

## اصل تضمین در نظام ثبت زمین انگلستان و ایران

عباس میرشکاری \*

جمشید زرگری \*\*

### چکیده

در فرضی که بر اثر اطلاعات ثبتی نادرست به اشخاصی که بر مبنای این اطلاعات اقدام کرده‌اند خسارتی وارد شود به موجب قواعد عمومی، زیان دیده می‌باید طرح دعوا کرده و با اثبات ارکان مسئولیت مدنی، جبران زیان وارده به خویش را مطالبه کند. با توجه به دشواری اثبات این ارکان و نیز با توجه به احتمال عدم توانایی مالی عامل زیان، هیچ تضمینی وجود نخواهد داشت که خسارت زیان دیده به طور کامل جبران شود. این امر، در نهایت به زیان اشخاصی خواهد بود که به نظام ثبتی اعتماد کرده و بر اساس آن اقدام کرده‌اند. به همین دلیل، در نظام حقوقی استرالیا و سپس انگلستان، ساز و کاری به نام «اصل تضمین» پیش‌بینی شد. اصل مزبور، با تضمین ارزش مالی دارایی از دست رفته در نتیجه‌ی اطلاعات ثبتی نادرست توسط دولت، از سلب اعتماد عمومی نسبت به نظام ثبتی و تضرر اشخاص جلوگیری می‌نماید. پژوهش حاضر، به روش توصیفی - تحلیلی، تاریخی با بهره‌گیری از منابع معتبر کتابخانه‌ای و الکترونیکی صورت گرفته است و در آن بررسی می‌شود که اصل تضمین با چه سرگذشتی در نظام ثبتی استرالیا و انگلستان رسوخ کرده و بنا بر چه شرایطی امنیت اقتصادی دارایی‌های غیرمنقول ثبت شده، تضمین می‌شود. تأسیس آن بر چه مبنایی استوار است و تحقق آن چه آثاری در پی خواهد داشت. پس از آن با تتبع در نظام حقوقی ایران، مشاهده می‌شود که اصل تضمین در نظام ثبتی ایران تحقق نیافته است و به همین خاطر به به مقنن پیشنهاد می‌گردد برای جلب اعتماد عمومی به نظام ثبت از اصل یاد شده، استفاده کند.

**کلیدواژه‌ها:** اصل تضمین، امنیت اقتصادی، مسئولیت مدنی دولت، نظام ثبتی انگلستان، نظام ثبتی ایران.

\*. استادیار، گروه حقوق خصوصی و اسلامی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران، تهران، ایران. (نویسنده

mirshekariabbas1@ut.ac.ir

مسئول)

\*\* دانش آموخته کارشناسی ارشد حقوق سردفتری اسناد رسمی، دانشکده حقوق ثبت و مدیریت قضایی،

jamshidzargari94@gmail.com

دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری، تهران، ایران.

## مقدمه

از نظام ثبتی همواره در پی آن بوده است که اطلاعاتی در دفتر ثبت منعکس شود که مطابق با حقیقت است؛ با این حال در فرضی که مشخص شود اطلاعات یاد شده به نادرستی در دفاتر ثبتی منعکس شده، اشخاصی که بر مبنای این اطلاعات معاملاتی را انشاء کرده‌اند، متضرر خواهند شد.<sup>۱</sup> در این حالت اشخاص زیان دیده، باید به شخصی که سبب ثبت اطلاعات نادرست در دفاتر ثبتی شده، رجوع کرده و جبران خسارت خویش را مطالبه کنند. بدیهی است این مراجعه تابع قواعد عمومی مسئولیت مدنی خواهد بود و در نتیجه، باید ارکان مسئولیت مدنی عامل زیان اثبات شود.

بر این اساس، برای مسئول دانستن شخص می‌بایستی ضرر، تقصیر و رابطه‌ی سببیت بین ضرر و تقصیر اثبات شود؛ برای مثال، فرض کنید پس از تنظیم سند رسمی بیع یک ملک ثبت شده و وضع ید چندین خریدار مشخص می‌شود که کارمند اداره‌ی ثبت با سهل انگاری در پاسخ به استعلام سر دفتر نسبت به وضعیت بازداشت (ماده ۱ قانون تسهیل تنظیم اسناد رسمی در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵)، ملکی که در بازداشت بوده را طلق اعلام نموده است.

در این مثال، مستند به «ماده ۵۶ قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶»، اساساً معاملات متعاقب بازداشت، باطل بوده و اطلاعات ثبتی مربوطه، فاقد اثر قانونی می‌باشد. این اتفاق، سبب خواهد شد تا اشخاصی که با حسن نیت و بر مبنای اطلاعات یاد شده معامله کرده‌اند، متضرر گردند.

علی‌القاعده در این فرض اشخاص زیان دیده، بنا بر عموماً مسئولیت مدنی، برای جبران خسارت خویش باید تقصیر کارمند را اثبات کنند. در این باره باید توجه نمود که اولاً مفهوم و مصادیق تقصیر کارمندان دولت به لحاظ آشنایی با فعالیت‌های حرفه‌ای خود، متفاوت از مفهوم و مصادیق تقصیر نسبت به اشخاص عادی است.<sup>۲</sup>

ثانیاً به دلیل رسوخ نظریات ریشه‌دار در حوزه‌ی مسئولیت مدنی دولت که خسارت ناشی از اعمال حاکمیتی را غیر قابل مطالبه دانسته<sup>۱</sup> و ثالثاً با توجه به این مسأله که

۱. طباطبایی حصری، نسرین، مبانی و آثار نظام ثبت املاک، تهران: سهامی انتشار، ۱۳۹۳، ص ۶۰.

۲. توسلی، علی، کیفی‌های حمایتی از حقوق ثبت، تهران: دادگستر، ۱۳۸۹، ص ۱۵۶.

۳. زرگوش، مشتاق، مبانی نظری مصونیت و مسئولیت در مسئولیت مدنی دولت، حقوق عمومی، ۱۳۸۸، شماره ۵، ص ۷۶.

تفکیک تقصیر اداری دولت از تقصیر شخصی کارمند دولت به لحاظ پیوند تنگاتنگ اعمال آن‌ها دشوار است،<sup>۱</sup> اثبات رکن تقصیر همواره توأم با صعوبت خواهد بود.

به علاوه، به فرض هم که شخص بتواند رکن تقصیر و سایر شرایط مسئولیت مدنی کارمند را اثبات کند، چه تضمینی برای مالک زمین وجود دارد که با توجه به ارزش زیاد دارایی‌های غیر منقول، بتواند خسارت هنگفت خود را از دارایی غالباً آندک کارمندان دولت مطالبه کند؟ پس دشواری اثبات شرایط مسئولیت مدنی و سپس فقدان تضمین جبران زیان وارده، نشان می‌دهد که قواعد عمومی مسئولیت مدنی، نمی‌تواند راهکار مناسبی برای حمایت از اشخاصی باشد که به دلیل اطلاعات مثبتی نادرست متضرر شده‌اند.

هم چنین فرض کنید بر اثر اشتباه کارمند اداره‌ی ثبت، معامله با شخصی غیر از مالک واقعی صورت گرفته باشد. در این فرض، با رد مالک واقعی، سرانجام معامله چیزی جز بطلان نخواهد بود. (ماده ۲۴۷ قانون مدنی) با توجه به این وضعیت، قاعدتاً مال به مالک واقعی آن باز خواهد گشت و خریدار نیز می‌تواند بابت خساراتی که دیده به فصول مراجعه کند. با این حال، بطلان معامله وضعیتی نیست که با نظم عمومی سازگار باشد؛ چراکه اعتبار معاملات را دچار خدشه کرده و مردم را نسبت به صحت معاملاتشان مردد می‌کند. به ویژه اگر بر مبنای معامله‌ی نخست، معاملات دیگری نیز صورت گرفته باشد دامنه‌ی تزلزل و خدشه به نظم عمومی بیشتر خواهد شد.

به علاوه هر چند با توجه به دو رأی وحدت رویه که به تازگی از سوی دیوان عالی صادر شده (به شماره‌ی ۷۳۳ به تاریخ ۱۳۹۳/۷/۱۵ و به شماره‌ی ۸۱۱ به تاریخ ۱۴۰۰/۰۴/۰۱)، تلاش شده است تا حقوق خریدار جاهل بیشتر حفظ شود و حتی الامکان، خسارات وی به نحو کامل‌تری جبران شود؛ برای مثال در فرضی که فروشنده فصول توانایی لازم برای جبران زیان را نداشته باشد، حقوق خریدار در معرض خطر خواهد بود؛ بنابراین بهتر این است که اعتبار معامله حفظ شده و در عین حال، به مالک واقعی اجازه داد برای جبران خساراتی که دیده، به دولت رجوع کند.

در این راستا نظام‌های مثبتی مختلف، در تلاش برای یافتن راهی بوده‌اند که جبران خسارت اشخاص یاد شده، آسان‌تر و تضمین شود تا با ترمیم خسارت از سلب اعتماد عمومی به نظام مثبتی جلوگیری گردد. نتیجه‌ی تکاپوی گفته شده، تأسیس ساز و کاری

۱. طباطبایی مؤتمنی، منوچهر، حقوق اداری، تهران: سمت، ۱۳۸۷، ص ۴۳۶.

شد که در نظام ثبتی استرالیا، «صندوق تضمین»<sup>۱</sup> و در نظام انگلستان نیز با عنوان «اصل تضمین»<sup>۲</sup> یا «طرح جبران خسارت»<sup>۳</sup>، از آن یاد می‌شود.

در نظام ثبتی ایران نیز گرچه تلاش‌های بسیاری در خصوص انعکاس صحیح اطلاعات ثبتی شده است؛ با این حال احتمال نادرستی اطلاعات مزبور مستندا به موادی؛ از جمله «۲۵ و ۴۵ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰»، از نظر مقنن دور نیفتاده است.

اکنون پرسش این است که آیا در نظام ثبتی ما، ساز و کاری همانند اصل تضمین برای ترمیم خسارات ناشی از اطلاعات ثبتی نادرست پیش‌بینی شده است یا خیر؟ در صورتی که پیش‌بینی شده این ساز و کار با چه کیفیتی تحقق یافته است و اگر پیش‌بینی نشده، آیا تأسیس آن در نظام حقوقی ما، می‌تواند مفید باشد یا خیر؟

با وجود آن که در نظام حقوقی انگلستان، ادبیات پخته‌ایی درباره‌ی اصل تضمین شکل گرفته<sup>۴</sup>؛ اما در ادبیات حقوقی ایران، پژوهش‌های اندکی در این خصوص وجود دارد.<sup>۵</sup> بر این اساس، در مطالعه‌ی پیش‌رو تلاش می‌شود به روش کتابخانه‌ایی، اطلاعات ناظر بر اصل تضمین در نظام ثبتی انگلستان جمع‌آوری و سپس، تحلیل شود. بعد از بررسی موقعیت این اصل، در این نظام ثبتی، تلاش می‌شود رویکرد نظام ثبتی ایران در خصوص ترمیم خسارات وارده بر اثر نادرستی اطلاعات ثبتی بررسی شود.

## گفتار اول: تعریف اصل تضمین

نظام ثبت زمین، مهم‌ترین اسلوب برای تأمین امنیت دارایی‌های غیر منقول بوده که باعث شده است تا دارایی ثبت شده‌ی اشخاص، مورد حمایت قانون قرار گیرد. در نظام

1-Insurance Fund .

2-Insurance Principle, Guarantee principle .

3-Indemnity Scheme .

4-Goymour, A, and Stephen Watterson, Martin Dixon, New Perspectives on Land Registration: Contemporary . Problems and Solutions. 1 pub. UK: Hart, 2018, P 207.; Sparkes, P, A New Land Law. 2ed. UK: Hart, 2003, P 198

۵. طباطبایی حساری، نسرين، مبانی و آثار نظام ثبت املاک، تهران: سهامی انتشار، ۱۳۹۳، ص ۵۹.

ثبتي کشورهایی که مبتنی بر فرایند ثبت دارایی‌های غیر منقول<sup>۱</sup> است؛ مانند انگلستان، امنیت در خصوص دارایی‌های مزبور بر دو قسم قانونی و اقتصادی است.

امنیت قانونی نتیجه‌ی اصول آینه<sup>۲</sup> و پرده<sup>۳</sup> می‌باشد. این اصول به ترتیب اشاره می‌دارند نظام ثبتي اولاً باید به سان یک آینه تمام نما، اطلاعات حقیقی زمین را منعکس کرده و ثانیاً مانند پرده‌ایی از جنس اعتماد بوده و مانع از این شود که اطلاعات ثبت نشده زمین در برابر اطلاعات ثبتي آن، قابل استناد باشند.<sup>۴</sup>

امنیت قانونی موجب الغاء ناپذیری اطلاعات ثبتي بوده تا اصولاً نتوان در برابر اطلاعات مزبور در آینده مناقشه نمود؛ لکن همواره محتمل است که ضمن احراز نادرستی اطلاعات ثبتي، امنیت قانونی نسبت به دارایی‌های غیر منقول زایل شود.<sup>۵</sup> در این مقام نوبت به امنیت اقتصادی می‌رسد که در طول امنیت قانونی در نظام ثبت زمین می‌باشد؛ یعنی در صورتی که امنیت قانونی نسبت به دارایی ثبت شده الغاء و از این گذر خسارتی به شخصی وارد شود با استفاده از امنیت اقتصادی، خسارت وارده جبران خواهد شد.<sup>۶</sup>

#### 1-Title Registration System .

اصولاً فرایندهای ثبت املاک به دو شیوه‌ی ثبت دارایی‌های غیر منقول و ضبط اسناد دارایی‌های غیر منقول، تقسیم می‌شود. در شیوه‌ی نخست آن چه ثبت می‌شود حقوق موجود در زمین بوده و واجد خصایصی است؛ از جمله لزوم ثبت کلیه‌ی حقوق عینی و فصل الخطاب بودن اطلاعات ثبتي به علت بررسی دقیق داده‌هایی که تقاضای ثبت آن‌ها در هنگام ثبت شده به همین جهت صحت اطلاعات ثبتي در آن از کیفیت مطلوبی برخوردار است. در طرف دیگر، فرایند ضبط اسناد دارایی‌های غیر منقول (Deeds Registration System) قرار دارد که در آن به جای ثبت حقوق مزبور، اسناد مثبت بر خورداری از آن‌ها ثبت می‌شود و در این فرایند به جهت عدم لزوم در ضبط کلیه‌ی اسناد و فصل الخطاب نبودن اطلاعات ثبتي بلکه صرفاً اثر آن تفوق اسناد ضبط شده بر اسناد ضبط نشده است، صحت اطلاعات ثبتي از کیفیت مطلوبی برخوردار نبوده است. زرگری، جمشید، تحقق اصل تضمین در نظام ثبتي ایران، تهران: دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری، ۱۴۰۰، صص ۳۴-۴۱.

#### 2-Mirror Principle.

#### 3-Curtain Principle .

۴. سلیمی، رضا، نقش ثبت در معامله‌ی اموال غیر منقول در رویه‌ی ایران و انگلیس، تهران: انتشارات قانون و قلم، ۱۳۹۷، صص ۹۲ و ۱۰۲.

۵. طباطبایی حساری، نسرین، وصف تجربیدی نظام ثبت املاک بر مبنای تئوری اعتماد عمومی، مطالعات حقوق تطبیقی، دوره‌ی ۵، ۱۳۹۳، شماره ۲، ص ۴۸۴.

6-Adawiyah, s, and B. Zakaria, and K. Hussin, "Recognition of the Economic Security in the Form of Assurance .

Fund as a Protection to Landowners and the Economic Stimulator in Malaysia". China-USA Business Review. Vol. 12.

No. 8. 2013, P 771

جهت تأمین امنیت اقتصادی در نظام ثبتی ساز و کارهای ابراز شده، که مهم ترین آن‌ها اصل تضمین است. اگر بخواهیم تعبیری از اصل تضمین بر اساس حقوق ثبت انگلستان ارائه نماییم، می‌توان گفت که: «اصل تضمین ساز و کاری است مبتنی بر قانون که به موجب آن اگر در اثر نادرستی اطلاعات ثبتی به اشخاص دارای حسن نیت زیان وارد شود، دولت متعهد به جبران کلیه خسارات زیان‌دیده خواهد بود.»

تأکید بر این‌نای اصل یاد شده بر قانون، به طبع نظام کامن‌لا باز می‌گردد؛ زیرا در آن، منابع اثرگذاری؛ مانند رویه قضایی، عرف و دکترین حقوقی نیز وجود دارد که بر خلاف قانون، ناتوان از وضع تکلیف برای دولت می‌باشند.<sup>۲</sup>

در خصوص مسئولیت دولت نیز گفتنی است که در نظام ثبت زمین انگلستان، اداره ثبت زمین یک نهاد اداری وابسته به وزارت دادگستری دولت انگلستان می‌باشد، به همین جهت «بند ۱ پاراگراف ۱ فهرست ۸ قانون ثبت زمین»، اشاره می‌دارد شخص متضرر مستحق جبران خسارت از طریق رئیس اداره ثبت است. ...»

مسئولیت رؤسای ادارات ثبت حسب مقرره‌ی فوق، مسئولیتی شخصی نبوده؛ بلکه اشاره به آن‌ها به علت صلاحیت در دسترسی به منابع مالی تخصیص یافته به ادارات ثبت است و الا رؤسای ادارات ثبت، از جانب دولت مسئولیت پرداخت خسارات وارده به متضررین از اطلاعات ثبتی نادرست را بر عهده دارند.<sup>۴</sup>

باید به یاد داشت که مسئولیت دولت در این مقام؛ چنان که در «پاراگراف ۱۰ فهرست ۸ قانون ثبت زمین» دیده می‌شود مسئولیت نهایی نیست؛ بلکه دولت پس از جبران خسارت زیان‌دیده، می‌تواند به شخصی که عامل زیان بوده است؛ اعم از کارمند اداره ثبت، سر دفتر، قضات یا هر شخص دیگری که به موجب قواعد عمومی مسئولیت مدنی ورود زیان به وی منتسب است، برای استرداد مبلغ پرداختی رجوع نماید.

1-Cooke, e, the new law of land registration, 1 pub. UK: hart publishing, 2003. P 9.; Abdulai, r, and eg ochieng, "land registration and landownership security: an examination of the underpinning principles of registration", property management, no.35-1, 2017, p 35

2-Zevenbergen, jaap, systems of land registration – aspects and effects, phd thesis. Netherlands: delft university of technology, 2002, p 43

۳. واژه «فهرست» این پژوهش، معادل واژه Schedule در لسان قانون نویسی کشور انگلستان است.

4-Manthorpe, J, Comparative Analysis of The Cadastral Systems in The European Union, 1 pub. UK: HM Land Registry, 2004, P 21

## گفتار دوم: تاریخچه‌ی پیدایش اصل تضمین

آن چه امروز تحت عنوان اصل تضمین شناخته می‌شود ثمره‌ی تلاش حقوقدانان در استرالیا و انگلستان می‌باشد. به عبارتی دیگر، کشور استرالیا سنگ بنای ساز و کار تأمین امنیت اقتصادی دارایی‌های غیر منقول ثبت شده توسط دولت را برای نخستین بار به شکل امروزی ایجاد نمود. سپس حقوقدانان انگلیسی با قاعده‌مند کردن ساز و کار یاد شده، آن را به عنوان اصلی تحت نام «اصل تضمین» معرفی کردند.

### بند اول: استرالیا

در سال ۱۸۵۸، رابرت تورنس (1884-1814) با هدف احراز مالکیت افراد بر زمین‌ها یشان و ثبت معاملات املاک، به نحو مطمئن و متناسب با نیازهای جامعه فرایند ثبت تورنس<sup>۱</sup> را در جنوب استرالیا طراحی نمود.<sup>۲</sup> در فرایند تورنس که در لایحه‌ی اموال غیر منقول ۱۸۵۸ ترسیم شده بود، برای نخستین بار «صندوق تضمین»<sup>۳</sup> تعبیه گردید که ساز و کاری همانند اصل تضمین در انگلستان داشت.<sup>۴</sup>

در خصوص علل ایجاد صندوق تضمین در فرایند تورنس باید اشاره نمود که چون در فرایند تورنس، نیاز به بررسی ریشه‌ی حقوق غیر منقول<sup>۵</sup> در زمان نقل و انتقالات ملک نبود، ذی حقان بیم داشتند که در نتیجه‌ی این بدعت، راه برای افراد بداندیش و تضییع حقوق آن‌ها باز شود. رابرت تورنس به جهت جلب اعتماد عمومی، صندوق تضمین را تأسیس نمود که به واسطه‌ی آن به دارنده‌ی حق غیر منقول ثبت شده، تضمینی از طرف دولت اعطاء می‌شود تا در صورتی که بر اثر نادرستی اطلاعات ثبتی به وی خسارتی وارد گردد، وی بیم تضییع حق خویش از جهت ارزش اقتصادی را نداشته باشد.<sup>۶</sup>

1-Torrens System.

2-Abbott, D, Encyclopaedia of real estate terms. 2ed. London: Delta Alpha, 2005, Torrens.; Ruoff, T, "An Englishman Looks at the Torrens System Part I: The Mirror Principle", Australian Law Journal, No 3. 1952, P 118

3-Indemnity Fund, Compensation Fund, Assurance Fund .

4-Korven, Kim. The emperor's new clothes: the myth of indefeasibility of title in Saskatchewan. Thesis Masters, USA: University of Georgia, 2012, P 33

5-Root of Title .

6-Korven, Kim. The emperor's new clothes: the myth of indefeasibility of title in Saskatchewan. Thesis Masters, . USA: University of Georgia, 2012, P 34

با این حال ایجاد صندوق تضمین در لایحه‌ی اموال غیر منقول با مخالفت دولت وقت، رو به رو شد؛ زیرا منابع صندوق مزبور کاملاً، به بودجه‌ی عمومی متکی بود. به همین جهت سرانجام جهت اخذ موافقت دولت، مقرر شد که محل صندوق تضمین، علاوه بر بودجه‌ی عمومی، هم چنین باید از مبالغی تأمین شود که در هنگام عملیات ثبتی از اشخاص به عنوان حق صندوق تضمین دریافت می‌گردید.<sup>۱</sup> با این اصلاح، نظر دولت در خصوص صیانت از بودجه‌ی عمومی تأمین گردید و سرانجام لایحه‌ی یاد شده در ۱۸۵۸/۰۱/۲۷ به تصویب پارلمان استرالیا جنوبی رسید.

### بند دوم: انگلستان

در حقیقت پدید آمدن ساز و کار اصل تضمین، تحت عنوان یکی از سه اصل بنیادین نظام ثبت<sup>۲</sup>، به اواسط سده‌ی ۲۰ میلادی در کشور انگلستان باز می‌گردد. پس از گذشت یک سده از ایجاد فرایند ثبت تورنس و تأثیر آن بر تغییر فرایند ثبت املاک در انگلستان، تئودور رُوف<sup>۳</sup> کتاب «یک مرد انگلیسی به فرایند تورنس نگاه می‌کند»<sup>۴</sup> را منتشر نمود.

وی در آن به این نکته اشاره داشت که برای رسیدن به اهداف فرایند ثبت دارایی‌های غیر منقول، باید این فرایند را بر اساس سه اصل آینه، پرده و تضمین بررسی نمود.<sup>۵</sup> هم چنین مدعی شد که کارآمدی یک نظام ثبت زمین، به مطابقت قوانین با اصول مزبور بستگی دارد.<sup>۶</sup>

درباره‌ی اصل تضمین، رُوف عقیده داشت اصل یاد شده از ضروریات هر نظام ثبتی است؛ زیرا امکان رجوع افراد متضرر به عامل زیان یا به اداره‌ی ثبت جهت مطالبه خسارت خود بر اساس قواعد عمومی مسئولیت مدنی برای ایجاد امنیت اقتصادی دارایی‌های ثبت شده، کفایت نمی‌کند.<sup>۷</sup>

1-Ruoff, T. An Englishman Looks at the Torrens System, 1 pub. Australasia: Law Book Co. of Australasia, 1957, P 12

۲. طباطبایی حصری، نسرین، مبانی و آثار نظام ثبت املاک، تهران: سهامی انتشار، ۱۳۹۳، ص ۴۸.

3-Theodore Ruoff .

4-An Englishman Looks at the Torrens System .

5-Carruthers, Penelope. The Australian Torrens system principle of immediate indefeasibility: Is it 'fit for purpose' for the 21st century?, Australia: The University of Western, 2018, P 33

6-Zevenbergen, Jaap, Systems of Land Registration - Aspects and Effects, PhD Thesis. Netherlands: Delft University of Technology, 2002, P 43



به ویژه آن که تحقق اصل یاد شده در اذهان عمومی، تداعی‌کننده‌ی این نکته است که نظام ثبت زمین در پی حمایت بی‌تردید از اشخاص بی‌گناهی بوده که دارایی خویش را در اثر اطلاعات ثبتی نادرست از دست می‌دهند؛ زیرا ثبت زمین، در حیطه‌ی اعمال حاکمیت دولت بوده و هر گونه اعمال حاکمیتی افراد را بلاشک در معرض خطر نیز قرار می‌دهند.<sup>۱</sup>

در خصوص منبع قانونی اصل تضمین در نظام ثبت زمین انگلستان باید اشاره نمود که تا پیش از سال ۱۸۶۲ در انگلستان، فرایند ضبط اسناد پذیرفته شده بود و البته اثری از اصل تضمین در این نظام ثبتی دیده نمی‌شد. پس از این سال با تصویب اولین قانون ثبت زمین، رسماً ثبت زمین بر مبنای فرایند ثبت دارایی‌های غیر منقول و به شکلی متأثر از فرایند تورنس، آغاز شد.<sup>۲</sup>

با این حال در قانون یاد شده، نصی نسبت به تعهد دولت برای جبران خسارت ناشی از نادرستی اطلاعات ثبتی دیده نمی‌شد تا این که با تصویب قانون انتقال زمین در سال ۱۸۹۷ برای نخستین بار، «طرح جبران خسارت»<sup>۳</sup> پی‌ریزی و در ضمن آن، صندوق «جبران خسارت» ایجاد گردید.<sup>۴</sup> به وسیله‌ی این طرح افرادی که در اثر خطا یا حذف اطلاعات ثبتی از دفتر ثبت متضرر شده بودند، می‌توانستند خسارت خود را از محل صندوق مزبور مطالبه نمایند.

همان طور که برخی از آگاهان بیان کردند که صندوق جبران خسارت گرچه عنوانی متفاوت از صندوق تضمین استرالیایی داشت؛ اما از منظر کارایی مشابه یکدیگر بوده‌اند.<sup>۵</sup> به هر حال، با وضع قانون ثبت زمین ۱۹۲۵ میلادی، قواعد حاکم بر «طرح جبران خسارت» نیز به طور کامل در نظام ثبت زمین انگلستان تثبیت شد.

---

1-Stewart, Wallace, and John Stewart. Introduction to the Principles of Land Registration, UK: Stevens & Sons, 1937, P 44. ; Brennan, Gabriel.. An exploration of the impact of electronic conveyancing (eConveyancing) upon management of risk in conveyancing transactions. PhD, UK: Nottingham Trent University, 2012, P 181

2-McCormack, J, Torrens and Recording: Land Title Assurance in the Computer Age, William Mitchell Law Review: Vol. 18 : Iss. 1 , Article 4. 1992, P 71

3-Indemnity Scheme .

4-Gray, K, and Susan Francis Gray, Land Law, 7ed, USA: Oxford, 2011, P 105 .

5-Ruoff, T. An Englishman Looks at the Torrens System, 1 pub. Australasia: Law Book Co. of Australasia, 1957,

.P 13

از سال ۱۹۲۵ به بعد، در خصوص روش تأمین محل پرداخت خسارت، نحوه‌ی مراجعه‌ی اشخاص به دادگاه برای جبران خسارت، میزان غرامت و خروج برخی از مصادیق خسارت از شمول چتر حمایتی «طرح جبران خسارت» در سال‌های ۱۹۶۶، ۱۹۷۱، ۱۹۸۶، ۱۹۹۱، ۱۹۹۵، ۱۹۹۷ و ۱۹۹۸، اصلاحاتی صورت پذیرفت.

در حال حاضر نیز با تصویب قانون ثبت زمین مصوّب ۲۰۰۲، احکام مفصل‌تری در خصوص طرح جبران خسارت نسبت به قوانین ۱۸۹۷، ۱۹۲۵ و اصلاحات مذکور، بیان شده که بر پذیرش بی چون و چرای اصل تضمین در طرح جبران خسارت دلالت دارد.<sup>۱</sup>

### گفتار سوّم: مبنای نظری اصل تضمین

یکی از ویژگی‌های مهم در نظام ثبت زمین، قاعده‌ی الغاءناپذیری<sup>۲</sup> است.<sup>۳</sup> به موجب این ویژگی، اصولاً صحّت اطلاعات ثبتی غیر قابل خدشه می‌باشد. جلب اعتماد عمومی نسبت به نظام ثبت زمین از مهم‌ترین نتایج تحقق قاعده‌ی مزبور است.

در واقع، وقتی نظام ثبت زمین بتواند این فرض را در اذهان عمومی ایجاد نماید که کلیه‌ی اطلاعات ثبتی موجود در بانک اطلاعاتی نظام ثبت زمین مطابق با حقیقت است، اعتماد عمومی را نسبت به خود جلب خواهد نمود.<sup>۴</sup> با این حال اگر اثبات شود که اطلاعات ثبتی به علل متفاوتی؛ مانند کلاهبرداری<sup>۵</sup> یا جعل متقاضی ثبت، ضعف نیروی انسانی و ... مطابق با حقیقت نیست، قاعده‌ی الغاءناپذیری، تاب مقاومت در برابر حقیقت را نداشته و کنار خواهد رفت.

هنگامی که نظام ثبت زمین مدّعی صحّت اطلاعات ثبتی بوده و مردم بدون آگاهی از وضعیّت حقیقی زمین، به ظاهر ادعای نظام مزبور اعتماد نمایند و پس از خرید با کشف وضعیّت حقیقی زمین متضرّر گردند، به مرور آسیب شدیدی به اعتماد ایشان وارد خواهد شد.<sup>۶</sup> بدین ترتیب، مبنای اصل تضمین را می‌توان «جلب اعتماد عمومی» نسبت به نظام ثبت زمین

1-Dixon, M, Principles of Land Law, 4ed, UK: Cavendish Pub Ltd, 2002, P 32 .

2-Indefeasibility .

3-Sparkes, P, A New Land Law. 2ed. UK: Hart, 2003, P 198 .

۴. طباطبایی حساری، نسرين، مبانی و آثار نظام ثبت املاک، تهران، سهامی انتشار، ۱۳۹۳، ص ۴۹.

5-Re Beaney [1978] 1 WLR; Peffer v. Rigg [1977] 1 WLR 285; DJ Hayton [1977] CLJ 227 .

6-Collins, E. Land Titles in Saskatchewan –a guide to registrars and their staffs; Land Titles. 2ed. Canada: Regina., 1966, P 6

دانست؛ زیرا با ابتناء بر ساز و کار اصل مزبور، می‌توان خسارت وارده به اشخاص ناشی از اطلاعات ثبتی نادرست را با پرداخت غرامت توسط دولت جبران کرد و از سلب اعتماد عمومی جلوگیری نمود.<sup>۱</sup>

علاوه بر بُعد ترمیمی، اصل تضمین به جهت آن که سبب می‌شود زیان‌دیده از افتادن به ورطه‌ی رسیدگی‌های صعب و طولانی قضایی جهت مطالبه‌ی خسارات بر طبق عمومات مسئولیت مدنی خود خلاصی یافته<sup>۲</sup> و از طرفی این تلقی در اذهان ایجاد می‌شود که دولت به صحت اعمال حاکمیتی ثبت زمین توسط بازوان اجرایی خود اطمینان داشته و درستی اطلاعات ثبتی را تضمین نموده، اعتماد عمومی را می‌تواند جلب نماید.

در نظام ثبت زمین انگلستان، «پاراگراف ۱ ماده ۵۸ قانون ثبت زمین»<sup>۳</sup> معادل قانونی قاعده‌ی الغاء ناپذیری است. با این توصیف، با توجه به آن که حدوث اطلاعات ثبتی نادرست حسب عملکرد نظام ثبتی اجتناب ناپذیر بوده است<sup>۴</sup>، اگر در نظام ثبت مزبور، اصل تضمین در ساز و کار «طرح جبران خسارت» در فهرست ۸ قانون ثبت زمین ایجاد نمی‌گردید، همین مقرر سبب می‌شد تا اعتماد عمومی در مواجهه با اطلاعات ثبتی نادرست، سلب شود.

## گفتار چهارم: شرایط اجرای اصل تضمین

اصل تضمین تحت شرایطی ایفای نقش می‌نماید. با این توصیف پیش از بیان شرایط اجرای اصل تضمین، شایسته است که اشاره شود از لحاظ مبانی مسئولیت مدنی، اصل یاد شده مبتنی بر نظریه‌ی خطر است.<sup>۵</sup>

یکی از جنبه‌های مثبت پذیرش نظریه‌ی خطر به جای نظریه‌ی تقصیر، بر طرف نمودن دشواری اثبات ارکان مسئولیت مدنی در حوزه‌ی اعمال حاکمیتی، با حذف رکن تقصیر

۱. طباطبایی حساری، نسرين، وصف تجریدی نظام ثبت املاک بر مبنای تئوری اعتماد عمومی، مطالعات حقوق تطبیقی، دوره ۵، ۱۳۹۳، شماره ۲، ص ۴۹۷.

2-Goymour, A, and Stephen Watterson, Martin Dixon, New Perspectives on Land Registration: Contemporary Problems and Solutions. 1 pub. UK: Hart, 2018, P 211

۳. ماده ۵۸، پاراگراف ۱، با ثبت نام شخصی به عنوان دارنده‌ی حق مالکیت در دفتر ثبت، در صورتی که ملک نمی‌بایستی به وی واگذار می‌شد، بایستی فرض شود که ملک در اثر ثبت به او واگذار شده است.

4-Dixon, M, Modern Land Law, 11 ed, UK: Routledge. 2018, 37.

5-Goymour, A, and Stephen Watterson, Martin Dixon, New Perspectives on Land Registration: Contemporary Problems and Solutions. 1 pub. UK: Hart, 2018, P 208

است.<sup>۱</sup> در واقع، در حوزه‌ی مزبور، به علت رسوخ نظریات قدیمی<sup>۲</sup> اثبات ارکان مسئولیت مدنی مخصوصاً رکن تقصیر، بسیار دشوار است. به هر حال، حسب تتبع در حقوق انگلستان جهت اجرای اصل تضمین سه شرط به شرح ذیل را می‌توان بر شمرد.

### بند اول: تحقق اطلاعات ثبتی نادرست

تا پیش از آن که نادرستی اطلاعات ثبتی در نتیجه‌ی خلاف واقع بودن، ناقص بودن یا ... احراز شود، اساساً محتملی برای اجرای اصل تضمین وجود نخواهد داشت.<sup>۳</sup> در هر نظام ثبت زمینی، ممکن است اطلاعات ثبتی نادرست در سه مرحله تجلی یابد: گاهی نادرستی اطلاعات یاد شده ناشی از عمل حقوقی پایه بوده؛ یعنی اعمال حقوقی که زمینه‌ساز اطلاعات ثبتی است؛ به عنوان مثال بیع ملک رسمی که بایستی در دفتر ثبت منعکس شود، حامل اطلاعات خلاف واقع باشد؛ از جمله وکالت‌نامه‌ی وکیل یکی از طرفین معامله‌ی مزبور جعلی باشد.<sup>۴</sup>

هم چنین، گاهی نادرستی اطلاعات ثبتی ناشی از عملیات ثبتی است؛ یعنی خللی در جریان تشریفات قانونی ثبت اموال حادث شده است؛ مانند عمل نکردن به تکلیف قانونی احراز قابل ثبت بودن موضوع معامله توسط سر دفتر و تنظیم سند رسمی برای آن موضوع (ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سر دفتران و دفتر یاران مصوب ۱۳۵۴).

سرانجام گاهی، اطلاعات ثبتی نادرست زاده‌ی وقایع پس از ثبت؛ یعنی در دوران نگهداری اطلاعات ثبتی در دفاتر ثبت است؛ مانند آن که در زمان نگهداری از اطلاعات ثبتی، در اثر آسیب سخت افزاری یا حملات سایبری، اطلاعات ثبتی نادرست در حساب مورد دیتابیس یا دیتاسنتر دفتر ثبت الکترونیکی محقق و در نتیجه به ورود خسارت به مخاطبین اطلاعات مزبور منجر می‌شود.

۱. زرگری، جمشید، **تحقق اصل تضمین در نظام ثبتی ایران**، تهران: دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری، ۱۴۰۰، ص ۱۱۶.

۲. زرگوش، مشتاق، **مبانی نظری مصونیت و مسئولیت در مسئولیت مدنی دولت**، حقوق عمومی، ۱۳۸۸، شماره ۵، ص ۷۶.  
3-Goymour, A, and Stephen Watterson, Martin Dixon, *New Perspectives on Land Registration: Contemporary Problems and Solutions*. 1 pub. UK: Hart, 2018, P 207

4-Updating the Land Registration Act 2002, Law Commission - Consultation Paper No 227. para 14.5 <https://www.lawcom.gov.uk/project/updates-the-land-registration-act-2002/#land-registration>

visited 2021/04/13

در انگلستان، براساس «بند ۱ پاراگراف ۱ فهرست ۸ قانون ثبت زمین» در دو فرض با ابتناء بر اصل تضمین، خسارت وارده جبران خواهد شد:

۱. اشتباهی که سبب اصلاح دفتر ثبت شده باشد.

۲. اشتباهی که تصحیح آن مستلزم اصلاح دفتر ثبت است بدون آن که در عمل، اصلاحی صورت بگیرد؛ یعنی چنان چه شخص الف، مالک رسمی زمینی باشد و شخص ب، زمین وی را با کلاهبرداری به شخص ج، که دارای حُسن نیت است به طور رسمی منتقل نماید و پس از مدتی شخص الف، با کشف معامله‌ی مزبور در مقام احقاق حق خویش بر آید، ضرورت تفکیک دوگانه فوق مشخص خواهد شد:

۱. در صورتی که شخص الف، بتواند مالکیت خویش را بر زمین اعاده کند و تبع دفتر ثبت تصحیح شود؛ بنا بر مورد یکم، شخص ب، که در اثر اطلاعات ثبتی نادرست و تصحیح آن متضرر شده می‌تواند خسارت خویش را از اداره‌ی ثبت مطالبه نماید.<sup>۱</sup>

۲. در صورتی که درخواست شخص الف، بر اعاده‌ی مالکیت خود بنا به هر دلیلی رد شود و به دلیل عدم تصحیح اطلاعات ثبتی نادرست، مالکیت زمین یاد شده برای شخص ب، باقی بماند شخص الف، می‌تواند بنا بر مورد دوم، خسارت مالکیت از دست رفته خویش را از اداره‌ی ثبت مطالبه نماید.

### بند دوم: ورود ضرر به شخص دارای حُسن نیت

بر اساس اطلاعات ثبتی نادرست، باید از دارایی شخصی کاسته شود تا بتوان به اصل تضمین جهت ترمیم خسارت وارده، استناد نمود. هم‌چنین شخص، زمانی می‌تواند از رهگذر ساز و کار اصل تضمین، تقاضای غرامت نماید که دارای حُسن نیت باشد. در پیوند با اصل تضمین می‌توان حُسن نیت را در دو مفهوم متجلی دانست:

۱. شخص متضرر نباید عمداً یا سهواً سبب تحقق اطلاعات ثبتی نادرست شده باشد.

۲. شخص متضرر نباید از نادرستی اطلاعات ثبتی آگاه باشد؛ یعنی شخصی که با وجود علم به نادرستی اطلاعات ثبتی، خود را در موقعیتی قرار داده باشد که در نتیجه‌ی آن‌ها به وی خسارت وارد شده، نمی‌تواند به اصل تضمین استناد و از دولت مطالبه‌ی غرامت کند.<sup>۲</sup>

در نظام ثبت زمین انگلستان بنا بر بند ۱ پاراگراف ۵ فهرست ۸ قانون ثبت زمین، «هیچ گونه غرامتی به علت خسارت وارده به مدعی بر اساس این فهرست پرداخت نمی‌شود اگر

1-Sparkes, P, A New Land Law. 2ed. UK: Hart, 2003, P 198 .

2-Hounslow LBC v. Hare (1992) 24 HLR 9, 24-25, Knox J.2 .

خسارت: الف). کلاً یا جزئاً نتیجه‌ی تقلب مدعی باشد. ب). کلاً نتیجه‌ی سهل انگاری از جانب مدعی باشد.<sup>۱</sup> اما آیا عدم استعمال قید «جزئاً» در قسمت ب، حامل مفهومی مخالف است که می‌گوید در صورتی که خسارت جزئاً در نتیجه‌ی اقدامات سهل انگارانه‌ی مدعی خسارت وارد شود، غرامت به وی پرداخت خواهد شد؟ «بند ۲ پاراگراف ۵ فهرست ۸» همان قانون، به تلقی مفهوم مخالف قسمت ب، پاسخ مثبت داده و اشاره می‌دارد که چنان چه خسارت وارده به شخص جزئاً، در نتیجه‌ی اقدامات سهل انگارانه‌ی وی باشد، ایشان می‌تواند از دولت مطالبه‌ی خسارت نماید، منتها در این فرض سهل انگاری وی در وقوع خسارت در کاهش میزان غرامت، تاثیرگذار خواهد بود.

### بند سوم: رابطه‌ی سببیت بین اطلاعات ثبتی نادرست و خسارت

برای استناد به اصل تضمین، می‌بایست بین اطلاعات ثبتی نادرست و خسارت وارده به دارایی اشخاص، رابطه‌ی سببیت برقرار باشد. یکی از اموری که سبب شده است تا مسئولیت ناشی از اصل تضمین، یک گونه‌ی خاص از مسئولیت مدنی باشد تفاوت آن با عموماًت مسئولیت مدنی در ماهیت شرط رابطه‌ی سببیت است.

بر خلاف آن چه در حقوق مسئولیت مدنی تحت عنوان عوامل قاطع رابطه‌ی سببیت شناخته می‌شوند در پیوند با اصل تضمین بسیاری از آن موارد، نمی‌توانند رابطه‌ی یاد شده را قطع نمایند؛ برای نمونه، اگر چه ورود شخص ثالث سبب قطع رابطه‌ی سببیت شده و متضرر برای جبران خسارت خود تنها می‌تواند به ثالث رجوع نماید، در رابطه با اصل تضمین این گونه نیست؛ زیرا حتی بر فرض دخالت شخص ثالث، شخص متضرر هم چنان می‌تواند خسارت خود را از دولت مطالبه کند.<sup>۲</sup> (مفهوم موافق پاراگراف ۱۰ فهرست ۸ قانون ثبت زمین).

البته در نظام ثبت زمین انگلستان برای پاسخ به این گونه تعدیات اشخاص و هم چنین جلوگیری از تکرار آن‌ها، پاراگراف ۱۰ فهرست ۸ قانون ثبت زمین اشاره می‌دارد که دولت پس از جبران خسارت، به قائم‌مقامی از زیان‌دیده، حق خواهد داشت تا به عامل زیان، رجوع و آن چه که پرداخت نموده را از ایشان مطالبه نماید.<sup>۳</sup>

1-Claridge v. Tingey [1967] 1 WLR 134; Ragoon v. Turnbull [1997] AC 158, PC. ; Prestige Properties v. Scottish Provident Institution [2002] EWHC 330

2-Updating the Land Registration Act 2002. Law Commission, No 380. para 14.5 to next. <https://www.lawcom.gov.uk/project/updating-the-land-registration-act-2002/#land-registration> =visited 2021/04/13

3-Sparkes, P, A New Land Law. 2ed. UK: Hart, 2003, P 200 .

## گفتار پنجم: آثار اصل تضمین

آثار اصل تضمین، در یک بخش پیرامون جبران خسارات اصلی بوده که اشاره به پرداخت غرامت ناشی از سلب دارایی غیر منقول اشخاص در اثر اطلاعات ثبتی نادرست دارد و بخش دیگر معطوف به جبران خسارات فرعی یا همان هزینه‌هایی می‌باشد که شخص متضرر از اطلاعات ثبتی، جهت مطالبه خسارات اصلی متحمل شده و اصل تضمین در مقام جبران آن بر آمده است.

### بند اول: جبران خسارت اصلی

هنگامی که در اثر نادرستی اطلاعات ثبتی، شخصی که علی‌القاعده استحقاق مالکیت نسبت به یک زمین را دارا بوده، مالکیت خود را از دست می‌دهد یا از حدود مالکیتش کاسته می‌شود، حق دارد تا غرامتی متناسب با آن چه از دست داده، دریافت کند؛ چنان که بتوان گفت از ابتدا خسارتی به شخص متضرر وارد نشده است.<sup>۱</sup>

بدین ترتیب، به زیان‌دیده معادل حقی که از وی از دست رفته، وجه نقد پرداخت خواهد شد. مبلغی که برخی از آن تحت عنوان «بدل مناسب»<sup>۲</sup> یاد کرده‌اند.<sup>۳</sup> گفتنی است که بر طبق عموماًت مسئولیت مدنی، همواره نمی‌توان به بدل یاد شده، دست یافت؛ زیرا در آن بر خلاف اصل تضمین، اصولاً جبران خسارت افراد تضمین نشده است.

با این تفاسیر، می‌دانیم که دارایی‌های غیر منقول از ارزش مالی بالایی نسبت به سایر دارایی‌ها برخوردار می‌باشد و با توجه به این نکته که میزان جبران خسارت تابعی از میزان خسارت است، بدیهی است که متولیان ثبت زمین مانند کارمندان ادارات ثبت، غالباً تمکن مالی برای جبران خسارت‌های هنگفت ناشی از تضییع دارایی‌های یاد شده را نداشته باشند. با این وجود، موضع اصل تضمین دایر بر این مدار بوده که با ایجاد مسئولیت مدنی برای دولت و به پشتوانه‌ی توانایی مالی آن، خسارت ناشی از اطلاعات ثبتی نادرست همواره به شخص زیان‌دیده، پرداخت شود.

1-Cooke, E, *The New Law of Land Registration*, 1 pub. UK: Hart Publishing, 2003. P 9

2-Perfect Substitute .

3-Miceli, T, and C.F Sirmans, "The economics of land transfer and title insurance", *Journal of Real Estate Finance and Economics*, No 10. 1995, P 84

در نظام ثبت زمین انگلستان، با درخواست جبران خسارت توسط شخص زیان دیده از رئیس اداره‌ی ثبت و احراز شرایط بیان شده، «پاراگراف ۶ فهرست ۸ قانون ثبت زمین» بیان می‌دارد که میزان غرامت قابل پرداخت نسبت به اشتباهی که سبب اصلاح دفتر ثبت شده باش (شقوق یک، بند ۱ پاراگراف ۱، فهرست ۸ قانون ثبت زمین)، برابر است با ارزش اقتصادی دارایی تزییع شده در زمان اصلاح نادرستی اطلاعات ثبتی؛ یعنی ارزش روز دارایی. هم چنین نسبت به اشتباهی که تصحیح آن مستلزم اصلاح دفتر ثبت است بدون آن که در عمل اصلاحی صورت بگیرد (شقوق دو، بند ۱ پاراگراف ۱، فهرست ۸ قانون ثبت زمین)، میزان غرامت قابل پرداخت برابر است با ارزش مالی زمین در زمانی که اشتباه در دفتر ثبت تحقق یافته است؛ یعنی ارزش دارایی مزبور در زمان گذشته.

به عنوان مثال اگر ملک رسمی شخص الف، در ماه سوم سال به شخص ج حسب کلاهبرداری شخص ب، به طور رسمی فروخته شود و شخص الف، در ماه هشتم سال در مقام اعاده‌ی مالکیت رسمی خویش درخواستی به مراجع ذی‌ربط تسلیم نماید، اگر تلاش شخص الف، در اعاده‌ی مالکیت خویش به هر دلیل نافرجام باشد و مالکیت زمین فوق برای شخص ب باقی بماند، غرامتی که به شخص الف، تعلق خواهد گرفت برابر با ارزش ملک در ماه سوم سال خواهد بود.

گفتنی است که در مورد اخیر قدری خسارت پرداختی از ارزش روز دارایی تزییع شده، کمتر است.<sup>۱</sup> به همین دلیل مقنن انگلیسی از خطر عدم جبران کامل خسارات متضرر که در نهایت منجر به بیاعتمادی وی به نظام ثبتی می‌شود به خوبی آگاه بوده است و بدین خاطر در «بند ۱ پاراگراف ۷ فهرست ۸ قانون ثبت زمین» اشاره می‌دارد، در صورتی که متضرر میزان خسارت قابل پرداخت در اثر اصل تضمین را خلاف واقع و آن را کمتر از میزان خسارت واقعی خود بداند می‌تواند با طرح دعوی از دادگاه، اصلاح میزان خسارت تعیین شده را بخواهد.

## بند دوم: جبران خسارت فرعی

علاوه بر جبران خسارت اصلی، با ابتناء بر اصل تضمین، دولت بایستی کلیه‌ی مخارجی که در مقدمات مطالبه‌ی جبران خسارت وارده بر دارایی‌های غیر منقول دخیل بوده را به متضرر از اطلاعات ثبتی نادرست، پرداخت نماید. برخی از این هزینه‌ها عبارت است از

1-Clarke, Sandra. and Sarah Greer, Land Law Directions. 6ed. London: OUP Oxford. 2018, P 120.; Pinto v. Lim (2005)



هزینه‌ی طرح دعوی در مراجع قضایی، حق الوکاله وکلای مدعی ورود خسارت، حق کارشناسی و... که حسب مورد ممکن است توسط مدعی خسارت پرداخت گردد.<sup>۱</sup>

در نظام ثبت انگلستان، بر اساس «بند ۱ پاراگراف ۳ فهرست ۸ قانون ثبت زمین»، هزینه‌های منطقی پرداخت شده توسط مدعی خسارت در صورت اخذ موافقت رئیس اداره‌ی ثبت در پرداخت آن‌ها، به عنوان غرامت قابل مطالبه است. بنا بر مفهوم مخالف نص یاد شده، در صورتی که مدعی خسارت، موافقت رئیس اداره‌ی ثبت را جهت پرداخت هزینه‌ها اخذ ننماید ولو هزینه‌ی انجام شده منطقی باشد؛ بنا بر طرح جبران خسارت و امتیازات موجود در آن قابل مطالبه نیست، گرچه با لحاظ قواعد عمومی مسئولیت مدنی، می‌تواند از طریق طرح دعوی قضایی از عامل زیان، هزینه‌های مزبور را مطالبه نماید.

اما این مفهوم دارای استثنائاتی در «بندهای ۲ و ۳» همین پاراگراف است که اشاره می‌دارد در دو مورد اخذ موافقت پیش از پرداخت هزینه‌های مزبور لازم نمی‌باشد:

۱. فوریت در پرداخت هزینه‌ها؛ چنان که اخذ موافقت رئیس اداره‌ی ثبت پیش از پرداخت عملاً ممکن نباشد.
۲. تجویز پرداخت هزینه‌های یاد شده توسط رئیس اداره‌ی ثبت پس از تحمیل آن‌ها بر شخص مدعی خسارت.

هم چنین، به موجب «بند ۲ پاراگراف ۷ فهرست ۸ قانون ثبت زمین»، منطقی بودن و اخذ موافقت رئیس اداره‌ی ثبت در خصوص هزینه‌های طرح دعوی در دادگاه؛ مانند هزینه‌ی دادخواست، توسط اشخاص زیان دیده ضرورت ندارد و به هر تقدیر این هزینه‌ها، با لحاظ سایر شرایط بایستی پرداخت گردد.

## گفتار ششم: رویکرد نظام ثبتی ایران

نظام ثبتی ایران، بر اساس شیوه‌ی ثبت املاک، شباهت بسیاری به نظام ثبتی کشور انگلستان دارد. بدین شرح که از زمان تصویب نخستین قانون ثبت املاک در سال ۱۳۰۲ ه.ش. تاکنون، نظام ثبتی ایران به مانند نظام ثبتی انگلستان، مبتنی بر فرایند ثبت دارایی‌های غیر منقول است.

1-Adawiyah, s, and B. Zakaria, and K. Hussin, «Recognition of the Economic Security in the Form of Assurance Fund as a Protection to Landowners and the Economic Stimulator in Malaysia». China-USA Business Review. Vol. 12. No. 8. 2013, P 772

بالتبع وجود این فرایند در نظام ثبتی ایران، اصول آینه(مواد ۲۶، ۴۶، ۴۷ قانون ثبت، مواد ۲۲ و ۱۰۳ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت و مواد ۳، ۵، ۶ و ۷ قانون جامع حدنگار دال بر آن است.) و پرده (۲۲ و ۲۴ قانون ثبت دال بر آن است.) نیز وجود داشته که مکمل اصل تضمین بوده و سبب شده است تا امنیت قانونی دارایی‌های غیر منقول یا همان قاعده‌ی الغاء‌ناپذیری اطلاعات ثبتی در فرایند یاد شده، از کیفیت مطلوبی برخوردار باشد.<sup>۱</sup>

در نظام ثبتی ایران امنیت قانونی دارایی‌های ثبت شده تلویحاً در «ماده ۲۲» و صراحتاً در «ماده ۲۴ قانون ثبت» مورد اشاره واقع شده است؛ چنان که می‌توان گفت که علی‌الاصول پس از ثبت، از طرفی دولت صرفاً کسی را به عنوان مالک قانونی یک ملک می‌شناسد که نام وی به عنوان مالک در دفتر املاک ثبت شده باشد(ماده ۲۲ قانون ثبت) و اثر سلبی و تلویحی این مقررّه این است که ثبت ملک به نام یک نفر، سلب مالکیت از اغیار می‌کند.

هم چنین از طرفی دیگر دعوی این که در ضمن جریان ثبت، تزییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه به عنوان عین، نه به عنوان قیمت، نه به هیچ عنوان دیگر؛ خواه حقوقی باشد، خواه جزائی.(ماده ۲۴ قانون ثبت). با این حال، به علت وجود متغیرهای بسیاری که اطلاعات ثبتی را متأثر می‌سازد، هیچ نظام ثبتی نمی‌تواند صحت صد در صدی اطلاعات ثبتی را ادعا کند و نظام ثبتی ایران، نیز از این حکم مستثنی نمی‌باشد. همین امر سبب شده تا در فرضی که نادرستی اطلاعات ثبتی احراز شود، قاعده‌ی الغاء‌ناپذیری اطلاعات مزبور کنار رفته و آن چه در واقعیت رخ داده، ملاک قرار گیرد.(ملاک ماده ۴۵ قانون ثبت)

به ویژه آن که در سالیان اخیر بنا بر تلقی سنتی که لزوم کتابت معاملات را موجب عسر و حرج متعاملین<sup>۲</sup> و اعتبار سند رسمی را ارمغان حقوق غرب می‌داند،<sup>۳</sup> با اظهار نظر فقهای شورای نگهبان در نظریه‌ی شماره‌ی ۲۶۶۴/۱۰۲/۹۵ در مورخ ۴/۸/۱۳۹۵ و متعاقب آن تصویب مقرراتی؛ مانند ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه‌ی کشور مصوب ۱۳۹۶ روند الغاء پذیرگی اطلاعات ثبتی تسهیل گردیده است.

۱. زرگری، جمشید، تحقیق اصل تضمین در نظام ثبتی ایران، تهران: دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری، ۱۴۰۰، صص ۴۱-۴۶.

۲. آقامیری، سید حسن، بررسی حجیت سند در فقه امامیه، کانون سردفتران و دفتریاران، ۱۳۹۰، شماره ۱۱۸. ص ۱۲۶.

۳. خلعتبری، ارسلان، تعارض سند رسمی با دفتر تجاری، کانون وکلا، ۱۳۲۷، شماره ۸، ص ۴۰.

در واقع، با پذیرش اعتبار و قابلیت معارضه اسناد عادی با اطلاعات ثبتی، همواره این احتمال وجود دارد که حسب تشخیص محاکم سند عادی دارای اعتبار شرعی بوده و بتواند اطلاعات ثبتی را دستخوش تغییر سازد که این امر علاوه بر تخدیش نظام حاکم بر امنیت و لزوم معاملات مردم، موجب الغاءپذیری اطلاعات ثبتی نیز خواهد شد.

بدین ترتیب با پذیرش امکان الغای اطلاعات ثبتی، اعتماد عمومی به نظام ثبتی و نیز تأمین امنیت اقتصادی دارایی‌های غیر منقول دچار خلل خواهد شد؛ زیرا نظام ثبتی ایران، علاوه بر این که نتوانسته است از پس اصلیت‌ترین وظیفه‌ی خویش که همان تأمین امنیت دارایی‌های غیر منقول یا الغاءناپذیری اطلاعات ثبتی است، بر آید هم چنین با تتبع در مقررات ثبتی در خواهیم یافت که تمایلی به ترمیم نقصان عملکرد خود در قبال این امور و جبران خسارت اشخاص نیز ندارد.

گفتنی است که تنها در دو مورد قانونگذار به فکر چاره جویی برای جلب اعتماد عمومی و تأمین امنیت اقتصادی دارایی‌های غیر منقول در فرض الغای اطلاعات ثبتی افتاده، یک مورد آن در خصوص سردفتران و دفترباران بوده که «ماده ۱۷ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران» به اخذ وجه الضمان، از سردفتران و دفترباران پیش از اشتغال به کار مزبور پرداخته است.

با این حال، نکته در این است که این حکم تنها ویژه‌ی سردفتران و دفترباران می‌باشد و قابل تسری به کارمندان ادارات ثبت، قضات و حتی اشخاص عادی نیست. به علاوه، یک ضمانت نامحدود نبوده؛ بلکه مسقف به میزانی است که آیین‌نامه‌ی مربوطه تعیین می‌کند و بر طبق ماده ۱۵ آیین‌نامه‌ی قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۴۰۰/۰۱/۱۰ در خصوص خسارت وارده به دارایی‌های غیر منقول، مبلغی بسیار ناچیز است و عملاً در این دسته از خسارات، ساز و کار یاد شده مناسب نمی‌باشد.

مورد دوم، «اصل یکصد و هفتاد و یکم قانون اساسی» بوده که به تضمین دولت نسبت به خسارت ناشی از صدور رأی اشتباه، توسط قضات پرداخته و بر فرض آن که در نتیجه‌ی رأی صادره اطلاعات نادرست ثبت شود، دولت را مکلف به جبران خسارت دانسته است. با این وجود، باید دانست که این مقرره نیز جامعیت نداشته و خسارات اطلاعات ثبتی نادرست که توسط کارمندان ادارات ثبت، سردفتران و هم چنین اشخاص عادی پی ریزی شده را پوشش نخواهد داد.

علی القاعده زیان دیده در این موارد، تنها خواهد توانست بر اساس قواعد عمومی مسئولیت مدنی، به شخصی که سبب نادرستی اطلاعات ثبتی شده است، رجوع کند. این امر در نهایت به زیان کسی خواهد شد که به اطلاعات ثبتی اعتماد و بر اساس آن معامله کرده است.

در واقع، با توجه به آن که مبنای عمومات مسئولیت مدنی در ایران نظریه‌ی تقصیر می‌باشد، دشواری اثبات ارکان مسئولیت مدنی متولیان ثبت زمین و به طور ویژه تقصیر اینان مانع مهمی برای زیان دیده است؛ زیرا جز اشخاص عادی، باقی افراد فوق الذکر از جانب دولت به انجام امور حاکمیتی ثبت دارایی‌های غیر منقول می‌پردازند و چنان که آورده شد به علت رابطه‌ی تنگاتنگ تقصیر شخصی افراد مزبور و تقصیر اداری دولت، اثبات رکن تقصیر با دشواری مواجهه است.

به خصوص آن که در نظام حقوقی ما علاوه بر تنگ نظری‌های صورت گرفته نسبت به مسئولیت مدنی دولت بنا بر رسوخ نظریات قدیمی در این حوزه از حقوق مسئولیت مدنی، «بند آخر ماده ۱۱ قانون مسئولیت مدنی ۱۳۳۹» با دو قید حسب ضرورت و برای تأمین منافع اجتماعی که همواره در انجام اعمال حاکمیتی ثبت زمین نیز مستتر بوده، دولت را از مسئولیت مدنی در قبال اعمال حاکمیتی معاف کرده است.

این معافیت در پرتو اصل برائت، سبب می‌شود تا با در نظر گرفتن رابطه‌ی تنگاتنگ بین تقصیر شخصی متولیان ثبت و تقصیر اداری دولت بر دشواری دریافت خسارت زیان دیده در نتیجه‌ی نادرستی اطلاعات ثبتی، افزوده شود و عامل زیان، بتواند در پس معافیت دولت از مسئولیت شانه خالی کند.

هم چنین با نادیده انگاری معضلات مزبور، بر فرض اثبات تقصیر و احراز مسئولیت مدنی برای اشخاص یاد شده نیز، هیچ تضمینی در خصوص جبران خسارت و اعاده‌ی وضعیت فرد به پیش از تحقق خسارت وجود ندارد. در حقیقت ممکن است که دارایی اشخاص کلاً یا جزئاً کفای جبران خسارات هنگفت ناشی از تزییع دارایی‌های غیر منقول را ندهد و زیان دیده در فرجام دعوی خویش بر علیه اشخاص مزبور، به علت فقدان پشوانه‌ی مالی مناسب، نتواند خسارت خود را به طور کامل مطالبه نماید.

به تازگی نیز در تاریخ ۱۴۰۰/۰۴/۰۱، هیأت عمومی دیوان عالی کشور رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۸۱۱ را صادر نموده که به موجب آن در فرض تحقق ضمان درک، تلاش شده با گسترش دامنه‌ی خسارات قابل مطالبه، حقوق خریدار جاهل، حفظ شود. این رأی بر فرضی که بر اثر اشتباه کارمند اداره‌ی ثبت؛ مانند معامله با شخصی غیر از مالک واقعی صورت گرفته باشد نیز، قابل اعمال است. با این حال، با توجه به این که علی‌القاعده شخصی که با اشتباه خود سبب ورود زیان شده، مکلف به جبران خسارت وارده است به واسطه‌ی ترجیح مسئولیت شخصی بر مسئولیت دولت، ممکن است با ایراد عدم پشتوانه‌ی مالی مناسب مواجهه شده و خسارت فرد زیان دیده در اثر اعتماد بر نادرستی اطلاعات ثبتی جبران نشود.

ایرادات بیان شده، جملگی دالّ بر این است که در تأمین امنیت اقتصادی دارایی‌های غیر منقول ثبت شده و ایضاً جلب اعتماد عمومی نسبت به اطلاعات ثبتی نادرست در نظام ثبتی ایران، با ساز و کارهای نا کارآمد رو به رو هستیم.

بر این اساس تحقق اصل تضمین در نظام ثبتی ایران ضرورت دارد؛ زیرا این اصل، با مسئول دانستن دولت و اتکای مالی آن به بودجه‌ی عمومی، بیم آن که در پایان رسیدگی قضایی برای مطالبه‌ی خسارت زیان دیده با سدّ فقدان پشتوانه‌ی مالی مناسب رو به رو شود را از بین برده و به لحاظ شرایط گفته شده دریافت کامل خسارت، امری حتمی خواهد بود.

افزون بر این اصل تضمین با حذف رکن تقصیر از ارکان تحقق مسئولیت مدّنی، راه جبران خسارت اشخاص متضرّر از اطلاعات ثبتی نادرست را هموار نموده است؛ چرا که اولاً دشواری تفکیک بین تقصیر شخصی عامل زیان از تقصیر اداری دولت برای جلوگیری از اعمال معافیت ماده ۱۱ قانون مسئولیت مدّنی، دیگر محلی از اعراب ندارد و ثانیاً به صرف اثبات ورود ضرر، احراز اطلاعات ثبتی نادرست و رابطه‌ی سببیت بین ضرر و اطلاعات ثبتی نادرست، مسئولیت مدّنی دولت برقرار می‌شود.

بنابراین، جهت برطرف نمودن ایرادات یاد شده، لازم است نظام قانون‌گذاری ایران حکمی در خصوص اصل تضمین پیش‌بینی نماید. پس به مقنن، پیشنهاد می‌شود متن زیر را در قالب ماده‌ای به تصویب رساند:

«دولت مکلف است در فرضی که در نتیجه‌ی اطلاعات ثبتی نادرست به اشخاص دارای حسن نیت، خسارتی وارد شود متناسب با زیان وارده غرامت، پرداخت نماید. پس از پرداخت

گرامت، در صورتی که تحقق اطلاعات ثبتی نادرست در نتیجه‌ی رفتار شخصی باشد دولت به قائم مقامی از زیان دیده، می‌تواند به مسبب اصلی برای مطالبه‌ی آن چه که پرداخته است، رجوع نماید. دولت موظف است جهت تأمین محل پرداخت خسارات مزبور، ردیفی از عایدی ناشی از عملیات ثبتی را هر سال در بودجه، به این امر اختصاص دهد.»

## نتیجه‌گیری

یافته‌های این تحقیق نشان می‌دهد که قانونگذار انگلستان، بیش از یک قرن است که به اهمیت تأمین امنیت اقتصادی دارایی‌های غیر منقول ثبت شده برای جلب اعتماد عمومی به نظام ثبتی، در فرض نادرستی اطلاعات ثبتی و به تبع زوال امنیت قانونی دارایی‌های مزبور پی برده و به دنبال ساز و کاری سوای عمومات مسئولیت مدنی، جهت تأمین امنیت اقتصادی به ساز و کاری تحت عنوان «اصل تضمین» رسیده است که با تسهیل اثبات ارکان مسئولیت مدنی به وسیله‌ی حذف رکن تقصیر در خصوص خسارت ناشی از اطلاعات ثبتی نادرست و هم‌چنین تضمین جبران آن، از تلقی ناکارآمدی نظام ثبتی جلوگیری کرده و اعتماد عمومی را نسبت به نظام ثبتی، جلب کرده است.

اگر چه در قوانین ثبت زمین انگلستان، هرگز از ماهیت اصل تضمین تعریفی صورت نگرفته است؛ اما با تجمیع داده‌های ابرازی از ماهیت اصل مزبور، شرایط اجرایی و آثار آن اصل تضمین را می‌توان ساز و کاری مبتنی بر قانون دانست که به موجب آن، اگر در اثر نادرستی اطلاعات ثبتی به اشخاص دارای حسن نیت، زیان وارد شود دولت متعهد به جبران کلیه‌ی خسارات زیان دیده، خواهد بود.

هم‌چنین در انگلستان با احراز شرایط یاد شده، حسب اصل تضمین با مطالبه‌ی جبران خسارت توسط زیان دیده نزد رئیس ادارات ثبت، به عنوان عالی‌ترین مقام قضایی در حوزه‌ی ثبت زمین، ایشان به عنوان نماینده‌ی دولت مکلف به جبران کامل خسارت ناشی از سلب دارایی‌های غیر منقول است.

اگر چه نظام ثبتی ایران همانند نظام ثبتی انگلستان در شیوه‌ی ثبت املاک مبتنی بر فرایند ثبت دارایی‌های غیر منقول است و این مهم سبب شده تا از منظر امنیت قانونی، دارایی‌های مزبور نظام ایران از کیفیت خوبی برخوردار باشند؛ با این حال، مقنن به دلالت برخی از نصوص قانونی از امکان زوال امنیت قانونی به علت نادرستی اطلاعات ثبتی مطلع بوده؛ اما اراده‌ای بر پذیرش اصل تضمین در نظام ثبتی ایران نداشته است و اساساً می‌توان گفت که مقوله‌ی امنیت اقتصادی و راه تأمین آن در نظام ثبتی ایران از مقولات مهجور می‌باشد.

تلاش‌های صورت گرفته در نظام حقوقی ایران، در جهت معمول ساختن مقوله‌ی مزبور با ساز و کارهای دیگری؛ مانند اخذ وجه الضمان از سردفتران و دفتریاران، تضمین دولت

برای جبران خسارت‌های ناشی از صدور آرای اشتباهی قضات و رأی وحدت رویه‌ی ۸۱۱ دیوان عالی کشور نیز با ایرادات جدی مواجهه شده است و ناتوان از تأمین امنیت اقتصادی دارایی‌های غیر منقول ثبت شده، می‌باشند.

در نتیجه کماکان زیان‌دیده، چاره‌ایی جز استناد به قواعد عمومی مسئولیت مدنی نخواهد داشت. طبیعتاً، این قواعد با توجه به دشواری در اثبات ارکان مسئولیت مدنی و فقدان پشتوانه‌ی مالی مناسب، جبران خسارت زیان‌دیده را صعب می‌کند و سبب شده است تا اعتماد عمومی به نظام ثبتی و کارآمدی آن سلب شود.

به ویژه آن که در سالیان اخیر با ناهمدلی‌های صورت گرفته توسط شورای نگهبان بر میزان تردید در اعتبار سند رسمی و به تبع آن تحقق نادرست در اطلاعات ثبتی افزوده شده، که بیش از پیش تحقق ساز و کاری مناسب برای تأمین امنیت اقتصادی دارایی‌های مزبور را توجیه می‌کند. بر همین اساس در این مقاله، پیشنهاد شده است مفاد اصل تضمین، در قالب یک نص قانونی در طول پذیرش امنیت قانونی، در نظام حقوقی ایران پذیرفته شود.



## فهرست منابع منابع فارسی

### الف. کتاب‌ها

۱. توسلی، علی، کیفرهای حمایتی از حقوق ثبت، تهران: دادگستر، ۱۳۸۹.
۲. سلیمی، رضا، نقش ثبت در معامله‌ی اموال غیر منقول در رویه‌ی ایران و انگلیس، تهران: انتشارات قانون و قلم، ۱۳۹۷.
۳. طباطبایی حساری، نسرین، مبانی و آثار نظام ثبت املاک، تهران: سهامی انتشار، ۱۳۹۳.
۴. طباطبایی مؤتمنی، منوچهر، حقوق اداری، تهران: سمت، ۱۳۸۷.

### ب. مقاله‌ها

۵. آقامیری، سید حسن، بررسی حجیت سند در فقه امامیه، کانون سردفتران و دفترباران، ۱۳۹۰، شماره ۱۱۸، صص ۱۲۰-۱۳۳.
۶. خلعتبری، ارسلان، تعارض سند رسمی با دفتر تجاری، کانون وکلا، ۱۳۲۷، شماره ۸، صص ۳۵-۴۵.
۷. زرگوش، مشتاق، مبانی نظری مصونیت و مسئولیت در مسئولیت مدنی دولت، حقوق عمومی، ۱۳۸۸، شماره ۵، صص ۷۱-۹۰.
۸. طباطبایی حساری، نسرین، وصف تجریدی نظام ثبت املاک بر مبنای تئوری اعتماد عمومی، مطالعات حقوق تطبیقی، دوره ۵، ۱۳۹۳، شماره ۲، صص ۴۸۳-۵۰۸.

### ج. پایان نامه

۹. زرگری، جمشید، تحقق اصل تضمین در نظام ثبتی ایران، تهران: دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری، ۱۴۰۰.

### د. قوانین

۱۰. آیین‌نامه‌ی قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران، مصوب ۱۴۰۰.
۱۱. قانون اجرای احکام مدنی، مصوب ۱۳۵۶.
۱۲. قانون اساسی ۱۳۵۸.
۱۳. قانون ثبت اسناد و املاک، مصوب ۱۳۱۰.
۱۴. قانون تسهیل تنظیم اسناد رسمی در دفاتر اسناد رسمی مصوب، ۱۳۸۵.
۱۵. قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب، ۱۳۵۴.

## منابع انگلیسی

### A-Book

- 16-Abbott, D, Encyclopaedia of real estate terms. 2ed. London: Delta Alpha, 2005
- Clarke, Sandra. and Sarah Greer, Land Law Directions. 6ed. London: OUP Oxford..17  
2018
- Collins, E. Land Titles in Saskatchewan –a guide to registrars and their staffs; Land.18  
Titles. 2ed. Canada: Regina, 1966
- Cooke, E, The New Law of Land Registration, 1 pub. UK: Hart Publishing, 2003.19
- Dixon, M, Modern Land Law, 11ed, UK: Routledge. 2018.20
- Dixon, M, Principles of Land Law, 4ed, UK: Cavendish Pub Ltd, 2002.21
- Goymour, A, and Stephen Watterson , Martin Dixon, New Perspectives on Land Reg-22  
istration: Contemporary Problems and Solutions. 1 pub. UK: Hart, 2018
- Gray, K, and Susan Francis Gray, Land Law, 7ed, USA: Oxford, 2011.23
- Manthorpe, J, Comparative Analysis of The Cadastral Systems in The European Un-24  
ion, 1 pub. UK: HM Land Registry,2004
- Ruoff, T. An Englishman Looks at the Torrens System, 1 pub. Australasia: Law Book.25  
Co,1957
- Sparkes, P, A New Land Law. 2ed. UK: Hart,2003.26
- Stewart, Wallace, and John Stewart. Introduction to the Principles of Land Registra-27  
tion, UK: Stevens & Sons,1937

### B-Article

- 27-Abdulai, R, and EG Ochieng,»Land Registration and Landownership Security: An  
28-Examination of the Underpinning Principles of Registration», Property Management,  
No.35-1,2017
- 29-Adawiyah, s, and B. Zakaria, and K. Hussin, «Recognition of the Economic Security  
in the Form of Assurance Fund as a Protection to Landowners and the Economic Stimulator  
in Malaysia». China-USA Business Review. Vol. 12. No. 8. 2013
- 30-McCormack, John L.Torrens and Recording: Land Title Assurance in the Computer  
Age, William Mitchell Law Review: Vol. 18:1, Article 4.1992

31-Miceli, T, and C.F Sirmans, «The economics of land transfer and title insurance»,  
Journal of Real Estate Finance and Economics, No 10.1995

32-Ruoff, T, «An Englishman Looks at the Torrens System Part I: The Mirror Principle»,  
Australian Law Journal, No 3.1952

### **C-Thesis**

33-Brennan, Gabriel. An exploration of the impact of electronic conveyancing upon management of risk in conveyancing transactions. PhD, UK: Nottingham University,2012

34-Carruthers, Penelope. The Australian Torrens system principle of immediate indefeasibility: Is it 'fit for purpose' for the 21st century?, Australia: The University of Western,2018

35-Korven, Kim. The emperor's new clothes: the myth of indefeasibility of title in Saskatchewan. Thesis Masters, USA: University of Georgia,2012

36-Zevenbergen, Jaap, Systems of Land Registration – Aspects and Effects, PhD Thesis. Netherlands: Delft University,2002

### **D- Website**

37-Updating the Land Registration Act 2002, Law Commission - Consultation Paper No 227. Publication date-24 July 2018: <https://www.lawcom.gov.uk/project/updating-the-land-registration-act-2002/#land-registration=visited2021/04/13>

38-Updating the Land Registration Act 2002, Law Commission No 380. Publication date-31 March 2016: [https://www.lawcom.gov.uk/project/updating-the-land-registration-act-2002/#land-registration\(visited2021/04/13\)](https://www.lawcom.gov.uk/project/updating-the-land-registration-act-2002/#land-registration(visited2021/04/13)).

### **D- Regulations**

39-Land Registration Act 1925

40-Land Registration Act 2002

41-Land Registry Act 1862

42-Land Transfer Act 1897

43-Real Property Act 1858

## **F- Cases Law**

44-Re Beaney [1978] 1 WLR 770

45-Peffer v. Rigg [1977] 1 WLR 285

46-DJ Hayton [1977] CLJ 227

47-Claridge v. Tingey [1967] 1 WLR 134

48-Racoon v. Turnbull [1997] AC 158

49-Prestige Properties v. Scottish Provident Institution [2002] .

50-Hounslow LBC v. Hare [1992] 24 HLR 9

51-Pinto v. Lim [2005] .

# Insurance Principle on the Land Registration System of England and Iran

Abbas MirShekari \*

Jamshid Zargari\*\*

## Abstract:

As a result of incorrect registration information, if persons who acted on the basis of this information are damaged, according to the general rules, the injured party must claim compensation for that damage by filing a lawsuit then proving the elements of civil liability. Given the difficulty of proving these elements, as well as the possibility of injurious' financial inability, will not guarantee that the injured party will be fully compensated. This result will ultimately be to the detriment of persons who have trusted and acted on the registration system. Therefore, in the legal system of Australia and then, the United Kingdom, a mechanism called Insurance Principle was created. This principle, by guaranteeing the financial value of Title lost as a result of incorrect registration information by the government, prevents the loss of public trust in the registration system and the damage to persons. This research has been written in descriptive, analytical and historical methods, also using authoritative library and electronic sources and it is examined the history of Insurance Principle in Australia and the United Kingdom, under what conditions the economic security of registered land title is guaranteed in the registration system, on what basis was it established and what will be the consequences of its realization. Also, by examining the Iranian legal system, it is observed that the Insurance Principle has not been realized in the Iranian registration system, therefore, it is proposed to the legislature to use this principle to achieve public trust in the registration system.

**Keywords:** Insurance Principle, Economic security, Government civil liability, United Kingdom Registration system, Iran registration system.

---

1-Assistant Professor of Private Law Department, University of Tehran, Tehran Iran (Corresponding Author). [mirshekariabbas1@ut.ac.ir](mailto:mirshekariabbas1@ut.ac.ir)

MA. In Notary Law, Faculty of Registration and Judicial Management, University of Judicial Sciences and Administrative Services, Tehran, Iran. [Jamshidzargari94@gmail.com](mailto:Jamshidzargari94@gmail.com)