

مطالعه تطبیقی ضرورت ثبت املاک در امکان‌سنجی برقراری قراردادهای هوشمند در حقوق ایران و انگلستان

حامد رستمی نجف‌آبادی*

مهدی ناصر**

تاریخ پذیرش: ۹۷/۷/۷

تاریخ دریافت: ۹۷/۶/۵

چکیده:

توسعه نظام ثبتی یکی از ضروریات توسعه سایر نظامات در هر کشور تلقی می‌گردد. انجام تشریفات ثبت املاک موجب افزایش امنیت مبادلاتی و توسعه نظام اقتصادی می‌باشد. جهت انجام چنین تشریفات در وهله اول نیاز به شناسایی املاک قابل ثبت در نظام حقوقی می‌باشد. در حقوق ایران اموال عمومی که تحت مالکیت عموم بوده قابلیت تملک نداشته و در حقوق انگلستان علاوه بر اموال عمومی، اموال متعلق به ملکه نیز قابلیت ثبت ندارند. ثبت املاک علاوه بر ایجاد امنیت مبادلاتی موجب کاهش دعاوی مرتبط با املاک در دادگستری شده و دارای آثاری همچون معافیت مالیاتی در موارد انتقال قهری، شناسایی مالکیت رسمی فرد، لازم‌الاجرا بودن، عدم امکان مغایرت رأی داور با مفاد سند و عدم امکان از بین بردن اعتبار سند جز با حکم دادگاه می‌باشد. ثبت املاک و شناسایی رسمی مالکیت یک فرد بر مابملک خود یکی از زیرساخت‌های برقراری قراردادهای هوشمند در نظام حقوقی نیز تلقی می‌گردد. قراردادهای هوشمند، پیشرفته‌ترین نوع قراردادهای الکترونیکی می‌باشند که عوض قراردادی در آنها املاک شناسایی شده توسط دولت یا ارزشهای رمزنگاری شده دیجیتالی می‌باشند. در حقوق غرب تخصیص امضای دیجیتال به افراد منوط به شناسایی هویت و دارایی‌های وی می‌باشد؛

* استادیار گروه فقه و حقوق امامیه دانشگاه مذاهب اسلامی، تهران، ایران

hamedrostami@mazaheb.ac.ir

** دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری

mn.ujsasac000777@gmail.com

بنابراین ثبت املاک در تخصیص امضای دیجیتال به اشخاص نیز به‌عنوان مجوز انعقاد این قراردادها کاربرد دارند.

کلیدواژگان:

مال، ثبت ملک، قراردادهای هوشمند، بلاک چین، ارزشهای رمزنگاری شده.

مقدمه:

ثبت به معنای نوشتن یک عمل حقوقی در دفاتر مخصوص به آن که توسط قانون تعریف و توسط قوه حاکمه تهیه شده‌اند بوده^۱ و ثبت ملک به معنای نوشتن و ثبت نمودن مشخصات املاک و اراضی^۲ بیان شده‌است.^۳ نظام‌های ثبتی به نظام‌هایی گفته می‌شود که در آن‌ها از طریق به کارگیری ابزارهایی برای به رسمیت شناختن حقوق و دارایی‌های ملکی افراد و تسهیل نقل و انتقالات ملکی استفاده می‌گردد.^۴ نظام ثبت املاک در ابتدا در کشور استرالیا به وسیله رابرت تورنر^۵ در سال ۱۸۵۸ به وجود آمد.^۶ ثبت املاک در حقوق انگلستان از سال ۱۷۱۵ به صورت جدی مورد توجه قرار گرفت. به دنبال آن در قانون نقل و انتقالات مصوب سال ۱۸۹۷ انگلستان^۷ مسئله اجباری بودن ثبت اولیه املاک تنها در مناطق و مکان‌های دارای مساحت محدود^۸ پذیرفته شده بود.^۹ در قرن ۱۹ میلادی تلاش‌ها برای تجدید نظر در قوانین تصویب شده بیشتر گردید^{۱۰} و در قرن ۲۰ میلادی با تصویب قانون ثبت مصوب سال ۱۹۲۵^{۱۱} تحولی در نظام ثبتی انگلستان پدید آمد. بعد از قانون مذکور، در سال ۲۰۰۲^{۱۲} قانون جدیدی در حوزه ثبت املاک تصویب گردید که از آن می‌توان به‌عنوان آخرین قانون تصویب شده در کشور انگلستان در

۱. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، تهران، گنج دانش، ۱۳۶۳، ۱۸۵

۲. امامی، سید حسن، شرح قانون ثبت اسناد و املاک، تهران، شرکت کانون کتاب، ۱۳۲۰، ۵

۳. برخی آن را تثبیت قانونی مالکیت مالک نسبت به ملک و حقوق عینی متعلق به آن تعریف نموده‌اند (بهرامی، داریوش، حقوق ثبت املاک در ایران، تهران، انتشارات میزان، ۱۳۹۱، ۸۱)

4. Dale.p and. McLaughlin J, land administration oxford university press oxford, 1st edition, 1999, 55

5. ROBERT TORRENS

6. Theodore B.F.Rouff, An Englishman Looks At The Torrens System, online edition, The Canadian Bar Review, volxxxv, 1957, 15

7. England: Land transfer Act 1897

8. Limited areas

9. Edward Hogg, James, registration of title to land /Yale law journal, vol28, 1918, 4

10. Mayer Peter & Pemberton Alan, A Short History Of Land Registration In England

AndWales, HMLandRegistryrelated: webarchive.nationalarchives.gov.uk/20101213175739/http://www.landreg.gov.uk/assets/library/documents/bhist-lr.pdf 28, 2000, 6

11. Land Registration Act 1925

12. Land registration Act 2002

خصوص ثبت املاک نام برد.^۱ در قانون اخیرالذکر وجود مقرراتی جهت ثبت املاک قانونی ثبت نشده مستعد مقررات مذکور در خصوص اراضی منحصر شده در ماده ۲ پیش‌بینی گردیده‌است که در این میان می‌توان به املاک ثبت نشده موجود در اراضی، املاک مورد اجاره و حقوق امتیاز اشاره نمود.^۲

نظام ثبتی ایران با تصویب قانون ثبت‌اسناد در سال ۱۲۹۰ به وجود آمد. در قانون مذکور ثبت‌اسناد اجباری نبوده و ثبت املاک هم مطرح نشده بود.^۳ کثرت دعاوی و تهدید و تعرض نسبت به املاک توجه دقیق‌تر مسئولین را به ثبت املاک برانگیخت.^۴ پس‌از آن با تصویب قوانین ثبت در سال‌های ۱۳۰۲، ۱۳۰۶، قانون متمم قانون ثبت در سال ۱۳۰۸، ۱۳۰۷ و نهایتاً قانون سال ۱۳۱۰ مسئله اجباری بودن ثبت املاک مطرح شد. مطابق ماده ۹ قانون ثبت اسناد و املاک دولت مکلف گردید در هر حوزه‌ای که اداره ثبت تشکیل شده باشد، حوزه هر اداره را به چند ناحیه تقسیم و به ثبت اموال غیرمنقول واقع در هر ناحیه اقدام نماید.^۵ با بررسی این عوامل به‌راحتی، ارتباط و وابستگی نظامات مختلف به یکدیگر مشخص گردیده که یکی از عوامل توسعه نظام اقتصادی، توسعه نظام ثبت اسناد و املاک در یک کشور است، امری که در

۱. هدف اساسی از تصویب قانون اخیرالذکر وجود تضمین دولت جهت جلوگیری از هرگونه القای مالکیت از طریق ثبت اسناد و املاک قلمداد شده است که با به روی کار آمدن فرایندهای جدید مانند امضانات الکترونیکی و ثبت الکترونیکی برافزایش ضریب امین‌تر این خصوص اجرای این هدف تأکید شده است (Ross W. Martin, The Threat to Indefeasibility of Title under the Land Registration Act 2002, university of Southampton, online edition, 2014, 15)

2. Land Registration Act 2002 Part 1 Num 2

۳. صاحبی، مهدی، نقش ثبت سند در معاملات غیرمنقول، تهران، اداک، ۱۳۹۱، ۲۲

۴. حقیقت، علی، حقوق ثبت املاک در ایران، تهران، گنج دانش، ۱۳۸۷، ۳۰

۵. اگرچه این حکم با توجه به کمبود اموال غیرمنقول در آن زمان، حکم مناسبی به نظر می‌رسید اما به دلیل عدم وجود زیرساخت‌های مناسب تاکنون که نزدیک به ۸۶ سال از تصویب قانون مذکور گذشته و مواد قانون مذکور با تصویب قوانین اصلاحی یا سایر قوانین مستقل مورد نگارش قرار گرفته، هدف مذکور محقق نشده است؛ اما در کشورهای اروپایی با به روی کار آمدن اسناد الکترونیکی، با تصویب قوانین ثبت سال ۲۰۰۲ در کشور انگلستان مسئله ثبت الکترونیکی املاک با زیرساخت‌های قانونی پیش‌بینی گردید که این امر نه‌تنها منجر به رسیدن به هدف اصلی تصویب این قانون یعنی انجام تشریفات ثبت املاک و اسناد در تمامی مناطق این کشور شد، بلکه باعث افزایش امنیت مبادلاتی و نهایتاً افزایش سرمایه‌گذاری خارجی در این کشور و توسعه نظام اقتصادی گردید به عبارتی انجام تشریفات ثبت املاک و افزایش امنیت مبادلاتی موجب کاهش نقدینگی در این کشور گردیده که از اثرات آن گردش مالی در بازارهای سرمایه می‌باشد که بنا بر نظریات دکترین اقتصادی انباشت سرمایه در بازارهای مالی می‌تواند یکی از علل توسعه نظام اقتصادی محسوب گردد. (صمدی، سعید، نصرالهی خدیجه، کرملیان سیچانی، مرتضی، بررسی رابطه بین توسعه بازارهای مالی و رشد اقتصادی، فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی، شماره سوم، ۱۳۸۶، ۲)

کشورهای توسعه‌یافته به‌خوبی موردتوجه قرار گرفته است. یکی از اهداف ثبت املاک موجود در کشور، دانستن موقعیت و کیفیت طبیعی املاک از نظر فنی و علمی است^۱ به‌گونه‌ای که آن ملک از نظر موقعیت مکانی تحت نظارت و البته حمایت دولت قرار می‌گیرد؛ بنابراین انجام این امر مهم باید همواره جزو اولویت‌های یک دولت قرار گیرد. در اواخر سال ۲۰۱۶ و اوایل سال ۲۰۱۷ نوع جدید از قراردادهای الکترونیکی با عنوان قراردادهای هوشمند در نظام حقوقی کشورهای توسعه‌یافته از جمله انگلستان روی کار آمد. یکی از زیرساخت‌ها پی‌ریزی این نوع قراردادها در نظام مبادلاتی، انجام عملیات مقدماتی ثبت املاک و شناسایی دارایی‌های افراد از سوی دولت قرار داده شد. مقاله حاضر در سه گفتار تنظیم شده است. گفتار اول به بیان املاک قابل ثبت در حقوق ایران و انگلستان به‌عنوان یکی از شرایط اساسی جهت انجام تشریفات ثبت املاک اختصاص یافته و گفتار دوم به بیان ضرورت ثبت املاک جهت شناسایی چرایی انجام چنین فرایندی و گفتار سوم با بیان مفهوم قراردادهای هوشمند به نقش ثبت ملک در برقراری این قراردادها به‌عنوان پیشرفته‌ترین نوع قراردادهای الکترونیکی، در نظام حقوقی پرداخته است.

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

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

۱.۱. نظام حقوقی ایران

در نظام حقوقی ایران برخی اموال قابلیت ثبت داشته و برخی دیگر قابلیت ثبت ندارند. در نظام حقوقی ایران با عنایت به ماده ۹ قانون ثبت مصوب سال ۱۳۱۰ به نظر می‌رسد اصل بر قابل ثبت بودن کلیه اموال غیرمنقول باشد اما با بررسی مواد ۱۱، ۲۷ و ۳۰ و قانون ثبت و مواد ۶ و ۷ و ۸ و ۹ و ۱۱ و ۱۲ و ۱۳ و ۲۸ و ۳۱ و ۳۳ و ۳۴ و ۳۵ و ۳۷ و ۴۰ و ۴۲ و ۴۳ و ۵۶ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک و قوانین مستقل مانند مواد ۱ و ۷ و ۹ و ۱۰ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب سال ۱۳۹۰ به این نتیجه می‌رسیم که تنها اعیان املاک، املاک وقف و حبس و ثلث و ساختمان‌های احداثی بر روی اراضی که ملک یا

۱. حقیقت پیشین، ۲۹

وقف یا حبس یا مورد نذر و وصیت باشند و قنوات و نهرهای منشعب قابلیت ثبت داشته باشند.^۱ حقوق ارتفاقی نیز به تبع اصل ملک و حقوق واگذار شده نسبت به عین از قبیل عمری و رقبی و معاملات راجع به انتقال ملک نیز از قابلیت ثبت برخوردار می‌باشند.^۲ در خصوص اینکه آیا منافع یک ملک مستقلاً و نیز حق انتفاع از خود ملک به تنهایی قابلیت ثبت دارند یا خیر، برخی قائل بر عدم امکان ثبت این منافع و حق انتفاع به صورت مستقل به دلیل هدف نهایی ثبت املاک که همان ثبت اعیان بوده و امکان صیانت از حقوق عینی سایر اشخاص نسبت به اعیان ملک، از طرق دیگر حاصل می‌گردد، می‌باشند.^۳

در خصوص اموال عمومی و دولتی نیز تنها اموالی که مورد استفاده عموم نبوده و به عبارتی اموال خصوصی دولت تلقی می‌گردند قابل ثبت بوده و اموالی که مورد استفاده عموم می‌باشند مانند کوه‌ها و بیابان‌ها فاقد این قابلیت می‌باشند.^۴ البته این حکم با وجود ماده ۱۳۸ قانون ثبت و ماده ۲۷ و ۴۵ آیین‌نامه قانون ثبت تخصیص خورده است؛ بدین منظر که شوارع عام و میدان‌های عمومی که از حیث عنوان از ذیل اموال عمومی خارج و جزء اموال خصوصی دولت تلقی گردد یا به سایر اشخاص خصوصی تحت حاکمیت قانون منتقل گردد، چون این اموال ملک خصوصی افراد تلقی می‌گردد امکان ثبت رسمی آن‌ها توسط مالکین آن‌ها موجود می‌باشد. همچنین مطابق بند ۲۶۱ از مجموعه بخش‌نامه‌های ثبتی در اجرای ماده ۱۷ قانون تقسیم و فروش در قبول ثبت اراضی، قبول تقاضای ثبت اراضی موات از اشخاص حقوقی ممنوع تلقی گردیده و مطابق مورد ب از بند مذکور ادامه عملیات ثبتی و صدور سند مالکیت منوط به احراز موات نبودن اموال مذکور می‌باشد. مبنای این بند اشاره بر اصل چهل و پنجم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران داشته که زمین‌های موات را جزو اموال عمومی تلقی کرده و از تصرف مالکانه افراد در این زمین‌ها جلوگیری نموده است. البته مطابق ماده ۶ قانون زمین شهری، کلیه زمین‌های موات شهری در مالکیت دولت جمهوری اسلامی ایران بوده و ادارات ثبت مکلف بر

۱. سیاری، رئوف، پایان‌نامه کارشناسی ارشد بررسی تطبیقی تشریفات ثبت ملک در حقوق ایران و انگلیس، کتابخانه دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری، ۱۳۹۵، ۲۴

۲. شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی، ۱۳۹۵، ۳۱

۳. اصغرزاده بناب، مصطفی، حقوق ثبت کاربردی جلد ۱، تهران، انتشارات مجد، ۱۳۹۱، ۷۳

۴. سیاری، پیشین، ۲۶

صدور سند مالکیت به نام دولت نسبت به این اراضی می‌باشند^۱. به نظر می‌رسد با توجه به اینکه اصل ۴۵ قانون اساسی کلیه زمین‌های موات را در اختیار جمهوری اسلامی ایران قرار داده است صدور سند مالکیت اراضی موات غیرشهری به نام دولت ایرادی نداشته باشد^۲؛ اما در حال این اراضی قابل تملک توسط اشخاص خصوصی نبوده مگر در صورتی که تحت حاکمیت قانون، از سوی دولت به این اشخاص منتقل شده باشد، این حکم در لایحه قانون اصلاح لایحه قانون واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی مصوب سال ۵۶ به‌گونه‌ای قید شده است که مطابق ماده ۱ قانون مذکور اراضی به چهار شق تقسیم می‌گردند که یکی از شقوق مذکور اراضی موات می‌باشند که مطابق ماده ۲ قانون مذکور در اختیار جمهوری اسلامی ایران بوده و در صورت وجود شرایط این قانون از جمله رعایت مصالح جامعه و توانایی افراد بر بهره‌برداری از آنان، آن‌ها را به اشخاص خصوصی واگذار نماید. همچنین مطابق بند ۲۶۴ از مجموعه بخش‌نامه‌های ثبتی^۳ قبول تقاضای ثبت قبرستان‌های عمومی و بستر مسیل‌ها از اشخاص خصوصی ممنوع می‌باشد.

از تمامی مباحث فوق بر عدم امکان ثبت اموال عمومی توسط اشخاص خصوصی و عدم امکان ثبت اموال عمومی که دولت نه به‌عنوان مالکیت بلکه به نمایندگی از مردم حق اداره آن‌ها را دارد برداشت می‌گردد، اما در حال اموالی که دولت مالکیت آن‌ها را بر عهده دارد مانند منابع جنگلی که طبق ماده ۱ قانون ملی شدن جنگل‌های کشور جزو اموال عمومی محسوب و متعلق به دولت می‌باشد، یا اراضی مستحدث ساحلی که مطابق ماده ۳ قانون اراضی ساحلی مصوب ۱۳۵۴ متعلق به دولت بوده و ادارات ثبت مکلف به صدور سند مالکیت به نام دولت می‌باشند.

۱. به‌موجب ماده ۱۱ قانون اساسی نام شرکت ملی نفت ایران مصوب سال ۱۳۴۷ در مورد اراضی موات، حیزات و تملک آن از طرف شرکت نفت مجاز و تابع احکام کلی بوده و انجام تشریفات ثبتی این قبیل اراضی مستقیماً از طرف دولت انجام می‌گیرد. این تنها موردی است که در مقررات جاری کشور به یک شخص اذن در حیزات و احیاء موات داده شده است و به اشخاص دیگر چنین اذنی داده نشده است (جعفری لنگرودی، محمدجعفر، حقوق ثبت، ثبت املاک، تهران، انتشارات گنج دانش، ۱۳۹۰، ۷۹).

۲. تشخیص اراضی موات خارج از محدوده شهرها با توجه به بند ۹ ماده یک قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۳۹/۲/۲۶ به وزارت اصلاحات ارضی و تعاون روستایی محول شده است (تفکریان، محمود، حقوق ثبت املاک، تهران، انتشارات نگاه بینه، ۱۳۹۱، ۱۹۵).

۳. بند ۲۶۴ الف: قبول درخواست ثبت قبرستان‌های عمومی و بستر مسیل‌ها از اشخاص اکیداً ممنوع است. (اباذری فومشی، منصور، مجموعه بخش‌نامه‌های ثبتی، تهران، انتشارات خط سوم، ۱۳۹۲، ۱۲۰).

۱.۲. نظام حقوقی انگلستان

در حقوق انگلستان نیز اصل بر امکان ثبت تمامی اموال غیرمنقول توسط اشخاص خصوصی می‌باشد مگر اینکه این اموال متعلق به ملکه^۱ بوده یا همانند پارک‌های ملی، کوه‌ها، جنگل‌ها و ... جزو اموال عمومی تلقی گردد. البته اموال متعلق به ملکه اموالی تلقی می‌گردند که ملکه مالکیتی بر آن‌ها نداشته بلکه به‌عنوان حافظ مردم بر آن‌ها نظارت داشته و منافع این اموال متعلق به وی نیست و وی صلاحیت فروش یا انجام هرگونه عمل حقوقی بر این اموال را ندارد.^۲ اما مطابق ماده ۷۹ قانون ثبت اراضی مصوب سال ۲۰۰۲ ملکه تحت شرایطی امکان اعطای این اراضی به اشخاص خصوصی را داشته که در این صورت امکان ثبت این اراضی توسط این اشخاص وجود خواهد داشت.

در نظام حقوقی این کشور نیز اراضی و اموال عمومی یا اراضی ملی همانند کشور ایران توسط اشخاص خصوصی قابل تملک نبوده و امکان ثبت این نوع اموال توسط اشخاص خصوصی امکان‌پذیر نیست. در نظام حقوقی این کشور، حقوق مرتبط بر اموال غیرمنقول نیز می‌توانند مورد ثبت واقع گردند و باینکه آن‌ها در سند مالکیت ثبتی درج نمی‌گردند، بلکه در سندی دیگر که مختص حقوق مرتبط با اموال غیرمنقول می‌باشد مورد ثبت واقع می‌شوند.^۳ در نظام حقوقی انگلستان تحت عنوان حقوق برجسته^۴ وجود دارد که در قانون ثبت اراضی سال ۱۹۲۵ مطرح گردید. این حقوق در قانون ثبت سال ۲۰۰۲ به‌طور مطلق تبدیل به حق^۵ گردید. این حقوق مترتب بر ملک بوده و در موارد نقل و انتقالات املاکی بر خریدار تحمیل می‌گردند.^۶ این حقوق باید در زمان ثبت ملک توسط متقاضی ثبت بیان گردیده و در فرم‌های مخصوصی قید گردد. به نظر برخی این حقوق در سند مالکیت به دلیل ناپایداری و موقتی بودن ذکر نمی‌شوند

1. crown land

۲. سیاری، پیشین، ۳۵

3. Cooke, Elizabeth, the new law of land registration, hart publishing 1th edition,,2003,185

4. INTEREST

5. RIGHT

۶. سیاری، پیشین، ۲۹

چراکه با یک بازدید ساده قابل تشخیص بوده^۱ و به دلیل عدم ثبت نمی‌توان آن‌ها را نادیده گرفت.^۲

۲. ضرورت ثبت املاک

قانون‌گذار با تصویب قانون ثبت مصوب سال ۱۳۱۰ قصد بر ثبت تمامی املاک موجود در مناطقی که اداره ثبت تشکیل شده بود نموده و در طول سال‌های متمادی با تصویب قوانین پراکنده بر چگونگی ثبت املاک مختلف مانند ثبت املاک مناطق عشایری^۳، املاک ساخته‌شده بر روی اراضی دارای سابقه ثبتی^۴ و... اقدام نموده است. هدف از انجام چنین تشریفات، رسمیت بخشیدن به مالکیت یک مال از یک طرف و از طرفی شناسایی و نظارت بر مال موضوع ثبت از طرف دیگر می‌باشد که ثمره عملی این امر این می‌باشد که مالکیت ذوی‌الحقوقی در مال ثبت‌شده معین و محفوظ گردیده و از تعرض و تجاوز مصون می‌ماند.^۵

امروزه در دادگاه‌های حقوقی و کیفری دادگستری، دعاوی مربوط به املاک آمار نسبتاً بالایی از دعاوی اقامه‌شده را به خود اختصاص داده‌اند.^۶ معیار اصلی این دعاوی نیز همان تعارض میان اسناد عادی و رسمی می‌باشد. متأسفانه به دلیل برداشت‌های مختلف قضات از قوانین ثبتی و ادله

1. Dixon, Martin, the Reform of property law and the land registration act 2002, Content downloaded/printed from HeinOnline, 2004, 131

۲. نکته قابل ذکر در این مورد وجود چنین حقوقی در نظام حقوقی ایران با عناوین حق انتفاع و حق ارتفاق می‌باشند که مطابق بند ۷ از ماده ۱۰۳ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک، مسئول دفتر ثبت ملک حقوق عینی که اشخاص در آن ملک دارند را با اسامی صاحبان حقوق و همچنین حقوق ارتفاقیه که برای ملک مورد ثبت در املاک مجاور یا برای املاک مجاور در ملک موجود است را در دفتر ثبت ملک قید می‌کند. متأسفانه در قانون ثبت حکمی بابت اینکه در صورتی که این حقوق موقتی باشند چگونه پس از زوال آن‌ها باید نسبت به رفع آن‌ها از دفاتر ثبت املاک اقدام نمود موجود نیست به نظر می‌رسد در این مورد نیز مالک می‌تواند با مراجعه به ادارات ثبت نسبت به رفع این حقوق از ملک خود از دفاتر ثبت املاک تقاضا نماید. در حقوق انگلستان به دلیل پیش‌بینی چنین مشکلاتی همان‌طور که بیان گردید این حقوق در اسناد یا دفاتر ثبت املاک ذکر نشده و تنها به بیان آن‌ها ذیل فرم‌های چاپی به دلایل ذکر شده اکتفا می‌گردد که مزیت این امر جلوگیری از تشریفات رفع آن‌ها از اسناد صادره یا دفاتر ثبت املاک می‌باشد.

۳. قانون ثبت املاک در مناطق عشایری مصوب سال ۱۳۴۴

۴. قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب سال ۱۳۹۰

۵. حقیقت، پیشین، ۳۱

۶. به گفته رئیس دادگستری کل استان آذربایجان شرقی جرائم مالی و ملکی حدود ۸۰ درصد جرائم این استان را تشکیل داده و سرپرست مجتمع قضایی شهید محلاتی تهران نیز بر آمار بالای پرونده‌های تشکیل‌شده مرتبط با حوزه املاک اشاره داشته‌اند. این آمار در شهرهای دیگر و استان‌های دیگر نیز وجود داشته و ضرورت توجه هر چه بیشتر بر حل این مشکل را می‌طلبد.

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

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

<http://www.shkhosravipour.com>

اثبات دعوی، رویه‌های مختلف در رسیدگی به این دعاوی به وجود آمده است به‌گونه‌ای که برخی اسناد عادی را نیز به‌عنوان دلیل در برابر اسناد رسمی پذیرفته و نهایتاً با اختیارات ماده ۱۹۹ قانون آیین دادرسی مدنی با رسیدگی قضایی حقانیت یک نفر را اثبات نموده و حتی مشاهده می‌گردد که با توسل به شهادت شهود، از اعتبار اسناد رسمی صرف‌نظر می‌کنند و برخی دیگر نیز مطابق نص ماده ۴۸ قانون ثبت بر اعتبار اسناد رسمی تأکید نموده و از پذیرش اسناد عادی خودداری می‌نمایند.^۱

صرف‌نظر از تمامی این اختلاف‌نظرها به نظر می‌رسد، تشریفات طولانی‌مدت و هزینه‌بر ثبت املاک در دفاتر اسناد رسمی دلیل اصلی بی‌میلی مردم به ثبت مایملک خود می‌باشد. متأسفانه قانون‌گذار بدون پیش‌بینی زیرساخت‌های مناسب مبادرت به صدور احکام ثانویه که همان بی‌اعتباری اسناد عادی در ادارات مطابق ماده ۴۸ قانون ثبت یا عدم اعتبار اسناد عادی معاملات در برابر اشخاص ثالث مطابق ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور نموده که باگذشت نزدیک به ۸۶ سال از تاریخ تصویب قانون ثبت اسناد و املاک هدف قانون‌گذار به انجام نرسیده است. اگرچه مطابق نظر برخی پس از ثبت ملک در دفتر املاک دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت، تضییع حقی از کسی پذیرفته نخواهد شد^۲، اما به نظر نگارنده مطابق اصل یک‌صد و پنجاه و نهم قانون اساسی دادگاه‌های دادگستری مرجع عام تظلم خواهی افراد می‌باشد لذا افراد می‌توانند با مراجعه به دادگاه‌های دادگستری نسبت به شناسایی حقوق خود در املاک دیگران اقدام بنمایند.

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

۱. البته با تصویب قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور در سال ۱۳۹۶، ماده ۶۲ این قانون، در صورت تشخیص شریعت اسناد عادی توسط دادگاه به این اسناد، ارزشی هم سنگ با اسناد رسمی قائل شده است.

۲. سیاری، پیشین، ۹۱

معافیت از پرداخت بخشی از هزینه‌ها بهره‌مند گردند.^۱ اما پس از پایان مهلت مزبور ملک آن‌ها توسط مأموران دولتی وارد پروسه انجام عملیات مقدماتی ثبت با برخورداری از تمامی هزینه‌های مقرر برای مالک می‌باشد. به همین دلیل است که هر فرد عاقلی در صورت وجود چنین فرایندی، صلاح را در این می‌داند که خود نسبت به انجام تشریفات ثبت ملک خود اقدام نموده و از امتیازات قانونی این امر بهره‌مند گردد اما در ایران به دلیل عدم پیش‌بینی چنین زیرساخت‌هایی تا به امروز اهداف مقرر از تصویب قوانین ثبتی محقق نشده است.

پس از انجام عملیات مقدماتی ثبت از جمله تقدیم اظهارنامه ثبتی مطابق ماده ۱۱ قانون ثبت و انجام عملیات تحدید حدود مطابق مقررات ماده ۱۴ و ۱۵ و رسیدگی به اعتراضات افراد مطابق مواد ۱۶ به بعد قانون ثبت، مطابق ماده ۲۱ قانون مذکور سند مالکیت به نام مالک صادر می‌گردد که این فرایند دارای آثاری می‌باشد که هر یک می‌تواند دلایلی بر ضرورت ثبت املاک توسط افراد باشد. این آثار به قرار ذیل است:

۱. با انجام تشریفات ثبت املاک، مطابق مفاد ماده ۲۲ قانون ثبت، دولت فقط مالکیت کسی را به رسمیت می‌شناسد که نام وی در دفاتر ثبت املاک ثبت شده و یا در انجام مبادلات رسمی، سند رسمی به نام وی صادر گردد که در این صورت پس از صدور سند مالکیت دیگر تصرف غیر صاحب سند مالکیت در آن ملک دلیل مالکیت محسوب نمی‌شود و کسی نمی‌تواند به تصرف مالکانه خود به ضرر صاحب سند استناد نماید.

۲. در صورتی که نسبت به ملکی سند رسمی صادر شده باشد نسبت به دعاوی که به داوری ارجاع می‌گردد، رأی داور توانایی مقابله با اعتبار سند رسمی را نداشته و در صورتی که با مفاد سند رسمی مغایر باشد به حکم ماده ۴۸۹ قانون آیین دادرسی مدنی باطل تلقی گردیده و قابلیت اجرایی نخواهد داشت.

۳. پس از اینکه نسبت به ملکی سندی رسمی صادر گردید، دیگر نیازی به پرداخت هزینه مجدد بر ثبت انتقالات قهری آن ملک به دیگران نیست؛ بنابراین مطابق آنچه در ماده

1. Stephencamba, Sasines registration brief guide the land registration, <https://www.ros.gov.uk/services/registration/landregister/faqs/essential-guide-to-the-2012-act-changes>, 2015, 2

۱۱۱ اصلاحی آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک ذکر گردیده است^۱ ثبت انتقالات قهری به نام ورثه در دفتر املاک مجانی بوده و حق الثبت به آنان تعلق نمی‌گیرد.

۴. اسناد رسمی به حکم ماده ۹۳ قانون ثبت از اسناد لازم‌الاجرا تلقی می‌گردند بنابراین مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت‌شده، مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم قابلیت اجرایی دارند. پس از ثبت ملک در دفتر املاک، تنها حکم دادگاه می‌تواند انتقالات قهری ملک مزبور به وراثت را به تأخیر بیندازد، بدین منظر که اگر کسی به‌عنوان وراثت یا اعتراض بر تصدیق انحصار وراثت در دادگاه اقامه دعوی نموده باشد، جهت جلوگیری از ثبت ملک به نام ورثه به حکم ماده ۳ آیین‌نامه راجع به ماده ۲۹۹ قانون امور حسبی باید تصدیقی از دادگاه حاکی از اقامه دعوی به اداره ثبت تقدیم نماید و الا اداره ثبت به‌موجب درخواست ورثه نسبت به ثبت ملک به نام آن‌ها اقدام خواهد نمود.

۵. پس از ثبت ملک به نام دیگری، دیگر امکان اثبات مالکیت دیگری توسط اشخاص دیگر نسبت به ادله قانونی دیگر موجود نیست، بنابراین در صورتی که مالک یک ملک فوت نماید و دیگری از حیث اعتراض بر مالکیت در دادگاه اقامه دعوی بر علیه ورثه نموده و تقاضای اتیان سوگند بر مالکیت از سوی آنان نماید، این ادعا مسموع نیست. (نظریه شماره ۱۳۶۲/۸/۲۱ ۷/۳۲۸۱ اداره حقوقی قوه قضاییه)

علاوه بر آنچه در نظام حقوقی ایران بیان گردید ثبت املاک در نظام حقوقی انگلستان نیز دارای آثاری می‌باشد. در نظام حقوقی انگلستان با ثبت ملک در دفتر املاک، دولت صحت آن را تضمین و در این صورت امکان جعل و معامله معارض به دلیل ثبت آنلاین ملک بسیار کاهش می‌یابد و با وجود سند مالکیت، مالک توانایی هرگونه تصرف حقوقی از جمله فروش و اجاره ملک خود را خواهد داشت، ضمن اینکه میزان مالکیت مشاع و مفروز افراد در املاک مشخص گردیده و محدودیت‌های وارده بر مالک مانند ورشکستگی در سند مالکیت درج می‌گردد^۲ و تا زمانی که

۱. ثبت انتقالات قهری به نام ورثه در دفتر املاک مجانی است و حق الثبت به آنان تعلق نمی‌گیرد (میرزایی، علیرضا، قانون ثبت اسناد و املاک در نظم حقوقی کنونی، تهران، انتشارات بهنامی، ۱۳۹۲، ۷۹۲)

۲. در نظام حقوقی اسکاتلند نیز در قسمت ساختار برگه‌های مالکیت در قانون مصوب سال ۲۰۱۲ صراحتاً بر وجود حقوق مالک در بخش دارایی (property section)، سهام هر یک از مالکان در صورتی که ملک مزبور یک ملک مشاع (shared plot) باشد در بخش مالک (proprietorship section) و سایر بخش‌ها از جمله بخش‌های مربوط به موضوعات امنیتی ← (securities section) مانند اشاره کردن نام و اسامی طلبکاران یک ملک به ارث رسیده اشاره شده است (land registration act (scotland)2012 part 1 the land register number)

نسبت به آن‌ها رفع صورت نگیرد، مالک حق تصرفات حقوقی در ملک مزبور را نخواهد داشت.^۱ در صورتی که در انگلستان ملکی به ثبت نرسیده اما به فروش رود یا از طریق هبه یا وصیت به متصرف برسد یا متصرف آن را به رهن دهد، در این صورت آن ملک باید ثبت اولیه گردد و برای اثبات مالکیت متقاضی نیز باید اسنادی از قبیل سند خریداری ملک ارائه گردد. در این نظام مانند نظام حقوقی ایران در صورت ارائه ادعای معارض با ارائه سند عادی، آنچه اهمیت دارد سابقه ثبتی سند بوده و ادعای خلاف آن قابل طرح نیست.

شاید در حال حاضر اصلی‌ترین اثر انجام تشریفات ثبت املاک در نظام حقوقی انگلستان، توانایی نظام حقوقی این کشور در بهره‌مندی از قراردادهای هوشمند در نظام مبادلاتی می‌باشد؛ به عبارتی یکی از ارکان اصلی پی‌ریزی چنین فرایندی شناسایی و مشخص شدن مایملک افراد جهت تخصیص امضای دیجیتال به‌عنوان مجوز امکان انعقاد این نوع قراردادها توسط متعاقدين می‌باشد که در گفتار بعدی مفصلاً در این خصوص بحث خواهد گردید.

۳. نقش ثبت املاک در برقراری قراردادهای هوشمند

قراردادهای هوشمند را می‌توان جدیدترین تحول نظامات حقوقی کشورهای توسعه‌یافته قلمداد نمود. این قراردادها در اواخر سال ۲۰۱۶ و اوایل سال ۲۰۱۷ ابتدا در نظام حقوقی ایالات متحده برقرار گردیده و پس‌از آن سایر کشورهای توسعه‌یافته با برقراری زیرساخت‌های آن، اقدام به پی‌ریزی این قراردادها در نظام حقوقی خود نمودند. جهت روشن‌تر شدن بحث ابتدا به بیان مفهوم قراردادهای هوشمند و پس‌از آن به بیان نقش ثبت املاک در برقراری این قراردادها به‌عنوان یکی از زیرساخت‌های مطرح‌شده خواهیم پرداخت.

۳.۱. مفهوم قراردادهای هوشمند

مفهوم قراردادهای هوشمند در ابتدا توسط فردی به نام نیک سزاب^۲ با اختراع ماشین‌های پرداخت خودکار^۳ به‌صورت کاملاً پیش‌پافتاده در سال ۱۹۹۰ مطرح گردید^۴. به‌گونه‌ای که در ابتدا

1. Michael, Harwood, conveyancing law & practice, routledge-cavendish. 2nd edition, 1997, 220
 2. Nick Szabo
 3. Vending Machines
 4. Allan I. Mendelowitz & Willi Brammertz, Smart Contracts Were Around Long Before Cryptocurrency, AM. BANKER 2016, 15

قراردادهای انجام‌یافته توسط سیستم‌های رایانه‌ای که محاسبه‌گر دریافت‌ها و پرداخت‌های مالی روزانه بودند برای چند دهه در امریکا و برخی کشورهای توسعه‌یافته پا به عرصه نهادند بعدها با گسترش قراردادهای هوشمند در بستر تکنولوژی بلاک چین و اختراع بیت کوین و استفاده آن در معاملات انجام‌یافته حیطه انجام این معاملات گسترش هر چه بیشتر یافت.^۱ در بیان مفهوم و تعریف قراردادهای هوشمند^۲ نظرات مختلفی ارائه است. به نظر برخی قراردادهای هوشمند، قراردادهایی خود اجرا^۳ می‌باشند که به صورت کدهایی در بستر گسترده^۴ و نامتمرکز^۵ بلاک چین^۶ ذخیره می‌گردند.^۷ به نظر برخی دیگر قراردادهای هوشمند پروتکل‌های کامپیوتر^۸ می‌باشند که امکان انتقال دارایی‌های دیجیتالی^۹ را تحت شروطی که میان طرفین مورد توافق واقع شده است فراهم می‌نمایند.^{۱۰} برخی دیگر از آن به عنوان یک قرارداد رمزنگاری شده^{۱۱} که به طور مستقیم انتقال ارزهای دیجیتالی و دارایی‌های افراد را کنترل می‌نماید یاد نموده‌اند^{۱۲} و نهایتاً برخی دیگر برخی دیگر از آن به عنوان دستورالعمل‌های^{۱۳} الکترونیکی خود اجرا که به صورت پیش‌نویس^{۱۴} در کدهای کامپیوتری ذخیره شده و به کامپیوتر امکان بازخوانی^{۱۵} قرارداد، تقدیم دستور کار^{۱۶} و افزایش هوشمندی^{۱۷} قرارداد را می‌دهد تعبیر نموده‌اند.^{۱۸} با جمع‌بندی اقوال فوق می‌توان

1. Tapscot Don, Tapscot Alex, Blockchain Revolution: How The Technology Behind Bitcoin Is Changing Money, Business, And The World, social sciences and research network, 2016, 102
2. Smart Contracts
3. Self-Execute
4. Distributed
5. Decentralized
6. Blockchain
7. <https://www.investopedia.com/terms/s/smart-contracts.asp>
8. Computer Protocol
9. Digital Assets
10. <https://www.techopedia.com/definition/32499/smart-contract>
11. Crypto contract
12. <http://searchcompliance.techtarget.com/definition/smart-contract>
13. Instruction
14. Draft
15. Read
16. Effectuate the instruction
17. Smartness
18. Bourque Samuel, Fung Sara, Tsue Ling, A Lawyer 's Introduction to Smart Contracts, social sciences and research network, 2014, 4

قراردادهای هوشمند را به‌عنوان قراردادهای الکترونیکی که در بسترهای عمومی^۱ منعقد گردیده و عوض قراردادی در آن‌ها دارایی‌های هوشمند^۲ یا ارزهای رمزنگاری‌شده دیجیتالی^۳ می‌باشد تعریف نمود. در حال حاضر امکان انعقاد این نوع قراردادها در معاملات که یکی از طرفین معامله تعهد بر انجام یا عدم انجام عملی را می‌نماید وجود نداشته و تنها در معاملاتی که انتقال عین یا منفعت مورد معامله به طرفین مقصود طرفین باشد کاربرد دارد. این قراردادها از زمان انعقاد تا امضا و تأیید نهایی توسط متعاملین تحت نظارت قوه حاکم و هوش مصنوعی^۴ انجام می‌شوند.^۵ این قراردادها پس از تأیید نهایی، توسط هوش مصنوعی بازخوانی و با توجه به دارا بودن خصیصه خوداجرایی و شفافیت، در صورت عدم مغایرت مفاد قرارداد با دستورالعمل داده‌شده به هوش مصنوعی، در بستر بلاک چین ثبت و جهت مشاهده عموم عرضه شده^۶ و توسط هر فردی بدون امکان تغییر مفاد آن یا دست‌کاری در قرارداد بدون وجود هرگونه ابهام^۷ در مفاد آن قابل مشاهده هستند.^۸

۳.۲. کاربرد ثبت املاک در برقراری قراردادهای هوشمند

انعقاد قراردادهای هوشمند نیز همانند قراردادهای سنتی نیازمند ایجاب و قبول متعاقدين و قصد و رضای آن‌ها برای انعقاد معامله و وجود سایر شرایط اساسی معاملات می‌باشد. در هر نظام حقوقی صرف وجود قصد و رضای باطنی میان متعاملین نمی‌تواند برای آن‌ها در عالم واقعی ایجاد تعهد نماید، حتی برخی دکتترین وجود قصد در درون شخص و عالم ذهن را کافی برای انعقاد قرارداد ندانسته‌اند.^۹ بنابراین منطقاً ضرورت انعقاد قرارداد به یکی از شکل‌های سنتی یا الکترونیکی از الزامات ایجاد تعهد برای متعاملین در قرارداد می‌باشد. قراردادهای هوشمند نیز یکی از انواع

1. Public ledgers
2. Smart Property
3. Crypto Currency

۴. کامپیوتری که از طریق دستورالعمل‌های پیش‌فرض بر نحوه قرار دادن شروط و توافقات برای آنکه خلاف قانون نباشند نظارت دارد

5. Reggie O'Shields, Smart Contracts: Legal Agreements For The Blockchain, North Carolina Banking Institute, vol21, 2017, 179

6. J Fairfield, "Smart Contracts, Bitcoin Bots, and Consumer Protection" 71 Washington & Lee Law Review Online Edition, 2014, 35

7. Ambiguity

8. KAREN E. C. LEVY, Book-Smart, Not Street-Smart: Blockchain-Based Smart Contracts and The Social Workings of Law, social sciences and research network, 2017, 1

۹. صفایی، سید حسین، دوره مقدماتی حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادها، جلد دوم، تهران، انتشارات میزان، ۱۳۹۲، ۶۴

قراردادهای الکترونیکی می‌باشند که از سازوکارهای مخصوصی جهت انعقاد برخوردار می‌باشند. افراد برای برخورداری از امکان انعقاد این نوع قراردادها باید دارای امضای دیجیتال باشند. به عبارتی نهایی شدن فرایند انعقاد معامله منوط به امضای مفاد قرارداد توسط متعاملین می‌باشد. در حقوق غرب، تخصیص مجوز استفاده از امضای دیجیتال^۱ برای افراد منوط به شناسایی هویت و مایملک آن‌ها می‌باشد.^۲ تخصیص کلید خصوصی برای هر فرد به‌عنوان مجوز وی برای امکان انعقاد قراردادهای هوشمند تلقی می‌گردد، به عبارتی بستر بلاک چین از فرایند رمزنگاری و الگوریتم‌های ریاضی جهت تطبیق کلید خصوصی و آدرس عمومی^۳ برای هر یک از متعاملین استفاده می‌نماید و در صورت تطبیق این دو مورد، معامله به سایر شرکت‌کنندگان جهت تأیید و ورود به سیستم جهت انعقاد پخش می‌گردد.^۴ افراد با ورود به سیستم امکان نقل‌وانتقال مایملک خود را در قالب قرارداد خواهند داشت. آنچه می‌تواند به‌عنوان عوض قراردادی در قراردادهای هوشمند مورد معامله قرار گیرد باید به‌عنوان مایملک فرد توسط دولت به‌صورت رسمی شناسایی

۱. امضای دیجیتال یک فرایند رمزنگاری به معنای رمز کردن پیام با کلید خصوصی و رمزگشایی آن با کلید عمومی است. در این روش طرفین به‌جای در اختیار داشتن یک کلید مشترک هرکدام یک جفت کلید دارند. این جفت کلیدها که کلید عمومی و خصوصی نامیده می‌شود با یکدیگر قرینه و جفت هستند، کلید عمومی سری نبوده و می‌تواند در اختیار همه مردم از جمله طرف معامله قرار گیرد درحالی که کلید خصوصی محرمانه و تنها در اختیار مالک قرار دارد (نورشرق جمشید، امضای الکترونیکی، دانش‌نامه حقوق و سیاست، شماره ۱۲، ۱۳۸۸، ۱۹۴)

۲. به‌عنوان مثال در کشور مجارستان جهت دریافت لایسنس استفاده از این نوع امضا، متقاضی باید درخواستی به ظرفیت بازرسی ارتباطات در کشور مجارستان که از طرف قوه حاکمه دارای صلاحیت کافی در خصوص بررسی امضانات مزبور می‌باشد تقدیم گردد. تقدیم‌کننده درخواست باید دارای شرایط لازم جهت تقدیم درخواست مانند داشتن الزامات مالی و علمی و نداشتن سابقه محکومیت کیفری باشد. پس از انجام تحقیقات کافی و استعمال از مراجع صلاحیت‌دار این لایسنس تقدیم متقاضی می‌گردد نکته جالب در خصوص صدور مجوز امضانات دیجیتالی در کشور مجارستان تضمین صحت مدارک ارائه‌شده توسط متقاضی به مرجع صالح می‌باشد که می‌تواند در صورت بروز هرگونه خسارت مادی بعدی ناشی از تقصیر مرجع صادرکننده مجوز موجب مسئولیت مدنی این مرجع گردد. دلیل تشریفات سخت و طولانی دریافت مجوز استفاده از این نوع امضای الکترونیکی، وجود اعتبار منحصر به فرد این امضا می‌باشد. چراکه هرگونه کوتاهی قوه حاکمه در تقدیم مجوز به افراد فاقد صلاحیت لازم موجب تهدید مبادلات انجام‌شده در این کشور و افزایش جرائمی همچون کلاهبرداری و ... می‌گردد که حتی در صورت تقصیر مأمور صلاحیت‌دار در تجویز استفاده فرد فاقد صلاحیت و به وجود آمدن خسارات به افراد طرف معامله، دولت و فرد خاطی مسئول جبران خسارت وارده به متضرر می‌باشند. مجوز صادره منحصر به فرد بوده و امکان استفاده ثالث از مجوز فرد مذکور فراهم نیست.

StephinE.Blythe,Hungary'sElectronicSignatureAct:EnhancingEconomicDevelopmentwithSecureElectronicCommerceTransactionsSchoolofManagement,NewYorkInstituteofTechnology, USA,2007,P47

3. Public Address

4. Reggie O'Shield,op.cit,180

شده باشد و ثبت املاک و انجام عملیات مقدماتی ثبت یکی از الزامات این امر تلقی می‌گردد؛ بنابراین جز اموالی که برای آن‌ها سند رسمی صادر شده و از طرف دولت، مالکیت فرد بر آن مال به صورت رسمی شناسایی شده باشد، امکان انعقاد قرارداد بر روی سایر اموال وجود نخواهد داشت. در نگاه کلی نقش ثبت املاک در قراردادهای هوشمند در امکان تخصیص امضای دیجیتال به افراد به عنوان مجوز انعقاد قراردادهای هوشمند و نهایی کردن آن‌ها از طریق امضای معامله و شناسایی مایملک فرد توسط دولت و امکان انعقاد قراردادهای هوشمند بر املاک رسمی افراد خلاصه شده است.

نتیجه‌گیری:

ثبت املاک یکی از مهم‌ترین نشانه‌های توسعه یک کشور تلقی می‌گردد. این امر منجر به افزایش امنیت در حوزه قراردادهای، کاهش نقدینگی در داخل کشور و جذب سرمایه‌گذاری از خارج به داخل کشور شده و افزایش گردش مالی در بازارهای مالی کشور، موجب توسعه نظام اقتصادی می‌گردد. شناسایی املاک قابل ثبت یکی از شرایط انجام این فرایندها می‌باشد. امروزه در ایران به دلیل طولانی بودن تشریفات ثبتی، اهداف قانون ثبت در این زمینه محقق نشده است. در این زمینه بهره‌مندی از تجربیات نظامات توسعه‌یافته ثبتی می‌تواند کمک شایانی به حل مشکلات موجود نماید. در برخی از کشورها جهت حل این مشکل به افراد مهلتی جهت انجام داوطلبانه این تشریفات با تخصیص امتیازات ویژه مانند معافیت از پرداخت قسمتی از هزینه‌ها و تضمین دولت در پرداخت آن‌ها و کاهش تشریفات، داده شد. چنین فرایندی موجب رغبت افراد به انجام عملیات مقدماتی ثبت املاک در این کشور شده است. انجام چنین فرایندی در ایران نیز می‌تواند تا حدود زیادی اهداف قانونی را محقق نماید. انجام تشریفات ثبت املاک دارای فواید فراوانی از جمله رسمیت بخشیدن بر مالکیت مالک و عدم امکان وارد کردن خدشه بر مالکیت وی جز با حکم دادگاه دارد این خصیصه موجب شده است تا این فرایند یکی از ارکان برقراری قراردادهای هوشمند در نظام حقوقی کشورهای توسعه‌یافته تلقی گردد. ورود دولت به بازارهای مالی جهانی و انجام معاملات کلان در قالب قراردادهای هوشمند منوط به پی‌ریزی زیرساخت‌های برقراری چنین قراردادهایی در آن کشور می‌باشد. در کشورهای توسعه‌یافته انجام عملیات مقدماتی ثبت املاک نسبت به مایملک افراد از دو نظر اهمیت دارد. از یک سو تخصیص کلیدهای خصوصی به افراد و امکان استفاده از امضای دیجیتال جهت امکان انعقاد این قراردادها منوط به شناسایی مایملک فرد توسط دولت است و از سوی دیگر امکان انعقاد قراردادهای هوشمند تنها بر املاکی فراهم است که توسط دولت به رسمیت شناخته شده باشند. چنین خصوصیتی نه تنها افراد را بر تقدیم اظهارنامه ثبتی جهت انجام فرایندهای ثبتی ترغیب می‌نماید بلکه نوعی الزام بر دولت جهت انجام چنین فرایندی برای برقراری این نوع قراردادها در نظام حقوقی به وجود می‌آورد. برای امکان انجام چنین فرایندی اصلاح قوانین همسو با نیازهای جامعه و نظارت دقیق بر عملکرد دستگاه‌های ذی‌ربط اقداماتی اساسی محسوب می‌گردد.

فهرست منابع:

منابع فارسی)

۱. اباذری فومشی، منصور، **مجموعه بخش‌نامه‌های ثبتی**، تهران، چاپ دوم، خط سوم، ۱۳۹۲
۲. امامی، سید حسن، **شرح قانون ثبت اسناد و املاک**، تهران، چاپ پنجم، شرکت کانون کتاب، تهران، ۱۳۲۰
۳. اصغرزاده بناب، مصطفی، **حقوق ثبت کاربردی**، ج ۱، تهران، چاپ دوم، مجد، ۱۳۹۱
۴. بهرامی، داریوش، **حقوق ثبت املاک در ایران**، تهران، چاپ اول، میزان، ۱۳۹۱
۵. تفکریان، محمود، **حقوق ثبت املاک**، تهران، چاپ هشتم، نگاه بینه، ۱۳۹۱
۶. صاحبی، مهدی، **نقش ثبت سند در معاملات غیرمنقول**، تهران، چاپ اول، اداک، ۱۳۹۱
۷. صفایی، سید حسین، **دوره مقدماتی حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادها**، ج ۲، تهران، چاپ هفدهم، میزان، ۱۳۹۲
۸. صمدی، سعید، نصراللهی خدیجه، کرمعلیان سیچانی، مرتضی، **بررسی رابطه بین توسعه بازارهای مالی و رشد اقتصادی**، فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی، شماره سوم، ۱۳۸۶
۹. حقیقت، علی، **حقوق ثبت املاک در ایران**، تهران، چاپ دوم، گنج دانش، ۱۳۸۷
۱۰. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، **ترمینولوژی حقوق**، تهران، چاپ اول، گنج دانش، ۱۳۶۳
۱۱. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، **حقوق ثبت، ثبت املاک**، تهران، چاپ ششم، گنج دانش، ۱۳۹۰
۱۲. سیاری، رئوف، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، **بررسی تطبیقی تشریفات ثبت ملک در حقوق ایران و انگلیس**، کتابخانه دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری، ۱۳۹۵
۱۳. شهری، غلامرضا، **حقوق ثبت اسناد و املاک**، تهران، چاپ چهل و چهارم، جهاد دانشگاهی، ۱۳۹۵
۱۴. کاتوزیان، ناصر، **دوره مقدماتی حقوق مدنی، اموال و مالکیت**، تهران، چاپ نهم، میزان، ۱۳۸۴
۱۵. منصور، جهانگیر، **مجموعه قوانین و مقررات ثبتی**، تهران، چاپ دهم، دوران، ۱۳۹۳

۱۶. میرزایی، علیرضا، **قانون ثبت اسناد و املاک در نظم حقوقی کنونی**، تهران، چاپ پنجم، بهنامی، ۱۳۹۲

۱۷. نورشرق جمشید، **امضای الکترونیکی**، دانش‌نامه حقوق و سیاست، شماره ۱۲، ۱۳۸۸

ب) منابع انگلیسی

18. Allan I. Mendelowitz & Willi Brammertz, **Smart Contracts Were Around Long Before Cryptocurrency**, AM. BANKER 2016
19. Bourque Samuel, Fung Sara, Tsue Ling, **A Lawyer 's Introduction to Smart Contracts**, social sciences and research network, 2014
20. Cooke, Elizabeth, **the new law of land registration**, hart publishing 1th edition, 2003
21. Dale.p and. McLaughlin J, **land administration**, oxford university press oxford, 1st edition, 1999
22. Dixon, Martin, **the Reform of property law and the land registration act 2002**, Content downloaded/printed from HeinOnline, 2004
23. Edward Hogg, James, **registration of title to land**, Yale law journal, vol28, 1918
24. Hanstad Tim, **Developing, Land Registration System For Developing Countries**, American University International Law, vol 13, 1998
25. J Fairfield, **Smart Contracts, Bitcoin Bots, and Consumer Protection**" 71 Washington & Lee Law Review Online Edition, 2014
26. KAREN E. C. LEVY, **Book-Smart, Not Street-Smart: Blockchain-Based Smart Contracts and The Social Workings of Law**, social sciences and research network, 2017
27. Mayer Peter & Pemberton Alan, **A Short History Of Land Registration In Engand AndWales**, HMLandRegistryrelated: webarchive. nationalarchives.gov.uk/20101213175739/http://www.landreg.gov.uk/assets/library/documents/bhist-lr.pdf 28, 2000
28. Michael, Harwood, **conveyancing law & practice, routledge-cavendish**. 2nd edition, 1997
29. Reggie O'Shields, **Smart Contracts: Legal Agreements For The Blockchain**, North Carolina Banking Institute, vol21, 2017
30. Ross W. Martin, **The Threat to Indefeasibility of Title under the Land Registration Act 2002**, university of Southampton, online edtion, 2014

31. Stephencamba, **Sasines registration abrief guide the land registrationa**,
<https://www.ros.gov.uk/services/registration/landregister/faqs/essential-guide-to-the-2012-act-changes>, 2015
32. StephinE.Blythe, **Hungary's Electronic Signature Act: Enhancing Economic Development with Secure Electronic Commerce Transactions** School of Management, NewYork Institute of Technology, USA, 2007
33. Tapscot Don, Tapscot Alex, **Block chain Revolution: How The Technilogy Behind Bitcoin Is Changing Money, Business, And The World**, social sciences and research network, 2016
34. Theodore B.F.Rouff, **An Englishman Looks At The Torrens System**, online edition, The Canadian Bar Review, volxxxv, 1957
35. William W.Hallo&William Kelly Simpson, **The ancient Near East**, Harcourt Brace College publishers, 1st edition, 1998

سایت‌های اینترنتی:

<https://www.investopedia.com/terms/s/smart-contracts.asp>
<https://www.techopedia.com/definition/32499/smart-contract>
<http://searchcompliance.techtarget.com/definition/smart-contract>

