

بررسی و تحلیل حقوقی صدور سند رسمی از طریق
قانون تعیین تکلیف اراضی فاقد سند رسمی
با مذاقه در مزایا و معایب حاکم بر آن

(تاریخ دریافت ۱۴۰۴/۰۷/۱۵، تاریخ تصویب ۱۴۰۴/۱۲/۰۳)

محمد هادی یوسفی

چکیده

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی به‌عنوان یکی از سازوکارهای ویژه در نظام ثبت ایران، در پاسخ به انباشت تاریخی معاملات عادی، فقدان تشریفات ثبتی در بخشی از نقل و انتقالات، و دشواری‌های فراگیر در تبدیل تصرفات و اسناد غیررسمی به سند رسمی شکل گرفت. مسئله بنیادین آن است که نظام حقوقی، از یک سو به دنبال استقرار امنیت حقوقی، شفافیت مالکیت و کاهش دعاوی است و از سوی دیگر باید مراقب باشد که تسهیل سنددار شدن، به رسمیت بخشی ناخواسته به تصرفات متعارض، تضییع حقوق اشخاص ثالث یا تداخل با حقوق عمومی و مقررات حاکم بر اراضی ملی و دولتی منجر نشود. مقاله حاضر با رویکرد تحلیلی و روش توصیفی تحلیلی، ضمن تبیین مبانی حقوقی سند رسمی و جایگاه قانون مزبور در کنار اصول کلاسیک قانون ثبت، فرآیند رسیدگی در هیأت‌های موضوع قانون را از حیث صلاحیت، ادله اثبات، آگهی‌ها، اعتراض و کیفیت صدور رأی بررسی می‌کند. سپس مزایا و معایب آن، به‌ویژه از منظر امنیت معاملات، کارآمدی اداری، پیشگیری از تعارضات ثبتی، و احتمال سوءاستفاده از سازوکارهای اثباتی تحلیل می‌شود.

واژگان کلیدی: سند رسمی، قانون تعیین تکلیف اراضی فاقد سند رسمی، تعارضات ثبتی



بخش اول: کلیات و چارچوب مفهومی

۱- جایگاه سند رسمی در نظام حقوقی و کارکردهای آن

سند رسمی در نظام حقوقی ایران تنها یک نوشته اثباتی نیست، بلکه نهادی است که به نظم عمومی معاملات گره خورده است. پشتوانه اصلی آن، اعتماد عمومی به ثبت رسمی و قابلیت اتکا به مفاد سند در برابر اشخاص ثالث است. در منطق حقوق ثبت، سند رسمی دو کارکرد اصلی دارد. کارکرد نخست، تثبیت و اعلام مالکیت و حقوق عینی به گونه‌ای است که اشخاص ثالث بتوانند بدون ورود به زنجیره پیچیده معاملات، به وضعیت حقوقی ملک اعتماد کنند. کارکرد دوم، کاهش هزینه‌های مبادله و حل اختلاف است. زیرا سند رسمی با تشریفات خاص تنظیم می‌شود، مأمور رسمی در حدود صلاحیت عمل می‌کند، و سازوکارهای شناسایی طرفین و کنترل اسناد و مفاد معامله به صورت ساختاری پیش‌بینی شده است. به همین دلیل، در نظام کلاسیک ثبت، اصل بر آن است که مالکیت یا انتقال حقوق عینی نسبت به املاک ثبت شده، با ثبت رسمی و درج در دفاتر و سپس صدور سند رسمی به صورت شفاف تثبیت شود. با این حال واقعیت اجتماعی و تاریخی ایران، به دلایل گوناگون از جمله توسعه نامتوازن شهری و روستایی، ضعف دسترسی به خدمات ثبتی در برخی ادوار، عادات معاملاتی مبتنی بر مبیعه‌نامه‌های عادی، و گاه هزینه‌زا بودن تشریفات رسمی، موجب شده حجم قابل توجهی از املاک در چرخه اسناد عادی باقی بمانند. این شکاف میان «هنجار حقوقی» و «رویه اجتماعی» بستر پیدایش قوانین ویژه و استثنایی را فراهم کرده است که قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی یکی از مهم‌ترین آنهاست.



۲- مفهوم اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی و منشأ تاریخی مسئله

فاقد سند رسمی بودن در این بحث، به معنای فقدان برگه مالکیت صادره از اداره ثبت نیست. بلکه دامنه‌ای از وضعیت‌ها را دربرمی‌گیرد. گاهی ملک اساساً سابقه ثبت ندارد یا به سبب کاستی‌های فنی و نقشه‌برداری، تحدید حدود و ثبت نهایی آن انجام نشده است. گاهی ملک ثبت شده اما انتقالات متوالی آن به صورت عادی رخ داده و مالک فعلی، حلقه ثبت رسمی را تکمیل نکرده است. در وضعیتی دیگر، ملک در محدوده‌هایی قرار دارد که در گذشته به شکل عرفی تفکیک و تصرف شده، اما تشریفات تفکیک و افراز و صدور سند انجام نشده است. در همه این موارد، نتیجه مشترک آن است که دارنده فعلی، اگرچه ممکن است به لحاظ عرفی «مالک» تلقی شود و تصرف طولانی مدت داشته باشد، در نظام رسمی ثبت، سندی که قابلیت استناد کامل در برابر ثالث داشته باشد در اختیار ندارد. از منظر تاریخی، مسئله فاقد سند رسمی بودن به چند عامل کلیدی مرتبط است. نخست، توسعه سکونتگاه‌ها و ساخت‌وسازهایی که پیش از ساماندهی رسمی شبکه ثبت رخ داده‌اند. دوم، معاملات عادی که به‌ویژه در دوره‌هایی رواج داشته و به دلیل سهولت، سرعت و هزینه کمتر، جایگزین مراجعه به دفترخانه شده است. سوم، پیچیدگی دعاوی و تعارضات ناشی از اسناد عادی، که نه تنها حجم پرونده‌های قضایی را افزایش داده، بلکه اعتماد عمومی به امنیت معاملات ملکی را تضعیف کرده است. قانون تعیین تکلیف، در چنین زمینه‌ای تلاش می‌کند مسیری اداری شبه قضایی برای تبدیل وضعیت‌های مبهم به سند رسمی فراهم سازد.



۳- مبانی حقوقی مداخله قانونگذار و نسبت آن با اصول حاکم بر ثبت

هر قانون ویژه در حوزه ثبت، باید نسبت خود را با اصول بنیادین حقوق ثبت روشن کند. اصل مهم در نظام ثبت، حمایت از ثبت رسمی و قابلیت اتکا به دفتر املاک است. در نگاه کلاسیک، اگر قرار باشد با سازوکاری ساده و کم‌دقت، سند رسمی صادر شود، خطر تضعیف اعتبار نظام ثبت و افزایش تعارضات پدید می‌آید. بنابراین مداخله قانونگذار زمانی توجیه دارد که میان «نیاز اجتماعی» و «حفظ نظم عمومی ثبتی» تعادل ایجاد کند. قانون تعیین تکلیف، از حیث مبنا، بر این ایده تکیه دارد که استمرار وضعیت غیررسمی، خود منشأ ناامنی حقوقی است و به جای آنکه با سخت‌گیری مطلق مانع سنددار شدن شود، باید با تعریف مسیرهای کنترل‌شده، به رسمی‌سازی مالکیت کمک کرد. به بیان دیگر، قانونگذار می‌پذیرد که بخشی از واقعیت مالکیت در جامعه، از مسیرهای غیررسمی شکل گرفته و اکنون، راه‌حل معقول، «جذب» این واقعیت به درون نظام رسمی است، به شرط آنکه مکانیسم‌های جلوگیری از تضییع حقوق اشخاص ثالث و حقوق عمومی در متن و اجرا جدی گرفته شود.

بخش دوم: رویکردهای خارجی درباره رسمی‌سازی مالکیت و نظام‌های ثبت

در ادبیات بین‌المللی، رسمی‌سازی مالکیت و ثبت زمین غالباً در چارچوب توسعه اقتصادی، حکمرانی زمین و کاهش فقر بررسی شده است. یکی از محورهای مهم این آثار، ایده امنیت حقوق مالکیت به‌عنوان پیش‌شرط سرمایه‌گذاری و دسترسی به اعتبار است. پژوهش‌ها در اقتصاد نهادی نشان می‌دهند که وقتی مالکیت روشن باشد، دارنده زمین می‌تواند با وثیقه‌گذاری یا انتقال مطمئن، هزینه مبادله را کاهش دهد. در مقابل، نقدهای جدی نیز مطرح



است که رسمی سازی صرف، اگر بدون توجه به ساختارهای اجتماعی و حقوقی بومی انجام شود، می تواند گروه های آسیب پذیر را از زمین بیرون براند یا به تمرکز مالکیت منجر شود.

همچنین در حوزه حقوق تطبیقی ثبت، نظام های مختلفی مانند نظام مبتنی بر دفتر املاک و نظام هایی مشابه تورنس مورد بررسی قرار گرفته اند. در این آثار، بر ضرورت شفافیت، یکپارچگی پایگاه داده ها، نقشه برداری دقیق و قابلیت اتکا به ثبت تأکید می شود. از منظر این ادبیات، هر سازوکاری که اجازه دهد مالکیت از مسیرهای خارج از ثبت تثبیت شود، باید با استانداردهای سخت گیرانه اطلاع رسانی، امکان اعتراض مؤثر و سازوکار جبران خسارت همراه باشد تا اعتماد عمومی به ثبت تضعیف نشود. با وجود حجم قابل توجه مباحث درباره سند رسمی و اسناد عادی، یک خلأ مهم در برخی تحلیل ها، ترکیب همزمان سه سطح است. سطح نخست، تحلیل حقوقی متن قانون و نسبت آن با اصول قانون ثبت و قواعد مدنی. سطح دوم، تحلیل رویه اجرایی و نقاط عملی آسیب پذیر مانند آگهی ها، استعلام ها، معیارهای احراز تصرف و مالکیت و سازوکار اعتراض. سطح سوم، ارزیابی سیاستی مزایا و معایب با نگاه به پیامدهای بلندمدت بر بازار زمین، اعتماد عمومی و حقوق عمومی. مقاله حاضر تلاش می کند این سه سطح را در کنار هم ببیند و تصویری جامع تر ارائه دهد.

بخش سوم: تحلیل حقوقی سازوکار قانون تعیین تکلیف در صدور سند رسمی

قانون تعیین تکلیف، تصمیم گیری درباره صدور سند را به هیأت هایی واگذار می کند که ماهیتی اداری با کارکرد شبه قضایی دارند. این هیأت ها باید میان ادعای متقاضی، وضعیت ثبتی ملک، و حقوق اشخاص ثالث جمع کنند. از منظر تحلیل حقوق عمومی، چنین نهادی در مرز میان اداره و قضا قرار می گیرد. اثر تصمیم هیأت، محدود به توصیه یا نظر کارشناسی نیست،



بلکه می‌تواند به صدور سند رسمی بینجامد و وضعیت حقوقی ملک را برای آینده تثبیت کند. بنابراین هرچند سازوکار اداری است، اما به دلیل آثار سنگین بر مالکیت، باید استانداردهای رسیدگی منصفانه، بی‌طرفی و امکان اعتراض مؤثر را رعایت کند. صلاحیت هیأت در چهارچوب قانون باید محدود و مشخص باشد تا از تبدیل شدن به مسیر عمومی حل و فصل همه اختلافات ملکی جلوگیری شود. یکی از خطرهای ساختاری آن است که اشخاص، به جای مراجعه به دادگاه برای اختلافات پیچیده مالکیت، از مسیر هیأت برای تثبیت ادعاهای متعارض استفاده کنند. در نتیجه، تبیین دقیق مرز میان «تعیین تکلیف وضعیت ثبتی» و «حل اختلاف ماهوی مالکیت» اهمیت اساسی دارد. هر جا تعارض اساسی و پیچیده میان ادعاها وجود داشته باشد، استاندارد مطلوب آن است که مسیر قضایی نقش پررنگ‌تری داشته باشد و هیأت صرفاً در مواردی وارد شود که امکان احراز وضعیت با معیارهای روشن و کم‌ابهام وجود دارد.

در تحلیل حقوقی، ادله قابل اتکا باید ویژگی‌هایی داشته باشد. نخست، قابلیت انتساب و اصالت. دوم، قابلیت تطبیق با وضعیت ثبتی و نقشه ملک. سوم، سازگاری با حقوق اشخاص ثالث و نبود تعارض با اعلام‌های رسمی. چهارم، امکان کنترل توسط نهادهای دیگر از طریق استعلام و بررسی سوابق. در عمل، هر قدر نظام اطلاعاتی ثبت و نقشه‌برداری دقیق‌تر باشد، هیأت می‌تواند احراز را بر پایه داده‌های معتبرتر انجام دهد و کمتر متکی به شهادت‌ها و گواهی‌های محلی شود. این نکته نشان می‌دهد که موفقیت قانون، صرفاً به متن آن وابسته نیست، بلکه به زیرساخت‌های ثبتی و اطلاعاتی وابسته است.



بخش چهارم: مزایای قانون در رسمی سازی مالکیت و ساماندهی بازار زمین

یکی از مهم ترین مزایای قانون، حرکت از وضعیت مالکیت مبهم به وضعیت قابل اتکا در نظام رسمی است. وقتی مالکیت رسمی شود، خریدار، بانک، شهرداری و سایر نهادها می توانند به یک مرجع واحد برای تشخیص وضعیت حقوقی ملک تکیه کنند. این امر هزینه های بررسی، ریسک معاملات و احتمال وقوع کلاهبرداری را کاهش می دهد. همچنین با افزایش قابلیت اتکا به سند رسمی، انگیزه برای انجام معاملات عادی کاهش می یابد و به تدریج فرهنگ حقوقی جامعه به سمت رعایت تشریفات رسمی سوق داده می شود. این اثر تنها در سطح فردی نیست. در سطح کلان، شفافیت مالکیت موجب می شود برنامه ریزی شهری و روستایی دقیق تر شود، مالیات ستانی عادلانه تر گردد و امکان سیاست گذاری کارآمد در حوزه زمین و مسکن افزایش یابد. بازار زمین وقتی کارآمد است که اطلاعات مالکیت و محدودیت های حقوقی به صورت عمومی و قابل اعتماد قابل دسترسی باشد.

۱- کاهش بار دادگستری و تغییر مسیر حل و فصل اختلافات

انبوه دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی و اختلافات ناشی از اسناد عادی، بخش قابل توجهی از ظرفیت دادگستری را درگیر می کند. قانون تعیین تکلیف با ایجاد مسیر اداری، بخشی از این فشار را کاهش می دهد. البته این کاهش زمانی پایدار است که تصمیمات هیأت دقیق باشد و در آینده به دعاوی ابطال و تعارض منجر نشود. در حالت مطلوب، پرونده هایی که ماهیتاً قابل حل در سازوکار اداری هستند از دادگاه خارج می شوند و دادگاه می تواند بر اختلافات پیچیده تر تمرکز کند.



در عین حال، مزیت دیگر آن است که فرایند اداری می‌تواند سریع‌تر از مسیر قضایی باشد، به‌ویژه در مناطقی که دسترسی به دادگاه یا حجم پرونده‌ها مانع رسیدگی سریع است. سرعت به‌تنهایی ارزش نیست، اما وقتی با دقت همراه شود، به افزایش رضایت عمومی و کاهش هزینه اجتماعی اختلافات می‌انجامد.

۲- تقویت امکان بهره‌برداری اقتصادی از ملک و دسترسی به اعتبار

سند رسمی در عمل کلید ورود ملک به چرخه رسمی اقتصاد است. بسیاری از بانک‌ها و مؤسسات مالی، اسناد عادی را به‌عنوان وثیقه نمی‌پذیرند یا ارزش آن را بسیار کمتر در نظر می‌گیرند. وقتی مالک بتواند سند رسمی بگیرد، دارایی او قابلیت تبدیل به سرمایه مولد پیدا می‌کند. همچنین امکان مشارکت در پروژه‌های شهری، دریافت مجوزهای قانونی و انتقال مطمئن به دیگران افزایش می‌یابد. از این منظر، قانون می‌تواند به کاهش دارایی‌های منجمد و افزایش بهره‌وری اقتصادی کمک کند.

بخش پنجم: معایب و چالش‌های حقوقی و اجرایی قانون

مهم‌ترین نگرانی درباره هر مسیر تسهیلی صدور سند این است که ممکن است تصرفات ناحق یا معاملات معارض را در قالب سند رسمی تثبیت کند. اگر معیار احراز تصرف مشروع و رابطه حقوقی معتبر با مالک اولیه یا وضعیت ثبتی دقیق نباشد، افراد می‌توانند با ساختن مدارک ظاهراً منظم یا استفاده از شهادت‌های محلی، مالکیت را به‌نام خود ثبت کنند. در این حالت، شخصی که حق واقعی دارد، ناچار می‌شود وارد فرایندهای پرهزینه قضایی برای ابطال سند رسمی شود و این دقیقاً بر خلاف هدف امنیت حقوقی است.



همچنین در محیط‌هایی که معاملات عادی چندین بار انجام شده است، ممکن است اشخاص مختلف به مبادیه‌نامه‌های جداگانه استناد کنند. اگر هیأت نتواند زنجیره انتقالات را با دقت بررسی کند و تعارضات را شناسایی کند، صدور سند برای یکی از طرفین، اختلاف را تشدید می‌کند. این خطر در املاک مشاع، املاک دارای وراث متعدد یا املاک دارای سابقه اختلاف مرزی بیشتر است. یکی از پیچیده‌ترین حوزه‌ها، جایی است که ادعای مالکیت خصوصی با حقوق عمومی و منابع طبیعی تلافی می‌کند. اگر زمین در محدوده اراضی ملی، جنگل‌ها، مراتع، حریم‌ها یا بستر و حریم رودخانه‌ها باشد، صدور سند خصوصی می‌تواند تضییع حقوق عمومی و منافع بین‌نسلی را رقم بزند. حتی اگر قانون و آیین‌نامه استعلام‌هایی پیش‌بینی کند، تجربه نشان می‌دهد که اختلافات میان دستگاه‌ها، نقص نقشه‌ها یا تأخیر در پاسخ‌دهی می‌تواند راه را برای خطا باز کند. در این شرایط، صرف استعلام کاغذی کافی نیست. نظام ثبت نیازمند همپوشانی داده‌های مکانی و حقوقی است تا مشخص شود ملک دقیقاً در چه محدوده‌ای قرار دارد. هرچه اتصال به حدنگاری و پایگاه‌های مکانی دقیق‌تر باشد، احتمال صدور سند بر اراضی عمومی کاهش می‌یابد. بنابراین یکی از نقدهای مهم، آن است که بدون زیرساخت‌های فنی و هماهنگی نهادی، قانون می‌تواند ناخواسته به ابزاری برای دست‌اندازی به اراضی عمومی تبدیل شود.

نتیجه‌گیری

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، پاسخی به یک واقعیت اجتماعی گسترده است که نظام حقوقی نمی‌تواند آن را نادیده بگیرد. استمرار وضعیت غیررسمی، به افزایش دعاوی، ناامنی معاملاتی، گسترش کلاهبرداری و تضعیف کارکردهای



اقتصادی ملک می‌انجامد. در مقابل، رسمی‌سازی اگر با سازوکارهای دقیق انجام شود، می‌تواند امنیت حقوقی را افزایش دهد، هزینه‌های مبادله را کاهش دهد و ظرفیت دادگستری را از بخشی از پرونده‌های قابل حل در فرایند اداری سبک کند.

با این حال، همین قانون به دلیل ماهیت تسهیلی خود، در معرض مخاطرات جدی است. مهم‌ترین مخاطره، تثبیت مالکیت‌های متزلزل و تضییع حقوق اشخاص ثالث یا حقوق عمومی است. این خطر زمانی تشدید می‌شود که آگهی‌ها کم‌اثر باشد، معیارهای احراز تصرف و اسناد عادی دقیق نباشد، یا هماهنگی نهادی با منابع طبیعی و دستگاه‌های متولی زمین کامل انجام نشود. همچنین فشار حجم پرونده‌ها و ناهمگونی رویه‌ها می‌تواند کیفیت تصمیم‌ها را کاهش دهد و در نهایت اعتماد عمومی به سند رسمی را تضعیف کند.

پیشنهادهات

نتیجه نهایی آن است که موفقیت این قانون بیش از آنکه صرفاً به متن حقوقی آن وابسته باشد، به کیفیت اجرا و زیرساخت‌های اطلاعاتی و نهادی گره خورده است. هرقدر پیوند با حدنگاری، استعلام‌های مکانی دقیق، سامانه‌های اطلاع‌رسانی عمومی و سازوکارهای اعتراض مؤثرتر باشد، مزایا بر معایب غلبه خواهد کرد. در مقابل، هرگونه تساهل در احراز حقانیت متقاضی و کنترل تعارضات، می‌تواند نتیجه معکوس بدهد و به جای نظم‌بخشی، موج جدیدی از دعاوی و بی‌اعتمادی تولید کند. بنابراین توصیه کلان آن است که قانون تعیین تکلیف باید به‌عنوان جزئی از پروژه بزرگ‌تر «یکپارچه‌سازی نظام ثبت و حکمرانی زمین» دیده شود و هم‌زمان با تقویت فرهنگی برای کاهش معاملات عادی، در مسیر تثبیت پایدار مالکیت حرکت کند.



منابع و مآخذ

۱. ابراهیمی، محمد. حقوق ثبت اسناد و املاک. تهران: نشر میزان، ۱۳۹۸
۲. امامی، سیدحسن. حقوق مدنی. جلد اول و دوم. تهران: انتشارات اسلامی، چاپ‌های متعدد
۳. جعفری لنگرودی، محمدجعفر. ترمینولوژی حقوق. تهران: گنج دانش، چاپ‌های متعدد
۴. کاتوزیان، ناصر. اموال و مالکیت. تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۶
۵. لطفی، محمود. مباحثی در حقوق ثبت و آثار سند رسمی. تهران: انتشارات دادگستر، ۱۳۹۶
۶. مجموعه تنقیحی قوانین و مقررات ثبتی. تهران: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، ۱۳۹۹
۷. قانون ثبت اسناد و املاک. مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی. تهران: روزنامه رسمی کشور
۸. قانون مدنی جمهوری اسلامی ایران. مصوب ۱۳۰۷ با اصلاحات بعدی. تهران: روزنامه رسمی کشور
۹. قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی. مصوب ۱۳۹۰. تهران: روزنامه رسمی کشور
۱۰. آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی. تهران: روزنامه رسمی کشور



۱۱. حسینی، سیدمحمد. تحلیل کارکرد هیأت‌های حل اختلاف ثبتی و آثار آن بر امنیت معاملات. فصلنامه پژوهش‌های حقوقی، سال دوازدهم، شماره سوم، ۱۳۹۷، صفحات ۸۵ تا ۱۲۰

۱۲. موسوی، رضا. چالش‌های حقوقی رسمی‌سازی مالکیت در اراضی فاقد سند و نقش حدنگاری. مجله حقوقی دادگستری، سال بیست و دوم، شماره دوم، ۱۳۹۹، صفحات ۴۵ تا ۸۲

۱۳. De Soto, Hernando. *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*. New York: Basic Books, ۲۰۰۰
۱۴. Feder, Gershon and Nishio, Akihiko. *The Benefits of Land Registration and Titling: Economic and Social Perspectives*. Washington, DC: World Bank, ۱۹۹۸
۱۵. Holden, Stein T. and Ghebru, Hosaena. *Land Tenure Reform, Land Markets, and Land Use: Evidence and Policy Implications*. In: *Land Use Policy*, Volume ۴۸, ۲۰۱۵, Pages ۱–۱۲
۱۶. Payne, Geoffrey, Durand-Lasserve, Alain and Rakodi, Carole. *Social and Economic Impacts of Land Titling Programmes in Urban and Peri-Urban Areas: International Experience and Case Studies*. In: *Habitat International*, Volume ۳۳, Issue ۴, ۲۰۰۹, Pages ۳۸۱–۳۸۹
۱۷. Torrens, Robert Richard. *The South Australian System of Conveyancing by Registration of Title*. Adelaide: Government Printer, ۱۸۵۹
۱۸. Zevenbergen, Jaap. *Systems of Land Registration: Aspects and Effects*. Delft: Delft University Press, ۲۰۰۲
۱۹. World Bank. *Land Governance Assessment Framework: Implementation Manual*. DC: The World Bank, ۲۰۱۱