای احراز مالکیت فروشنده را انجام داده است، متحمل زیان شود. در مقابل، اگر صرفاً به حسن نیت ثالث توجه شود و اعتبار وضعیت ثبتی نادیده گرفته شود، مالکیت رسمی نیز بی‌ثبات خواهد شد. بنابراین، مسئله اصلی عبارت است از تعیین نقطه تعادل میان دو ارزش حقوقی مهم: امنیت مالکیت و امنیت معاملات. در ادبیات حقوقی ایران نیز این تعارض مورد توجه قرار گرفته است. پژوهشی با عنوان «انتخاب بین مالک یا خریدار با حسن نیت؛ تحلیل اقتصادی نظام ثبت زمین در کامن‌لا با نگاهی به ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک» مستقیماً مسئله ترجیح مالک و خریدار با حسن نیت را از منظر اقتصادی و نظام‌های ثبت زمین بررسی کرده است. از سوی دیگر، پژوهش تطبیقی درباره نقش حسن نیت در انتقال مالکیت در حقوق ایران، انگلیس و آلمان نشان داده است که مفهوم حسن نیت در نظام‌های مختلف حقوقی، با وجود تفاوت در مبانی و آثار، می‌تواند در تعیین وضعیت انتقال‌گیرنده‌ای که به مالکیت ظاهری اعتماد کرده است نقش مهمی داشته باشد (محقق احمدآبادی و همکاران، ۱۴۰۲، صص. ۵۰-۱۱).^۱ در حقوق تطبیقی نیز اصل اعتماد به ثبت یکی از مباحث مهم حقوق املاک است. مطالعات جدید درباره اصل «اعتماد عمومی به ثبت زمین» نشان می‌دهند که نظام‌های مختلف، معیارهای متفاوتی برای حمایت از خریدار با حسن نیت تعیین کرده‌اند؛ از جمله توجه به وجود عوض، میزان اطلاع خریدار از وضعیت واقعی ملک و نقش رفتار متقلبانه یا آگاهانه وی. تحول قانون‌گذاری ایران در سال ۱۴۰۳ اهمیت این بحث را دوچندان کرده است. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، علاوه بر تقویت ثبت رسمی، در ماده ۱ از «اشخاص ثالث با حسن نیت» که دارای سند رسمی هستند در شرایط مشخص حمایت کرده است. بنابراین، مطالعه رابطه میان اعتبار سند رسمی و حمایت از ثالث با حسن نیت، صرفاً یک بحث نظری نیست؛ بلکه با امنیت معاملات ملکی، کاهش دعاوی، اعتماد عمومی به ثبت، مسئولیت اشخاص دخیل در معاملات و کارآمدی نظام قضایی ارتباط مستقیم دارد.

بیان مسئله

مفهوم اعتبار سند رسمی

سند رسمی در حقوق ایران جایگاه ویژه‌ای دارد. سندی که مطابق مقررات قانونی توسط مأمور رسمی و در حدود صلاحیت وی و با رعایت مقررات تنظیم شده باشد، از اعتبار ویژه‌ای برخوردار است. این اعتبار موجب می‌شود که طرفین معامله و اشخاص ثالث بتوانند آثار حقوقی مندرج در سند را مبنای رفتار خود قرار دهند. در حوزه املاک، اعتبار سند رسمی با اعتبار دفتر املاک پیوند عمیقی دارد. دفتر املاک صرفاً یک دفتر اداری نیست؛ بلکه ابزار رسمی اعلام وضعیت حقوقی ملک است. از همین رو، ماده ۲۲ قانون ثبت، ثبت ملک به نام شخص را مبنای شناسایی مالک قرار داده است. اما مسئله زمانی ایجاد می‌شود که میان وضعیت رسمی و وضعیت واقعی اختلاف وجود داشته باشد. در این حالت، دو نوع اعتماد در برابر یکدیگر قرار می‌گیرند: اعتماد مالک واقعی به استمرار حق خود و اعتماد ثالث به اطلاعات رسمی ثبت.

مفهوم شخص ثالث با حسن نیت

شخص ثالث با حسن نیت، در ساده‌ترین بیان، شخصی است که در هنگام تحصیل حق، از وجود حق معارض یا ایراد مؤثر نسبت به حق انتقال‌دهنده آگاهی ندارد و در شرایطی قرار ندارد که عرفاً موظف به آگاهی از آن باشد. با این حال، حسن نیت صرفاً «ادعای بی‌اطلاعی» نیست. برای احراز آن باید مجموعه‌ای از شرایط مورد بررسی قرار گیرد؛ از جمله:

۱. بررسی سند مالکیت فروشنده؛
 ۲. استعلام وضعیت ثبتی ملک؛
 ۳. بررسی محدودیت‌ها و بازداشت‌ها؛
 ۴. توجه به وضعیت تصرف ملک؛
 ۵. بررسی قرائن آشکار وجود حق اشخاص دیگر؛
- بنابراین، حسن نیت باید مفهومی عینی و قابل ارزیابی باشد و نمی‌توان آن را صرفاً به یک حالت ذهنی تقلیل داد.

تعارض میان مالک واقعی و شخص ثالث

تعارض اصلی زمانی شکل می‌گیرد که مالک واقعی با شخص ثالثی مواجه شود که بر اساس سند رسمی و اطلاعات ثبتی اقدام کرده است. در این وضعیت، اگر حق مالک واقعی به صورت مطلق بر حق ثالث مقدم شود، امنیت معاملات رسمی آسیب می‌بیند؛ زیرا حتی بررسی دقیق اسناد ثبتی نیز تضمین‌کننده امنیت معامله نخواهد بود. از سوی دیگر، اگر هر شخصی صرفاً با ادعای حسن نیت بتواند در برابر مالک واقعی قرار گیرد، امنیت مالکیت نیز متزلزل خواهد شد. بنابراین، مسئله اساسی این پژوهش تعیین شرایطی است که در آن می‌توان میان این دو ارزش حقوقی تعادل برقرار کرد.

اهمیت ماده ۲۲ قانون ثبت

ماده ۲۲ قانون ثبت نقطه آغاز تحلیل این تعارض است. این ماده به منظور تثبیت وضعیت مالکیت رسمی، شخص ثبت‌شده در دفتر املاک را مالک می‌شناسد. اما پرسش مهم این است که آیا این ماده باید به معنای «مصونیت مطلق» وضعیت ثبتی در برابر هر ادعای ثالث تلقی شود یا آنکه در شرایط خاص، حمایت از اعتماد مشروع شخص ثالث نیز قابل پذیرش است؟ پاسخ به این پرسش، بدون توجه به سایر مقررات قانون ثبت و تحول قانون‌گذاری جدید امکان‌پذیر نیست.

نقش مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت

مواد ۴۶ تا ۴۸ قانون ثبت، ثبت برخی معاملات را الزامی کرده‌اند. ماده ۴۸ نیز سندی را که مطابق مواد فوق باید ثبت شود ولی ثبت نشده است، در ادارات و محاکم غیرقابل پذیرش اعلام می‌کند. این مقررات بیانگر سیاست قانون‌گذار در جهت رسمی‌سازی معاملات

و جلوگیری از استناد گسترده به اسناد غیررسمی است. با این حال، تحول اخیر قانون‌گذاری، این سیاست را تقویت کرده و به سمت ثبت رسمی حداکثری معاملات اموال غیرمنقول حرکت کرده است.

تحول ناشی از قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در سال ۱۴۰۳، نقطه عطفی در نظام ثبت ایران محسوب می‌شود. ماده ۱ این قانون، در شرایط مقرر، اعمال حقوقی مربوط به انتقال مالکیت، حقوق انتفاع و ارتفاق، رهن، انتقال منافع بیش از دو سال و برخی اعمال دیگر را مشمول ثبت رسمی کرده است. اهمیت این قانون برای موضوع پژوهش زمانی آشکارتر می‌شود که قانونگذار صراحتاً از اشخاص ثالث با حسن نیت دارای سند رسمی سخن گفته است. در موارد مقرر، ادعاهای مقدم نمی‌توانند علیه چنین اشخاصی مورد استناد و معارضه قرار گیرند. این حکم را می‌توان نشانه‌ای از حرکت حقوق ایران به سمت پذیرش قاعده اعتماد به وضعیت رسمی ثبت دانست؛ هرچند حمایت مذکور مطلق نیست و به شرایط قانونی وابسته است.

اهداف پژوهش

هدف اصلی: هدف اصلی پژوهش، تحلیل حقوقی تعارض میان اصل اعتبار اسناد رسمی و حمایت از اشخاص ثالث با حسن نیت در نظام ثبت املاک ایران و ارائه معیارهای مناسب برای ایجاد تعادل میان امنیت مالکیت و امنیت معاملات است.

اهداف فرعی

۱. تبیین مبانی حقوقی اعتبار اسناد رسمی.
۲. بررسی جایگاه ماده ۲۲ قانون ثبت در شناسایی مالک رسمی.
۳. تحلیل مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت.
۴. تبیین مفهوم حسن نیت در معاملات ملکی.
۵. شناسایی معیارهای احراز حسن نیت شخص ثالث.
۶. بررسی رابطه حسن نیت با اعتماد به دفتر املاک.

سوالات پژوهش

سؤال اصلی: تعارض میان اصل اعتبار اسناد رسمی و حمایت از اشخاص ثالث با حسن نیت در نظام ثبت املاک ایران چگونه باید تحلیل و حل شود؟

سوالات فرعی

۱. مبانی حقوقی اعتبار اسناد رسمی در نظام ثبت ایران چیست؟
۲. شخص ثالث با حسن نیت در معاملات ملکی چه ویژگی‌هایی دارد؟
۳. ماده ۲۲ قانون ثبت چه اثری بر حمایت از ثالث با حسن نیت دارد؟
۴. آیا اعتبار سند رسمی مطلق است یا در مواردی قابل محدود شدن است؟
۵. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول چه تغییری در وضعیت ثالث با حسن نیت ایجاد کرده است؟
۶. معیارهای مناسب برای احراز حسن نیت چیست؟
۷. در تعارض میان مالک واقعی و ثالث با حسن نیت، چه راهکاری می‌تواند امنیت مالکیت و امنیت معاملات را همزمان حفظ کند؟
۸. تجربه نظام‌های حقوقی خارجی چه آموزه‌ای برای حقوق ایران دارد؟

فرضیات پژوهش

فرضیه اصلی: به نظر می‌رسد در حقوق ایران، اعتبار سند رسمی اصل مهمی در تأمین امنیت معاملات است، اما با توجه به تحولات تقنینی اخیر، این اعتبار در موارد خاص باید با حمایت از شخص ثالث با حسن نیت و اعتماد مشروع وی به وضعیت رسمی ملک جمع شود.

فرضیه‌های فرعی

۱. ماده ۲۲ قانون ثبت، مبنای اصلی اعتبار وضعیت ثبت‌شده ملک است، اما نمی‌توان آن را مستقل از سایر مقررات و تحولات قانونی تفسیر کرد.

۲. حسن نیت ثالث باید با معیارهای عینی و عرفی احراز شود.

۳. آگاهی ثالث از وجود حق معارض می‌تواند حمایت حقوقی از وی را منتفی کند.

۴. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، حمایت صریح‌تری از برخی اشخاص ثالث با حسن نیت دارنده سند رسمی ایجاد کرده است.

۵. نظام مطلوب باید میان حمایت از مالک واقعی و حمایت از اعتماد مشروع ثالث تعادل برقرار کند.

۶. در مواردی که شخص ثالث بر اساس اطلاعات رسمی و بدون علم به معامله معارض اقدام کرده است، حمایت از وی می‌تواند موجب افزایش امنیت معاملاتی شود.

تعریف پیشینه پژوهش

پیشینه پژوهش مجموعه مطالعات، نظریه‌ها، مقالات، کتب، قوانین و تحقیقات پیشینی است که مستقیماً یا غیرمستقیم با موضوع پژوهش ارتباط دارند. بررسی پیشینه در پژوهش حقوقی دو کارکرد اساسی دارد: نخست، مشخص کردن وضعیت دانش موجود و دوم، تعیین خلأ پژوهشی.

در موضوع حاضر، پیشینه را می‌توان در سه دسته بررسی کرد:

۱. مطالعات داخلی درباره اعتبار سند رسمی و ماده ۲۲ قانون ثبت.

۲. مطالعات داخلی درباره حسن نیت و حمایت از انتقال‌گیرنده.

۳. مطالعات تطبیقی درباره اعتماد به ثبت و خریدار با حسن نیت.

پیشینه داخلی پژوهش

یکی از مطالعات مرتبط، مقاله «انتخاب بین مالک یا خریدار با حسن نیت؛ تحلیل اقتصادی نظام ثبت زمین در کامن‌لا با نگاهی به ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک» است. این پژوهش مسئله ترجیح میان مالک و خریدار با حسن نیت را در نظام ثبت زمین از منظر اقتصادی بررسی کرده و به اهمیت ماده ۲۲ قانون ثبت توجه کرده است.

پژوهش دیگری با عنوان «نقش حسن نیت در انتقال مالکیت با مطالعه تطبیقی در حقوق ایران، انگلیس و آلمان» به بررسی جایگاه حسن نیت در انتقال مالکیت پرداخته است. نویسندگان نشان داده‌اند که حسن نیت در نظام حقوقی آلمان جایگاه صریح‌تری دارد و در حقوق انگلیس نیز دادگاه‌ها در شرایطی از اشخاص با حسن نیت حمایت کرده‌اند. این مطالعه در مجله تحقیقات حقوقی، شماره ۱۰۳، پاییز ۱۴۰۲، صفحات ۱۱ تا ۵۰ منتشر شده است.

همچنین پژوهش «بررسی تطبیقی حمایت از خریدار با حسن نیت در فقه و حقوق تطبیقی» با تمرکز بر مبانی فقهی و حقوقی حمایت از خریدار با حسن نیت، به قواعدی مانند قاعده ید، قاعده صحت فعل غیر و لزوم انتظام امور توجه کرده است.

در مطالعات جدیدتر نیز مسئله حقوق اشخاص ثالث با حسن نیت در ارتباط با رأی وحدت رویه شماره ۸۴۷ دیوان عالی کشور مورد بررسی قرار گرفته است. این مطالعه ضمن بررسی امنیت معاملاتی و معیارهای حسن نیت، به قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول نیز توجه کرده است (گنج‌خانلو و جعفری خسروآبادی، ۱۴۰۵، صص. ۸۵-۵۹).

وجه تمایز پژوهش حاضر آن است که موضوع را به شکل یک مسئله مستقل در تعارض میان «اعتبار اسناد رسمی» و «حمایت از ثالث با حسن نیت» بررسی کرده و تحولات قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول را نیز در مرکز تحلیل قرار می‌دهد.

پیشینه خارجی پژوهش

در حقوق تطبیقی، حمایت از شخص ثالثی که بر اساس اطلاعات ثبت‌شده اقدام کرده، یکی از مباحث اساسی نظام‌های ثبت زمین است.

در نظام Torrens، ثبت مالکیت نقش بسیار پررنگی در تعیین وضعیت حقوقی ملک دارد و در برخی نظام‌ها، شخصی که بر اساس اطلاعات ثبت‌شده و با شرایط قانونی ملک را تحصیل کرده، می‌تواند در برابر ادعاهای مقدم حمایت شود. مطالعات تاریخی درباره نظام Torrens نیز نشان می‌دهد که هدف اصلی این نظام، افزایش امنیت و سهولت معاملات ملکی و کاهش ضرورت بررسی زنجیره طولانی اسناد بوده است.

در نظام ثبت اسناد ایالات متحده نیز سازوکارهایی مانند constructive notice و recording statutes برای حمایت از انتقال‌گیرندگان و تعیین اولویت میان حقوق ثبت‌شده و ثبت‌نشده ایجاد شده است. پژوهش Weisbord و Sterk نشان می‌دهد که نظام ثبت اسناد در ایالات متحده، میان اصل «اولین حق» و حمایت از خریدار با حسن نیت تعادل ایجاد کرده است.

مطالعات تطبیقی درباره اصل اعتماد عمومی به دفتر ثبت نیز نشان می‌دهد که میان نظام‌های حقوقی مختلف درباره نقش حسن نیت، عوض و علم خریدار تفاوت وجود دارد. در برخی نظام‌ها، حمایت از خریدار به تحصیل حق در برابر عوض وابسته است و در برخی دیگر، علم خریدار به مغایرت وضعیت ثبتی با وضعیت واقعی می‌تواند موجب از بین رفتن حمایت شود.

از این منظر، تجربه تطبیقی نشان می‌دهد که حمایت از ثالث با حسن نیت معمولاً زمانی مشروعیت بیشتری دارد که نظام ثبت از شهروندان انتظار داشته باشد به اطلاعات ثبت‌شده اعتماد کنند.

جامعه آماری پژوهش

از آنجا که پژوهش حاضر یک تحقیق حقوقی و اسنادی است، جامعه آماری آن به مفهوم متعارف پژوهش‌های کمی شامل افراد یا سازمان‌های مورد پرسش قرار گرفته نیست.

جامعه اسنادی پژوهش شامل موارد زیر است:

۱. قانون ثبت اسناد و املاک؛
 ۲. قانون مدنی؛
 ۳. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول؛
 ۴. آیین‌نامه‌ها و مقررات ثبتی؛
 ۵. آرای قضایی و وحدت رویه مرتبط؛
 ۶. کتب حقوقی؛
 ۷. مقالات علمی - پژوهشی؛
 ۸. منابع فقهی مرتبط؛
 ۹. مطالعات تطبیقی درباره نظام ثبت املاک؛
 ۱۰. منابع انگلیسی درباره خریدار با حسن نیت و ثبت زمین.
- بنابراین، در این پژوهش به جای «نمونه آماری»، از نمونه اسنادی هدفمند استفاده شده است.

خصوصیات پژوهش

این پژوهش دارای خصوصیات زیر است:

الف) از نظر هدف

کاربردی - تحلیلی است؛ زیرا علاوه بر تبیین مبانی نظری، درصدد ارائه راهکار برای حل تعارضات عملی است.

ب) از نظر روش

توصیفی - تحلیلی است.

ج) از نظر ماهیت داده‌ها

کیفی و حقوقی است.

د) از نظر شیوه گردآوری

کتابخانه‌ای و اسنادی است.

هـ) از نظر قلمرو موضوعی

در حوزه حقوق خصوصی، حقوق اموال، حقوق ثبت و آیین دادرسی مرتبط با دعاوی ملکی قرار می‌گیرد.

و) از نظر قلمرو زمانی

تمرکز اصلی بر حقوق ایران و به‌ویژه تحولات قانون‌گذاری تا سال ۱۴۰۵ است.

داده‌های پژوهش

داده‌های اصلی پژوهش عبارت‌اند از:

۱. متن ماده ۲۲ قانون ثبت؛

۲. مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت؛

۳. مقررات مربوط به اسناد رسمی؛

۴. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول؛

۵. مقررات اجرایی مرتبط؛

۶. مقالات علمی داخلی؛

۷. منابع حقوق تطبیقی؛

۸. مطالعات مرتبط با مفهوم حسن نیت؛

۹. تحلیل‌های حقوقی درباره خریدار با حسن نیت.

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول اهمیت خاصی دارد؛ زیرا ماده ۱ آن در شرایط مشخص، از اشخاص ثالث با حسن

نیت دارنده سند رسمی در برابر برخی ادعاهای مقدم حمایت می‌کند.

روش‌شناسی پژوهش

روش پژوهش، توصیفی - تحلیلی است. در بخش توصیفی، مقررات قانونی، مفاهیم حقوقی و دیدگاه‌های موجود استخراج و دسته‌بندی

می‌شوند. در بخش تحلیلی، نسبت میان قواعد اعتبار سند رسمی و حمایت از ثالث با حسن نیت بررسی می‌شود

۱. در مرحله نخست، قوانین مرتبط شناسایی شده‌اند. سپس مفاهیم «سند رسمی»، «مالک رسمی»، «حسن نیت»، «ثالث»، «اعتماد

مشروع» و «امنیت معاملاتی» تعریف شده‌اند.

۲. در مرحله دوم، تعارض میان مالک واقعی و ثالث با حسن نیت در قالب سناریوهای حقوقی تحلیل شده است.

۳. در مرحله سوم، تحولات قانونی سال‌های اخیر، به‌ویژه قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، بررسی شده است.

۴. در مرحله چهارم، نظام حقوق ایران با برخی الگوهای خارجی مانند نظام تورنس و نظام‌های ضبط و ثبت سند مالکیت مقایسه شده

است. مطالعات تطبیقی نشان می‌دهند که اصل اعتماد به اطلاعات ثبت‌شده، در نظام‌های مختلف با شرایط متفاوتی اعمال می‌شود.

تحلیل داده‌ها و مباحث اصلی پژوهش

۱. اصل اعتبار سند رسمی

اعتبار سند رسمی یکی از پایه‌های امنیت حقوقی است. سند رسمی به اشخاص اجازه می‌دهد بدون نیاز به اثبات مجدد همه عناصر معامله، به مفاد آن اعتماد کنند. در حوزه املاک، این اعتبار به مراتب مهم‌تر است؛ زیرا معاملات ملکی معمولاً ارزش اقتصادی بالایی دارند و بی‌ثباتی مالکیت می‌تواند آثار اقتصادی گسترده ایجاد کند. اگر شخصی ملکی را از مالک رسمی خریداری کند و سپس با این ادعا مواجه شود که در ده‌ها سال قبل شخص دیگری ادعایی نسبت به ملک داشته است، امنیت معامله از بین می‌رود. بنابراین، نظام ثبت باید تا حد امکان وضعیت حقوقی ملک را به گونه‌ای نمایش دهد که شخص ثالث بتواند با اعتماد معقول به آن معامله کند.

۲. مبنای حمایت از ثالث با حسن نیت

حمایت از ثالث با حسن نیت بر چند مبنا قابل تحلیل است:

نخست: اصل امنیت معاملات: معاملات اقتصادی نیازمند پیش‌بینی‌پذیری هستند. اگر انتقال‌گیرنده نتواند به اسناد رسمی اعتماد کند، انجام معامله دشوار می‌شود.

دوم: اصل اعتماد مشروع: اگر دولت و نظام ثبت، اطلاعات خاصی را به عنوان وضعیت رسمی ملک اعلام کنند، اعتماد اشخاص به آن اطلاعات باید در شرایط معقول مورد حمایت قرار گیرد.

سوم: کاهش هزینه‌های معاملاتی: اگر خریدار مجبور باشد برای هر معامله تمامی معاملات گذشته ملک را بررسی کند، هزینه و زمان معامله افزایش می‌یابد.

چهارم: توزیع مسئولیت: در برخی موارد ممکن است زیان ناشی از اشتباه یا تقلب در فرایند ثبت به جای ثالث بی‌اطلاع، بر عهده شخص یا نهادی قرار گیرد که امکان بیشتری برای جلوگیری از ایجاد وضعیت زیان‌بار داشته است.

معیارهای احراز حسن نیت

حسن نیت باید با معیارهای مشخص احراز شود.

۱. **بی‌اطلاعی واقعی:** نخستین شرط، عدم اطلاع واقعی ثالث از وجود حق معارض است.

اگر شخص ثالث از معامله مقدم اطلاع داشته باشد، حمایت از وی دشوار خواهد بود.

۲. **عدم وجود قرائن آشکار:** حتی اگر شخص ثالث مدعی بی‌اطلاعی باشد، وجود قرائن آشکار می‌تواند ادعای حسن نیت را تضعیف کند. برای مثال، اگر شخص دیگری در ملک سکونت داشته باشد و خریدار بدون بررسی وضعیت تصرف اقدام به معامله کند، ادعای بی‌اطلاعی ممکن است نیازمند بررسی دقیق باشد.

۳. **بررسی وضعیت ثبتی:** مهم‌ترین شاخص حسن نیت در نظام ثبت، مراجعه به وضعیت رسمی ملک است.

خریدار باید بررسی کند:

۱. مالک رسمی چه کسی است؟

۲. ملک بازداشت است یا خیر؟

۳. در رهن قرار دارد یا خیر؟

۴. محدودیت انتقال وجود دارد یا خیر؟

۵. معامله یا حق دیگری در دفتر املاک ثبت شده است یا خیر؟

۴. **پرداخت عوض واقعی:** در بسیاری از نظام‌های حقوقی، حمایت از خریدار با حسن نیت به تحصیل حق در برابر عوض مرتبط است. مطالعه اصل اعتماد عمومی به ثبت نیز بر اهمیت «تحصیل در برابر عوض» در بسیاری از نظام‌ها تأکید دارد.

۵. **فقدان تبانی:** اگر ثالث با انتقال‌دهنده تبانی کرده باشد، حسن نیت منتفی خواهد شد.

۶. نبودن رابطه خاص مشکوک: وجود رابطه خانوادگی، شراکت، نمایندگی یا ارتباط نزدیک میان ثالث و انتقال‌دهنده، به خودی خود حسن نیت را از بین نمی‌برد، اما ممکن است در ارزیابی علم و اطلاع وی مؤثر باشد.

تحلیل تعارض مالک واقعی و ثالث با حسن نیت

فرض کنیم مالک «الف» دارای سند رسمی است. سند به نحوی از ملک خارج شده و شخص «ب» موفق شده است سندی رسمی به دست آورد. سپس «ب» ملک را به «ج» انتقال می‌دهد و «ج» نیز با حسن نیت و با بررسی اسناد رسمی معامله می‌کند. در این وضعیت سه راهکار نظری قابل تصور است:

راهکار اول: حمایت مطلق از مالک واقعی

بر اساس این رویکرد، مالک واقعی نباید ملک خود را به دلیل اشتباه یا تقلب دیگری از دست بدهد. مزیت این راهکار، حمایت قوی از مالکیت است. اما ایراد آن این است که امنیت معاملات رسمی کاهش می‌یابد.

راهکار دوم: حمایت مطلق از ثالث

در این رویکرد، هرکس بر اساس سند رسمی ملک را تحصیل کند، اصولاً حمایت می‌شود. مزیت این راهکار، امنیت بالای معاملات است. اما ایراد آن، امکان انتقال زیان مالک واقعی به شخصی است که حق خود را از دست داده است.

راهکار سوم: حمایت مشروط از ثالث

این راهکار، میان دو رویکرد فوق تعادل برقرار می‌کند. بر اساس آن، ثالث زمانی حمایت می‌شود که:

۱. سند رسمی وجود داشته باشد؛
 ۲. ثالث از تعارض اطلاع نداشته باشد؛
 ۳. معامله در برابر عوض صورت گرفته باشد؛
 ۴. بررسی‌های متعارف انجام شده باشد؛
 ۵. قرائن آشکار بر خلاف وضعیت رسمی وجود نداشته باشد؛
 ۶. ثالث در ایجاد وضعیت معارض نقشی نداشته باشد.
- این راهکار با منطق تحول اخیر قانون ایران سازگارتر است.

نقش قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، نقطه مهمی در تحول نظام ثبت ایران محسوب می‌شود.

ماده ۱ این قانون، دامنه وسیعی از اعمال حقوقی مربوط به اموال غیرمنقول را مشمول ثبت رسمی کرده است و در شرایط مقرر، تنها شخصی را که در دفتر املاک به عنوان مالک ثبت شده یا از مالک رسمی ارث برده است، مالک قابل شناسایی در مراجع رسمی می‌داند. اهمیت دیگر قانون، تصریح به حمایت از ثالث با حسن نیت است. بر اساس حکم مقرر در ماده ۱، در شرایط خاص، ادعاهای مقدم علیه اشخاص ثالث با حسن نیت که دارنده سند رسمی هستند قابل استناد و معارضه نخواهد بود. این حکم از نظر نظری بسیار مهم است؛ زیرا نشان می‌دهد قانونگذار میان دو وضعیت تفکیک کرده است:

الف) ثالث عالم یا دارای سوءنیت

ب) ثالث بی‌اطلاع و دارای حسن نیت

در وضعیت نخست، حمایت حقوقی کاهش می‌یابد؛ در وضعیت دوم، اصل حمایت از امنیت معاملاتی تقویت می‌شود.

نسبت ماده ۲۲ قانون ثبت با قانون جدید

ماده ۲۲ قانون ثبت، همچنان یکی از پایه‌های نظام مالکیت رسمی است. اما قانون جدید را می‌توان در جهت تکمیل و تقویت آثار عملی همین رویکرد دانست. به بیان دیگر، ماده ۲۲ بیشتر بر «شناسایی مالک رسمی» تمرکز دارد، در حالی که قانون جدید در برخی

موارد به مسئله «آثار اعتماد ثالث به وضعیت رسمی» نیز توجه کرده است. بنابراین، می‌توان گفت نظام حقوقی ایران به تدریج از یک نظام صرفاً مبتنی بر شناسایی مالک رسمی به سوی نظامی حرکت می‌کند که علاوه بر مالکیت رسمی، اعتماد مشروع به وضعیت ثبتی را نیز مورد توجه قرار می‌دهد.

تحلیل تطبیقی

۱. نظام Torrens

در نظام Torrens، ثبت مالکیت نقش محوری دارد. فلسفه اصلی آن ایجاد یک وضعیت رسمی و قابل اتکا برای ملک است. یکی از مباحث مهم این نظام، حمایت از انتقال‌گیرنده‌ای است که با حسن نیت و در مقابل عوض، به ثبت اعتماد کرده است. مطالعات تطبیقی درباره اصل اعتماد عمومی به ثبت نشان می‌دهد که در نظام‌های مختلف Torrens، شرایط حمایت از انتقال‌گیرنده متفاوت است و موضوعاتی مانند عوض، حسن نیت و علم به تعارض اهمیت دارند.

۲. نظام ثبت اسناد در آمریکا

در نظام ثبت اسناد آمریکا، ثبت سند می‌تواند آثار مهمی در تعیین اولویت میان انتقال‌های مختلف داشته باشد. نظریه اخطار سازنده نیز به این معناست که در شرایطی، ثبت عمومی می‌تواند برای اشخاص آثار اطلاع حقوقی ایجاد کند.

۳. حقوق انگلیس

حقوق انگلیس نیز تجربه طولانی در زمینه ثبت املاک دارد و در تحول تاریخی خود، میان اعتماد به ثبت و حمایت از حقوق واقعی اشخاص تعادل‌هایی ایجاد کرده است. مطالعات تطبیقی نشان می‌دهد که در مدل انگلیسی، مسئله آگاهی خریدار از مغایرت میان ثبت و وضعیت واقعی، در دوره‌های مختلف موضوع بحث بوده است.

۴. حقوق آلمان

در حقوق آلمان، اصل اعتماد به دفتر ثبت و حسن نیت انتقال‌گیرنده جایگاه مهمی دارد و به صورت دقیق‌تری در نظام حقوقی پیش‌بینی شده است. پژوهش تطبیقی درباره ایران، انگلیس و آلمان نیز تفاوت رویکرد این کشورها را نسبت به حسن نیت در انتقال مالکیت نشان داده است. (محقق احمدآبادی و همکاران، ۱۴۰۲، صص. ۵۰-۱۱).

تحلیل اقتصادی تعارض

تعارض مالک و ثالث فقط مسئله‌ای اخلاقی یا حقوقی نیست؛ بلکه دارای آثار اقتصادی نیز هست. اگر حمایت از مالک به اندازه‌ای باشد که خریدار هیچ‌گاه نتواند به سند رسمی اعتماد کند، هزینه بررسی معاملات افزایش می‌یابد. از سوی دیگر، اگر حمایت از خریدار بیش از اندازه باشد، مالکیت واقعی با خطر مواجه می‌شود. بنابراین، نظام مطلوب باید هزینه خطا را به گونه‌ای توزیع کند که:

۱. معاملات رسمی تسهیل شود.

۲. جعل و تقلب کاهش یابد.

۳. مالک واقعی امکان حمایت مؤثر داشته باشد.

۴. ثالث بی‌اطلاع قربانی خطاهای قبلی نشود.

۵. انگیزه اشخاص برای ثبت رسمی افزایش یابد.

پژوهش‌های حقوقی - اقتصادی نیز نشان داده‌اند که انتخاب میان مالک و خریدار با حسن نیت، مستقیماً با کارآمدی نظام ثبت زمین ارتباط دارد.

یافته‌های پژوهش

یافته نخست پژوهش آن است که اعتبار سند رسمی شرط ضروری امنیت معاملات ملکی است، اما اعتبار آن را نباید بدون توجه به قواعد خاص و استثنائات قانونی، مطلق تلقی کرد.

یافته دوم آن است که حسن نیت شخص ثالث باید احراز شود و صرف ادعای بی‌اطلاعی برای برخورداری از حمایت کافی نیست. یافته سوم آن است که دفتر املاک باید مرجع اصلی اعتماد معاملاتی قرار گیرد؛ زیرا اگر اشخاص نتوانند به اطلاعات رسمی اعتماد کنند، فلسفه وجود نظام ثبت با چالش مواجه می‌شود.

یافته چهارم آن است که قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، در شرایط مقرر، حمایت صریح‌تری از اشخاص ثالث با حسن نیت دارنده سند رسمی ایجاد کرده است.

یافته پنجم آن است که حمایت از ثالث نباید به ابزاری برای مشروعیت دادن به تبانی، جعل یا سوءاستفاده تبدیل شود. یافته ششم آن است که برای اجرای صحیح حمایت از ثالث، معیارهای احراز حسن نیت باید تا حد امکان روشن، قابل پیش‌بینی و یکسان باشند.

تحلیل فرضیات پژوهش

فرضیه اول: ماده ۲۲ قانون ثبت مبنای اصلی اعتبار وضعیت ثبتی است.

این فرضیه تأیید می‌شود. ماده ۲۲ جایگاه مالک رسمی را در نظام ثبت مشخص کرده و یکی از مهم‌ترین مبانی امنیت مالکیت رسمی است.

فرضیه دوم: حسن نیت باید با معیارهای عینی و عرفی احراز شود.

این فرضیه نیز تأیید می‌شود. بررسی وضعیت ثبتی، تصرف ملک، اسناد موجود، روابط طرفین و قرائن معاملاتی از مهم‌ترین ابزارهای احراز حسن نیت هستند.

فرضیه سوم: علم ثالث به معامله یا حق معارض موجب تضعیف حمایت از وی می‌شود.

این فرضیه تأیید می‌شود؛ زیرا حمایت از حسن نیت، منطقی جز حمایت از اعتماد مشروع ندارد و شخصی که از تعارض آگاه است، اصولاً نمی‌تواند به همان میزان از حمایت برخوردار باشد.

فرضیه چهارم: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، حمایت بیشتری از ثالث با حسن نیت ایجاد کرده است.

این فرضیه تأیید می‌شود. قانون جدید در ماده ۱ به‌طور مشخص از اشخاص ثالث با حسن نیت دارنده سند رسمی در شرایط مقرر حمایت کرده است.

فرضیه پنجم: راهکار مناسب، ایجاد تعادل میان مالکیت و امنیت معاملاتی است.

این فرضیه نیز تأیید می‌شود؛ زیرا نه حمایت مطلق از مالک و نه حمایت مطلق از ثالث، در همه شرایط با الزامات امنیت حقوقی سازگار نیست.

خصوصیات نظام مطلوب حمایت از ثالث

یک نظام مطلوب باید دارای ویژگی‌های زیر باشد:

۱. **شفافیت:** قواعد حمایت از ثالث باید روشن باشند.

۲. **قابلیت پیش‌بینی:** خریدار باید بتواند پیش از معامله تشخیص دهد که چه اقداماتی برای اثبات حسن نیت لازم است.

۳. **اعتمادپذیری ثبت:** اطلاعات ثبتی باید دقیق، به‌روز و قابل دسترس باشد.

۴. **مقابله با تقلب:** حمایت از ثالث نباید موجب کاهش مسئولیت مرتکبان جعل و تقلب شود.

۵. **جبران خسارت مالک واقعی:** در مواردی که ثالث حمایت می‌شود، باید برای مالک واقعی که بدون تقصیر حق خود را از دست داده است، سازوکار جبران خسارت وجود داشته باشد.

۶. **مسئولیت اشخاص مقصر:** اگر خطا ناشی از تخلف یا تقصیر شخص یا نهاد خاصی باشد، مسئولیت وی باید قابل پیگیری باشد.

پیشنهادهای پژوهش

۱. تدوین معیارهای روشن برای احراز حسن نیت خریدار.
۲. ایجاد دسترسی آسان و سریع به اطلاعات ثبتی.
۳. تکمیل سامانه‌های الکترونیک ثبت معاملات.
۴. افزایش دقت استعلام‌های ثبتی.
۵. ایجاد سازوکار جبران خسارت برای مالک واقعی در موارد حمایت از ثالث.
۶. ایجاد رویه قضایی هماهنگ درباره مفهوم حسن نیت.
۷. تفکیک دقیق میان «بی‌اطلاعی» و «بی‌احتیاطی».
۸. توجه دادگاه‌ها به قرائن عینی هنگام احراز حسن نیت.
۹. جلوگیری از حمایت از ثالثی که با علم به تعارض معامله کرده است.
۱۰. تقویت آموزش حقوقی سردفتران، وکلا و فعالان معاملات ملکی.
۱. توسعه سامانه‌های هشدار نسبت به ادعاهای معارض.
۱۲. استفاده از تجربه نظام‌های ثبت پیشرفته در طراحی قواعد حمایت از ثالث.

نتیجه‌گیری

تعارض میان اصل اعتبار اسناد رسمی و حمایت از اشخاص ثالث با حسن نیت یکی از مسائل اساسی نظام حقوق ثبت است. از یک طرف، امنیت مالکیت اقتضا می‌کند که مالک رسمی بتواند از حق خود دفاع کند و سند رسمی وی بدون دلیل قانونی معتبر باقی بماند. از طرف دیگر، امنیت معاملات ایجاب می‌کند که شخصی که با اعتماد مشروع به سند رسمی و وضعیت ثبت‌شده ملک معامله کرده است، در معرض خطر نامحدود ادعاهای مقدم قرار نگیرد. بررسی حقوق ایران نشان می‌دهد که ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک، جایگاه اساسی در شناسایی مالک رسمی دارد و مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ نیز با الزام به ثبت معاملات، در جهت رسمی‌سازی و تثبیت روابط حقوقی املاک حرکت می‌کنند. با این حال، تحول مهم حقوق ایران در سال‌های اخیر، تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول است. این قانون ضمن گسترش قلمرو ثبت رسمی، در شرایط مقرر حمایت مشخص‌تری از اشخاص ثالث با حسن نیت دارنده سند رسمی ایجاد کرده است. از منظر تحلیلی، نمی‌توان حسن نیت را صرفاً با ادعای بی‌اطلاعی اثبات کرد. شخص ثالث باید نشان دهد که بر اساس اطلاعات رسمی و قرائن موجود، اقدام متعارف و معقولی برای احراز وضعیت ملک انجام داده است. در مقابل، صرف وجود یک ادعای مقدم نیز نباید به صورت خودکار موجب بی‌اعتباری حمایت از ثالث شود؛ بلکه باید وضعیت ثبت، زمان ایجاد حق، میزان اطلاع ثالث، رفتار طرفین و سایر قرائن بررسی شود. مطالعه تطبیقی نیز نشان می‌دهد که نظام‌های مختلف حقوقی در مسیرهای متفاوتی به این مسئله پاسخ داده‌اند، اما عنصر مشترک بسیاری از آنها، تلاش برای ایجاد رابطه‌ای میان «اعتماد به ثبت» و «حمایت از خریدار با حسن نیت» است. در نظام‌های مبتنی بر ثبت عنوان و نظام‌های ثبت اسناد نیز معیارهایی مانند عوض، حسن نیت و علم یا عدم علم خریدار اهمیت دارند. در نتیجه، رویکرد مناسب در حقوق ایران را می‌توان حمایت مشروط از ثالث با حسن نیت دانست؛ به این معنا که ثالث در صورتی شایسته حمایت باشد که واقعاً به وضعیت رسمی ملک اعتماد کرده، از تعارض اطلاع نداشته، اقدامات متعارف را انجام داده و در ایجاد وضعیت معارض دخالت نداشته باشد. در چنین چارچوبی، اصل اعتبار سند رسمی حفظ می‌شود و در عین حال، اعتماد مشروع اشخاص به نظام ثبت نیز مورد حمایت قرار می‌گیرد. این رویکرد می‌تواند

موجب افزایش امنیت معاملاتی، کاهش دعاوی ملکی، افزایش انگیزه ثبت رسمی معاملات و تقویت اعتماد عمومی به نظام ثبت شود. در نهایت، یکی از مهم‌ترین نیازهای نظام حقوقی ایران، تدوین و تفسیر معیارهای دقیق‌تر برای تشخیص حسن نیت است. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول گام مهمی در این مسیر برداشته است، اما تحقق کامل اهداف آن نیازمند رویه قضایی منسجم، سامانه‌های ثبتی دقیق، دسترسی سریع به اطلاعات و سازوکارهای مناسب جبران خسارت است.

منابع فارسی

۱. امامی، سیدحسن. (بی‌تا). حقوق مدنی، جلد اول: اموال و مالکیت. تهران: انتشارات اسلامیه.
۲. کاتوزیان، ناصر. (بی‌تا). اموال و مالکیت. تهران: شرکت سهامی انتشار.
۳. کاتوزیان، ناصر. (بی‌تا). قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی. تهران: میزان.
۴. شهیدی، مهدی. (بی‌تا). حقوق مدنی: آثار قراردادها و تعهدات. تهران: مجد.
۵. صفایی، سیدحسین. (بی‌تا). حقوق مدنی: اشخاص و اموال. تهران: میزان.
۶. محقق احمدآبادی، سیدمصطفی؛ حسینی، سیداحمد؛ عیسائی تفرشی، محمد. (۱۴۰۲). «نقش حسن نیت در انتقال مالکیت با مطالعه تطبیقی در حقوق ایران، انگلیس و آلمان». مجله تحقیقات حقوقی، شماره ۱۰۳، صص. ۵۰-۱۱.
۷. ایزدی‌فرد، علی‌اکبر؛ صداقتی، علی؛ عباس‌تبار، مجید. (۱۳۹۷). «بررسی تطبیقی حمایت از خریدار با حسن نیت در فقه و حقوق تطبیقی». پژوهش‌های فقه و حقوق اسلامی، شماره ۲.
۸. یثربی، سیدعلی‌محمد؛ رضاپور آکردی، محمدعلی. (۱۳۹۷). «انتخاب بین مالک یا خریدار با حسن نیت؛ تحلیل اقتصادی نظام ثبت زمین در کامن‌لا با نگاهی به ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک». فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی، تابستان ۱۳۹۷، شماره ۲.
۹. گنج‌خانلو، محمدرضا؛ جعفری خسروآبادی، نصرالله. (۱۴۰۵). «تعارض رعایت مصلحت موکل با حقوق اشخاص ثالث در پرتو رأی وحدت رویه شماره ۸۴۷ دیوان عالی کشور». مجله حقوقی دادگستری، شماره ۱۳۳، صص. ۸۵-۵۹.
۱۰. قانون ثبت اسناد و املاک، مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی، به‌ویژه مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸.
۱۱. قانون مدنی، مصوب ۱۳۰۷ و اصلاحات بعدی.
۱۲. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، مصوب ۱۴۰۳.
۱۳. آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و تبصره‌های آن.

منابع انگلیسی

۱. Weisbord, R. K., & Sterk, S. E. (۲۰۲۲). The Commodification of Public Land Records. Notre Dame Law Review, ۹۷(۲).
۲. The Riddle of the Good Faith Purchaser. Oxford Journal of Legal Studies, ۴۵(۱), ۱۶۷ ff. The study examines the relationship between registration and good-faith acquisition.
۳. On the Principle of Public Faith of Land Registers in a Comparative Perspective. European Property Law Journal. The study examines the public faith of land registers and the good-faith requirement in different registration models.
۴. Torrens System in Singapore: ۷۵ Years from Conception to Commencement. American Journal of Legal History, ۶۲(۱), ۶۶ ff.
۵. Land Title Registration—Effect of Registration of Forged Deed and Transfer to Bona Fide Purchaser Under Torrens Act. Michigan Law Review, ۲۹(۳), ۳۷۹ (۱۹۳۱).