

**Comparative Studies
in Jurisprudence,
Law, and Politics**

A Comparative Study on the Nature of Registration and Means of Transferring Ownership of Immovable Property in Islamic Jurisprudence, Iranian Law, and U.S. Law

1. Ali Akbar Najafi: PhD Student in Private Law, Department of Law, United Arab Emirates Branch, Islamic Azad University, United Arab Emirates
2. Ali Alebouyeh*: Assistant Professor, Department of Law, Yasouj University, Yasouj, Iran. Email: dr.alebouyeh@yahoo.com (Corresponding Author)
3. Hasan Moradi: Assistant Professor, Department of International Trade Law, University of Tehran, Tehran, Iran

ABSTRACT

In accordance with the recognition of international charters and most modern constitutions, the right to ownership and its transfer can be defined as one of the natural and fundamental human rights, granting citizens the right to own and dispose of property, as well as to transfer it, without conflict between their individual right to own property on one hand and the state's right to acquire ownership on the other. This issue gradually sets the groundwork for the transfer of ownership of immovable property. Therefore, the present article, employing a descriptive-analytical research method and reviewing legal documents, aims to address the question of what similarities and differences exist in the nature of the means of transferring ownership of immovable property in Islamic jurisprudence, Iranian law, and U.S. law. The findings of the research indicate that, firstly, there are significant similarities regarding the registration of transactions involving immovable property in Islamic jurisprudence, Iranian law, and U.S. law. These similarities can be viewed from two perspectives: on one hand, all three legal systems emphasize and focus on the registration of transactions, including those involving immovable property; on the other hand, sale is considered one of the means of transferring ownership of immovable property in all three systems. However, in Islamic law, the failure to document a transaction does not invalidate the legal action. Rather, in accordance with verse 282 of Surah Al-Baqarah, it can be proven through testimony and confession. Secondly, although Iranian law, following Imamiyyah jurisprudence, considers the conclusion of a sale contract as a means of transferring ownership of immovable property, various factors, including the wording of specific articles—particularly Article 48 of the Registration Act—have prevented the legislator's full intent from being realized. In practice, the transfer of real estate has become widespread through the use of informal documents known as "commitment letters" and "sale agreements" in real estate agencies.

Keywords: *ownership, transfer of ownership, immovable property, Iran, Islamic jurisprudence, U.S. law*

How to cite: Najafi, A. A., Alebouyeh, A. & Moradi, H. (2024). A Comparative Study on the Nature of Registration and Means of Transferring Ownership of Immovable Property in Islamic Jurisprudence, Iranian Law, and U.S. Law. *Comparative Studies in Jurisprudence, Law, and Politics*, 6(2), 1-27.

© 2024 the authors. This is an open access article under the terms of the Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International (CC BY-NC 4.0) License.

Submit Date: 25 April 2024
Revise Date: 02 August 2024
Accept Date: 16 August 2024
Publish Date: 22 September 2024



پژوهش‌ها و تطبیق فقه،

حقوق و سیاست

مطالعه تطبیقی ماهیت ثبت و اسباب انتقال مالکیت اموال غیر منقول در فقه اسلامی، حقوق ایران و امریکا

۱. علی اکبر نجفی: دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، گروه حقوق، واحد امارات متحده عربی، دانشگاه آزاد اسلامی، امارات متحده عربی
۲. علی آل بویه: استادیار، گروه حقوق، دانشگاه یاسوج، یاسوج، ایران. پست الکترونیک: dr.alebouyeh@yahoo.com (نویسنده مسئول)

۳. حسن مرادی: استادیار، گروه حقوق تجارت بین الملل، دانشگاه تهران، تهران، ایران

چکیده

مطابق با به رسمیت شناختن منشورهای بین‌المللی و اکثر قوانین اساسی مدرن، می‌توان حق مالکیت و انتقال آن را به عنوان یکی از حقوق طبیعی و اساسی بشر تعریف کرد، که به شهروندان و افراد حق تملک و اختیار اموال و همچنین انتقال آن را می‌دهد، بدون آنکه تعارضی بین حق آن‌ها به عنوان افراد برای تملک اموال از یک سو و حق دولت برای بدست آوردن مالکیت از سوی دیگر وجود داشته باشد این مسئله کم‌زمینه‌ی لازم را برای انتقال مالکیت اموال غیر منقول را فراهم نموده است از این رو مقاله حاضر تلاش دارد با بهره‌گیری از روش تحقیق توصیفی - تحلیلی و با رجوع به اسناد حقوقی ضمن مطالعه اسباب انتقال مالکیت اموال غیر منقول در فقه اسلامی، حقوق ایران و امریکا به این پرسش بپردازد که ماهیت اسباب انتقال مالکیت اموال غیر منقول در فقه اسلامی، حقوق ایران و امریکا در رابطه با ثبت معاملات اموال غیر منقول شباهت‌های زیادی وجود دارد این شباهت را می‌توان از دو منظر مد نظر قرار داد از یک سو هر سه بر ثبت معامله اموال حتی غیر منقول آن تاکید و تمرکز دارند و از سوی دیگر بیع از اسباب و موجبات انتقال مالکیت اموال غیر منقول در هر سه‌ی آن‌ها می‌باشد با این تفاوت که در شرع مقدس اسلام، اطمینان از عدم کتابت معامله، بطلان عمل حقوقی نیست، بلکه طبق دستور آیه ۲۸۲ سوره بقره، می‌توان آن را با شهادت و اقرار اثبات کرد ثانیاً؛ هر چند در حقوق ایران به پیروی از فقه امامیه انعقاد قرارداد بیع را سبب انتقال مالکیت اموال غیر منقول دانسته است. اما به دلایل مختلف از جمله نحوه نگارش مواد مذکور به خصوص ماده ۴۸ قانون ثبت، مقصود کامل مقنن از وضع مواد فوق محقق نشده و عملاً نقل و انتقال املاک با تنظیم اسناد عادی تحت عنوان قولنامه و بیع‌نامه در بنگاه‌های معاملات ملکی رواج پیدا کرده است.

نحوه استناددهی: نجفی، علی اکبر، آل بویه، علی، و مرادی، حسن. (۱۴۰۳). مطالعه تطبیقی ماهیت ثبت و اسباب انتقال مالکیت اموال غیر منقول در فقه اسلامی، حقوق ایران و امریکا. پژوهش‌های تطبیقی فقه، حقوق و سیاست، ۶(۲)، ۲۷-۱.

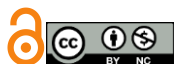
© ۱۴۰۳ تمامی حقوق انتشار این مقاله متعلق به نویسنده است. انتشار این مقاله به صورت دسترسی آزاد مطابق با گواهی (CC BY-NC 4.0) صورت گرفته است.

تاریخ ارسال: ۶ اردیبهشت ۱۴۰۳

تاریخ بازنگری: ۱۱ مرداد ۱۴۰۳

تاریخ پذیرش: ۲۶ مرداد ۱۴۰۳

تاریخ چاپ: ۱ مهر ۱۴۰۳



مقدمه

از آغاز زندگی بشر، تا دوران تکامل اولیه‌ای که به تولد مفاهیمی چون «حق، مالکیت، و...»^۱ منتهی شد، اعمال مالکیت و سلطه مالکانه انسان بر اشیاء، اموال و حتی افراد، تابع فرهنگ و عرف دوران مخصوص به خود است از این رو با پیدایش مفهومی «مالکیت، مال و حق»^۲ مالکیت تنها به شکل سلطه بر اشیاء مادی و در قالب اموال منقول و غیرمنقول و در مواردی نیز به شکل سلطه بر فرد انسان یا جاندار دیگر متصور بود. اما آنچه در این زمینه همواره در میان همه جوامع و فرهنگ مشترک بوده است علاقه درونی انسان‌ها نسبت به اموال می‌باشد و همواره بین مال و مالک، یک وابستگی و رابطه‌ای وجود داشته و دارد که این رابطه، به مالک مال این توانایی را می‌دهد که بتواند هر گونه دخل و تصرفی را در اموال خود بنماید. بنابراین عواملی که باعث تحدید این تصرفات شود، قابل پذیرش نبوده و با حقوق مالکانه در تعارض است. رابطه بین انسان‌ها و اموالشان، مطابق قوانین ایران و همچنین احکام شرع مقدس اسلام به عنوان مالکیت خصوصی پذیرفته شده است. ماده ۳۰ ق.م بیان می‌دارد: «هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد». این ماده بیانگر پذیرش مالکیت افراد نسبت به اموالشان از سوی قانون‌گذار بوده که از آن به عنوان اصل تسلیط تعبیر می‌شود، هر چند این اصل با استثنائاتی نیز محدود شده است در قانون اساسی ایالات متحده نیز از حقوق مالکیت از طریق بندهای متمم پنجم و چهاردهم و به طور مستقیم تر، در متمم پنجم حمایت می‌کند. در این متمم آمده است: «و اموال اشخاص برای تامین منافع عمومی بدون پرداخت غرامت عادلانه گرفته نخواهد شد» این متمم تقریباً شبیه ماده ۳۰ در ایران است که ضمن احترام به حقوق مالکیت تملک آن‌ها را منوط به پرداخت غرامت عادلانه دانسته است مسئله‌ی که به وضوح در فقه اسلامی و قوانین ایران نیز مشاهده می‌شود.

بررسی این بحث در خصوص مالکیت نشان می‌دهد که این موضوع امروزه نیز نه تنها جزء مباحث بسیار مهم حقوقی محسوب می‌شود بلکه توجه به آن و سروسامان دادن به چگونگی انتقال آن خاصه در اموال غیر منقول نقش بی بدیلی در ترقی و توسعه‌ی اقتصادی جامعه داشته و می‌تواند در کاهش حجم کلاهبرداری و معاملات غیر اصولی تاثیرگذار باشد از این رو اسباب انتقال مالکیت اموال غیرمنقول و الزام به ثبت رسمی آن‌ها همواره دغدغه‌ی قانونگذار در ایران و آمریکا بوده است مبنی بر اینکه امروزه یکی از اصلی‌ترین چالش‌هایی که امنیت مالکیت اموال غیرمنقول را به خطر می‌اندازد، اعتبار معاملات عادی است. معاملاتی که صرفاً روی یک تکه کاغذ نوشته شده و در پایگاه داده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ثبت نمی‌گردند. همچنین در این معاملات بر خلاف معاملات رسمی، مالک بودن فروشنده و فقدان موانع انتقال مالکیت، از مراجع ذیصلاح استعلام می‌شود، امکان استعلام وجود ندارد از این رو وضع قوانین مناسب در راستای فراهم نمودن اسباب انتقال

¹ right of ownership

² Ownership of property and the right

مالکیت اموال غیر منقول در دستور کار قرار گرفت مطالعه سه سنت حقوقی در باب انتقال مالکیت اموال غیر منقول نشان می‌دهد که بیع از اسباب و موجبات انتقال مالکیت اموال غیرمنقول در فقه اسلامی، حقوق ایران و آمریکا است هر چند که انتقال سند و مراحل آن در فقه اسلامی، حقوق ایران و آمریکا دارای تفاوت‌هایی از این منظر که حقوق ایران به پیروی از فقه امامیه انعقاد قرارداد بیع را سبب انتقال مالکیت اموال غیرمنقول دانسته است. اما به دلایل مختلف از جمله نحوه نگارش مواد مذکور به خصوص ماده ۴۸ قانون ثبت، مقصود کامل مقنن از وضع مواد فوق محقق نشده و عملاً نقل و انتقال املاک با تنظیم اسناد عادی تحت عنوان قولنامه و بیع‌نامه در بنگاه‌های معاملات ملکی رواج دارد، علاوه بر آن نیز اسباب انتقال مالکیت اموال غیرمنقول در حقوق آمریکا از دو منظر فعلی و قولی صورت می‌پذیرد که مطابق قانون مدنی این کشور است از این رو مقاله حاضر تلاش دارد تا با مقایسه اسباب انتقال مالکیت در فقه اسلامی، حقوق ایران و آمریکا ضمن توصیف قوانین به تحلیل وضع موجود پرداخته و با ارائه راهکارهای مناسب نیل به وضع مطلوب اسباب انتقال مالکیت در حقوق ایران را فراهم آورد.

مبانی نظری

در این قسمت تلاش می‌شود تا مهمترین مبانی یعنی بحث مالکیت، ویژگی‌های آن، تعریف اموال غیر منقول و نقش نظام ثبتی و سندیت در اثبات حق، انتقال مالکیت و امنیت معاملات مورد بررسی و مطالعه قرار گیرد

تعریف مالکیت و ویژگی‌ها آن

بنا به گفته پژوهشگران مالکیت را می‌توان تقریباً به دو گروه نظری تقسیم کرد: آن‌هایی که مالکیت را یک حوزه مفهومی منحصر به فرد و منسجم می‌دانند و آن‌هایی که مالکیت اینگونه نمی‌دانند. سوال اساسی که صاحب نظران مالکیت را تقسیم می‌کند این است که آیا مالکیت یک رویکرد مفهومی متمایز به قانون را نشان می‌دهد؟ (Render, 2017) پاسخ به این سوال چندان واضح نیست. مالکیت اساساً مربوط به مالکیت اشیا است. مالکیت به نوبه خود مربوط به حق ما برای استفاده و تملک اشیا است. اما سایر حوزه‌های حقوقی نیز حق استفاده و تملک ما را نشان می‌دهند: قرارداد، قانون کیفری، جرم و حتی قانون اساسی، همگی در مورد استفاده و تملک اشیا در جهان حرفی برای گفتن دارند. به طور مشخص، اندیشمندان حقوق و اقتصاد، به‌ویژه، استدلال کرده‌اند که قوانین مالکیت فقط برای تعیین حقوق پیش‌زمینه‌ای که به‌عنوان پایه‌ای برای مبادلات آتی محسوب می‌شوند، عمل می‌کند. از این منظر، دارایی (یا «مالکیت») چیزی بیش از یک سری تعهدات حقوقی شخصی نیست - به عبارت دیگر، مالکیت زیرمجموعه‌ای از قراردادها است از این رو در تعریف مالکیت می‌توان بیان داشت که مالکیت یک موجودیت فیزیکی یا نامشهود است که در مالکیت یک شخص یا مشترکاً توسط گروهی از اشخاص یا یک شخص حقوقی است. صاحب مال می‌تواند بر اساس ماهیت مال، آن را مصرف کند، بفروشد، اجاره دهد، رهن دهد، انتقال دهد، معاوضه یا معدوم کند یا به انتخاب خود دیگران را از انجام این امور محروم کند. ما معمولاً انواع مختلفی از مالکیت‌ها را می‌شناسیم مانند مالکیت غیرمنقول، مالکیت شخصی، مالکیت خصوصی،

مالکیت عمومی و مالکیت معنوی (Ignou, 2013) در یک مفهوم عادی، دارایی [مالکیت] چیزی است که شخص منحصرأ مالک آن است و یک چیز خاص برای شخص است. مال، مالکیت مالک چیزی بودن است؛ یعنی، اعطای حق انحصاری و نامحدود. در پرونده مک آلیستر علیه پریچارد (۱۹۲۱)، دادگاه عالی میسوری، بخش یک، معتقد است که اصطلاح «مالکیت» به هر دسته از حقوق و منافع ارزشمند تعمیم داده می‌شود. بنابراین، هر چیزی را که شخص در اختیار دارد، می‌تواند دارایی [مالکیت] شخص تلقی شود (Mahawar, 2023).

ویژگی‌های مالکیت

در این قسمت تلاش می‌شود تا مهمترین ویژگی‌های مالکیت مورد بررسی و مطالعه قرار گیرد.

مالکیت حق است نه یک شی

مالکیت رابطه بین یک فرد و یک شی یا منبع را توصیف می‌کند. مالکیت به خود شی اشاره نمی‌کند. رابطه مالکیت یک حق قانونی قابل اجرا یا به طور دقیق‌تر، مجموعه‌ای از حقوق را به دارنده این حق می‌دهد که یک شی یا منبع را کنترل کند. هنگامی که درک شود که مالکیت به جای خود شی، تعامل رابطه‌ای بین فرد و شی را توصیف می‌کند، درک وسعت، تنوع و پتانسیل گسترش که مشخصه حقوق مالکیت است، آسان‌تر است (Hepburn, 2001). از نظر قانونی، این حق به عنوان یک حق «عینی» شناخته می‌شود زیرا در مقابل سایر نقاط جهان قابل اجرا است. در مجموع، این حقوق به صاحب ملک این حق را می‌دهد که با آن ملک به هر نحوی که مالک انتخاب می‌کند، به شرط قانونی و مناسب برخورد کند (Hepburn, 2001). به عبارت بهتر می‌توان بیان داشت که هرگونه اختیار و تصرفی است که شخص می‌تواند نسبت به اموالی که مالک آن است داشته باشد. این اختیارات شامل حق استفاده، بهره‌برداری، تصرف و حق به دست آوردن کلیه مزایای اموالی است که، در چارچوب مقررات قانونی، به وی تعلق دارد (Haghpanahan, 2023).

مالکیت فقط از طریق قانون قابل اجراست

حقوق مالکیت خصوصی تنها زمانی می‌تواند واقعا وجود داشته باشد که نظام حقوقی حاکم از چنین حقوقی حمایت کند. بدون شناسایی قانونی، حقوق مالکیت خصوصی غیرقابل اجرا خواهد بود. همان‌طور که فلیکس کوهن^۱ در مقاله خود تحت عنوان «گفت‌وگو درباره مالکیت خصوصی» (به نقل از جرمی بنتام^۲) اشاره می‌کند، «مالکیت و قانون با هم متولد می‌شوند و با هم می‌میرند» (Hepburn, 2001). قبل از وضع قوانین هیچ مالکیتی وجود نداشت. قوانین را از بین ببرند، مالکیت نیز از بین خواهد رفت. اکثر جوامع بالغ یک نظام حقوقی دارند که انواع مختلفی از حقوق مالکیت را به رسمیت می‌شناسد و اجرا می‌کند. با وجود این، علیرغم اینکه از نظر قانونی قابل اجرا است، حقوق

¹ Felix Cohen

² Jeremy Bentham

صاحبان دارایی مطلق نیست. هم دادگاه و هم پارلمان ممکن است محدودیت‌هایی را اعمال کنند. محدودیت‌هایی ممکن است بر روی نوع حقوق مرتبط با مالکیت و/یا نحوه اجرای آن حقوق اعمال شود. حق اعمال چنین محدودیت‌هایی از این واقعیت ناشی می‌شود که صاحبان دارایی ملزم به رعایت نظام حقوقی تنظیم کننده آن‌ها هستند (Hepburn, 2001).

انحصاری و دائمی بودن حق مالکیت

یعنی اینکه مالک حق دارد که به تنهایی از مزایای اموال خود بهره‌مند شود و دیگران در آن حقی ندارند، و به او این امکان را می‌دهد تا از تمام اختیارات خود در آن اموال استفاده کند. همچنین حق دارد که از تصرفات دیگران در اموال خود جلوگیری نماید؛ حتی اگر تصرفات دیگران ضرری هم برای او نداشته باشد (Haghpanahan, 2023). در خصوص دائمی بودن آن نیز می‌توان بیان داشت که حق مالکیت تا زمانی که موضوع شیء یا مال محل حق باقی است، مالکیت باقی می‌ماند، یعنی اینکه مالکیت با گذشت از بین نمی‌رود. شایان ذکر است که مالک اموال می‌تواند در آن تصرف کند، مثلاً آن را بفروشد، و به این طریق به عنوان یک حق دائم از یک شخص به شخص دیگری منتقل می‌شود (Merrill & Smith, 2010).

منافع متعدد مالکیت ممکن است در یک شیء واحد وجود داشته باشد

از آنجایی که مالکیت یک رابطه است، ممکن است طیفی از اشکال مختلف منافع مالکیت در یک شیء واحد پدید آید. منافع مالکیت ممکن است بر حسب زمان یا بر اساس حوزه قضایی که در آن اجرا می‌شود تقسیم شود. این بدان معنی است که یک شیء واحد ممکن است موضوع انواع روابط مالکیتی مختلف باشد - خواه این روابط حقوقی عادی، عادلانه یا قانونی باشند و خواه برای یک دوره نامحدود یا دقیقاً تعریف شده باشند (Hepburn, 2001).

تعریف اموال غیر منقول

از قدیم الایام، انسان‌ها دارایی را بر اساس اندازه، شکل و موارد استفاده طبقه بندی کرده اند. به طور کلی، یک مال می‌تواند بر دو نوع باشد: منقول و غیر منقول. همانطور که از نام آن‌ها پیداست، اموال منقول چیزی است که می‌توانید بدون آسیب رساندن به شکل یا ساختار آن، از یک موقعیت به موقعیت دیگر تغییر مکان دهید. این‌ها عبارتند از پول نقد، وسایل نقلیه، ساعت، جواهرات و غیره. املاک و مستغلات مانند خانه یا دفتر کار یکی از رایج‌ترین نمونه‌های املاک غیرمنقول است (Hero, 2024). در حالی که اموال غیرمنقول یعنی اموالی است که قابل جابه جایی نیستند. این به طور کلی درست است، با این حال، تعریف قانونی اموال غیر منقول خاص‌تر است. جدای از اینکه این اموال را نمی‌توان از جایی به مکان دیگر منتقل کرد؛ املاک غیر منقول به زمین متصل است. بنابراین، مزرعه، خانه، زمین کشاورزی، ملک تجاری،

کارخانه، محل اداری، انبار. همگی از مصادیق اموال غیرمنقول هستند (SBI, 2024). به عبارت بهتر می‌توان بیان داشت که اموال منقول در اصطلاح حقوقی به اشیایی که نقل آن از محلی به محل دیگر ممکن باشد، بدون این که به خود یا محل آن خرابی وارد آید، گفته می‌شود. کلیه دیون، از قبیل قرض و ثمن مبیع و مال الاجاره عین مستأجره، از حیث صلاحیت محاکم در حکم منقول است، حتی اگر مبیع یا عین مستأجره از اموال غیر منقول باشد (Jafari Langaroudi, 2012). اموال غیر منقول در اصطلاح حقوقی هم به مالی که از جایی به جایی قابل انتقال نباشد، مانند زمین و معدن، گفته می‌شود. اعم از این که استقرار آن ذاتی باشد یا بواسطه عمل انسان، به نحوی که نقل آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود (ماده ۱۲ قانون مدنی). یا مالی که منقول و قابل انتقال است، ولی به حکم قانون غیر قابل انتقال است. مانند مال منقولی که بر مال غیر منقولی نصب شده است، از قبیل بخاری دیواری و تابلوهای ثابت. همچنین مال منقولی که اختصاص به استفاده از مال غیر منقولی داده شده باشد. مانند حیوانات و اشیایی که مالک آن را برای عمل زراعت اختصاص داده باشد، از قبیل گاو و گاومیش و اسباب و ادوات زراعت، گفته می‌شود. پس ضابطه اصلی در تشخیص مال غیر منقول و منقول، قابلیت و امکان حمل و نقل است. به این ترتیب که هرگاه مالی قابل حرکت دادن باشد، بی آنکه برای عین یا محل آن خرابی به بار آید، مال را منقول می‌نامند. برعکس، اگر مالی قابل نقل مکان نباشد، یا اگر در عمل نیز نقل آن ممکن شود، این تغییر موجب ویرانی و خرابی عین یا محل آن گردد، آن را غیر منقول می‌گویند. با وجود این، گاهی در اصطلاح قانون مدنی، غیر منقول به اموال قابل حمل و حتی حقوق مالی و منافع نیز گفته می‌شود. البته این تجاوز از قاعده استثنایی و محدود به مواردی است که، قانونگذار بنابه مصالحی، اموال قابل حمل را به صراحت در حکم اموال غیر منقول قرار داده باشد (Katouzian, 2009). غیر منقول حکمی هم به مال غیر منقولی که قانون آن را محکوم به احکام و مقررات مال غیر منقول شناخته باشد، گفته می‌شود (Jafari Langaroudi, 2012).

نقش نظام ثبتی و سندیت در اثبات حق، انتقال مالکیت و امنیت معاملات

در راستای درک بهتر از نقش سند رسمی در اثبات حق مالکیت و نیز معاملات و امنیت مالی می‌توان به حقوق کامن لا و رومی - ژرمنی نیز استناد نمود مبنی بر اینکه در کشورهای دارای نظام کامن لا یا حقوق نانوشته در صورتی که مدیون از پرداخت دین یا انجام تعهد خود امتناع ورزد، طلبکار باید با مراجعه به دادگاه حکم لازم الاجرائی را بدست آورد. اما در کشورهای دارای حقوق نوشته یا رومی ژرمنی، تضمینات قابل اتکا بودن و اعتبار یک سند رسمی به طور کامل نقش پیشگیری از اقامه‌ی دعاوی را ایفا می‌کند. به عنوان مثال در حقوق فرانسه هرگونه رهن، وثیقه وام گیرندگان و تعهد املاک باید با سند محضری ایجاد شود تا معتبر باشد. برای قابل اجرا بودن (معارض) در برابر اشخاص ثالث، کلیه انواع تضمین‌های مربوط به دارایی‌های مستغلات باید در سازمان ثبت اسناد و املاک ثبت شود. برای معتبر بودن، امانت امنیتی باید ظرف یک ماه پس از اجرای آن در سازمان مالیاتی ثبت شود (Ringeval & Radu, 2018) اما در حقوق انگلیس به عنوان مثال رهن قانونی باید

کتبی باشد و به صورت سند اجرا شود. علاوه بر این، برای اینکه به عنوان یک رهن قانونی مؤثر واقع شود، باید با ثبت در اداره ثبت اسناد و املاک (برای زمین‌های ثبت شده) یا اداره عوارض زمین (برای زمین‌های ثبت نشده) تکمیل شود. وام مسکن منصفانه، هزینه ثابت و هزینه شناور باید به صورت کتبی اعطا شود و توسط اعطاکننده امضا شود. عرفاً این تضمین به صورت سندی و از طرف طرفین اجرا می‌شود. بیانیه مشخصات باید در مورد وام‌های مسکن و هزینه‌های ایجاد شده توسط یک شرکت یا LLP که در انگلستان و ولز ثبت شده است، ظرف ۲۱ روز از تاریخ اعطای وثیقه در Companies House ثبت شود. در غیر این صورت، وثیقه در مقابل سایر طلبکاران و مدیران تصفیه شرکت یا LLP باطل خواهد شد. اطلاع از منافع امنیتی مربوطه باید به مالک قانونی داده شود تا بر منافع امنیتی بعدی اولویت داشته باشد. این قاعده در مورد ورشکستگی اعطاکننده اعمال نمی‌شود، در صورتی که عدم توجهی از طرف دارنده بهره وجود داشته باشد، یا اگر دارنده بهره بعدی متوجه بهره قبلی شده باشد. وام مسکن قانونی فقط می‌تواند بر اموالی اعطا شود که ارائه دهنده امنیت در حال حاضر مالک آن است، در حالی که وام مسکن عادلانه، هزینه ثابت و هزینه شناور می‌تواند بر دارایی فعلی و آتی اعطا شود (Aulsebrook et al., 2022).

همه‌ی موارد و مثال‌های فوق حاکی از آن است که هر انسانی به طور فطری و طبیعی خود را مالک محصولی که از کار و تلاشش به عمل می‌آید، می‌داند و از این رو «حق مالکیت» را جزو حقوق فطری و بنیادین شمار کرده و بر این پایه گفته می‌شود هر فردی باید بتواند حاصل کار فکری و یدی خود را در اختیار گیرد و هیچ کس حق تعرض و دست‌اندازی به حق مالکیت او را ندارد (Katouzian, 2009)؛ اما با گسترش شهرها، بسط فضای عمومی، افزایش جمعیت، توسعه محیط کم‌کم زمینه برای ایجاد نهادی در راستای حمایت از حقوق مالکیت اشخاص تحت عنوان نهاد ثبت شکل گرفت منظور از ثبت ایجاد و اعمال راه و روشی است که ذینفعان بتوانند با استفاده از آن، به وجود حقوق خود پی ببرند و توسط ضمانت اجرای آن مورد حمایت قرار گیرند. ثبت حق عینی بدان معنا است که آن حقوق در دفاتری ثبت شوند به گونه‌ای که عموم مردم بتوانند از آن اطلاع یابند (Razani, 2000). از آنجایی که حق مالکیت بارزترین نمونه حق عینی است بشر همواره، در پی ایجاد روش‌ها و نظام‌هایی بوده تا بدین وسیله حفظ و اجرای حق مذکور را هر چه بهتر تضمین کند. در این راستا ماده ۷۵ منشور حقوق شهروندی با احترام گذاشتن به حقوق مالکانه افراد بر عدم امکان سلب مالکیت افراد یا سایر حقوق مالکانه آن‌ها تأکید کرده است که با مشاهده مقررات موجود در قانون ثبت اسناد و املاک مشاهده می‌گردد که احترام به حقوق مالکانه افراد در صورتی محقق می‌گردد که این حقوق توسط قوه حاکمه به رسمیت شناخته شده و به عبارتی باید فردی مالک تلقی گردد تا حقوق مالکانه او به رسمیت شناخته شود که این نیز جز با رعایت مفاد مقررات قانون ثبت و انجام تکالیف مقرر قانونی ممکن نمی‌گردد، همانطور که در ماده ۲۱ قانون مذکور بیان شده است تقدیم سند مالکیت به مالک یک ملک توسط اداره ثبت منوط به اتمام عملیات مقدماتی ثبت می‌باشد رعایت حقوق مالکانه در قالب

نظام ثبتی می‌تواند یکی از مصادیق حقوق شهروندی به حساب آید که در صورت محقق شدن آن می‌توان شاهد تحقق امنیت حقوقی و روانی در جامعه شد و یکی از عوامل ایجاد کننده این امنیت روانی، وضع قوانین به روز، هنجارمند و برخوردار از پشتوانه ضمانت اجرایی بالا است. تحقق بخش اعظم این امنیت از طریق مبتی نمودن معاملات بر سند رسمی امکان‌پذیر است چرا که مزایای سند رسمی در مراجع و محاکم قضایی این است که مطابق ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی اسناد رسمی اعتبارشان را از قانون گرفته است و نیاز به اثبات ندارند با توجه به اینکه اهمیت اداره ثبت اسناد و ثبت املاک و لزوم ثبت معاملات برای کسی در دنیا پوشیده نیست صرفنظر از اجرایی بودن آن‌ها می‌توان گفت غیر قابل تردید و انکار هستند و دارنده سند رسمی ثبات امنیت مالی و اقتصادی را تضمین نموده و در کاهش هزینه‌های قضایی و جلوگیری از تداخل و تجاوز و تعارض قدم برداشته و با حفظ حقوق شخصی و سرزمینی خود تحصیل حقوق دولتی نیز می‌تواند داشته باشد.

صدور سند مالکیت رسمی در اجرای ماده ۱۲ و ماده ۲۱ قانون ثبت و اجرای قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، اجرای قانون حمایت از تولید و عرضه مسکن در روستاها و شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر و صدور اسناد مالکیت دولتی، امور اراضی و منابع ملی، ارائه خدمات در اجرای اسناد رسمی، مطالبات معوقه بانک‌ها و موسسات دولتی و خصوصی و اجرای چک و مهریه و قراردادهای داخلی بانک‌ها و ابلاغ اجرائیه‌ها و اظهارنامه‌ها، ارائه خدمات ثبت شرکت‌ها و موسسات غیرتجاری، ثبت انجمن‌ها و تعاونی‌ها و اجرای ۷۴ برنامه مدون که در قانون برنامه پنجم توسعه کشور در بخش قوه قضاییه پیش‌بینی شده از اهم فعالیت‌های سازمان در امر تحقق حقوق شهروندی می‌باشد. در ماده ۱۸۳ قانون مدنی عقد تعریف شده است به اینکه یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آن‌ها باشد و این همان چیزی است که تعبیر دیگر آن قرارداد است، زیرا قرارداد هم دو طرفه است و باید مورد قبول طرفین باشد و ماده ۱۰ قانون مدنی به طور کلی هر عقدی را که مخالف صریح قانون نباشد نافذ شناخته شده است و منظور از نافذ بودن، لازم الاتباع بودن آن است، زیرا قانون مدنی اصل در عقود را لازم بودن دانسته است و ماده ۲۱۹ قانون مدنی صریحاً می‌گوید: «عقودی که بر طبق قانون واقع شده باشد، بین متعاملین و قائم آن‌ها لازم الاتباع است مگر اینکه به رضای طرفین اقاله یا به علت قانونی فسخ شود.» (Shahri, 2009).

بدون تردید سند نقش بسیار ارزنده‌ای در حفظ و تقویت امنیت ملی از طریق تنظیم روابط اقتصادی مردم و تضمین آن دارد که تا کنون کمتر به این امر مهم توجه گردیده است. و اسناد رسمی که توسط اداره‌ی ثبت اسناد یا دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق تنظیم می‌گردد فصل‌الخطاب محاکم قضایی بوده و به عنوان مستندات محکم و غیر قابل تردید مورد توجه قضات قرار می‌گیرد شاید به این دلیل بوده است که در خصوص نقش ادله نوین در اثبات حق مالکیت می‌توان بیان داشت که ماده ۴۷ ق.ت، اشعار می‌دارد که: «در نقاطی که وزارت دادگستری

مقتضی بداند، نقل و انتقال حقوق مالکانه مربوط به اموال غیرمنقول ثبت نشده نیز، باید با تنظیم سند رسمی در دفتر اسناد رسمی صورت پذیرد که در چنین صورتی نیز اثبات حقوق مالکانه، صرفاً با ارائه سند رسمی امکان‌پذیر خواهد بود.^۱

بنابراین در نتیجه‌گیری می‌توان تحلیل نمود که اولاً: باتوجه به حمایت قانونی از اسناد رسمی و امنیت حقوقی آن‌ها و عدم پذیرش ادعای انکار یا تردید در مقابل آن، هرچه در روابط حقوقی شهروندان خصوصاً معاملاتی که منجر به حق مالکیت می‌گردد، بتوان شهروندان را به سوی تنظیم سند رسمی سوق داد، میزان اختلافات و مراجعات به محاکم و شوراها حل اختلاف بسیار کمتر خواهد شد. ثانیاً: تکالیف گوناگونی که در قوانین و مقررات مختلف بر عهده دفاتر اسناد رسمی در هنگام تنظیم اسناد قرار داده شده، اکثراً و عموماً در راستای حفظ حقوق شهروندان بوده و امنیت حقوقی مالکیت آن‌ها را تضمین می‌کند. در نمونه‌ها و مصادیقی که ذکر شد، هنگام تنظیم یک سند رسمی در مورد انتقال مال غیرمنقول مثل یک واحد آپارتمان یا قطعه ملک یا باغ و... استعلاماتی که از مراجع و ادارات مختلف انجام می‌گیرد، هرگونه عیب قانونی را قبل از تنظیم، شناسایی و برطرف نموده و بدهی‌های احتمالی فروشنده به ادارات و مراجع ذیربط پرداخت شده و یا حداقل، خریدار از نوع و میزان بدهی مطلع می‌شود. بنابراین اسناد رسمی تأثیر بسزایی در حقوق شهروندی داشته و باعث حفظ حقوق و امنیت مالکیت شهروندان می‌گردد (Isaghian, 2019) که در بردارنده دو فایده در راستای تحقق امنیت حقوقی هستند اولاً، افراد در مراجعات مکرر و طولانی به مراجع قضایی برای اثبات حق خود و یا دفاع از اتهامات منتسب به خود نخواهند شد و ثانیاً، فایده مهم‌تر در واقع منافع عمومی جامعه می‌باشد.

حقوق مالکیت در فقه و حقوق ایران

فقه‌های شیعه، قاعده تسلیط را با توجه به حدیث نبوی «الناس مسلطون علی اموالهم» نامگذاری و مطرح نموده‌اند که به قاعده سلطنت نیز معروف است (Mohaghegh Damad, 2017). قاعده تسلیط تثبیت‌کننده ارکان مالکیت است و نظر به اهمیت مسأله، تمامی مکاتب حقوقی جدید این قاعده را پذیرفته‌اند. اهمیت شایان توجه قاعده تسلیط که عامل استقرار و قوام مالکیت است، باعث شده تا مکاتب حقوقی جدید نیز بدون استثنا و به شدت تحت تأثیر آن قرار گیرند. به طوری که قسمت عمده جامعه که اقتصاد و امور اقتصادی را تنظیم می‌نماید، در واقع مایه اصلی خود را از این قاعده و فروع و شقوق مختلف آن می‌گیرد. گذشته از این‌ها به موجب حدیث نبوی «حرمة مال المسلم كحرمة دمه» «مال مسلمان مانند خورش محترم شمرده شده» و بر پایه حدیث دیگر «لا یحلُّ لامرئ مالٌ اخیه اِلَّا عن طیبِ نَفْسِه» «تصرف در مال غیر جز از طریق جلب رضایت مالک، ممنوع شده است» (Javan, 2013) می‌توان بیان داشت که این قاعده یکی از قواعد مسلم فقهی قاعده

^۱ ماده ۴۷ ق.ث می‌گوید: «در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است: ۱- کلیه عقود و معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیرمنقوله که در دفتر املاک ثبت نشده ۲- صلحنامه و هبه نامه و شرکت نامه».

تسلیط یا قاعده تسلط است که همانگونه که بیان گردید در لسان فقهاء به قاعده سلطنت مشهور است. سلطنت در لغت به معنای تمکن و حاکم بودن و تسلیط در لغت به معنای چیره گردانیدن کسی بر دیگری و مسلط کردن همراه با قهر و غلبه است. در اصطلاح فقهی تسلیط عبارت است از تسلط مالک بر مالش به نحو کامل و به هر صورتی که خواست، غیر از مواردی که ممنوع شده است. (Ahmad, 1995) به این بیان که اگر تصرفی از نظر شرعی مانعی نداشت، انجام آن از طرف مالک جایز است و او حق دارد که از حق خود بگذرد و آن را در اختیار دیگران قرار بدهد. این قاعده در بسیاری از معاملات بمعنای خاص و بلکه به معنای عام مورد استناد قرار می‌گیرد و در برخی موارد، تنها مستند حکم شرعی، همین قاعده است و عمومیتی دارد که شامل اقسام تصرف غیر ممنوع از نظر وضعی و تکلیفی می‌شود (Tabatabai, 1995). یعنی این تصرفات مالک از نظر شرعی حلال و مباح است و هم اثر وضعی خود (نقل و انتقال و غیره) را می‌گذارد.

در ادامه این بحث می‌توان بیان داشت که مالکیت خداوند مطابق قرآن نسبت به کل بوده و مطلق و انحصاری است اما در این میان برخی آیات نیز اشاره به مالکیت انسان دارد. در این آیات از کلماتی نظیر مال، اموال و مالک استفاده شده و مطابق این آیات خداوند متعال انسان را در مواردی، مالک اموال تحت تصرف خود شناخته است اما با اوامر و نواهی خویش مالکیت انسان را غیر اصلی و محدود به حدود آن اوامر و نواهی می‌داند. (بروجردی، بی‌تا: ۴۵۹) می‌توان به آیات ۲ و ۴ و ۲۹ سوره نساء و آیه ۱۸۸ سوره بقره اشاره کرد

اولاً، روایت معروف و مشهوری به صورت مرسل از پیامبر (ص) به این مضمون نقل گردیده است: «الناس مسلطون علی اموالهم». دلالت این روایت بر مفاد قاعده، تمام و کامل و غیرقابل خدشه است.^۱ به علاوه روایاتی که در ابواب معاملات وارد شده، مثل روایت ابن شعبه از امام صادق (ع) و صحیح محمد بن مسلم از آن حضرت، می‌توان مفاد این قاعده را استنباط کرد (Horr al-Amili, 1993).

ثانیاً، نسبت به مدلول قاعده سلطنت بین فقهاء، اتفاق نظر وجود دارد و فقها در ابواب مختلف فقهی به این قاعده استناد کرده‌اند. ثالثاً، این که، سیره عقلاء و روش زندگی آن‌ها از هر ملت و مسلکی که باشند، چنین است که صاحبان اموال، نسبت به اموال خویش، حق هر گونه تصرفی را دارند و آن‌ها را نمی‌توان محدود یا منع کرد، مگر در مواردی که موجب تجاوز به حقوق دیگران شود.

ماده ۳۰ قانون مدنی به نوعی قاعده تسلیط را تعریف کرده است. ماده ۳۰ قانون مدنی بیان می‌دارد: «هر مالکی نسبت به مالکیت خود حق همه گونه تصرف و انتفاع را دارد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد.» به تعبیر قانون تسلیط به معنی این است که هر مالکی نسبت به مال خود سلطه کامل دارد مطابق تحقیق حاضر در رابطه با قاعده تسلیط، می‌بایستی سلطه، مالکیت و مال مورد بررسی قرار گیرد.

^۱ از جهت سند، اگر چه روایت مرسل است، اما به عمل اصحاب در گذشته و حال، این ضعف سندی جبران شده است؛ به عنوان مثال، شیخ طوسی در خصوص عدم رعایت حریم چاهی که در ملک، حفر شده می‌گوید: «و اما ان اراد ان یحفر بئرأ فی داره او ملکه و اراد جاره ان یحفر لنفسه بئرأ بقرب ذلک البئر لم یمنع منه بلاخلاف فی جمیع ذلک و ان کان ینقص بذلک ماء البئر الاولی، لان الناس مسلطون علی املاکهم...». یعنی این که اگر کسی بخواهد در ملک خود چاهی حفر کند و سپس همسایه او نیز بخواهد برای خود در نزدیکی آن، چاهی حفر کند، جلوگیری نمی‌شود، این مسأله مورد اتفاق است، اگر چه به واسطه ی حفر چاه دوم، آب چاه اول کم شود، زیرا مردم بر املاک خود سلطه دارند...».

– سلطه: سلطه در قاعده تسلیط از نوعی حق ناشی می‌گردد و به معنی آنست هر کسی نسبت به مال خود سلطه داشته و حق هر گونه استفاده و انتفاع از آنرا دارد.

– مالکیت: مالکیت عبارت است از اینکه سلطه شخصی نسبت به شیء به نحوی که بتواند در آن تصرف کند و مانع از تصرف دیگران شود پس باید شخص اول مالک مالی باشد تا نسبت به آن اعمال سلطه نماید.

– مال: مال آنست که دارای ارزش و مالی باشد به گونه‌ای که در مقابل آن عوض را پرداخت نمایند.

هر جا مالی باشد مالکیت به تبع آن حاصل می‌شود تا آنجا که مالکیت بدون وجود مال حاصل نمی‌شود پس شاید بتوان گفت که مال مقدمه وجود مالکیت است بنابراین در تعریف قاعده تسلیط گفته می‌شود که قاعده تسلیط «به معنی سلطه کامل مالک در مال خود است و لازمه قاعده تسلیط اختیار تام مالک نسبت به مال خود و سلطه مالکانه وی در مورد کلیه تصرفات مربوط به مال خویش است» (Zanjani, 2011)

تسلیط در شماره ۱۲۲۵ ترمینولوژی حقوق تألیف جعفر جعفری لنگرودی چنین آمده است: «انشاء حقی به نفع دیگری مستلزم تفویض یک اختیار قانونی به نفع دیگری است، در ضمن موجب تسلط او بر حق مزبور از طرف انشاء کننده فراهم گردیده است و این عمل را تسلیط گویند.» (Jafari Langaroudi, 2012)

حقوق مالکیت در ایالات متحده

حقوق مالکیت در ایالات متحده حوزه قانونی است که بر اشکال مختلف مالکیت در اموال غیر منقول (زمین و ساختمان) و دارایی شخصی، از جمله دارایی‌های نامشهود مانند مالکیت معنوی، حاکم است. مالکیت به ادعاهای حفاظت شده قانونی نسبت به منابع، مانند زمین و اموال شخصی اشاره دارد. اموال را می‌توان از طریق قانون قراردادها مبادله کرد و در صورت تجاوز به مال، می‌توان برای حمایت از آن بر اساس قانون جرم شکایت کرد (Merrill & Smith, 2010) قانون مالکیت ایالات متحده در درجه اول یک حوزه از قوانین ایالتی است، اگرچه قوانین فدرال (مثلاً در مورد اختراعات و حق چاپ) و برخی قوانین محلی نیز وجود دارد (در زمینه‌هایی مانند منطقه بندی و اجاره). قانون مالکیت در ایالت‌ها به طور کلی از قانون عرفی نشأت می‌گیرد و به شدت توسط قوانین مختلف در هر ایالت اصلاح شده است. بیانیه‌های مجدد در مورد دارایی نمای کلی از برخی حوزه‌های حقوق مالکیت در ایالات متحده را ارائه می‌دهد از این رو بر اساس مطالب فوق می‌توان بیان داشت که دو دیدگاه اصلی در مورد حق مالکیت در ایالات متحده وجود دارد، دیدگاه سنتی و دیدگاه مجموعه حقوق. سنت گرایان بر این باورند که در مفهوم مال، معنایی ذاتی و هسته‌ای وجود دارد، در حالی که دیدگاه دسته دوم بیان می‌کند که مالک تنها از مال، دارای مجموعه‌ای از مصارف است. این دو دیدگاه در یک طیف وجود دارد و تفاوت ممکن است موضوع تمرکز و تاکید باشد (Merrill &

(Smith, 2010)

یک دیدگاه جایگزین از مالکیت که مورد علاقه واقع‌گرایان حقوقی است، این است که مالکیت به سادگی مجموعه‌ای از حقوق تعریف شده توسط قانون و سیاست اجتماعی را نشان می‌دهد. اینکه کدام حقوق در مجموعه‌ای که به عنوان حقوق مالکیت شناخته می‌شود گنجانده شده است، و کدام مجموعه به کدام مجموعه دیگر ترجیح داده می‌شود، صرفاً یک موضوع سیاست است. بنابراین، دولت می‌تواند از طریق قانون منطقه بندی یا قانون جزایی، بدون آسیب رساندن به مفهوم مالکیت، از ساخت کارخانه در یک قطعه زمین جلوگیری کند. دیدگاه "مجموعه‌ای از حقوق" در قرن بیستم در دانشگاه برجسته بود و امروزه نیز در حقوق آمریکا تاثیرگذار است (Merrill & Smith, 2010).

طبق قوانین آمریکا، اولین مالک یک دارایی عموماً آن دارایی را به دست می‌آورد. صاحب اول اولین شخصی است که قصد دارد بر شیء نظارت داشته باشد و در واقع کنترل قابل توجهی بر شیء اعمال می‌کند. یک مورد اساسی در مورد اولین مالکیت، پرونده پیرسون^۱ علیه پست^۲ است. پست شکارچی بود که در حال تعقیب یک روباه در یک زمین خالی بود، زمانی که پیرسون می‌دانست که توسط دیگری تعقیب می‌شود، روباه را کشت و با خود برد. موضوعی که در دادگاه مطرح است این است که آیا پست کنترل کافی بر روباه، یک حیوان وحشی، برای تبدیل شدن به مالک اول داشته است یا خیر (Merrill & Smith, 2010).

قانون اساسی ایالات متحده از حقوق مالکیت از طریق بندهای متمم پنجم و چهاردهم و به طور مستقیم تر، از در متمم پنجم حمایت می‌کند. در این متمم آمده است: «و اموال اشخاص برای تامین منافع عمومی بدون پرداخت غرامت عادلانه گرفته نخواهد شد» دو راه اساسی وجود دارد که دولت می‌تواند دارایی را تصاحب کند: (۱) مستقیم، با محکوم کردن مالکیت و گرفتن آن. و (۲) از طریق مقرراتی که استفاده می‌کنند، و عنوان را به مالک واگذار می‌کنند - به اصطلاح سلب مالکیت آیین نامه ای. در مورد اول، عنوان مالکیت اغلب نه برای استفاده عمومی بلکه برای استفاده خصوصی گرفته می‌شود. و به ندرت غرامت دریافت شده توسط مالک عادلانه است. در حالت دوم غالباً ضرر و زیان مالک به هیچ وجه جبران نمی‌شود. و هنگامی که ضرر و زیان وی جبران شود، غرامت بار دیگر ناکافی است (Pilon, 2017).

اسباب انتقال مالکیت اموال غیر منقول در فقه، حقوق ایران و آمریکا

گسترش جوامع و پیدایش نظام ثبت اسناد و املاک، نظام مالکیت اموال غیرمنقول را تحت تأثیر خود قرار داد و در واقع باعث گردید ثبت ریشه و مبنای جدیدی جهت حق مالکیت و مفهوم جدیدی از حمایت نظام سیاسی حاکم از حق عینی مالکیت ارائه دهد. این نظام همزمان از حقوق مالک و اشخاص ثالث و نظم عمومی اقتصادی پاسبانی می‌کند.

¹ Pierson

² Post

مالکیت اموال غیر منقول و انتقال آن در اسلام

دین اسلام به موضوع ثبت اسناد و انتقال آن بر اساس سند توجه ویژه‌ای داشته است. در آیه ۲۸۲ که بزرگترین آیه و در بزرگترین سوره قرآن است به موضوع ثبت و تحریر معاملات و همچنین مسائل حقوقی و نحوه تنظیم اسناد تجاری می‌پردازد. این آیه نشانه اهتمام و جامعیت اسلام در دوران جاهلیت است؛ و آن هنگامی است که بر اساس روایات تاریخی در زمان پیامبر(ص) که فقط ۱۷ نفر می‌توانستند بنویسند، ظریف‌ترین مسائل حقوقی را مطرح کرد و مؤمنان را به ثبت قراردادها دعوت کرد و در آیه ۲۸۲ سوره بقره به موضوع ثبت معاملات پرداخت: « ای کسانی که ایمان آورده‌اید، چون وامی تا مدتی معین به یکدیگر دهید، آن را بنویسید. و باید در بین شما کاتبی باشد که آن را به درستی (از روی عدالت) بنویسد. و کاتب نباید که در نوشتن از آنچه خدا به او آموخته است سرپیچی کند. و مدیون باید که بر کاتب املاء کند و از الله، پروردگار خود بترسد و از آن هیچ نکاهد. اگر مدیون سغیه یا صغیر بود یا خود املاء کردن نمی‌توانست، ولی او از روی عدالت املاء کند. و دو شاهد مرد به شهادت گیرید. اگر دو مرد نبود، یک مرد و دو زن که به آن‌ها رضایت دهید شهادت بدهند، تا اگر یکی فراموش کرد دیگری به یادش بیاورد. و شاهدان چون به شهادت دعوت شوند، نباید که از شهادت خودداری کنند. و از نوشتن مدت دین خود، چه کوچک و چه بزرگ، ملول مشوید. این روش در نزد خدا عادلانه‌تر است، و شهادت را استواردارنده‌تر و شک و تردید را زایل‌کننده‌تر. و هرگاه معامله نقدی باشد اگر برای آن سندی ننویسید مرتکب گناهی نشده‌اید. و چون معامله‌ای کنید، شاهدهی گیرید. و نباید به کاتب و شاهد زبانی برسد، که اگر چنین کنید نافرمانی کرده‌اید. از خدای بترسید. خدا شما را تعلیم می‌دهد و او بر هر چیزی آگاه است»^۱ بنابراین آیه مورد بحث، ضمن اینکه دیون کلی که در معاملات مانند سلف و قرض را شامل می‌شود، شامل دیون نیز می‌شود. در واقع برخی بیع سلف(سلم) را غیر معقول دانسته اند، هر چند ممکن است جزئی از شأن نزول آیه بیع سلف باشد (Razani, 2000).

بنابراین می‌توان بیان داشت که دین(بدهی) چه کم باشد و چه زیاد، باید نوشته شود؛ زیرا شارع مقدس به عدالت حکم می‌کند و می‌داند چگونه می‌توان به عدالت دست یافت و صحت روابط اقتصادی که اسلام به دنبال آن است، ایجاب می‌کند که حتی در عقود دین کوچک از

۱ - یا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِينَ عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يَمْلِكُ هُوَ فَلْيَمْلِكْ وَكَلِمَةُ بِالْعَدْلِ وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ إِيَّاهُ تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيَعْلَمِ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ (البقرة: ۲۸۲).

نوشتن سند نباید غافل شد. به همین دلیل است که در این جمله می‌فرماید: (وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ: و از نوشتن مدت دین خود، چه کوچک و چه بزرگ، ملول مشوید (سپس می‌فرماید: (ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَا تَرْتَابُوا: این روش

در نزد خدا عادلانه‌تر است، و شهادت را استواردارنده‌تر و شک و تردید را زایل‌کننده‌تر) (Mohammadi, 2002).

در سیره‌ی پیامبر نیز اولین باری سند انتقال مالکیت اموال غیر منقول در انتقال معادنی را در منطقه بین مدینه و ینع به بلال بن حارث می‌توان مشاهده نمود و این سند را به او داد. سند دیگری نیز وجود دارد که پیامبر (ص) بخش‌هایی از آن را به تمیم داری و یارانش داد و این سند را برای آن‌ها صادر کرد: «بسم الله الرحمن الرحيم. این چیزی است که محمد رسول خدا به تمیم داری و یارانش بخشید. من به شما خانه عینون و حبرون و مرحوم را بخشیدم. خاندان ابراهیم و هر که جزء آن‌ها باشد، بر ذمه آن‌ها هستند. من این قطاع را بخشیدم و به آن‌ها و نسل‌های بعد از آن‌ها برای همیشه تحویل دادم، پس هر کس در این امر به آن‌ها آزاری برساند، خداوند را آزار رسانده است. ابوبکر بن ابی قحافه، عمر و عثمان و علی بن ابی طالب شاهد این امر بوده‌اند» این حدیث به خوبی نشان می‌دهد که چگونه پیامبر اسلام (ص) بحث سندیت و نحوه‌ی انتقال آن در اموال غیر منقول را رعایت نموده است این مسئله در حکومت‌های اسلامی بعد از پیامبر (ص) نیز وجود داشته است مبنی بر اینکه حکومت‌های مختلف اسلامی در ایران به همین شیوه اسلامی عمل می‌کردند. ابوالفضل بیهقی از سلطان مسعود غزنوی در تاریخ خود قبل از اعدام حسنک وزیر نقل می‌کند و می‌گوید: روزی مسعود گفت باید در میدانی که حسنک را می‌آوردند، با قضات و اشراف ملاقات کنم تا آنچه را که با سندی به نام من خریداری شده، نوشته شود و خودش گواهی دهد. سپس افزود: « دو سند نوشتند. حسنک همه اسباب و اثاثیه و زمین را به سلطان فروخت و زمینی را به نام تعیین کرد و معترف کرد که با میل و رغبت آن‌ها را فروخته است. و اموالی را که تعیین کرده بودند، گرفت. شاهدان استشهدادیه و سند را نوشتند، و فرماندار آن را در مجلس نمایندگان ثبت کرد، و سایر قضات آن را در موارد مشابه به کار بستند) (Mohammadi, 2002).

مالکیت اموال غیر منقول و انتقال آن در حقوق ایران

نظام حقوقی حاکم بر کشور ایران رویکرد دوگانه‌ای در خصوص معاملات اموال غیر منقول و اسناد رسمی مالکیت اتخاذ نموده است. مقررات مندرج در قانون مدنی به عنوان اصول حقوقی و مقررات ماهوی با تبعیت مطلق از نظریه معاملات علی یا سببی مالکیت و تحت تأثیر نظام قصدگرا هر نوع انتقال اموال را مشروط بر وجود معامله مبنایی صحیح قرار داده است و برای تنظیم اسناد رسمی ارزشی بیشتر از تأیید تحقق

آثار معامله صحیح قائل نشده که به محض مشخص شدن بطلان عمل حقوقی علی- سببی تمامی آثار ناشی از معامله مذکور از بین خواهد رفت و در این میان انتقال ثانویه مالکیت و حسن نیت اشخاص ثالث منتقل الیه تأثیری در ایجاد آثار قهرائی ناشی از بطلان اعمال حقوقی نخواهد داشت (Houshmandi, 2023). ماده ۳۵۶ قانون مدنی ایران که تصریح داشته «بیع فاسد اثری در تملک ندارد» به صراحت تبعیت معاملات از نظام علی-سببی مالکیت را تأیید نموده است. در این نظام حقوقی فقط انتقال مالکیت ثبت می‌شود و ثبت به خودی خود نقشی در ایجاد و انتقال مالکیت ندارد از سوی دیگر مقررات شکلی مندرج در قانون ثبت اسناد و املاک مؤید اثر ثبت به مثابه امری مستقل و مؤثر بر حق مالکیت منطبق بر نظریه «حق مالکیت به وسیله ثبت» است. قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۱۰ که در فاصله کوتاهی پس از قانون مدنی تصویب شد به نظر می‌رسد که سیاست‌ها و نظام دیگری را دنبال نموده است (Tabatabai Hesari, 2022). مطابق ماده ۴۶ و ۴۸ ثبت اسناد و املاک کشور مصوب سال ۱۳۰۸ شمسی، ثبت معاملات راجع به اموال غیرمنقول الزامی بوده و دولت فقط کسی را مالک خواهد شناخت که سند رسمی به نام وی ثبت و صادر شده است که از مقدمه مذکور دو نتیجه حاصل می‌شود، اولاً؛ اینکه در فرآیند تصویب قانون ثبت قانونگذار با عبور از قواعد کلی از جمله اصل رضایی بودن و حاکمیت اراده به جهت جلوگیری از بی‌نظمی در حوزه معاملات اموال غیرمنقول با لحاظ تئوری اعتماد عمومی اقدام به وضع مقررده نموده و ثانیاً، اینکه قصد مقنن ایجاد رویه و اعتماد به اسناد رسمی و عدم قابلیت اثباتی اسناد عادی در مقابل اسناد رسمی بوده است. در همین ارتباط از ملاحظه رأی شماره ۱۱۹۸ - 1316/5/28 دیوان عالی کشور که بیان می‌دارد «در صورتی که آخرین غاصب سند مالکیت گرفته باشد، پذیرش دعوی غصب به طرفیت فروشنده دشوار است» مشخص می‌گردد فارغ از جنبه ثبوتی، معاملات با سند رسمی دارای ماهیتی دوگانه بوده که به طور خاص جهت ایجاد رویه ثبوتی و انضباط اجتماعی مطمح نظر قانونگذار قرار داشته است (Houshmandi, 2023).

تحولات انتقال مالکیت اموال غیر منقول در قوانین ایران

بررسی تحولات قانون ثبت در ایران از جمله مذاکرات مجلس شورای ملی و آرای صادره از دیوان عالی کشور حکایت از تمایل مقنن به پیاده سازی نظام «ثبت» اسناد به مثابه «نظام ایجاد حق» و نظریه انتزاعی مالکیت و تفوق مقررات شکلی قانون ثبت بر مقررات ماهوی قانون مدنی دارد (Safizadeh, 2022) با تدقیق در سیر تطورات قوانین از جمله قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۱۰ چنین استنباط می‌شود که مقنن با عطف نظر ویژه به آسیب‌های ناشی از معاملات با اسناد پنهانی (عادی) در مواد ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت، ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول را به دلایلی از جمله، اهمیت املاک و اراضی در حاکمیت و لزوم حفظ تمامیت اراضی، وصول عوارض، مالیات و تعدیل ثروت و به دنبال آن ارائه بهتر خدمات عمومی، حفظ اعتبار معاملات و جلوگیری از معاملات معارض، پیشگیری از طرح دعوی در محاکم دادگستری، قانون ثبت اسناد و املاک و قوانین مرتبط با آن را اجباری اعلام و ضمانت اجرای ثبت نکردن معاملات را نیز عدم شناسایی مالکیت

آن توسط دولت عنوان نموده است. برابر برخی از مواد قانون یاد شده، به ویژه مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷، معاملات راجع به اموال غیر منقول ثبت شده و برخی از معاملات دیگر در صورت وجود شرایط ماده ۴۷ ق.ت. لزوماً باید در دفاتر اسناد رسمی ثبت شود. اما به دلایل مختلف از جمله نحوه نگارش مواد مذکور به خصوص ماده ۴۸، مقصود کامل مقنن از وضع مواد فوق محقق نشده و عملاً نقل و انتقال املاک با تنظیم اسناد عادی تحت عنوان قولنامه و بیع نامه در بنگاه‌های معاملات ملکی رواج پیدا کرده و چنین قراردادهای توسط آحاد جامعه بدون در نظر گرفتن اهداف قانون گذار در خصوص انضباط اقتصادی و اجتماعی نزد افراد غیر متخصص و نا آشنای به علم حقوق انجام شده و می‌شود و ضمن ایجاد ریسک‌های محاسبه نشده برای متعاملین، موجبات بالا رفتن هزینه‌های اجتماعی نیز می‌شود و آثار منفی آن، دامن گیر جامعه و به تبع آن دستگاه‌های دولتی به ویژه محاکم دادگستری گردیده است، آنچنان که فقط در سال ۱۳۸۳ از مجموع شش میلیون پرونده وارده به کل سیستم قضائی، بیش از یک سوم از دعاوی ناشی از اختلافات ملکی و معاملات حاصل از تنظیم اسناد عادی بوده است (Habibzadeh, 2008) اعم مطالب فوق به همراه عبارت مندرج در فراز پایانی ماده ۴۸ قانون ثبت که بیان نموده «... در هیچ یک از محاکم و ادارات پذیرفته نمی‌شود» به جهت بی اثر بودن معاملات عادی از حیث برخورداری از حقوق مالکانه همان واژه «بطالان» این گونه معاملات است (Jafari Langaroudi, 1957) و این دو عامل سبب شد تا بعد از پیروزی انقلاب اسلامی و با توجه به اینکه حذف معاملات از طریق اسناد غیررسمی، گام مهمی در جهت احیای حق مردم و جلوگیری از سوءاستفاده شیادان می‌شود متناسب با شرایط بررسی شده در فوق و بخصوص چالش‌ها و معضلات حقوقی عدم توجه به ثبت اموال غیر منقول بر طبق سند رسمی سبب شد تا قانونگذار در ایران طی طرحی تحت عنوان «طرح ارتقا اعتبار اسناد رسمی» در ۱۳ دی ۱۳۹۵ به مجلس شورای اسلامی ارائه دهد اما دیری نپایید که چالش اصلی در این زمینه میان شورای نگهبان و مجلس رخ داد مبنی بر اینکه، «مبايعه‌نامه ملکی طبق قوانین شرع، نمی‌تواند ابطال شود»، یا به عبارت دیگر مقررات مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت را با این استدلال که تنظیم سند رسمی نمی‌تواند طریق انحصاری اثبات مالکیت افراد باشد زیرا عرف مردم معامله با اسناد عادی را پذیرفته است خلاف شرع و باطل اعلام نمود. در ادامه و با توجه به تشریح حوزه معاملات املاک ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور در مورخه ۱۰/۱۱/۱۳۹۵ تصویب گردید، که به عنوان آخرین اراده قانونگذار با حفظ اصول قانونی مدنی و ترجیح مقررات ماهوی بر شکلی، ابهاماتی را که در ماده ۲۲ و نیز ماده ۴۸ قانون ثبت وجود داشت مرتفع ساخته و راه را جهت کشف حقیقت در دادگاه، بر اساس ماده ۱۹۹ قانون آیین دادرسی مدنی هموار نمود. بر اساس ماده مذکور، ثبت اسناد سبب ایجاد حق نیست، بلکه یکی از طرق اثبات آن است. بر اساس فراز پایانی ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور، اسناد عادی که مطابق با رأی دادگاه از اعتبار شرعی برخوردار است، دارای «قابلیت معارضه با اسناد رسمی» است. قابلیت معارضه که در این ماده به آن اشاره شده است به معنای هم سنگی و هم وزنی شأن اثباتی اسناد رسمی و عادی است. از منظر عرفی، نیز پس از اینکه توافقات الزامی صورت گرفت، طرفین به صورت عادی قراردادی تنظیم

می‌نمایند و در صورت لزوم، به صورت رسمی سند تنظیم می‌کنند. نمایندگان مجلس شورای اسلامی در ادوار دهم و یازدهم با درک صحیح از مشکلات و معضلات پیش آمده برای نظام حقوقی کشور و عدم امکان حراست از مالکیت اموال غیرمنقول و در پی ناکارآمدی ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب ۱۰/۱۱/۱۳۹۵ که با مخالفت شورای محترم نگهبان با طرح اولیه در نهایت به گونه‌ای تصویب شد که گره‌ای از مشکلات در حوزه معاملات غیرمنقول نگشود (Houshmandi, 2023). در طرح جدیدی تحت عنوان الزام به ثبت معاملات اموال غیرمنقول در ماده ۱ آن تصریح نمودند: «از تاریخ راه اندازی سامانه موضوع ماده ۱۰ این قانون هر معامله‌ای که موضوع آن انتقال مالکیت یا انتقال حق انتفاع یا انتقال حق ارتفاق اموال غیرمنقول ثبت شده باشد و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آن‌ها و انعقاد عقد اجاره اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال و هر نوع پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور باید در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد معاملاتی که به ثبت نرسیده باطل است و در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد و فقط کسی مالک ملک شناخته می‌شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که از این پس در این قانون سازمان نامیده می‌شود ملک به نام او به ثبت رسیده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد» این طرح که با عطف نظر و در مشابَهت با احکام مندرج در مواد ۸۷۳ و ۱۲۵ و ۱۲۶ قانون مدنی آلمان تنظیم گردیده به دفعات توسط شورای نگهبان با این استدلال که «محصور نمودن معاملات در دایره اسناد رسمی خلاف شرع و عرف جامعه است» اعاده و در نهایت جهت حل اختلاف به مجمع تشخیص مصلحت نظام ارجاع و در انتظار اتخاذ تصمیم است. اگرچه قسمت اعظمی از استدلال اعضای محترم شورای نگهبان واقع گرایانه و مبتنی بر عرف جامعه و اصول فقه امامیه است و مضافاً بر اینکه عرف از منابع حقوق بوده و نمی‌توان قانونی را بدون در نظر گرفتن عرف جاری کشور مصوب نمود و بر این پایه استوار است که امروزه سندهای عادی زیادی در اختیار مردم بوده و اعلام بی اعتباری این اسناد به صورت آنی باعث ایجاد سردرگمی و مغایر حقوق مردم است لیکن از طرفی نیز نمی‌توان نظام مالی و اقتصادی کشور را در بن بست فرو برده و انسداد حقوقی ایجاد کرد (Houshmandi, 2023)..

مالکیت اموال غیرمنقول در آمریکا

مالکیت اموال غیر منقول از اهمیت ویژه‌ای در اقتصاد و حقوق آمریکا برخوردار است. این نوع مالکیت نه تنها به عنوان یک سرمایه گذاری مطمئن و پایدار محسوب می‌شود، بلکه نقش کلیدی در تامین مسکن، ایجاد زیرساخت‌های عمومی و توسعه شهری دارد. همچنین، مالکیت

اموال غیر منقول تاثیر قابل توجهی بر روابط اجتماعی و اقتصادی افراد و نهادها دارد و از این رو، قوانین مربوط به آن باید به دقت تنظیم و نظارت شوند. نظام حقوقی آمریکا در زمینه مالکیت اموال غیرمنقول، ریشه در حقوق عرفی انگلستان (Common Law) دارد که با گذشت زمان و تطبیق با شرایط و نیازهای خاص آمریکا، توسعه یافته است. این نظام حقوقی شامل مفاهیمی چون مالکیت مطلق^۱، مالکیت موقت^۲ و مالکیت مشترک^۳ است که هر یک از این مفاهیم دارای ویژگی‌ها و حقوق و تعهدات مخصوص به خود هستند (Maqbuli, 2024).

یکی از جنبه‌های مهم در مالکیت اموال غیر منقول، فرآیند انتقال و ثبت مالکیت است. انتقال مالکیت عمدتاً از طریق اسناد کتبی مانند سند مالکیت انجام می‌شود و ثبت این اسناد در دفاتر دولتی ضروری است تا حقوق مالک جدید به رسمیت شناخته شود و از دعاوی اشخاص ثالث محافظت گردد. این فرآیند با هدف تضمین شفافیت و جلوگیری از تقلب و نیرنگ در معاملات ملکی طراحی شده است.

قانون انتقال مالکیت اموال غیر منقول در آمریکا

مالکیت اموال غیر منقول از اهمیت ویژه‌ای در اقتصاد و حقوق آمریکا برخوردار است. این نوع مالکیت نه تنها به عنوان یک سرمایه‌گذاری مطمئن و پایدار محسوب می‌شود، بلکه نقش کلیدی در تامین مسکن، ایجاد زیرساخت‌های عمومی و توسعه شهری دارد. همچنین، مالکیت اموال غیر منقول تاثیر قابل توجهی بر روابط اجتماعی و اقتصادی افراد و نهادها دارد و از این رو، قوانین مربوط به آن باید به دقت تنظیم و نظارت شوند. نظام حقوقی آمریکا در زمینه مالکیت اموال غیرمنقول، ریشه در حقوق عرفی انگلستان (Common Law) دارد که با گذشت زمان و تطبیق با شرایط و نیازهای خاص آمریکا، توسعه یافته است. این نظام حقوقی شامل مفاهیمی چون مالکیت مطلق^۴، مالکیت موقت^۵ و مالکیت مشترک^۶ است که هر یک از این مفاهیم دارای ویژگی‌ها و حقوق و تعهدات مخصوص به خود هستند (Maqbuli, 2024). یکی از جنبه‌های مهم در مالکیت اموال غیر منقول، فرآیند انتقال و ثبت مالکیت است. انتقال مالکیت عمدتاً از طریق اسناد کتبی مانند سند مالکیت انجام می‌شود و ثبت این اسناد در دفاتر دولتی ضروری است تا حقوق مالک جدید به رسمیت شناخته شود و از دعاوی اشخاص ثالث محافظت گردد. این فرآیند با هدف تضمین شفافیت و جلوگیری از تقلب و نیرنگ در معاملات ملکی طراحی شده است.

قوانین ایالات متحده، به طور کلی درچارچوب سه معیار قانونی فدرال، ایالتی و محلی تقسیم می‌شود. در حالی که این‌ها سه سطح اساسی قوانین هستند، با این حال، بسته به حوزه قضایی محلی، ممکن است سطوح بیشتری از قوانین در سطح محلی در دسترس باشند. اکنون، وقتی صحبت از قوانین مربوط به انتقال مالکیت اموال می‌شود، قانون عرفی رایج در ایالات متحده در نظر گرفته می‌شود. این قانون معمولاً یک

¹ Fee Simple

² Leasehold)

³ Joint Tenancy

⁴ Fee Simple

⁵ Leasehold)

⁶ Joint Tenancy

«قانون ساخته شده توسط قاضی» است و از این رو به تصمیمات اتخاذ شده توسط قضات وابسته است. وقتی صحبت از مالکیت زمین در ایالات متحده می‌شود، مالکیت به شخصی داده می‌شود که مالکیت کافی بر زمین را داشته باشد. بنابراین، این مسئولیت مالکان زمین است که از زمین استفاده کنند و هرگونه انتقال مربوط به آن را مطابق با قوانین فدرال، ایالتی و محلی قابل اجرا انجام دهند (Jain, 2023).

قاعده کلی حاکم بر اموال غیرمنقول این است که چنین اموالی تابع قوانین محلی است که در آن واقع شده است. بنابراین، قانون محل وقوع مال، بر تصرف اموال غیرمنقول، خواه از طریق سند، نسب و یا به هر شکل دیگری حاکم است. این قاعده جهانی شامل کلیه قواعدی است که بر وراثت، انتقال این اموال و اعتبار، تاثیر و تفسیر وصیت‌ها و سایر نقل و انتقالات حاکم است. قانون محل وقوع مال، به عنوان یک اصل کلی، در مورد هرگونه اقدام به انتقال، اعم از داوطلبانه یا غیر ارادی، حاکم است. به همین ترتیب، قانون موقعیت زمین بر وقوع مالیات بر ارث در مورد فوت مالک حاکم است. اما اگر موضوعی به طور اتفاقی مربوط به اموال غیر منقول باشد و ماهیت شخصی داشته باشد، قانون محلی آن را تعیین نمی‌کند. به همین ترتیب، قراردادها یا قراردادهای اجرایی مربوط به اموال غیرمنقول تابع قانون حوزه قضایی یا محلی است که ملک در آن واقع شده است. با این حال، مواردی که در عین ارتباط با اموال غیرمنقول، به طور مستقیم بر مالکیت یا منفعت در خود ملک تاثیر نمی‌گذارند و کاملاً شخصی هستند، تحت قوانین معمول قرارداد هستند. در صورت عدم انتخاب موثر قانون توسط طرفین، اعتبار قرارداد توسط قانون محلی ایالتی که زمین در آن واقع شده است تعیین می‌شود (Jain, 2023). اصطلاح قانونی برای انتقال ملک یا عنوان ملک به مالک جدید، انتقال ملک است.

وکیل می‌تواند با دانستن خواسته‌های خریدار و فروشنده و تبدیل آن‌ها به یک سند قانونی، به انتقال کمک کند. وکیل تعیین خواهد کرد:

• برای این انتقال ملک چه نوع سندی لازم است؟

• چه کسی باید بر گه سند را امضا کند؟

• مالکان جدید چگونه مالکیت خود را حفظ خواهند کرد؟

• چه منافع و حقوق مالکیتی در ملک مستغلات منتقل می‌شود؟

سند مالکیت یک سند قانونی است که مالکیت یک ملک را ثابت می‌کند. سند معمولاً:

• خریدار (گیرنده) و فروشنده (اعطاکننده) را شناسایی می‌کند.

• قیمت خرید را مشخص می‌کند

• شرح حقوقی ملک را ارائه می‌دهد

• توسط شخص انتقال دهنده اموال امضا شده است (دفتر اسناد رسمی باید امضای فروشنده را محضری کند) (FindLaw, 2023)

بنابراین در جمع‌بندی از بحث قانون انتقال مالکیت اموال غیر منقول در آمریکا می‌توان استدلال نمود که پژوهش‌ها و مطالعات در زمینه مالکیت اموال غیر منقول در حقوق آمریکا به بررسی ابعاد مختلف حقوقی، تاریخی، اقتصادی و اجتماعی این موضوع پرداخته اند. این پیشینه پژوهشی به ما کمک می‌کند تا درک بهتری از نحوه تکامل قوانین و مقررات مرتبط با مالکیت اموال غیر منقول داشته باشیم و چالش‌ها و فرصت‌های موجود در این زمینه را بشناسیم. در دوران استعماری، قوانین مالکیت اموال غیر منقول در آمریکا بر اساس نظام حقوقی کامن لا انگلیسی بنا شد. مالکیت زمین و اموال غیر منقول در این دوره به شدت تحت تاثیر قوانین فئودالی انگلیس قرار داشت و حقوق مالکیت به عنوان یک حق مقدس و غیر قابل انکار شناخته می‌شد (Maqbuli, 2024). اما پس از استقلال آمریکا، هر ایالت به تدریج قوانین خاص خود را در زمینه مالکیت اموال غیر منقول تدوین کرد. این قوانین با توجه به نیازها و شرایط خاص هر ایالت تنظیم شدند. در این دوره، حقوق مالکیت همچنان به عنوان یکی از حقوق اساسی و مهم شهروندان تلقی می‌شد. در اوایل قرن بیستم، تلاش‌های زیادی برای اصلاح و بهبود سیستم‌های ثبت اموال و انتقال مالکیت صورت گرفت. قوانین جدید با هدف افزایش شفافیت، کاهش تقلب و نیرنگ در معاملات و تضمین حقوق مالکین تدوین شدند. ثبت اسناد مالکیت در دفاتر رسمی به یکی از الزامات قانونی تبدیل شد. در نیمه دوم قرن بیستم، توجه بیشتری به حقوق مستأجران و تنظیم قراردادهای اجاره معطوف شد. قوانین جدید با هدف حمایت از مستأجران در برابر اخراج‌های ناعادلانه و تضمین استفاده عادلانه از ملک تدوین شدند. این قوانین به ویژه در شهرهای بزرگ و مناطق شهری اهمیت بیشتری یافتند (همان) تحولات ذکر شده سبب شد تا در حقوق آمریکا، به ویژه در دهه‌ی اخیر، تحلیل‌هایی درباره اختیارات مالک نسبت به مایملکش صورت گیرد برای مثال در حقوق آمریکا مالک می‌تواند با تجزیه‌ی کیفی اختیاراتش، تغییراتی اساسی در نوع رابطه‌ی خود با مایملکش بدهد برای نمونه از فریخ انعقاد قراردادی به نام «تراست» بخشی از اختیارات خود را نسب به دارایی‌اش به «تراستی» انتقال دهد و خود به عنوان ذینفع، رابطه‌ی جدیدی با دارایی سابقش برقرار سازد. به این ترتیب، تراستی ضمن آنکه تعهداتی در قبال ذینفع، به عهده می‌گیرد، به عنوان مالک جدید مال شناخته می‌شود. و حق اداره و حتی انتقال آن را به غیر دارد و در عین حال، ذینفع، حق دارد در صورتی که تراستی عهداتش را نقض کند، از طریق مراجعه به دادگاه، الزام تراستی را به اجرای تعهد درخواست کند اعم نتایج مقاله در خصوص حق مالکیت و انتقال آن در اموال غیر منقول در آمریکا نشان می‌دهد که گرچه آمریکا دارای حقوقی مناسب در باب مالکیت و انتقال آن در اموال غیر منقول است این کشور دارای قدرتی به نام «حق استفاده از اموال خصوصی در جهت منافع عموم»^۱ است که امکان مصادره اموال خصوصی برای استفاده عمومی را فراهم می‌کند مشروط به اینکه بهای منصفانه پرداخت شود. سپس دادگاه قضاوت می‌کند که قیمت منصفانه چیست. با این حال، این قیمت اغلب کمتر از قیمت پیشنهادی مالک است (Boyce, 2023). به عبارت دیگر می‌توان چنین استدلال نمود که گرچه ایالات متحده دارای حقوق مالکیت قوی

^۱ eminent domain

است، اما این حقوق به هیچ وجه فراگیر نیست زیرا وقتی به کشورهای با حقوق مالکیت قوی نگریسته می‌شود نوعی، ارتباط مستقیمی با رفاه قابل ارائه می‌باشد به عنوان مثال و در این راستا کشورهایمانند سنگاپور و هنگ کنگ در زمینه حقوق مالکیت رتبه بالایی دارند (Boyce, 2023).

نتیجه‌گیری

بحث حقوق مالکیت، حمایت و همچنین انتقال آن همواره دغدغه‌ی فرد و جامعه توامان با هم بوده است زیرا ابتدا بایستی حقوق مالکانه رعایت شود و بعد از آن و بر اساس شرط و شروطی مالکیت را از فردی به فرد دیگر انتقال داد این موضوع اما در خصوص اموال غیر منقول به دلایلی از جمله آثار و پیامدهای اقتصادی‌ای که دارد از اهمیت دو چندانی برخوردار می‌باشد متناسب با این اهمیت هر سه سنت حقوقی یعنی فقه اسلامی، حقوق ایران و آمریکا مبادرت به وضع قوانین مدونی در راستای بحث انتقال مالکیت اموال غیر منقول نموده اند در این راستا نتایج حاصل از مقاله نشان می‌دهد که اولاً؛ در فقه اسلامی، حقوق ایران و آمریکا در رابطه با ثبت معاملات اموال غیرمنقول شباهت‌های زیادی وجود دارد این شباهت را می‌توان از دو منظر مد نظر قرار داد از یک سو هر سه بر ثبت معامله اموال حتی غیر منقول آن تاکید و تمرکز دارند و از سوی دیگر بیع از اسباب و موجبات انتقال مالکیت اموال غیرمنقول در فقه اسلامی، حقوق ایران و آمریکا می‌باشد ثانیاً؛ بررسی ثبت معاملات در سه سنت حقوقی بر لزوم ثبت بیع اموال غیرمنقول اتفاق نظر دارند. با این حال، هیچ یک از سامانه‌های بررسی شده ثبت را شرط انعقاد قرارداد بیع نمی‌دانند و حتی در نظام حقوقی آمریکا، ثبت اموال برای انتقال مالکیت شرط است و نه برای انعقاد قرارداد بیع ثالثاً؛ آمریکا در هر سه قانون خود یعنی (فدرال، ایالتی و محلی) به یک سنت تاریخی پایبند بوده است. دولت، همیشه انتقال ملک از فروشنده به خریدار را منوط به ثبت آن به عنوان معامله در حوزه اموال غیرمنقول و انتقال مالکیت به خریدار را در حوزه اموال منقول قرار داده است. اما در شرع مقدس اسلام، اطمینان از عدم کتابت معامله، بطلان عمل حقوقی نیست، بلکه طبق دستور آیه ۲۸۲ سوره بقره، می‌توان آن را با شهادت و اقرار اثبات کرد به عبارت بهتر در صورت تعارض سند رسمی و عادی با یکدیگر چنانچه فردی با یک سند عادی و دو شاهد علیه فردی دیگر که دارای سند رسمی است اقامه دعوی کند دادگاه به نفع سند عادی رأی می‌دهد در حقوق ایران نیز به پیروی از فقه امامیه انعقاد قرارداد بیع را سبب انتقال مالکیت اموال غیرمنقول دانسته است. اما به دلایل مختلف از جمله نحوه نگارش مواد مذکور به خصوص ماده ۴۸ قانون ثبت، مقصود کامل مقنن از وضع مواد فوق محقق نشده و عملاً نقل و انتقال املاک با تنظیم اسناد عادی تحت عنوان قولنامه و بیع‌نامه در بنگاه‌های معاملات ملکی رواج پیدا کرده است. رابعاً؛ در حقوق آمریکا انتقال اموال و املاک مهم به ویژه اموال غیرمنقول، با حضور مقام قضایی یا با حضور سردفتر اسناد رسمی صورت می‌گیرد. اموال و املاک کم اهمیت نیز پس از تحویل مال یا پول به خریدار منتقل می‌شود این در حالی است که در فقه شرع اسلام، طبق آیات قرآن، به ویژه آیه ۲۸۲ سوره بقره، ثبت معاملات ضروری است. اما با این حال، عدم تحریر یا ثبت

معاملات را به مثابه ابطال یا عدم اجرای رویه حقوقی نمی‌داند، بلکه این امر را به گونه‌ای نزدیکتر و سازگارتر با عدالت بیان می‌کند. از این رو نمی‌توان گفت که ثبت معاملات در اسلام واجب است، بلکه ثبت معاملات در اسلام، روشی ارشادی برای جلوگیری از خسارتهای احتمالی در آینده است و بر پایه راهنمایی به سوی نزدیکی به عدالت استوار است. خامسا، نظام حقوقی آمریکا با نگرشی مبتنی بر حق مالکیت به مثابه حقی مرکب از توافق و ثبت، اثر «ثبت» را به عنوان «نظام ایجاد حق» پذیرفته و از این طریق به نظامی موفق در حوزه معاملات املاک نائل شده است در حالی که نظام حقوقی ایران تحت تأثیر نگرش به حق مالکیت به عنوان حقی بسیط، در باب عقود و قراردادها بر اساس فقه امامیه و بر محور نظریه تملیک شکل گرفته است و این موضوع سبب شده تا با تبعیت نظام حقوقی ایران از نظریه تملیک تابع نظام انتقال مالکیت علی محض باشد که نتیجه آن بی ثباتی در اسناد رسمی در برابر سند عادی و نادیده گرفتن حق مالکیت اشخاص ثالث با حسن نیت است. سادسا؛ در بحث زمان انتقال مالکیت حقوق آمریکا از جمله نظام‌هایی است که با فقه و حقوق ایران تفاوت دارد، چه آنکه در این نظام زمان انتقال مالکیت، بستگی به نوع مورد معامله دارد. در عین معین انتقال بستگی به قصد طرفین دارد. در عین نامعین مالکیت در زمان تخصیص و تعیین مورد معامله محقق می‌گردد. قواعدی را نیز در جهت تعیین قصد طرفین پیش‌بینی نموده‌اند. پس از بررسی این قواعد معلوم می‌گردد که مفهوم مالکیت و نیز انتقال آن در این نظام تفاوت چشمگیری با ایران دارد و به دشواری هماهنگی و تطابقی میان این دو مشاهده می‌شود. از جمله‌ی این تفاوت‌ها آن است که در حقوق کامن‌لا، به غیر از کالای معین، سایر انواع مورد معامله اعم از کلی در ذمه، کلی در معین، کلی در مشاع و حتی کالای آینده، بی هیچ تفکیکی در ذیل عنوان کلی کالای نامعین قرار می‌گیرد و همین مساله موجب خلط آثار هر یک از این موارد شده است در حالی که تفاوت میان اقسام مورد معامله با توجه به ماهیت هر یک به طور طبیعی موجب تفاوت آثار می‌گردد که در این تقسیم‌بندی نیز، تمایزی میان کلی در معین و مال مشاعی دیده نمی‌شود و در مواردی هم که اشاره شده چون این تقسیم‌بندی لحاظ نگردیده، موجب سردرگمی قضات شده است. مورد دیگر آن که در حقوق آمریکا شاخص‌های مربوط به تعیین زمان انتقال مالکیت، متعدد و متنوع است که اگرچه می‌تواند قضایای متنوعی را پوشش دهد، اما این مساله موجب تشتت و تزلزل در مالکیت و آثار آن می‌گردد. و در نهایت می‌توان نتیجه گرفت که فقه امامیه و حقوق ایران قائل به انتقال مالکیت در تمام اقسام مبیع حین وقوع عقد است، اما رویکرد قانونگذار غربی همچون آمریکا مبتنی بر کاربست نهادهای حقوقی متنوع‌تری همچون شرط حفظ مالکیت در بیع و مالکیت زمانی و اشتراکی است که کاربرد آن در حقوق ایران با لحاظ تمامی جوانب امری قابل بازپژوهی است بنابراین در راستای نیل به وضع مطلوب در خصوص انتقال مالکیت اموال غیر منقول در حقوق ایران راهکارهایی به شرح زیر ارائه می‌گردد:

اولا، با توجه به اینکه نظام حقوقی ایران در تبعیت از نظریه تملیک تابع نظام انتقال مالکیت علی محض و نتیجه آن بی ثباتی در اسناد رسمی در برابر سند عادی و نادیده گرفتن حق مالکیت اشخاص ثالث با حسن نیت است از این رو پیشنهاد می‌شود تا نظام حقوقی ایران با فاصله

گرفتن از نظام علی، حرکت به سمت نظام انتزاعی و استناد به برخی از اصول آن، به جای اینکه ثبت را در کنار معامله به عنوان مبنای انتقال بپذیرد، لازم است تا آن را به عنوان جزئی از سبب انتقال به حساب آورد و ثبت رسمی انتقال به جای «اعلام حق» به منزله «ایجاد حق» تلقی کند ثانیاً؛ با توجه به اینکه در نظام حقوقی آمریکا قرارداد بیع به خودی خود خریدار را مالک کالای فروخته شده نمی‌کند و انتقال مالکیت از فروشنده به خریدار مستلزم فرایندهای فیزیکی و قرارداد علنی است تا تمامی افراد جامعه از انتقال مالکیت ملک موضوع قرارداد از فروشنده به خریدار مطلع شوند پیشنهاد می‌شود تا انتقال اموال و املاک مهم به ویژه اموال غیرمنقول در ایران، با حضور مقام قضایی یا با حضور سردفتر اسناد رسمی و اموال و املاک کم اهمیت نیز پس از تحویل مال یا پول به خریدار منتقل شوند که در صورت تحقق آن این امر به خریداران در مورد صحت ادعای مالکیت فروشندگان اطمینان می‌دهد، و از معاملات متضاد بر سر مالکیت واحد جلوگیری می‌کند، و در نتیجه ثبات و امنیت معاملات را فراهم می‌کند ثالثاً؛ پیشنهاد می‌شود تا ایران در قانون مدنی خود به یک سنت تاریخی مبنی بر اینکه دولت، همیشه انتقال ملک از فروشنده به خریدار را منوط به ثبت آن به عنوان معامله در حوزه اموال غیرمنقول و انتقال مالکیت به خریدار را در حوزه اموال منقول قرار دهد، پایبند باشد.

تعارض منافع

در انجام مطالعه حاضر، هیچ‌گونه تضاد منافی وجود ندارد.

مشارکت نویسندگان

در نگارش این مقاله تمامی نویسندگان نقش یکسانی ایفا کردند.

حامی مالی

این پژوهش حامی مالی نداشته است.

EXTENDED SUMMARY

This comparative legal study examines the mechanisms for transferring ownership of immovable property in three major legal frameworks: Islamic jurisprudence, Iranian law, and the U.S. legal system. Ownership rights, especially in immovable property such as land, play a fundamental role in societal and economic development. These rights must be clearly defined and legally protected, ensuring secure transactions and protecting against fraud. The study investigates how ownership is transferred and the importance of official registration in each of these legal systems, with particular attention to the nuances and differences between them.

In Islamic jurisprudence, property ownership and the process of transferring ownership are governed by religious principles. Ownership is considered a fundamental right, and various legal tools are employed to facilitate the transfer of property. The study highlights that Islamic law emphasizes justice and the prevention of harm in property transactions, with the registration of transactions encouraged but not mandatory. The Quran, particularly in Surah Baqarah (282),

emphasizes the importance of documenting debts and contracts to avoid future disputes (Mohammadi, 2002). However, if documentation is absent, Islamic law allows for the validation of property transfers through witness testimony and acknowledgment, without invalidating the legal process (Roozman, 2017).

Iranian law, which is heavily influenced by Islamic jurisprudence, adopts similar principles regarding property ownership. However, the Iranian legal system mandates a stronger reliance on formal registration to ensure legal validity. According to Article 30 of the Iranian Civil Code, ownership grants individuals the absolute right to use and dispose of their property, except where restricted by law (Katouzian, 2009). The study notes that Iranian law has gradually evolved to emphasize the importance of official documentation and registration of immovable property transactions. The Registration Law of 1931 marked a significant shift, as it required formal registration for the transfer of ownership of immovable property. The failure to register a transaction can result in legal disputes, with courts often favoring registered over unregistered claims of ownership (Safizadeh, 2022).

The U.S. legal system, based on common law principles, differs significantly from both Islamic and Iranian legal frameworks. Ownership and property rights in the U.S. are treated as fundamental rights, protected by the Constitution under the Fifth and Fourteenth Amendments, which prevent the government from taking private property without just compensation (Merrill & Smith, 2010). The U.S. system places a heavy emphasis on formal registration and clear title transfer to ensure the protection of property rights and to avoid disputes. The recording of deeds is essential for the transfer of ownership and is required by law to secure the rights of new property owners against any third-party claims (FindLaw, 2023).

One of the key findings of the study is the similarity in all three systems regarding the importance of documenting property transactions. In Islamic law, documentation is encouraged as a way to safeguard justice and fairness in transactions. In contrast, both Iranian and U.S. laws place a legal obligation on parties to register transactions, with the U.S. system showing a more structured approach through its common law heritage. Iranian law, while historically closer to Islamic principles, has increasingly embraced the Western-style registration system to address modern challenges in property transactions, especially in urban areas where disputes over ownership are more frequent.

The study also explores the challenges posed by informal property transactions, particularly in Iran. Despite the legal requirement for formal registration, many property transactions still occur through informal contracts such as "Qoulnameh" or sales agreements that are not registered with the

authorities (FindLaw, 2023). These unregistered transactions create significant legal challenges when disputes arise, and the courts are left to determine ownership based on non-official documents, which undermines the security of property rights and leads to an increased volume of litigation. By contrast, the U.S. system, with its well-established recording practices, reduces the risk of such disputes by ensuring that all transfers of property are documented and publicly accessible.

Finally, the study suggests several reforms for improving the registration process in Iran, drawing lessons from the U.S. system. The authors argue that the Iranian legal system should strengthen its enforcement of registration requirements and provide more public education on the importance of official documentation in property transactions. Additionally, reforms should aim at making the registration process more efficient and accessible to prevent the reliance on informal contracts that currently pervades the property market.

In conclusion, the study highlights the critical role that registration plays in securing property rights across different legal systems. While Islamic jurisprudence offers a flexible approach that prioritizes justice and fairness, the modern legal frameworks of Iran and the U.S. emphasize the necessity of formal documentation to ensure the security and legality of property transfers. The authors advocate for a more robust and streamlined registration system in Iran to reduce legal disputes and enhance the protection of property rights.

References

- Ahmad, F. (1995). *Dictionary of Ja'fari Jurisprudence Terms*. Matabi Publishing House.
- Aulsebrook, R., Hothi, I., & Park, H. (2022). Lending and Taking Security in the UK (England and Wales): Overview. *Thomson Reuters*. [https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/4-501-3222?transitionType=Default&contextData=\(sc.Default\)&firstPage=true](https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/4-501-3222?transitionType=Default&contextData=(sc.Default)&firstPage=true)
- Boyce, P. (2023). The importance of property rights. <https://boycewire.com/the-importance-of-property-rights/>
- FindLaw, S. (2023). Transferring Property. <https://www.findlaw.com/realestate/selling-your-home/transferring-property.html>
- Habibzadeh, H. (2008). An Introduction to the Role of Notary Offices in Real Estate Transactions and Their Legal Gaps. *Journal of Legal Research*(14).
- Haghpanahan, H. (2023). *Examination of the Nature and Authorities of Islamic Government in Public Wealth and Property: Article 45 and Its Effects* [Doctoral Dissertation, Islamic Azad University, Gilan Branch].
- Hepburn, S. J. (2001). *Principles of property law*. Cavendish Publishing Pty Limited.
- Hero, F. (2024). What is Immovable Property? It's Types and Legal Rights. <https://www.herofincorp.com/blog/what-is-immovable-property>
- Horr al-Amili, S. M. i. a.-H. (1993). *Wasail al-Shi'a* (Vol. 12). Ahl al-Bayt Publishing Institute.
- Houshmandi, S. (2023). Comparative Study of the Property Transfer System in Iranian and German Law. *Quarterly Journal of Comparative Legal Studies*, 37(3).
- Ignou, I. (2013). *MIP-IOL General Introductions to IP Rights*. Indira Gandhi National Open University, School of Law.
- Isaghian, R. (2019). The Role of Official Documents in Citizenship Rights. International Conference on Social Studies, Law, and Public Culture.
- Jafari Langaroudi, M. B. (2012). *Legal Terminology*. Ganj Danesh Library Publications.
- Jafari Langaroudi, M. J. (1957). *Registration Law* (Vol. 1). Ganj Danesh Publications.

- Jain, S. (2023). How to transfer property ownership in the US to family members? *Legamart*. <https://legamart.com/articles/transfer-property-ownership-in-the-us/#:~:text=Transfer%20Property%20Ownership%20Laws%20in%20the%20US,-The%20United%20States&text=This%20law%20is%20usually%20a,adequate%20title%20over%20the%20land>
- Javan, M. (2013). Ownership Rights and the Rule of No Harm. *Bar Association Journal*, 1(9).
- Katouzian, N. (2009). *Property and Ownership*. Mizan Publishing.
- Mahawar, S. (2023). Immovable property. *iPleaders*. <https://blog.ipleaders.in/immovable-property/>
- Maqbuli, H. (2024). Ownership of Immovable Property in American Law. *Quarterly Journal of Strategic Human and Islamic Sciences*, 5(61).
- Merrill, T. W., & Smith, H. E. (2010). *Property*. Oxford University Press.
- Mohaghegh Damad, S. M. (2017). *Principles of Jurisprudence, Civil Section*. Center for Islamic Sciences Publishing.
- Mohammadi, S. J. (2002). The History of Ownership in Iran and the Process of Documenting Real Estate. *Bar Association Journal*, 31(14).
- Pilon, R. (2017). *Property Rights and the Constitution*. Cato Institute. <https://www.cato.org/cato-handbook-policy-makers/cato-handbook-policy-makers-8th-edition-2017/property-rights-constitution>
- Razani, B. (2000). *Registration Law*. Asatir Publications.
- Render, M. (2017). THE CONCEPT OF PROPERTY. *UNIVERSITY OF PITTSBURGH LAW REVIEW*, 78, 439-492. <https://doi.org/10.5195/lawreview.2017.497>
- Ringeval, E., & Radu, C. (2018). Lending and taking security in France: overview. [https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/7-501-4362?transitionType=Default&contextData=\(sc.Default\)](https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/7-501-4362?transitionType=Default&contextData=(sc.Default))
- Roozman, A. (2017). Status of Legally Forbidden Transactions in the Iranian Legal System. *Legal Scholar Quarterly*, 2(1).
- Safizadeh, S. (2022). The Role of Registration in Contractual Transfer of Immovable Property in Iran: A Comparative Study with English, Swiss, and French Law. *Judiciary Legal Journal*(118).
- SBI, R. (2024). What Does Immovable Property Mean. <https://www.sbirealty.in/blog/what-is-immovable-property>
- Shahri, G. (2009). *Registration Law of Documents and Real Estate*. University Jihad.
- Tabatabai, A. (1995). *Tafsir al-Mizan* (Vol. 1). Islamic Publications Office, Society of Seminary Teachers of Qom.
- Tabatabai Hesari, N. (2022). *Foundations and Effects of the Property Registration System*. Public Publishing Company.
- Zanjani, O. A. (2011). *Principles of Jurisprudence in Private Law*. Samt Publications.