

وضعیت ثبتی املاک در حقوق انگلیس

مصطفی السان^۱

اشاره:

در حقوق انگلیس مال غیرمنقول (ملک) به معنی سطح زمین، فضای زیرین آن و هوای بالای آن است. مال غیرمنقول شامل آنچه در آن می‌روید و بناهایی که در آن ساخته شده نیز می‌گردد. به طور کلی در کامن‌لا قاعده این است که هر آنچه به ملک متصل باشد، جزئی از آن به حساب می‌آید و از این رو با فروش عرصه، اعیان، درخت و بنا و تمام آنچه وجود دارد، منتقل می‌گردد.^۲

ثبت املاک در انگلیس از سال ۱۹۲۵ با تصویب قانون ثبت املاک^۳ آغاز شده و از آن دوران به بعد حقوق مالکانه بر املاک در انگلیس و ولز از دو حالت خارج نبوده و یا به صورت «ثبتی» و یا «غیرثبتی» بوده است.

نکته‌ای که مهم به نظر می‌رسد این است که وقتی از «ثبت ملک» بحث می‌شود، مقصود ثبت نمودن و مستند ساختن حقوق مترتب بر آن است نه خود مال غیرمنقول. آنچه در این مقاله مورد بررسی قرار می‌گیرد، اقسام حقوق قابل تصور برای اشخاص در اموال غیرمنقول (املاک) و وضعیت ثبتی آنهاست. بررسی موضوع در چند بند جداگانه انجام می‌گیرد، قبل از ورود به بحث لازم است به پیشینه موضوع در حقوق انگلیس و تحولات اخیر در این زمینه پرداخته شود.

۱. دانشجوی دکتری حقوق خصوصی دانشگاه شهید بهشتی (m_elsan@sbu.ac.ir)

2. Green.K & Cursley. J, Land law, forth Edition, Paigrave Publication, Hampshire 2001,pp.8-9.

3. Land Registration Act 1925.

اول - پیشینه تاریخی و تحولات اخیر

مفهوم ثبت مالکیت املاک برای نخستین بار در استرالیا توسط شخصی به نام روبرت تورن^۱ که به علم حقوق آشنایی نداشت به طور فراگیر مطرح گردید. این ایده زمانی در استرالیا طرح شد که عدم ثبت املاک خصوصاً از این جهت که دارای وسعت زیاد و اختلاف در مالکیت بودند، منجر به مشکلاتی می‌گردید و به همین دلیل در این کشور مورد استقبال قرار گرفته و به سرعت در تمام کشورهای تابع سیستم حقوقی کامن‌لا، ثبت املاک آغاز گردید. در انگلیس ثبت املاک در قرن بیستم شروع شد و تصویب قانون ثبت املاک در سال ۱۹۲۵ موجب جدایی ماهوی حقوق املاک در این کشور با سایر کشورهای تابع حقوق انگلوساکسون شد، به گونه‌ای که ایرلند جنوبی، ایالات متحده آمریکا، استرالیا، کانادا و نیوزیلند دارای حقوق متفاوتی در این زمینه بوده و تنها ولز و ایرلند شمالی در این مورد با انگلستان دیدگاه حقوقی مشترکی دارند.^۲

امروزه در انگلیس ثبت املاک به روشی صورت می‌گیرد که برای ثبت مالکیت سهام شرکت‌ها مقرر است و بر همین اساس بررسی اسناد در هنگام انجام معاملات جدید بر روی ملک به صورت دقیق مورد نیاز نیست و صرفاً مرجعی که ابتدائاً به ثبت اقدام ورزیده، سند جدیدی را با مشخصات طرفین معامله صادر خواهد کرد. این اعتقاد عمومی در انگلیس وجود دارد که ثبت املاک از دغدغه‌های ناشی از انتقال آنها می‌کاهد و موجب تسهیل معاملات می‌گردد.

قانون ۱۹۲۵ تدریجاً در مناطق مختلف انگلیس حکومت یافته و به موجب آیین‌نامه‌های مختلف در تمام این کشور و ولز اجرا شده است. روند همه‌گیر شدن ثبت املاک در این کشور ادامه دارد به گونه‌ای از اول دسامبر ۱۹۹۰ مقرر گردید که باید تمام تصرفات مالکانه و اجاره‌های با بیش از ۲۱ سال سابقه در هنگام اقدام مالک به معامله بر ملک به ثبت برسند. از اول آوریل سال ۱۹۹۸، به موجب قانون ثبت املاک مصوب ۱۹۹۷

1. Robert Torrens.

2. Stuart Anderson, "The 1925 property Legislation: Setting contexts", in: land law, Bright & Dewar, Oxford University Press, 1998.p.107.

نه تنها تصرفات و معاملات فوق‌الذکر بلکه «رهن» املاکی که در اصل به ثبت نرسیده‌اند، باید به ثبت برسند.

اصلاحات قانونی فوق‌الذکر امنیت فوق‌العاده‌ای برای معاملات املاک برقرار ساخته و آنها را از نظر تشریفاتی از دو مزیت سرعت کار و ارزانی و کاهش هزینه‌ها برخوردار ساخته و منجر به کاهش نقل و کلاهبرداری در معاملات املاک گردیده است.^۱ در حال حاضر اغلب املاک در انگلیس یا به ثبت رسیده‌اند و یا باید هنگام انتقال مالکیت یا رهن برای نخستین بار به ثبت برسند، هرچند حدود ۲۰ درصد از املاک هنوز به ثبت نرسیده‌اند.

یکی از مشکلات موجود فرا راه ثبت املاک و امور ثبت اسناد رسمی به طور عام، ابهام و پیچیدگی امر تشکیل و بایگانی پرونده‌های ثبتی و مقدار روزافزون تقاضا برای ثبت املاک می‌باشد که این موضوع در قانون ارتباطات الکترونیکی مصوب ۲۰۰۰^۲ مورد توجه قرار گرفته و استفاده از روش‌های الکترونیکی و ابزارهای جدید نظیر رایانه موجب تسهیل در امور مذکور شده است. علاوه بر این کمیسیون حقوقی و ثبت املاک در سال ۱۹۹۸ ضمن یک کار مشترک اقدام به انتشار سندی با عنوان «ثبت املاک برای قرن بیست و یکم»^۳ نموده‌اند که شامل شیوه جدید کار در زمینه امور ثبتی، اصلاح روش‌های سابق و الکترونیکی کردن کار ثبت اسناد مربوط به املاک و اموال غیرمنقول می‌باشد.

دوم - ویژگی‌های سند ثبتی و حقوق موجود در املاک ثبت شده

تفاوت عمده املاک ثبت شده و املاکی که به ثبت نرسیده‌اند، این است که در مورد دسته دوم مبنای مالکیت، وضع ید و تصرف است که در صورت وجود ادعای معارض با رایاه سند مالکیت عادی استقرار می‌یابد، در حالی که در املاک ثبت شده آنچه اهمیت دارد، سابقه ثبتی آنها در دفترخانه ثبت املاک می‌باشد. نکته‌ای که در حقوق انگلیس جالب و در

1. Joseph, M. The Great Conveyancing Fraud, third Edition, Butterworth, London 1992. p. 72.

2. www.opsi.gov.uk. Electronic Communications Act 2000, At:

3. Land Registration for the Twenty-First Century A Conveyancing Revolution, _____ Land Registration Bill and Commentary, Law Commissions, HM Land Registry, the Stationery Office, London.

عین حال بحث‌انگیز به نظر می‌رسد وضعیت دوگانه‌ای است که گاهی موجب ابهام و سردرگمی می‌گردد، به گونه‌ای که در این کشور ثبت املاک به مفهوم خاص آن با ثبت وضعیت معاملاتی املاکی که به ثبت نرسیده‌اند، تفاوت دارد و مورد اخیر صرفاً در وثیقه بودن یا نبودن ملکی که به ثبت نرسیده را مشخص می‌نماید.^۱

در دو فراز جداگانه، نخست به ویژگی‌های سند ثبتی در حقوق انگلیس و سپس به حقوق مترتب بر املاک ثبت شده، اشاره خواهیم کرد.

الف - ویژگی‌های سند ثبتی

سند ثبتی دارای خصوصیتی است که هرکدام با عنوان اصل در حقوق انگلیس پایه‌گذاری شده است. به موجب اولین اصل، سند ثبتی ملک باید آینه تمام نمای حقوق و تعهداتی باشد که بر ملک ثبت شده تعلق گرفته است و صراحت این اطلاعات به گونه‌ای باشد که برای مثال مشتری با رجوع به آن بتواند از وضعیت حقوقی ملک (نام مالک، مستأجر ... و یا حقوق تعلق گرفته بر آن نظیر رهن) آگاهی یابد.^۲

به موجب اصل دوم، شیوه‌ای که براساس آن یک ملک با وجود حقوق اشخاص ثالث (نظیر حق ارتفاق و انتفاع) قابل انتقال است، مورد اشاره قرار می‌گیرد.^۳ این طریق نباید هیچ گونه خللی به حقوق اشخاص ثالث وارد آورد و نهایتاً به موجب اصل سوم باید در سند ثبتی ملک به وضعیت تأمینی و بیمه‌ای آن اشاره شود.^۴

به لحاظ مواردی که ذکر شد، در مرجع ثبت املاک دفاتر زیر موجود است:

۱ - دفتر ملک: این بخش از سند ثبتی در واقع به خصوصیات «ملک» مرتبط است و دارای اطلاعات جالبی در خصوص اینکه ملک آزاد یا تحت اجاره بوده یا حقوق دیگری به آن تعلق گرفته، می‌باشد.

1. p.107. Stuart, op cit.

2. Mirror principle.

3. Curtain Principle.

4. Guarantees Principle.

5. Property register.

۲ - دفتر مالکیت: ^۱ این قسمت شامل ثبت نام و نشانی مالک است که «مالک ثبتی» ^۲ نامیده می‌شود. اگر عنوان مالک با عبارت «مالک بر ملک طلق» ^۳ مشخص گردیده باشد، بیانگر فقدان سابقه ثبتی بر ملک می‌باشد و صرفاً دلالت بر ثبت انتقال ملکی دارد که سند آن عادی است. مالک ثبتی دارای سند مالکیت است که از سوی دفترخانه ثبت کننده ملک به وی داده می‌شود. در هنگام ثبت مالکیت به حقوق اشخاص ثالث در ملک ثبت شده نیز - به هر عنوان که باشد - اشاره می‌شود. مالکیت بر مال غیرمنقول لزوماً با سلطه فیزیکی بر آن محقق نمی‌گردد و سند مالکیت که در آن «ثبت مالکیت» شده، مهمترین دلیل بر تملک دارنده سند به حساب می‌آید. ^۴

۳ - دفتر تعهدات: ^۵ در این دفتر تعهداتی که مالک یا مستأجر بر عهده دارد و نیز هزینه‌هایی که قانوناً باید برای ملک انجام شود، درج می‌گردد. در مورد املاک ثبت نشده اطلاعات این دفتر، در دفتر ثبت مالکیت درج می‌گردد، زیرا این نوع از املاک فاقد دفتر ملک و دفتر تعهدات می‌باشند.

ب - حقوق موجود در املاک ثبت شده

مقصود از این بخش اشاره به حقوق و منافع است که می‌تواند بر ملک ثبت شده استوار گردیده و در سند ثبتی آن ملک درج شود. بدیهی است که این حقوق و منافع از دیدگاه شخصی که متعهد به رعایت آنهاست نه تنها حق به حساب نمی‌آیند، بلکه دارای عنوان تعهد می‌باشند. از دیدگاه برخی از حقوقدانان انگلیسی هر قطعه از زمین یا هر مال غیرمنقولی بالقوه می‌تواند جایگاه حقوق، منافع و در نتیجه تعهداتی خاص باشد، زیرا ممکن است شخصی مالک تمام قسمت‌های یک ملک یا بخشی از آن یا صرفاً دارای حق مبتنی

1. Proprietorship register.

2. Registered Proprietor.

3. Fee simple owner.

4. Alain Pottage, "Evidencing Ownership", in: Bright & Dewar, op cit.p 131-132.

5. Charges register.

بر اجاره بر آن بوده باشد. از نظر این دسته حق مالکانه بر ملک دارای مفهوم عامی است که حتی «حق مستأجر بر عین مورد اجاره» را نیز شامل می‌گردد.^۱

این نظر امروزه مهجور مانده است و به طور کلی می‌توان نحوه وضع ید بر مال غیرمنقول را در حقوق انگلیس به سه دسته عمده، تقسیم‌بندی نمود:

۱ - تصرف بر ملک به گونه‌ای که مقید به هیچ قید و شرطی نباشد، که این نوع از تصرف، مالکیت مطلق^۲ نامیده می‌شود.

۲ - تصرف مبتنی بر اجاره^۳ که منجر به ایجاد رابطه استیجاری میان موجر و مستأجر می‌گردد.

۳ - مالکیت اشتراکی (اشاعه).^۴

حقوق و تعهداتی که ممکن است در املاک ثبت شده وجود داشته باشد، به شرح زیر است.

حقوق مالکانه: ^۵ سند مالکیت بر تملک شخص معین بر ملک دلالت دارد و با تغییر

مالک، حقوق و تعهدات راجع به ملک به دارنده جدید انتقال می‌یابد. این تملک ممکن است به صورت مالکیت مطلق (تملك عین) یا به موجب اجاره‌نامه (مالکیت منافع) باشد.

حقوق دایمی و غیرقابل تغییر: ^۶ این حقوق به اعتبار اشخاصی که مکلف به

رعایت آنها هستند، تعهد محسوب می‌شوند و عبارت از مواردی است که در ماده ۷۰ قانون

ثبت املاک مصوب ۱۹۲۵ قید گردیده و برخی از موارد آن عبارت است از: حق ارتفاق، حق

انتفاع و سایر حقوق ذاتی و تعهد به پرداخت عوارض محلی و مملکتی. ویژگی برجسته این

1. Harpum, c. Megarry & Wade's law of Real Property, sixth Edition, Sweet & Maxwell, London 2000.p.37.

2. Freehold.

3. Leasehold.

4. Commonhold.

5. Title interests.

6. Overriding interests.

حقوق عبارت است از اینکه حتی اگر در سند مالکیت به آنها اشاره نشده باشد، به نفع اشخاص دیگر و به ضرر مالک در ملک برقرار می‌شود و اختصاصی به املاک ثبت شده ندارد.^۱

حقوق فرعی و تبعی: ^۲ این دسته از حقوق و تعهدات توسط طرفین قرارداد در سند ثبتی ملک گنجانده می‌شود و از این رو انتقال آنها در هنگام معامله جدید نیازمند توافق طرفین قرارداد است. از جمله این موارد می‌توان به توافقات محدود کننده (مانند محدود کردن مالک (خریدار جدید) به عدم انجام تجارت خاص یا ساختن بنای بلند در ملک خریدار شده) یا توافق بر حقوق انتفاعی به نفع اشخاص ثالث در ملک مورد معامله ^۳ و تراستها ^۴ اشاره نمود. لذا به طور کلی هر آنچه که در سند ثبتی ملکی مقرر گردد و در زمره حقوق مالکانه یا دایمی و غیرقابل تغییر نباشد، از جمله حقوق فرعی و تبعی که بر ملک تعلق گرفته، به حساب می‌آید.

سوم - تشریفات ثبت املاک در انگلیس

ضرورت ثبت املاک آنقدر آشکار است که توضیح اضافی نمی‌طلبد. این ضرورت را می‌توان در تسهیل اثبات ادعاهای راجع به اموال غیرمنقول، کمک به دولت در برنامه‌ریزی‌های اقتصادی و اجتماعی از جمله مسکن، از طریق اطلاع دقیق به میزان و وسعت املاک خلاصه نمود. در هر حال حقوق هر کشور برای ثبت املاک ضوابطی در نظر می‌گیرد که هرچند ممکن است از آن به عنوان مانع تعبیر شود، ولی جهت جلوگیری از اختلافات بعدی، انجام آن تشریفات ضرورت می‌یابد. در زیر به اختصار به تشریفات ثبت املاک در انگلیس خواهیم پرداخت.^۵

1. Peter, Birks, "five Keys to Land law", in: Bright & Dewar, op cit. Pp. 484-485.

2. Mirror interests.

3. Graham, Batters by, "Informality Created Interests in Land", in: Bright & Dewar, op cit. p.499.

4. John, Dewar; "Land, law and the family Home". In: Bright & Dewar, op. 331-332.

5. Alain Pottage, op cit. P.142.

چنانکه گفته شد، مالکیت‌های ثبت نشده نسبت به اموال غیرمنقول باید هنگام انجام هرگونه معامله جدید یا نخستین توثیق به ثبت برسند. ماده ۱۲۳ قانون ثبت املاک اصلاحی مصوب ۱۹۹۷ به این امر اشاره دارد. جریمه عدم اقدام به ثبت در مدت دو ماه از تاریخ معامله عبارت از بطلان و فقدان هرگونه اثر حقوقی برای چنین معامله‌ای است.

اما املاکی که ابتدائاً ثبت شده و بعداً مورد معامله قرار می‌گیرند، در فرم‌های تعیین شده ثبت گردیده و با تعیین حق‌الثبت به اداره ثبت ناحیه ارسال می‌شوند. حق‌الثبت بر مبنای ارزش ملک تعیین می‌شود. در ثبت اولیه ملک، مسئول ثبت همانند حالتی که ملک فروخته شده به طور دقیق بررسی نموده و مالکیت مطلق یا مقید دارنده را احراز می‌نماید. اگر در ملک حق انتفاع اشخاص دیگری موجود باشد، به طور صریح در سند مالکیت درج می‌گردد. تمام جزئیات درج می‌شود تا چنانکه گفته شد، سند مالکیت آینه تمام نمای حقوق و تعهداتی باشد که بر ملک استقرار یافته است.^۱

اگر مسئول ثبت در کار خود دچار اشتباه شود، روش‌هایی برای جبران و تصحیح خطا در ماده ۸۲ قانون ثبت املاک پیش‌بینی شده است:^۲

اسناد ثبت شده در موارد زیر تصحیح می‌شود:

۱ - در صورتی که شخصی به حکم دادگاه در مال غیرمنقول ثبت شده، دارای حق یا نفع خاصی باشد.

۲ - در صورتی که به موجب دادگاه در سند ثبتی اشتباهی رخ داده یا چیزی فراموش شده یا سند مورد اعتراض قرار گرفته و اعتراض بنابر رأی دادگاه وارد باشد.

۳ - اگر تمام اشخاصی که در سند ذی‌نفع می‌باشند به تغییر آن رضایت دهند.^۳

۴ - در هر مورد که در تنظیم سند تقلبی به کار رفته باشد.

۵ - اگر دو یا چند شخص به غلط به عنوان مالک تعیین شده باشند.

1. Jackson, Security of Title in Registered land, 1978, 94 LQR 239.

2. Green. & Cursley. op cit. P.167.

3. Smith, Property law, Longman Publication, London 1996. P.65,n 72.

۶ - وقتی که رهن ملک، اشتبهاً به عنوان مالکیت ثبت شده باشد.

۷ - در صورتی که شخصی که در سند رسمی به عنوان مالک معرفی شده غیر از شخصی باشد که در سند عادی همان ملک، سابقاً (قبل از تنظیم سند رسمی) به عنوان مالک ذکر شده باشد.

۸ - در صورتی که اشتباه یا فراموش کاری بینی در تنظیم سند مشاهده شود. اصلاح سند توسط مسئول ثبت سند انجام می‌گیرد و اگر وی در مخدوش کردن سند عامد باشد، متخلف محسوب می‌گردد.

گذشته از آنچه گفته شد، بند ۵ ماده ۸۳ قانون ثبت املاک مقرر می‌دارد که اگر زیان دیده به دلیل تدلیس یا مسامحه متعارف منجر به اشتباه در سند شود، جبران خسارت از وی به میزانی که در ورود خسارت نقش داشته، تقلیل می‌یابد.

تشریفات ثبت املاک در انگلستان در حال تغییر و تحول است، زیرا بنابر گزارش اخیر کمیسیون حقوقی، قانون ثبت املاک ۱۹۲۵ ناقص بوده و نیاز به اصلاح دارد. در اصلاحات جدید امکان استفاده از ارتباطات الکترونیکی فراهم شده و در آینده با بالا بردن امنیت شبکه جهانی اینترنت امکان صدور الکترونیکی سند مالکیت وجود خواهد داشت. در بررسی روند تحولات مشخص می‌گردد که تمام تحولات به سوی اعطای اعتبار کامل برای اسناد رسمی است. زیرا هرگونه انتقال در حقوق، منافع و تعهدات مربوط به املاک صرفاً با ثبت آن در مرجع ذیصلاح امکانپذیر خواهد بود. بنابر نظر کمیسیون حقوقی انگلیس پیشرفت‌هایی که از طریق یک سیستم رایانه‌ای ثبت اسناد و املاک قابل حصول است، در صورتی که مقررات ثبتی به طور دقیق و صحیح به کار گرفته نشود، دست نیافتنی خواهد بود.

چهارم - نحوه انتقال املاک ثبتی در انگلیس

پیشرفت جوامع، سرعت در امور را ایجاب کرده است. امروزه دیگر نمی‌توان به دنبال

تسلسل محال مالکین مقدم یک ویلا یا کشتزار در حالتی گشت که متصرف اخیر که آن را مورد معامله قرار داده، فی الواقع مالک نبوده است. سند رسمی با حل این مشکل، دو اثر عمده را باعث شده است: سرعت در کارها و کاهش هزینه‌ها.

به موجب قانون ثبت املاک مصوب ۱۹۸۸ هر یک از اسناد ثبت شده در مراجع ثبتی، سند رسمی به حساب می‌آیند و لذا هر شخصی می‌تواند در دفتر مرجع ثبتی، مشخصات هر ملکی را بررسی نموده و به وضعیت حقوقی آن ملک آگاهی یابد.^۱ آشکار است که این وضعیت به تسریع معاملات املاک اعم از فروش و اجاره آنها می‌انجامد.

نحوه انتقال املاک در انگلیس با تصویب قانون اموال و دارایی^۲ در سال ۱۹۸۹ متحول گردیده است. براساس قانون اخیر مراحل انتقال یک ملک را به شرح زیر می‌توان خلاصه کرد:

ابتداءً، طرفین در مورد قیمت، مشخصات ملک و سایر مسایل مربوط به مورد معامله گفت‌وگو می‌نمایند و سپس بنگاه معاملاتی در خصوص آثار و جنبه‌های حقوقی انتقال برای طرفین توضیح می‌دهد و مشخصات محلی و منطقه‌ای ملک را از لحاظ مقررات شهرداری و سایر ضوابط بررسی می‌نماید و کارهای مالیاتی و ممیزی انجام می‌شود. بعد از این سه مرحله قراردادی در دو نسخه توسط بنگاه معاملاتی فروشنده تهیه شده و مورد توافق طرفین معامله قرار می‌گیرد. این قرارداد که شامل تمام جزئیات و شروط مورد توافق طرفین است، توسط ایشان امضاء شده و مبادله می‌گردد.

تا زمانی که قرارداد توسط طرفین امضاء نشده است، اقدامات صورت گرفته به عنوان مقدمات انعقاد قرارداد به حساب آمده و هیچ اثر حقوقی ندارد، زیرا هرچند این مراحل برای انتقال مالکیت لازم است، ولی به دلیل فقدان قرارداد، تعهد حقوقی نیز وجود ندارد. با

1. Harpum.op cit p.164.

2. Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act 1989.

امضای قرارداد نیز مالکیت به خریدار منتقل نمی‌شود، بلکه صرفاً قرارداد مربوط به انتقال منعقد می‌شود. ماده (۲) قانون اموال و دارایی ۱۹۸۹ به این امر اشاره نموده است. انجام این مراحل در حدود ۸ هفته به طول می‌انجامد.

پس از این مراحل در مورد املاک ثبتی «دفتر ملک» و در مورد املاکی که به ثبت نرسیده‌اند، «دفتر تعهدات» مورد بررسی مجدد قرار می‌گیرد. نهایتاً در مورد املاکی که به ثبت نرسیده‌اند، به موجب ماده ۵۲ قانون اموال و دارایی مصوب ۱۹۲۵ قرارداد تکمیل شده و مالکیت قانونی به خریدار انتقال می‌یابد. در حالی که در املاکی که به ثبت رسیده‌اند، انتقال ملک در دفتر ملک به ثبت رسیده و تنها در این صورت است که مالکیت آن به خریدار جدید انتقال می‌یابد. انجام مراحل اخیر در حدود ۴ هفته به طول می‌انجامد.^۱

نتیجه

در حقوق انگلیس، قرارداد شفاهی برای انتقال املاک فاقد اعتبار است. بنابر بند (۱) ماده ۴۰ قانون اموال و دارایی «هیچ ادعایی مبنی بر قرارداد بیع یا هر عمل حقوقی دیگری برای انتقال عین یا منافع ملک مورد پذیرش قرار نمی‌گیرد، مگر اینکه توافق مورد ادعا کتبی بوده و توسط طرفین تعهد یا اشخاصی که قانوناً مجاز بوده‌اند (برای نمونه، قائم مقام ایشان) امضاء شده باشد». ماده ۲ قانون اموال و دارایی مصوب ۱۹۸۹ نیز بر این امر تأکید و در عین حال آن را مقداری تعدیل کرده است.

مطرح شدن پرونده‌های مربوط به قراردادهای منعقد شده مربوط به سال‌ها پیش در محاکم امروزی انگلیس^۲، دلالت بر این واقعیت دارد که ثبت املاک در مراجع ثبتی و تحصیل سند رسمی نسبت به هرگونه حقی بر این املاک می‌تواند از دعاوی و اختلافاتی که

1. Green & Cursley. op cit. P.16.

۲. برای مثال، پرونده لوید بانک علیه کریک (Loyds Bank Plev. carrick and Another [1996]) که مربوط به قرارداد منعقد شده در سال ۱۹۸۲ بود و اختلاف مربوط به این قرارداد غیررسمی در سال ۱۹۹۶ در دادگاه مطرح شد. نک: www.swarb.co.uk/lisc/land 1996.php

در اکثر موارد ناشی از فقدان سند معتبر بر انتقال ملک است، جلوگیری نماید. روند جهانی منظم و قانونمند شدن ارتباطات به عرصه قراردادهای خصوصی نیز کشیده شده و امروزه باید در انتظار محدود شدن هرچه بیشتر مفاد توافق اشخاص در جهت حفظ نظم جامعه و برقراری روابط حقوقی سالم و سریع بود.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی