

# تحولات حقوقی

دوره ۲، شماره ۱ - شماره پیاپی ۳، بهار ۱۴۰۵

A Comparative Study of the Legal Effects of Real  
Property Ownership in Iranian and American Law

Authors: Hooshang Maghbooli | Ali Alboye  
Hasan Moradi

مطالعه تطبیقی آثار مالکیت اموال غیرمنقول

در حقوق ایران و آمریکا

نویسندگان: هوشنگ مقبولی | علی ال بویه | حسن مرادی



# LEGAL DEVELOPMENT

Vol. 2, Issue 1, No. 3, Spring 2026



# A Comparative Study of the Legal Effects of Real Property Ownership in Iranian and American Law

**\*Hooshang Maghbooli**

PhD student in Private Law, Emirates Branch, Islamic Azad University, Dubai, United Arab Emirates.

Ho\_Maghbooli@yahoo.com

**Ali Alboye**

Assistant Professor, Department of Law, Yasuj University, Yasuj, Iran

**Hasan Moradi**

Assistant Professor, Department of Public Law, Faculty of Law and Political Science, University of Tehran, Tehran, Iran

## Abstract:

Registration systems constitute one of the essential instruments for ensuring legal security in the ownership of immovable property. The concept of the "effects of ownership" essentially refers to the legal, economic, and social consequences arising from ownership. Once an individual is recognized as an owner, such ownership gives rise to a series of effects, encompassing various rights, obligations, restrictions, and liabilities. In both Iran and the United States, each of these systems adopts distinct methods and procedures for the registration of ownership titles. As one of the fundamental pillars for providing legal security in real property ownership, registration systems play a significant role in safeguarding and protecting proprietary rights of individuals. This article comparatively examines and analyzes the impact of the Iranian and American registration systems on the legal security of real property ownership. In Iran, the land registration system is based on official deeds and the Registration of Deeds and Properties Act of 1931, the primary objective of which is to prevent property disputes and guarantee ownership rights. In contrast, the registration system in the United States is founded on the principle of private property, within a framework of multiple federal and state structures, which entail variations in procedures and mechanisms. This research,

while scrutinizing the strengths and weaknesses of each system, addresses their implications for ensuring legal security, reducing property litigation, and enhancing investor confidence, and further offers recommendations for the improvement of Iran's property registration system.

**Keywords:**

Common Law, Civil Law, Federal, State Laws, Dispute Resolution.

## مطالعه تطبیقی آثار مالکیت اموال غیرمنقول در حقوق ایران و آمریکا

\*هوشنگ مقبولی

دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، واحد امارات، دانشگاه آزاد اسلامی، دبئی، امارات متحده عربی

Ho\_Maghbooli@yahoo.com

علی ال بویه

استادیار، گروه حقوق، دانشگاه یاسوج، یاسوج، ایران.

حسن مرادی

استادیار گروه حقوق عمومی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

چکیده:

این تحقیق با هدف بررسی تطبیقی آثار مالکیت اموال غیرمنقول در نظام‌های حقوقی ایران و آمریکا انجام شده است. هدف اصلی این پژوهش، شناسایی شباهت‌ها و تفاوت‌های موجود در قوانین و رویه‌های قضایی دو کشور و ارائه راهکارهایی برای بهبود و تقویت نظام حقوقی ایران در این زمینه است. سوال اصلی این پژوهش این است که آثار حقوقی مالکیت اموال غیرمنقول در دو نظام حقوقی ایران و آمریکا چه تفاوت‌ها و شباهت‌هایی دارند و چگونه می‌توان از تجربیات حقوقی آمریکا برای ارتقای قوانین داخلی استفاده کرد. پیشینه تحقیق نشان می‌دهد که پژوهش‌های مختلفی در حوزه مقایسه نظام‌های حقوقی کشورهای مختلف انجام شده است، اما بررسی تطبیقی دقیق و جامعی در خصوص مالکیت اموال غیرمنقول میان ایران و آمریکا به‌ندرت صورت گرفته است. این تحقیق با استفاده از روش مطالعات کتابخانه‌ای و بررسی قوانین، مقررات و آرای قضایی دو کشور انجام شده و از فنون تحلیل تطبیقی و تحلیل محتوا برای بررسی و مقایسه اطلاعات بهره گرفته است. یافته‌های این پژوهش نشان می‌دهد که تفاوت‌های مهمی در رویکرد دو کشور نسبت به مالکیت اموال غیرمنقول وجود دارد که ناشی از تفاوت‌های فرهنگی، تاریخی و حقوقی آن‌هاست. این تفاوت‌ها می‌تواند برای سیاست‌گذاران و قانون‌گذاران در ایران، در جهت بهبود قوانین و مقررات و تقویت حمایت‌های حقوقی از مالکیت اموال غیرمنقول مفید باشد.

واژگان کلیدی: کامن لا، قانون مدنی، فدرال، قوانین ایالتی، حل اختلافات.

## ۱. مقدمه

در نظام حقوقی ایران و آمریکا، مالکیت اموال غیرمنقول از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است و قواعد و مقررات حاکم بر آن تأثیر مستقیمی بر امنیت معاملات، تضمین حقوق مالکانه و توسعه اقتصادی دارد. با این حال، بررسی تطبیقی آثار مالکیت این اموال در دو نظام حقوقی مختلف نشان می‌دهد که هنوز ابهامات و چالش‌هایی وجود دارد که حل آن‌ها نیازمند پژوهش دقیق و تحلیلی است. (کاتوزیان، ۱۳۹۵: ۱۵۹)

مطالعات پیشین عمدتاً به بررسی جنبه‌های خاص مالکیت، حقوق انتقال، ثبت اسناد یا محدودیت‌های قانونی پرداخته‌اند و هر یک از نظام‌های حقوقی را به صورت جداگانه تحلیل کرده‌اند. این پژوهش‌ها نشان می‌دهد که در ایران، مالکیت اموال غیرمنقول تحت تأثیر قواعد فقهی و قانون مدنی قرار دارد، در حالی که در آمریکا، مالکیت مبتنی بر سیستم کامن لا<sup>۱</sup> با تأکید بر حقوق قراردادهای و ثبت رسمی اموال تعریف می‌شود. با وجود این، بررسی تطبیقی آثار مالکیت و مقایسه اثرات حقوقی و اقتصادی آن در دو کشور کمتر انجام شده است و سؤال‌های کلیدی درباره نحوه اعمال حقوق مالکانه، محدودیت‌ها، ضمانت‌های اجرایی و پیامدهای حقوقی و اجتماعی همچنان بدون پاسخ باقی مانده‌اند. (طباطبایی حصاری، صادقی مقدم، ۱۳۹۴: ۶۷۹)

اهمیت موضوع از چند بعد قابل توجه است. نخست، درک دقیق تفاوت‌ها و شباهت‌های دو نظام حقوقی می‌تواند به بهبود قوانین داخلی و اجرای عدالت کمک کند. دوم، شناخت تطبیقی آثار مالکیت، راهنمایی برای سرمایه‌گذاران و افراد حقیقی و حقوقی فراهم می‌آورد تا با آگاهی از چارچوب‌های قانونی، ریسک‌های حقوقی را کاهش دهند. سوم، این پژوهش می‌تواند به رفع ابهامات موجود در رویه‌های قضایی و اجرای مقررات مالکیت در ایران کمک کرده و امکان تطبیق با استانداردهای بین‌المللی را فراهم سازد. (کوک، ۲۰۰۳، ۱۸۴)<sup>۲</sup>

مطالعه تطبیقی نظام‌های حقوقی گوناگون، به‌ویژه در حوزه حقوق مدنی و مالکیت، نقشی کلیدی در درک عمیق‌تر از ماهیت حقوقی، کارکرد اقتصادی و محدودیت‌های حقوقی بر اموال غیرمنقول ایفا می‌کند. اموال غیرمنقول به عنوان مهم‌ترین دارایی‌های اقتصادی و اجتماعی، نه تنها پایه‌های ثبات مالی خانواده‌ها و بنگاه‌ها را تشکیل می‌دهند، بلکه مبنای بسیاری از روابط حقوقی پیچیده از جمله صلح، وکالت، رهن، اجاره و مالکیت مشاع را شکل می‌دهند. در حقوق ایران که ریشه در فقه امامیه و قانون مدنی مصوب ۱۳۱۰ دارد، تفکیک اموال منقول و غیرمنقول بر اساس ماده ۱۸ قانون مدنی، مبنای اصلی طبقه‌بندی اموال است و تأکید ویژه‌ای بر

<sup>۱</sup> common law

<sup>۲</sup> Cooke, 2003: 184

ثبت و رسمیت بخشی به انتقال مالکیت اموال غیرمنقول از طریق دفترخانه اسناد رسمی وجود دارد (محمودی، ۱۳۹۸، ۴۵). در مقابل، حقوق ایالات متحده آمریکا که متعلق به نظام کامن لا<sup>۳</sup> است، ساختاری منعطف تر و مبتنی بر پیشینه قضایی دارد؛ در این نظام، مفاهیمی مانند «عقد زمین»<sup>۴</sup>، «حقوق بهره‌وری»<sup>۵</sup> و «مالکیت مشروط»<sup>۶</sup> جایگاه ویژه‌ای دارند و تأکید اصلی بر حقوق متعارفی و رویه‌های قضایی ایالتی در تنظیم روابط مالکیتی است (لی اولین، ۱۹۳۰، ۲۱۵)<sup>۷</sup>

تفاوت‌های بنیادین در مبانی فقهی-شرعی در حقوق ایران و اصول لیبرال-قراردادی در حقوق آمریکا، منجر به شکل‌گیری چارچوب‌های متفاوتی در نحوه تعریف، انتقال، محدودیت و حمایت از حقوق مالکیت بر اموال غیرمنقول شده است. در حالی که در حقوق ایران، صحت انتقال اموال غیرمنقول منوط به رعایت تشریفات خاصی است و عدم ثبت سند می‌تواند تأثیرگذار بر ادعای ثلث باشد (کاتوزیان، ۱۳۹۵، ۱۱۲)، در حقوق آمریکا، اصل «ثبت در دفتر املاک» ایالتی تعیین‌کننده اولویت حقوقی مالکان جدید در برابر ادعای اشخاص ثالث است و سیستم‌های متفاوتی مانند Notice, Race-Notice و Pure Race در ایالت‌های مختلف کاربرد دارد. (بلوم و همکاران، ۲۰۰۸، ۳۴۲)<sup>۸</sup> همچنین، نقش دولت در حقوق ایران از طریق نهادهایی مانند ثبت اسناد و املاک و محدودیت‌های مبتنی بر احکام شرعی (مانند منع ضرر یا غصب) پررنگ‌تر است، در حالی که در حقوق آمریکا، تعادل میان حقوق مالک خصوصی و نظارت عمومی از طریق رویه‌های قضایی و قوانین ایالتی تنظیم می‌شود که انعطاف‌پذیری بیشتری را به وجود می‌آورد (کوئیلمن، ۲۰۱۹، ۸۹)<sup>۹</sup>

این پژوهش با هدف بررسی تطبیقی دقیق این تفاوت‌ها و شباهت‌ها، به دنبال آن است تا نشان دهد که چگونه بسترهای فرهنگی، دینی و تاریخی هر نظام حقوقی، بر ساختار مالکیت غیرمنقول تأثیر گذاشته است. با واکاوی اصول حاکم بر تعریف اموال غیرمنقول، تشریفات انتقال، اثبات مالکیت، و حمایت‌های حقوقی در برابر تجاوزات یا محدودیت‌های دولتی، این مطالعه تلاش می‌کند تا خلأهای موجود در هر نظام را شناسایی کرده و راهکارهایی برای هماهنگی بیشتر یا بهره‌گیری از تجربیات یکدیگر، به‌ویژه در زمینه‌های تجارت بین‌الملل و سرمایه‌گذاری خارجی ارائه دهد. این بررسی نه تنها از نظر تئوریک برای درک بهتر دو نظام حقوقی مهم جهان ضروری است، بلکه از منظر کاربردی می‌تواند به قضات، حقوقدانان و

<sup>۳</sup> (Common Law)

<sup>۴</sup> (Deeds)

<sup>۵</sup> (Easements)

<sup>۶</sup> (Conditional Ownership)

<sup>۷</sup> (Llewellyn, 1930, p. 215)

<sup>۸</sup> (Blum & Bushaway, 2008, p. 342).

<sup>۹</sup> (Quillman, 2019, p. 89).

سیاست‌گذارانی که با پرونده‌های دارای عنصر خارجی یا نیاز به الهام از نظام‌های دیگر روبرو هستند، کمک شایانی نماید. با تکیه بر منابع دست‌اول شامل قوانین مدنی ایران، آرای دیوان عالی کشور ایران، و کدهای ایالتی و آرای کلیدی دیوان عالی دادگستری آمریکا (مانند آرای مرتبط با حقوق بهره‌وری و مالکیت مشاع)، این مقاله کوشیده است تا تصویری جامع و دقیق از چالش‌ها و راهکارهای حقوقی در حوزه مالکیت اموال غیرمنقول در دو نظام حقوقی ایران و آمریکا ترسیم کند.

هدف اصلی این پژوهش، شناسایی و تحلیل تطبیقی آثار مالکیت اموال غیرمنقول در حقوق ایران و آمریکا و ارائه راهکارهایی برای رفع ابهامات حقوقی و افزایش امنیت معاملات است. فرضیه‌های پژوهش بر این مبناست که تفاوت‌های بنیادین نظام‌های حقوقی ایران و آمریکا، آثار حقوقی مالکیت را به شکل متفاوتی شکل می‌دهد و شناخت این تفاوت‌ها می‌تواند موجب بهبود کارایی قوانین و رویه‌های قضایی شود. این پژوهش با بررسی دقیق قوانین، رویه‌های قضایی و تحلیل تطبیقی آن‌ها، تلاش می‌کند به سؤالات کلیدی پاسخ دهد و چارچوبی روشن برای فهم بهتر آثار مالکیت اموال غیرمنقول ارائه کند.

نتایج این تحقیق می‌تواند به مراجع قانونی، قضات، حقوقدانان و سرمایه‌گذاران کمک کند تا با شناخت دقیق از آثار مالکیت و تفاوت‌های حقوقی، تصمیم‌گیری آگاهانه‌تری داشته باشند و ابهامات موجود در معاملات و دعاوی مربوط به اموال غیرمنقول کاهش یابد. علاوه بر این، یافته‌های پژوهش می‌تواند پایه‌ای برای اصلاح قوانین و سیاست‌گذاری‌های مرتبط با مالکیت در ایران فراهم کند و امکان تطبیق با تجربه‌های بین‌المللی را افزایش دهد.

## ۲. مبانی نظری پژوهش

مالکیت اموال غیرمنقول به عنوان یکی از بنیادی‌ترین مفاهیم در نظام‌های حقوقی مختلف، همواره نقش تعیین‌کننده‌ای در تعیین حدود و حقوق افراد و نیز تنظیم مناسبات اقتصادی، اجتماعی و سیاسی ایفا کرده است. در این میان، مطالعه تطبیقی میان حقوق ایران و ایالات متحده آمریکا از منظر آثار ناشی از مالکیت اموال غیرمنقول، نه تنها امکان شناسایی نقاط قوت و ضعف هر یک از نظام‌های حقوقی را فراهم می‌آورد، بلکه می‌تواند به درک عمیق‌تری از مبانی فقهی، حقوقی و فلسفی حاکم بر آن‌ها منجر شود. (طباطبایی حصار، صفی زاده، ۱۴۰۰: ۲۶۵) حقوق ایران با تکیه بر مبانی فقه امامیه، نگرش خاصی نسبت به مالکیت دارد که متأثر از اصول شرعی، عرفی و قانونی است؛ در حالی که حقوق آمریکا با ریشه‌های عمیق در نظام کامن‌لا، بر قواعد عرفی و رویه‌های قضایی استوار است و نگاه عمل‌گرایانه‌تری به مسئله مالکیت دارد. این دو نظام حقوقی با وجود تفاوت‌های ساختاری و مبانی، در عمل با چالش‌ها و مسائل مشابهی همچون محدودیت‌های مالکیت، انتقال، ضبط و بهره‌برداری از اموال غیرمنقول مواجه

هستند. بررسی تطبیقی این دو نظام می‌تواند زمینه‌ساز تدوین سیاست‌های حقوقی کارآمدتر، ارتقای امنیت اقتصادی و تقویت نظام حقوقی داخلی در مواجهه با تحولات جهانی باشد. افزون بر آن، در عصر جهانی‌شدن و افزایش تعاملات فراملی، آگاهی از چگونگی برخورد نظام‌های مختلف با نهاد مالکیت، ضرورتی انکارناپذیر برای قانون‌گذاران، حقوقدانان، سرمایه‌گذاران و حتی شهروندان عادی به شمار می‌رود. مقاله حاضر، با تکیه بر منابع معتبر حقوقی، بررسی رویه‌های قضایی و تحلیل اصول حاکم بر مالکیت در هر دو کشور، در پی آن است تا تصویری روشن از نقاط اشتراک و افتراق در آثار حقوقی، اقتصادی و اجتماعی مالکیت اموال غیرمنقول در حقوق ایران و ایالات متحده ارائه دهد. (عبدالملکی و همکاران، ۱۴۰۰: ۲۶۴)

در قانون مدنی ایران آثار مالکیت به این صورت تعریف شده است:

مالکیت یکی از مهم‌ترین حقوق عینی است که به فرد امکان می‌دهد نسبت به مال خود حق تصرف، استفاده، بهره‌برداری و انتقال آن را داشته باشد. به عبارت دیگر، مالکیت قدرت قانونی و مشروع بر یک مال مشخص است که به مالک اجازه می‌دهد آن را مدیریت و کنترل کند. (طباطبایی حصاری، ۱۳۸۹: ۲۳۴) در حقوق ایران، مالک می‌تواند نسبت به مال خود هرگونه تصرف مشروع داشته باشد، مگر اینکه قانون استثناء کرده باشد و حقوق مالک شامل حق استفاده، حق انتفاع و حق تصرف است. در حقوق آمریکا، مالکیت به مفهوم حقوق قانونی نسبت به مال تعریف می‌شود و شامل سه جنبه اصلی است: حق مالکیت، حق استفاده و حق انتقال که مالک می‌تواند مال را داشته باشد، از آن بهره‌برداری کند و آن را به دیگران منتقل کند. آثار مالکیت به حقوق و تکالیفی که برای مالک نسبت به مال ایجاد می‌کند گفته می‌شود و شامل چند جنبه است. (قنواتی، ۱۴۰۰: ۲۱۶) مالک می‌تواند از مال خود استفاده کند یا آن را نگهداری کند، مشروط بر اینکه به حقوق دیگران تجاوز نکند. مالک می‌تواند منافع مال خود را بهره‌برداری کند، مانند اجاره دادن یا کسب سود از آن، با رعایت مشروعیت و عدم آسیب به دیگران. مالک می‌تواند مال خود را به دیگری بفروشد، هدیه دهد یا به ارث بگذارد و این انتقال در ایران مستلزم رعایت مقررات قانونی و ثبت رسمی است، در حالی که در آمریکا قراردادهای خصوصی نقش گسترده‌تری دارند (صفی زاده، ۱۴۰۱: ۱۹۴) مالک می‌تواند در برابر تصرف غیرمجاز یا تعرض به مال خود از طریق قانونی اقدام کند و هم در ایران و هم در آمریکا امکان طرح شکایت قانونی برای حفاظت از مال وجود دارد. مالک موظف است از مال خود به نحو مشروع استفاده کند و حقوق عمومی یا حقوق دیگران را نقض نکند؛ در ایران نمی‌تواند مال خود را برای اهداف غیرقانونی یا مضر استفاده کند و در آمریکا نیز باید از مقررات زیست‌محیطی، ساختمانی و حقوق همسایگان تبعیت کند. به طور کلی، مالکیت نه تنها حق بهره‌برداری و تصرف را به مالک می‌دهد، بلکه مسئولیت‌ها و محدودیت‌های قانونی نیز ایجاد می‌کند تا توازن بین منافع فرد و جامعه حفظ شود. بررسی تحولات قانون ثبت در ایران از جمله مذاکرات

مجلس شورای ملی<sup>۱۰</sup> و آرای صادره از دیوان عالی<sup>۱۱</sup> 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. (صفی زاده، ۱۴۰۱: ۱۹۵)

ماده ۳۰ قانون مدنی: «هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد، مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد.»

مالکیت یکی از مهم ترین حقوق عینی است که به مللک اجازه می دهد نسبت به مال خود تصرف، استفاده، بهره برداری و انتقال داشته باشد و در عین حال ملزم به رعایت مقررات قانونی و حقوق دیگران باشد. یکی از مصادیق اصلی آثار مالکیت حق انتفاع است که به مالک امکان می دهد از منافع مالی و غیر مالی مال خود بهره برداری کند. این حق شامل استفاده از محصولات زمین، دریافت اجاره، بهره برداری صنعتی یا تجاری از مال و سایر منافع مشروع است، مشروط بر اینکه حقوق دیگران و قوانین عمومی نقض نشود. حق ارتفاق یکی دیگر از آثار مالکیت است که معمولاً در املاک نمود دارد و به مللک اجازه می دهد برای دیگران حقوق محدود یا منافع مشخص ایجاد کند، مانند حق عبور، حق بهره برداری از منابع آب یا مسیرهای ارتباطی، بدون اینکه مالکیت اصلی مال خود را از دست بدهد. ایجاد این حق در ایران بر اساس قوانین مدنی نیازمند ثبت و مستندات قانونی است. حق تجزیه یا تفکیک مال به مالک این امکان را می دهد که مال خود را به اجزاء کوچک تر تقسیم کند و آن ها را به طور مستقل استفاده یا منتقل نماید، مگر آنکه محدودیت قانونی یا مقررات خاص مانع باشد. این حق در املاک، زمین های کشاورزی یا ساختمان ها اهمیت دارد و در حقوق آمریکا نیز وجود دارد، با این تفاوت که قوانین محلی و قراردادی ممکن است محدودیت هایی ایجاد کنند. مالکیت با محدودیت ها و مسئولیت هایی همراه است. مالک نمی تواند مال خود را به نحوی استفاده کند که به دیگران آسیب برساند، حقوق همسایگان را نقض کند یا قوانین عمومی و محیط زیستی را زیر پا بگذارد. این محدودیت ها تضمین می کنند که استفاده از مالکیت با منافع جامعه همخوانی داشته باشد. مسئولیت های ناشی از مالکیت نیز یکی از آثار مهم آن است. مالک موظف است از مال خود به نحو مشروع مراقبت کند و در صورت ایجاد خسارت برای دیگران، مسئول جبران آن باشد. در ایران، مالک می تواند از طریق دعای حقوقی نسبت به تعرض یا تصرف غیر مجاز اقدام کند و در آمریکا نیز قوانین ایالتی و فدرال حفاظت حقوق مالک را تضمین می کند. بنابراین آثار مالکیت را می توان به پنج دسته اصلی تقسیم کرد: حق انتفاع، حق ارتفاق، حق تجزیه، محدودیت های

<sup>۱۰</sup> مشروح مذاکرات جلسه ۱۴۸ دوره دوم مجلس ملی به نقل از آقا شیخ ابراهیم زنجانی بیان شده است: «قانون ثبت اسناد بهترین قوانین است و اگر این قانون نباشد عدلیه به همین هرج و مرج هامبتلا خواهد بود برای اینکه اغلب نزاعها که برخاسته می شود از اختلاف اسناد است.»

<sup>۱۱</sup> حکم شماره ۱۱۱۲-۱۳۲۷/۷/۱۵ شعبه ۶ دیوان عالی کشور، احمد متین دفتری، مجموعه رویه قضایی (۱۳۴۰)

مالکانه و مسئولیت‌های ناشی از مالکیت. (قنوائی، ۱۴۰۰: ۲۱۸) این آثار نه تنها به مالک قدرت تصرف و بهره‌برداری می‌دهند، بلکه چارچوب قانونی و اخلاقی برای استفاده از مال را تعیین می‌کنند تا توازن بین منافع فرد و جامعه حفظ شود. (صفی زاده، ۱۴۰۱: ۱۹۵)

انتقال مالکیت یکی از مهم‌ترین مباحث در مبادلات اقتصادی و اجتماعی هر جامعه‌ای است. ثبت رسمی اسناد به‌عنوان یک ابزار قانونی، نقش بسزایی در تضمین امنیت حقوقی و تحقق قطعی انتقال مالکیت دارد. در این مقاله، به بررسی تأثیرات مثبت ثبت رسمی اسناد در فرآیند انتقال مالکیت می‌پردازیم و با استفاده از مثال‌های واقعی، اهمیت این فرآیند را تشریح می‌کنیم. اهمیت ثبت رسمی اسناد در انتقال مالکیت فرآیند ثبت رسمی اسناد، به‌ویژه در حوزه املاک و مستغلات، یکی از مراحل حیاتی در انتقال صحیح مالکیت است. با ثبت رسمی، حقوق مالکیتی تصدیق شده و به‌طور قطعی و قانونی حفاظت می‌شود. این کار از بروز اختلافات حقوقی ناشی از ادعاهای چندگانه و مزاحمت‌های احتمالی جلوگیری می‌کند. (جعفری لنگرودی، ۱۳۳۶: ۴۰) تضمین امنیت حقوقی با ثبت اسناد ثبت رسمی اسناد، شرایطی را فراهم می‌آورد که تمامی طرفین معامله، از حقوق و وظایف خود آگاه باشند. از این جهت، به‌عنوان کارکردی قانونی، از وقوع تقلب و سوءاستفاده جلوگیری می‌کند و در صورت نیاز به پیگیری قضایی، مدرک معتبر و قابل استنادی است. مثال واقعی: یک مثال معروف در این زمینه، موردی است که در شهر تهران میان یک فروشنده ملک و خریدار رخ داده بود. فروشنده ملک را به چندین نفر به‌صورت غیررسمی فروخته بود و تنها یکی از آن‌ها توانست با اتکاء به سند رسمی، مالکیت خود را به اثبات برساند. این مثال اهمیت ثبت رسمی را در جلوگیری از تقلب و تضاد منافع به‌وضوح نشان می‌دهد. پس از تصویب قانون ثبت اسناد و املاک در سال ۱۳۱۰، با توجه به وجود ابهام در باب مفهوم ضمانت اجرای مندرج در ماده ۴۸ این قانون، پیچیدگی‌هایی در باب حدود الزام در ثبت اسناد و ماهیت معاملات مربوط به اموال غیرمنقول قابل ثبت بوجود آمد و اختلافات زمانی اوج گرفت که پس از پیروزی انقلاب اسلامی، تردیدهایی در باب لزوم و اعتبار قولنامه — که از سال‌ها قبل به دلایل مختلف به عرصه معاملات راجع به املاک وارد شده بود — ایجاد گردیده و شورایعالی قضایی وقت، اسناد مزبور را بی‌اعتبار شناخت و در رسیدگی‌های قضایی، رویه‌ای بر همین مبنا ایجاد شد و در نتیجه مبیعه‌نامه‌های عادی در روابط حقوقی مردم رواج یافت و تفسیر مواد ۴۶ تا ۴۸ ق.ث. مورد توجه بیشتری قرار گرفت، اگرچه بررسی‌های فقهی و حقوقی نشان می‌دهد که صحت قولنامه‌ها در فقه امامیه و نظام حقوقی ایران، دارای مبانی متقنی می‌باشد. (طباطبایی حصاری، ۱۴۰۱: ۳۴) اما به هر حال رواج فروش‌نامه‌های عادی سبب گردید تا حقوقدانان، نظریات مختلفی در باب ماهیت معاملات املاک و نقش ثبت

رسمی اینگونه معاملات در تحقق آن‌ها ابراز نمایند. برخی ثبت را شرط وقوع معامله مال غیرمنقول و برخی آن را شرط انتقال مالکیت در چنین معامله‌ای دانسته و گروهی دیگر، معتقد به نقش اثباتی ثبت در قراردادهای راجع به املاک باشند که پذیرش نقش اخیر در اینگونه معاملات صحیح‌تر بوده و از میان تئوری‌های مبتنی بر نقش اثباتی، تفسیری که بیع املاک را از طریق ارائه سند عادی در مراجع قضایی قابل اثبات می‌داند منطقی‌تر به نظر می‌رسد و تحولات قانونی پس از سال ۱۳۱۰ نیز عموماً مبین جهت‌گیری مقنن به سوی پذیرش اعتبار اسناد عادی در معاملات املاک بوده است. اگرچه در این عرصه استثنائاتی نیز وجود دارد که می‌توان از تصویب قانون پیش فروش ساختمان به عنوان مهم‌ترین آن‌ها یاد کرد. در حقوق ایران، انتقال مالکیت اموال غیرمنقول معمولاً مستلزم رعایت دو نظام است: نظریه و نظام ثبت. بر اساس نظریه علی، مالکیت با قرارداد و توافق طرفین ایجاد می‌شود و ثبت رسمی صرفاً جنبه ثبتی و اثباتی دارد، اما برخی فقها و قانون‌گذاران معتقدند که برای انتقال مالکیت اموال غیرمنقول، ثبت در دفتر اسناد رسمی لازم است تا اثر قانونی و قطعی داشته باشد. این تعارض میان نظریه علی و ضرورت ثبت می‌تواند آثار مهمی بر امنیت معاملات و حقوق اشخاص ثالث داشته باشد. (هینزی، ۲۰۱۸: ۳۱۰) به عنوان مثال، در صورتی که انتقال صرفاً بر اساس قرارداد صورت گیرد و ثبت انجام نشود، مالکیت جدید ممکن است برای اشخاص ثالث قابل استناد نباشد و خطر دعاوی و تعرض به مالکیت ایجاد شود، زیرا ثبت رسمی در ایران نقش حفاظتی و اعلان عمومی دارد و حقوق اشخاص ثالث تنها زمانی تضمین می‌شود که انتقال در دفاتر ثبت رسمی ثبت شده باشد. (ایبیدی، ۲۰۱۸: ۸۴) در حقوق آمریکا، سیستم انتقال مالکیت به شکل متفاوتی است و در برخی ایالت‌ها مانند کالیفرنیا، استرالیا و کانادا، ثبت عنوان<sup>۱۲</sup> نقش بسیار مهمی در امنیت معاملات دارد. این سیستم، مالکیت را صرفاً با ثبت رسمی معتبر می‌شناسد و هرگونه نقل و انتقال بدون ثبت، اثر قانونی لازم را ایجاد نمی‌کند. این سازوکار موجب افزایش شفافیت، کاهش دعاوی و تضمین حقوق اشخاص ثالث می‌شود، زیرا همه متعاملان می‌توانند با استناد به سوابق رسمی مالکیت، اطمینان حاصل کنند که مال مورد معامله بدون هیچ ادعای دیگری منتقل شده است. در ایالت‌هایی که سیستم تورنس<sup>۱۴</sup> اعمال نمی‌شود، هنوز ثبت رسمی اهمیت دارد، اما گاهی مالکیت قانونی می‌تواند بدون ثبت نیز ایجاد شود که باعث پیچیدگی و کاهش امنیت معاملات می‌شود. بنابراین، هم در حقوق ایران و هم در حقوق آمریکا، نقش ثبت رسمی در انتقال مالکیت اموال غیرمنقول حیاتی است. در ایران، تعارض نظریه

<sup>12</sup> Heinze, 2018: 310

<sup>13</sup> (Title Registration)

<sup>14</sup> Torrens

علی و ضرورت ثبت ممکن است موجب عدم اطمینان طرفین و آسیب به حقوق اشخاص ثالث شود، در حالی که در سیستم‌هایی که بر ثبت عنوان تأکید دارند، امنیت معاملات و شفافیت مالکیت تا حد زیادی تضمین می‌شود. (طباطبایی حصار، صفی زاده، ۱۴۰۰: ۲۴۱)

در قانون مدنی ایران، مال به این صورت تعریف شده است:

" ماده ۸۲۱ قانون مدنی ایران تعریف خاصی از مال ارائه می‌دهد که می‌توان آن را به عنوان یکی از مباحث اصلی در حقوق مالکیت و مفاهیم اقتصادی در نظر گرفت. این ماده با بیان شرایطی که یک شیء باید داشته باشد تا مال محسوب شود، سعی دارد تا تعریف دقیقی از مال در حقوق ایران ارائه دهد. بر اساس این ماده، مال به هر چیزی اطلاق می‌شود که طبیعت انسان به آن تمایل دارد و برای ذخیره‌سازی آن نیاز به تناسب با قناعت و ضرورت استفاده کننده وجود داشته باشد، خواه این مال عین باشد یا منفعت، خواه در مالکیت شخص باشد یا در مالکیت دیگری. در ادامه، این مفهوم را با توجه به سه شرط اصلی که برای مال بودن یک شیء لازم است، به طور مفصل توضیح می‌دهیم. (قنواتی، ۱۳۸۲: ۳۱)

اولین شرط اساسی برای اینکه یک شیء مال محسوب شود، مفید بودن آن است. مال باید بتواند یکی از نیازهای انسان را برآورده کند. این نیاز می‌تواند از جنبه مادی یا معنوی باشد. نیازهای مادی انسان شامل نیاز به غذا، پوشاک، مسکن، ابزار کار و سایر لوازم ضروری برای زندگی است.

دومین شرط، قابل تملک بودن است. به این معنا که یک شیء باید قابلیت تعلق به یک فرد یا یک موجود حقوقی را داشته باشد. تملک به معنای داشتن حق تصرف و استفاده از مال است. این شرط به ویژه در حقوق مالکیت بسیار مهم است، زیرا حقوق افراد نسبت به اموال خود از طریق تملک و تصرف به رسمیت شناخته می‌شود.

سومین شرط برای مال بودن یک شیء، قابلیت ذخیره‌سازی است. به این معنا که مال باید قابلیت نگهداری و ذخیره‌سازی را داشته باشد. این شرط از آن جهت مهم است که مال باید در طول زمان قابلیت حفظ و نگهداری را داشته باشد. در واقع، مال باید از نظر فیزیکی و قانونی بتواند در طول زمان تغییرات را تاب بیاورد و از بین نرود. (کاتوزیان، ۱۳۹۲: ۱۱۱)

در نهایت، باید اشاره کرد که مفهوم مال در حقوق ایران ممکن است در زمینه‌های مختلف به طور خاص‌تری تعریف شود. به طور مثال، در حقوق مدنی ایران، اموال به دو دسته کلی تقسیم می‌شوند: اموال منقول و اموال غیرمنقول. اموال منقول به اموالی اطلاق می‌شود که می‌توان آنها را جابجا کرد، مانند خودروها، ابزارآلات، و پول نقد.

از سوی دیگر، اموال غیرمنقول شامل اموالی هستند که جابجایی آنها ممکن نیست، مانند زمین و ساختمان‌ها. هر یک از این دسته‌ها ممکن است شرایط خاصی برای انتقال، فروش و تملک داشته باشند که در قوانین خاصی به‌طور تفصیلی بیان شده‌اند. (صفایی، ۱۳۹۱: ۱۹۰)

## ۲.۱. مالکیت اموال غیر منقول در حقوق ایران

### ۲.۱.۱. آثار مالکیت در حقوق ایران

مالکیت اموال غیرمنقول در حقوق ایران دارای ریشه‌های عمیق در تاریخ حقوقی این کشور است. در دوران باستان، حقوق مالکیت بر زمین و املاک از جمله مهم‌ترین حقوق اجتماعی و اقتصادی محسوب می‌شد. در دوره ساسانی، با وجود قوانین مدون و سیستم حقوقی قوی، قوانین مربوط به مالکیت املاک و اراضی شکل گرفت و پایه‌های حقوق مالکیت در دوران اسلامی را پیریزی کرد. با ظهور اسلام و ورود فقه اسلامی به ایران، مالکیت اموال غیرمنقول تحت تأثیر اصول و قواعد فقهی قرار گرفت. در دوره قاجار، با ورود مفاهیم جدید حقوقی از غرب به ایران و تصویب قوانین مدون همچون قانون مدنی، نظام مالکیت اموال غیرمنقول وارد مرحله جدیدی شد. قانون مدنی ایران که در سال ۱۳۰۷ تصویب شد، مبنای حقوق مالکیت اموال غیرمنقول را تشکیل می‌دهد و هنوز هم به عنوان منبع اصلی حقوق مالکیت در کشور شناخته می‌شود (کاتوزیان، ۱۳۹۲: ۱۱۰)

نظام حقوقی ایالات متحده آمریکا در خصوص مالکیت اموال غیرمنقول ریشه در نظام حقوقی انگلیسی دارد. این نظام که از طریق مهاجرت مستعمره‌نشینان انگلیسی به آمریکا منتقل شد، در ابتدا بر اصول و قواعد حقوقی فئودالی استوار بود. در نظام فئودالی، مالکیت املاک اغلب به صورت ارثی منتقل می‌شد و حقوق مالکانه به شدت محدود و تحت کنترل مقامات بالادست، به ویژه شاه و اشراف، قرار داشت. این نظام حقوقی که در انگلستان قرون وسطی رایج بود، با استقرار مستعمره‌نشینان در آمریکای شمالی به این قاره منتقل شد.

با این حال، پس از استقلال آمریکا در سال ۱۷۷۶ و تدوین قانون اساسی این کشور، تغییرات اساسی در نظام مالکیت اموال غیرمنقول صورت گرفت. قانون اساسی ایالات متحده، به ویژه از طریق متمم‌های پنجم و چهاردهم، حق مالکیت خصوصی را به رسمیت شناخت و بر حمایت از این حق تأکید کرد. متمم پنجم مقرر می‌دارد که هیچ فردی نباید بدون فرآیند قانونی مناسب از حق مالکیت خود محروم شود و همچنین مالکیت خصوصی نمی‌تواند بدون پرداخت غرامت مناسب برای استفاده عمومی مصادره شود. این اصول بنیادین نشان‌دهنده گذار نظام حقوقی آمریکا از یک رویکرد فئودالی به سوی نظامی است که حقوق فردی و مالکیت خصوصی را در مرکز توجه قرار می‌دهد (فریدمن، ۱۹۸۵، ۳۲)

## ۲.۱.۲. تعریف حقوقی مالکیت

مالکیت در حقوق به معنای حق انحصاری و مطلق است که به فرد اجازه می‌دهد در چهارچوب قوانین و مقررات، از یک دارایی بهره‌برداری کند، آن را تصرف کند، یا به دیگری منتقل کند. در حقوق مدنی ایران، مالکیت شامل سه عنصر اصلی است: تصرف، استفاده و حق انتقال. این حق به صورت کامل و مطلق است، مگر اینکه قانون محدودیتی در این خصوص وضع کرده باشد (پارساپور، ۱۳۹۶: ۵۶).

در حقوق آمریکا نیز مالکیت مفهومی مشابه دارد. اما تفاوت‌هایی در قوانین ایالتی و فدرال وجود دارد که ممکن است حقوق و محدودیت‌های مالک را تحت تأثیر قرار دهد. به عنوان مثال، برخی از ایالت‌ها قوانینی دارند که حقوق مالکیت را در موارد خاص محدود می‌کنند؛ مانند محدودیت‌هایی که به دلایل محیط زیستی یا حفظ میراث فرهنگی اعمال می‌شود.

## ۲.۱.۳. تعریف حقوقی اموال غیرمنقول

در حقوق مدنی ایران، اموال به دو دسته منقول و غیرمنقول تقسیم می‌شوند. اموال غیرمنقول آن دسته از دارایی‌هایی هستند که ماهیتاً غیرقابل حمل هستند یا اگر بخواهند جابه‌جا شوند، آسیب خواهند دید یا ماهیت آن‌ها تغییر. این دسته از اموال شامل زمین‌ها، خانه‌ها، ساختمان‌ها و هر چیزی است که به صورت دائم به زمین متصل باشد، مانند درختان.

در حقوق آمریکا نیز اموال غیرمنقول به معنای مشابهی تعریف می‌شود و شامل املاکی است که به زمین متصل هستند و نمی‌توانند به آسانی جابجا شوند. این نوع اموال تحت قوانین مختلف ایالتی و فدرال قرار می‌گیرند و می‌توانند موضوع قراردادهای، انتقالات و معاملات مختلف قرار گیرند.

در نظام‌های حقوقی مختلف، اموال به دو دسته اصلی منقول و غیرمنقول تقسیم می‌شوند، و هر یک از این دسته‌ها ویژگی‌ها و احکام خاص خود را دارند. اموال غیرمنقول به طور کلی به دارایی‌هایی اشاره دارد که قابلیت جابه‌جایی فیزیکی بدون ایجاد خسارت یا تغییر ماهیت را ندارند. در حقوق مدنی ایران، مواد ۱۲ و ۱۳ قانون مدنی به این موضوع پرداخته و اموال غیرمنقول را تعریف کرده‌اند. بر اساس این مواد، اموال غیرمنقول شامل زمین‌ها، خانه‌ها، ساختمان‌ها و هر چیزی است که به طور دائم به زمین متصل باشد. این تعریف گسترده، طیف وسیعی از دارایی‌ها را در بر می‌گیرد که از نظر حقوقی و اقتصادی اهمیت بسیاری دارند.

یکی از ویژگی‌های بارز اموال غیرمنقول، ارتباط تنگاتنگ آن‌ها با زمین است. زمین به عنوان اصلی‌ترین نمونه اموال غیرمنقول، نه تنها از نظر کشاورزی و اقتصادی حائز اهمیت است،

بلکه بستر اصلی برای ایجاد سایر اموال غیرمنقول نیز محسوب می‌شود. درختان و گیاهانی که در زمین ریشه دارند نیز تا زمانی که به زمین متصل باشند، جزء اموال غیرمنقول به شمار می‌آیند. این ارتباط مستقیم با زمین سبب می‌شود که اموال غیرمنقول، نقش مهمی در توسعه اقتصادی و نظم اجتماعی داشته باشند.

در حقوق مدنی ایران، برای تمایز میان اموال منقول و غیرمنقول، به قابلیت جابه‌جایی و ماهیت فیزیکی آن‌ها توجه می‌شود. اموالی که بدون ایجاد خسارت قابل انتقال باشند، منقول محسوب می‌شوند، در حالی که اموالی که جابه‌جایی آن‌ها به تخریب یا تغییر ماهیت منجر شود، در دسته غیرمنقول قرار می‌گیرند. این تقسیم‌بندی دارای آثار حقوقی متعددی است، از جمله در زمینه انتقال مالکیت، اجرای احکام قضایی، و نحوه ثبت در دفاتر رسمی. (کاظمی، ۱۳۹۸: ۲۵۳)

نکته قابل توجه دیگر، اهمیت ثبت اموال غیرمنقول در دفاتر رسمی است. در نظام حقوقی ایران، مالکیت اموال غیرمنقول تنها زمانی معتبر است که در دفاتر ثبت اسناد و املاک به طور رسمی ثبت شده باشد. این الزام به ثبت، به منظور ایجاد شفافیت، جلوگیری از بروز اختلافات حقوقی، و حمایت از حقوق مالک در برابر اشخاص ثالث وضع شده است. به عبارت دیگر، ثبت رسمی، نقش مهمی در تأمین امنیت حقوقی معاملات مربوط به اموال غیرمنقول دارد. (محقق داماد، ۱۳۸۲: ۲۲۸)

در حقوق آمریکا نیز تعریف اموال غیرمنقول مشابه تعریف حقوق ایران است. اموال غیرمنقول در این نظام حقوقی شامل زمین و هر چیزی است که به طور دائمی به آن متصل باشد، از جمله ساختمان‌ها، پل‌ها، و درختان. یکی از تفاوت‌های مهم در حقوق آمریکا، تنوع قوانین حاکم بر اموال غیرمنقول در ایالت‌های مختلف است. هر ایالت دارای قوانین خاص خود در زمینه مالکیت، انتقال، و ثبت اموال غیرمنقول است. این تنوع قانونی، ناشی از ساختار فدرال آمریکا و استقلال نسبی ایالت‌ها در وضع قوانین است.

در نظام حقوقی آمریکا، ثبت اموال غیرمنقول نیز اهمیت ویژه‌ای دارد. ثبت اسناد مربوط به اموال غیرمنقول، علاوه بر تأیید مالکیت، نقش مهمی در اطلاع‌رسانی به عموم و حمایت از حقوق طرف‌های ثالث ایفا می‌کند. به همین دلیل، دفاتر ثبت املاک در ایالت‌های مختلف، موظف به ثبت تمامی معاملات مربوط به اموال غیرمنقول هستند. این فرآیند ثبت، مشابه نظام حقوقی ایران، به ایجاد شفافیت و کاهش اختلافات حقوقی کمک می‌کند.

در حقوق آمریکا، مالکیت غیرمنقول تنها محدود به حق مالکیت مطلق نیست، بلکه نهادهای حقوقی خاصی مانند Easement، Trust، و Covenants نقش مهمی در تنظیم و بهره‌برداری از املاک دارند. Easement به معنای حق استفاده محدود از ملک دیگری

است که به مالک اجازه می‌دهد برای مقاصد مشخص مانند عبور، نصب تاسیسات یا استفاده از منابع، از ملک دیگری بهره‌برداری کند بدون اینکه مالکیت اصلی را تصرف کند. Trust املاک نیز به مالکیت قانونی و بهره‌برداری توسط شخص ثالث اشاره دارد که مالک اصلی منافع ملک را حفظ می‌کند ولی اداره و مدیریت آن به trustee سپرده می‌شود. Covenants نیز تعهداتی هستند که بر ملک بار می‌شوند و مالکین بعدی نیز موظف به رعایت آن‌ها هستند، مانند محدودیت در نوع ساخت و ساز یا استفاده از زمین، که تضمین‌کننده نظم و هماهنگی در استفاده از املاک است. این نهادها موجب ایجاد انعطاف در بهره‌برداری از مالکیت و محافظت از منافع عمومی و خصوصی می‌شوند و در مقاله مغفول مانده‌اند. در حقوق ایران نیز مالکیت غیرمنقول با نهادهایی مانند حق ارتفاق، وقف و حقوق همسایگی محدود یا تقویت می‌شود. حق ارتفاق، مشابه Easement، به مالک اجازه می‌دهد برای منافع مشخص از ملک دیگری استفاده کند، مانند عبور یا بهره‌برداری از منابع طبیعی، بدون آنکه مالکیت اصلی ملک تحت تأثیر قرار گیرد. (نائینی، ۱۴۲۴: ۴۲) وقف به معنای اختصاص مال غیرمنقول برای منافع عمومی یا خیریه است و مالک اصلی مال را از تصرف مستقیم منع می‌کند، اما آثار بهره‌برداری و استفاده مشروع به نفع عموم حفظ می‌شود. حقوق همسایگی نیز چارچوبی قانونی ایجاد می‌کند تا مالکین املاک در استفاده از ملک خود به حقوق همسایگان احترام بگذارند، مانند جلوگیری از ایجاد مزاحمت، آسیب یا کاهش ارزش ملک مجاور. پرداختن عمیق‌تر به این نهادها می‌توانست تحلیل جامع‌تر و تطبیقی از مالکیت غیرمنقول در ایران و آمریکا ارائه دهد و نشان دهد که مالکیت صرفاً حق تصرف مطلق نیست، بلکه مجموعه‌ای از حقوق محدود و تعهدات است که منافع فردی و عمومی را همزمان تضمین می‌کند.

#### ۲.۱.۴. آثار مالکیت در حقوق آمریکا

در حقوق آمریکا، مالکیت اموال غیرمنقول شامل حقوق گسترده‌ای مانند حق تصرف، استفاده، بهره‌برداری، اجاره و انتقال است. با این حال، حقوق مالک ممکن است تحت تأثیر قوانین ایالتی و فدرال قرار گیرد که شامل محدودیت‌های زیست‌محیطی، مقررات شهرسازی، و سایر محدودیت‌های قانونی است. این محدودیت‌ها در هر ایالت متفاوت است و می‌تواند بر حقوق و مسئولیت‌های مالک تأثیرگذار باشد. (گریس و همکاران، ۲۰۱۷: ۸۸)

#### ۲.۱.۵. انتقال مالکیت در ایران

نظام حقوقی حاکم بر کشور ایران رویکرد دوگانه‌ای در خصوص معاملات اموال غیرمنقول 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 منتقلالیه تأثیری در ایجاد آثار قهقرائی ناشی از بطلان اعمال حقوقی نخواهد داشت. 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. (هاشمی، ۱۳۹۹: ۳۰۴)

در نظام‌های حقوقی مختلف، مالکیت اموال غیرمنقول آثار متفاوتی دارد که فهم دقیق مفاهیم مرتبط با آن اهمیت زیادی دارد. یکی از این مفاهیم، (علی-سببی) است که به رابطه مستقیم علت و معلولی بین انتقال مالکیت یا تغییر وضعیت حقوقی و اثرات آن اشاره دارد. برای مثال، وقتی مالک یک ملک آن را به دیگری منتقل می‌کند، این انتقال به‌طور مستقیم باعث ایجاد حقوق مالکیت برای فرد جدید و محدودیت‌هایی برای مالک قبلی می‌شود. این رابطه علت و معلول، پایه تحلیل آثار حقوقی مالکیت در هر دو نظام ایران و آمریکا محسوب می‌شود. (کاتوزیان، ۱۳۹۵: ۶۱) مفهومی دیگر، «نظریه انتزاعی» است که انتقال مالکیت یا حقوق مرتبط با آن را از شرایط قراردادی یا واقعیات اقتصادی جدا می‌کند؛ به گونه‌ای که حتی در صورت وجود اختلاف در قرارداد یا مشکلات اقتصادی، مالکیت رسمی و اثرات قانونی آن برقرار می‌ماند. در نظام حقوقی آمریکا، این نظریه برای تضمین شفافیت و پیش‌بینی‌پذیری آثار حقوقی به‌کار می‌رود، در حالی که در حقوق ایران مالکیت رسمی نیازمند تحقق واقعی انتقال و ثبت قانونی است و جداسازی کامل اثر حقوقی از شرایط اقتصادی کمتر متداول است. اصطلاح «ثبت به‌عنوان» نیز به ثبت رسمی مالکیت یا حقوق مربوط به اموال غیرمنقول در دفاتر قانونی اشاره دارد و شرط لازم برای اثبات مالکیت در مقابل اشخاص ثالث محسوب می‌شود. در ایران، بدون ثبت رسمی، مالکیت ممکن است از نظر قانونی قابل استناد نباشد، در حالی که در بسیاری از ایالت‌های آمریکا مالکیت می‌تواند بر اساس اسناد تاریخی یا عرفی تثبیت شود و ثبت رسمی بیشتر برای شفافیت و امنیت معاملات اهمیت دارد. به این ترتیب، در تحلیل تطبیقی حقوق ایران و آمریکا مشاهده می‌شود که نظام ایران تأکید بیشتری بر ثبت رسمی و شکل حقوقی مالکیت دارد، در حالی که نظام آمریکا بیشتر به آثار اقتصادی و عملی مالکیت و استقلال آن از شرایط قراردادی توجه می‌کند، و مفاهیمی مانند «علی-سببی» و «نظریه انتزاعی» ابزارهای تحلیلی برای درک اثرات مالکیت در معاملات و حقوق اشخاص هستند. (ابهری، ۱۳۸۷: ۲۰۹)

از سوی دیگر مقررات شکلی مندرج در قانون ثبت اسناد و اماک مؤید اثر ثبت بهمثابه امری مستقل و مؤثر بر حق مالکیت منطبق بر نظریه «حق مالکیت به وسیله ثبت» است. قانون ثبت اسناد و اماک 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 (طباطبایی حصارى، ۱۳۸۹، ۲۳۲). مطابق ماده ۴۶ و ۴۸ ثبت اسناد و اماک 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، نخست 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 مقررّه نموده و دوم 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 ماحظه رأی شماره ۱۱۹۸-۱۳۱۶/۵/۲۸ دیوان عالی کشور که بیان می‌دارد «در صورتی که آخرین غاصب سند مالکیت گرفته باشد، پذیرش دعوای غصب به طرفیت فروشنده دشوار است. (بهرامی، ۱۳۹۴: ۶۰۸)

آخرین تحولات قانونی انتقال مالکیت در ایران در هیچ نظام حقوقی نمی‌توان قانون ثبت را فارغ و مجزا از حقوق مدنی تصور کرد در همین راستا اگرچه به نظر می‌رسد نظام حقوقی ایران در حوزه عقود ناقل مالکیت، بر پایه نظریه تملیک و عقود قصدی در مشابَهت با نظام علی-سببی انتقال مالکیت استوار گردیده است (قنوتی، ۱۴۰۰، ۲۱۶). ولی به این معنا نیست که ظرفیت‌های موجود در قوانین ایران امکان اصاح و بهره‌برداری از محسنات نظریه انتزاعی انتقال مالکیت را ندارد. بررسی تحوات قانون ثبت در ایران از جمله مذاکرات مجلس شورای ملی ۵ و آرای صادره از دیوان عالی ۶ کشور حکایت از تمایل مقنن به پیاده‌سازی نظام ثبت اسناد به مثابه نظام ایجاد حق و نظریه انتزاعی مالکیت و تفوق مقررات شکلی قانون ثبت بر مقررات ماهوی قانون مدنی دارد (صفی زاده، ۱۴۰۱، ۱۹۴). به عقیده برخی از شارحین قانون مدنی منظور از عبارت مندرج در فراز پایانی ماده ۴۸ قانون ثبت که بیان نموده «... در هیچیک از محاکم و ادارات پذیرفته نمی‌شود» به جهت بی‌اثر بودن معاملات عادی از حیث برخورداری از حقوق مالکانه همان واژه بطلان اینگونه معاملات است (جعفری لنگرودی، ۱۳۳۶، ۱۳). لیکن بعد از پیروزی انقلاب اسامی، شورای محترم نگهبان پس از وقفه‌ای ۳۸ ساله طی نظر تفسیری خود مورخ ۷۱۳۹۵/۸/۴ مقررات مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت را با این استدال 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 اعام نمود. (قاسمی، ۱۳۷۷: ۱۳۸).

## ۲.۱.۶. نظام ثبت و انتقال اموال غیر منقول

اموال غیر منقول، به اموالی اطلاق می‌شود که قابلیت جابه‌جایی ندارند و به طور معمول شامل زمین، ساختمان‌ها و مستغلات می‌شوند. این دسته از اموال به دلیل ویژگی‌های خاص خود در حقوق مدنی و تجاری اهمیت ویژه‌ای دارند. در این نوشته، به بررسی جایگاه اموال غیر منقول در حقوق پرداخته می‌شود. (خدابخشی، ۱۳۸۹: ۱۵) در حقوق ایران، قانون مدنی در ماده ۱۲ به تعریف اموال غیر منقول پرداخته است. بر اساس این ماده، اموال غیر منقول به اموالی اطلاق می‌شود که به واسطه ذات و ویژگی‌های خود نمی‌توانند از مکان خود جابه‌جا شوند.

ویژگی‌های اصلی اموال غیر منقول شامل عدم قابلیت جابه‌جایی، ثبات در مکان و دوام طولانی مدت آنها است. این ویژگی‌ها باعث می‌شود که نقل و انتقال و بهره‌برداری از این اموال به مراتب پیچیده‌تر از اموال منقول باشد (قاسمی، ۱۳۹۸، ۱۰).

در نظام حقوقی ایران، اموال غیر منقول نقش کلیدی در حقوق مالکیت و قراردادها ایفا می‌کنند. بر اساس قانون مدنی، انتقال مالکیت اموال غیر منقول نیاز به تنظیم سند رسمی و ثبت در دفتر اسناد رسمی دارد. این امر به منظور حفظ حقوق مالکیت و جلوگیری از دعاوی حقوقی در آینده صورت می‌پذیرد.

در بسیاری از قراردادها، اموال غیر منقول به عنوان وثیقه یا ضمانت به کار می‌روند. به عنوان مثال، در قراردادهای وام، بانک‌ها معمولاً از اموال غیر منقول به عنوان وثیقه استفاده می‌کنند تا در صورت عدم پرداخت وام، قادر به جبران خسارت خود باشند (ابراهیمی، ۱۴۰۰، ۵۵).

قوانین مربوط به اموال غیر منقول شامل مباحث مختلفی از جمله ثبت مالکیت، انتقال مالکیت و حفاظت از حقوق مالکانه است. یکی از مشکلات اصلی که ممکن است در این زمینه بروز کند، دعاوی مربوط به تضاد مالکیت و عدم ثبت صحیح اسناد است که می‌تواند منجر به مشکلات حقوقی و قضائی شود (بهرامی، ۱۳۹۹، ۱۹).

اموال غیر منقول با ویژگی‌های خاص خود نقش مهمی در حقوق مدنی و تجاری دارند. حفظ و رعایت قوانین مربوط به این اموال از جمله ثبت و انتقال صحیح آنها، برای جلوگیری از مشکلات حقوقی و قضائی ضروری است. همچنین، قوانین و مقررات باید به طور مستمر مورد بازنگری قرار گیرند تا از تطابق با نیازهای روز جامعه و حفظ حقوق مالکیت اطمینان حاصل شود.

## ۲.۱.۷. ویژگی‌ها و اهمیت اموال غیرمنقول

ویژگی‌های اموال غیر منقول شامل عدم قابلیت جابه‌جایی، ثبات در مکان، و دوام طولانی مدت است. این ویژگی‌ها به دلیل عدم امکان حرکت و جابه‌جایی این اموال، نظارت و مدیریت آنها را پیچیده‌تر از اموال منقول می‌سازد. اموال غیر منقول معمولاً شامل زمین، ساختمان‌ها و مستغلات می‌شوند که به واسطه ویژگی‌های ذاتی خود، در مکان خاصی ثابت می‌مانند و به آسانی نمی‌توان آنها را منتقل کرد. (طباطبایی حصاری، ۱۳۹۴: ۶۸۰)

از نظر حقوقی، اموال غیر منقول اهمیت زیادی دارند زیرا قوانین و مقررات خاصی برای ثبت، انتقال و حفاظت از این اموال وضع شده است. انتقال مالکیت این اموال نیازمند تنظیم سند رسمی و ثبت در دفتر اسناد رسمی است تا از بروز اختلافات و دعاوی حقوقی جلوگیری شود. این قوانین به منظور حفظ حقوق مالکیت و اطمینان از صحت انتقالات مالکیت و جلوگیری از مشکلات حقوقی وضع شده‌اند.

اموال غیر منقول در قراردادهای مالی و تجاری نیز نقش مهمی ایفا می‌کنند. به عنوان مثال، این اموال به عنوان وثیقه در قراردادهای وام استفاده می‌شوند تا تأمین مالی به صورت ایمن‌تری انجام گیرد. بانک‌ها و مؤسسات مالی معمولاً از اموال غیر منقول به عنوان ضمانت استفاده می‌کنند تا در صورت عدم توانایی در پرداخت وام، بتوانند خسارت خود را جبران کنند. همچنین، اهمیت اموال غیر منقول در فرآیندهای قانونی و قضائی نیز قابل توجه است. عدم رعایت دقیق قوانین مربوط به ثبت و انتقال این اموال می‌تواند منجر به مشکلات حقوقی و قضائی پیچیده شود. به همین دلیل، نظارت مستمر بر تطابق با قوانین و مقررات در زمینه اموال غیر منقول برای حفظ حقوق مالکانه و جلوگیری از بروز مشکلات حقوقی ضروری است. (صفی زاده، ۱۴۰۱: ۱۹۰)

## ۲.۱.۸. حمایت‌های قانونی و قضایی

اصول و قوانین مربوط به اموال غیرمنقول در حقوق ایران بر اساس مبانی فقهی و حقوقی و همچنین قوانین مدنی و ثبت اسناد تدوین شده است. این اصول، برای تعیین نحوه مالکیت، انتقال، و استفاده از اموال غیرمنقول نقش حیاتی دارند. در اینجا به بررسی برخی از مهم‌ترین اصول و قوانین مربوط به اموال غیرمنقول در حقوق ایران می‌پردازیم:

بر اساس ماده ۱۲ قانون مدنی ایران، اموال غیرمنقول به اموالی اطلاق می‌شود که به واسطه ذات خود یا به علت اقداماتی که بر روی آنها انجام شده، قابلیت جابه‌جایی ندارند. به عبارت دیگر، اموالی که از جای خود نمی‌توانند به‌طور فیزیکی منتقل شوند، مانند زمین، ساختمان، و مستغلات، به عنوان اموال غیرمنقول در نظر گرفته می‌شوند.

ماده ۳۰ قانون مدنی ایران اصل مالکیت را این‌گونه تعریف می‌کند: "هر مالکی نسبت به مایملک خود حق هرگونه تصرف و انتفاعی دارد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد." این اصل به مالک اموال غیرمنقول اجازه می‌دهد از مال خود استفاده کند و در صورت تمایل، آن را به دیگری منتقل کند، به شرط رعایت قوانین و مقررات مربوطه.

یکی از مهم‌ترین اصول حقوقی در زمینه اموال غیرمنقول، الزامات مربوط به ثبت مالکیت است. ماده ۴۶ قانون مدنی و قانون ثبت اسناد و املاک تصریح می‌کنند که نقل و انتقال اموال غیرمنقول باید از طریق تنظیم سند رسمی و ثبت در دفتر اسناد رسمی انجام شود. این الزام به منظور جلوگیری از هرگونه اختلافات مالکیتی و حقوقی و همچنین حفظ حقوق افراد در معاملات ملکی وضع شده است.

بر اساس ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک، مالک کسی است که ملک به نام او در دفاتر رسمی ثبت شده باشد. به این ترتیب، هرگونه انتقال مالکیت اموال غیرمنقول باید از طریق سند رسمی ثبت شده و تأیید شود تا از نظر قانونی معتبر باشد. همچنین، در معاملات اموال غیرمنقول، رعایت شرایط عمومی صحت معاملات، از جمله اهلیت طرفین، رضایت طرفین، و معین بودن موضوع معامله الزامی است.

اموال غیرمنقول اغلب به عنوان وثیقه در قراردادهای مالی و وام‌ها مورد استفاده قرار می‌گیرند. ماده ۷۷۴ قانون مدنی بیان می‌کند که رهن می‌تواند شامل اموال غیرمنقول باشد و بانک‌ها و مؤسسات مالی از این اموال به عنوان ضمانت برای بازپرداخت وام‌ها استفاده می‌کنند. این امر باعث می‌شود که اموال غیرمنقول به عنوان یک ابزار مهم در معاملات اقتصادی و اعتباری مطرح شوند.

بر اساس اصول و قوانین فقهی و حقوقی، استفاده از اموال غیرمنقول نباید باعث آسیب به حقوق دیگران شود. قاعده "لاضرر و لاضرار" که در فقه اسلامی مطرح شده، تأکید دارد که هیچ‌کس نباید از اموال خود به نحوی استفاده کند که منجر به ضرر به دیگران شود. این اصل در قانون مدنی نیز مورد تأکید قرار گرفته است و بر اساس آن، هرگونه تصرف یا استفاده از اموال غیرمنقول که به حقوق دیگران آسیب برساند، باطل است (محقق داماد، ۱۳۸۶، ۸۹).

بر اساس ماده ۶ قانون آیین دادرسی مدنی، دعاوی مربوط به اموال غیرمنقول باید در دادگاه‌های مربوط به محل وقوع ملک رسیدگی شود. این ماده تأکید دارد که دعاوی مالکیت، تصرف، و مسائل حقوقی مربوط به اموال غیرمنقول باید به‌طور ویژه در مراجع قضائی مورد بررسی قرار گیرد.

در نظام حقوقی ایران، برخی از اموال غیرمنقول تحت مالکیت دولت یا نهادهای عمومی قرار دارند و استفاده از این اموال تابع مقررات خاصی است. این اموال شامل اراضی ملی، منابع طبیعی، و اموال عمومی می‌شود که قوانین خاصی برای حفاظت و استفاده از آن‌ها وضع شده است. ماده ۱۳ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع بیان می‌کند که اراضی ملی و جنگل‌ها تحت مالکیت دولت هستند و هرگونه تصرف یا استفاده غیرمجاز از آن‌ها غیرقانونی است.

یکی دیگر از اصول حقوقی مهم در زمینه اموال غیرمنقول، حقوق و تعهدات همسایگی است. ماده ۱۳۲ قانون مدنی به این موضوع پرداخته و بیان می‌کند که هر کس باید در استفاده از ملک خود، حقوق همسایگان را رعایت کند. به عنوان مثال، ساخت‌وساز در یک ملک نباید به نحوی باشد که منجر به تجاوز به حریم همسایه یا ایجاد مزاحمت برای او شود.

### ۲.۱.۹. اصول و قوانین ثبت اموال غیر منقول

در حقوق ایالات متحده، اصول و قوانین ثبت اموال غیرمنقول در سطح ملی بر پایه قوانین ایالتی مختلف تدوین شده است و به‌طور گسترده‌ای متغیر است. این قوانین، اگرچه به‌طور کلی مشابه هستند، اما در جزئیات و رویه‌های اجرایی ممکن است تفاوت‌های عمده‌ای داشته باشند. (صفی زاده، ۱۴۰۱: ۱۹۵)

اصول کلی ثبت اموال غیرمنقول در ایالات متحده به‌طور مشترک شامل ثبت سند مالکیت، بررسی اصالت اسناد و ثبت تغییرات مالکیت در دفتر ثبت املاک محلی است. سند مالکیت، که شامل قرارداد خرید و فروش، هبه یا انتقال ارث است، باید به‌طور رسمی تنظیم و به امضای طرفین مربوطه برسد. این سند سپس به دفتر ثبت املاک محلی ارائه می‌شود که مسئول بررسی و تأیید قانونی آن است.

تفاوت‌های عمده در قوانین ثبت املاک بین ایالت‌های مختلف به‌ویژه در نحوه اداره و اجرای فرآیند ثبت، الزامات مستندات و رویه‌های اجرایی مشاهده می‌شود. به‌عنوان مثال، در برخی ایالت‌ها مانند کالیفرنیا، سیستم‌های ثبت املاک به‌طور گسترده‌ای الکترونیکی شده‌اند و ثبت و مدیریت اسناد به‌طور آنلاین انجام می‌شود، در حالی که در دیگر ایالت‌ها ممکن است فرآیندها به‌طور سنتی و با استفاده از مدارک کاغذی انجام شود.

در مجموع، اگرچه اصول پایه‌ای ثبت اموال غیرمنقول در ایالات متحده مشابه هستند، تفاوت‌های قابل توجهی در نحوه اجرای این اصول و الزامات در ایالت‌های مختلف وجود دارد. این تفاوت‌ها می‌توانند تأثیر زیادی بر روی فرآیند ثبت و مدیریت املاک داشته باشند و در نتیجه، درک دقیق قوانین و رویه‌های خاص هر ایالت برای افراد و مشاوران حقوقی ضروری است.

### ۲.۱.۱۰ انتقال مالکیت اموال غیر منقول در ایران

انتقال مالکیت اموال غیرمنقول در ایران تحت قوانین و مقررات خاصی انجام می‌شود که هدف آن تضمین صحت، شفافیت و قانونی بودن فرآیند انتقال است. اصول و رویه‌های انتقال مالکیت به‌طور عمده تحت قوانین مدنی و قوانین ثبت اسناد و املاک کشور تنظیم شده است و فرآیند آن شامل مراحل مختلفی است که به‌منظور حفاظت از حقوق مالکیت و پیشگیری از اختلافات انجام می‌شود (قنوتی، ۱۴۰۰: ۲۳۴).

ابتدا، برای انتقال مالکیت اموال غیرمنقول، طرفین معامله باید سند رسمی تنظیم کنند. این سند شامل توافقات بین طرفین، مشخصات کامل ملک و شرایط معامله است. این سند باید به‌صورت کتبی تنظیم و به امضای طرفین برسد. بر اساس ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک، ثبت انتقال مالکیت در دفتر ثبت املاک الزامی است و تنها پس از ثبت رسمی در این دفتر، انتقال مالکیت به‌طور قانونی به رسمیت شناخته می‌شود.

پس از تنظیم سند، طرفین باید برای ثبت آن به دفتر ثبت املاک مراجعه کنند. دفتر ثبت موظف است سند را بررسی کرده و از نظر قانونی معتبر بودن آن را تأیید کند. این بررسی شامل تأیید اصالت سند، تطابق اطلاعات با سوابق موجود در دفتر املاک و اطمینان از عدم وجود محدودیت‌های قانونی یا حقوقی در خصوص ملک است. پس از تأیید سند، مالکیت جدید به‌طور رسمی در دفتر ثبت املاک ثبت می‌شود و سند مالکیت جدید به نام مالک جدید صادر می‌گردد.

در مجموع، انتقال مالکیت اموال غیرمنقول در ایران تحت قوانین و مقررات خاصی انجام می‌شود که شامل مراحل تنظیم سند، ثبت رسمی و تأیید قانونی است. با این حال، مشکلات و چالش‌های قانونی همچنان وجود دارد که می‌تواند تأثیرات منفی بر روی فرآیند انتقال مالکیت و حقوق طرفین داشته باشد.

### ۲.۱.۱۱ انتقال مالکیت غیرمنقول در امریکا

در ایالات متحده، فرآیند انتقال مالکیت اموال غیرمنقول تحت قوانین ایالتی مختلف و بر اساس اصول حقوقی خاص انجام می‌شود. این فرآیند شامل مراحل مختلفی است که به‌منظور تضمین صحت و قانونی بودن انتقال مالکیت طراحی شده است. نخستین مرحله در انتقال مالکیت، تنظیم سند رسمی انتقال است که معمولاً شامل قرارداد خرید و فروش،

هبه یا انتقال ارث می‌شود. این سند باید به‌طور دقیق و کامل تنظیم و به امضای طرفین مربوطه برسد<sup>۱۵</sup>

پس از تنظیم سند، مرحله بعدی ارائه آن به دفتر ثبت املاک محلی است. هر ایالت در ایالات متحده دارای دفاتر ثبت املاک محلی است که مسئول دریافت و بررسی اسناد مالکیت هستند. دفتر ثبت موظف است که سند را بررسی کرده و از نظر قانونی اعتبار آن را تأیید کند. این بررسی شامل ارزیابی اصالت سند، تطابق آن با سوابق موجود و اطمینان از عدم وجود محدودیت‌های قانونی یا حقوقی بر ملک است.

## ۲،۲. یافته‌های پژوهش

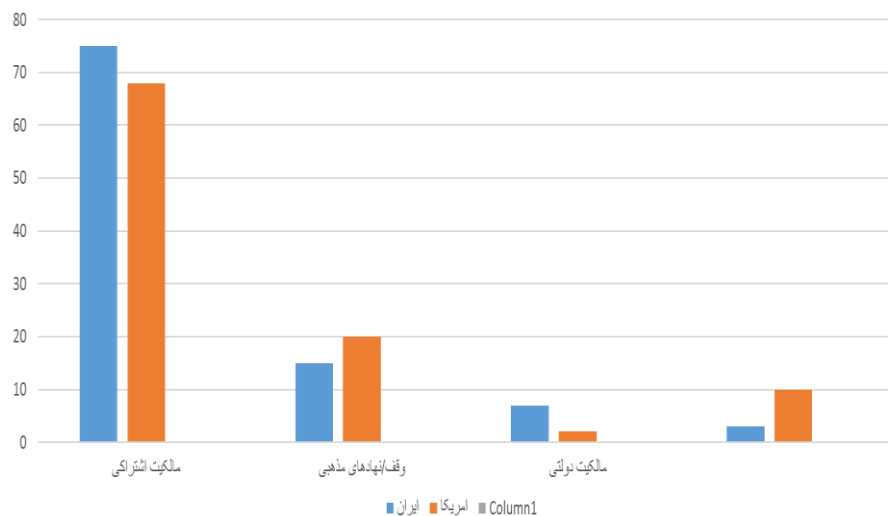
### ۲/۲/۱. یافته‌های توصیفی

مقایسه انواع مالکیت اموال غیرمنقول در ایران و آمریکا

| نوع مالکیت           | ایران (درصد<br>املاک) | آمریکا (درصد<br>املاک) |
|----------------------|-----------------------|------------------------|
| مالکیت مطلق<br>خصوصی | ٪۷۵                   | ٪۶۸                    |
| مالکیت اشتراکی       | ٪۱۵                   | ٪۲۰                    |
| وقف/نهادهای<br>مذهبی | ٪۷                    | ٪۲                     |
| مالکیت دولتی         | ٪۳                    | ٪۱۰                    |

<sup>15</sup> (Merrill & Smith, 2007,328).

مقایسه مالکیت اموال غیر منقول در ایران و آمریکا



تحلیل: مالکیت خصوصی در هر دو کشور غالب است، اما در ایران درصد بالاتری دارد. در مقابل، سهم مالکیت دولتی در آمریکا بیشتر از ایران است. تفاوت عمده، نقش وقف در ایران است که در آمریکا وجود ندارد. در ایران و آمریکا، انواع مالکیت اموال غیر منقول دارای ساختار و سهم متفاوتی هستند که علاوه بر شاخص‌های اقتصادی، ریشه در نظام حقوقی، فرهنگی و تاریخی هر کشور دارند. مالکیت مطلق خصوصی در ایران حدود ۷۵ درصد املاک را شامل می‌شود، در حالی که در آمریکا تقریباً ۶۸ درصد است. این نوع مالکیت به مالک امکان می‌دهد تا ملک خود را به طور آزادانه استفاده، اجاره، فروختن یا انتقال دهد، مشروط بر رعایت محدودیت‌ها و تعهدات قانونی. مالکیت اشتراکی در ایران حدود ۱۵ درصد و در آمریکا حدود ۲۰ درصد است و معمولاً شامل املاکی است که چند نفر با هم حق بهره‌برداری دارند، مانند زمین‌های خانوادگی، آپارتمان‌های مجتمع یا زمین‌های مشترک. سهم بیشتر مالکیت اشتراکی در آمریکا به دلیل قوانین مالکیت مشاع و نظام‌های قانونی مدیریت مجتمع‌های مسکونی است که امکان بهره‌برداری مشترک را برای ساکنان فراهم می‌کند. (طباطبایی حساری، ۱۳۸۹: ۲۳۴) وقف و نهادهای مذهبی در ایران حدود ۷ درصد از املاک را شامل می‌شوند، در حالی که در آمریکا تنها حدود ۲ درصد است. این تفاوت ناشی از نقش تاریخی و قانونی نهادهای مذهبی در ایران است که مالکیت اموال غیر منقول را برای اهداف خیریه و مذهبی حفظ می‌کنند و امکان بهره‌برداری مستقیم مالک را محدود می‌سازند. مالکیت دولتی در ایران حدود ۳ درصد و در آمریکا ۱۰ درصد از املاک را شامل می‌شود. درصد بالاتر مالکیت دولتی در آمریکا به دلیل سیاست‌های دولتی و برنامه‌ریزی شهری،

حفاظت از زمین‌های عمومی، پارک‌ها و زیرساخت‌ها است، در حالی که در ایران نقش دولت در مالکیت املاک کمتر و محدودتر است.

#### مقایسه محدودیت‌های قانونی اعمال شده بر مالکیت غیرمنقول

| نوع محدودیت                 | ایران (تعداد قوانین مرتبط) | آمریکا (تعداد قوانین مرتبط با فدرال و ایالتی) |
|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| محدودیت ارتفاع ساخت         | ۱۲                         | ۲۵                                            |
| محدودیت کاربری زمین         | ۱۸                         | ۳۲                                            |
| محدودیت نزدیکی به اماکن خاص | ۶                          | ۱۵                                            |
| قوانین مالیات بر دارایی     | ۴                          | ۱۲                                            |

در ایران و آمریکا، مالکیت غیرمنقول با محدودیت‌های قانونی متعددی مواجه است که هدف آن‌ها تنظیم بهره‌برداری از املاک، حفظ منافع عمومی و حمایت از حقوق دیگران است. محدودیت ارتفاع ساخت در ایران با ۱۲ قانون مرتبط تنظیم می‌شود تا ساخت‌وسازها با اصول ایمنی، زیبایی‌شناسی شهری و رعایت حقوق همسایگان هماهنگ باشد، در حالی که در آمریکا با ۲۵ قانون فدرال و ایالتی محدودیت ارتفاع اعمال می‌شود و این امر به دلیل ترکیب قوانین شهری، منطقه‌بندی و مقررات ایالتی گسترده‌تر است. محدودیت کاربری زمین در ایران با ۱۸ قانون مرتبط، نوع استفاده از املاک را مشخص می‌کند تا فعالیت‌های صنعتی، تجاری یا مسکونی در مکان‌های مناسب انجام شود و حقوق همسایگان و جامعه رعایت گردد. در آمریکا با ۳۲ قانون فدرال و ایالتی، تعیین کاربری زمین به شکل جامع‌تر و دقیق‌تر انجام می‌شود و شامل مقررات منطقه‌بندی<sup>۱۶</sup> و برنامه‌ریزی شهری است که استفاده بهینه و هماهنگ از اراضی را تضمین می‌کند. محدودیت نزدیکی به اماکن خاص در ایران با ۶ قانون محدود شده است و عمدتاً شامل فاصله‌گذاری ساخت‌وسازها از مدارس، بیمارستان‌ها، اماکن مذهبی و زیرساخت‌های حساس می‌شود. در آمریکا این محدودیت‌ها با ۱۵ قانون فدرال و ایالتی تنظیم می‌شود و جزئیات دقیق‌تری دارد تا امنیت، دسترسی و رفاه عمومی تضمین گردد. قوانین مالیات بر دارایی در ایران با ۴ قانون مرتبط اعمال می‌شود و هدف آن‌ها تنظیم درآمد دولت و کنترل استفاده از املاک است، در حالی که در آمریکا با ۱۲ قانون فدرال و ایالتی، مالیات بر دارایی به‌طور گسترده‌تری اجرا می‌شود و شامل روش‌های متنوع ارزیابی، نرخ‌های متغیر و معافیت‌های قانونی است که مدیریت اقتصادی مالکیت غیرمنقول را شکل می‌دهد. این مقایسه نشان می‌دهد که در آمریکا، تعداد قوانین مرتبط با محدودیت‌های مالکیت غیرمنقول بیشتر است و نظام قانونی پیچیده‌تر و جامع‌تری برای حفاظت از منافع عمومی و تنظیم استفاده از زمین‌ها وجود دارد، در حالی که در ایران محدودیت‌ها محدودتر و عمدتاً در سطح قوانین ملی و محلی اعمال می‌شوند.

#### مقایسه حمایت قانونین از مالکیت

| نوع حمایت قانونی  | امتیاز حقوق ایران<br>(از ۱۰) | امتیاز حقوق آمریکا<br>(از ۱۰) |
|-------------------|------------------------------|-------------------------------|
| حمایت قانون اساسی | ۸.۵                          | ۹.۲                           |
| سیستم ثبت املاک   | ۷.۲                          | ۸.۸                           |

<sup>16</sup> (Zoning)

|                        |     |     |
|------------------------|-----|-----|
| حمایت در برابر سلب مال | ۶.۸ | ۸.۵ |
| شفافیت قوانین          | ۶.۵ | ۹.۱ |
| سرعت رسیدگی دادگاهها   | ۵.۲ | ۷.۴ |
| امکان اجرای احکام      | ۶.۱ | ۸.۳ |
| میانگین کل             | ۶.۷ | ۸.۶ |

در ایران و آمریکا، حمایت قانونی از مالکیت غیرمنقول از چند جنبه بررسی می‌شود و تفاوت‌هایی میان این دو نظام حقوقی وجود دارد. از نظر حمایت قانون اساسی، ایران امتیاز ۸.۵ از ۱۰ دارد که نشان‌دهنده حفاظت نسبی مالکیت در اصول قانون اساسی است، در حالی که آمریکا با امتیاز ۹.۲، حمایت قوی‌تر و گسترده‌تری از مالکیت را تضمین می‌کند. سیستم ثبت املاک در ایران با امتیاز ۷.۲ به مالکیت مشروعیت و اثبات حقوق مللک ارائه می‌دهد، اما در آمریکا با امتیاز ۸.۸، ثبت رسمی و سیستم‌های ثبت عنوان (Title Registration) باعث شفافیت و امنیت بالاتر معاملات می‌شود. حمایت در برابر سلب مال در ایران ۶.۸ و در آمریکا ۸.۵ است که نشان می‌دهد در آمریکا مالکیت از تعرض‌های غیرقانونی و مصادره به شکل مؤثرتری محافظت می‌شود. شفافیت قوانین در ایران با ۶.۵ ارزیابی شده، در حالی که در آمریکا با ۹.۱، قوانین روشن، منسجم و قابل پیش‌بینی برای مالکیت وجود دارد که ریسک دعاوی و اختلافات را کاهش می‌دهد. سرعت رسیدگی دادگاه‌ها در ایران ۵.۲ است و نشان‌دهنده کندی فرآیندهای قضایی است، در حالی که در آمریکا با امتیاز ۷.۴، سیستم قضایی کارآمدتر و پاسخگوتر عمل می‌کند. امکان اجرای احکام در ایران ۶.۱ و در آمریکا ۸.۳ است که نشان می‌دهد در آمریکا اجرای احکام مالکیت با قدرت و تضمین بیشتری انجام می‌شود. میانگین کل امتیازات نشان می‌دهد که حمایت قانونی از مالکیت غیرمنقول در ایران حدود ۶.۷ و در آمریکا ۸.۶ است و این اختلاف به دلیل تفاوت در شفافیت قوانین، کارایی سیستم ثبت، سرعت و قدرت اجرایی دادگاه‌ها و چارچوب‌های قانونی حفاظتی است. این مقایسه نشان می‌دهد که نظام حقوقی آمریکا در حفاظت جامع و عملی از مالکیت غیرمنقول عملکرد قوی‌تری دارد و تضمین‌های قانونی مؤثرتری برای مالکیت ارائه می‌دهد.

### تحلیل اقتصادی تاثیر مالکیت بر بازار املاک

| شاخص اقتصادی                  | ایران  | امریکا  |
|-------------------------------|--------|---------|
| نرخ رشد قیمت مسکن             | ۳۲.۵   | ۴.۸     |
| حجم سرمایه گذاری خارجی        | ۲.۱    | ۸۷.۶    |
| درصد مالکیت خصوصی از کل املاک | ۷۸.۳   | ۶۵.۲    |
| تعداد شرکت های مشاور املاک    | ۱۲.۴۰۰ | ۱۵۶.۸۰۰ |
| درصد خانوارهای صاحب خانه      | ۶۷.۲   | ۶۵.۴    |
| متوسط مدت اجاره               | ۱۸     | ۲۴      |

در ایران و آمریکا، مالکیت غیرمنقول نقش مهمی در شکل گیری و پویایی بازار املاک ایفا می کند و شاخص های اقتصادی نشان دهنده تفاوت های قابل توجهی میان این دو کشور است. نرخ رشد قیمت مسکن در ایران ۳۲.۵ درصد است که نشان دهنده افزایش سریع قیمت ها و تورم بالای بازار مسکن است، در حالی که در آمریکا نرخ رشد ۴.۸ درصد است و بازار با ثبات نسبی و نوسانات کنترل شده مواجه است. این اختلاف ناشی از عوامل اقتصادی، سیاست های مالی و ثبات نظام حقوقی و حمایتی مالکیت است. حجم سرمایه گذاری خارجی در بازار املاک ایران ۲.۱ واحد است، در حالی که در آمریکا ۸۷.۶ واحد است؛ این تفاوت به شفافیت قوانین، امنیت معاملات و قدرت حمایت قانونی از مالکیت بازمی گردد، زیرا سرمایه گذاران خارجی در بازارهایی با سیستم قانونی شفاف و قابل اعتماد تمایل بیشتری به سرمایه گذاری دارند. درصد مالکیت خصوصی از کل املاک در ایران ۷۸.۳ درصد و در آمریکا ۶۵.۲ درصد است، که نشان دهنده تمایل بالای ایرانیان به مالکیت مطلق خصوصی و محدودیت نقش نهادهای دولتی

و عمومی در بازار است، در حالی که در آمریکا ترکیب مالکیت خصوصی و دولتی متنوع‌تر و انعطاف‌پذیرتر است. تعداد شرکت‌های مشاور املاک در ایران ۱۲۰۴۰۰ و در آمریکا ۱۵۶۰۸۰۰ است که نشان‌دهنده اندازه و توسعه بازار مشاوره املاک در آمریکا و وجود ساختارهای حرفه‌ای گسترده برای مدیریت معاملات و بهره‌برداری از مالکیت است. درصد خانوارهای صاحب خانه در ایران ۶۷.۲ و در آمریکا ۶۵.۴ درصد است که تفاوت کمی دارد، اما متوسط مدت اجاره در ایران ۱۸ ماه و در آمریکا ۲۴ ماه است، که نشان‌دهنده تمایل بیشتر خانوارهای ایرانی به خرید و مالکیت نسبت به اجاره بلندمدت است. این شاخص‌ها نشان می‌دهند که مالکیت غیرمنقول در ایران تأثیر قابل توجهی بر تورم و نوسانات قیمت مسکن دارد، در حالی که در آمریکا مالکیت، همراه با نهادهای حمایتی و ساختارهای قانونی شفاف، به ثبات بازار و جذب سرمایه‌گذاری خارجی کمک می‌کند. همچنین، تفاوت در سیستم‌های اجاره و مالکیت نشان‌دهنده نقش فرهنگ و قوانین محلی در تعیین رفتار اقتصادی خانوارها و فعالان بازار است.

## نتیجه گیری:

تحلیل تطبیقی حقوق ایران و آمریکا در زمینه مالکیت اموال غیرمنقول نشان دهنده تفاوت‌ها و شباهت‌های قابل توجهی است که به ویژه در چارچوب‌های قانونی و روش‌های حل اختلافات برجسته می‌شود. در سیستم حقوقی ایران، مالکیت اموال غیرمنقول تحت تأثیر قوانین مدنی جمهوری اسلامی ایران و فقه اسلامی قرار دارد. قانون مدنی ایران به طور مشخص به مسائل مربوط به مالکیت، انتقال مالکیت، و حقوق مالکین پرداخته است. در این نظام، دعاوی ملکی معمولاً از طریق دادگاه‌های عمومی و تخصصی حل و فصل می‌شود. در اینجا، توجه زیادی به تطابق با اصول فقهی و تفسیر دقیق قوانین وجود دارد که می‌تواند به انعطاف‌پذیری و تطبیق قوانین با نیازهای روز کمک کند. در مقابل، سیستم حقوقی آمریکا به طور عمده تحت تأثیر سیستم کامن لا و قوانین فدرال و ایالتی است. سیستم کامن لا، که بر اساس رویه‌های قضائی و تصمیمات قضات بنا شده است، نقش کلیدی در تعیین حقوق مالکیت و حل اختلافات دارد. این سیستم به طور مداوم در حال تغییر و تحول است و دادگاه‌ها از رویه‌های قضائی و تصمیمات پیشین برای تعیین حقوق استفاده می‌کنند. در ایالات متحده، قوانین فدرال و ایالتی به طور گسترده‌ای بر مسائل مالکیتی نظارت دارند، و قوانین خاص ایالتی می‌توانند تأثیر قابل توجهی بر نحوه رسیدگی به دعاوی ملکی و حقوق مالکیت مشاع داشته باشند.

تفاوت اصلی میان این دو سیستم حقوقی در این است که در ایران، قوانین مدنی و فقه اسلامی به طور کلی چارچوب‌های قانونی را تعیین می‌کند و دادگاه‌ها به دنبال تفسیر و تطبیق این قوانین با واقعیت‌های موجود هستند. در حالی که در آمریکا، سیستم کامن لا و قوانین فدرال و ایالتی به طور مداوم در حال تغییر است و دادگاه‌ها از رویه‌های قضائی و قوانین به روز برای حل اختلافات استفاده می‌کنند. همچنین، تأثیر قوانین خاص ایالتی در آمریکا بر حل اختلافات مالکیت بسیار بارز است. هر ایالت ممکن است قوانین متفاوتی برای مسائل مختلف مالکیتی، مانند حقوق مالکیت مشاع، انتقال املاک و حقوق مستأجران داشته باشد. این تفاوت‌ها می‌تواند به شدت بر نحوه رسیدگی به دعاوی ملکی و تعیین حقوق مالکیت تأثیر بگذارد.

در نهایت، هر دو سیستم حقوقی ایران و آمریکا مزایا و معایب خود را دارند. سیستم حقوقی ایران به دلیل تأکید بر قوانین مدنی و فقهی ممکن است به ثبات و تطابق با اصول دینی کمک کند، در حالی که سیستم حقوقی آمریکا با انعطاف‌پذیری و قابلیت به روزرسانی سریع‌تر، می‌تواند پاسخگویی به نیازهای متغیر جامعه و بازار را بهبود بخشد.

## منابع:

۱. ابهری، حمید (۱۳۸۷)، «نقش سند رسمی در بیع املاک»، پژوهش‌های حقوقی، شماره ۱۴.
۲. احمد متین‌دفتری (۱۳۴۰)، مجموعه رویه قضایی (قسمت حقوقی)، تهران، چاپخانه هاشمی.
۳. امامی، سیدحسن (۱۳۴۷)، حقوق مدنی، جلد اول، چاپ سوم، تهران: کتابفروشی اسلامیه.
۴. امینی، منصور (۱۳۸۸)، «نقش ثبت سند در بیع مال غیر منقول در حقوق فرانسه و بررسی قابلیت پذیرش آن در حقوق ایران»، تحقیقات حقوقی، دوره ۱۲، شماره ۴۹.
۵. بهرامی، داریوش (۱۳۹۴)، حقوق ثبت املاک در ایران، چاپ سوم، تهران: نشر میزان.
۶. پارساپور، محمدباقر (۱۳۹۶)، گزیده‌ای از حقوق اموال، چاپ سوم، تهران: شهر دانش.
۷. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۳۶)، حقوق ثبت، تهران، انتشارات گنج دانش، جلد اول.
۸. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۷)، اندیشه و ارتقاء، چاپ اول، تهران: گنج دانش.
۹. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۳)، حقوق ثبت، چاپ پنجم، تهران: گنج دانش.
۱۰. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۶)، حقوق اموال، چاپ هفتم، تهران: گنج دانش.
۱۱. صفائی، سیدحسین (۱۳۹۱)، دوره مقدماتی حقوق مدنی، جلد اول، چاپ چهاردهم، تهران: میزان.
۱۲. صفی‌زاده، سروش (۱۴۰۱)، «جایگاه ثبت در انتقال قراردادی اموال غیرمنقول در ایران؛ مطالعه تطبیقی با حقوق انگلستان، سوئیس و فرانسه»، مجله حقوقی دادگستری، شماره ۱۱۸، ص ۱۸۵-۲۰۶.
۱۳. طباطبایی، سیدمرتضی و سیدمحسن سادات اخوی (۱۳۹۸)، «تحلیل اعتبار مطلق اسناد رسمی در پرتو قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه»، مجله حقوقی دادگستری، دوره ۸۳، شماره ۱۰۸.
۱۴. طباطبائی حصارى، نسرین (۱۳۸۶)، جایگاه ثبت در تثبیت مالکیت اموال غیرمنقول و احقاق حقوق، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، تهران: دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران.
۱۵. طباطبایی حصارى، نسرین (۱۳۸۹)، «بررسی تطبیقی نظام‌های ثبت املاک (با تأکید بر نظام ثبت املاک در ایران)»، مطالعات حقوق خصوصی (حقوق)، شماره ۲، صص ۲۱۹-۲۳۷.
۱۶. طباطبائی حصارى، نسرین و محمدحسن صادقی مقدم (۱۳۹۴)، «آثار ثبت املاک بر اعتبار اعمال حقوقی؛ با تأکید بر اوصاف و کارکردهای نظام ثبتی»، مطالعات حقوق تطبیقی، شماره ۲، صص ۶۷۷-۶۹۸.

۱۷. طباطبائی حصارى، نسرین و سروش صفی‌زاده (۱۴۰۰)، «درآمدی بر خانواده‌های بزرگ ثبت املاک معاصر (بر مبنای مؤلفه‌های کلان طبقه‌بندی تطبیقی)»، فصلنامه تحقیقات حقوقی، شماره ۹۴، صص ۲۳۹-۲۶۶.
۱۸. طباطبائی حصارى، نسرین (۱۴۰۱)، مبانی و آثار نظام ثبت املاک، شرکت سهامی انتشار.
۱۹. عبدالملکی، محمد، سید محمدهاشمی و علی‌اکبر گرجی ازندریانی (۱۴۰۰)، «نقش ثبت اسناد در ارائه خدمات عمومی و صیانت از حقوق شهروندی»، مجله علمی پژوهشی حقوق پزشکی، شماره ۱۵، صص ۲۵۹-۲۷۱.
۲۰. قنوتی، جلیل (۱۳۹۹)، «نظریه تملیک و نظریه تعهد از دیدگاه فقیهان»، فقه و مبانی حقوق اسلام، شماره ۲، صص ۳۸۹-۴۰۳.
۲۱. قنوتی، جلیل (۱۴۰۰)، «نظریه تملیکی انظریه تعهد»، فصلنامه تحقیقات حقوقی، شماره ۹۳، دوره ۲۴، صص ۲۱۵-۲۴۶.
۲۲. کاتوزیان، امیرناصر (۱۳۹۲)، اموال و مالکیت، چاپ سی و نهم، تهران: میزان.
۲۳. کاتوزیان، امیرناصر (۱۳۹۵)، عقود معین، جلد اول، چاپ چهاردهم، تهران: شرکت سهامی انتشار.
۲۴. کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۵)، قواعد عمومی قراردادها، تهران، انتشارات گنج دانش، جلد اول.
۲۵. کاتوزیان، ناصر. (۱۳۹۵). \*مبانی عمومی قراردادها\* (جلد ۱: ایقاع و اعلام اراده). تهران: شرکت سهامی انتشار.
۲۶. کاظمی، محمود (۱۳۹۸)، «قانون مدنی یا فقه فارسی: جستاری در منابع و ساختار قانون مدنی ایران»، پژوهش حقوق خصوصی، دوره هشتم، شماره بیست و نهم.
۲۷. محمودی، غلامحسین. (۱۳۹۸). \*حقوق مدنی: اشیاء\*. تهران: شرکت سهامی انتشار.
28. Griggs, Lynden (2017), The Doctrinal Coherence of the Torrens System of Land Registration in Australia: Evolution or Revolution, Doctoral Thesis, Australia: Bond University.
29. Heinze, C. (2018). "Die Rechte des Eigentümers bei Pflichtverletzungen im Eigentümer-Nießbraucher-Verhältnis". Zeitschrift für die Notarpraxis, 22(9), pp. 305-31
30. Llewellyn, K. N. (1930). Recent developments in the law of property. Yale Law Journal, 39(3), 215-238.
31. Quillman, J. J. (2019). Property law: Rules, policies, and practices (7th ed.). Wolters Kluwer.