

Akhlaq-i zīstī

i.e., Bioethics Journal

2025; 15(40): e31

The Bioethics and Health
Law InstituteMedical Ethics and Law
Research CenterInternational Association
of Islamic Bioethics

Analysis of the Effect of Registration on Property Ownership from the Perspective of the German Legal System, with an Emphasis on its Legal and Ethical Foundations

Mahsa Zolfaghari¹, Mahmoud Kazemi^{2*}, Hasan Badini³, Gholam Ali Seifi Zeinab⁴

1. Department of Private Law, Faculty of Law and Political Science, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.
2. Department of Private and Islamic Law, Faculty of Law and Political Science, University of Tehran, Tehran, Iran.
3. Department of Private and Islamic Law, Faculty of Law and Political Science, University of Tehran, Tehran, Iran.
4. Department of Private Law, Faculty of Law and Political Science, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran.

ABSTRACT

Background and Aim: Land registration systems in contemporary societies play a pivotal role in ensuring legal and economic security. Among them, the German registration system holds a distinctive position due to its reliance on the constitutive (real) registration approach and is regarded as a model for other jurisdictions. The present study aims to analyze the effect of registration on property ownership within the German legal system and to examine its underlying legal and ethical foundations.

Methods: This research employs a descriptive–analytical method, based on the study of legal documents and statutory provisions, particularly the German Civil Code and the country’s land registration regulations. Data were collected through library research and interpreted using content analysis.

Ethical Considerations: In preparing this article, the principles of research ethics, including academic integrity in citation and preservation of textual authenticity, have been strictly observed.

Results: Under German law, the official registration of real property in the land register constitutes an indispensable condition for the creation and transfer of ownership rights; without it, proprietary rights cannot be established. Beyond securing legal certainty and judicial efficiency by reducing disputes, the German registration system is founded upon ethical principles such as transparency, public trust, justice, and utility.

Conclusion: In German law, through a coherent registration mechanism combined with the constitutive system, the registration of real property and the entry of the owner’s name lead to the transfer of ownership rights and facilitate legal transactions. As the outcome of this study, and in view of the objectives and foundations of legislation in the field of land registration and its necessity for legal security, public morality, and judicial health, it is essential to recognize the constitutive effect of registration and entry into the land register. Undoubtedly, the application of this model in other countries, including Iran, cannot be achieved solely through legislation but requires the establishment of adequate legal, technical, and supervisory infrastructures.

Keywords: Land registration, Ownership, Germany, Constitutive effect, Public morality, Legal security

Corresponding Author: Mahmoud Kazemi; **Email:** makazemy@ut.ac.ir

Received: March 16, 2025; **Accepted:** October 20, 2025; **Published Online:** January 29, 2026

Please cite this article as:

Zolfaghari M, Kazemi M, Badini H, Seifi Zeinab Gh A. Analysis of the Effect of Registration on Property Ownership from the Perspective of the German Legal System, with an Emphasis on its Legal and Ethical Foundations. *Akhlaq-i zisti, i.e., Bioethics Journal*. 2025; 15(40): e31.



تحلیل اثر ثبت در مالکیت املاک از منظر نظام حقوقی آلمان

با تأکید بر مبانی حقوقی و اخلاقی آن

مهسا ذوالفقاری^۱، محمود کاظمی^{۲*}، حسن بادینی^۳، غلامعلی سیفی زیناب^۴

۱. گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

۲. گروه حقوق خصوصی و اسلامی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

۳. گروه حقوق خصوصی و اسلامی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

۴. گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران.

چکیده

زمینه و هدف: نظام‌های ثبت املاک در جوامع معاصر، نقشی کلیدی در تضمین امنیت حقوقی و اقتصادی ایفا می‌کنند. در این میان، نظام ثبتی آلمان به دلیل مبتنی بودن بر رویکرد ثبت عینی و ایجاد، جایگاه ویژه‌ای دارد و به‌عنوان الگویی برای سایر کشورها مطرح است. پژوهش حاضر با هدف تحلیل اثر ثبت در مالکیت املاک در نظام حقوقی آلمان و واکاوی مبانی حقوقی و اخلاقی آن انجام شده است.

روش: این پژوهش به شیوه توصیفی - تحلیلی و بر پایه مطالعه اسناد و قوانین، به ویژه قانون مدنی آلمان و مقررات ثبت املاک این کشور، سامان یافته است. داده‌ها به صورت کتابخانه‌ای گردآوری و براساس تحلیل محتوایی تفسیر شده‌اند.

ملاحظات اخلاقی: در تهیه این مقاله، اصول اخلاق در پژوهش، شامل امانت‌داری در اسناد به منابع و حفظ اصالت متن، رعایت شده است.

یافته‌ها: در حقوق آلمان، ثبت رسمی ملک در دفتر املاک، شرط قطعی تحقق و انتقال مالکیت است و بدون آن، حقوق مالکانه ایجاد نمی‌شود. این نظام ثبتی، علاوه بر تضمین قطعیت و امنیت حقوقی و بهداشت قضایی از مجرای کاهش دعاوی، بر پایه اصول اخلاقی نظیر شفافیت، اعتماد عمومی، عدالت و سودرسانی استوار است.

نتیجه‌گیری: در حقوق آلمان، با استفاده از سازوکار ثبت منسجم در کنار پذیرش نظام ایجاد، ثبت املاک و درج نام مالک منجر به انتقال حقوق مالکانه و تسهیل تصرفات حقوقی می‌شود. به‌عنوان رهاورد پژوهش با توجه به اهداف و مبانی قانونگذاری در حوزه ثبت املاک و ضرورت‌های آن در حیطه‌های امنیت حقوقی، اخلاق عمومی و سلامت قضایی، لازم است اثر ایجاد برای تشریفات ثبت و ثبت در دفتر املاک در نظر گرفته شود. بی‌تردید کاربرست این مدل در سایر کشورها ازجمله ایران صرف قانونگذاری محقق نمی‌شود بلکه مستلزم فراهم‌سازی زیرساخت‌های حقوقی، فنی و نظارتی متناسب آن است.

واژگان کلیدی: ثبت املاک، مالکیت، آلمان، اثر ایجاد، اخلاق عمومی، امنیت حقوقی

نویسنده مسئول: محمود کاظمی؛ پست الکترونیک: makazemy@ut.ac.ir

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۱۲/۲۶؛ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۷/۲۸؛ تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۱۱/۰۹

خواهشمند است این مقاله به روش زیر مورد استناد قرار گیرد:

Zolfaghari M, Kazemi M, Badini H, Seifi Zeinab Gh A. Analysis of the Effect of Registration on Property Ownership from the Perspective of the German Legal System, with an Emphasis on its Legal and Ethical Foundations. *Akhlaq-i zisti, i.e., Bioethics Journal*. 2025; 15(40): e31.

مقدمه

ثبت املاک در جوامع معاصر، فراتر از یک سازوکار فنی و اداری برای ثبت واقعه مالکیت، هسته نظم حقوقی و اقتصادی و ضامن امنیت حقوق مالکانه است. نظام‌های ثبتی، با ایجاد شفافیت، قطعیت و قابلیت پیش‌بینی در روابط معاملاتی، نقش بی‌بدیلی در کاهش اختلافات، ارتقای اعتماد عمومی، بهداشت قضایی و به تبع آن استقرار عدالت اجتماعی ایفا می‌کنند. در این میان، تجربه حقوقی آلمان به دلیل بنیان‌گذاری نظام ثبتی منسجم و مبتنی بر اثر ایجاد همراه با تشریفات و قواعد متناسب با آن، اهمیت خاصی دارد. باید اذعان داشت که رویکرد نظام‌های حقوقی در قبال مالکیت املاک و ثبت آن‌ها با توجه به جایگاه ویژه اقتصادی و اجتماعی املاک، تأثیرات متقابلی در حوزه‌های حقوقی و اخلاقی در جامعه بر جای می‌گذارد. بنابراین بایسته است مبانی و آثار حقوقی و اخلاقی مدنظر قوانین حوزه ثبت املاک بیش از پیش مورد واکاوی قرار گیرد.

با وجود اهمیت بنیادین این موضوع، مرور ادبیات علمی حاکی از آن است که هرچند برخی مطالعات به رابطه میان نظام‌های ثبتی و اخلاق عمومی و اجتماعی پرداخته‌اند، اما بررسی‌های عمیق و منسجم در زمینه ثبت املاک و تحلیل مبانی حقوقی و اخلاقی آن در چارچوب یک نظام ثبتی ممتاز، تاکنون کمتر صورت گرفته است. برای نمونه، در این زمینه می‌توان به مقاله عبدالملکی (۱۴۰۰) درباره دفاتر ثبت اسناد رسمی و اثربخشی آن‌ها در حوزه اخلاق عمومی (۱) و نیز مقاله خویینی و همکاران (۱۳۹۷) پیرامون نقش تنظیم سند رسمی در سلامت اخلاقی و اجتماعی (۲) اشاره کرد. این آثار بیشتر به ملاحظات کلی اخلاقی پیرامون تنظیم سند رسمی و نقش دفاتر اسناد رسمی در این رابطه پرداخته‌اند و به‌طور خاص رویکرد یک نظام ثبتی را از منظر تحلیل مبانی حقوقی و اخلاقی آن به تصویر نکشیده‌اند.

همچنین در برخی پژوهش‌ها به نظام انتقال مالکیت اموال غیرمنقول و ثبت املاک در حقوق آلمان پرداخته شده است؛ که ازجمله می‌توان به مطالعه تطبیقی هوشمندی و همکاران (۱۴۰۲) میان حقوق ایران و آلمان (۳) و نیز اثر صاحبی

(۱۳۹۱) درباره نقش ثبت سند در معاملات غیرمنقول با تأکید بر رویه قضایی و تطبیق با حقوق فرانسه و آلمان (۴) اشاره نمود. این آثار نیز عمدتاً معطوف به بررسی‌های حقوقی و قانونی توأم با مقایسه تطبیقی در نظام ثبت املاک بوده و بررسی نظام‌مند مبانی حقوقی و اخلاقی در رویکرد ایجاد ثبت را برنگرفته‌اند. افزون بر این، برخی منابع عمومی و کلی در حوزه حقوق ثبت نیز وجود دارند که بعضاً نگاهی تطبیقی داشته‌اند یا به مبانی و ضرورت‌های ثبت املاک توجه نموده‌اند که، ازجمله می‌توان به پژوهش‌های انجام گرفته از سوی حقیقت (۱۳۷۹)، طباطبایی حساری (۱۳۹۳؛ ۱۳۹۴) و شهری (۱۳۸۱) در حیطه ثبت املاک، اشاره نمود (۵-۸) که بیشتر در آن‌ها به قوانین حوزه ثبت املاک و مبانی و کارکردهای نظام ثبت از حیث حقوقی پرداخته شده است.

با این توضیح، پژوهش حاضر در تلاش است که خلأ موجود در ادبیات علمی موجود را ضمن بررسی اثر ثبت در مالکیت املاک در پرتو نظام حقوقی آلمان با تأکید بر مبانی حقوقی و اخلاقی رویکرد ایجاد این نظام حقوقی در قبال ثبت املاک، پوشش دهد. در این مسیر، بحث مقاله در سه بخش سامان می‌یابد: نخست، تشریفات و اصول حاکم بر ثبت املاک در حقوق آلمان معرفی و بررسی می‌شود؛ سپس، اثر ثبت در مالکیت املاک در چارچوب نظریات مختلف تحلیل خواهد شد؛ و در پایان، مبانی حقوقی و اخلاقی رویکرد ایجاد ثبت با تمرکز بر حقوق آلمان مطمح نظر قرار می‌گیرد.

روش

این پژوهش به شیوه توصیفی - تحلیلی و بر پایه مطالعه اسناد و قوانین، به ویژه قانون مدنی آلمان و مقررات ثبت املاک این کشور، سامان یافته است. داده‌ها به صورت کتابخانه‌ای گردآوری و براساس تحلیل محتوایی تفسیر شده‌اند.

یافته‌ها

یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که در نظام حقوقی آلمان، ثبت رسمی ملک در دفتر املاک شرط قطعی ایجاد و انتقال

در رویه ثبتی، دفاتر ثبت زمین و کاداستر با یکدیگر به روز می‌شوند؛ نقل و انتقالات انجام شده از طریق دفاتر ثبت زمین به کاداستر ارسال می‌شود، در حالی که انتقال بخشی از یک قسمت از زمین باید از طریق هر دو نهاد هماهنگ شود. ادارات ثبت زمین و کاداستر هر دو در حال حاضر به صورت الکترونیکی اداره می‌شوند (۱۰).

طبق بند ۱ ماده ۳ قانون ثبت املاک، هر ملک در دفتر املاک یک محل خاص دریافت می‌کند و طبق بند ۴ این قانون، می‌توان چندین ملک متعلق به یک مالک را نیز در یک برگ دفتر املاک مشترک ثبت کرد. بجز در موارد استثنایی که در بند ۲ ماده ۳ قانون ذکر شده، ثبت، الزامی است و برگ دفتر املاک برای یک ملک تنها به درخواست مالک یا ذی‌نفع ایجاد می‌شود. برگه ثبت زمین باید به‌عنوان ثبت زمین برای ملک در مفهوم قانون مدنی آلمان (BGB) در نظر گرفته شود.

در نظام حقوقی آلمان، تفاوتی میان اکتساب مالکیت املاک غیرمنقول توسط اشخاص خصوصی یا نهادهای عمومی وجود ندارد. کلیه شرایط و ترتیبات مربوط به فروش املاک تابع مقررات عمومی قانون مدنی آلمان است. بر این اساس، برای انتقال یا اکتساب مالکیت یک ملک، انعقاد قرارداد خرید مطابق با ماده ۴۳۳ بند ۱ قانون مدنی آلمان ضروری است. انتقال مالکیت ملک مطابق با مواد ۸۷۳ بند ۱ و ۹۲۵ قانون مدنی انجام می‌شود با این توضیح که حصول توافق درباره انتقال مالکیت و ثبت آن در دفتر املاک (Grundbuch) الزامی است (۱۱).

وفق ماده ۸۷۳ قانون مدنی آلمان، درخصوص اکتساب مالکیت از طریق توافق و ثبت، برای انتقال مالکیت یک ملک، یا برای ایجاد یک حق عینی بر روی ملک، و نیز برای انتقال یا ایجاد چنین حقی، لازم است که میان شخص دارای حق و طرف دیگر درخصوص تغییر حقوقی توافق حاصل شده و این تغییر حقوقی در دفتر املاک به ثبت برسد، مگر آنکه قانون ترتیب دیگری مقرر کرده باشد. پیش از ثبت، طرفین تنها در صورتی به توافق الزام‌آور پایبند می‌شوند که این اظهارنامه‌ها به صورت رسمی توسط دفتر اسناد رسمی تأیید شده باشند یا نزد اداره

مالکیت است و بدون انجام این فرآیند، هیچ‌گونه حق مالکانه‌ای شکل نمی‌گیرد. چنین رویکردی نه‌تنها امنیت و قطعیت حقوقی را تضمین می‌کند، بلکه به‌طور مستقیم در کاهش اختلافات و دعاوی ملکی و ارتقای بهداشت قضایی نقش‌آفرین است. افزون بر این، بررسی‌ها نشان داد که این نظام، علاوه بر بنیان‌های حقوقی مبتنی بر اصولی اخلاقی همچون شفافیت و علنی بودن، اعتماد عمومی، عدالت اجتماعی و سودرسانی جمعی است. این هم‌افزایی در سطوح مبانی حقوقی و اخلاقی موجب شده است که نظام ثبتی آلمان به الگویی منسجم و کارآمد برای دیگر نظام‌های حقوقی برای تضمین مالکیت و استقرار نظم اقتصادی و اجتماعی تبدیل شود.

بحث

۱. تشریفات قانونی ثبت مالکیت املاک در آلمان

قانون مدنی آلمان (Bürgerliches Gesetzbuch -BGB) مصوب ۱۸۹۶ مبنای ایجاد سیستم مدرن ثبت املاک محسوب می‌شود. در این کشور قانون ثبت املاک (ثبت اراضی) (Grundbuchordnung -GBO) مصوب ۱۸۹۷ که در ۱۹۰۰ اجرایی شد نیز به‌طور جامع سیستم ثبت املاک و اراضی را سازماندهی کرد و اصول و مقررات مربوط به ثبت املاک را تعیین نمود. می‌توان گفت که قواعد ثبت زمین در قانون مدنی آلمان گنجانده شده است، و مقررات اداری ثبت یعنی (ادارات ثبت اراضی و املاک)، در قانون ثبت ملک، یافت می‌شود. همچنین، مسأله ثبت ملک، همچنان برای قانون فدرال یک موضوع محوری باقی می‌ماند، اگرچه توسط دادگاه‌های محلی اداره می‌شود (۹، ۱۰).

قانون ثبت املاک (Grundbuchordnung یا GBO) به همراه دستورالعمل اجرایی دفتر املاک (Grundbuchverfügung یا GBV) روش‌ها و فرآیندهای ثبت در دفتر املاک را به‌عنوان حقوق رسمی در نظر می‌گیرند. ثبت املاک در آلمان از طریق دفاتر ثبت املاک (Grundbuchämter) انجام می‌شود که تحت نظارت دادگاه‌های منطقه‌ای (محلی) قرار دارند.

ثبت املاک ارائه یا تسلیم شده باشند، یا آنکه شخص ذی حق، اجازه نامه ثبت را مطابق مقررات قانون ثبت املاک (GBO) در اختیار طرف مقابل قرار داده باشد.

خرید و توافق بر سر انتقال مالکیت به عنوان اعمال تشریفاتی قرارداد خرید و توافق بر سر انتقال مالکیت در زمره اعمال تشریفاتی قرار می گیرند. این اعمال طبق اصول کلی باید نزد یک دفتر اسناد رسمی آلمانی انجام گیرند؛ همان گونه که بند ۱ ماده ۹۲۵ BGB و بند ۱ ماده ۳۱۱ BGB این مهم را متذکر می شوند (۱۱).

همان گونه که بند یک ماده ۸۷۳ قانون مدنی آلمان (BGB) مقرر می دارد، انتقال مالکیت یک ملک (زمین) از طریق ثبت در دفتر املاک (Grundbuch) صورت می پذیرد. این ثبت تابع مقررات مندرج در قانون دفتر املاک (Grundbuchordnung-GBO) است. به طور کلی، آیین نامه دفتر املاک مقرر می دارد که هر ملک باید در دفتر املاک دارای یک محل اختصاصی (برگه دفتر املاک) باشد. در این رابطه، بند ۱ ماده ۳ GBO چنین مقرر می کند: محل اختصاصی برای هر ملک در دفتر املاک هر ملک در چارچوب دفتر املاک دارای یک بخش خاص خواهد بود (برگه دفتر املاک). این برگه، در رابطه با آن ملک، به عنوان دفتر املاک به مفهوم مندرج در قانون مدنی آلمان محسوب می شود. همچنین، ثبت در دفتر املاک تنها به درخواست شخص ذی نفع (دارای حق) ممکن است.

در این خصوص، ماده ۱۳ قانون ثبت املاک (GBO) در بند یک و دو خود چنین تعیین تکلیف می کند: «۱. ثبت (Eintragung) جز در مواردی که قانون خلاف آن را مقرر کرده باشد، فقط با درخواست صورت می گیرد. حق درخواست ثبت را هر شخصی دارد که حق وی تحت تأثیر ثبت قرار می گیرد یا ثبت به نفع وی انجام می شود. ۲. زمان دقیق ورود درخواست به دفتر املاک باید بر روی درخواست قید شود. درخواست زمانی به دفتر املاک وارد تلقی می شود که به فردی که صلاحیت دریافت دارد ارائه شده باشد. چنانچه درخواست به صورت کتبی در حضور چنین فردی تنظیم شود،

در لحظه اتمام نگارش صورتجلسه، به عنوان ثبت شده تلقی می شود. ۳. ... (۱۲).

همچنین ماده ۱۹ GBO ضمن توجه به ضرورت رضایت برای ثبت مقرر داشته است که ثبت تنها در صورتی انجام می شود که شخصی که حق وی تحت تأثیر این ثبت قرار می گیرد، آن را تأیید نماید و اجازه دهد. وفق ماده ۲۰ نیز در مواردی که ثبت مربوط به انتقال مالکیت ملک (از طریق Auflassung)، یا تأسیس، تغییر محتوا یا انتقال حق ساخت و ساز (Erbbaurecht) باشد، ثبت تنها در صورتی مجاز است که توافق لازم بین دارنده حق و طرف دیگر اعلام شده باشد (۱۱). در مجموع، روند ثبت در دفتر املاک آلمان، نه به صورت روند اداری مبتنی بر ابتکار عمل مقام رسمی بلکه به عنوان روندی مبتنی بر درخواست طراحی شده است. همان طور که این موضوع در ماده ۱۳، بند ۱، جمله اول قانون GBO تصریح شده است، که مطابق آن: «ورود اطلاعات در دفتر املاک تنها در پاسخ به ارائه درخواست صورت می گیرد، مگر آنکه قانون به گونه ای دیگر مقرر داشته باشد.» تصمیم گیری در مورد اینکه آیا درخواستی برای ثبت در دفتر املاک ارائه شود یا نه، در اختیار طرف های ذی نفع است. با این حال، اصل افشای عمومی که در بند ۷ و ۳ مورد اشاره قرار گرفته، انگیزه ای قوی برای ارائه چنین درخواستی فراهم می آورد. اما از آنجایی که ثبت در دفتر املاک ماهیت تأسیسی دارد، به این معنا که مالکیت و سایر حقوق عینی تنها با ثبت در دفتر املاک ایجاد می شوند، بنابراین، در عمل، انجام ثبت به صورت امری الزامی و اجتناب ناپذیر درمی آید. این موضوع یکی از دلایلی است که دفتر املاک آلمان را به عنوان دفتری با اعتبار و اهمیت خاص حقوقی متمایز می سازد. در این نظام ثبتی، وجود هرگونه حقوق پنهان یا محدودیت های نامرئی بر اموال غیرمنقول، مفهومی ندارد و برای همگان اعتماد به مندرجات دفتر املاک مجاز و موجه است (۱۳).

در آلمان، برای انتقال ملک، طرفین ابتدا قرارداد فروش را از طریق سند رسمی نزد دفتر اسناد رسمی منعقد می کنند. پس از آن، دفترخانه یک اطلاعیه اولویت (Vormerkung) (به موجب ماده ۸۸۳ قانون مدنی آلمان) برای این قرارداد در

اشخاص ثالث محسوب می‌شود. درواقع قوانین مرتبط با ثبت ملک در این کشور چه در مقام ایجاد حق مالکیت در عالم ثبوت و چه در مرحله اثبات آن در نزد مراجع قانونی و قضایی و اشخاص ثالث، کارکرد ثبت ملک را مدنظر داشته‌اند. با این حال می‌توان گفت در حقوق آلمان کارکرد اثباتی ثبت ملک اثر فرعی و مالی کارکرد ایجادی آن در تحقق مالکیت را دارد. الف) ثبوت مالکیت: در نظام حقوقی آلمان، انتقال مالکیت ملک براساس بند ۱ ماده ۸۷۳ و ماده ۹۲۵ قانون مدنی آلمان انجام می‌شود به این صورت که حصول توافق رسمی درباره انتقال مالکیت و ثبت آن در دفتر املاک بدین‌منظور الزامی است (۱۱).

ماده ۸۷۳ قانون مدنی آلمان، به این امر اشاره دارد که برای اکتساب مالکیت از طریق توافق و ثبت برای انتقال مالکیت یک ملک، یا برای ایجاد یک حق عینی بر روی ملک، و نیز برای انتقال یا ایجاد چنین حقی، لازم است که میان شخص دارای حق و طرف دیگر در خصوص تغییر حقوقی توافق حاصل شده و این تغییر حقوقی در دفتر املاک به ثبت برسد، مگر آنکه قانون ترتیب دیگری مقرر کرده باشد. پیش از ثبت، نیز طرفین تنها در صورتی به توافق الزام‌آور پایبند می‌شوند که این اظهارنامه‌ها به صورت رسمی توسط دفتر اسناد رسمی تأیید شده باشند یا نزد اداره ثبت املاک ارائه یا تسلیم شده باشند، یا آنکه شخص ذی‌حق، اجازه‌نامه ثبت را مطابق مقررات قانون ثبت املاک (GBO) در اختیار طرف مقابل قرار داده باشد.

در این خصوص، به موجب بند اول ماده ۳۱۱(ب)، قراردادهای درباره املاک که به موجب آن یکی از طرفین متعهد می‌شود که مالکیت یک ملک را منتقل یا تحصیل کند، نیازمند تنظیم رسمی نزد دفتر اسناد رسمی است. اگر چنین قراردادی بدون رعایت این تشریفات منعقد شود، در تمامی مفاد خود زمانی معتبر خواهد شد که آوفلاسونگ (Auflassung) (توافق رسمی بر سر انتقال مالکیت) و ثبت در دفتر املاک انجام شده باشد (۱۱).

سیستم ثبت املاک وارد می‌کند. براساس این اطلاعیه اولویت، هرگونه تصرف یا انتقال بعدی نسبت به ملک در برابر دارنده اطلاعیه اولویت، فاقد اعتبار است. درنتیجه، خریدار می‌تواند در این مرحله بدون مواجهه با هیچ‌گونه ریسکی، مبلغ معامله را پرداخت کند. گام بعدی (دوم)، توافق جداگانه‌ای برای انتقال مالکیت (Auflassung) (به موجب ماده ۹۲۵) است که این مورد نیز به صورت سند رسمی تنظیم می‌شود. البته، این توافق به‌طور دقیق در همان سندی که قرارداد فروش در آن آمده، درج شده است. با این حال، دفتر اسناد رسمی تا زمانی که پرداخت انجام نشده باشد، این انتقال را ثبت نمی‌کند. مرحله نهایی، ثبت انتقال مالکیت در دفتر ثبت املاک است که طبق نظام انتقال مالکیت تأسیسی آلمان، ثبت رسمی برای تحقق انتقال مالکیت ضروری است (۱۴).

۲. تحلیل اثر ثبت در مالکیت املاک از منظر نظام حقوقی آلمان

در بحث پیشین پیرامون تشریفات ثبت مالکیت املاک تا حدی رویکرد نظام حقوقی آلمان به اثر ثبت در مالکیت املاک ملموس گردید. در این قسمت با توجه به مواد قانونی و رویه عملی در این کشور، نظریات قابل طرح پیرامون اثر ثبت در مالکیت املاک مورد بحث و مطالعه قرار می‌گیرد. بدیهی است در مقام بررسی اثر ثبت ملک در یک نظام حقوقی لزوماً نمی‌توان در همه شرایط به اتخاذ یک نظریه واحد در این زمینه قائل شد چه اینکه بسته به موضع قانون و ضمانت اجرایی ثبت یا عدم ثبت ملک و همچنین نوع حقوق مالکانه یا ملک مورد ثبت این رویکرد می‌تواند متفاوت باشد؛ با این حال می‌توان اثر اصلی و قاعده مقبول در ثبت ملک را در این نظام حقوقی با ملاحظه استثنائات تبیین نمود.

۱-۲. امکان‌سنجی ثبت به مثابه شرط تحقق مالکیت:

بحث از نقش ثبت در تحقق مالکیت در نظام حقوقی آلمان نشان می‌دهد که «ثبت» با کارکردی دوگانه مورد توجه قرار گرفته است: از یک سو، در ثبوت مالکیت (ایجاد و انتقال حق عینی) می‌تواند نقش سازنده و ایجاد داشته باشد، و از سوی دیگر، در بحث اثبات مالکیت ابزاری برای ارائه دلیل و مقابله با

ماده ۸۷۳ قانون مدنی آلمان (BGB)، بیش از هر چیز مبین ماهیت و اثر ثبت ملک در این نظام حقوقی در بند یک این ماده، انتقال مالکیت یک ملک (زمین) از طریق ثبت در دفتر املاک دانسته شده است که خود از حیث تشریفات تابع مقررات مندرج در قانون و آیین‌نامه دفتر املاک (GBO) است (۱۱).

درواقع ثبت ملک در این نظام حقوقی ماهیتی تأسیسی (Constitutive) دارد، به این معنا که اساساً مالکیت و سایر حقوق عینی تنها با ثبت در دفتر املاک ایجاد می‌شوند (۱۴). لذا، در عمل، انجام ثبت به صورت امری الزامی و اجتناب‌ناپذیر درمی‌آید. این امر یکی از دلایلی است که دفتر املاک آلمان را به‌عنوان دفتری با اعتبار و اهمیت خاص حقوقی متمایز می‌سازد چه اینکه بدون ثبت در دفتر املاک، انتقال قانونی مالکیت به هیچ وجه امکان‌پذیر نیست و درنتیجه، تمامی روابط حقوقی می‌توانند صرفاً بر پایه محتوای این دفتر تنظیم و استوار شوند. در این سیستم، وجود هرگونه حقوق پنهان یا محدودیت‌های نامرئی درخصوص اموال غیرمنقول، مفهومی ندارد و برای همگان اعتماد به مندرجات دفتر املاک امکان‌پذیر است (۱۳).

به عبارتی دیگر آلمان مصداق آشکار و برجسته نظام ثبتی ایجاد است. توضیح اینکه از لحاظ آثار ثبت بر معاملات املاک می‌توان نظام‌های حقوقی را به دو دسته عمده تقسیم کرد: دسته نخست نظام‌هایی هستند که در آن‌ها ثبت سبب ایجاد حق، می‌شود و می‌توان از آن‌ها به‌عنوان نظام‌های ایجاد یا دارای اثر ایجادکننده، نام برد و دسته دوم نیز نظام‌هایی هستند که در آن‌ها ثبت به اعلام و اطلاع‌رسانی ساده حقوق اموال غیر منقول و قابلیت استناد آن در برابر ثالث می‌پردازد که می‌توان از آن‌ها با عنوان نظام‌های تأییدی یا دارای اثر تصدیق‌کننده و حمایتی، یاد کرد. تفاوت اساسی بین این دو نظام، آن است که در یکی ثبت برای ایجاد حق لازم است که این نظام در حقوق آلمان و کشورهای که تحت تأثیر نظام حقوقی آلمان هستند نفوذ کرده، لیکن در دیگری ثبت فقط اعلام‌کننده حقی است که پیش‌تر ایجاد شده است و این نظام در حقوق فرانسه (در حوزه ثبت املاک) و کشورهای که تحت تأثیر نظام حقوقی فرانسه هستند، نفوذ دارد (۱۵).

ماده ۸۷۳ قانون مدنی آلمان ثبت معامله را شرط تحقق و انتقال مالکیت می‌داند و برای انتقال مال غیرمنقول یا ایجاد حق عینی نسبت به مال غیرمنقول، علاوه بر توافق متعاملین، ثبت معامله ضرورت دارد. به نوعی می‌توان گفت که قبل از ثبت معامله، طرفین مقید به توافق خود نیستند و با توجه به صراحت این ماده، مالکیت تا زمانی که معامله ثبت نشود، منتقل نمی‌گردد و برای خریدار حقی در مورد معامله به وجود نمی‌آید و طرفین ملزم به توافق خود تا قبل از ثبت نمی‌باشند. با امعان نظر به این امر که در حقوق آلمان حقوق عینی ناشی از معاملات بین افراد هیچ تأثیری ندارد مگر اینکه ثبت شوند می‌توان گفت که ماهیت اخص ثبت در نظام حقوقی آلمان به مراتب قدرتمندتر از آنچه در سیستم‌های انگلیسی و تورنس وجود دارد، نمایان شده است زیرا اگر ملک ثبت نشده بماند احتمال وجود یک حق مالی به شکل مبتنی بر انصاف وجود ندارد (۱۰). هرچند که برخی حقوق ملکی و حقوق عینی استثنایی ناشی از قوانین عمومی ممکن است بدون ثبت ایجاد شود و یا درخصوص وقایعی چون فوت مالک و انتقال مالکیت برای ورثه پیش از ثبت (۱۶)، می‌توان از اطلاق این قاعده دست برداشت اما در هر صورت به‌طور کلی این موارد ناقض اثر ثبوتی ثبت در تحقق مالکیت در نظام حقوقی آلمان نیستند. نظام حقوقی آلمان با نگرشی مبتنی بر حق مالکیت به مثابه حقی مرکب از توافق و ثبت، اثر «ثبت» را به‌عنوان «نظام ایجاد حق» پذیرفته است و از این طریق به نظامی موفق در حوزه معاملات املاک نائل شده است و بر این اساس به اعتقاد برخی حقوقدانان برجسته انگلیسی، نظام ثبت در آلمان بسیار منظم و موفق‌تر از نظام ثبت املاک در انگلستان است (۳).

در مجموع می‌توان گفت در حقوق آلمان، مطابق مقررات قانون مدنی و قانون ثبت املاک قاعده این است که انتقال مالکیت املاک تنها با تراضی در نزد مأمور رسمی و ثبت در دفتر املاک تحقق می‌یابد. بنابراین، ثبت نه صرفاً جنبه اعلامی، بلکه شرط وجودی و سازنده حق مالکیت است. به عبارت دیگر، بدون ثبت، مالکیت جدید اساساً پدید نمی‌آید، هرچند توافق انتقال بین طرفین وجود داشته باشد (ماده ۸۷۳

قانون مدنی). این امر بیانگر غلبه رویکرد «ثبوتی بودن ثبت» در نظام حقوقی آلمان است.

ب) اثبات مالکیت: در آلمان اثر ایجاد و تأسیسی ثبت ملک برجسته‌تر از اثر اثباتی آن است و لذا اگرچه در این نظام حقوقی نیز عملاً ثبت ملک اثبات مالکیت را هموار می‌کند اما این امر اساساً نشأت گرفته از تحقق مالکیت با ثبت ملک در عالم ثبوت است. لذا سیستم دفتر ثبت آلمان از «اعتبار عمومی» برخوردار است و از کارکرد اثباتی بی‌نظیری بهره می‌برد. این به معنای آن است که هر شخصی می‌تواند به صحت و درستی اطلاعات مندرج در دفتر ثبت اعتماد کند (ر.ک. ماده ۸۹۲ قانون مدنی آلمان).

این تفکر که اثر ثبت ملک در مرز اثبات مالکیت محدود باشد یا در ایجاد مالکیت ایفای نقش کند قطعاً تبعات نظری و عملی (ازجمله در رویه قضایی و اداری) خواهد داشت. در آلمان، ثبت در سایه کارکرد ثبوتی، کارکرد مهمی در اثبات مالکیت دارد. در این کشور اصل صحت مندرجات دفتر املاک سبب می‌شود اشخاص ثالث بتوانند با اعتماد به ثبت، به‌طور مطمئن و آسوده وارد معاملات شوند.

بنابراین، امکان‌سنجی ثبت به‌عنوان شرط تحقق مالکیت نشان می‌دهد که در حقوق آلمان، ثبت، نقشی کاملاً سازنده و وجودی دارد. ازاین‌رو، می‌توان گفت نظام آلمان نمونه‌ی بارز ثبت به مثابه عنصر و شرط تحقق مالکیت است.

۲-۲. ثبت؛ شرط اقتدار و اختیار کامل مالک: بحث از نقش ثبت در تحقق و کمال مالکیت، نقطه تلاقی میان فلسفه مالکیت و نظام‌های ثبوتی است. پرسش بنیادین این است که آیا می‌توان ثبت را شرط اقتدار و اختیار کامل مالک دانست، به گونه‌ای که مالکیت پیش از ثبت موجود باشد اما ناقص و ناتمام، یا آنکه اساساً مالکیت تنها با ثبت تحقق می‌یابد.

در نظام حقوقی آلمان، براساس منطوق مواد ۸۷۳ و ۹۲۵ قانون مدنی این کشور، ایجاد و انتقال مالکیت نسبت به املاک تنها از رهگذر دو رکن اساسی یعنی «تراضی رسمی» و «ثبت در دفتر املاک» محقق می‌شود. تا پیش از ثبت، طرف مقابل صرفاً دارای یک حق مطالبه انتقال است و هیچ‌گونه مالکیت

عینی بر ملک به دست نمی‌آورد. بنابراین ثبت در آلمان کارکردی تأسیسی دارد؛ لذا مالکیت نه به صورت ناقص، بلکه اصلاً تا پیش از ثبت وجود خارجی نمی‌یابد. در نتیجه، در این نظام حقوقی نمی‌توان ثبت را صرفاً شرط «اقتدار کامل» دانست، بلکه باید آن را شرط «وجود مالکیت» قلمداد کرد (۱۴، ۱۷).

خاصه اینکه در آلمان، اصولاً همه املاک باید در دفتر املاک ثبت شوند. اگر ملکی هنوز در دفتر املاک نیامده باشد (که امروز تقریباً استثنایی است و بیشتر به اوایل قرن بیستم برمی‌گردد)، تصرف یا معامله نسبت به آن ملک، به نظر می‌رسد مالکیت عینی به وجود نمی‌آورد.

۳-۲. ثبت به مثابه شرط تشکیل عقد مملک: در جایی که نسبت به ملک معامله‌ای انجام می‌شود پرسش اینجاست که آیا می‌توان ثبت ملک را به‌عنوان یکی از ارکان تشکیل عقد مملک در نظام حقوقی آلمان تلقی نمود یا اینکه قرارداد اولیه فارغ از ثبت فی‌نفسه اثر حقوقی دارد لیکن برای صحت یا تکمیل و نهایی شدن نیازمند ثبت است؟

با توجه به قانون مدنی آلمان تشکیل «عقد الزام‌آور بیع ملک» تابع تشریفات شکلی بند اول ماده ۳۱۱ (ب) است. در این ماده به لزوم تنظیم رسمی نزد دفترخانه تصریح شده است در حالی که ثبت در دفتر املاک (Grundbuch) شرط «تشکیل» قرارداد نیست. درواقع مسیر معاملات ملک و ثبت آن در آلمان یک مسیر دولایه است. ابتدا تعهد و قرارداد بیع رسمی که انتقال عین در نتیجه آن رخ نمی‌دهد و دوم، ایجاب و قبول عینی انتقال و ثبت ملک در دفتر املاک. لذا در فرضی که قرارداد انتقال، بدون رعایت تشریفات منعقد شود (در فرم رسمی تنظیم نشده باشد)، زمانی که آوفلاسونگ (توافق رسمی بر سر انتقال مالکیت) و ثبت در دفتر املاک انجام شده باشد، از اعتبار کامل برخوردار خواهد بود (۱۷، ۱۸).

بنابراین، در حقوق آلمان، ساختار دوگانه تعهد / انتقال به روشنی نشان می‌دهد که ثبت در دفتر املاک همراه با توافق رسمی درخصوص انتقال مالکیت، عنصر سازنده انتقال عینی است اما نمی‌توان گفت که ثبت شرط تشکیل عقد است بلکه

قرارداد فروش با اثر تعهد نسبت به واگذاری تشکیل می‌شود و ثبت نیز با اثر انتقال عینی انجام می‌پذیرد.

۲-۴. ثبت به‌عنوان شرط صحت انتقال مالکیت: نتیجه مستقیم مواد ۸۷۳ (۱) و ۹۲۵ قانون مدنی آلمان این است که در حین معاملات املاک، ثبت در دفتر املاک «عنصر سازنده انتقال عین» است. انتقال مالکیت ملک بدون ثبت تحقق پیدا نمی‌کند؛ و حتی اگر قرارداد رسمی و Auflassung وجود داشته باشد، تا ثبت انجام نشود، مالکیت عینی منتقل نمی‌شود. طبق بند اول ماده ۸۷۳ برای انتقال مالکیت یک ملک، توافق (رسمی) دارنده حق و طرف دیگر درخصوص وقوع تغییر حقوقی و نیز ثبت تغییر حقوقی در دفتر املاک لازم است، و ماده ۹۲۵ قانون مدنی آلمان نیز مقرر می‌دارد: توافق لازم برای انتقال مالکیت یک ملک طبق ماده ۸۷۳ (که «Auflassung» نامیده می‌شود) باید با حضور هم‌زمان هر دو طرف در برابر مرجع صالح اعلام گردد. برای پذیرش این توافق رسمی، هر سردفتر اسناد رسمی (Notar) صالح است، بدون آنکه صلاحیت مراجع دیگر محدود گردد. همچنین، «توافق رسمی انتقال ملک» می‌تواند در قالب یک سازش قضایی، یا در یک طرح ورشکستگی یا طرح بازسازی که به صورت قطعی تأیید شده باشد، نیز اعلام شود (۱۹).

بنابراین ثبت عنصر مقوم انتقال مالکیت است و به عبارتی می‌تواند شرط صحت آن باشد به ویژه اینکه توافق به انتقال مالکیت نزد مرجع رسمی نیز برای این امر کفایت نمی‌کند. به عبارتی دیگر در آلمان «ثبت» شرط تحقق عینی مالکیت و انتقال آن است، نه شرط صحت یا تشکیل قرار داد.

۲-۵. ثبت به‌عنوان مکمل توافق و تراضی: قوانین مرتبط با ثبت ملک در آلمان ما را به این تحلیل سوق می‌دهد که بتوانیم نقش ثبت را به‌عنوان رکن مکمل توافق و تراضی در انتقال مالکیت تلقی نماییم. درواقع قرارداد انتقال میان خریدار و فروشنده تا پیش از ثبت عنوان و ثبت نام مالک جدید ناقص است و صرفاً با ثبت است که اثر آن در انتقال مالکیت کامل می‌شود.

طبق قاعده در حقوق آلمان حقوق مالکانه درخصوص املاک نمی‌تواند بدون توافق‌نامه رسمی و ثبت ایجاد گردد (۱۶). با

امعان نظر به مواد ۳۱۱، ۹۲۵ و ۸۷۳ (۱) قانون مدنی آلمان، طرفین با انعقاد قرارداد رسمی متعهد به انتقال می‌شوند. این قرارداد الزام‌آور است اما هنوز مالکیت منتقل نشده است. همچنین طرفین باید توافق خاصی به نام Auflassung را انجام دهند که بیانگر اراده قطعی به انتقال مالکیت است. اما این توافق عینی نیز بدون ثبت در دفتر ثبت ملک ناقص است؛ چرا که انتقال مالکیت فقط زمانی کامل می‌شود که: توافق عینی (Auflassung) وجود داشته باشد، و ثبت در دفتر املاک صورت گیرد اگر قرارداد مبتنی بر تعهد به انتقال موجود نباشد دو رکن اخیر ضروری است (۱۹).

به عبارتی ماده ۸۷۳ قانون مدنی، حاکی از آن است که انتقال مالکیت به موجب دو شرط ضروری توافق واقعی (عینی) و ثبت رسمی به وجود می‌آید که هر کدام عمل حقوقی مستقل هستند که تأثیر آن‌ها در انتقال مالکیت دارای اهمیت یکسانی است (۲۰). لذا گفته می‌شود نظام حقوقی آلمان با نگرشی مبتنی بر حق مالکیت به مثابه حقی مرکب از توافق و ثبت، اثر «ثبت» را به‌عنوان «نظام ایجاد حق» پذیرفته و از این طریق به نظامی موفق در حوزه معاملات املاک نائل شده است (۳). بنابراین از یک منظر می‌توان گفت ثبت «مکمل» توافق است؛ یعنی توافق (خواه تعهدی، خواه عینی یا تراضی رسمی) بدون ثبت ناقص و ناکارآمد است، و ثبت است که اثر نهایی و کامل را به آن می‌دهد.

۲-۶. ثبت: شرط اعتبار و استناد به مالکیت: بدیهی است یکی از آثار مهم ثبت ملک در نظام حقوقی آلمان ایجاد مالکیت معتبر و قابل استناد در برابر اشخاص ثالث و مراجع ذی‌صلاح است. همان‌طور که گفته شد سیستم دفتر ثبت آلمان از «اعتبار عمومی» قوی برخوردار است. این به معنای آن است که هر شخصی می‌تواند به صحت و درستی اطلاعات مندرج در دفتر ثبت اعتماد کند (ماده ۸۹۲ قانون مدنی آلمان). حتی اگر اطلاعات دفتر ثبت نادرست باشد (مثلاً به اشتباه نام فردی به‌عنوان مالک ثبت شده باشد)، شخص ثالثی که با حسن نیت و با اتکا به این اطلاعات معامله می‌کند، مورد حمایت قانون قرار می‌گیرد و مالکیت او محفوظ خواهد ماند. بنابراین، دفتر ثبت

قوی‌ترین دلیل ممکن برای اثبات مالکیت و استناد به آن به شمار می‌رود.

در برخی موارد حقوقی (مثلاً مالکیت وارث) نیز که مالکیت به موجب قانون بلافاصله ایجاد می‌شود و مالک واقعی عینی ممکن است به واسطه ارث صاحب ملک شود برای تحقق دامنه اثر نسبت به اشخاص ثالث و ترتیب اولویت، ثبت ملک الزامی خواهد بود. یعنی شخص به موجب قانون مالک است اما تا زمان ثبت در دفتر املاک در برابر اشخاص ثالث (و براساس اصل اثبات و اولویت ثبت) از مزایای کامل «عنوان ثبت‌شده» برخوردار نمی‌شود؛ به عبارت دیگر وجود حق موضوع اختلاف نیست اما ضمانت‌های ناشی از «عنوان ثبت‌شده» مستلزم ثبت است.

با این اوصاف ثبت ملک در نظام حقوقی آلمان همان‌طور که در مباحث پیشین دریافتیم اساساً نقشی فراتر از اثبات یا استناد به مالکیت دارد و آن ایجاد و استقرار مالکیت است.

۳. مبانی حقوقی و اخلاقی اثر ایجاد ثبت در مالکیت املاک

همان‌طور که ملاحظه شد خصیصه بارز نظام ثبتی آلمان ایجاد انسجام و انتظام در حقوق املاک به ویژه از طریق استقرار نظام ثبت عینی همراه با اثر ایجاد ثبت در مالکیت و وجود حداقل موارد استثناء قانونی است. برای فهم آثار این رویکرد و چرایی آن باید به مبانی حقوقی و اخلاقی اثر ثبت ملک در مالکیت املاک اشاره نمود. درواقع مبانی، یکسری دلایل و ریشه‌های اتخاذ سیاست حقوقی را در یک نظام حقوقی تشکیل می‌دهند که با فهم درست آن‌ها می‌توان قضاوت بهتری درخصوص سیاست‌های مذکور و همچنین کاربری آنان در دیگر نظام‌های حقوقی به عنوان رهیافت پژوهش تطبیقی داشت.

۳-۱. مبانی حقوقی اثر ایجاد ثبت در مالکیت ملک با تأکید بر رویکرد نظام حقوقی آلمان: دلایل و مبانی حقوقی اتخاذ رویکرد اثر ایجاد ثبت در مالکیت املاک ازجمله در نظام ثبتی آلمان (که به‌عنوان یک نظام حقوقی شاخص در این خصوص برشمرده می‌شود)، عمدتاً در چارچوب امنیت

حقوقی و به‌طور خاص امنیت معاملات املاک و نیز بهداشت قضایی و پیشگیری از هزینه‌ها و توالی ناشی از اختلافات و تعارضات حقوق و منافع راجع به املاک قابل توجیه است که در ادامه به توضیح هر یک خواهیم پرداخت.

۳-۱-۱. استقرار امنیت حقوقی: امنیت، رکن اساسی زندگی اجتماعی است. امنیت حقوقی یکی از چهره‌های امنیت و چه بسا مهمترین و گسترده‌ترین جنبه آن است. امنیت حقوقی رابطه‌ای ناگسستنی با ثبات و شفافیت نظام حقوقی برقرار می‌نماید (۲۱). ضابطه‌مندی، قانونمندی و تبعیت از الگوهای رسمی عادلانه و پایدار می‌تواند فضایی از امنیت حقوقی در جامعه پدیدار نماید.

درخصوص بحث مالکیت املاک، اثر ثبوتی و اثباتی در کنار هم از قوت کافی برخوردار است. واقعیت اینجاست که صرف داشتن حق، زمینه اجرای حق را در جامعه فراهم نمی‌کند و امنیت کافی را به مالک نمی‌دهد؛ چه اینکه اگر حق همراه با نشانه و دلیل معتبر نباشد، اجرای آن با دشواری مواجه می‌شود. وجود دلیل نه‌تنها برای اثبات یا دفاع از دعوا به کار می‌آید بلکه اجرای حق در روابط اجتماعی نیز به آوردن دلیل بستگی دارد، هرچند که این روابط به صورت دعوی در دادگاه مطرح نباشد. به‌عنوان مثال، کسی که می‌خواهد زمینی را بفروشد باید برای اثبات مالکیت خود به سردفتر و خریدار دلیلی ارائه دهد (۲۲). بنابراین عدالت و امنیت حقوقی در جامعه ایجاب می‌کند که ثبوت و اثبات مالکیت، برای همگان رویه‌ای شفاف و مشخص و متقن داشته باشد که این امر در پرتو استقرار نظام‌های ثبت املاک قابل حصول گردیده است.

از سوی دیگر، برای جلوگیری از تعدیات و تعارضات و تثبیت مالکیت املاک و حفاظت از دارایی مردم، ثبت املاک و اسناد معاملاتی آن صورت می‌پذیرد تا هرگاه حقوق موضوع ثبت، از حالت ثبات و استقرار خارج شد و موضوع اختلاف قرار گرفت در این شرایط ثبت با آثار اثباتی مترتب بر آن به کار آید و در خدمت انتظام جامعه قرار گیرد (۲۳).

امروزه، در تمامی کشورهای جهان مسئله ثبت اسناد و ثبت املاک به امری ضروری تبدیل شده است و حتی مهمترین

سرمایه بعد از نیروی انسانی، که تأثیرات اقتصادی حائز اهمیتی دارد، املاک می‌باشد که تضمین و حمایت از آن مستلزم استفاده از نهادهای حقوقی مناسبی است که از یک سو قطعیت و امنیت حقوق مالکیت را تضمین کند و از تجاوزات و منازعات ملکی پیشگیری کند و از سوی دیگر در صورت بروز اختلافات ملکی بتواند به طریقی مطمئن به حل و فصل آن‌ها بپردازد (۱۵).

ثبت املاک در نظام حقوقی آلمان با ماهیت تأسیسی خود، سنگ‌بنای امنیت حقوقی را در جامعه تشکیل داده است. مطابق ماده ۸۷۳ قانون مدنی آلمان (BGB)، مالکیت و مظاهر حقوق عینی بر ملک تنها با ثبت در دفتر املاک (Grundbuch) ایجاد می‌شوند. این رویکرد، با حذف کامل حقوق پنهان و نامرئی، وضعیت حقوقی هر ملک را به‌طور قطعی و شفاف مشخص می‌کند. اگرچه به موجب ماده ۱۳ مقررات ثبت املاک (GBO)، ثبت مبتنی بر درخواست ذی‌نفعان است، اما ماهیت ایجاد ثبت، آن را به امری اجتناب‌ناپذیر تبدیل کرده است. در نتیجه، کلیه روابط حقوقی می‌توانند صرفاً بر پایه مندرجات دفتر املاک که دارای اعتبار رسمی است، استوار شوند و این امر مهم‌ترین تضمین برای امنیت قضایی و پیش‌بینی‌پذیری حقوقی در بازار املاک آلمان محسوب می‌گردد.

۱-۲-۳. امنیت معاملات املاک: امنیت معاملات املاک چهره‌ای از امنیت حقوقی را در جامعه نشان می‌دهد که به‌طور خاص نظام‌های حقوقی توجه ویژه‌ای به این بحث به‌عنوان یکی از مسائلی که تبعات اجتماعی، اقتصادی، قضایی و ... قابل اعتنایی دارد، مبذول می‌دارند. برآوردن امنیت خاطر معامله‌کنندگان املاک و اعتماد به صحت و سقم آنچه که داد و ستد بر پایه آن صورت می‌پذیرد، جز در سایه استقرار نظام‌های ثبتی به ویژه نظام‌های ثبتی عینی و پویا محقق نخواهد شد.

عملکرد سیستم ثبت مالکیت به‌عنوان ابزار حمایتی و پیشگیری از دعاوی و اختلافات حقوقی از طریق تضمین صحت و اعطای اعتبار به حق مالکیت ثبت شده املاک ممکن خواهد بود و منجر به کاهش ریسک معاملاتی خریدار می‌گردد. در فقدان سیستم ثبت مالکیت رسمی، خریدار ملک

ممکن است با یکی از چهار ریسک مواجه شود که عبارتند از: ۱. بی‌اعتباری اسنادی که ناقل از طریق آن حق مالکیت خود را به دست آورده است، ۲. بی‌اعتباری معامله مستقیم و بی‌واسطه از ناقل به منتقل‌الیه؛ ۳. امکان وجود منافع و حقوق قانونی ناشناخته اعطا شده به وسیله ناقل یا مالک قبلی؛ و ۴. امکان وجود حقوق متعارض مبتنی بر انصاف یا عرف که قابل اجرا در برابر منتقل‌الیه هستند مگر اینکه او خریدار با حسن نیت بدون اطلاع باشد (۱۵).

تکنیک اصلی که نظام ثبتی می‌تواند برای برخورد با هر چهار ریسک فوق‌الذکر مورد بهره‌برداری قرار دهد مفهوم حق مالکیت تضمین شده به وسیله دولت و قطعیت قانونی ثبت است که در سیستم تورنس یا نظام ثبت عینی (در مقابل نظام شخصی) به وضوح مشاهده می‌شود. نظام ثبتی درواقع با دو کارکرد مثبت و منفی می‌تواند ریسک و خطرات تهدیدکننده حق مالکیت ثبت شده را از بین ببرد. به‌طور مثبت، ثبت تضمین می‌کند که حق مالکیت مالک دقیقاً همان طوری است که در دفاتر ثبت، درج شده است. همچنین، به‌طور منفی، این امر را تضمین می‌کند که حق مالکیت مالک به وسیله هیچ چیز دیگری که روی دفاتر ثبتی منعکس نگردیده است، تحت تأثیر قرار نخواهد گرفت. بدین ترتیب، اثر مثبت می‌تواند ریسک اول و دوم و اثر منفی ثبت می‌تواند ریسک‌های سوم و چهارم را از میان بردارد. در مجموع، ترکیب کارکردهای مثبت و منفی حق مالکیت ثبت شده با اعطای امنیت به مالک و خریدار، انتقال زمین را با کاهش ریسک و کاهش هزینه‌های معاملاتی ممکن و میسر می‌سازد (۲۴).

در حقوق آلمان، اصل تقدم و اعتبار مطلق ثبت حاکم است. مطابق ماده ۸۷۳ قانون مدنی و مقررات ثبت ملک، انتقال مالکیت یا ایجاد حقوق عینی نسبت به املاک تنها با توافق (Einigung/Auflassung) و ثبت در دفتر املاک (Grundbuch) تحقق پیدا می‌کند. به همین دلیل، دفتر املاک دلیل نهایی و قطعی مالکیت است و اصولی چون اصل اعتبار عمومی دفتر املاک، تضمین می‌کند که کسی که به ثبت اعتماد کند، حمایت قانونی و امنیت معاملاتی دارد. در تعارض میان ثبت و سایر دلایل (مثل تصرف یا قرارداد خصوصی)، ثبت

اولویت مطلق دارد و ادله دیگر تنها در موارد بسیار استثنایی (مانند تقلب یا ثبت غیرقانونی) می‌تواند مطرح شود (۱۷).

۳-۱-۳. تحقق بهداشت قضایی: بهداشت قضایی به مجموعه رویکردها و اقداماتی اطلاق می‌شود که به منظور حفظ و ارتقای کیفیت و کارایی نظام قضایی انجام می‌گیرد. این مفهوم که اغلب ناظر بر کشف ریشه‌های بی عدالتی و مشکلات قضایی است، ناظر بر اجرای صحیح قوانین، جلوگیری از فساد، تضمین عدالت و انصاف در فرآیندهای قضایی، و ایجاد شفافیت در رسیدگی به پرونده‌ها است. در سایه بهداشت قضایی، همچنین ایجاد اعتماد عمومی به نظام قضایی و اطمینان از عملکرد صحیح و بدون تبعیض دستگاه‌های قضایی میسر خواهد شد. در معنای آلمانی، بهداشت قضایی به معنای ایجاد شرایطی است که در آن عدالت به صورت کامل و صحیح اجرا شود و هیچ‌گونه خدشه‌ای به حقوق افراد وارد نگردد.

در معنای خاص‌تر، بهداشت قضایی شامل بررسی علل وقوع جرم و طرح دعاوی و از میان برداشتن زمینه‌های وقوع جرم یا طرح دعاوی با استفاده از روش‌های پیشگیرانه است. این امر در خصوص اراضی و املاک که همواره یکسوی دعاوی بزرگ حقوقی در جوامع را تشکیل می‌دهند از اهمیت به‌سزایی برخوردار است.

می‌توان گفت، امنیتی که در چارچوب نظام‌های ثبتی برای معاملات املاک ایجاد می‌شود در نهایت منجر به کاهش تنازعات و اختلافات و طرح پرونده‌های عدیده و متکثر و پیچیده در دادگستری و به عبارتی دیگر تحقق وضعیتی که از آن به بهداشت قضایی تعبیر می‌شود، خواهد گردید.

سیستم ثبت مالکیت به‌عنوان ابزار حمایتی، نقشی پیشگیرانه ایفا می‌کند و منجر به رفع دعاوی و کاهش اختلافات حقوقی و پرونده‌های قضایی از طریق تضمین صحت معاملات و اعطای اعتبار به حق مالکیت ثبت شده املاک می‌شود (۱۵).

به ویژه در دنیای امروز با ملاحظه نقش اقتصادی املاک و کثرت و پیچیدگی مالکیت‌های اشخاص و حجم بسیار بالای معاملات در این حوزه، عدم توجه به اهداف نظام‌های ثبتی و پایبندی بیش از حد به شاخص‌های سنتی احراز مالکیت،

می‌تواند منجر به تزلزل مالکیت املاک و عدم اعتماد جامعه به نظام ثبتی و ایضاً افزایش دعاوی در محاکم دادگستری و کاهش معاملات در بازار گردد که متعاقباً اثرات اقتصادی و حقوقی نامطلوب در جامعه بر جای می‌گذارد. در این میان، از مهمترین خروجی‌های استقرار نظام‌های ثبتی و به‌طور ویژه توجه به نظام ثبت ایجاد، این است که سند ثبتی به‌عنوان دلیل قاطع دعاوی، نظام قضایی را از سردرگمی و اطاله رسیدگی، مصون می‌دارد (۸) و در پناه آن می‌توان شاخص بهداشت قضایی جامعه را ارتقاء بخشید.

نظام ثبتی ایجاد (تأسیسی) آلمان با ایجاد قطعیت و شفافیت حقوقی، نقش بنیادینی در تحقق بهداشت قضایی ایفا می‌کند. این نظام با استقرار اصل اعتبار عمومی دفتر املاک (ماده ۸۹۲ قانون مدنی آلمان) در کنار تصریح به ماهیت تأسیسی ثبت (ماده ۸۷۳ همان)، کلیه حقوق و تعهدات مرتبط با ملک را به‌طور شفاف و غیر قابل انکار رسمیت می‌بخشد. این رویکرد از یکسو با زدودن ابهامات و حذف ادعاهای پنهان، از بروز اختلافات پیشگیری نموده و از سوی دیگر با ارائه دلیلی قطعی و اولیه به دادگاه‌ها، دادرسی را تسهیل می‌کند. در نتیجه، بار قضایی به‌طور محسوسی کاهش یافته و سلامت و کارایی نظام حقوقی در حوزه املاک تضمین می‌گردد.

۳-۲. مبانی اخلاقی اثر ایجاد ثبت در مالکیت ملک با تأکید بر رویکرد نظام حقوقی آلمان: بدون تردید ارتباط تنگاتنگی میان زمینه‌های اخلاقی و حقوقی در یک جامعه برقرار است. به‌طور معمول سوبه‌های اخلاقی تنیده در قواعد حقوقی می‌توانند نظام‌های حقوقی را در رسیدن به اهداف خود یاری نمایند. درخصوص نظام ثبت املاک و اثر ایجاد ثبت در مالکیت املاک با امعان نظر به مؤلفه‌های مختلف و مرتبط امنیت، شفافیت، عدالت، کاهش تنازعات، و افزایش اعتماد عمومی، می‌توان مبانی اخلاقی اثر ایجاد ثبت ملک در مالکیت املاک را به خوبی تحلیل نمود. در ادامه ضمن بررسی ارتباط ثبت املاک با حوزه اخلاق عمومی، مبانی اخلاقی رویکرد نظام حقوقی آلمان در قبال تأثیر ایجاد ثبت در مالکیت املاک را مورد بررسی قرار می‌دهیم.

۱-۲-۳. ثبت املاک و نفوذ در عرصه اخلاق عمومی: به‌طور کلی رویکرد ثبت املاک و اسناد از طریق حل اختلافات میان افراد و با کاستن از دعاوی ملکی و مالی میان آنان، نقش مهمی در ارتقای اخلاق عمومی در جامعه ایفا می‌نماید (۱).

زمینه ایجاد شرایط لازم برای تعامل سالم و دوسویه متعادل با دیگران به صورتی که افراد اجتماع نه مورد سوء استفاده قرار بگیرند و نه دیگران را مورد سوء استفاده قرار دهند از مشخصه‌های بارز سلامت اخلاقی به‌عنوان یکی از مؤلفه‌های سلامت جامعه است.

تنظیم اسناد رسمی ازجمله در حوزه املاک با آثاری که درخصوص کاهش دعاوی و تنازعات اجتماعی، توسعه و بسط صلح اجتماعی، ایجاد اطمینان و اعتماد بین افراد اجتماع برای مشارکت بیشتر در فعالیت‌های اقتصادی و تضمین امنیت سرمایه‌گذاری، همراه دارد، در ارتقاء اخلاق و سلامت اجتماعی مؤثر است (۲).

از سوی دیگر ثبت املاک و نفوذ آن در عرصه اخلاق عمومی، از مجرای اعتماد اجتماعی و عدالت‌پنداری شهروندان قابل تحلیل است. هنگامی که نظام ثبت، به جای تکیه بر شفافیت و انضباط قانونی، در ورطه بی‌نظمی و تشتت و مآلا تزلزل حقوق افراد، گرفتار می‌آید، چنین وضعیتی، به‌طور مستقیم سرمایه اخلاقی جامعه را تحلیل برده و احساس بی‌عدالتی را نهادینه می‌سازد. درواقع، سیستم ثبت املاک می‌تواند به‌عنوان آیین‌های از سلامت حکمرانی و عادلانه بودن ساختارهای حقوقی عمل کند؛ و هرگونه خدشه در آن، به‌صورت مستقیم بر باورهای اخلاقی آحاد جامعه درباره حق و ناحق تأثیر می‌گذارد.

بر این اساس می‌توان دریافت که نظام ثبتی آلمان، با استقرار یک نظام ثبتی فراگیر و منسجم و اعطای اثر تأسیسی به ثبت و ایجاد قطعیت حقوقی مطلق (۱۴)، بستری برای ارتقای اخلاق عمومی را فراهم آورده است. این سیستم با زدودن امکان وجود حقوق پنهان (۱۳) و الزامی کردن ثبت برای انتقال مالکیت، زمینه هرگونه سوء استفاده ملکی را تا حد امکان از بین برده و اعتماد و اطمینان را به تنها اصل بنیادین در تعاملات اقتصادی - اجتماعی تبدیل می‌کند. درنتیجه، با کاستن ریشه‌ای

از منازعات، شهروندان را به سوی تعاملی سالم و مبتنی بر صداقت سوق داده و سلامت اخلاقی جامعه را در حوزه مالکیت تضمین می‌نماید.

۲-۲-۳. شفافیت و علنی بودن: شفافیت و علنی بودن به‌عنوان یک چارچوب و اصل اخلاقی، توجیه‌گر ضرورت اثر ایجاد ثبت در بستر یک نظام حقوقی است. در حقوق آلمان طبق مقررات ثبت املاک (GBO) الزام به ایجاد برگه اختصاصی برای هر ملک مقرر شده، و امکان دسترسی ذی‌نفعان به اطلاعات دقیق حقوقی را فراهم می‌سازد. بر پایه ماده ۸۷۳ قانون مدنی آلمان، از آنجا که حقوق عینی تنها از مجرای ثبت ایجاد می‌شوند، هیچ حق پنهان یا محدودیت نامرئی خارج از دفتر املاک (Grundbuch) به رسمیت شناخته نمی‌شود. این امر، فضای معاملاتی را از فساد، تقلب و معاملات متعارض پنهان که ناقض اخلاق اجتماعی است، مصون می‌دارد. بنابراین، علنی بودن اطلاعات، تنها یک سازوکار اداری نیست، بلکه تجلی تعهد اخلاقی نظام حقوقی به برقراری عدالت اطلاعاتی و مسئولیت‌پذیری در قبال آگاهی عمومی است.

۳-۲-۳. اصل اعتماد عمومی: غایت قواعد حقوقی، تنظیم و تنسيق روابط اجتماعی و برپایی نظم و امنیت در جامعه و گسترانیدن بستری برای توسعه همه جانبه است. بر این اساس، قوانین ثبتی در نظام‌های مختلف بر مبنای تئوری اعتماد و اخلاق عمومی، برای حمایت از حق مالکیت ثبت‌شده ایجاد گردیده‌اند و هر تفسیری از قوانین که بخواهد اعتبار اسناد رسمی مالکیت را کاهش دهد یا مخدوش نماید، می‌تواند نوعی ناامنی حقوقی و تزلزل در مالکیت ایجاد کرده و درنتیجه نوعی بی‌ثباتی در قلمرو اقتصادی ایجاد نماید (۵).

باید اضافه کرد که تئوری اعتماد عمومی با فرض صحت اطلاعات مندرج در نظام ثبتی و نا ممکن بودن اثبات خلاف این فرض، ثبت را سبب ایجاد حق و رابطه حقوقی مستقل از رابطه حقوقی منشأ ثبت می‌داند و به این وسیله امکان نقض حقوق اشخاصی را که به رابطه ناشی از ثبت اعتماد نموده‌اند، از بین می‌برد (۶).

در نظام ثبتی آلمان، وجود هرگونه حقوق پنهان یا محدودیت‌های نامرئی بر اموال غیرمنقول، مفهومی ندارد و

برای همگان اعتماد به مندرجات دفتر املاک ممکن است (۱۳).

می‌توان گفت که اصل اعتماد عمومی، ستون فقرات اخلاقی نظام ثبتی ایجاد است. این اصل که در ماده ۸۹۲ قانون مدنی آلمان (BGB) تجلی یافته، تضمین می‌کند که هر شخصی می‌تواند با اتکا و اعتماد مطلق به صحت مندرجات دفتر املاک اقدام به معامله نماید. از آنجا که مطابق ماده ۸۷۳، ثبت دارای اثر تأسیسی است و مالکیت تنها از این طریق ایجاد می‌شود، نظام حقوقی خود را موظف می‌داند تا از این اعتماد مشروع حمایت کند. حتی در موارد نادر ثبت نادرست، قانون از حقوق کسی که با حسن نیت به دفتر اعتماد کرده است، در برابر حقی که به واسطه اشتباه ثبت نشده، حمایت می‌کند.

۳-۲-۴. عدالت: حمایت از مالک ملک ثبت‌شده با حسن نیت، حمایت از اعتماد عمومی است و انصاف و عدالت، تزلزل و بطلان حق مالکیت را در چنین مواردی نمی‌پذیرد. در نظام‌های ثبتی، برای دستیابی به عدالت در پرتو امنیت و ایجاد اعتماد و اطمینان در معاملات املاک، می‌بایستی دو وصف و کارکرد مطمح نظر باشند: نخست اینکه، بتوانند درخصوص وضعیت حقوقی ملک به اشخاصی که با مالک وارد معامله می‌شوند، اطلاع‌رسانی دقیقی را انجام دهند و دوم اینکه بتوانند سهمی در خدمات قضایی ایفا نمایند و بر اعتبار عمل حقوقی مؤثر باشند و بدین‌وسیله از دارنده حقوق ثبت شده نسبت به یک ملک در برابر دارنده حقوق ثبت نشده، حمایت مطمئن به عمل آورند (۷).

رویکرد نظام ثبتی آلمان، تجلی‌بخش اصل عدالت به مثابه یک ارزش اخلاقی بنیادین است. این نظام با استقرار یک مکانیزم عینی و همگانی، زمینه بروز تبعیض یا سوء استفاده از موقعیت‌های اطلاعاتی نابرابر را از بین می‌برد. از آنجا که مطابق قانون مدنی آلمان، حقوق مالکانه تنها از طریق ثبت در دفتر املاک ایجاد می‌شود، تمامی اشخاص در موقعیتی یکسان برای اثبات و رسمیت بخشیدن به حقوق خود قرار می‌گیرند. رویه‌ی مبتنی بر درخواست ثبت ملک نیز تضمین می‌کند که

دفاتر ثبت به صورت غیر تبعیض‌آمیزی در دسترس همگان باشد. در نتیجه، این شفافیت و دسترسی برابر، از انحصار اطلاعات و قدرت ناشی از آن جلوگیری کرده و عدالت را نه به‌عنوان یک آرمان انتزاعی، بلکه به‌عنوان یک نتیجه عملیاتی در معاملات املاک محقق می‌سازد.

۳-۲-۵. اصل منع آسیب‌رسانی و اصل سودرسانی: اثر ایجاد ثبت در نظام حقوقی آلمان، در جایگاه تحلیل اخلاقی، تجلی اصل منع آسیب‌رسانی است. این نظام با ایجاد قطعیت حقوقی از طریق ثبت اجباری در دفتر املاک، به‌طور سیستماتیک از بروز اختلافات مالکیتی و زیان‌های مالی به اشخاص ثالث جلوگیری می‌کند. همچنین این نظام، با حمایت از اعتماد مشروع به دفتر املاک، از آسیب دیدن افرادی که با حسن نیت اقدام به معامله می‌کنند، ممانعت به عمل می‌آورد. علاوه بر این، شفافیت ناشی از ثبت عمومی از انتقال مالکیت‌های متعارض و معاملات دوگانه که می‌تواند به طرفین معامله آسیب برساند، پیشگیری می‌کند. بنابراین، نظام ثبتی آلمان با اتخاذ این رویکرد عملاً التزام به اصل اخلاقی منع آسیب‌رسانی را نشان می‌دهد و مانع آسیب‌رسانی به منافع مشروع افراد و ثبات بازار املاک می‌گردد.

از سوی دیگر، اصل سودرسانی نیز به‌عنوان یکی از اصول اخلاقی که بیشتر در حوزه‌های اخلاق پزشکی و اخلاق زیستی مطمح نظر قرار گرفته لیکن قابل تسری به تمامی حوزه‌های اخلاق اجتماعی است، اقتضا می‌کند که نهادها و سازوکارهای قانونی در خدمت تأمین منافع عمومی و ارتقای رفاه و آرامش اجتماعی باشند. در همین راستا، اثر ثبت ملک در مالکیت املاک منافی برای افراد واجد حق و جامعه دربر دارد که توجیه آن بر مبنای این اصل را می‌سور می‌سازد؛ در این نگاه، مالکیت تنها زمانی تحقق می‌یابد که ثبت رسمی صورت پذیرد و این الزام، علاوه بر تضمین حقوق فردی مالک، منافع عمومی را نیز از رهگذر شفافیت معاملات، جلوگیری از تعارضات و کاهش بار دستگاه قضایی تأمین می‌کند. درواقع، کارکرد ایجاد ثبت با وادار ساختن اشخاص به طی تشریفات قانونی و رعایت نظم عمومی، مانع شکل‌گیری مالکیت‌های پنهان یا مبهم می‌شود و بدین‌سان، اصل سودرسانی در سطح اجتماعی تحقق

می‌یابد. به بیان دیگر، ثبت ملک علاوه بر تأمین حق فرد، ابزاری برای خدمت به جامعه و تضمین عدالت توزیعی است.

نتیجه‌گیری

نظام‌های ثبتی در جوامع معاصر، به‌عنوان ستون فقرات نظم حقوقی و اقتصادی، نقشی بنیادین در تأمین امنیت حقوقی، تضمین صحت معاملات و استقرار و انسجام مالکیت املاک و ملاً پیشگیری از دعاوی و بهداشت قضایی و ارتقای اخلاق عمومی ایفا می‌کنند. امروزه گرایش این نظام‌ها درخصوص ثبت مالکیت، فراتر از کارکرد صرف اثباتی، به‌عنوان ابزاری برای ایجاد و تثبیت حقوق مالکانه جهت یافته است و در پرتو آن امکان برنامه‌ریزی‌های اقتصادی، سرمایه‌گذاری پایدار، کاهش تعارضات مالکیتی و عدالت اجتماعی را فراهم نموده است.

اثر ثبت در مالکیت املاک، به‌ویژه در نظام‌های مبتنی بر ثبت عینی یا ایجاد، به گونه‌ای است که ثبت رسمی ملک در دفاتر ثبتی، شرط ایجاد و انتقال حقوق مالکانه محسوب می‌شود و از این طریق، حقوق مالکین به شکل شفاف و قابل انکاء تثبیت می‌گردد.

در آلمان، قانون مدنی آلمان مبنای ایجاد سیستم مدرن ثبت املاک محسوب می‌شود. قانون ثبت املاک (ثبت اراضی) نیز به‌طور جامع سیستم ثبت املاک و اراضی را سازماندهی و اصول و مقررات مربوط به ثبت املاک را تعیین نموده است. در حقوق آلمان، نظام ثبت املاک از قدرت بسیاری برخوردار است و آن را به‌عنوان یک نظام تراز و نمونه برای سایر کشورها قرار داده است.

با توجه به مواد ۸۷۳ و ۹۲۵ و ۳۱۱ قانون مدنی آلمان، ثبت شرط تحقق مالکیت است و مالکیت اساساً نمی‌تواند بدون توافق‌نامه رسمی و ثبت ملک در دفتر مربوطه وجود داشته باشد. در این کشور صرفاً بنابه اقتضا و ضرورت برخی حقوق ملکی و حقوق عینی ناشی از موارد عمومی ممکن است بدون ثبت ایجاد شود و خریدار باید از مقامات محلی تحقیق کند. مطمئناً این سیستم منسجم نیز ناچاراً باید وقایع غیر ثبتی مانند فوت مالک ثبت شده را در نظر بگیرد که در این صورت وراثت بدون ثبت مالک می‌شوند. اما به هر تقدیر براساس قاعده، ثبت رسمی، شرط قطعی ایجاد و انتقال مالکیت در نظام حقوقی

آلمان است و هرگونه اعمال حقوقی نسبت به اموال غیرمنقول بدون ثبت، اثری در مالکیت ایجاد نمی‌کند. در این کشور، قدرت مطلق نظام ثبت عینی، تضمین‌کننده استقرار کامل حقوق مالکانه است و اعمال حقوق بدون ثبت تقریباً بی‌اثر است؛ این رویکرد، امنیت قضایی و اقتصادی بی‌نظیری ایجاد می‌کند و مشکلات قضایی را تا حد بسیاری فرو می‌کاهد هرچند کاربست و توصیه آن (برای دیگر کشورها ازجمله ایران) نیازمند زیرساخت‌های قوی و نظارت دقیق بر اعمال ثبتی است و صرف تصویب قوانین نمی‌تواند کافی برای نیل به مقصود باشد.

واکاوی در نظام حقوقی آلمان در حوزه ثبت املاک نشان می‌دهد که اثر ثبت در مالکیت، تنها به یک سازوکار حقوقی محدود نمی‌شود، بلکه بازتاب یک نظام فکری منسجم مبتنی بر پیوند ناگسستنی مبانی حقوقی و اخلاقی است. از منظر مبانی حقوقی، استقرار نظام ایجاد، متکی به امنیت حقوقی و به‌طور خاص امنیت معاملات املاک و بهداشت قضایی از طریق ایجاد قطعیت و شفافیت در معاملات املاک و زمینه کاهش اختلافات و پیش‌بینی‌پذیری حقوقی است. از منظر اخلاقی نیز اصولی چون شفافیت و علنی بودن، اعتماد عمومی، عدالت و منع آسیب‌رسانی، مشروعیت و مقبولیت اجتماعی این نظام ثبتی را تضمین نموده‌اند.

مشارکت نویسندگان

مهسا ذوالفقاری: جستجوی منابع، جمع‌آوری داده‌ها، نگارش متن اصلی.

محمود کاظمی: راهنمایی در اجرای پژوهش و اصلاح متن.

حسن بادینی: نظارت بر اجرای پژوهش.

غلامعلی سیفی زیناب: نظارت بر اجرای پژوهش.

نویسندگان نسخه نهایی را مطالعه و تأیید نموده و مسئولیت پاسخگویی در قبال پژوهش را پذیرفته‌اند.

تضاد منافع

نویسندگان هیچ‌گونه تضاد منافع احتمالی را در رابطه با تحقیق، تألیف و انتشار این مقاله اعلام نکرده‌اند.

تشکر و قدردانی

ابراز نشده است.

تأمین مالی

نویسندگان اظهار می‌نمایند که هیچ‌گونه حمایت مالی برای تحقیق، تألیف و انتشار این مقاله دریافت نکرده‌اند.

ملاحظات اخلاقی

در پژوهش حاضر جنبه‌های اخلاقی مطالعه کتابخانه‌ای شامل اصالت متون، صداقت و امانتداری رعایت شده است.

بیانیه هوش مصنوعی

نویسندگان اعلام می‌دارند که صرفاً در فرایند بازنویسی و ویرایش این مقاله، از ابزارهای هوش مصنوعی استفاده شده است.

References

1. Abdolmaleki M. Notary Public Offices and the Sphere of Public Ethics. *Journal of Citizenship Rights Studies*. 2021; 24: 389-408. [Persian]
2. Khooini G, Shafiee Fini H, Saeedikia M. The Role of Formal Transaction Documents in the Moral and Social Health of Society (Review Article). *Ethics in Science and Technology*. 2018; 13(3): 16-21. [Persian]
3. Hooshmandi S, Ghanavati J, Hosseinzadeh J. Comparative Study of the Ownership Transfer System of Immovable Property in Iranian and German Law. *Comparative Law Research Quarterly*. 2023; 27(3): 113-136. [Persian]
4. Sahebi M. The Role of Document Registration in Immovable Transactions with Emphasis on Judicial Procedure and a Comparative Study in French and German Law. Adak Publications; 2012. [Persian]
5. Haghighat A. Registration of Property in Iran. Tehran: Ganje Danesh Publications; 2000. [Persian]
6. Tabatabaei Hesari N. Foundations and Effects of the Property Registration System. 1st ed. Tehran: Enteshar Co; 2014 p. 507. [Persian]
7. Tabatabaei Hesari N, Sadeghi Moghadam MH. The Effects of Property Registration on the Validity of Legal Acts; with Emphasis on the Characteristics and Functions of the Registration System. *Journal of Comparative Law Studies*. 2015; 6(2): 677-698. [Persian].
8. Shahri Gh. Registration Law of Documents and Property. 10th ed. Tehran: Jahad Daneshgahi Publications; 2002. p. 131-132. [Persian]
9. Simpson SR. Land Law and Registration. Cambridge: University Press; 1976. p. 726.
10. Cooke E. The New Law of Land Registration. Oregon: Hart Publishing; 2003. p. 174,175.
11. Deutscher Bundestag. Wissenschaftliche Dienste. Das Grundeigentum in der Bundesrepublik Deutschland. WD 7-3000-018/16. Berlin: Deutscher Bundestag; 2016. 5-7. [German]
12. Grundbuchordnung [Land Registry Act]. Available at: <https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/BJNR001390897.html>. [German]
13. Wilsch H. The German "Grundbuchordnung": History, Principles and Future about Land Registry in Germany. *ZfV-Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement*. 2012; 137(4): 227-228.
14. Schmid CU, Hertel C, scientific coordinators. (2005). Real property law and procedure in the European Union: general report. Final version. Florence: European University Institute. With contributions by: Wicke H. p. 47. Available from: https://www.dnoti.de/downloads/2005/real_property_law_eu.pdf.
15. Ghaffari M, Madadi P. Legal System of Real Estate Registration. *Modern Jurisprudence and Law*. 2020; 1(4):165-174. [Persian]
16. Hök GS. Law of Land Registration and Mortgages in Germany. *Eurojuris Law Journal*. Available from: <http://www.eurojurislawjournal.net/Hypothekenrecht/Bericht-Deutschland.html>. p. 5.
17. Weber R. Sachenrecht II. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG; 2014. p. 25-140. [German]
18. Hertel C, Wicke H. Real property law and procedure in the European Union: National report Germany. Florence: European University Institute.
19. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) [Internet]. Federal Ministry of Justice (Germany). [cited 2025 Apr 15]. Available from: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb> [German]
20. Heinze C. Die Rechte des Eigentümers bei Pflichtverletzungen im Eigentümer-Nießbraucher-Verhältnis. *ZNotP*. 2018; 22(9): 307. [German]
21. Vijhe M. Legal security as a condition for achieving judicial security. *Rahbord*. 2011; 20(58): 95. [Persian]
22. Katouzian N. Introduction to Law and Study of the Iranian Legal System. Tehran: Sherkat-e Sahami-e Enteshar; 1999. p. 336-337. [Persian]
23. Tabatabaei Hesari N. Position of registration in stabilizing ownership of immovable property and realization of rights [Master's thesis]. Tehran: Faculty of Law and Political Science, University of Tehran; 2007. [Persian]
24. O'Connor PA. Registration of title in England and Australia: A theoretical and comparative analysis. In: *Modern Studies in Property Law*, Volume 2. Hart Publishing; 2003. p. 81-99.