



# نگاهی نقادانه به طرح استزاع سازمان ثبت از قوه قضائیه: همراه با مطالعه تطبیقی حقوق ثبت در برخی از کشورها

کمیسیون حمایت قضایی و مالکیت فکری

دیرخانه کمیسیون های تخصصی

عنوان گزارش: نگاهی نقادانه به طرح انتزاع سازمان ثبت از قوه قضائیه : همراه با مطالعه تطبیقی حقوق ثبت در برخی از کشورها  
کمیسیون: حمایت قضایی و مالکیت فکری  
تهیه کننده: دکتر محسن صادقی  
اعضای کمیته پژوهشی دبیرخانه: مهدی تاجیک - هما شریفی - مهدی امینی - مجید سروش  
ویراستار: پریسا فتوحی  
انتشار: دبیرخانه کمیسیون های تخصصی اتاق ایران  
شماره گزارش: ۰۹۹۶۱۱۱  
زمستان ۹۶

## در آمدی بر موضوع

طرح انتزاع سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از قوه قضائیه و الحاق آن به نهادهای مختلف از جمله وزارت دادگستری در سالهای اخیر مطرح بوده و اخیراً طرح الحاق این سازمان به وزارت کشور مطرح شده است. برای ورود درست به این موضوع و ارزیابی دقیق نقاط قوت و ضعف احتمالی این طرح، ابتدا باید به این سوال پاسخ داد که وابستگی سازمان ثبت به قوه قضائیه چه معضلات و مشکلاتی ایجاد کرده است که طرح انتزاع این سازمان از قوه قضائیه و الحاق آن به بدنه دولت از جمله وزارت دادگستری و وزارت کشور مطرح گردیده است؟ از این رو در بخش نخست این تحقیق، به بیان جایگاه نهاد و مرجع مسئول ثبت در کشورهای مختلف نظیر آلمان، فرانسه و انگلستان، در بخش دوم به جایگاه سازمان ثبت اسناد و املاک در ساختار حاکمیتی ایران و در بخش سوم به مهم‌ترین استدلالات موافقان و مخالفان انتزاع سازمان ثبت اسناد و املاک از قوه قضائیه اشاره می‌کنیم و در پایان نوشتار نیز با توجه به ساختار اداری و مبانی حقوق کشور و نیز توجه به نتایج مطالعه تطبیقی، پیشنهادی روشن ارائه می‌گردد.

### ۱- جایگاه نهاد و مرجع مسئول ثبت در کشورهای مختلف

وظایفی که سازمان ثبت اسناد و املاک ایران بر عهده دارد در بسیاری از کشورها به صورت متمرکز در اختیار یک سازمان یا نهاد نیست بلکه این وظایف توسط چند نهاد و مرجع متفاوت صورت می‌گیرد و معمولاً حوزه ثبت املاک از حوزه ثبت شرکتها و مالکیت‌های صنعتی تفکیک شده و توسط نهادهای متفاوت و مستقل از هم هدایت می‌شود که همین امر سبب شده است که بدنه نهادهای ثبتی که امر ثبت ملک یا ثبت مالکیت صنعتی را به عهده دارند کوچک تر و در نتیجه هدایت آن ساده تر انجام شود. در هر حوزه نیز مقام ناظر بر مرجع ثبتی متفاوت می‌باشد و مرجع مزبور بر اساس نوع کارکرد مورد انتظار از آن جایگاهش در ساختار حاکمیت تعیین می‌گردد.

باید توجه داشت که علی‌الاصول، بر اساس وضعیت سیاسی کشورها مقام و مرجع ناظر و مقام صالح کنترل کننده ثبت‌های تقاضا شده و میزان اقتدار آنها متفاوت است. بر اساس مطالعات تطبیقی صورت گرفته مقام کنترل کننده ثبت املاک، گاهی یک قاضی یا مقام اداری وابسته به بدنه قضایی کشور هست و گاهی یک کارمند اداری وابسته به وزارت دارایی یا در خصوص ثبت مالکیت‌های صنعتی گاهی یک قاضی وابسته به بدنه قضایی کشور یا یک مقام اداری وابسته به وزارت صنعت و تجارت است.<sup>۱</sup>

در بیشتر کشورها در حوزه مالکیت صنعتی، به دلیل ارتباط مستقیم موضوع مالکیت صنعتی با تجاری سازی و ارتباط با صنعت، متولی اصلی مالکیت صنعتی دستگاهها یا سازمانهای زیر نظر وزارتخانه‌های مرتبط با بخش صنعت و تجارت است. مثلاً وزارت اقتصاد در امارات متحده عربی، وزارت صنعت و تجارت در یمن، وزارت صنعت، انرژی و گردشگری در اسپانیا این وظیفه را بر عهده دارند.<sup>۲</sup>

در کشورهای جدید (استرالیا) و مستعمره‌های سابق (برخی کشورهای آفریقای جنوبی) همچنین در کشورهایی که حق مالکیت شخصی به تازگی برقرار گردیده (اتحاد جماهیر سوسیالیستی شوروی سابق و کشورهای اروپای مرکزی) نظام ثبتی در حوزه املاک دارای ویژگی سیاسی محسوب می‌شود: این قدرت سیاسی است که حق مالکیت را شناسایی و از آن حمایت می‌کند. برعکس در کشورهایی که دارای سنت‌های قدیمی حقوقی هستند، زمین قبلاً به یک نفر تعلق داشته است (مثل آلمان) و مالکیت خصوصی وجود داشته است، مسأله دیگر سیاسی نبوده بلکه حقوقی است. لذا بحث بر سر کنترل و قانونی بودن نقل و انتقالات مالکیت است. به راحتی قابل درک است که در این کشورها این وظیفه را به یک قاضی اعطا کنند در حالی که هنگامی که ثبت دارای ویژگی سیاسی است، مقنن به دنبال آن است که بررسی را به یک کارمندی که وابستگی بیشتری به قدرت‌های اجرایی دارد اعطا نماید. در این کشورها علاوه بر دلایل سیاسی، دلیل عمده دیگری را می‌توان اضافه کرد و آن نظم مالیاتی<sup>۳</sup> است دریافت حقوق مالیاتی هنگامی که یک کارمند مالیات مسئول ثبت است، بسیار ساده تر است.<sup>۴</sup>

<sup>۱</sup> - Bursaux, France, **Op.cit**, p.4.

<sup>۲</sup> - براتی، مرتضی (۱۳۹۳)، **ضرورت تاسیس سازمان ملی مالکیت صنعتی و ویژگی‌های آن**، معاونت پژوهش‌های زیربنایی و امور تولیدی دفتر مطالعات ارتباطات و فناوری‌های نوین ص. ۱۰ الی ۱۳.

<sup>۳</sup> - **Ordre Fiscal**

<sup>۴</sup> - - Bursaux, France, **Op.cit**, p.4.

هر چند مسئله تعیین مقام مسئول اجرای سیستم ثبتی در ظاهر و در نگاه اول، یک مسئله مادی و تکنیکی در نظام‌های ثبتی به شمار می‌آید اما در عمل در بسیاری از کشورهای در اتخاذ اثر حمایتی سیستم ثبت (اتخاذ سیستم ایجاد یا تاییدی ثبت) تاثیر گذار بوده است. اتخاذ نظام ایجاد در کشورهایی همچون فرانسه (که در حال حاضر دارای نظام تاییدی ثبت می‌باشند) علی‌رغم آگاهی مقنن فرانسوی نسبت به مزایای نظام ایجاد (نسبت به نظام تاییدی)، با یک مسئله مادی و تکنیکی مواجه است که مربوط به تعیین مقام مسئول اجرای چنین سیستمی است. این تعارض و اختلاف سریعاً میان وزارت دادگستری (این وزارت در فرانسه نقش قوه قضائیه ایران را به عهده دارد و قوه قضائیه مستقلاً در این کشور وجود ندارد) که می‌خواهد مطابق سنت دیرینه همه اختلافات مربوط به مالکیت غیر منقول در صلاحیت قضایی نظام حقوقی باشد و وزارت دارایی که بر نقش مالیاتی که همیشه امور شکلی ثبتی در فرانسه داشته و با قانون ۲۶ دسامبر ۱۹۶۹ افزایش یافته است تاکید می‌کند، پیش می‌آید. همه پروژه‌ها به منظور ایجاد رژیم ثبتی با اثر ایجاد در فرانسه به علت موقعیت وزارت دارایی با شکست مواجه شد. زیرا تشریفات ثبتی در فرانسه یک منبع درآمد هستند لذا وزارت دارایی همیشه مخالف اصلاحاتی است که در اثر آن سرویس ثبتی تحت کنترل وزارت دادگستری قرار گیرد.<sup>۵</sup> درحقیقت حل و فصل این اختلاف به نفع وزارت دارایی در فرانسه نشان دهنده این امر است که ثبت در این کشور بیشتر کارکرد مالیاتی دارد نه کارکرد حقوقی.

در آلمان، جنبه قضایی ثبت بر جنبه مالی آن غالب است و برای ثبت توسط ماموران ثبتی ارزش قضایی قائل هستند. هر چند ماموران ثبتی قاضی نیستند ولی نقش قضایی ایفا می‌کنند و موظف به اجرای امور قضایی هستند و ثبت‌های اوراق دفاتر املاک ارزش قضایی دارند. البته کاداستر در آلمان توسط یک مقام متفاوت یعنی «اداره امور مالی»<sup>۶</sup> نگهداری می‌شود و هماهنگی‌هایی میان اداره مزبور و اداره ثبت املاک آلمان صورت می‌گیرد. اما این امر هرگز منجر به تفکر انتزاع ادارات ثبت املاک از سیستم قضایی در آلمان نشده است. در اتریش نیز دفاتر ثبتی بوسله محاکم قضایی نگهداری می‌شود و منطقه و ناحیه هر دادگاه قضایی به مناطق کاداستری تقسیم می‌شود که هر یک دفاتر ثبتی خود را دارند و کارکنان آنها تابع سرویس قضایی هستند و تصمیمات ماموران ثبتی نزد قضات تا دادگاه عالی قابل اعتراض است. در سوئیس نیز مرجع ثبت مرجعی اداری است که توسط مقام استانی نظارت و سپس «دادگاه فدرال» مورد نظارت قرار می‌گیرد. در بلژیک اداره ثبت املاک وابسته به وزارت دارایی<sup>۷</sup> است و به طور دقیق تر وابسته به «اداره ثبت امور شکلی مالی»<sup>۸</sup> و «دیوان محاسبات»<sup>۹</sup> این کشور که زیر مجموعه‌های وزارت دارایی می‌باشند، است. لکن جنبه مالیاتی ثبت در این کشور از حساسیت کمتری نسبت به فرانسه برخوردار است. زیرا «اداره ثبت امور شکلی مالی» که مالیات املاک و نقل و انتقالات را دریافت می‌کند، استقلالش را حفظ کرده است. در اسپانیا مرجع صالح ثبتی به وزارت دادگستری وابسته است. اما در خارج از مراکز استانها (شهرستانها و مناطق کوچک)، مرجع ثبتی وابسته به «ادارات تشخیص و تصفیه مالیات»<sup>۱۰</sup> هستند و ماموران و محافظان ثبتی به «کالج ملی محافظان ثبت حق مالکیت و تجارت»<sup>۱۱</sup> که ارگانی حرفه ای است وابسته می‌باشند.<sup>۱۲</sup>

بنابراین همانطور که ملاحظه می‌شود اختلاف نظر میان انتخاب بین یک مقام ناظر قضایی و یا یک مقام ناظر مالی و مالیاتی و تجاری بر مرجع و مسئول ثبت بوده است و ناشی از این مساله است که کدام یک از کارکردهای حقوقی و یا مالی سیستم ثبتی در این کشورها مورد توجه و اهمیت است و چون در این کشورها مسئولیت‌های قوه قضائیه را وزارت دادگستری انجام می‌دهد و قوه قضائیه مستقل وجود ندارد بنابراین اختلاف نظر مربوطه میان وزارت دادگستری به عنوان عالی‌ترین مقام قضایی در این کشورها و مقامات مالی و تجاری مطرح شده است.

تفاوت میان سازمان‌های ثبتی در کشورهای مختلف در وابستگی به سیستم قضایی یا اجرایی کشورها منجر به تفاوت میان نهادهای ثبت کننده وضعیت‌های حقوقی لازم‌الثبت شده است. برخی کشورها، همانطور که در مباحث آتی دیده خواهد شد، بر اساس آن که کارکردهای مورد

<sup>۵</sup>- Dagot, Michel et Frémont, Paul, **Publicité foncière (généralités)**, p.19- 13

<sup>۶</sup> - Administration fiscal.

<sup>۷</sup> - Ministère des Finances

<sup>۸</sup> - Administration de L'enregistrement

<sup>۹</sup> - La Cour des Compte

<sup>۱۰</sup> - Bureau de Liquidation des Impôts

<sup>۱۱</sup> - Collège National des Conservateurs de la Propriété et du Commerce

<sup>۱۲</sup> -Mouly, Christian, **Op.cit** , p 5-30

انتظار از ثبت در حوزه‌های مختلف ثبتی متفاوت بوده است، به جای ایجاد یک سازمان متمرکز ثبتی، مراجع متفاوت ثبتی در حوزه‌های مختلف املاک، شرکتها و مالکیت صنعتی ایجاد نموده اند و بر اساس آن مقام ناظر متفاوتی را هم برای نظارت بر مرجع ثبتی تعیین کرده اند. بررسی‌ها در فصل اول این نوشتار نشان داد که در همه حوزه‌های ثبتی در حقوق ایران، کارکردهای حقوقی اطلاع رسانی و حمایتی که منجر به نوعی کارکرد قضایی برای ثبت می‌شود، مد نظر است. بنابراین وجود یک سازمان متمرکز در همه حوزه‌های ثبتی می‌تواند به بهترین نحوه تامین‌کننده کارکردهای حقوقی مورد انتظار از ثبت در همه حوزه‌ها باشد. اما در کنار مطالعه تطبیقی فوق، برای آشنایی بیشتر با ساختار ثبت دو کشور فرانسه به عنوان نمونه ای از کشورهای دارای نظام حقوقی رومی ژرمنی و کشور انگلستان به عنوان نمونه ای از کشورهای دارای نظام حقوقی کامن لا مطالب مفصل تری در خصوص این دو کشور ارائه خواهیم داد:

## ۱-۱- نهاد و مرجع مسئول ثبت در فرانسه

در نظام حقوقی فرانسه ثبت املاک تا سال ۲۰۱۰ توسط دفاتر ثبتی ای صورت می‌گرفت که تحت عنوان «دفاتر رهنی»<sup>۱۳</sup> و در عمل «محافظان رهنی»<sup>۱۴</sup> معروف بودند و به موجب قانون مدنی ۱۸۰۴ فرانسه ایجاد شده بودند و به موجب قانون ۲۳ مارس ۱۸۵۵ دامنه اختیارات آنها به ثبت همه حقوق عینی غیر منقول افزایش یافته بود و وابسته به وزارت دارایی<sup>۱۵</sup> بودند. تمام کارمندانی که در دفاتر مزبور فعالیت می‌کردند و وصف ماموران رسمی دولت به آنها اعطا شده بود و قدرت اعطای رسمیت به همه اسناد تنظیمی را داشتند، نیز وابسته به وزارت دارایی بودند و در بدنه وزارت دارایی ادغام شده بودند.<sup>۱۶</sup> این دفاتر به موجب فرمان ۱۰۶۳۸ مورخ ۱۰ ژوئن ۲۰۱۰ به وسیله «دفاتر خدمات ثبتی»<sup>۱۷</sup> با حفظ همان اقتدارات و اختیارات و جایگاه جایگزین شدند و از ژانویه ۲۰۱۳ رسماً آغاز به کار کردند. درحال حاضر در فرانسه ثبت خرید، فروش یا انتقال املاک در چهارچوب هبه یا ارث، همچنین ثبت ترهین املاک در این مرجع متمرکز شده است. در حال حاضر این سرویس مستقیماً توسط دولت اداره می‌شود و یک نهاد فرانسوی اداری و مالی است که وابسته به «اداره کل امور مالییه عمومی»<sup>۱۸</sup> است.<sup>۱۹</sup> علت وابستگی سرویس ثبت املاک در کشور فرانسه به وزارت دارایی را می‌توان در کارکرد اولیه مورد انتظار از ثبت املاک در این کشور جستجو کرد. در نظام حقوقی فرانسه، قوانین ثبتی در حوزه املاک و استفاده آن از کاداستر در ۱۸۰۷ صرفاً وسیله ای برای برقراری قوانین مالیاتی اراضی برای اطمینان دولت از درآمدهای ثابت و پایدار بود. این قوانین با هدف اخذ مالیات در فرانسه دچار تحولات متعدد شد تا از زمان قانون شماره ۱۱۶۸-۶۹ مورخ ۲۶ دسامبر ۱۹۶۹، تشریفات شکلی و امور ثبتی با هدف صرفاً مالی (اخذ مالیات)<sup>۲۰</sup> با امور شکلی و تشریفات ثبتی که هدف از آن عمومیت اعمال حقوقی بود،<sup>۲۱</sup> ادغام گردید که «امور شکلی یکپارچه و واحد»<sup>۲۲</sup> نامیده می‌شود.<sup>۲۳</sup> بنابراین، مرجع و نهاد مسئول ثبت املاک در این کشور در درجه اول نهادی اداری با کارکرد مالیاتی محسوب می‌شده است و کارکردهای حقوقی آن به مرور زمان مورد توجه قرار گرفته است. درحقیقت در فرانسه، سیستم مالی بیشتر از سیستم حقوقی بر ساختارهای ثبتی اثر می‌گذارد. این امر منحصر به بحث اخذ مالیات نیست بلکه امروزه در فرانسه خرید زمین یا آپارتمان و ساخت و سازهایی که بدون توسل به «اعتبار» انجام شود، بسیار نادر هستند. این اعتبار که ضرورتاً اعتباری بانکی است یکی از عناصر ضروری موفقیت سیاست توسعه مسکن است. همین امر سبب شد تا در سال ۱۸۵۵ در فرانسه ایجاد «اعتبار

<sup>۱۳</sup> - les Bureaux Des Hypotheque

<sup>۱۴</sup> - la Conservation Des Hypotheque

<sup>۱۵</sup> - Ministère de Finances

<sup>۱۶</sup> - Pierre Raynaud et Jean-Luc Aubert, **OP.CIT**, p.19-20

<sup>۱۷</sup> - Les Services de la Publicité Foncière (SPF)

<sup>۱۸</sup> - La Direction Générale des Finances Publiques

قبلاً زیر نظر «اداره مالیات عمومی» (La Direction Générale des Impôts) بود.

<sup>۱۹</sup> - <https://hypothèque.ordreka.fr>

<sup>۲۰</sup> - Droit d'enregistrement

<sup>۲۱</sup> - la Publicité Foncière

<sup>۲۲</sup> - Formalite Fusionnée

<sup>۲۳</sup> - Direction générale des impôts (section documentation des services) (2003), Précis de fiscalité, Paris.

غیر منقول» و «اصلاح سیستم ثبتی» در کنار هم در نظر گرفته شود.<sup>۲۴</sup> زیرا تضمین اعتبارات بانکی تاثیر هنگفتی در نظم مالی و اقتصادی این کشور دارد.

در حالی که متولی ثبت مالکیت‌های صنعتی در این کشور «موسسه ملی مالکیت صنعتی»<sup>۲۵</sup> می‌باشد که یک موسسه عمومی با ویژگی اداری است و از ۱۹ آوریل ۱۹۵۱ ایجاد شده است و وابسته به وزارت صنعت<sup>۲۶</sup> فرانسه است.<sup>۲۷</sup> زیرا در این کشور کارکرد اقتصادی ثبت مالکیت صنعتی و تجاری سازی مالکیت‌های صنعتی و اهمیت آنها در صنعت بیشتر از کارکرد حقوقی ثبت مورد توجه است. ثبت هرگونه فعالیت تجاری در فرانسه نیز توسط «مرکز تشریفات شرکتها»<sup>۲۸</sup> انجام می‌شود که در تمام نقاط فرانسه در دسترس هستند و درخواست ثبت فعالیت تجاری از همین طریق به دادگاه تجاری فرانسه ارسال می‌شود که بررسی کند آیا متقاضی، محکومیتی که مانع فعالیت تجاری باشد داشته یا خیر. با این حال همین «مراکز تشریفات شرکتها» بسته به نوع کسب و کار و فعالیت شرکتها به بخش‌هایی تقسیم می‌شود که هر بخش وظیفه خاص خودش را دارد و بر اساس نوع فعالیت شرکتها امر ثبت به آنها ارجاع می‌شود و حسب مورد ممکن است زیر نظر اتاق صنعت و تجارت، اتاق اصناف و صنایع دستی و یا مرکز دادگاه تجاری فرانسه امر ثبت شرکتها انجام شود. اما به طور کلی ثبت تجاری در حیطه اختیارات وزیر دادگستری است که مدیریت آن به گروه منافع اقتصادی متشکل از : اتاق بازرگانی دولتی و اتاق تجارت واگذار شده است. ثبت شرکت برای هر شرکتی که در فرانسه فعالیت تجاری داشته باشد اجباری است.<sup>۲۹</sup>

## ۲-۱- نهاد و مرجع مسئول ثبت در انگلستان

ثبت املاک در انگلستان به عهده «اداره ثبت زمین پادشاهی»<sup>۳۰</sup> که سابقه تاسیس آن در انگلستان و ویلز به ۱۸۶۲ بر می‌گردد، می‌باشد. این اداره که از دپارتمانهای دولتی غیر وزارتی<sup>۳۱</sup> کشور انگلستان است به منظور ثبت حقوق مالکیت تاسیس شد. هم اکنون «اداره ثبت زمین انگلستان» از رئیس ثبت<sup>۳۲</sup> و کارکنانی<sup>۳۳</sup> که توسط او انتخاب می‌شوند، تشکیل می‌شود. رئیس اداره ثبت زمین توسط «لرد اعظم»<sup>۳۴</sup> انتخاب می‌شود.<sup>۳۵</sup> این مقام رئیس قوه قضائیه و رئیس مجلس لردان در انگلستان است و ترکیبی از اختیارات قوه مجریه، قوه قضائیه و قوه مقننه است.<sup>۳۶</sup> تا قبل از سال ۱۸۴۴ ایجاد هرگونه شرکت، ثبت اختراع تنها از طریق «منشور سلطنتی»<sup>۳۷</sup> صورت می‌گرفت که سندی رسمی صادر شده توسط پادشاه بود که اعطای حق یا قدرت می‌کرد. با تصویب قانون شرکتها ۱۸۴۴ مرجعی تحت عنوان «خانه و سرای شرکتها»<sup>۳۸</sup> که یکی از نهادهای عمومی<sup>۳۹</sup> است، در انگلستان ایجاد شد. قانون اخیر جنبه حمایتی برای سرمایه گذاران داشت چراکه برای آنان در زمینه‌های درخواست

<sup>۲۴</sup> -Mouly, Christian, **Op.cit**, p 5

<sup>۲۵</sup> -L'Institut national de la propriété industrielle (INPI)

<sup>۲۶</sup> -Ministère de l'Industrie.

<sup>۲۷</sup> -<https://www.inpi.fr/fr>

<sup>۲۸</sup> - Center des Formalités des Entreprises(CFE)

<sup>۲۹</sup> - [www.French-property.com](http://www.French-property.com)

<sup>۳۰</sup> - Her Majesty's Land Registry

<sup>۳۱</sup> - Non-ministerial government departments (NMGDs)

نوعی از بخش دولتی بریتانیا است که با مسائل و موضوعاتی برخورد دارد که نظارت سیاسی مستقیم بر آن نامناسب یا غیر ضروری تشخیص داده شده است.

<sup>۳۲</sup> - Chief Land Registrar

<sup>۳۳</sup> - staff

<sup>۳۴</sup> - Lord Chancellor

<sup>۳۵</sup> -Cooke, Elisabeth, **Op.cit**, p. 229

<sup>۳۶</sup> - آقایی، بهمن (۱۳۸۲)، فرهنگ حقوقی بهمن، چاپ دوم، کتبخانه گنج دانش، ص ۸۰۶

<sup>۳۷</sup> - Royal Charter

<sup>۳۸</sup> - Companies House

<sup>۳۹</sup> - به طور کلی در بریتانیا نهادها و سازمان‌ها را می‌توان به ۶ دسته کلی تقسیم نمود:

۱- دپارتمان‌های وزارتی (Ministerial departments)

۲- دپارتمان‌های غیر وزارتی (Non Ministerial departments) (وزاری مشاور هم گفته می‌شود)

۳- سازمانها و دیگر نهادهای عمومی (Agencies and other public bodies)

۴- گروه‌های سطح بالا (High profile groups)

۵- شرکت‌های عمومی (Public corporations)

ثبت، جزئیات و گزارش‌های آنان در برابر افکار عمومی مسئولیت محدودی به رسمیت می‌شناخت.<sup>۴۰</sup> مرکز مزبور، یک نهاد اجرایی سلطنتی و تا ۱۴ جولای ۲۰۱۶ زیر نظر «دپارتمان تجارت، نوآوری و مهارت‌ها»<sup>۴۱</sup> قرار داشت که یکی از ۲۴ دپارتمان وزارتی انگلستان بود و کار آن ثبت شرکت‌ها، اختراعات و مهارت‌های شغلی بود. لکن از تاریخ مزبور، با ادغام دپارتمان فوق در «دپارتمان انرژی و تغییر آب و هوا»<sup>۴۲</sup> و تشکیل «دپارتمان کسب و کار، انرژی و استراتژی صنعتی»<sup>۴۳</sup> زیر نظر دپارتمان مزبور که تحت حاکمیت دولت مرکزی بریتانیا است، قرار گرفت. علاوه بر «خانه و سرای شرکتها»، «کارگزاران تشکیل شرکت»<sup>۴۴</sup> که به صورت اختیاری می‌توانند عضو انجمن کارگزاری‌های ثبت شرکت‌ها شوند، تنها انجمن صنفی هستند که برای ثبت شرکت‌ها به رسمیت شناخته شده‌اند. اعضای این انجمن دارای کد فعالیت حرفه‌ای هستند و تقریباً بیش از نیمی از شرکت‌های تجاری در انگلیس را به ثبت می‌رسانند. عملیات ثبت شرکت‌ها توسط «کارگزاران تشکیل شرکتها» اصولاً به روش الکترونیکی و غیر مستقیم انجام می‌شود.<sup>۴۵</sup>

ثبت اختراع و طرح صنعتی در انگلیس به دو شیوه انجام می‌شود:

روش اول ثبت در «اداره مالکیت فکری انگلیس» و روش دوم ثبت در «سازمان اروپایی ثبت اختراع» (EPO) می‌باشد.

ثبت علائم تجاری نیز می‌تواند به صورت ملی در انگلیس و یا به صورت منطقه‌ای در جامعه اروپایی به ثبت برسد.

پروسه ثبت اختراع، علامت و طرح صنعتی در انگلستان تفاوت چشمگیری با ثبت در سایر کشورها ندارد. دلیل این امر تلاش سازمان جهانی مالکیت فکری (وایپو) در جهت یکسان سازی قوانین و حمایت‌های اعطایی در کشورهای عضو است و از آنجا که اکثر کشورها از جمله انگلستان به عضویت معاهدات اصلی مالکیت فکری در آمده‌اند، استانداردهای لازم در پروسه‌های ثبت را پذیرفته‌اند.

ثبت مالکیت‌های فکری در بریتانیا در «اداره مالکیت فکری» انجام می‌شود که یکی از ۳۷۲ نهاد عمومی در این کشور است. اداره مالکیت فکری با بخشی به نام "دادگاه نام شرکت‌ها" در ارتباط است که این بخش مسئولیت بررسی دعاوی نام شرکت‌ها، نام و علامت تجاری اشخاص را بر عهده دارد. این بخش از ۹ قاضی تشکیل شده و در اداره مالکیت فکری در نیویورت واقع در ولز جنوبی مستقر می‌باشد و قضات آن، قاضیان مجرب دادگاه‌های علامت تجاری هستند.

اداره مالکیت فکری تا ۱۴ جولای ۲۰۱۶، تحت نظر «دپارتمان تجارت، نوآوری و مهارت» عمل می‌کرد. از ۱۴ جولای ۲۰۱۶ نیز، با ادغام دپارتمان فوق در «دپارتمان انرژی و تغییر آب و هوا» و تشکیل «دپارتمان کسب و کار، انرژی و استراتژی صنعتی» زیر نظر دپارتمان مزبور که تحت حاکمیت دولت مرکزی بریتانیا است، قرار گرفت.<sup>۴۶</sup>

## ۲- جایگاه سازمان ثبت اسناد و املاک در ساختار حاکمیتی ایران

مطالعات تطبیقی مذکور در بخش پیشین نشان داد که تفاوت در کارکردهای مورد انتظار از ثبت در سه حوزه ثبت املاک، ثبت شرکتها و ثبت مالکیت صنعتی در برخی کشورها سبب شده است که حوزه ثبت املاک از حوزه ثبت شرکتها و مالکیت‌های صنعتی تفکیک شده و توسط نهادهای متفاوت و مستقل از هم هدایت می‌شود. در هر حوزه نیز مقام ناظر بر مرجع ثبتی متفاوت می‌باشد و مرجع مزبور بر اساس نوع کارکرد مورد انتظار از آن جایگاهش در ساختار حاکمیت تعیین می‌گردد به عنوان مثال مطالعات نشان داد، در حوزه مالکیت‌های صنعتی کشورهای مختلف حسب اولویت کارکردهای حقوقی یا کارکردهای تجاری مورد انتظار از سیستم‌های ثبت مالکیت صنعتی، این سیستم را زیر مجموعه نهاد قضایی یا صنعت و تجارت خود قرار داده‌اند. در برخی کشورها با توجه به وجود حمایت‌های حقوقی لازم در حوزه مالکیت‌های صنعتی در گام بعدی بر تجاری سازی این حقوق تمرکز شده و به دلیل ارتباط مستقیم موضوع مالکیت صنعتی با تجاری سازی و ارتباط با صنعت، متولی اصلی مالکیت صنعتی،

۶- ادارات تفویض شده در بخش‌های ولز، اسکاتلند و ایرلند شمالی (Devolved administrations)

۴۰ - Companies House, House of Commons Business and Enterprise Committee (2008), **Thirteenth Report of Session 2007-08**, by authority of the House of Commons London pp.5-6.

۴۱ - Department for Business, Innovation and Skills

۴۲ - Department of Energy and Climate Change (DECC)

۴۳ - Department for Business, Energy and Industrial Strategy (BEIS)

۴۴ - Company Formation Agents

۴۵ - Association of Company Registration Agents (acra) (2012) Homepage [online]. Available at: [acra-uk.org](http://acra-uk.org)

۴۶ - [www.gov.uk](http://www.gov.uk)

دستگاهها یا سازمانهای زیر نظر وزارتخانه‌های مرتبط با بخش صنعت و تجارت قرار گرفته است.<sup>۴۷</sup> در نظام حقوقی ایران برخی با نگاه بر عملکرد کشورهای اخیر الذکر و صرف نظر از تامین بودن امنیت حقوقی مالکیت صنعتی در این کشورها و بدون توجه به نقش تامین امنیت حقوقی معاملات مالکیت‌های صنعتی به عنوان زیر ساخت تجاری سازی این حقوق، تشکیل «سازمان ملی مالکیت صنعتی» به صورت مستقل و زیر نظر وزارت خانه ای مرتبط با بخش صنایع و تجارت را پیشنهاد نموده‌اند و تصدی امور مالکیت صنعتی بر عهده سازمان ثبت اسناد و املاک که زیر مجموعه قوه قضائیه است را از لحاظ تمرکز بر جنبه‌های حقوقی و قضایی مالکیت صنعتی مورد ایراد قرار داده اند و علاوه برآن نداشتن دانش و تخصص لازم برای ممیزی اختراعات و... را عیوب مرجع کنونی ثبت مالکیت صنعتی دانسته اند.<sup>۴۸</sup> این در حالی است که بررسی کارکردهای مورد انتظار از سازمان و مرجع ثبتی در ایران که در فصل اول این پژوهش مورد تحلیل قرار گرفت، به خوبی نشان داد که کارکردهای مورد انتظار از سیستم‌های ثبتی و سازمان ثبت که مرجع اعمال این سیستم‌ها است در هر سه حوزه مورد بررسی در این پژوهش، یعنی حوزه ثبت املاک، حوزه ثبت شرکت‌ها و حوزه ثبت مالکیت‌های صنعتی، در درجه اول جنبه «حقوقی و قضایی» دارد نه جنبه سیاسی و مالیاتی. این کارکردهای حقوقی که تضمین کننده امنیت حقوقی حقوق مالکیت صنعتی و معاملات آنها است، در صورتی تامین خواهند شد که متصدی اعمال آنها نیز مرجعی حقوقی و قضایی باشد. همین تامین امنیت حقوقی مالک و دارنده و حمایت حقوقی از او است که انگیزه نوآوری را در او تقویت می‌کند و به سرمایه گذار اطمینان می‌دهد که مالکیت صنعتی او از حمایت حقوقی برخوردار است و زمینه تجاری سازی مالکیت صنعتی را فراهم می‌کند. زیرا تجارت و سودآوری اقتصادی در جامعه ای که حقوق مالکیت مورد حمایت دستگاه تقنینی و قضایی نیست، ریسک اقتصادی را افزایش داده و همین ریسک مانعی برای سرمایه گذاری خواهد بود. بنابراین توجه به نقش و کارکرد حقوقی مورد انتظار از ثبت مالکیت صنعتی به عنوان زیر ساخت تجاری سازی این حقوق و لحاظ آن که وزارت خانه مرتبط با امور صنایع و معادن خود یکی از متقاضیان عمده ثبت مالکیت‌های صنعتی در ایران و در نتیجه در بسیاری از موارد ذی نفع بوده و منافع او با شرکت‌های خصوصی و دارندگان حقوق مالکیت صنعتی در تزاخم است، نشان می‌دهد وابستگی مرجع ثبت مالکیت صنعتی در ایران به قوه قضائیه امری مبتنی بر نیازهای معاملاتی این حوزه می‌باشد و در حال حاضر، سازمان ثبت اسناد و املاک علی رغم برخی کاستی‌ها و مشکلات در عملکرد و ابزارهای مورد نیازش، با توجه به تخصص و تجربه طولانی و نزدیک به یک قرن در حوزه ثبت حقوق مالکیت بهترین نهاد و مرجع در این خصوص است.

بنابراین، دو کارکرد بنیادین مورد انتظار از سازمان ثبت یعنی کارکرد «اطلاع رسانی» و کارکرد «حمایتی» منجر به نوعی کارکرد قضایی برای سازمان ثبت اسناد و املاک در همه حوزه‌های ثبتی می‌شود. این کارکرد به عنوان یک کارکرد مستقل قابل طرح نیست و ناشی از آن است که نقش سازمان ثبت در توسعه قضایی در اغلب موارد، در کشور نقشی غیر مستقیم است که از طریق دو کارکرد بنیادین فوق الذکر اعمال می‌شود. در پاسخ به این سوال که آیا سازمان ثبت می‌تواند همانند سایر زیر مجموعه‌های قوه قضائیه کارکرد قضایی داشته باشد؟ به نظر می‌رسد باید از یک سو به کارکردهای قوه قضائیه توجه داشت که به موجب اصل ۱۵۶ قانون اساسی به این شرح است: «قوه قضائیه قوه‌ای است مستقل که پشتیبان حقوق فردی و اجتماعی و مسئول تحقق بخشیدن به عدالت و عهده دار وظایف زیر است:

- ۱- رسیدگی و صدور حکم در مورد تظلمات، تعدیات، شکایات، حل و فصل دعاوی و رفع خصومات و اخذ تصمیم و اقدام لازم در آن قسمت از امور حسبیه که قانون معین می‌کند.
- ۲- احیای حقوق عامه و گسترش عدل و آزادی‌های مشروع .
- ۳- نظارت بر حسن اجرای قوانین .
- ۴- کشف جرم و تعقیب و مجازات و تعزیر مجرمین و اجرای حدود و مقررات مدون جزائی اسلام
- ۵- اقدام مناسب برای پیشگیری از وقوع جرم و اصلاح مجرمین»

از سوی دیگر نقش سازمان ثبت در توسعه قضایی از طریق «کاهش دعاوی و تسریع رسیدگی‌ها» با استفاده از کارکرد اطلاع رسانی و یا از طریق «تعیین نحوه رسیدگی در محاکم قضایی» و «انجام رسیدگی‌ها در مراجع شبه قضایی سازمان ثبت» (قضازدایی) با استفاده از کارکرد

<sup>۴۷</sup> - <https://www.inpi.fr/fr>

<sup>۴۸</sup> - براتی، مرتضی، همان منبع، ص ۱۱۳ الی ۱۹.



حمایتی و تقدم حق ثبت شده، و میزان انطباق آن با کارکردهای مورد انتظار از قوه قضائیه، باید در نظر گرفته شود. بررسی نقش‌هایی که سازمان ثبت در توسعه قضایی دارد نشان می‌دهد که این سازمان دارای نوعی کارکرد قضایی و مرتبط به بندهای مذکور در اصل ۱۵۶ قانون اساسی است. بروز اختلاف در بیشتر مواقع ناشی از ابهام‌هایی است که در روابط حقوقی اشخاص ایجاد می‌شود و زمانی که اسناد و اطلاعات به صورت رسمی نزد مقام ثبتی تثبیت شده باشد، طرفین قبل از معامله می‌توانند به اطلاعات صحیح در خصوص مورد معامله به طور قابل اعتمادی دست پیدا کنند و همین امر زمینه بسیاری از معاملات معارض در خصوص دارایی‌ها و اموال ثبت شده را از بین می‌برد. علاوه بر آن در صورت بروز دعوا، طرفین معامله به همین سوابق ثبتی استناد می‌کنند و به لحاظ اینکه احتمال جعل و یا تقلب در این اسناد پایین است، در محاسبه هزینه منفعت و احتمال پیروزی در دعوا، انگیزه مراجعه به مراجع قضایی در آنان کمتر می‌شود. به علاوه چون طرفین، قبلاً تلاش می‌کنند که اسناد و مدارک مربوطه را از مرجع رسمی و قانونی تحصیل نمایند، جرأت طرح دعوی واهی از اشخاص فرصت طلب سلب می‌شود و این خود سبب کاهش حجم وسیعی از پرونده‌ها در مراجع قضایی می‌شود و سبب نوعی پیش‌گیری از دعوا می‌شود. علاوه بر آن ثبت و ضبط اسناد توسط مرجع رسمی و دولتی از بسیاری از جرائم پیشگیری خواهد کرد.

مضافاً آن که مصادیق وظایف قوه قضائیه را در مواد مختلف قوانین ثبتی می‌توان مشاهده کرد. اعلان ثبت عمومی و اجباری بودن ثبت عقود و معاملات و شناسنامه دار شدن مالکیت افراد از طریق گرفتن سند رسمی و گواهی‌های رسمی مالکیت (در مالکیت‌های صنعتی) با هدف آرمایی احیای حق عمومی مالکیت، دلیل کارکرد قضایی ثبت با رویکرد احیای حقوق عمومی جامعه است.

ثبت اجباری املاک و نقل و انتقالات آن در دفتر املاک و قرار گرفتن سازمان ثبت به عنوان مرجع تشخیص مالکیت و لزوم ثبت تمامی حقوق مالکیت صنعتی و نقل و انتقالات آن به منظور قابل استناد ساختن این معاملات در برابر اشخاص ثالث، از بسیاری از مفسدات اقتصادی ناشی از معاملات خارج از شبکه ثبت از جمله تجاوزات مالکانه، غصب، تصرف عدوانی، کلاهبرداری از طریق انتقال مال و حق متعلق به غیر، سهولت جعل در اسناد عادی و سایر مفسدات ناشی از اسناد عادی و غیر رسمی پیشگیری می‌کند. در واقع سازمان ثبت با انجام عملیات ثبتی نوعی اقدامات پیشگیرانه را به عنوان یک نهاد مجری عدالت انجام می‌دهد. علاوه بر آن، با اعلام اشخاص ممنوع معامله، تشخیص اسناد معارض توسط هیات نظارت ثبتی... با دادن هشدارهای لازم به کسانی که در معرض وقوع جرم معامله معارض یا معامله با اشخاص فاقد اهلیت معامله اند، آنها را از خطر وقوع جرم آگاه می‌کند. (تبصره ۲ ماده سه لایحه قانونی مربوط به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض و ماده ۱ آیین نامه اجرایی آن). نوعی پیشگیری وضعی (انجام اقدامات و تدابیری که در جهت کاهش موقعیت‌های ماقبل از بزهکاری برای مهار کردن جرم صورت می‌گیرد) در امانت‌گذاران اسناد (ماده ۷۵ قانون ثبت) نزد ادارات ثبت دیده می‌شود، مهر و امضا دفاتر توسط دادستان (ماده ۲ آیین نامه قانون ثبت املاک و مواد یک و ۲ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی و ماده ۱۰۰ قانون ثبت) که مانع جرائمی مثل تخریب، اتلاف و جعل می‌شود و معرفی نمونه امضا سران دفاتر اسناد رسمی جهت شناسایی و جلوگیری از جعل امضا (ماده ۴ آیین نامه دفاتر)، کارکرد قضایی ثبت با رویکرد پیشگیری از جرم را به نمایش می‌گذارند. ارسال خلاصه معامله به ثبت از طرف دفترخانه، استعلام وضعیت ملک از ثبت محل قبل از تنظیم سند، تحویل دفتر اسناد و اوراق دفترخانه تعطیل شده به ثبت، سیستم ثبت آنی و الکترونیکی کردن فرایند ثبت و اخذ شناسه یکتا، به کارگیری امضای الکترونیکی مطمئن در جلوگیری از جرم جعل اسناد، هم اقداماتی در جهت پیشگیری وضعی است<sup>۴۹</sup>.

نظارت بازرسان ثبتی برای کشف تخلفات ثبتی و موارد نقض قوانین در دفاتر اسناد رسمی (ماده ۷۳ قانون دفاتر اسناد) و ادارات ثبت (آیین نامه طرز بازرسی بازرسان ثبت کل مصوب ۱۳۱۷/۲/۱۳ وزیر دادگستری و ماده ۴ نظام نامه تشکیلات اداره ثبت)؛ وجود دادگاه‌های انتظامی کارمند ثبت و سردفتران و دفتریاران و مجازات موارد تخلف از قوانین و بخشنامه‌ها، اماره بر کارکرد قضایی حقوق ثبت با رویکرد وظیفه نظارت بر حسن اجرای قوانین است. مصادیق دیگر کارکرد نظارتی (بند ۳ فراز د ماده ۲۹ ق.ث) این است که هیچ سند رسمی نباید برخلاف مقررات یا بخش نامه‌ها تنظیم شود که هدف از آن اجرای صحیح مقررات است<sup>۵۰</sup>.

رسیدگی به دعوی و اعتراضات ثبتی، حل و فصل برخی اختلافات توسط «هیئت نظارت» ثبت (ماده ۶ و ۲۵ ق.ث) و شورای عالی ثبت، اجرای مفاد برخی اسناد رسمی و سایر اسناد لازم‌الاجرا توسط دایره اجرا ثبت (ماده ۹۲)، دلالت بر کارکرد قضایی سازمان ثبت از حیث حل و فصل دعوی دارد.

<sup>۴۹</sup>- توسلی، علی (۱۳۹۰)، «کارکرد قضایی حقوق ثبت»، ماهنامه کانون، سال پنجاه و سوم، دوره دوم، شماره ۱۲۲، ص ۱۱۹ الی ۱۲۴.

<sup>۵۰</sup>- همان منبع.

در این خصوص، ایجاد لینک مستقیم میان اجرای احکام دادگستری با اطلاعات موجود در سازمان ثبت می‌تواند کارکرد قضایی سازمان ثبت اسناد و املاک را پررنگ تر نماید و زمینه اجرای بسیاری از آراء قضایی را که به علت عدم شناسایی اموال محکوم علیه عملاً غیر ممکن می‌گردد، فراهم نماید.

توجه به دو کارکرد حقوقی سازمان ثبت یعنی «کارکرد اطلاع رسانی» و «کارکرد حمایتی» این سازمان که منجر به نوعی کارکرد قضایی برای آن می‌شود سبب گردیده است که سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با توجه به کارکردهای حقوقی مورد انتظار از آن، از آغاز به عنوان بخشی از تشکیلات دادگستری باشد.

این سازمان در بدو امر تحت عنوان «ثبت کل اسناد و املاک مملکتی» به موجب قانون ثبت ۱۳۰۲ شروع به فعالیت نمود. ماده دو قانون ۱۳۰۲ مقرر می‌داشت: «برای مرکزیت دادن به کلیه دوائر ثبت اسناد و املاک اداره مخصوصی در وزارت عدلیه تاسیس می‌شود که یکی از ادارات مستقر مرکزی وزارت عدلیه محسوب است». پس از آن به موجب قانون اصلاح قسمتی از قانون اصول تشکیلات عدلیه و استخدام قضات مصوب شش تیر ۱۳۱۵ اداره مزبور به «اداره کل ثبت اسناد و املاک» تغییر نام داد.<sup>۵۱</sup> به موجب ماده ۱ قانون مزبور نیز، سازمان فوق جز تشکیلات مرکزی وزارت عدلیه بود. در ماده ۱ «لایحه اصلاحی قسمتی از قانون اصول تشکیلات دادگستری و استخدام قضات» مصوب ۱۳۳۳ نیز به وابستگی اداره کل ثبت اسناد و املاک به وزارت دادگستری تصریح شده بود. به موجب قانون تبدیل اداره کل ثبت اسناد و املاک به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۵۲/۲/۳ «اداره کل ثبت اسناد و املاک» به «سازمان ثبت اسناد و املاک کشور» تغییر نام داد. تبصره یک ماده واحده مزبور، تصریح نموده بود که سازمان ثبت اسناد و املاک وابسته به وزارت دادگستری است و رئیس آن سمت معاونت وزارت دادگستری را داراست. نکته قابل توجه در همه این مقررات آن است که در دوره‌های زمانی مزبور و بر اساس قانون اساسی مشروطه وزیر دادگستری به عنوان عالی‌ترین مدیر دستگاه قضایی هدایت و مدیریت قوه قضاییه را از زمان مشروطه تا انقلاب عهده دار بوده و سازمان قوه قضاییه به صورت مستقل جایگاهی در سازمان حکومت ایران نداشته است.

متمم قانون اساسی مشروطیت به ریاست قوه قضائیه اشاره نداشت. ضرورت استقلال قضائی و ظواهر قانون اساسی اقتضا می‌کرد که اداره امور این قوه مستقل از قوای دیگر باشد. اما اولین گام معکوس در قانون اصول تشکیلات عدلیه مصوب ۱۳۲۹ هجری قمری برداشته شد که در آن مقرر گردید قضات عالی مقام به تصویب وزیر عدلیه و با صدور فرمان شاه منصوب شوند و سایر قضات با حکم وزارت. بدین ترتیب مقام وزارت دادگستری به عنوان عضو قوه مجریه در صدر قوه قضائیه قرار گرفت و قوانین بعدی نیز هر کدام به نحوی وزیر دادگستری را در راس امور قوه قضائیه قرار دادند به ترتیبی که سازمان‌های اداری و قضائی، امور تشکیلاتی و غیره تحت اقتدار او قرار داشت.<sup>۵۲</sup>

بنابراین، قوه قضاییه مستقل به مفهوم امروز وجود نداشت و در حقیقت وظایف رئیس قوه قضائیه را وزیر دادگستری انجام می‌داد و همین امر سبب شده بود که در قوانین مختلف از جمله قانون اصلاح قسمتی از قانون اصول تشکیلات عدلیه و استخدام قضات مصوب ۱۳۱۵ و لایحه اصلاحی قسمتی از قانون اصول تشکیلات دادگستری و استخدام قضات مصوب ۱۳۳۳، سازمان ثبت اسناد و املاک (اداره کل ثبت اسناد و املاک) علی‌رغم کارکردهای حقوقی و قضایی مورد انتظار از آن، در کنار اداراتی مانند «اداره کل امور قضایی» و ... جزء تشکیلات وزارت دادگستری به حساب بیاید. در واقع تا قبل از انقلاب وزارت دادگستری ماهیتاً نقش قوه قضائیه فعلی را به عهده داشت و وزیر دادگستری نیز رئیس تشکیلات قضایی کشور بود. بنابراین توجه در ماهیت و سیستم قضایی در قبل از انقلاب به خوبی نشان می‌دهد که در حقوق ایران سازمان ثبت اسناد و املاک هیچ‌گاه وابسته به وزارت دادگستری با ماهیت و نقشی که امروزه قانون اساسی به عهده آن گذاشته نبوده است و در قبل از انقلاب نیز که ظاهراً وابسته به وزارت دادگستری بوده است، از نظر ماهیت، وزارت دادگستری ماهیت قوه قضائیه را داشته و وزیر دادگستری وظایف رئیس قوه قضائیه را انجام می‌داده است. پس از پیروزی انقلاب به استناد اصل ۱۵۶ قانون اساسی قوه قضاییه به عنوان یک قوه مستقل و جدا از وزارت دادگستری شناخته شده است و بر اساس لوایح مصوب ۱۳۵۹/۱/۱۹ و ۱۳۵۹/۴/۲۲ مسئولیت‌های وزیر دادگستری، نخست به شورای سرپرستی وزارت دادگستری و سپس به شورای عالی قضایی که در رأس قوه قضائیه قرار داشت و نقش رئیس قوه قضائیه را ایفا می‌کرد، واگذار گردید و با اصلاح اصل ۱۵۷ قانون اساسی در بازنگری سال ۱۳۶۸، شورای عالی قضایی حذف و وظایف و اختیارات شورای مزبور به رئیس قوه قضائیه به عنوان عالی‌ترین مقام این

<sup>۵۱</sup> - بهرامی، داریوش (۱۳۹۳)، حقوق ثبت املاک در ایران، چاپ دوم، نشر میزان، ص ۲۱۷.

<sup>۵۲</sup> - هاشمی، سید محمد (۱۳۸۳)، حقوق اساسی جمهوری اسلامی ایران (جلد دوم، حاکمیت و نهادهای سیاسی)، چاپ هشتم، انتشارات میزان، ص ۳۷۷.

قوه واگذار شد. به این ترتیب چه از لحاظ ظاهر و عناوین به کار رفته و چه از لحاظ ماهوی سازمان ثبت اسناد و املاک زیر مجموعه قوه قضائیه قرار گرفت و به عنوان یکی از معاونت‌های قوه قضائیه فعالیت خود را ادامه داد. بررسی تحولات مزبور نشان می‌دهد نقش و وظایف قضائی و حقوقی سازمان ثبت اسناد و املاک همیشه غالب بر نقش اجرایی آن بوده است و اگر زمانی به وزارت دادگستری وابسته بوده، به علت ماهیت اجرایی داشتن این سازمان نبوده بلکه به دلیل آن بوده است که وزارت دادگستری نقش هدایت و مرجعیت سیستم قضائی و دادگستری را برعهده داشته است. مطالعه کشورهای دیگر نیز در مطالب پیشین، به خوبی نشان داد که اختلاف نظر میان کشورها همیشه در وابستگی نهاد و مرجع ثبتی به تشکیلات قضایی یا تشکیلات مالی و تجاری بوده است و کشورهایی که کارکرد حقوقی و قضایی را مرجع می‌دانند آن را زیر مجموعه تشکیلات قضایی قرار داده اند و اگر در این کشورها مرجع و نهاد ثبتی وابسته به وزارت دادگستری است به آن علت است که وزارت دادگستری در این کشورها نقش قوه قضائیه ایران را ایفا می‌کند و هدایت تشکیلات قضایی را برعهده دارد. لذا سازمان ثبت در کنار سایر تشکیلات قضایی این کشورها مانند دادگاهها وابسته به وزارت دادگستری است و هرگز انجام پاره ای از وظایف اجرایی مرجع ثبتی که لازمه انجام کارکردها و وظایف حقوقی و قضایی این مرجع است، سبب تردید در جایگاه آن در ساختار حاکمیت نشده است.

### ۳- دلایل طرفداران و مخالفان انتزاع سازمان ثبت از قوه قضائیه

الف) طرفداران انتزاع سازمان ثبت اسناد و املاک از قوه قضائیه و الحاق به بدنه دولت عمدتاً بر این استدلال تکیه می‌کنند که وظایف قوه قضائیه در اصل ۱۵۶ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران درج شده است<sup>۵۳</sup> و وظایف و کارکردهای سازمان ثبت بیشتر جنبه اجرایی داشته و به قوه مجریه نزدیکتر است تا قوه قضائیه چرا که سازمان ثبت در حوزه‌های ثبت املاک، ثبت اسناد، ثبت احوال، ثبت شرکتها، ثبت اموال صنعتی نظیر اختراع و نیز اجرای احکام قضایی فعالیت می‌کند که ماهیت این اقدامات رنگ و بوی اجرایی دارد تا قضایی. توضیح آنکه در حوزه ثبت املاک، آنچه سازمان ثبت انجام می‌دهد حاکی از یک فرایند فنی و اجرایی است تا قضایی چرا که در این مرحله شاهد اقداماتی چون تعیین حدود اراضی، تهیه نقشه مالکیت، کاداستر و مانند آن هستیم که بیشتر برای قوه مجریه قابلیت استفاده را دارد تا قوه قضائیه. در حوزه ثبت اسناد رسمی هم احتیاج به استعلام از مراجع و دوایر دولتی است که می‌تواند در چارچوب دولت الکترونیکی انجام شود؛ در حوزه اموال صنعتی مانند ثبت اختراعات و علائم تجاری نیز ارزیابی جدید بودن اختراع یا علامت یک کار کارشناسی فنی است و بعد از ثبت اختراع و علامت نیز تجاری سازی آن و عرضه محصول به بازار اهمیت بیشتری دارد که این امر نیز می‌تواند تحت نظارت وزارتخانه ای مثل وزارت صنعت، معدن و تجارت صورت گیرد نه قوه قضائیه ضمن اینکه در حال حاضر وابستگی اداره مالکیت صنعتی به قوه قضائیه باعث شده است تا این اداره بیش از آنکه به بحث فنی و تخصصی ممیزی اختراعات و ... توجه کند بر نقش قضایی خود تمرکز دارد (براتی: ۱۳۹۳). در حوزه ثبت شرکتها نیز وجود اطلاعات دقیق مالی شرکت از قبیل میزان سرمایه و تغییر سرمایه و سود و زیان شرکت برای اداره دارایی اهمیت دارد لذا این امر می‌تواند زیرنظر این وزارتخانه صورت گیرد. و بالاخره در حوزه اجرای احکام قضایی نیز در رویه فعلی، بانک مرکزی و بانکهای عامل تحت نظارت قوه مجریه وظیفه توقیف و بازداشت سپرده‌ها و دارایی نقدی محکومین را بر عهده دارند که این وظیفه نیز توسط قوه مجریه قابل اجرا خواهد بود. علاوه بر دلایل زیر باید به این نکته نیز تاکید کرد که امروزه شاهد برخی فسادها در سازمان ثبت اسناد و املاک هستیم که در صورت جدا بودن این سازمان از قوه قضائیه این حسن را دارد که نهاد مجری از نهاد قضاوت مستقل است نه اینکه نهاد مجری و نهاد قضاوت کننده هر دو وابسته به یک قوه باشند (مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه علم و صنعت ایران: ۱۳۹۰).

ب) اما مخالفان انتزاع سازمان ثبت اسناد و املاک از قوه قضائیه و الحاق به بدنه دولت، دلایل فوق را کافی و متقن نمی‌دانند و به دلایل زیر بر ادامه وابستگی سازمان ثبت به قوه قضائیه تاکید می‌کنند:

یک) هرچند سازمان ثبت اسناد و املاک در راستای تحقق کارکردهای مورد انتظار از آن و انجام وظایف و صلاحیت‌های تکلیفی خود ناگزیر از انجام برخی از امور اجرایی است که در زمره وظایف قوه قضائیه مذکور در اصل ۱۵۶ قانون اساسی نمی‌گنجد، « اما بررسی دقیق تر موضوع

<sup>۵۳</sup> اصل ۱۵۶ قانون اساسی: « قوه قضائیه قوه ای است مستقل که پشتیبان حقوق فردی و اجتماعی و مسئول تحقق بخشیدن به عدالت و عهده دار وظایف زیر است - ۱ رسیدگی و صدور حکم در مورد تظلمات، تعدیات، شکایات، حل و فصل دعاوی و رفع خصومات و اخذ تصمیم و اقدام لازم در آن قسمت از امور حسبیه، که قانون معین می‌کند. - ۲ احیای حقوق عامه و گسترش عدل و آزادیهای مشروع. - ۳ نظارت بر حسن اجرای قوانین - ۴. کشف جرم و تعقیب مجازات و تعزیر مجرمین و اجرای حدود و مقررات مدون جزایی اسلام - ۵. اقدام مناسب برای پیشگیری از وقوع جرم و اصلاح مجرمین.»

نشان می‌دهد امکان تفکیک این امور اجرایی از وظایف اساسی و کارکردهای سازمان ثبت که بیشتر ماهیت حقوقی و قضایی دارد، نیست و این امر سبب می‌شود پیوستگی و انسجام ساختاری و تمرکز سازمان ثبت اسناد و املاک که در تحقق کارکردهای مورد انتظار از آن نقش حیاتی دارد از بین برود. کما آنکه حتی دادگاه‌ها و مراجع قضایی دادگستری که در وابستگی آنها به قوه قضائیه هیچ تردیدی نیست در کنار انجام وظایف اساسی خود و به منظور اداره ساختاری آنها، امور اجرایی چون استخدام قضات و کارمندان و... در آنها انجام می‌شود که نمی‌توان قائل به تفکیک آنها از قوه قضائیه شد چون انسجام، استقلال و روح تمرکز دستگاه قضایی را به هم خواهد ریخت و همان طور که ملاحظه می‌شود در اصل ۵۷ قانون اساسی انجام کلیه امور قضایی و اداری و اجرائی قوه قضائیه به رئیس قوه قضائیه سپرده شده است و در اصل ۱۵۸ قانون اساسی نیز ایجاد تشکیلات لازم در دادگستری که جنبه اداری و اجرایی دارد (بند ۱) و انجام امور اداری مربوطه (بند ۳) جز وظایف قوه قضائیه قرار گرفته و به نهاد یا مرجع دیگری واگذار نشده است. بنابراین، استقلال قوه قضائیه ایجاب می‌کند که اداره امور مربوط به کلیه نیازمندیهای هر قوه نیز به دست همان قوه باشد. هر چند کار اصلی، رسیدگی به دعاوی و نظارت بر حسن اجرای قوانین و نظایر اینها است، ولی کارهایی که در رابطه با تأمین نیازهای این دادگاهها و مدارک ثبتی مورد استناد این دادگاهها است، باید مستقل از قوه مجریه و در اختیار رئیس قوه قضائیه که مسئول قوه قضائیه است باشد.» (طباطبایی حصاری: ۱۳۹۵)

دو) طرح انتزاع سازمان ثبت از قوه قضائیه و الحاق آن به بدنه دولت پیش از این در خصوص الحاق سازمان ثبت به وزارت دادگستری مطرح شده بود که آن طرح نیز تصویب نشد. توضیح اینکه «طرح نحوه اجرای اصل صد و شصتم قانون اساسی و تبیین وظایف و اختیارات وزارت دادگستری» در سال ۱۳۸۸ در مجلس مطرح شد که ماده ۹ آن الحاق برخی از سازمانهای زیرمجموعه قوه قضائیه از جمله سازمان ثبت اسناد و املاک را به وزارت دادگستری پیش بینی نموده بود و صرفاً به دلیل سبک شدن کار قوه قضائیه و با این استدلال که سازمان مذکور به موجب قانون عادی به قوه قضائیه واگذار شده است و لذا به راحتی قابل الحاق به وزارت دادگستری است و امکان نظارت مجلس را بر کار این سازمانها فراهم می‌کند، مورد تأیید مرکز پژوهشهای مجلس نیز قرار داشت (راجی: ۱۳۸۸). توجه به گزارش مزبور به خوبی نشان می‌دهد که در تأیید مفاد پیش نویس ماده پیشنهادی هیچ توجه ای به کارکردهای مورد انتظار از سازمان مزبور، اهداف و وظایف و صلاحیت‌های تکلیفی این سازمان و میزان انطباق و سنخیت وظایف اصلی آن با قوه قضائیه و تفاوت اساسی کارکردهای حقوقی مورد انتظار از آن با سایر سازمان‌های وابسته به قوه قضائیه مثل سازمان زندانها صورت نگرفته و صرفاً با توجه به اجرایی بودن برخی از ابزارهای دستیابی به اهداف و وظایف بنیادین حقوقی این سازمان و با دیدی بیشتر سیاسی تا حقوقی پیشنهاد مزبور مورد تأیید قرار گرفته است. البته در نهایت قانون نحوه اجرای قسمتی از اصل ۱۶۰ قانون اساسی در تاریخ ۱۳۹۴/۳/۶ به تصویب رسید و به موجب آن تغییری در جایگاه فعلی سازمان ثبت ایجاد نگردید و همچنان زیر مجموعه قوه قضائیه باقی ماند (طباطبایی حصاری: ۱۳۹۵). بر مبنای دیدگاه همین عده، در سال ۸۸ طرح «نحوه اجرای اصل ۱۶۰ قانون اساسی و تبیین وظایف و اختیارات وزارت دادگستری» در دستور کار کمیسیون حقوقی و قضایی مجلس قرار گرفت. سازمان ثبت اسناد و املاک یکی از سازمان‌هایی بود که در طرح مزبور پیشنهاد گردید به وزارت دادگستری منتقل شود که این امر به تصویب نرسید. بنابراین استدلالات مطرح شده در مورد آن طرح در خصوص طرح الحاق سازمان ثبت به وزارت کشور نیز قابل تسری و اعمال است.

## نتیجه

از بررسی دلایل موافقان و مخالفان انتزاع سازمان ثبت از قوه قضائیه و الحاق به دولت از جمله وزارت کشور و نیز با عنایت به مطالعه تطبیقی صورت گرفته و بر اساس موازین فعلی حقوق ایران می توان نتایج زیر را استنباط کرد:

۱- وابسته کردن سازمان ثبت به وزارت کشور با عنایت به بعد سیاسی وزارتخانه مذکور چندان مناسب نیست خصوصاً آنکه ممکن است اثر منفی بر گرایش به سرمایه گذاری داخلی و خارجی ایجاد نماید و همانگونه که در مطالعه تطبیقی نیز اشاره شد داشتن این رویکرد سیاسی به ثبت املاک و اموال رویکرد غالب نیست و در معدود کشورهایی با سابقه سیاسی مشخص مثل کشورهای جدا شده از شوروی سابق جاری است. وانگهی وابسته ماندن سازمان ثبت به قوه قضائیه دست کم دارای این اثر روانی است که این سازمان با حمایت از مالکیت سرمایه گذاران بر املاک و اموال و اسناد خود، ریسک اقتصادی را کاهش می دهد.

۲- در موافقت یا مخالفت با انتزاع سازمان ثبت از قوه قضائیه باید همانند کشورهای مورد تطبیق، به فلسفه و نقش سازمان ثبت در توسعه قضایی از طریق «کاهش دعاوی و تسریع رسیدگی ها» با استفاده از کارکرد اطلاع رسانی و یا از طریق «تعیین نحوه رسیدگی در محاکم قضایی» و «انجام رسیدگی ها در مراجع شبه قضایی سازمان ثبت» (قضازدایی) با استفاده از کارکرد حمایتی و تقدم حق ثبت شده، توجه کرد. بررسی نقش هایی که سازمان ثبت در توسعه قضایی دارد نشان می دهد که این سازمان دارای نوعی کارکرد قضایی و مرتبط به بندهای مذکور در اصل ۱۵۶ قانون اساسی است. بروز اختلاف در بیشتر مواقع ناشی از ابهام هایی است که در روابط حقوقی اشخاص ایجاد می شود و زمانی که اسناد و اطلاعات به صورت رسمی نزد مقام ثبتی تثبیت شده باشد، طرفین قبل از معامله می توانند به اطلاعات صحیح در خصوص مورد معامله به طور قابل اعتمادی دست پیدا کنند و همین امر زمینه بسیاری از معاملات معارض در خصوص دارایی ها و اموال ثبت شده را از بین می برد. علاوه بر آن در صورت بروز دعوا، طرفین معامله به همین سوابق ثبتی استناد می کنند و به لحاظ اینکه احتمال جعل و یا تقلب در این اسناد پایین است، در محاسبه هزینه منفعت و احتمال پیروزی در دعوا، انگیزه مراجعه به مراجع قضایی در آنان کمتر می شود. به علاوه چون طرفین، قبلاً تلاش می کنند که اسناد و مدارک مربوطه را از مرجع رسمی و قانونی تحصیل نمایند، جرأت طرح دعاوی واهی از اشخاص فرصت طلب سلب می شود و این خود سبب کاهش حجم وسیعی از پرونده ها در مراجع قضایی می شود و سبب نوعی پیش گیری از دعوا می شود. علاوه بر آن ثبت و ضبط اسناد توسط مرجع رسمی و دولتی از بسیاری از جرائم پیشگیری خواهد کرد (طباطبایی حصاری: ۱۳۹۵).

۳- جدا کردن سازمان ثبت از قوه قضائیه و الحاق به بدنه دولت-خواه وزارت کشور یا وزارت دادگستری صرفاً با تصویب یک طرح صورت نمی گیرد و باید هزینه های تغییر بسیاری از قوانین و بخشنامه های مرتبط را نیز تحمل کرد چرا که در حقوق ایران سازمان ثبت دارای وظایف متعددی هم در حوزه اطلاع رسانی و هم در حوزه حمایت از املاک و اسناد و اموال مادی و فکری است و دارای وظایف اداری و قضایی مرتبط با یکدیگر است و نمی توان با تصویب یک طرح، میان این وظایف مرتبط، قائل به تفکیک شد مشکلی که کشورهای مورد تطبیق با آن روبرو نیستند. توضیح اینکه سازمان ثبت دارای وظایف قضایی بی شماری است که در قوانین و مقررات فعلی کشور بدانها اشاره شده و در صورت تصویب طرح فوق باید همه این قوانین مورد بازنگری و اصلاح قرار گیرند. برای مثال، اعلان ثبت عمومی و اجباری بودن ثبت عقود و معاملات و شناسنامه دار شدن مالکیت افراد از طریق گرفتن سند رسمی و گواهی های رسمی مالکیت (در مالکیت های صنعتی) با هدف آرمانی احیای حق عمومی مالکیت، دلیل کارکرد قضایی ثبت با رویکرد احیای حقوق عمومی جامعه است. همچنین ثبت اجباری املاک و نقل و انتقالات آن در دفتر املاک و قرار گرفتن سازمان ثبت به عنوان مرجع تشخیص مالکیت و لزوم ثبت تمامی حقوق مالکیت صنعتی و نقل و انتقالات آن به منظور قابل استناد ساختن این معاملات در برابر اشخاص ثالث، از بسیاری از مفاسد اقتصادی ناشی از معاملات خارج از شبکه ثبت از جمله تجاوزات مالکانه، غصب، تصرف عدوانی، کلاهبرداری از طریق انتقال مال و حق متعلق به غیر، سهولت جعل در اسناد عادی و سایر مفاسد ناشی از اسناد عادی و غیر رسمی پیشگیری می کند. در واقع سازمان ثبت با انجام عملیات ثبتی نوعی اقدامات پیشگیرانه را به عنوان یک نهاد مجری عدالت انجام می دهد. علاوه بر آن، با اعلام اشخاص ممنوع معامله، تشخیص اسناد معارض توسط هیات نظارت ثبتی... با دادن هشدارهای لازم به کسانی که در معرض وقوع جرم معامله معارض یا معامله با اشخاص فاقد اهلیت معامله اند، آنها را از خطر وقوع جرم آگاه می کند. (تبصره ۲ ماده ۷۵ قانون ثبت) نزد ادارات ثبت دیده می شود، اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض و ماده ۱ آیین نامه اجرایی آن. نوعی پیشگیری وضعی (انجام اقدامات و تدابیری که در جهت کاهش موقعیت های ماقبل از بزهکاری برای مهار کردن جرم صورت می گیرد) در امانت گذاردن اسناد (ماده ۷۵ قانون ثبت) نزد ادارات ثبت دیده می شود، مهر و امضا دفاتر توسط دادستان (ماده ۲ آیین نامه قانون ثبت املاک و مواد یک و ۲ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی و ماده ۱۰۰ قانون ثبت) که

مانع جرائمی مثل تخریب، اتلاف و جعل می‌شود و معرفی نمونه امضا سران دفاتر اسناد رسمی جهت شناسایی و جلوگیری از جعل امضا (ماده ۴ آیین نامه دفاتر)، کارکرد قضایی ثبت با رویکرد پیشگیری از جرم را به نمایش می‌گذارند. ارسال خلاصه معامله به ثبت از طرف دفترخانه، استعلام وضعیت ملک از ثبت محل قبل از تنظیم سند، تحویل دفتر اسناد و اوراق دفترخانه تعطیل شده به ثبت، سیستم ثبت آنی و الکترونیکی کردن فرایند ثبت و اخذ شناسه یکتا، به کارگیری امضای الکترونیکی مطمئن در جلوگیری از جرم جعل اسناد، هم اقداماتی در جهت پیشگیری وضعی است (توسلی: ۱۳۹۰). نظارت بازرسان ثبتی برای کشف تخلفات ثبتی و موارد نقض قوانین در دفاتر اسناد رسمی (ماده ۷۳ قانون دفاتر اسناد) و ادارات ثبت (آیین نامه طرز بازرسی بازرسان ثبت کل مصوب ۱۳۱۷/۲/۱۳ وزیر دادگستری و ماده ۴ نظام نامه تشکیلات اداره ثبت)؛ وجود دادگاه‌های انتظامی کارمند ثبت و سردفتران و دفتریاران و مجازات موارد تخلف از قوانین و بخشنامه‌ها، اماره بر کارکرد قضایی حقوق ثبت با رویکرد وظیفه نظارت بر حسن اجرای قوانین است. مصادیق دیگر کارکرد نظارتی (بند ۳ فراز د ماده ۲۹ ق.ث) این است که هیچ سند رسمی نباید برخلاف مقررات یا بخش‌نامه‌ها تنظیم شود که هدف از آن اجرای صحیح مقررات است (توسلی: ۱۳۹۰). رسیدگی به دعاوی و اعتراضات ثبتی، حل و فصل برخی اختلافات توسط «هیئت نظارت» ثبت (ماده ۶ و ۲۵ ق.ث) و شورای عالی ثبت، اجرای مفاد برخی اسناد رسمی و سایر اسناد لازم الاجرا توسط دایره اجرا ثبت (ماده ۹۲)، دلالت بر کارکرد قضایی سازمان ثبت از حیث حل و فصل دعاوی دارد. در این خصوص، ایجاد ارتباط مستقیم میان اجرای احکام دادگستری با اطلاعات موجود در سازمان ثبت نیز می‌تواند کارکرد قضایی سازمان ثبت اسناد و املاک را پررنگ تر نماید و زمینه اجرای بسیاری از آراء قضایی را که به علت عدم شناسایی اموال محکوم علیه عملاً غیر ممکن می‌گردد، فراهم نماید.

۴- حتی با فرض تصویب شدن این طرح توسط مجلس شورای اسلامی، با عنایت به سابقه موجود، احتمال عدم تایید آن توسط شورای نگهبان وجود دارد چرا که پیش از این، حدود اختیارات و وظائف وزیر دادگستری و مساله وابستگی اداره برخی از ادارات و سازمانها از جمله سازمان ثبت اسناد و املاک توسط وزیر دادگستری یا قوه قضائیه از شورای نگهبان مورد استفسار قرار گرفت. شورای نگهبان نیز به موجب نظریه شماره ۷۷۲۷/ش مورخ ۱۳۵۹/۹/۶ وظیفه وزیر دادگستری را منحصر به موارد مذکور در اصل ۱۶۰ قانون اساسی دانست و او را فاقد مسئولیت در امور تشکیلات دادگستری مانند خدمات و پزشک قانونی و ... دانست و این امور را بر عهده شورای عالی قضایی (قوه قضائیه) به حساب آورد. هر چند در پاسخ شورای نگهبان صراحتاً به سازمان ثبت و عدم مسئولیت وزارت دادگستری در خصوص اداره آن اشاره نشده است لکن با توجه به آنکه یکی از موارد مذکور در سوال استفساریه صراحتاً سازمان ثبت اسناد و املاک بوده و پاسخ شورای نگهبان نیز ناظر به کل سوال از جمله وابستگی و اداره سازمان ثبت اسناد و املاک می‌باشد و در پاسخ از باب تمثیل و با کلمه «مانند» به برخی موارد مذکور در سوال اشاره کرده است، بنابراین جای هیچ تردیدی باقی نمی‌ماند که شورای نگهبان نیز وابستگی یا اداره سازمان ثبت اسناد و املاک به وزارت دادگستری را خلاف صراحت قانون اساسی می‌داند و به سنجیت وظایف آن با قوه قضائیه قائل است. بنابراین در صورت تصویب طرح نیز ممکن است شورای نگهبان وزارت کشور را فاقد اختیارات قانونی برای مدیریت سازمان ثبت با توجه به کارکردهای مختلف اداری و اجرایی و قضایی آن بداند.

۵- نهایتاً با عنایت به مطالعات تطبیقی و نیز توجه به مقررات فعلی حقوق ایران، انتزاع سازمان ثبت از قوه قضائیه و الحاق آن به بدنه دولت در شرایط فعلی پیشنهاد نمی‌گردد.

## فهرست منابع:

- آقایی، بهمن، فرهنگ حقوقی بهمن، چاپ دوم، کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۲.
- براتی، مرتضی، ضرورت تاسیس سازمان ملی مالکیت صنعتی و ویژگی‌های آن، معاونت پژوهش‌های زیربنایی و امور تولیدی دفتر مطالعات ارتباطات و فناوری‌های نوین، ۱۳۹۳.
- بهرامی، داریوش (۱۳۹۳)، حقوق ثبت املاک در ایران، چاپ دوم، نشر میزان، ص. ۲۱۷.
- توسلی، علی (۱۳۹۰)، «کارکرد قضایی حقوق ثبت»، ماهنامه کانون، سال پنجاه و سوم، دوره دوم، شماره ۱۲۲، صص ۱۱۹ الی ۱۲۴.
- راجی، سید محمد هادی، گزارش اظهار نظر کارشناسی درباره: «طرح نحوه اجرای اصل یکصد و شصتم قانون اساسی و تعیین وظایف و اختیارات وزارت دادگستری»، دفتر مطالعات حقوقی (گروه حقوق عمومی و بین الملل) مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، دوره هشتم، سال اول، (۱۳۸۸).
- طباطبائی حصارى نسرین، نقش و کارکرد سازمان ثبت اسناد و املاک و اختیارات آن، طرح پژوهشی انجام شده برای مرکز پژوهش‌های قوه قضائیه، ۱۳۹۵.
- مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه علم و صنعت ایران، ضرورت انتقال سازمان ثبت اسناد و املاک به وزارت دادگستری (طرح پژوهشی)، ۱۳۹۰.
- هاشمی، سید محمد (۱۳۸۳)، حقوق اساسی جمهوری اسلامی ایران (جلد دوم، حاکمیت و نهادهای سیاسی)، چاپ هشتم، انتشارات میزان، ص ۳۷۷.

Bursaux, France, (1969), Publicité foncière: dans divers pays d' Europe occidentale, Juris- Classeur (Repertoire Notaire, Civil Annexes, Fasc 20), Volume 24, Etude Publiée par la Banque Hypothecaire Europeenne.

Companies House, House of Commons Business and Enterprise Committee (2008), **Thirteenth Report of Session 2007-08**, by authority of the House of Commons London. pp.5-6.

Cooke, Elizabeth, The New Law of Land Registration, Oxford and Portland Oregon, Hart Publishing, 2003.

Dagot, Michel et Frémont, Paul, **Publicité foncière (généralités)**, 2003.

<https://hypothèque.orreka.fr>

<https://www.inpi.fr/fr>

Mouly, Christian (2003), publicité foncière: Europe occidentale, Juris- Classeur (Civil Annexes 6, Fasc.20), Groupe Lexisnexis, p 5-30

Raynaud, Pierre et Aubert, Jean-Luc (éditeurs) (1999), Encyclopédie juridique, (répertoire de droit civil, tome VIII), 2em édition, Dalloz, Paris

[www.French-property.com](http://www.French-property.com)

[www.gov.uk](http://www.gov.uk)