



ORIGINAL RESEARCH PAPER

## Compensation for registration errors through title insurance and quasi-judicial proceedings

A.M. Fatemian<sup>1</sup>, A. Hasani<sup>2\*</sup>, A. Khajehzadeh<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Department of Private Law, Semnan Branch, Islamic Azad University, Semnan, Iran

<sup>2</sup>Department of Private Law, Damghan Branch, Islamic Azad University, Damghan, Iran

### ARTICLE INFO

#### Article History:

Received 18 June 2021

Revised 27 August 2021

Accepted : 23 October 2021

#### Keywords:

Compensation

Registration Errors

Supervisory Board

Title Insurance

### ABSTRACT

**BACKGROUND AND OBJECTIVES:** Accepting the principle of compensation for damages caused by registration errors and using the capacity of title insurance and facilities of the supervisory board (subject of article 6 of the law on registration of deeds and property) to enhance the validity of the official document, reduce lawsuits and compensate victims.

**METHODS:** Library and analytical study. In the analysis, the principles of law and sometimes the interests of the legal system have been used. This article is the result of a study between three trends in law, including property law, civil liability law and insurance law, and it uses private law analysis and public law theories.

**FINDINGS:** A number of property registration errors violate the property rights of individuals. On the one hand, compensation for the victims is fair, and on the other hand, the public interest requires the preservation of the validity of the official document. Theoretical, jurisprudential and legal bases of Iran are sufficient to accept the principle of compensation for damages caused by registration errors instead of revoking ownership documents. In such a way that the economic development and legal security of the country are observed by maintaining the validity of the ownership document and, as the case may be, compensation from the real or apparent owner (transferred in the official transfer document). Using title insurance is one of the ways to compensate and maintain the validity of the official document and provide legal security for the parties. The Supervisory Board (article 6 of the registration law) is an institution for dealing with disputes and errors in property registration. And after making fundamental reforms, it can become the authority to issue appropriate decisions on how to compensate. The main question of the article is whether there are legal grounds in order to accept the principle of compensation for damages caused by registration errors in the subject law of the country and Imami jurisprudence? If the answer is yes, how should compensate the losses?

**CONCLUSION:** The approach of providing and compensating the victims of registration services is considered a new phenomenon in the registration and legal system of the country, but there are theoretical, jurisprudential and legal bases from which the above approach can be regulated in Iranian law. In order to compensate for the damage caused by registration errors through notarial insurance, in addition to respecting the principles and foundations of the property registration system, one must also respect the rules of the country's civil law, and issue an appropriate vote, as the case. In order to review the expertise and the principle of de-judicialization and in line with the transformation document of the judiciary, it is suggested that after reforming the structure and review process of the supervisory board subject to article 6 of the registration law, this board review the "property insurance" cases. The approach of providing and compensating the victims of registration services is a new phenomenon in the registration and legal system of the country that researchers should study in this regard.

\*Corresponding Author:

Email: [alirezahasani332@gmail.com](mailto:alirezahasani332@gmail.com)

Phone: +98 23-35225024

ORCID: [0000-0002-8937-9007](https://orcid.org/0000-0002-8937-9007)

DOI: [10.22056/ijir.2022.03.04](https://doi.org/10.22056/ijir.2022.03.04)

This is an open access article under the CC BY license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).





## مقاله علمی

# جبران خسارت ناشی از اشتباهات ثبتی در حقوق ایران و بین‌الملل و ارتقای اعتبار سند رسمی از طریق بیمه مالکیت و رسیدگی‌های شبه قضایی

امیرمسعود فاطمیان<sup>۱</sup>، علیرضا حسینی<sup>۲\*</sup>، امیر خواجه زاده<sup>۳</sup>

<sup>۱</sup> گروه حقوق خصوصی، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران

<sup>۲</sup> گروه حقوق خصوصی، واحد دامغان، دانشگاه آزاد اسلامی، دامغان، ایران

### چکیده:

**پیشینه و اهداف:** این پژوهش با هدف بررسی پذیرش اصل جبران خسارت ناشی از اشتباهات ثبتی در حقوق ایران و بهره‌گیری از ظرفیت بیمه مالکیت و امکانات هیئت نظارت (موضوع ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک) به منظور ارتقای اعتبار سند رسمی، کاهش دعاوی قضایی و جبران خسارت زیان‌دیدگان انجام شده است.

**روش‌شناسی:** مطالعه کتابخانه‌ای و تحلیلی. در تحلیل از اصول حقوقی و گاه مصالح نظام حقوقی استفاده شده است. این مقاله حاصل مطالعه سه گرایش حقوق شامل حقوق مالکیت، حقوق مسئولیت مدنی و حقوق بیمه است و از تحلیل حقوق خصوصی و نظریه‌های حقوق عمومی استفاده می‌کند.

**یافته‌ها:** برخی از اشتباهات ثبتی مخل حقوق مالکانه اشخاص هستند و عدالت و انصاف ایجاب می‌نماید از متضررین ناشی از اشتباهات ثبتی جبران خسارت به عمل آید. از طرف دیگر، منافع عمومی اقتضا می‌کند اعتبار سند رسمی حفظ شود. مبانی نظری، فقهی و حقوقی کشور ایران، کفاف پذیرش اصل جبران خسارت ناشی از اشتباهات ثبتی به‌جای ابطال اسناد مالکیت را می‌دهد. به‌نحوی که با حفظ اعتبار سند مالکیت و حسب مورد جبران خسارت از مالک واقعی یا مالک ظاهری (منتقل‌الیه در سند رسمی انتقال) توسعه اقتصادی و امنیت حقوقی کشور مورد احترام واقع گردد. استقرار نهاد بیمه مالکیت از راهکارهای جبران خسارت و حفظ اعتبار سند رسمی و تأمین‌کننده امنیت حقوقی متعاملین است. هیئت نظارت موضوع ماده ۶ اصلاحی قانون ثبت، مرجع رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی است، که در راستای اهداف سند تحولی قوه قضاییه و اصل قضا‌دایی و لزوم رسیدگی تخصصی پس از اصلاحات اساسی و تأمین ابزارهای لازم می‌تواند مرجع صدور رأی مقتضی در خصوص نحوه جبران خسارت گردد.

**نتیجه‌گیری:** رویکرد تأمین و جبران خسارت متضررین از خدمات ثبتی، پدیده‌ای نوین در نظام ثبتی و حقوقی کشور تلقی می‌گردد. اما، مبانی نظری، فقهی و حقوقی لازم برای قاعده‌سازی این رویکرد در حقوق موضوعه ایران وجود دارد. بنابراین، جبران خسارت ناشی از اشتباهات ثبتی از طریق بیمه اسناد رسمی باید ضمن رعایت اصول و مبانی نظام ثبتی، به چارچوب و قواعد حقوق مدنی کشور نیز احترام گذارد و به تناسب موارد مطروحه، به‌منظور جبران خسارت، حسب مورد رأی مقتضی صادر نماید.

### اطلاعات مقاله

#### تاریخ‌های مقاله:

تاریخ دریافت: ۲۸ خرداد ۱۴۰۰

تاریخ داوری: ۰۵ شهریور ۱۴۰۰

تاریخ پذیرش: ۰۱ آبان ۱۴۰۰

#### کلمات کلیدی:

اشتباهات ثبتی  
بیمه مالکیت  
جبران خسارت  
هیئت نظارت

#### \*نویسنده مسئول:

ایمیل:

[alirezahasani332@gmail.com](mailto:alirezahasani332@gmail.com)

تلفن: +۹۸۲۳۳۵۲۲۵۰۲۴

ORCID: 0000-0002-8937-9007

DOI: 10.22056/ijir.2022.03.04

خسارت زیان‌دیده، بررسی موارد صریح قانونی، استناد به قاعده فقهی لاضرر، قاعده استرداد معقول مال و دفع معقول ضرر در مقابل مصالح عامه، تحلیل اقتصادی نظام ثبتی، ظرفیت‌های قانونی جبران دولتی خسارت زیان‌دیده و تحلیل حقوقی حاکمیت ماده ۲۲ قانون ثبت، مبانی حمایت‌کننده از جبران خسارت متضرر از اشتباهات ثبتی می‌باشند که در بخش دوم مورد بررسی قرار گرفته‌اند. در بخش سوم، به‌نحوه جبران خسارت از مجرای تأسیس صندوق‌های حمایتی یا بیمه اجباری مالکیت پرداخته شده و ضمن اصرار بر لزوم تأسیس این نهاد حقوقی، بیمه مالکیت را تعریف و به‌منظور نحوه اجرای آن، نظریه‌ای بینابین و منطبق با وضعیت نظام ثبتی کشور مطرح شده است. در بخش پایانی، استدلال شده که هیئت نظارت موضوع ماده ۶ قانون ثبت، پس از اعمال اصلاحات و تأمین ابزارهای لازم، مرجعی قابل اتکاء برای رسیدگی به اشتباهات ثبتی و صدور رأی مقتضی جهت تأمین منابع جبران خسارت از نهاد بیمه مالکیت خواهد بود.

### مبانی نظری پژوهش

#### اشتباهات ثبتی

ثبت، مبتنی بر اقدامات انسانی است. لذا به‌رغم همه نظارت‌ها و مراقبت‌ها، وقوع اشتباه در فرآیند ثبت املاک و معاملات، امری محتمل است. گاهی اشتباهات ثبتی به حقوق متصوره یا مکتسبه اشخاص خللی وارد نمی‌سازد و با اقدامات اداری قابل رفع است. اما بعضاً عدم دقت متصدیان امور ثبتی در فرآیند اولیه ثبت املاک یا ثبت معاملات صورت‌گرفته پس از ثبت ملک، سبب وقوع اشتباهاتی می‌گردد که موجبات تضییع حقوق عینی اشخاص، اعم از مالکین، مجاورین یا اشخاص ثالث فراهم می‌گردد. بنابراین، باید بین اشتباهات ثبتی متصدیان ثبتی و اهمال، قصور یا تقصیر ناشی از عدم تقاضای انجام تشریفات ثبتی توسط متولیان یا مالکین حقوقی زمین تفکیک قائل شد.

#### اشتباهات ثبتی متصدیان ثبت

پذیرش درخواست ثبت ملک از سوی مرجع اداری، عملی است حقوقی و ملک مورد تقاضا را از حالت مجهول المالك خارج می‌سازد و آن‌را که تا زمان قبول درخواست ثبت، از نظر قانونی بدون مالک بوده است، قانوناً دارای مالک می‌نماید. مستدعی ثبت تقاضای ثبت رسمی ملک مورد تصرف خویش را تقدیم مرجع ثبتی می‌نماید و اداره ثبت نیز پس از طی تشریفات چنانچه ادعای مستدعی ثبت را مالکانه تلقی نمود، مستند به مواد ۱۱ قانون و ۲۳ و ۲۴ آئین‌نامه قانون ثبت نسبت به پذیرش تقاضای ثبت متقاضی، اقدام خواهد نمود. اشتباه مرجع ثبتی از حیث تشخیص مالکیت

اهداف شکل‌گیری نظام ثبتی و توجه به کارکردهای موردانتظار از آن، امره بودن قواعد ثبتی و ارتباط این قواعد با مصالح عمومی را توجیه می‌نماید. اصول و مبانی فکری این نظام، شکل‌گرا و متمایل به قاعده‌مندی است. از طرفی، تفاوت دیدگاه حقوق ثبت اسناد و املاک به مقوله احراز و انتقال مالکیت با مبانی پذیرفته شده در حقوق مدنی نسبت به اموال و مالکیت، از چالش‌هایی است که جامعه حقوقی را درگیر خود نموده است، که صرفاً مبتنی بر راه‌حل‌های مدنی به مسائل و معضلات ثبتی نگرسته و از گذر قواعد سنتی حقوق، الزامات نظام ثبت املاک کشور را توجیه می‌کند. همگان اذعان دارند، چالش‌های فعلی نظام قضایی کشور، کثرت دعاوی مطروحه با موضوع املاک و مالکیت و اختلافات پیرامون این مقوله است و هر رأی قضایی نیز که مغایر با اصول و قواعد نظام ثبتی صادر می‌گردد بر آشفتگی وضعیت ثبتی کشور می‌افزاید. ابطال سند رسمی مالکیت توسط دادگاه‌ها و صرفاً با استناد به مبانی حقوق مدنی اموال و مالکیت، ضمن خلل در امنیت حقوقی و روانی جامعه، تأثیر مخربی از حیث اقتصادی دارد. لذا باید نگاهی نو درانداخته شود و ارتقای اعتبار سند رسمی، عدم پذیرش نظام‌های غیررسمی مالکیت و اتکا به ظرفیت‌های مراجع شبه‌قضایی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، راهبردی برای حل این معضل است و اجرای این راهبرد مستلزم ارائه راهکارهایی است که ضمن حفظ چارچوب ساختار حقوق سنتی کشور، تغییراتی قابل پذیرش در مسیر حل معضلات مطرح نماید.

در این راستا، سوال اصلی مطالعه حاضر این است که آیا مبانی حقوقی به‌منظور پذیرش اصل جبران خسارت زیان‌دیده ناشی از اشتباهات ثبتی در حقوق موضوعه کشور و فقه امامیه وجود دارد؟ در صورت وجود، نحوه جبران خسارت باید به چه نحوی باشد تا ضمن تأمین اعتبار سند رسمی و احترام به اهداف، کارکردها و ملزومات نظام فکری ثبتی، نسبت به حقوق مدنی و سایر قواعد فقهی و قانونی پذیرفته‌شده کشور، ساختار شکنانه تلقی نگردد؟

به‌همین منظور، در ادامه، ضمن بررسی اشتباهات مؤثر بر حقوق مالکانه اشخاص در دو بخش اشتباهات ثبتی متصدیان ثبت و اهمال متولیان اراضی دولتی و سپس استناد به اصول، مبانی و قواعدی که جبران خسارت متضرر از اشتباهات ثبتی را توجیه‌پذیر می‌نماید، به‌دنبال تعریف و پذیرش نهاد نوین بیمه مالکیت در حقوق کشور و نحوه اجرای آن بوده است. محور اصلی این مقاله پذیرش جبران خسارت متضرر از محل بیمه مالکیت به‌جای ابطال سند مالکیت است. نظریه اعتماد عمومی، نظریه استقلال نظام ثبتی، نظریه تضمین حقوق شهروندی، مسئولیت مدنی مبتنی بر خطر، اصل جبران کامل خسارت، اصل منصفانه بودن جبران

قضایی و غیرهم، اشتباه در برخی عملیات ثبتی از جمله افزای، تفکیک، تعیین حدود و مساحت باقیمانده ملک، اجرای ماده ۱۰۴ مکرر آئین‌نامه قانون ثبت صدور المثنی سند مالکیت در اجرای ماده ۱۲۰ آئین‌نامه قانون ثبت و غیرهم قابل بررسی است. اما با توجه محدودیت مقاله و موضوع آن از تشریح این مواد صرف‌نظر شده است.

#### اهمال متولیان اراضی دولتی

به‌موجب قانون ملی شدن جنگل‌های کشور، عرصه و اعیان کلیه جنگل‌ها و مراتع و بیشه‌های طبیعی و اراضی جنگلی کشور، جزء اموال عمومی محسوب و متعلق به دولت اعلام گردیده است. ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع و نیز ماده ۲ قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی کشور و ماده ۱ آئین‌نامه اجرایی قانون اخیر، صراحت دارند، تشخیص اراضی ملی و اراضی مستثنیات موضوع ماده ۲ قانون ملی شدن جنگل‌ها و مراتع، برعهده وزارت جهاد کشاورزی است و این‌گونه اراضی به‌صرف تشخیص وزارت مذکور و قطعیت آن، در مالکیت دولت قرار می‌گیرد و حتی عدم صدور سند مالکیت به‌نام دولت، نافی مالکیت دولت نسبت به اراضی ملی نخواهد بود. بنابراین، به‌صرف تشخیص، مالکیت دولت مستقر می‌گردد. اما، تثبیت آن مستلزم انجام تشریفات ثبتی است. اگر پس از تشخیص ملی بودن اراضی توسط دستگاه ذیصلاح، تشریفات مندرج در بند ۳۴۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی جهت ثبت، انعکاس در سوابق ثبتی پلاک و صدور سند مالکیت موردعمل واقع نگردد، مالکیت دولت علی‌رغم احراز، تثبیت نخواهد گردید و خروجی دفتر املاک، اطلاعاتی صحیح و قابل اتکاء نخواهد بود و احتمال تضییع حقوق اشخاصی را که به این داده‌ها اعتماد نموده‌اند و مبنای معامله خود را اعلانات ثبتی قرار داده‌اند، فراهم خواهد نمود. بسیاری از املاک تا پیش از تشخیص ملی، دارای مالک خصوصی و بعضاً مالک خصوصی دارنده سند مالکیت بوده که با ملی شدن آن اراضی مالکیت ایشان قهراً زائل گردیده است. بنابراین، چنانچه این زوال مالکیت خصوصی و استقرار مالکیت دولتی در سوابق ثبتی منعکس نگردد، خروجی اطلاعات سیستم ثبتی، همچنان حکایت از مالکیت خصوصی اشخاص خواهد داشت. این موضوع خطری بالقوه برای متعاملینی است که به نهاد ثبت، اعتماد خواهند نمود.

الزامات مورد اشاره درخصوص سایر اراضی دولتی به‌مفهوم عام، از جمله اراضی موات شهری و غیرشهری، اراضی و املاک عمومی، موقوفات، اموال دولتی به‌مفهوم خاص و ... نیز صدق می‌کند.

#### مبانی حمایت‌کننده جبران خسارت

در این بخش، اصول، مبانی و قواعدی که جبران خسارت

شخص، امکان تضییع حقوق مالک حقیقی را فراهم خواهد نمود و از آنجا که برابر بند ۵ ماده ۲۱ آئین‌نامه قانون ثبت، درج «شرح حقوق عینی که برای اشخاص در آن ملک است با تعیین صاحبان حقوق و همچنین حقوق عینی که مستدعی ثبت در املاک مجاور دارد» الزامی است، اشتباه در درج این حقوق نیز به‌معنای تضییع حقوق عینی اشخاص است.

در عملیات مقدماتی ثبت املاک، تحدید حدود راه، تعیین حدود ملک یا املاک معین به‌وسیله مأمور رسمی که نماینده محدد نامیده می‌شود، توصیف کرده‌اند که در محل وقوع ملک و با سبق آگهی مخصوصی به‌عنوان آگهی تحدیدی، برابر مواد ۱۴ و ۱۵ قانون ثبت صورت می‌گیرد (Jafari Langroudi, 1993). ممکن است اشتباه در عملیات تحدید حدود روی دهد و هرچند اشتباه در این مرحله خللی به مالکیت شخص وارد نمی‌سازد. اما، سایر حقوق عینی مالک یا مجاورین یا اشخاصی که نسبت به ملک موردنظر، حقوقی مانند حق عبور و ... دارند را متزلزل خواهد کرد. کارکرد اطلاع‌رسانی نظام ثبت املاک ایجاب می‌نماید اطلاعات ثبت شده قابل اعتماد باشد (Tabatabaei Hesari and Kazemi, 2013). بنابراین، به‌دنبال ثبت ابتدایی مالکیت املاک، ثبت معاملات آتی آن قطعه باید قهری و اجباری باشد تا نهاد ثبتی وضعیت صحیح مالکیت را منعکس کند (Saber and Tabatabaei Hesari, 2011). به‌همین منظور، مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک، ثبت اسناد کلیه عقود و معاملات راجع به عین، منافع یا حقوق املاکی را که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده‌اند، اجباری اعلام نموده است. برابر ماده ۲۶ قانون ثبت و ۳۵ آئین‌نامه اجرایی قانون دفاتر اسناد رسمی، سردفتر ملکف است پس از تنظیم سند مربوط به عقود صدراشاره، نسبت به ارسال الکترونیکی به ادارات ثبت اقدام، تا متصدیان ثبتی برابر ماده ۱۰۴ آئین‌نامه قانون ثبت طرف مدت ۲۴ ساعت پس از وصول خلاصه معامله نسبت به ثبت آن در دفتر املاک اقدام نمایند. پرواضح است هرگونه اشتباه از ناحیه سردفتر از حیث عدم ارسال صحیح خلاصه معامله و متصدی ثبتی از حیث عدم ثبت و انعکاس خلاصه معامله در دفتر املاک، موجب خواهد شد مندرجات دفتر املاک، اطلاعات صحیحی از وضعیت واقعی مالکیت منعکس ننماید و درصورت معامله مجدد توسط ید قبلی (مالک پیشین) و تأیید آن توسط اداره ثبت، موجبات تضییع حق مالکیت مالک واقعی فراهم گردد.

سایر اشتباهات ثبتی از جمله اشتباهات مؤثر در آگهی‌های موضوع قانون ثبت، اشتباه در قبول تقاضای ثبت مکرر و قبول تقاضای ثبت معارض، اشتباه در صدور سند مالکیت بر مبنای اسناد مالکیت مشاعی، تقسیم‌نامه رسمی، صورت‌مجلس تفکیکی، ارث، وصیت‌نامه، صلح محاباتی با خیار فسخ، انتقال اجرائی، حکم

متضرر از اشتباهات ثبتی را توجیه‌پذیر می‌نماید، بررسی شده است. زیرا، ابطال سند رسمی مالکیت توسط دادگاه‌ها و صرفاً با استناد به مبانی حقوق مدنی اموال و مالکیت، ضمن خلل در امنیت حقوقی و روانی جامعه، از حیث اقتصادی نیز تأثیر مخربی داشته است. مفهوم واژه مبانی در ما نحن فیه به «نیروی الزام آور حقوق» و «دلیل اعتبار و مشروعیت» اشاره دارد. مبانی در معنای دلیل و مشروعیت اعم است بر مفهوم واژگان «قواعد» و «منابع» و هر دو معنا را شامل می‌شود (Mansour Abadi and Riahi, 2013). در ادامه، به دلایل اعتبار و مشروعیت نظریه جبران خسارت از متضررین اشتباهات ثبتی پرداخته شده و این نظریات مبنای پذیرش نظریه بیمه مالکیت قرار گرفته است.

#### نظریه اعتماد عمومی و اصل استقلال نظام ثبتی

از آنجا که نمی‌توان اظهار داشت که همه اطلاعات ثبت شده در دفاتر ثبتی منطبق بر «واقعیت حقوقی» و درست است. برای این که بتوان به اطلاعات گنجانده شده در دفاتر ثبتی، اعم از آن که بر واقعیت حقوقی منطبق باشد یا نباشد، اعتماد نمود، اصول ترمیمی و جبرانی همانند «اصل اعتماد عمومی» ضروری است (Tabatabaei Hesari, 2014). نظریه اعتماد عمومی رابطه حقوقی ناشی از ثبت را از رابطه حقوقی منشأ ثبت مستقل و جدا فرض می‌کند و ثبت را سبب ایجاد حق دانسته و به این وسیله امکان نقض حقوق اشخاصی را که به رابطه ناشی از ثبت اعتماد نموده‌اند، از بین می‌برد و به جای اعاده مالکیت و ابطال سند مالکیت شخص ثالث با حسن نیت و تأمین کارکرد «اطلاع‌رسانی» نظام ثبتی نظر به جبران خسارات مالک واقعی ملک دارد (Tabatabaei Hesari and Kazemi, 2013). براساس اصول ثبتی منتج از نظریه اعتماد عمومی، نظام ثبتی همانند آینه‌ای فرض می‌شود که به‌درستی و به‌طور کامل و فراتر از هر دلیلی، همه واقعیات موجود در خصوص حقوق مربوط به املاک را منعکس می‌کند و این نظام تنها منبع اطلاعاتی کسانی است که به‌دنبال آگاهی از وضعیت حقوقی مال غیرمنقول می‌باشند. درواقع، ثبت همانند حائلی میان عیوب حق مالکیت ثبت شده و ظاهر انعکاس یافته از سوی دفاتر ثبتی است. اتخاذ این رویکرد سبب جلب اعتماد سرمایه‌گذار اقتصادی و در نتیجه آن افزایش درآمد عمومی، افزایش سرمایه‌گذاری، افزایش اخذ اعتبار بانکی، رونق معاملات و در نهایت توسعه اقتصادی دارد (Tabatabaei Hesari, 2014). نظریه «استقلال ثبت» نیز به‌منظور حمایت از حق مالکیت ایمن، حق مالکیت ثبت شده را مستقل از همه ایرادات وارده بر سلسله روابط حقوقی قبل از آن مورد شناسایی قرار می‌دهد و برای خریداران این امکان را فراهم می‌کند تا با اتکا بر اطلاعات ثبت‌شده دارای وارد معامله شود (Tabatabaei Hesari, 2014). (Tabatabaei Hesari, 2015).

#### اصول و قواعد نوین مسئولیت مدنی

گرایش امروزی حقوق مسئولیت مدنی به سمتی است که جبران خسارت بیش از پیش عینی شده و نقش تقصیر در آن اهمیت گذشته خود را از دست داده است (Tanak, 2018) و بدون تحقق شرایط عمومی تکلیف، حکم به جبران خسارت دارای وجهت کامل است. در این خصوص می‌توان به مسئولیت ناشی از ایجاد مزاحمت غیرعادی برای همسایه - که بدون توجه به تقصیر عامل ایجاد می‌شود- و مسئولیت‌های خارج از قرارداد ناشی از فعل اشخاص دیگر در حقوق فرانسه از جمله مسئولیت کارفرمایان ناشی از فعل کارگران، مسئولیت پدر و مادر ناشی از فعل فرزندان کوچکشان و مسئولیت استادکاران ناشی از فعل کارآموزشان، اشاره نمود. به‌علاوه، به‌طور فزاینده، نظام‌های ویژه‌ای در زمینه‌های مهمی مانند حوادث حمل‌ونقل، حوادث رانندگی و فرآورده‌های معیوب ایجاد شده است تا زبان‌های حادثه‌ای، صرف‌نظر از هرگونه تقصیر مسئول، جبران شود (Jordan, 2014). به‌نظر می‌آید امروزه حقوق مسئولیت مدنی متعهد به جبران خساراتی است که از فعل زیان‌بار شخصی ناشی شده باشد. با پذیرش این موضوع مبنایی برای پرداخت خسارت به متضررین ناشی از اشتباهات ثبتی فراهم می‌گردد. زیرا در بسیاری از موارد اشتباه ثبتی، تقصیر متصدی اقدام وجود نداشته یا حداقل قابل احراز نیست، یا این که این نوع اشتباهات اجتناب‌ناپذیر است. بنابراین، اگر جبران خسارت متضرر منوط به احراز تقصیر شود، در بسیاری از موارد امکان تأمین خسارت متضرر فراهم نخواهد شد. در این صورت باید قائل به ابطال سند مالکیت صادره ناشی از اشتباه بود که خسارت عمومی این واقعه نیز قابل توجه است. لذا، نگارندگان معتقدند برای پذیرش جبران خساراتی که اعاده به وضع سابق وضعیت در آن موارد موجب ضرر اجتماعی می‌شود و مغایر مصالح عمومی است، باید درجه اهمیت تقصیر را در پذیرش مسئولیت مدنی تنزل داد. نظریه «تضمین حقوق شهروندی» دیگر نظریه نوین در پذیرش مسئولیت مدنی بدون احراز تقصیر است. بر مبنای این نظریه، نقطه آغازین حقوق مسئولیت مدنی باید اصلی باشد که به‌موجب آن هرکس به‌واسطه رفتار یا شیء متعلق به دیگری متحمل خسارت شد، استحقاق دریافت غرامت از او را داشته باشد (Tanak, 2018). این نظریه با قاعده معقول و منصفانه بودن حقوق مسئولیت مدنی همخوانی دارد. زیرا که بر مبنای این قاعده کلیه خسارات باید جبران شود و هیچ ضرر غیر متدارک نباید در جامعه وجود داشته باشد (Yazdaniyan, 2015). از دیگر مبانی حمایت‌کننده، نظریه مسئولیت مدنی مبتنی بر خطر است، که طبق آن، انتساب ضرر به‌بارآمده به فعالیت مسئول و نه تقصیر او است. لذا، همین که شخصی زبانی به‌بار آورد، باید آن را جبران کند. نظریه کار نامتعارف و نظریه تضمین حق نیز از نظریه‌های حامی مسئولیت مدنی بدون

عدم ابطال سند مالکیت و تأمین خسارت متضررین دارد.

#### قاعده فقهی لاضرر

هر شخصی سبب اضرار به غیر گردد باید آن را جبران سازد و «هیچ کس نمی‌تواند اعمال حق خویش را وسیله ضرر به غیر یا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد» (اصل ۴۰ ق.ا.ا). برخی فقها قاعده «لاضرر و لاضرار» را نهی الهی از ضرر می‌دانند (Mohaghegh Damad, 1991) و عده دیگری به نهی حکومتی معتقد می‌باشند (Mousavi Khomeini, 1993). که در هر دو حالت باید قائل به حرمت ایراد ضرر به غیر شد. به نظر عده‌ای دیگر، مفهومی که می‌توان برای قاعده لاضرر در نظر گرفت، نفی ضرر است (Mousavi Bojanvardi, 1998). بدین معنا که در اسلام احکامی که مستلزم ضرر برای افراد جامعه باشد، به واسطه لاضرر برداشته شده است، یا این که قاعده به معنی نفی حکم از طریق نفی موضوع باشد (Khorasani, 1961). یا آن که معنای قاعده، نفی ضرر غیر متدارک است، بدین معنا که هر ضرری باید جبران شود. با پذیرش هر یک از دو نظریه نهی یا نفی ضرر، از قاعده «لاضرر و لاضرار» می‌توان مسئولیت مدنی را استنباط کرد. زیرا، نهی دلالت بر حرمت ایراد ضرر خواهد داشت و مقتضی نهی، تحریم ابقاء وضع ایجاد شده نیز می‌باشد (Iraqi, 1997). همچنین، اگر مفهوم قاعده نفی ضرر غیر متدارک دانسته شود، حکم به ضمان و مسئولیت مدنی بدیهی است (Naraghi, 1996). به نظر برخی نویسندگان حتی می‌توان «اصل جبران کامل خسارات» را از این قاعده استخراج نمود (Yazdaniyan, 2015) و زیان دیده را در همان وضعیتی قرار دهد که گویا فعل زیان بار رخ نداده است. نتیجه آن که فقه پویا، نظرات کهنه را فدای ضرورت‌ها و مصالح انسانی می‌نماید. بنابراین، عقیده، قاعده لاضرر می‌تواند منبعی برای حکم بر جبران خسارات اشتباهاتی مانند اشتباهات ثبتی باشد که ضرر ایشان متوجه مصالح عمومی است.

#### قاعده استرداد معقول مال و دفع معقول منبع ضرر در مقابل مصالح عامه

جبران خسارت باید معقول باشد. این قاعده از موارد پراکنده قانون ایران قابل استنباط است (مواد ۳، ۴ و ۷ قانون مسئولیت مدنی). فرض کنید فردی غاصب چوبی را در بنا یا کشتی به کار برد، یا این که نخعی غصبی در عمل جراحی زخم‌های موجود زنده‌ای به کار رود. آیا در این موارد چوب یا نخ قابل استرداد یا انتزاع است؟ هر چند ماده ۳۱۱ قانون مدنی در خصوص استرداد عین مال مقرر می‌دارد: «غاصب باید مال مغضوب را عیناً به صاحب آن رد نماید». اما اگر استرداد عین مال یا اعاده وضع سابق مغایر با مصالح و منافع عمومی باشد، آیا می‌توان حکم به الزام رد عین داد؟ به نظر می‌آید دفع معقول ضرر و نگرش نوین به فقه و اصول مسئولیت مدنی ایجاب می‌نماید، هر جا استرداد، غیر معقول و غیر منطقی جلوه نموده است، حکم بر

تقصیر هستند، بر مبنای نظریه اخیر «صدمه به حق حمایت شده، دلیل کافی برای تعیین ضمانت اجرای آن است. این ضمانت اجرا چیزی جز الزام به جبران آن چه رخ داده نیست؛ یعنی مسئولیت مدنی کسی که سبب آن شده است» (Katouzian, 2014). از دیگر اصول بررسی شده، «اصل جبران کامل خسارت» است که بر اساس آن، خسارات باید به نحوی جبران شود که زیان دیده را تا جای ممکن در وضعیت قبل از وقوع فعل زیان بار قرار دهد. علی‌رغم پذیرش جبران کامل خسارت در برخی نظام‌های حقوقی و عدم مانع شرعی بر آن، بر این نظریه نقدهای جدی نیز وارد شده است. به نحوی که بررسی‌ها نشان می‌دهد علی‌رغم تمایل بارز حقوقدانان ایرانی به پذیرش وجود اصل لزوم جبران کلیه خسارات، در حقوق نوشته ایران قانونی دال بر این امر وجود ندارد؛ آن چه هست تصریح به قابلیت جبران خسارات معین است که در قانون مدنی و قانون مجازات اسلامی به صورت محدودتر و در قانون مسئولیت مدنی قلمروی بسیار وسیع‌تر دارد. از طرفی، نظریه پردازان تحلیل اقتصادی حقوق نیز پذیرش اصل جبران کلیه خسارات را لزوماً امر مطلوبی ندانسته و در برخی موارد آن را خطری بر حفظ سلامت و امکان فعالیت‌های اقتصادی می‌دانند (Babaei, 2005). نگارندگان این مقاله نیز معتقدند ملاحظات بالا باید در حقوق ایران مدنظر قرار گیرند. اما، بر پذیرش بی‌چون و چرای اصل جبران کامل خسارات اصرار ندارد. بلکه دنبال بهره‌مندی از قواعد نوین مسئولیت مدنی در راستای میناسازی پذیرش جبران خسارات ناشی از اشتباهات ثبتی است. موردی که تحلیل اقتصادی حقوق از آن حمایت و مصالح عمومی آن را ایجاب می‌نماید.

#### موارد صریح قانونی

در حقوق ایران مصادیقی از حمایت از مالک فعلی و جبران خسارت زیان دیدگان به صراحت دیده می‌شود. «لایحه قانونی راجع به رفع تجاوز و جبران خسارت وارده به املاک» چنین مقرر می‌دارد که «در دعای راجع به رفع تجاوز و قلع ابنیه و مستحدثات غیر مجاز در املاک مجاور هرگاه محرز شود که طرف دعوی یا ایادی قبلی او قصد تجاوز نداشته و در اثر اشتباه در محاسبه ابعاد یا تشخیص موقع طبیعی ملک یا پیاده کردن نقشه ثبتی یا به علل دیگری که ایجادکننده بنا یا مستحدثات از آن بی‌اطلاع بوده، تجاوز واقع شده و ... دادگاه حکم به پرداخت قیمت اراضی و کلیه خسارات وارده و اصلاح اسناد مالکیت طرفین دعوی می‌دهد...». مضافاً برابر قانون «تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها» مصوب ۱۳۷۰ «... در مواردی که علی‌رغم صدور سند اراضی به نام دولت اقدامات دستگاه‌های ذی‌ربط وسیله مراجع ذی‌صلاح ابطال شده یا بشود... در این صورت بهای کارشناسی روز این گونه اراضی به تاریخ این مصوبه ... به مالک پرداخت و یا معادل آن به بهای تمام شده زمین واگذار گردد». همان‌طور که مشاهده شد در مواردی قانونگذار نظر به

عدم استرداد می‌باشد (Yazdaniyan, 2015). سود و زیان اجتماع در امر مالکیت، اعتباربخشی به نهاد رسمی ثبت املاک و اجتناب از نهادهای موازی و غیررسمی تشخیص مالکیت می‌باشد. سند مالکیت مستظهر به قدرت دولت و اراده ملی است و از اهداف ثبت املاک ایجاد امنیت قضایی برای صاحب ملک و امنیت اقتصادی برای سرمایه‌گذار است. لذا، هر اقدامی که موجب تزلزل اعتبار سند رسمی شود، ضرر اجتماعی و اقتصادی عمومی را در پی خواهد داشت. لذا، حمایت از سند مالکیت در مقابل ابطال مستند به قاعده دفع معقول منبع ضرر و استرداد معقول مال، منطقی به نظر می‌رسد.

#### تحلیل اقتصادی نظام ثبتی

تحلیل اقتصادی حقوق به علمی اطلاق می‌شود که در آن از نظریه‌های اقتصادی برای تحلیل و شکل‌دهی نهادهای حقوقی استفاده می‌شود. در واقع برخلاف حقوق سنتی که قواعد حقوقی را در میان نوشته‌ها و کتب و در چارچوب قوانین و رویه‌های قضایی و به منظور تأمین «عدالت» می‌دید، تحلیل اقتصادی حقوق، کارایی اقتصادی را به عنوان هدف و پارامتر اصلی قواعد حقوقی در نظر می‌گیرد و تحلیل‌های خود از قواعد حقوقی را بر اساس میزان کارایی ارائه می‌نماید. بدیهی است در این نگرش، مفاهیم حقوقی برای نیل به کارایی بیشتر بازتعریف یا ایجاد می‌شوند (Babaei, 2007). در این رویکرد باید با کمترین هزینه، مطلوب بیشتری حاصل شود.

املاک از مهم‌ترین دارایی‌های اقتصادی هر جامعه محسوب می‌شود که ورود آن به گونه‌ای مطمئن به چرخه اقتصادی در توسعه کشور از حیث افزایش درآمد عمومی از مسیر اخذ عواید مالیاتی و حق‌الثبت، افزایش سرمایه‌گذاری به دلیل تضمین مالکیت مطمئن، افزایش اخذ اعتبارات بانکی و رونق معاملات تأثیر بسزایی دارد (Saber and Tabatabaei Hesari, 2011). اگر نظام‌های تشخیص مالکیت را به دو دسته نظام‌های رسمی و غیررسمی مالکیت تقسیم کنیم، هزینه‌های ایجاد و به‌روزرسانی یک نظام رسمی شامل هزینه تشکیل بانک اطلاعاتی و فرآیند ثبت اولیه مالکیت، هزینه‌های استعلامات ثبتی و ثبت تغییر مالکیت، مالیات، هزینه سردفتر، هزینه صدور سند و ... خواهند بود. در عوض، اگر این نظام رسمی از حیث بُعد «اطلاع‌رسانی»، اطلاعاتی تضمین‌شده از وضعیت مالکیت ملک به متعاملین ارائه دهد، به نحوی که هزینه اطلاعات نامتقارن، هزینه‌های جستجو و ارزیابی حق مالکیت و در نهایت ریسک معاملات را به علت انسداد عامل بروز «رفتار فرصت‌طلبانه» به نحو چشم‌گیری کاهش دهد و از حیث بُعد «حمایتی» شخصی را که به اطلاعات ارائه شده نظام ثبتی اعتماد نموده و مبنای معامله خود را خروجی نهاد ثبت قرار داده را مورد حمایت قرار دهد و با صیانت از وی، به مالکیتش حرمت نهد. یا به نحوی دیگر تأمین خسارت نماید، در این صورت نظام ثبتی کارایی اقتصادی داشته و هزینه‌های صورت گرفته

برای ایجاد نظام رسمی مالکیت، به دلیل آثار اجتماعی و اقتصادی آن به‌صرفه خواهد بود. زیرا که هزینه‌های این نهاد کمتر از هزینه‌های مبادله در فرض عدم وجود سیستم مزبور می‌باشد و مطلوبیت دارد (Tabatabaei Hesari, 2016). از دیدگاه تحلیل‌های اقتصادی، در ایجاد نهاد ثبت املاک باید به دنبال نظامی بود که «کارایی اقتصادی» بیشتری داشته باشد تا بتواند زمینه توسعه اقتصادی را فراهم کند. این کارایی زمانی حاصل می‌شود که نهاد ثبتی در دو بُعد «اطلاع‌رسانی» و «حمایتی» کارآمد باشد.

#### مبانی نظری، فقهی و ظرفیت‌های قانونی برای جبران دولتی خسارت

برابر نظریه مسئولیت اجتماعی دولت، دولت در بحث خسارات وارده به زیان‌دیده به هیچ وجه مدیون بزه‌دیده نیست. اما به علت وجود مصالح و فوایدی که در این زمینه هست، برای دولت تکلیفی در مقابل خسارت زیان‌دیده متصور است (Haji Dehbad, 2009). مبانی مسئولیت اجتماعی دولت برای توجیه جبران دولتی زیان‌دیدگان شامل نظریه همبستگی اجتماعی، قرارداد اجتماعی و رفاه اجتماعی است.

در نظریه رفاه اجتماعی، رویکرد دولت باید جبران خسارت‌های وارده بر زیان‌دیدگان با تکیه بر دغدغه‌های انسان‌دوستانه باشد. دولت برای اجرای این رویکرد می‌تواند از راهکار نظام بیمه اجتماعی بهره بگیرد (Farajih and Bazayr, 2012).

مطابق نظریه قرارداد اجتماعی، دولت در ازای محدود کردن حقوق و آزادی‌های فردی و برخورداری از حق حاکمیت، متعهد به حمایت و محافظت از افراد جامعه بوده و قصور در ایفای تعهدات، موجب مسئولیت او در قبال زیان‌دیده است (Wright, 1996).

در نظریه همبستگی اجتماعی، اعضای جامعه نمی‌توانند آسیب‌های ناشی از یک جرم خشونت‌آمیز شدیداً در تضاد با هنجارهای اجتماعی را جبران کنند. لذا عدالت و انصاف ایجاب می‌کند دولت به‌عنوان نماینده جامعه این وظیفه را برعهده بگیرد (Shapland, 1984).

اصل سوم قانون اساسی در بیان وظایف دولت جمهوری اسلامی ایران مبنی بر «تأمین حقوق همه‌جانبه افراد از زن و مرد و ایجاد امنیت قضایی عادلانه برای همه و تساوی عموم در برابر قانون»، اصل بیست‌ونهم در موضوع حق برخورداری از تأمین اجتماعی و اصل چهل و پنجم درباره منابع مالی دولت از مبانی قانونی حمایت از تأمین خسارت زیان‌دیده به‌وسیله دولت می‌باشند.

بر اساس متون روایی و فقه جزایی اسلام، فقها در توجیه مسئولیت دولت به قاعده‌های فقهی «لایبطل دم امری مسلم»، «لایبطل حق امر مسلم»، روایت صحیحه ابوبصیر از امام صادق (ع) به شرح «اگر جسد شخصی در بیابان یافت شود، دبه او از بیت‌المال پرداخت می‌شود» استناد می‌کنند (Ameli, 1995; Koleni, 1947).

نظریه پردازان حقوق بیمه، معتقدند بیمه های نوین این پتانسیل را دارند که معاملات املاک را آسان تر کرده و در عین حال ریسک معاملات و هزینه ها را کاهش دهند. ایشان معتقدند بیمه مالکیت پشتوانه ای برای کمبود سیستم های حقوقی حاکم بر املاک و مستغلات است (Hayden and Kelner, 2020). در حال حاضر، علی‌رغم ارزش بالای معاملات ملکی و نگاه سرمایه‌ای به اموال غیرمنقول و نقش کلیدی آن در توسعه اقتصادی کشور، عدم وجود «بیمه اسناد رسمی اموال غیرمنقول» در نظام حقوقی و ثبتی کشور به شدت احساس می‌شود. با فرض پذیرش امکان پرداخت خسارت متضررین از اشتباهات ثبتی (موضوع قسمت دوم این مقاله) مطابق با اصل بیمه، ایجاد یک صندوق تضمینی که محل تأمین اعتبار آن دستمزدهای ثبت باشد الزامی است تا در صورت ورود هرگونه زیان به متضرر به دلایل خطای انسانی به هنگام ثبت، خسارت از محل این صندوق پرداخت شود. این دستاورد در کشورهای دیگر جهان محقق گردیده است. به‌عنوان نمونه، در هند بیمه مالکیت توانسته است سازوکاری «مبتنی بر بازار» برای کاهش خسارات ناشی از نقص در قراردادهای املاک و در نتیجه کاهش هزینه‌های بالای موجود در دعاوی مربوط به املاک را فراهم کند (Burman, 2020). عنوان 24-A اساسنامه ۲۰۱۷ ایالت ماین آمریکا نیز مؤید این موضوع است. میزان بازپرداخت در این موارد با اصول غرامت ارزیابی می‌گردد و متکی به میزان هزینه حق بیمه دارد (Fischer, 1981). خوشبختانه امروزه قانونگذار به این اقناع رسیده است و ماده ۱۳ طرح «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» مصوب ۲۲ خرداد ۱۳۹۹ احیای این اصل تلقی می‌گردد. هرچند شورای نگهبان به این طرح ایراداتی وارد و آن را به مجلس اعاده نمود.

بیمه حق مالکیت زیرمجموعه بیمه اموال است؛ و موضوع آن بیمه حق مالکیت نسبت به اموال غیرمنقولی است که در نظام دولتی ثبت شده است. به‌منظور پیاده‌سازی آن، باید اقداماتی از طرف شورای عالی بیمه در خصوص تعیین شرایط عمومی این بیمه‌نامه و تعیین دقیق میزان جبران خسارت از مالکین و نحوه جبران خسارت در این بیمه‌ها به‌عمل آید. آنچه در شناسایی بیمه‌گذار تأثیر دارد و معیار محسوب می‌شود، ذی‌نفع بودن است؛ بیمه‌گذاران در بحث بیمه حق مالکیت معمولاً خریداران هستند. به‌رحال، بیمه‌گذار شامل وارث، موصی‌له، نماینده اشخاص زنده، نزدیک‌ترین خویشاوندان، شخیصت‌های حقوقی و شریک در شرکت با مسئولیت محدود می‌شود. بیمه‌گر نیز تعهدات و تکالیف بسیاری در حین، قبل و بعد انعقاد قرارداد برعهده دارد. از جمله پرداخت ثمن معامله به نرخ روز پرداخت که بهترین روش برای بیمه‌گر تعیین ارزش ملک توسط کارشناس چه در هنگام عقد و چه در هنگام جبران خسارت است. معمولاً بیمه‌های خسارت به رابطه بین بیمه‌گر و بیمه‌گذار محدود نمی‌شود؛ بلکه افراد ثالثی به انحای مختلف در ارتباط با روابط قراردادی و خسارت موضوع حادثه، قرار می‌گیرند

اصول و مبانی فکری نظام ثبتی مبنی و احترام به ماده ۲۲ قانون ثبت برابر ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده... مالک خواهد شناخت...». بنابراین، «انتقال ملک ثبت شده، به صرف تراضی و توافق و ایجاب و قبول تحقق نمی‌یابد و مستلزم رعایت تشریفات است که به‌موجب ماده ۲۲ قانون ثبت مقرر شده است» (Katouzian, 1990). در این راستا، قانونگذار، ثبت کلیه معاملات درباره حقوق مربوط به املاک ثبت شده را در ماده ۴۶ الزامی نموده و ثبت نکردن آن را به‌موجب ماده ۴۸ قانون ثبت سبب پذیرفته نشدن آن در محاکم و ادارات قرارداده است. تا آنجا که در ماده ۲۴ قانون ثبت اعلام می‌دارد «پس از انقضای مدت اعتراض (درخصوص ثبت اولیه ملک) دعوی این‌که در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده [به هیچ عنوان] پذیرفته نخواهد شد». نص مواد صدرالاشاره حکایت از این دارد که نظام ثبتی کشور «نظامی ایجاد می‌شود». بدان معنی که «ثبت موجد حق مالکیت است» و «تنظیم سند رسمی شرط صحت بیع املاک ثبت شده است» (Katouzian, 1990). لذا «انتقال حق مالکیت میان متعاقبین با انجام عملیات ثبتی صورت می‌گیرد و تا پس از انجام ثبت، حق عینی برای منتقل‌الیه ایجاد نمی‌شود» (Tabatabaei, 2015). این تحلیل هرچند توسط برخی نویسندگان نقد و برخی از ایشان اعتبار سند رسمی را محدود به قابلیت استناد در برابر اشخاص ثالث (Kashani, 1973) و برخی از نویسندگان، هدف قانون ثبت را صرفاً محدود کردن دلیل و آثار اثباتی سند ثبت نشده است (Jafari Langroudi, 1993; Safaei, 2003) و اراده متعاقب قانونگذار با تصویب لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳، بازنگری قانون ثبت در سال ۱۳۵۱ و الحاق پنج تبصره به ماده ۲۵ قانون ثبت در سال مذکور و برخی قوانین که به‌گونه‌ای تحدیدکننده مالکیت‌های اشخاص نسبت به املاک و اراضی محسوب می‌شوند در پی کاهش نفوذ و اعتبار ماده ۲۲ قانون ثبت بوده است. اما با همه این تفاسیر باید برای ثبتی که ماموران ثبتی انجام می‌دهند، ارزش قضایی قائل شد و به‌نظر می‌رسد اراده قانونگذار پس از قیل‌وقال‌های فراوان از بدو تصویب قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰، در «طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» مصوب ۳۱ اردیبهشت ۱۳۹۹ با تأکید مجدد بر اعتبار ماده ۲۲ قانون ثبت، تجلی یافته است. لذا مبانی فکری نظام ثبتی حکایت از آن دارد که باید از اعتبار سند مالکیت حمایت گردد. این تفکر، تغییری بنیادین در مبانی نظام پرداخت خسارت ایجاد خواهد کرد.

جبران خسارت ناشی از اشتباهات ثبتی از طریق بیمه اسناد رسمی



(Rajabi and Mirnejad, 2019). در خصوص نحوه اجرای اصل بیمه مالکیت و تعیین شخص مورد حمایت دو نظر غالب وجود دارد. عده‌ای قائل به حفظ اعتبار اسناد رسمی، حمایت از خریدار رسمی و جبران خسارت از مالک واقعی هستند (Tabatabaei Hesari, 2014). بر مبنای نظر ایشان «یکی از اهداف نظام ثبتی این است که دارندگان حقوق عینی نسبت به املاک اطمینان کامل اعطا نماید که حقوق عینی آنها با ثبت حمایت می‌شود». «افزون بر این، اشخاص ثالثی که با دارندگان حقوق یاد شده وارد معامله می‌شوند باید قادر به دستیابی به اطلاعات مربوط به حقوق عینی راجع به املاک به‌گونه‌ای مطمئن و قابل اعتماد باشند». با این مقدمات اگر حالتی مفروض گردد که مالک واقعی ملک با مالک ظاهری (منتقل‌الیه طبق سند رسمی) آن متفاوت گردد، هر چند به نظر می‌رسد مالک ظاهری باید ملک را به مالک واقعی برگرداند، اما «اگر منتقل‌الیه با حسن نیت ناگزیر از استرداد مال یاد شده باشد، اعتبار عمومی متحمل صدمات بزرگی خواهد شد». «عدالت اجتماعی و لزوم امنیت معاملات ایجاب می‌کند شخصی که نام وی در دفاتر ثبتی به‌عنوان مالک ثبت شده است، مقدم باشد و مالک شمرده شود» و به‌جای ابطال سند مالکیت و استرداد مالکیت به مالک واقعی، از مالک واقعی از طریق بیمه مالکیت جبران خسارت شود. مفهوم «حق مالکیت تضمین شده به‌وسیله دولت» و «قطعیت قانونی ثبت» ایجاب می‌کند «ثبت به حقوق ثبت شده یک اثر اثباتی مطلق اعطا نماید» و «منتقل‌الیه به مجرد ثبت حق مالکیتی که آن را از مالک ثبت شده (ناقل) دریافت کرده است، دارای یک حق مالکیت بطلان‌ناپذیر در برابر همه می‌شود». بنابراین، «عناصر کلیدی یک نظام ثبتی باید به‌گونه‌ای طراحی شوند که منتقل‌الیه ملک را از ریسک‌های ناشی از انتقال حق مالکیت ناقص یا معیوب، خسارات ناشی از تغییر مالکیت‌ها که به‌وسیله حقوق قدیمی «معاملات و انتقال مالکیت خصوصی» و خارج از چارچوب ثبت ایجاد شده است، آزاد کند»، به‌نحوی که حقوق ثبت شده مجرد از عیوب مربوط به زنجیره معاملات منشأ حق باشد. هر چند قائلین به این نظریه، نظرات خود را در خصوص چگونگی جبران خسارت نسبت به منتقل‌الیه مستقیم معامله معیوب، تعدیل نموده‌اند و صرفاً قائل به وصف تجریدی نسبت به عیوب ثبتی برای اشخاص ثالث با حسن نیت گردیده‌اند (Tabatabaei Hesari, 2014). نظریه دیگر در پی جبران خسارت متضرراست. ایشان معتقدند در بیمه املاک، ملک به مالک واقعی تعلق گرفته و تنها از متضرر جبران خسارت خواهد شد (Rajabi and Mirnejad, 2019). این نظریه با حقوق اموال و مالکیت ایران که تابع حقوق اسلامی است و قائل به تشریفاتی بودن بیع غیرمنقول ثبت شده نیست، همخوانی دارد. اما نظام ثبتی ایران با قواعد حقوق مدنی و اموال در این موضوع دارای دوگانگی است. مواد مختلف قانون ثبت از جمله مواد ۲۲، ۲۴، ۴۶، ۴۸ و رویه عملی سال‌های پس از وضع قانون ثبت نمایانگر الزام به اعتبار سند رسمی و عدم ابطال این نوع سند در محاکم است. اما در سال‌های بعد رویه

قضایی و بعضی اصلاحات قانونی و وضع قانون‌هایی از جمله ماده ۳ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ که صراحتاً اعلام می‌دارد «صدور سند مالکیت مانع مراجعه متضرر به دادگاه نمی‌گردد» حکایت از آن دارد که مطابق قواعد عام حقوقی حاکم بر نظام حقوقی کشور و محاکم قضایی «تا وقتی که ابطال سند رسمی توسط دی‌نفع (مالک اصلی) خواسته نشود، خریدار مالک محسوب می‌شود؛ اما پس از مراجعه متضرر، از طواهر قانون برمی‌آید که ملک باید به مالک واقعی مسترد شود. به‌نظر می‌رسد که قانونگذار بر حمایت از مالک واقعی نظر داشته و توجهی به خریدار با حسن نیت و حتی فروشنده با حسن نیت که خود قربانی این‌گونه معاملات است ندارد». لذا نقش بیمه مالکیت پررنگ شده و به‌منظور پوشش خطرات مالکیت باید از متضرر (منتقل‌الیه) جبران خسارت نماید. تأکید می‌گردد مطابق این نظریه «بیمه حق مالکیت صرفاً جبران خسارت می‌کند و حفظ مالکیت از وظایف آن نیست». قانونگذار نیز به تأسی از حقوق حاکم بر اموال و مالکیت کشور، ماده ۱۳ طرح «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» را متناسب با این نگاه تدوین نموده است.

بر هر دو نظریه بالا نقدهایی وارد است. نظریه اول که قائل به حفظ اعتبار سند رسمی حداقل برای خریدار ثالث با حسن نیت است، علی‌رغم همخوانی با اهداف و کارکردهای نظام ثبتی، به‌علت دوری نظریه‌پردازان آن از مسائل و معضلات اجرایی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، قابل نقد است. چنانچه تفسیر خشک از ماده ۲۲ قانون ثبت موردنظر باشد، هیچ مرجع اداری یا قضایی نباید صلاحیت ابطال اسناد مالکیت را بیابد. در حالی که ممکن است سند مالکیتی به دستور مرجع اداری، بر اساس بند ۲ ماده ۳ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض و یا به حکم مرجع قضایی، بر مبنای تبصره ۵ لایحه مزبور ابطال شود. از طرفی، برپایه صرف ظاهر ماده مذکور، چنان‌چه انتقالی هر چند با سند رسمی صورت گیرد، ولی در دفتر املاک اخبار نشود نباید انتقال گیرنده مالک شناخته شود. نتیجه‌ای که هیچ‌کس آن را نمی‌پذیرد. زیرا امکان دارد سند انتقال رسمی ملک ثبت شده‌ای به هر علت در دفتر املاک ثبت نشود و یا در زمان متعارف ثبت نشود. اما قطعاً نمی‌توان به دستاویز این موضوع، مالکیت انتقال‌گیرنده را منتفی دانست. بنابراین تشخیص و تعیین قلمرو حکومت ماده ۲۲ قانون ثبت ضرورت دارد. به‌نظر می‌رسد قانونگذار در سال ۱۳۱۰ با هدف سودمندی ثبت املاک برای مردم، ماده ۲۲ قانون ثبت را به‌تصویب رسانده که به‌رغم قابل قبول بودن آن در زمان خود، طی سالیان متمادی کاستی‌های خود را آشکار ساخته است. چنان‌که در مواجهه با برخی از مشکلات و ابهامات، پاسخگوی همه مقتضیات نبوده و قانونگذار این مهم را با هوشیاری دریافته و ضمن حمایت از اعتبار اسناد مالکیت بر آن شده تا به شرایط جدید و نیازهای نو پاسخی درخور دهد. در این راستا در نخستین گام، مواد ۴۱ و ۴۳ قانون ثبت در سال ۱۳۱۲ و مواد ۱۱ و ۲۵ مکرر قانون مزبور

زائل نخواهد کرد، بلکه تحدیدکننده آن خواهد بود. در این موارد، باید قائل به امکان اصلاح مندرجات دفتر املاک و تفسیر انعطاف‌پذیر از ماده ۲۲ قانون ثبت بود. در برخی موارد نیز می‌توان اجرای این بیمه را در راستای حفظ اعتبار سند رسمی به کار برد. پذیرش امکان ابطال سند و برگرداندن به حالت نخست بعد از ثبت غیرواقعی، در مواردی که حقی برای ثالث با حسن نیت ایجاد نشده باشد، با موازین حقوقی کشور همخوانی دارد، اما عدالت و انصاف ایجاب می‌کند در مواردی که مالک ظاهری (منتقل‌الیه، خریدار، مالک غیرواقعی) شخص ثالثی باشد که به اعتبار اطلاعات موجود در دفاتر ثبتی معامله نموده باشد (بدین معنا که ملکی معامله شود و معامله به ثبت برسد و بر مبنای همین ثبت به ثالث منتقل شود)، در این فرض صلاح بر آن است که از مالک واقعی رفع ضرر شود تا این که ملک به وی مسترد گردد.

فرض دیگر حالتی است که معامله‌ای صورت نپذیرفته است، و شخص مدعی تقلب و اشتباه در عملیات مقدماتی ثبت و صدور سند مالکیت رسمی اولین مالک (مستدعی ثبت) به استناد ماده ۲۱ قانون ثبت است. در این صورت علی‌رغم صراحت ماده ۲۴ قانون ثبت، رویه محاکم برخلاف این ماده و حکایت از پذیرش دعوا و ابطال اسناد مالکیت دارد. همچنین در مواردی که اسناد مالکیت صادره در اجرای قوانین اضطراری از جمله قانون «تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی» و قانون «الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن» صادر گردد، برابر ماده ۳ قانون تعیین تکلیف و تبصره ۲ ذیل ماده ۱ قانون اخیرالذکر، صدور سند مالکیت، مانع مراجعه متضرر و معترض به محاکم قضایی حتی بعد از صدور سند، نمی‌گردد. ظاهر متن قانون، دادگاه‌ها و مراجع ثبتی را در مقام استنباط از مفهوم این مقررات قانونی به این اندیشه و رویکرد رسانده که مطلق اسناد مالکیت صادره در اجرای این قانون، بدون هیچ‌گونه مهلت زمانی خاص یا مرور زمان معین، قابل اعتراض و ابطال است. پیامد عملی اجرای این مقرر به این نوع برداشت بسیار نامطلوب است و لذا سهم قابل توجهی از دعاوی ثبتی مطروحه در مراجع قضایی به دعاوی ابطال این‌گونه اسناد مالکیت اختصاص دارد (Abbaszadeh and Pashazadeh, 2013). لذا پیشنهاد می‌گردد مرور زمان دو ساله برای امکان طرح دادخواست توسط معترضین نزد مراجع قضایی و تا قبل از انتقال مورد ثبت به دیگران، مورد پذیرش واقع گردد.

#### بهره‌گیری از ظرفیت‌های هیئت نظارت در سازوکارهای اجرایی جبران خسارات

با توجه به این که بیمه اسناد رسمی و مالکیت از یک نظر با حقوق بیمه ارتباط دارد و از نظر دیگر با حقوق ثبت مانوس است، باید مرجعی تخصصی صالح به رسیدگی باشد که اشراف کامل به موضوعات ثبتی و بیمه داشته باشد. طبق اصل ۱۵۹ ق.ا. دادگستری مرجع عام رسیدگی به تظلمات و رسیدگی به شکایات است. بنابراین، رسیدگی قضایی از گزینه‌های قابل بحث خواهد بود. با این حال

در سال ۱۳۱۷ و ماده ۱۲ همان قانون در سال ۱۳۲۲ اصلاح شده‌اند و سپس لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض در سال ۱۳۳۳ به تصویب کمیسیون مشترک مجلسین سنا و شورای ملی رسیده و سرانجام در سال ۱۳۵۱ قانون ثبت مورد بازنگری و اصلاح کلی قرار گرفته است. عمده‌ترین و مؤثرترین اصلاحات در سال ۱۳۵۱ راجع به مواد ۶، ۲۵ و ۲۵ مکرر با الحاق پنج تبصره به ماده ۲۵ قانون ثبت به عمل آمده و قانونگذار عزم جدی خود را با اشتباهات و اختلافات و تعارضات نشان داده است. بدیهی است چنانچه تفسیر خشک از ماده ۲۲ همچنان حاکم بود، امکان اصلاح مندرجات دفتر املاک منتفی می‌گردید، اما استقرار صلاحیت رسیدگی به اشتباهات و اختلافات ثبتی در هیئت نظارت موضوع ماده ۶ قانون ثبت این نگاه را نسبت به ماده ۲۲ حذف نموده است. در نتیجه، بخشی از ماده ۲۲ قانون ثبت را با وجود همه ضرورت آن، باید مقررهای شکلی محسوب نمود که به‌رغم ضرورت عمل به آن، تغییری در واقعیت موجود و ماهیت امر نمی‌دهد. به عبارتی، عدم ثبت خلاصه معامله در دفتر املاک که معمولاً به دلیل فراوانی مشغله متصدیان دفتر املاک و عدم ارسال به‌موقع خلاصه معاملات توسط دفاتر اسناد رسمی در شهرهای بزرگ و کثرت مراجعین ادارات ثبت و پاره‌ای مشکلات دیگر رخ می‌دهد، به معنی و مفهوم عدم مالکیت انتقال‌گیرنده نیست و از محتوای ماده ۲۲ قانون ثبت نیز استنباط نمی‌شود.

بر نظریه دوم نیز نقدهای جدی وارد است. زیرا این نظریه بدون توجه به اصول و مبانی فکری نظام ثبتی صرفاً با دیدگاه مدنی و مبتنی بر راه‌حل‌های مدنی به مسائل و معضلات ثبتی نگریده است و این امر هر چند به‌طور موردی عدالت را اجرا نموده باشد، اما معضلات و مشکلات ثبتی را چند برابر کرده است و سبب تضییع حقوق افراد بی‌شماری می‌گردد که به سیستم قانونی ثبت اعتماد کرده‌اند و با ابزار قانونی و اخذ استعلامات ثبتی متعدد، اقدام به معامله نموده‌اند. امنیت نقل و انتقالات ایجاب می‌کند که تحصیل حقوق در صورت وجود ظاهر درست و قانونی محل تردید نباشد (Safari, 2006). مصلحت عمومی ایجاب می‌نماید، کیان ماده ۲۲ قانون ثبت در محدوده خود تماماً صیانت شود.

به نظر نویسندگان این مقاله، باید نظریه‌ای بینابین را اتخاذ نمود، گاهی اشتباه در معامله و ثبت آن، ناشی از اهمال و قصور متولیان امر زمین است. به این معنا که مبیع مستحق عموم مردم است و عدم انعکاس این مهم در سوابق ثبتی، و پاسخ به استعلامات اشتباه توسط نهاد ثبت، نافی مالکیت دولت نخواهد شد. خواه منتقل‌الیه مستقیم یا شخص ثالث با حسن نیت باشد. در این حالت، بین دو مهم حفظ مالکیت عامه و حفظ اعتبار سند رسمی، صیانت از مالکیت و منافع عامه (دولت) اهم و ارجح است. بدیهی است جبران خسارت متضررین در این‌گونه موارد قابل پذیرش است و حفظ اعتبار سند رسمی انتقال و عدم استرداد به مالک واقعی مطلقاً امکان‌پذیر نیست. گاهی نوع اشتباهات، حقوق مالکانه منتقل‌الیه را از دید حقوق مدنی

قضایی متفاوت است. زیرا در این مراجع برای اجرای آراء، اجراییه صادر نمی‌گردد (Azardad, 2010). صلاحیت ترافیعی از جمله انواع صلاحیت‌های مراجعی است که به‌موجب قانون در ادارات عمومی تشکیل و تأسیس شده‌اند. به‌موجب منطق بند یک از ماده ۲۵ قانون، رسیدگی هیئت در مواردی به‌صورت ترافیعی باید باشد. صلاحیت ترافیعی اختیار قانونی و انحصاری مرجع رسیدگی‌کننده در تمیز حق و ناحق در مقام ترافع و تنازع میان طرفین اختلاف است (طجرلو و همکاران، همان).

رسیدگی در هیئت مستلزم ارجاع امر به کارشناسی و جلب نظر کارشناس، و در موارد لزوم تحقیق از گواهان و مطلعین محلی و یا شهود و ... و نیز استفاده از اسناد و مدارک ابرازی طرفین در این هیئت‌ها می‌باشد. اقدامات مذکور در ماهیت امر و برای روشن شدن قضیه بوده که توسط هیئت صورت می‌پذیرد. با این حال کیفیت رسیدگی این هیئت با فقدان زیرساخت مؤثر برای صدور آراء و تصمیمات مؤثر مواجه است. این کمبودها باعث شده در موارد متعددی آراء صادره از ناحیه هیئت نظارت، قاطع اختلاف نبوده و منتج به احاله به صلاحیت رسیدگی توسط مرجع قضایی گردد. زیرا چنانچه هیئت تشخیص دهد، اصدار رأی مبنی بر رفع اشتباه، محل حقوق مکتسبه یا متصوره اشخاص است، فارغ از رسیدگی بوده و از رسیدگی ماهوی امتناع خواهد کرد. تعبیر هیئت نظارت از «حقوق اشخاص»، حقوق متصوره و مکتسبه ایشان از منظر حقوق ثبت اسناد و املاک است. نص مواد ۲۲، ۲۴، ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت، حکایت از این دارد که نظام ثبتی کشور «نظامی ایجاد» است. بدان معنی که «ثبت موجد حق مالکیت است». لذا وقتی با اقدام ثبتی حتی به اشتباه، حقی عینی اعم از مالکیت، ارتفاق، انتفاع، حق عبور و ... برای اشخاص ثبت می‌شود، آن حق برای وی ایجاد شده است و هیئت نظارت امکان خلل به این حق مکتسبه و متصوره را ندارد و تا صدور رأی از ناحیه مراجع قضایی مبنی بر زوال حق، حقی معتبر است. در نگاهی دیگر، حتی اگر نظام ثبتی را «نظامی اعلامی» بدانیم، بدین معنا که «ثبت مثبت حق مالکیت است»، در آن صورت نیز با اقدام ثبتی، حقوقی برای اشخاص تثبیت می‌گردد و هیئت نظارت بازم نمی‌تواند به حقوق تثبیت شده توسط نظام ثبتی، خللی وارد نماید. با این حال، این موضوع یک ولخرجی قضایی است. زیرا که با وجود یک مرجع رسیدگی، اعم از اداری و قضایی، معقول نیست که در عرض یا طول آن، یک مرجع دیگر هم صلاحیت رسیدگی داشته باشد. بنابراین، برای اعطای صلاحیت رسیدگی به پرونده‌های «جبران خسارت ناشی از اشتباهات ثبتی» به این مرجع به‌نحوی که آراء صادره از هیئت قاطع دعوی و عامل انسداد ورود پرونده به مرجع قضایی باشد، باید ساختار (سازمان) و فرآیند رسیدگی‌های هیئت نظارت جهت رسیدگی‌های ماهوی اصلاح و ارتقا یابد. در صورت استقرار صلاحیت رسیدگی به مسائل بیمه مالکیت، وصول و رسیدگی به درخواست‌های جبران خسارت، ارزیابی میزان خسارت

اطاله در فرآیند رسیدگی مراجع قضایی، از چالش‌های مهم مأموریت رسیدگی به تظلمات و شکایات مردمی است (سند تحولی قوه قضاییه ۱۳۹۲/۱۰۰/۱۳۹۲۳۵/۹۰۰۰-۱۳۹۹/۰۹/۳۰- فصل دوم). از عوامل موجد این چالش، کثرت و افزایش پرونده‌های ورودی به قوه قضاییه است. وقتی این نقیصه با تنوع موضوعات رسیدگی نزد مراجع قضایی جمع بسته شود و لزوم تخصصی بودن رسیدگی‌ها در موضوع اشتباهات ثبتی در نظر گرفته شود، به این نتیجه خواهیم رسید که رسیدگی‌های قضایی ضمن طولانی بودن، اهداف بیمه مالکیت را تأمین نخواهد کرد و بهره‌گیری از ظرفیت‌های مراجع شبه قضایی موردنظر خواهد بود. کما آن که «شفاف‌سازی و توسعه صلاحیت مراجع شبه قضایی و واگذاری رسیدگی به دعاوی پرتکرار فاقد ماهیت قضایی به این مراجع» از اهداف سند تحولی قوه قضاییه است. مضافاً تسریع در رسیدگی، خود از عوالت ارتقای اعتبار اسناد رسمی است، که این مهم با رسیدگی‌های زمان‌بر قضایی تأمین نمی‌گردد.

در میان مراجع شبه قضایی قانون ثبت اسناد و املاک ایران، سابقه و نقش هیئت نظارت بی‌بدیل است. زیرا به‌موجب مواد ۶ و ۲۵ قانون ثبت، برخی از آن چه که ماهیتاً در زمره اعمال قضایی است، به مرجع اداری واگذار شده است (Bahrami, 2015). هیئت نظارت مرجع رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات در خصوص امور ثبت اسناد و املاک است و اعضای آن متشکل از «مدیرکل ثبت استان یا قائم‌مقام او و دو نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر به رئیس قوه قضاییه و یک عضو علی‌البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان» است.

ایجاد توسط قانون، معنایی است که به اصل تأسیس و تشکیل مراجع اداری اختصاصی به‌عنوان یکی از مراجع شبه قضایی در یک نظام حقوقی اشاره می‌نماید (Tajarlo et al., 2014). در این راستا، هیئت مزبور به‌موجب ماده ۶ قانون ثبت تشکیل و محدوده صلاحیت آن نیز به‌موجب ماده ۲۵ همین قانون تعیین شده است. چون در بین اعضای مرجع یادشده، یک عضو ثبتی حضور دارد، باعث شده که رسیدگی در هیئت به‌صورت تخصصی درآید و حضور عضو قضایی در این مرجع به آراء صادره اعتبار حقوقی داده است. فرآیند رسیدگی در این هیئت (مانند گزارش واحد ثبتی، تشکیل پرونده، تنظیم گزارش، صدور رأی، ثبت آراء در دفتر آراء، ابلاغ و ...) با تشریفات رسیدگی در مراجع قضایی شباهت دارد. اما رسیدگی اداری برخلاف دادرسی قضایی تابع آئین دادرسی مشخصی نیست. لذا سرعت رسیدگی در این مرجع نسبت به دادگاه‌های عمومی بیشتر است. از طرفی، هیئت موصوف به‌جای دادگاه‌های عمومی به وظایف قانونی خود که از سوی قانونگذار مقرر شده، عمل می‌نماید. این امر موجب سرعت در رسیدگی به این امور می‌گردد. زیرا دادگاه‌ها به‌علت تنوع و حجم زیاد دعاوی و تشریفات دادرسی نمی‌توانند مانند این هیئت‌ها به‌سرعت رسیدگی نمایند. نحوه اجرای آراء در هیئت، با نحوه اجرای آراء در مراجع

و صدور و اعلام حکم از مهم‌ترین وظایف هیئت نظارت خواهد بود. لذا شایسته است هیئت نظارت همانند مراجع قضایی از توان فنی و نظر کارشناس مستقل در حوزه اشتباه یا دعوی مطروحه بهره جوید. از طرفی، با توجه به این‌که این هیئت قرار است درخصوص مسائل مربوط به بیمه اعلام‌نظر و صدور حکم نماید، تغییر چینش اعضای هیئت الزامی است. تخصصی نمودن فرآیندهای رسیدگی، ایجاد شعب تخصصی رسیدگی و بهره‌گیری از ظرفیت متخصصان در صدور آراء و تصمیمات متقن الزامی است. بهره‌گیری از کاداستر به‌عنوان ابزاری رسمی جهت تعیین تکلیف پرونده‌های مربوط به اشتباهات ثبتی در کنار ایجاد هیئتی با ظرفیت رسیدگی‌های عادلانه و منصفانه که مواردی چون حق مورداستماع قرار گرفتن متداعیین و حق استفاده از وکیل، حق علنی و حضوری بودن رسیدگی‌ها، حق رسیدگی در مهلت معقول، تجدیدنظرخواهی، مستند و مستدل بودن آراء و سایر موارد در آن رعایت می‌گردد، بخشی از اصلاحاتی است که می‌تواند سازوکاری اجرایی جهت رسیدگی ماهوی به پرونده‌های تخصصی اشتباهات ثبتی را تدوین و از گذر آن صدور آراء قاطع دعوا نسبت به‌نحوه جبران خسارت متضررین از اشتباهات ثبتی را فراهم آورد. بدیهی است تصویب قانون خاص و تدوین آئین دادرسی منطبق با اصول دادرسی عادلانه در این خصوص مورد نیاز است. در تدوین آئین‌نامه موردنظر، به‌منظور انسداد روزه‌های فساد و تأمین هدف عادلانه بودن رسیدگی‌ها، اصل نظارت قضایی بر اقدامات مراجع شبه قضایی و دادگاه‌های اختصاصی اداری باید مدنظر باشد. طبق این اصل، برخلاف رسیدگی‌های بدوی و تجدیدنظر، رسیدگی در مرحله فرجامی نسبت به آراء قطعی مراجع مذکور از حیطة و محدودیت فعالیت مراجع شبه‌قضایی خارج است و این وظیفه در صلاحیت محاکم قضایی قرار می‌گیرد. دیوان عدالت اداری بر اساس اصول ۱۷۰ و ۱۷۳ قانون اساسی مرجع تظلم‌خواهی افراد در مقابل واحدهای دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی است. لذا به‌موجب بند ۲ ماده ۱۳ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲، این دیوان نظارت عالی قضایی بر اغلب دادگاه‌های اختصاصی اداری و مراجع شبه‌قضایی را برعهده دارد. باتوجه به ماهیت رسیدگی‌های هیئت نظارت مشعر بر رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی و صلاحیت توافقی این مرجع در برخی از موارد رسیدگی، رسیدگی فرجامی به آراء قطعی هیئت موصوف و شورای عالی ثبت در صلاحیت دیوان عدالت اداری مستقر می‌گردد و دیوان به استناد بند ۲ ماده ۱۳ قانون مذکور، صالح به رسیدگی است و مشمول بند ۱ ماده ۱۳ نمی‌باشد. تفاوت میان این دو، آن است که رسیدگی به اعتراض علیه آراء قطعی دادگاه‌های اختصاصی اداری و مراجع شبه‌قضایی مشمول بند ۲ در دیوان عدالت اداری، با توجه به قسمت اخیر بند موصوف و قید «منحصراً از حیث نقض قوانین و مقررات یا مخالفت با آنها» به‌صورت «فرجامی و شکلی» است. درحالی که رسیدگی در دیوان به شکایت علیه تصمیمات مراجع مشمول بند ۱، رسیدگی «بدوی و ماهوی»

است (هداوند و آقایی‌طوق، ۱۳۹۶). علی‌رغم موافقت این نظریه با اصل نظارت فرجامی دیوان نسبت به آراء قطعی صادره از دادگاه‌های اختصاصی اداری و مراجع شبه‌قضایی، برخی به استناد ماده ۱۱ قانون تشکیلات و آئین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ که بیان می‌دارد «در صورتی که تصمیمات و اقدامات موضوع شکایت، موجب تضییع حقوق اشخاص شده باشد، شعبه رسیدگی‌کننده حکم بر نقض رأی یا لغو اثر از تصمیم و اقدام مورد شکایت یا الزام طرف شکایت به اعاده حقوق تضییع شده صادر می‌کند»، معتقدند صلاحیت و اختیار دیوان عدالت اداری در ورود به ماهیت رسیدگی می‌باشد.

### جمع‌بندی و پیشنهادها

براساس آنچه گفته شد: گاهی اشتباهات ثبتی به حقوق متصوره یا مکتسبه اشخاص خللی وارد نمی‌سازد و با اقدامات اداری قابل رفع است. اما بعضاً عدم دقت متصدیان امور ثبتی در فرآیند اولیه ثبت املاک یا ثبت معاملات صورت گرفته پس از ثبت ملک، مرتکب اشتباهاتی می‌گردند که موجبات تضییع حقوق عینی اشخاص، اعم از مالکین، مجاورین یا اشخاص ثالث فراهم می‌گردد.

رویکرد تأمین و جبران خسارت متضررین از خدمات ثبتی، پدیده‌ای نوین در نظام ثبتی و حقوقی کشور تلقی می‌گردد. اما مبانی نظری، فقهی و حقوقی که بتوان از آنها رویکرد موصوف را قاعده‌سازی کرد، در حقوق موضوعه ایران وجود دارد.

برای جبران خسارت ناشی از اشتباهات ثبتی از طریق بیمه اسناد رسمی باید ضمن توجه و الزام به رعایت اصول و مبانی نظام ثبتی و ماده ۲۲ قانون ثبت، باید به چارچوب و قواعد حقوق مدنی کشور نیز احترام گذارد. به‌نظر نویسندگان این مقاله، در بین دو مهم حفظ مالکیت دولت و حفظ اعتبار سند رسمی، صیانت از مالکیت و منافع عامه (دولت) اهم و ارجح است. اما در مواردی که نوع اشتباهات صورت‌گرفته، حقوق مالکانه منتقل‌الیه را از دید حقوق مدنی زائل نخواهد کرد، بلکه تحدیدکننده آن خواهد بود، باید قائل به امکان اصلاح مندرجات دفتر املاک و تفسیر انعطاف‌پذیر از ماده ۲۲ قانون ثبت بود. در موارد دیگر، هرچند پذیرش امکان ابطال سند و برگرداندن به‌حالت نخست بعد از ثبت غیرواقعی، اگر حقی برای ثالث با حسن نیت ایجاد نشده باشد، با موازین حقوقی کشور همخوانی دارد. اما عدالت و انصاف ایجاب می‌کند در مواردی که مالک ظاهری (منتقل‌الیه، خریدار، مالک غیرواقعی) شخص ثالثی باشد که به اعتبار اطلاعات موجود در دفاتر ثبتی معامله نموده باشد، باید به فکر رفع ضرر از مالک واقعی و نه استرداد ملک به وی بود. فرض دیگر حالتی است که معامله‌ای صورت نپذیرفته است، و شخص مدعی تقلب و اشتباه در عملیات مقدماتی ثبت است، که در این صورت پیشنهاد می‌گردد مرور زمان دوساله برای امکان طرح دادخواست توسط معترضین نزد مراجع قضایی و تا قبل از انتقال

مورد ثبت به دیگران در نظر گرفته شود.

در پایان، به منظور تأمین رسیدگی‌های تخصصی و اصل قضا‌دایی و در راستای سند تحولی قوه قضاییه پیشنهاد می‌گردد پس از اصلاح ساختار و فرآیند رسیدگی هیئت نظارت موضوع ماده ۶ قانون ثبت، و اعطای ابرازهای رسیدگی‌های ماهوی به این هیئت، صلاحیت رسیدگی به مسئله «جبران خسارت ناشی از اشتباهات ثبتی» نزد این مرجع شبه قضایی استقرار یابد.

### یادداشت ناشر

ناشر نشریه پژوهشنامه بیمه با توجه به مرزهای حقوقی در نقشه‌های منتشر شده بی‌طرف باقی می‌ماند.

### منابع

- Abbaszadeh, H.; Pashazadeh, H., (2013). Description and criticism of articles 147 and 148 of the law on registration of documents and real estate approved in 2015. Bar Assoc., 213: 115-143 (29 pages). (In Persian)
- Ameli, H., (1995). Al-Wasal al-Shia, volume three. Qom: Al-Al-Bayt Institute, peace be upon him. (In Arabic).
- Ashworth, A., (1986). Punishment and compensation, victims, offenders and the state. Oxford J. Legal Stud., 6(1): 86-122 (37 pages).
- Azardad, L., (2010). The position of citizenship rights in the quasi-judicial authorities of the country's property and document registration organization. Javdaneh Publisher. (In Persian)
- Babaei, I., (2005). Criticism of the principle of compensability for all damages in Iran's civil liability law. Public Law Res. Q., 7(16): 45-83 (39 pages). (In Persian)
- Babaei, I., (2007). Theoretical foundations of the approach of economic analysis of law. Stud. Law Polit., 23: 13-60 (48 pages). (In Persian)
- Bahrami, D., (2015). Real estate registration rights in Iran. Tehran: Mizan Legal Foundation Publications, 3th Edition. (In Persian)
- Burman, A., (2020). Land title insurance in India: Lessons from U.S. regulatory approaches, carnegie endowment for international peace.
- Farajih, M.; Baziar, A., (2012). State compensation for victims' damages in criminal law of Iran and England. Comp. Law, 2(2): 133-152 (20 pages). (In Persian)
- Fischer, E., (1981). The rule of insurable interest and the principle of indemnity: are they measures of damages in property insurance?. Faculty publications. 484.
- Hadavand, M.; Aghaei Touq, M., (2016). Special administrative courts in the light of principles and fair procedures (Iranian law and a comparative study). Khorsandi Publications, 3th Edition.
- Haji Dehabadi, A., (2009). Rules of Penal jurisprudence, 2<sup>nd</sup>. Qom, Hozeh Research Institute and University. (In Persian)
- Haji Dehabadi, A., (2013). State compensation for victim damage and criminal policy of the Islamic Republic of Iran; From "Beings and Non-Beings" to "Musts and Don'ts". Law Q., 41(1): 165-183 (19 pages). (In Persian)
- Hayden, Tom.; Kelner, Jordan., (2020). The value of title insurance. J. Bus. Tech. L., 15(2): 305-344 (42 pages).
- Iraqi, Z., (1997). Qaida lazarro lazarar (Iraqi lectures. Compiled by Seyyed Morteza Mousavi Khalkhali) 1: Al-Alam al-Islami School, 1997. (In Persian)
- Jafari Langroudi, M.J., (1993). Legal terminology. Ganj Danesh library publications, 6th edition. (In Persian)
- Jordan, P., (2014). Principles of civil liability. Translated by Adib, M. Mizan Legal Foundation Publications, 4th Edition. (In Persian)
- Kashani, S.M., (1973). The theory of fraud against the law (trick). Tehran: National University of Iran Press. (In Persian)
- Katouzian, N., (1990). The nature and effects of affidavit. Lawyers Assoc. Mag., 150-151, P.255-255 (In Persian)
- Katouzian, N., (1997). General rules of contracts. Tehran:

### مشارکت نویسندگان

مطالعه کتابخانه‌ای منابع، گردآوری داده‌ها، تحلیل اولیه و تهیه ویراست نخست مقاله: امیرمسعود فاطمیان، ویرایش، اصلاحات علمی و تحلیل نهایی مقاله: علیرضا حسینی، ویرایش، اصلاحات علمی و تحلیل نهایی مقاله: امیر خواجه‌زاده. مسئولیت اصلاحات و ویرایش نهایی مقاله بر عهده نویسنده مسئول است.

### تشکر و قدردانی

نویسندگان مقاله از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به طور ویژه از جناب آقای عبدالحسین رامشی مدیرکل سابق ثبت اسناد و املاک استان تهران به علت همکاری جهت فراهم آوردن مطالعات میدانی، تشکر و قدردانی مینماید.

### تعارض منافع

نویسندگان اعلام می‌دارند که در مورد انتشار این مقاله تضاد منافع وجود ندارد. علاوه بر این، موضوعات اخلاقی شامل سرقت ادبی، رضایت آگاهانه، سوءرفتار، جعل داده‌ها، انتشار و ارسال مجدد و مکرر توسط نویسندگان رعایت شده است.

### دسترسی آزاد

کپی‌رایت نویسنده(ها) ©2022: این مقاله تحت مجوز بین‌المللی Creative Commons Attribution 4.0 اجازه استفاده، اشتراک‌گذاری، اقتباس، توزیع و تکثیر را در هر رسانه یا قالبی مشروط به درج نحوه دقیق دسترسی به مجوز CC منوط به ذکر تغییرات احتمالی بر روی مقاله می‌باشد. لذا به استناد مجوز مذکور، درج هرگونه تغییرات در تصاویر، منابع و ارجاعات یا سایر مطالب از اشخاص ثالث در این مقاله باید در این مجوز گنجانده شود، مگر اینکه در راستای اعتبار مقاله به اشکال دیگری مشخص شده باشد. در صورت عدم درج مطالب مذکور و یا استفاده فراتر از مجوز فوق، نویسنده ملزم به دریافت مجوز حق نسخه‌برداری از شخص ثالث می‌باشد.

به منظور مشاهده مجوز بین‌المللی Creative Commons Attribution 4.0 به آدرس زیر مراجعه گردد:

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

- Publications of the publishing company in collaboration with Bahman Barna, 2th Edition. (In Persian)
- Katouzian, N., (2014). Obligations outside the contract (Civil Liability). Tehran: Tehran University Press, 13th Edition. (In Persian)
- Khorasani, M.K., (1961). Kafayeh al-Asul, 2: Qom: Vodjani publications. (In Persian)
- Koleni, Muhammad son of Jacob son of Isaac. (1947). Al-Faroo man Al-Kafi, the seventh volume. Tehran: Darul Kitab al-Islamiya publishing house. (In Arabic)
- Maine Revised Statutes. (2017). Title 24-A: maine insur. Code.
- Mansour Abadi, A.; Riahi, J., (2013). Recognizing the concept of foundations in legal studies. *J. Legal Res.*, 11(22): 9-24 (16 pages). (In Persian)
- Mohagheg Damad, S.M., (1991). Jurisprudence rules, civil section, 1(3): Ministry Cult. Islamic Guidance Print. Publ. Organ. (In Persian)
- Mousavi Bojanvardi, S.M.H., (1998). Al-Qawam Faqih, 1(1): Iran, Qom, Neshar El-Hadi, 1998. (In Persian)
- Mousavi Khomeini, Seyyed Ruhollah. (1993). Badi al-Darr in the rule of negation of harm. Imam Khomeini Editing and Publishing Institute, third edition. (In Arabic)
- Naraghi, A.M.M., (1996). Awaid al-Ayam, 1: Al-Nashar al-Taabi al-Maktab Al-Alam al-Islami publishing center, 1996.
- Rajabi, A.; Mirenjad, V., (2019). Property insurance. *Iran. J. Insur. Res.*, 9(1): 185-214 (30 pages). (In Persian)
- Saber, M.; Tabatabaei Hesari, N., (2011). Legal and economic works of real estate registration system. *Law Q.*, 41(2): 115-129 (15 pages). (In Persian)
- Sadeghi, M.; Ghafari, A., (2020). A case for positive and economic-based approaches to reasonableness in tort law and their practical implications. *Comp. Law Stud. J.*, 11(2): 613 -638 (26 pages). (In Persian)
- Safaei, S.H., (2003). General Rules of Contracts (Preliminary Course of Civil Rights, Volume II). Tehran, neshar Mizan, First edition. (In Persian)
- Safari, M., (2006). Validation of apparent validity in civil law (a discussion on Iranian and French law). *Law Polit. Res. Q.*, 8(18): 119-138 (20 pages). (In Persian)
- Shahidi, M., (1999). Sale of immovable property without setting up an official document, second edition, collection of legal articles. Tehran, Neshar Mizan. (In Persian)
- Tabatabaei Hesari, N.; Sadeghi Moghadam, M.H., (2015). Real estate registration documents for validating legal acts; Emphasizing the attributes and functions of the registration system. *Comp. Law Stud. J.*, 6(2): 677-698 (22 pages). (In Persian)
- Tabatabaei Hesari, N.; Kazemi, M., (2013). The position of third parties in real estate registration systems. *Comp. Law Stud. J.*, 4(1): 137-154 (18 pages). (In Persian)
- Tabatabaei Hesari, N., (2019). The role of information technology in the information function of the real estate and deeds registration organization. *Q. Cult. Commun. Stud. Assoc.*, 15(57): 343-358 (16 pages). (In Persian)
- Tabatabaei Hesari, N., (2015). Economic functions of the official registration of real estate in the light of economic efficiency doctrine. *Legal Res. Q.*, 18(72): 311-336 (26 pages). (In Persian)
- Tabatabaei Hesari, N., (2014). An abstract description of the real estate registration system based on the theory of public trust. *Comp. Law Stud. J.*, 5(2): 483-508 (26 pages). (In Persian)
- Tabatabaei Hesari, N., (2016). Environmental and human factors, the cost of real estate transactions and the control strategies of Iran's registration rights. *Econ. Law Encycl.*, 23(9): 1-20 (20 pages). (In Persian)
- Tajarlo, R.; Taqvi, Z.; Pushdar, H., (2014). The role and function of the commission to deal with disputes arising from national lands from the perspective of the principles of fair proceedings. *Public Law Research*, 17(49): 155-177 (22 pages). (In Persian)
- Tanak, A., (2018). Basics and principles of civil responsibility from the point of view of comparative Law. Translated by Safai, S.H.; Hosseini, S.E., Publications of the publishing company, First edition. (In Persian)
- Shapland, J., (1984). Victims, the Criminal Justice Systems and Compensation. *Br. J. Criminology*, 24(2):131-149 (19 pages).
- Yazdaniyan, A., (2015). General rules of civil liability, 1: Tehran: Mizan legal foundation publications. (In Persian)
- Wright, M., (1996). Justice for Victims and Offenders. Philadelphia: Waterside Press.

AUTHOR(S) BIOSKETCHES	معرفی نویسندگان
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Email: <a href="mailto:masoud.stu@gmail.com">masoud.stu@gmail.com</a></li> <li>▪ ORCID: 0000-0001-7741-6969</li> <li>▪ Homepage: <a href="https://semnan.iau.ir/fa">https://semnan.iau.ir/fa</a></li> </ul>	<p>امیرمسعود فاطمیان، دانشجوی دکتری گروه حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Email: <a href="mailto:alirezahasani332@gmail.com">alirezahasani332@gmail.com</a></li> <li>▪ ORCID: 0000-0002-8937-9007</li> <li>▪ Homepage: <a href="https://damghan.iau.ir/fa">https://damghan.iau.ir/fa</a></li> </ul>	<p>علیرضا حسینی، استادیار گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق، دانشگاه آزاد اسلامی، دامغان، ایران</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Email: <a href="mailto:a.khajezadeh@damghaniau.ac.ir">a.khajezadeh@damghaniau.ac.ir</a></li> <li>▪ ORCID: 0000-0003-1084-0313</li> <li>▪ Homepage: <a href="https://damghan.iau.ir/fa">https://damghan.iau.ir/fa</a></li> </ul>	<p>امیر خواجه زاده، استادیار گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق، دانشگاه آزاد اسلامی واحد دامغان، سمنان، ایران</p>
<p><b>HOW TO CITE THIS ARTICLE</b></p> <p><i>Fatemian, A.M.; Hasani, A.; Khajezadeh, A., (2022). Compensation for registration errors through title insurance and quasi-judicial proceedings. Iran. J. Insur. Res., 11(3): 213-226.</i></p> <p>DOI: <a href="https://doi.org/10.22056/ijir.2022.03.04">10.22056/ijir.2022.03.04</a></p> <p>URL: <a href="https://ijir.irc.ac.ir/article_139310.html?lang=en">https://ijir.irc.ac.ir/article_139310.html?lang=en</a></p>	