

## Restriction or Freedom in Accessing Recorded Information by Looking at the Jurisprudential Rule of Justice and Fairness

### ARTICLE INFO

#### Article Type

Research Article

#### Authors

Amin Hosseini<sup>1</sup>

Masoud Shirani<sup>2\*</sup>

Davoud Nasiran<sup>3</sup>

#### How to cite this article

Amin Hosseini, Masoud Shirani, Davoud Nasiran, Restriction or Freedom in Accessing Recorded Information by Looking at the Jurisprudential Rule of Justice and Fairness, *Journal of Quran and Medicine*, 2022:6(4): 155-169.

1. PhD Student in Private Law, Department of Law, Najafabad Branch, Islamic Azad University, Najafabad, Iran.

2. Assistant Professor, Law Department, Najafabad Branch, Islamic Azad University, Najafabad, Iran (Corresponding Author).

3. Assistant Professor, Department of Law, Najafabad Branch, Islamic Azad University, Najafabad, Iran.

#### \* Correspondence:

Address:

Phone:

Email: dr.shirani2019@gmali.com

#### Article History

Received: 2021/07/26

Accepted: 2021/09/23

### ABSTRACT

Determining the limits and barriers to accessing registered information, which on the one hand is related to the rights of people with disabilities and on the other hand is somehow supported and guaranteed by the government, can play an increasing role in creating justice in society. Play. This information is highly secure due to government oversight and support during the collection, analysis and storage phase, and anyone with access to this information is in a better position than others and can be surrounded by this information. Benefit more. Therefore, the main purpose of this article is to examine the restriction or freedom in access to registration information with a look at the jurisprudential rule of justice and fairness. The method used in this article is descriptive-analytical and the method of data collection is library. Despite the ambiguity arising from the use of the word beneficiary in some laws, including Article 8 of the Property and Deeds Registration Law, persons entitled to access property registration information may be restricted to the property owner, deputy and legal representative, and other persons may They can access this information through Articles 212 and 213 of the Code of Civil Procedure according to special conditions. The parties, the holder of the document or their legal representative and deputy and judicial authorities, have the right to receive the principles and copies of the documents available in the notaries. In this regard, there are major challenges to the implementation of the law on dissemination and free access, including that in some cases, the information requested by citizens has been made publicly available through the public through databases or information and dissemination systems. For example, any citizen can be informed of the laws and regulations of the country by referring to the website of the official newspaper of the country or the national system of laws and regulations, but some citizens prefer to visit these databases by registering an application in the system of publishing and free access to information. Achieve the rules and regulations they want.

**Keywords:** Access Rights, Registration Information, Justice, Fairness, Barriers, Third Parties

## محدودیت یا آزادی در دسترسی به اطلاعات ثبتی با

## نگاهی به قاعده فقهی عدل و انصاف

می‌دهند که از طریق ثبت درخواست در سامانه انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات، به قوانین و مقررات مورد نظر خود دست یابند.

کلمات کلیدی: حق دسترسی، اطلاعات ثبتی، عدل، انصاف، موانع، اشخاص ثالث

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۵/۰۴

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۷/۰۱

\* نویسنده مسئول: dr.shirani2019@gmali.com

## مقدمه

به هنگام انجام معامله، شناخت طرفین از یکدیگر و احراز اهلیت معامله در طرف مقابل برای جلوگیری از زیان‌های ناشی از بطلان معامله ضروری است، اما کافی نیست. بلکه حمایت از طرفین معامله و جلوگیری از زیان آنها ایجاب می‌کند که آنها قبل از انعقاد معامله بتوانند از وضعیت حقوقی<sup>۱</sup> موضوع معامله نیز آگاهی یابند و اطلاعات لازم را در این زمینه به دست آورند. برای نمونه اینکه، آیا مورد معامله متعلق به طرف معامله است؟ یا آیا اشخاص ثالث نسبت به موضوع معامله حق عینی (نظیر حق انتفاع و حق رهن) دارند یا خیر؟ هر چند تا قبل از انجام معامله نسبت به مورد معامله و معاملاتی که قبلاً در خصوص آن صورت گرفته است، ثالث محسوب می‌شوند.

اهمیت اقتصادی و اجتماعی املاک و اینکه آنها پایه و اساس حقوق متعددی را تشکیل می‌دهند، از یک سو، و اقبال زیاد مردم نسبت به این نوع اموال و گسترش جرائم علیه این نوع اموال از طریق کلاهبرداری و انتقال مال غیر، از سوی دیگر، ایجاب می‌کند که معاملات این نوع اموال، دارای نظم حقوقی خاص باشند تا امنیت این نوع معاملات در ابعاد حقوقی و روانی تأمین گردد؛ و خریدار قبل از انعقاد معامله بتواند از مالکیت و سلطه تام فروشنده نسبت به مورد معامله اطمینان حاصل کند؛ و مطمئن باشد که مورد معامله از هر نوع حق عینی متعلق به غیر رها (طلق) است، و اگر معامله کند، قانون از وی حمایت می‌کند، به علاوه او باید مطمئن باشد که بعد از انعقاد معامله، مورد معامله از هر نوع معامله معارض که ممکن است توسط ناقل (فروشنده) انجام گردد، مصون و محفوظ خواهد بود (۱).

یکی از اهداف نظام ثبتی؛ حمایت از اشخاص در برابر این نوع زیان‌هاست. نظام ثبتی می‌تواند وضعیت حقوقی مورد معامله را مشخص و عاملی برای ایجاد امنیت و ثبات معاملات نسبت به اموال غیرمنقول باشد. ایجاد بانک اطلاعاتی درباره املاک و دسترسی آسان اشخاص به آنها، ایجاد امنیت حقوقی در معاملات املاک و کنترل آنها از طریق تشریفات خاص برای این نوع معاملات (نظیر تنظیم سند رسمی) و اعطای ضمانت اجرای مناسب، از جمله ابزارهای است که نظام‌های ثبتی برای حمایت از اشخاص ثالث در نظر گرفته‌اند.

امین حسینی<sup>۱</sup>

دانشجوی دکتری حقوق خصوصی گروه حقوق واحد نجف آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، نجف آباد، ایران.

مسعود شیرانی<sup>۲\*</sup>

استادیار گروه حقوق واحد نجف آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، نجف آباد، ایران (نویسنده مسئول).

داود نصیران<sup>۳</sup>

استادیار گروه حقوق واحد نجف آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، نجف آباد، ایران.

## چکیده

تعیین حدود و ثغور و موانع دسترسی به اطلاعات ثبتی، که از طرفی، با حقوق افراد محدود مرتبط است و از طرف دیگر، به نحوی توسط دولت مورد حمایت قرار گرفته و تضمین می‌گردد، می‌تواند نقش فزاینده‌ای را برای ایجاد عدالت در جامعه ایفاء نماید. زیرا این اطلاعات به علت نظارت و حمایت دولت در مرحله گردآوری، تحلیل و ذخیره سازی، از امنیت بالایی برخوردارند و هر کس به این اطلاعات دست یابد، در موقعیت بهتری نسبت به سایر افراد قرار گرفته و می‌تواند با احاطه بر اطلاعات مذکور، از منافع بیشتری بهره مند گردد. بنابراین هدف اصلی این مقاله بررسی محدودیت یا آزادی در دسترسی به اطلاعات ثبتی با نگاهی به قاعده فقهی عدل و انصاف می‌باشد. روش مورد استفاده در این مقاله توصیفی-تحلیلی و روش گردآوری اطلاعات به صورت کتابخانه‌ای می‌باشد. با وجود ابهامی که ناشی از استعمال لفظ ذی نفع در برخی قوانین از جمله ماده ۸ قانون ثبت اسناد و املاک وجود دارد، افراد صالح برای دسترسی به اطلاعات ثبت املاک را می‌توان به صاحب ملک، قائم مقام و نماینده قانونی محدود کرد و سایر اشخاص می‌توانند از طریق مواد ۲۱۲ و ۲۱۳ قانون آیین دادرسی مدنی طبق شرایط خاصی به این اطلاعات دست یابند. متعالمین، صاحب سند یا نماینده قانونی و قائم مقام آن‌ها و مراجع قضایی، حق دریافت اصول و رونوشت اسناد موجود در دفاتر اسناد رسمی را دارا می‌باشند. در این زمینه، چالش‌های اساسی در برابر اجرای قانون انتشار و دسترسی آزاد وجود دارد از جمله اینکه در برخی موارد، اطلاعاتی که از سوی شهروندان خواسته شده به صورت عمومی و از طریق پایگاه‌ها یا سامانه‌های انتشار و اطلاع‌رسانی در دسترس عموم قرار گرفته‌اند. برای مثال، هر شهروندی می‌تواند با مراجعه به پایگاه روزنامه رسمی کشور یا سامانه ملی قوانین و مقررات کشور از قوانین و مقررات کشور مطلع شود اما برخی شهروندان به جای مراجعه به این پایگاه‌ها ترجیح

<sup>۱</sup> Situation juridique

هم فلاسفه و هم دانشمندان اجتماعی، توجه زیادی به بحث عدالت نموده‌اند. علاقه افراد به عدالت، از یک نیاز طبیعی اساسی منتج می‌شود، افراد، نیازهای فردی متفاوتی دارند که از طریق تعامل با دیگران به بهترین نحو، ارضا می‌شود. این نیازها طیفی از نیازهای اقتصادی از قبیل پول و امکانات مادی تا نیازهای اجتماعی-احساسی نسبتاً انتزاعی از قبیل؛ توجه و احترام شخصی را در بر می‌گیرد. عدالت به افراد استانداردهایی ارائه می‌دهد تا قضاوت نمایند که آیا این نیازها در محیط‌های اجتماعی که اغلب پیچیده هستند برآورده می‌گردد؟ (۳)

یکی از عناصر کلیدی تشکیل‌دهنده مفهوم عدالت اجتماعی، عنصر برابری است که خود مفهوم قابل درک و ملموسی است، اما از نحوه ترکیب آن با دیگر عناصر می‌توانیم به تعریف‌های مختلفی از مفهوم عدالت اجتماعی دست پیدا کنیم. به عنوان مثال: تعریفی از عدالت اجتماعی که بر مبنای ترکیبی از دو عنصر برابری در فرصت‌ها و پذیرش شایستگی‌ها و قابلیت‌ها شکل می‌گیرد، با تعریف تک عنصری برابری در همه امکانات و امتیازات، کاملاً متفاوت و متمایز است و سیاست‌های اجتماعی کاملاً متفاوت و در بسیاری از موارد متضادی در پی دارد.

جایگاه اصل انصاف، و اصول عدل و انصاف در حقوق ایران در نظام حقوقی ایران، آنچه از انصاف در قوانین موجود می‌توان یافت غالباً از نوع اصل انصاف می‌باشد، که مقررات قانونی مربوط را می‌توان به دو دسته صریح و ضمنی تقسیم کرد:

دسته اول، که اصل انصاف به طور صریح مورد اشاره قرار گرفته است: ماده ۵۷۱ قانون تجارت درباره اعاده اعتبار تاجر ورشکسته، ماده ۱۷۹ قانون دریایی ۱۳۶۳ و اصلاحیه ۱۳۹۱ نسبت به ابطال یا تغییر قرارداد غیرمنصفانه؛ ماده ۹۰ قانون مدیریت خدمات کشوری ۱۳۸۹ در قسمت حقوق و تکالیف کارمندان نسبت به انجام وظایف با رعایت انصاف؛ ماده ۴۱ قانون کار ۱۳۹۹ در خصوص پرداخت های منصفانه و معقول حق السعی کارگران و ماده ۴۶ قانون حمایت از مصرف کننده ۱۳۸۸ نسبت به بلا اثر بودن شروط غیرمنصفانه به ضرر مصرف کننده.

دسته دوم، از مقررات، که به طور ضمنی مبتنی بر اصل انصاف هستند، به لحاظ تعدد و تنوع مواد، به شرح زیر قابل دسته بندی موضوعی می‌باشند:

۱. مرجع رسیدگی: اصل ۱۹۸ قانون اساسی جهت تعیین نهاد هیأت منصفه؛
۲. پرداخت وجه: در ماده ۵۲۲ قانون تجارت جهت تقسیم اموال بین طلبکاران به نسبت طلب آنها، ماده ۶۵۲ قانون مدنی در اعطای مهلت پرداخت وجه به مقتضی و ماده ۴ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۹ در بحث تعدیل اجاره بها؛
۳. الزامات خارج از قرارداد: مواد ۳۰۱ الی ۳۰۹ قانون مدنی در بحث دارا شدن غیر عادلانه، ماده ۳۱۳ قانون مدنی در باب منصفانه نبودن تملک ملک غیر و مواد ۳ و ۴ قانون مسئولیت مدنی جهت اعمال انصاف در تخفیف خسارات؛
۴. تعهدات قراردادی: مواد ۲۲۰ و ۲۲۷ قانون مدنی درباره اعمال انصاف نسبت به تعهد متعاملین و خسارات ناشی از عوامل خارجی

دسترسى به اطلاعات؛ اعم است از مشاهده سند یا هر وسیله یا چیز دیگری که اطلاعات در آن ثبت یا ذخیره شده است و اطلاع از محتوای آن از طریق مطالعه یا استنساخ یا تکثیر تمام یا برخی قسمت ها و یا با تهیه یک رونوشت کامل از آن (بند ۶ ماده ۲ لایحه حمایت از حریم خصوصی). با توجه به اهداف تأسیس سازمان ثبت که حفظ و تثبیت حقوق مالکین و اعتبار بخشیدن به اسناد رسمی می‌باشد، اهمیت بررسی حق دسترسی به اطلاعات ثبتی در این است که این اطلاعات صرفاً برای بایگانی نیست و باید بتوان برای تحقق بخشیدن به اهداف تأسیس سازمان ثبت، به آن دسترسی داشت. اهمیت حقوقی و اقتصادی ثبت املاک و اسناد و کمبود منابع در این خصوص، به گونه ای که صرفاً در قسمتی از کتاب میانی و آثار نظام ثبت املاک از نسرین طباطبائی حصارى، پرداخته شده است، نگارنده را بر آن داشت تا در این خصوص تحقیق و پژوهش کند. در این پژوهش نویسنده به دنبال پاسخگویی به دو سوال است: آیا در حقوق کشور ما امکان دسترسی به اطلاعات ثبتی وجود دارد؟ و اینکه مدل دسترسی به اطلاعات ثبتی در نظام حقوقی ایران، محدود است یا آزاد؟ همچنین تعارضات قوانین حریم خصوصی با عدالت اجتماعی و توزیعی و قوانین ثبتی کدامند؟

با مطالعه قوانین و مقررات و رویه عملی به این نتیجه می‌رسیم که: در حقوق ما حق دسترسی به اطلاعات ثبتی به رسمیت شناخته شده و ذینفع با رعایت حریم خصوصی می‌تواند به اطلاعات مذکور دسترسی یابد. این مقاله با روش علمی-پژوهشی و با استفاده از منابع کتابخانه ای شامل کتاب و مقاله در پی پاسخ به سوالات مذکور است.

#### عدالت اجتماعی

احساس عدالت یکی از شاخصهای اصلی رفاه اجتماعی در دنیای امروز می‌باشد. احساس عدالت را در قالب رفاه از دو بُعد در نظر می‌گیرند: از یک زاویه آن را در قالب فردی، اجتماعی و سیاسی (عملکرد مسئولین و سازمان‌ها) تقسیم بندی می‌کنند و از بُعد دیگر آن را به عدالت توزیعی و رویه ای تقسیم می‌کنند.

در حقیقت، عدالت از مفاهیمی است که عقل جمعی همه افراد بشر، آن را مستحسن و نیکو می‌شمرد. عدالت به مثابه مفهومی، با سطح انتزاع بسیار بالا، از دیر باز ذهن بشر را به خود مشغول داشته است تا جایی که مباحثه درباره چیرستی عدالت، به مثابه یکی از محوری‌ترین سئوالات فلسفه سیاسی، همچنان استمرار دارد (۲).

در ارتباط با مفهوم عدالت، مفاهیمی چون برابری، انصاف و مساوات نیز مطرح می‌شوند که گاهی مترادف با آن و گاهی با مفهومی متفاوت با آن به کار گرفته شده‌اند. در واقع تحقق عدالت، سنگ پایه مشروعیت حاکمیت و مبنای توجیه ضرورت وجود دولت تلقی می‌شود. در حقیقت، عدالت از مفاهیمی سرچشمه می‌گیرد که عقل جمعی همه افراد بشر، آن را مستحسن و نیکو می‌شمرد. عدالت به مثابه مفهومی، با سطح انتزاع بسیار بالا، از دیر باز ذهن بشر را به خود مشغول داشته است تا جایی که مباحثه درباره چیرستی عدالت، به مثابه یکی از محوری‌ترین سئوالات فلسفه سیاسی، همچنان استمرار دارد.

و ماده ۱۶۹ قانون ثبت در باب اعمال انصاف مبنی بر پرداخت قیمت اضافه مبیع<sup>(۴)</sup>.

نقش انصاف در رویه قضایی، که دادرسان آراء خود را با تکیه بر آن صادر می نمایند، نیز قابل توجه می باشد. به این صورت که قاضی یا به طور صریح به انصاف استناد می کند و یا غیرمستقیم در تصمیمات خود آن را مدنظر قرار می دهد. تفسیر قانون توسط دادرس و متعاقبا ایجاد رویه قضایی می تواند به عنوان یکی از ابزارهای اجرای عدالت و انصاف محسوب شود. از جمله شعبه چهارم دادگاه تجدیدنظر استان لرستان، در دادنامه شماره ۸۲/۲۰۷ مورخه ۸۲/۲/۳۰ در خصوص استنباط از مواد ۹۷ و ۶۸ قانون ثبت اسناد و املاک نسبت به انجام و ثبت رسمی کلیه معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیرمنقول، با این استدلال که مواد مذکور، به جهت رعایت تشریفات صوری معامله می باشد و نمی تواند به اراده طرفین که مبنی بر انجام معامله بوده خللی وارد کند، صدور قرار عدم استماع دعوی را توسط دادگاه بدوی، به جهت عدم ثبت معامله، بر خلاف انصاف و عدالت قضایی دانسته است. تنها ماده ای که در آن به اصول عدل و انصاف اشاره شده است، ماده ۲۷ (۳) قانون داوری تجاری بین المللی می باشد. با توجه به اینکه این ماده از ماده ۲۸ (۳) قانون نمونه آنستیرال ۱۹۸۵ اخذ گردیده است، که در آن صراحتا اصلاح "Ex aequo et bono" بکار رفته و شرط اعمال آن را نیز اجازه صریح طرفین می داند و همچنین در تفسیر ماده ۳۳ (۲) قواعد داوری آنستیرال از این اصطلاح به عنوان اصول عدل و انصاف یاد شده است. و این سند به عنوان بارزترین سندی که به اصول عدل و انصاف پرداخته است شناخته می شود.

مبنای فقهی و مقایسه آنها با قوانین مدنی در مقوله دسترسی آزاد به اطلاعات ثبتی

استقصای سوابق ناظر بر تدوین لایحه ی آزادی اطلاعات که منجر به تصویب قانون انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات گردیده، نشان می دهد که توجه اصلی طراحان، عمدتا به اسناد خارجی ذریبط بوده و نسبت به مبناسناسی فقهی این نهاد حقوقی، تتبع بایسته ای صورت نگرفته است. ثمره ی چنین رویکردی، موجب می شود مجریان نسبت به قانون به دیده ی یک آورده بیگانه، نگریسته و چندان خود را مستلزم به تحقق آن ندانند؛ چرا که با وجود گذشت چند سال از تصویب قانون مزبور، عدم تهیه ی آئین نامه اجرایی آن که حسب حکم مندرج در ماده ۸، می بایست ظرف شش ماه از تاریخ تصویب، توسط هیأت وزیران تصویب می گردید، مویدی بر این ادعا است (۵).

#### ۱- روایت علوی

یکی از مستندات فقهی قائلین به شناسایی حق شهروندان بر دسترسی به اطلاعات در اختیار حکومت، روایتی است که طی آن حضرت علی (ع) در نامه ای خطاب به فرماندهان انتظامی می نویسد: «آگاه باشید که شما این حق را بر عهده من دارید که هیچ رازی را جز در خصوص جنگ از شما پنهان ننمایم و کاری را جز احکام شرع، بدون مشورت با شما انجام ندهم». این روایت با اندکی تفاوت در منابع ذیل نیز نقل شده است:

الف) شیخ طوسی(ره) در «أمالی» این روایت را به نقل از استادش، شیخ مفید(ره) بدین صورت نقل نموده است: «ألا و ان لكم عندی أن لا أحتجبن دونکم سرا الا فی حرب و لا أطوی دونکم أمره إلا فی حکمه» (۶).

ب) سید رضی (ره) آن را در نامه پنجاهم نهج البلاغه، بدین شکل ذکر کرده است: «ألا و ان لكم عندی ألا أحتجبن دونکم سره إلا أطوی دونکم أمره إلا فی حکم». «نصر بن مزاحم منقروی» در کتاب «وقعه صفین» نیز آن را با همین مضمون آورده است (۷).

#### ۲- سیره معصومین

بررسی در سیره و روش عملی ائمه معصومین (ع) گواه بر آن است که ایشان حق مردم به اطلاعات را به رسمیت شناخته اند. این امر به شیوه های مختلف، محقق می شده است. اولاً: معصومان در ارتباط با بسیاری از امور حکومتی به گونه ای شفاف عمل می نمودند که عموم جامعه به راحتی بتوانند از فرآیند اجرایی آن آگاهی پیدا نمایند. به طور مثال؛ در ارتباط با مقوله دادرسی، نقل شده که امیر المؤمنین (ع) در مسجد کوفه به قضاوت میان مردم پرداختند.

در روایتی آمده که حضرت که از قضاوت «شریح» در خانه خویش اطلاع یافته بودند وی را از این کار، نهی نمودند و فرموده بودند: «یا شریح! اجلس فی المسجد فانه اعدل بین الناس فأنه و هن بالقاضی ان یجلس فی بینه». در باب مسأله می بیت المال نیز حضور مردم، هنگام تقسیم نقل شده است.

روایت شده در دوران حکومت حضرت علی (ع)، خراج اصفهان رسید، حضرت نیز مردم را فرا خواندند که فردا بیایند و سهم خویش را از بیت المال بگیرند. ثانیاً، در مواردی هم که مردم در مورد مسائل مختلف از معصومین (ع) در خواست اطلاعات می کردند، ایشان به اطلاع رسانی می پرداختند. به طور مثال؛ در مورد امام حسن (ع) در روایتی آمده که پس از صلح ایشان با معاویه، برخی که از دلیل این تصمیم حضرت، آگاهی نداشتند از ایشان سؤال می کنند که علی رغم حقانیت خویش و گمراهی و طغیانگری معاویه، چگونه حاضر به صلح با او شده اند؟

#### ۳- حق مشارکت در اداره امور کشور

نصوص متعددی بر وجوب زمامداران و کارگزاران حکومت اسلامی با مردم وجود دارد. به طور مثال؛ خداوند متعال در سوره مبارکه آل عمران به پیامبر اسلام (ص) دستور به مشورت داده و می فرماید: «وشاورهم فی الامر فاذا عزمتم فتوکل علی الله ان الله یحب المتوکلین».

روایات متواتری نیز وجود دارد که به اهمیت مسأله مشورت پرداخته اند. نظیر روایتی منسوب به امیر المؤمنین (ع) که ناظر بر

وجوب مشورت کردن می باشد: «شاوروا فالنحج فی المشاوره»

به علاوه، تحقیق در سیره معصومین (ع) نیز به خوبی، همین موضوع را نشان می دهد. از جمله در مورد پیامبر اعظم که مشورت با اصحاب از جانب ایشان به صورت مکرر گزارش شده است. از امام رضا(ع) نیز در این زمینه نقل شده که فرموده اند: «ان رسول الله کان یتشیر اصحابه ثم یعزم علی ما یرد».

لذا با توجه به وجوب مشورت و محاسن آن، پرواضح است که تحقق آن مستلزم آگاهی طرف مشورت می باشد. از این رو، مادام

نحو که هر ایالت بایستی تصمیم بگیرد که چه زمانی و چگونه اقدام به ثبت الکترونیک نماید و هر ایالت نظام شخصی خود را دارد. پروژه خدمات اطلاعات املاک اروپا که از طرف اتحادیه اروپا پشتیبانی مالی می شود، هدف خود را فراهم آوردن امکان دسترسی آنلاین و به روز، به اطلاعات املاک در درون مرزهای اروپا قرار داده است. خدمات اطلاعات املاک اروپا به اطلاعاتی راجع به دعاوی ثبتی و ترجمه اصطلاحات حقوقی وصل است. این مرکز خود ثبت اطلاعات نمی کند و تنها به ادارات ثبت اروپایی وصل است. لذا این اطلاعات به زبان محل ادارات ثبت نشان داده می شود. لازم به ذکر است که خدمات اطلاعات املاک اروپایی، اداره ثبت املاک اروپا نیست. بلکه کشورهای مشارکت کننده در این پروژه توافق نموده اند تا به رغم تفاوت های موجود در نظام های ثبتی آنها در مورد جمع آوری و ذخیره اطلاعات، چارچوب قانونی و قواعد و اصول دسترسی به اطلاعات، در مورد دسترسی فراملی اطلاعات موجود در ادارات ثبتشان با هم همکاری کنند. مشکلات مالی برخی کشورهای اروپایی شرقی از جمله مشکلات این پروژه است. اما مشکل اساسی تر مربوط به کشورهایمانند بلژیک، آلمان و اسپانیا است که دسترسی به اطلاعات ثبتی را محدود به اشخاصی نموده اند که منافع مشروع دارند.

از مشکلات دیگر این است که قالب واحدی از ارائه اطلاعات در کشورها اروپایی را نمی توان یافت. چرا که شکل ثبت و انتشار وابسته به قانون ماهوی است. مگر اینکه حقوق ماهوی نیز یکسان شود. مانع دیگر زبان است. زیرا ثبت در هر کشوری به زبان ملی صورت می گیرد و ترجمه همه اطلاعات به زبان خارجی پرهزینه و دشوار است و به تنهایی کافی نیست. زیرا ترجمه زمانی مفید خواهد بود که در اندکی از زبان کشور محل اداره ثبت مربوطه داشته باشیم، در پاسخ به سوال دوم، قابل ذکر است، حق دسترسی به اطلاعات مطلق نیست و دارای محدودیت هایی است. با تشخیص اطلاعات قابل دسترسی، ذینفع آن را نیز می توان مشخص نمود (۱۰).

ذینفع حق دسترسی به چه اطلاعاتی را دارد؟  
ماده ۷ آئین نامه قانون انتشار، اطلاعاتی را که مؤسسات مشمول، موظفند آن را در درگاه خود بر اساس ضوابط و استانداردهای مندرج در تصویب نامه شماره ۱۹۲۶۳۰/ت/۴۲۶۳۵ مورخ ۱۳۹۱/۱۰/۳ طراحی و امکان دسترسی بیست و چهار ساعته به آن را برای مراجعان فراهم نمایند، پیش بینی کرده که از جمله آن می توان شرح وظایف و الزامات قانونی، قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت های مؤسسه، ایجاد صفحه پیگیری خدمت یا درخواست اطلاعات به همراه اطلاعات فرآیند طی شده برای ارائه خدمت را نام برد. فصل چهارم قانون انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات (مواد ۱۳ الی ۱۷) بر مبنای قاعده لاضرر نیز استثنائاتی را برای ارائه اطلاعات به متقاضیان برشمرده تا بین مصالح عمومی و حقوق و منافع افراد تعادل برقرار کند: اسرار دولتی، اطلاعات مربوط به حریم خصوصی، اطلاعات که برای حمایت از سلامتی شخص لازم است، اطلاعات تجاری، اطلاعاتی که ارائه آنها به امنیت روانی و آسایش عمومی، پیشگیری از جرائم با کشف آنها، بازداشت یا تعقیب مجرمان،

که مردم نسبت به اطلاعات، دسترسی نداشته باشند، نمی توان بر این فرضیه عمل نمود، پس نتیجه آن می شود که از حیث تعلق حکم و جوب بر مقدمه ی واجب رعایت حق بر اطلاعات بر حکومت، واجب خواهد بود (۸).

۴- عدم قرار دادن خود در معرض سوء ظن یکی از دلایلی که می شود از آن آزادی اطلاعات و حق مردم بر تحصیل اطلاعات را نتیجه گیری کرد، نصوصی است که افراد را از این که خود را در معرض سوء ظن و تهمت دیگران قرار دهند، نهی می نماید.

حضرت علی (ع) در عهدنامه ی خویش خطاب به مالک اشتر، زمانی که وی را به حکومت مصر» منصوب فرمودند، چنین دستور دادند: «و آن ظنلت الرعیه یک حیفا، فأصحر لهم بعدرک و عدل عنک ظنونهم بإصحرارک، فان ذلک ریاضه منک لفسک و رفقا بر عینک و اعذاره تبلیغ به حاجتک من تقویمهم علی الحق».

برخی از صاحب نظران با استفاده از این روایت، حکومت را مکلف دانسته اند در مواردی که اقدام صورت گرفته، زمینه سوء برداشت مردم را فراهم می نماید، حقیقت را برای ایشان آشکار نموده و ضمن متقاعد نمودن آنها، جهلشان را مرتفع سازد (۹).

رویکرد کشورهای اروپایی نسبت به حق دسترسی به اطلاعات ثبتی در بیشتر کشورهای اروپایی مانند اتریش، جمهوری چک، کرواسی، دانمارک، انگلیس، فنلاند، مجارستان، ایرلند، لیتوانی، ایتالیا، هلند، پرتغال، اسکاتلند و سوئد دسترسی به اطلاعات ثبتی اشخاص آزاد و دسترسی عام برای اشخاص فراهم است. به گونه ای که هر کس می تواند این اطلاعات را تحصیل نماید. در حقوق برخی کشورهای اروپایی مانند بلژیک، آلمان و اسپانیا به منظور حفظ حریم خصوصی، دسترسی محدود برای اشخاصی که منافع مشروع دارند، پیش بینی شده است. در دیگر کشورهای اروپایی مانند فرانسه و لهستان محدودیت برای دسترسی به اطلاعات ثبتی بیشتر است. به گونه ای که حتی افرادی که دارای منافع مشروع هستند هم تحت شرایطی می توانند به این اطلاعات دسترسی پیدا کنند. ثبت الکترونیکی در کشورهای اروپایی یک هنجار محسوب می گردد و بیشتر دولت ها ثبت الکترونیکی را کامل کرده اند یا تقریباً کامل انتقال داده اند. البته فرآیند الکترونیکی کردن ثبت در کشورهای اروپایی جنوبی و شرقی مانند کرواسی، یونان، مجارستان، پرتغال و اسلوانی دیرتر شروع شد. این تأخیر بیشتر شاید ناشی از محدودیت های مالی، در برخی کشورها مانند یونان ناشی از نبود داده های معتبر کاداستری، در برخی کشورها مانند کرواسی نیز ناشی از شکل نادرست ثبت املاک در طول رژیم کمونیستی بود.

ارائه خدمات از طریق اینترنت در کشورهایی ممکن است که هم ثبت الکترونیک را کامل کرده اند و هم دسترسی عموم به اطلاعات ثبتی را مجاز بدانند. مانند: اتریش، جمهوری چک، انگلیس، مجارستان، لیتوانی، هلند، نروژ، لهستان، اسکاتلند، اسلوانی و سوئد. کشورهایی که دسترسی به اطلاعات را محدود به اشخاصی که دارای منافع مشروع هستند می نمایند، دسترسی الکترونیکی را برای عدم نقض حریم خصوصی محدود به متخصصان نموده اند. مانند: آلمان و اسپانیا. عدم تمرکز سیاسی می تواند دسترسی را محدود سازد: به این

ممیزی مالیات با عوارض قانونی یا وصول آنها و اعمال نظارت بر مهاجرت به کشور لطمه بزند.

تحقق هدف حق دسترسی به اطلاعات ثبتی که تضمین امنیت معاملات است، مستلزم به روزرسانی اطلاعات نیز است. فرایند ثبت الکترونیکی برای فرار از کاغذبازی و جلوگیری از مضرات ناشی از طولانی شدن فرایند ثبت است. این به روزرسانی می تواند ناشی از تغییرات حقوقی مانند انتقال عین، منافع و حقوق متعلق به ملک یا ناشی از تغییرات فیزیکی همچون افزای، تفکیک و تجمیع باشد. شق ۱ و ۲ بند «و» و بند از ماده ۴۶ قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی و اجتماعی ایران مصوب ۱۳۹۰ نظر به الکترونیکی شدن نظام ثبت دارد. مکانیزه نمودن نظام های ثبت، هر چند در راستای ایجاد حق دسترسی به اطلاعات ملکی اشخاص است، ولی با فراهم نمودن دسترسی وسیع تر به این اطلاعات از راه دور و سرعت بیشتر و گاه فراتر از اطلاعات صرف مالی، با توسل به ترندهای اینترنتی و کامپیوتری، ممکن است به حریم خصوصی اشخاص، تعرض گردد.

#### مفهوم حریم خصوصی

حق دسترسی وسیع و بدون محدودیت به اطلاعات ممکن است سبب تعرض به حریم خصوصی اشخاص گردد. لذا در ماده ۱۴ قانون انتشار و دسترسی آزاد مصوب ۱۳۸۸ یکی از استثنائات؛ حق دسترسی مردم به اطلاعات عمومی نزد موسسات عمومی، اطلاعاتی است که تحصیل آن موجب نقض حریم خصوصی شود. در ماده ۱۴ قانون انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات مصوب مرداد ماه ۱۳۸۸ مجمع تشخیص مصلحت نظام، مقرر گردیده است: «چنانچه اطلاعات درخواست شده مربوط به حریم خصوصی اشخاص باشد و یا در زمره اطلاعاتی باشد که با نقض احکام مربوط به حریم خصوصی تحصیل شده باشد، درخواست دسترسی باید رد شود». در قانون انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات تلاش شده است، در بند اول فصل دوم در ماده ۶ و در بند دوم از فصل چهارم در مواد ۱۴ و ۱۵، جنبه هایی از حریم خصوصی را مورد حمایت قرار دهند. برای مثال: در ماده ۶، سمت متقاضی اطلاعات شخصی مورد توجه قرار گرفته و در ماده ۱۵ عبارت «اطلاعات مربوط به حریم خصوصی» ذکر شده است، در صورتی که مشخص نیست، رابطه این نوع اطلاعات با «اطلاعات شخصی که در ابتدای قانون انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات» ذکر شده، چیست؟ اساساً پرسش دیگری نیز در این جا مطرح می شود و آن این که در اطلاعات مربوط به حریم خصوصی، هنگامی که تعریفی از «حریم خصوصی» وجود نداشته باشد، چگونه می توان اطلاعات مربوط بدان را شناسایی کرد؟ در این جا تشخیص این نوع اطلاعات به قضاوت و فهم افراد باز می گردد که به نوعی محل اعمال معیارهای شخصی است و این امر قابل انتقاد به نظر می رسد (۱۱).

همچنین در بندهای سه گانه ماده ۱۵ قانون مزبور، پیرامون حمایت از حریم خصوصی، نهادهای دولتی را مکلف نموده تا صرفاً تحت شرایطی مبادرت به افشای اطلاعات اشخاص خصوصی نمایند. موارد مذکور در ماده فوق الذکر، استثنای حریم خصوصی از دسترسی آزاد به اطلاعات را مستثنی نموده است و در واقع موارد یاد شده در ذیل ماده ۱۵، استثنا بر استثنای آزادی دسترسی به اطلاعات در رابطه با حمایت از حریم خصوصی هستند (۱۲).

حق حریم خصوصی، در ماده ۲۱ اعلامیه جهانی حقوق بشر ۱۹۴۸ پیش بینی شده و در حقوق ما تعریف مشخصی ندارد، از موانع اصلی و مهم دسترسی آزاد به اطلاعات است (۱۳). در بند ۱ ماده ۲ لایحه حمایت از حریم خصوصی که تاکنون تصویب نشده، این گونه تعریف شده است: "قلمرویی از زندگی هر فرد است که فرد نوعاً و عرفاً یا با اعلان قبلی انتظار دارد، دیگران بدون رضایت وی، به اطلاعات راجع به آن قلمرو دسترسی نداشته باشند؛ یا به آن قلمرو وارد نشوند یا به آن نگاه با نظارت نکنند یا به هر صورت دیگری وی را در آن قلمرو مورد تعرض قرار ندهند. جسم، البسه و اشیاء همراه افراد، اماکن خصوصی و منازل، محل های کار، اطلاعات شخصی و ارتباطات خصوصی با دیگران حریم خصوصی محسوب می شوند."

در این تعریف، انتظار عدم دسترسی به اطلاعات زندگی هر فرد به واسطه اعلان قبلی ضابطه مناسبی نیست و تحقق آن (عدم دسترسی به واسطه اعلان قبلی) دشوار است و قسمت اول که متضمن یک ضابطه نوعی و عرفی است، ضابطه بهری به نظر می رسد. می توان «حریم خصوصی» را محدوده خاصی از زندگی شخصی و خانوادگی، مادی و معنوی، عقاید و افکار افراد دانست که بنا به مقتضیات زمان و مکان قابل تغییر بوده و هر گونه تعرض نسبت به آن جز به حکم قانون، ممنوع است و «حریم خصوصی اطلاعات» را مضمون بودن داده های مربوط به حوزه ای از زندگی انسان ها دانست که نوع بشر انتظار دارد، سایرین بدون اجازه وی بدان ها دسترسی نیافته و آنها را مورد پردازش قرار ندهد (۱۴).

«منصور رحم دل» حریم خصوصی را این گونه تعریف می کند: "حریم خصوصی، محدوده ای از زندگی شخص است که به وسیله قانون و عرف تعیین شده و ارتباطی با عموم ندارد، به نحوی که دخالت دیگری در آن ممکن است باعث جریحه دار شدن احساسات شخص با تحقیر وی نزد دیگران به عنوان موجود انسانی شود." تعریف حریم خصوصی، بسیار دشوار است؛ زیرا تعریف حریم خصوصی به فرهنگ، زمینه های اجتماعی و محیطی وابستگی دارد و یک مفهوم نسبی است و از کشوری به کشور دیگر فرق می کند (۱۳).

بند پ، ماده یک) آئین نامه اجرایی قانون انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات حریم خصوصی را این گونه تعریف می کند: "قلمرویی از زندگی شخصی فرد که انتظار دارد دیگران بدون رضایت با اعلام قبلی وی یا به حکم قانون با مراجع قضایی آن را نقض نکنند؛ از قبیل حریم جسمانی، وارد شدن، نظاره کردن، شنود و دسترسی اطلاعات شخصی فرد از طریق رایانه، تلفن همراه، نامه، منزل مسکونی خودرو و آن قسمت از مکان های اجاره شده خصوصی نظیر هتل و کشتی، همچنین آنچه که حسب قانون فعالیت حرفه ای خصوصی هر شخص حقیقی و حقوقی محسوب می شود؛ از قبیل اسناد تجاری و اختراعات و اکتشافات. همانگونه که ملاحظه می شود." ایراد تعریف لایحه حمایت از حریم خصوصی در این جا نیز مطرح است. انتقاد قابل طرح این است که با توجه به تأخیر طولانی در تصویب آئین نامه مذکور تعریف بهتری با استفاده از ضابطه نوعی قابل طرح بود. در بند «ب» این ماده نیز اطلاعات شخصی را اینگونه تعریف می کند:

موجب حکم لازم الاجرا و یا اجازه قضایی و با اجازه دارنده حتی مالکیت در مفهوم اطلاعات املاک ثبت شده در پرونده های املاک و بایگانی ثبت موجود است که به هنگام نیاز از بایگانی ثبت به ادارات ثبت منتقل می شود. آیین نامه اجرایی قانون ۲۰۰۲ صلاحیت های حرفه ای و شرایط دسترسی را معین می سازد (۱۵). حق دسترسی عموم به اطلاعات ثبت شده که در قانون ثبت ملک ۲۰۰۲ انگلیس پیش بینی شده نیز نامحدود نیست. مثلا؛ جستجوی فهرست الفبایی نام های مالکان زمین های ثبت شده صرفا در صورتی ممکن است که متقاضی بتواند، مامور ثبت را توجیه نماید که عموما در دستیابی به اطلاعات مزبور ذینفع می باشد. همچنین به موجب این قانون این امکان برای مامور ثبت پیش بینی شده که استادی را به عنوان «سند اطلاعاتی» استثناء شده تعیین کند که این تعیین بر تقاضای اشخاص ثالث جهت تهیه کپی رسمی مؤثر است و به این ترتیب اطلاعات زبان آور و مضر از دسترسی عموم خارج می شود. این ها اطلاعاتی هستند که افشای آنها حتما سبب خسارت توجیه نشدنی می شود. البته در صورتی که منافع عموم ایجاب کند مامور ثبت ملزم به افشای اسناد حساس خواهد بود (۱۵).

پس ذینفع حق دسترسی به اطلاعات خصوصی افراد را ندارد. لذا باید بین اطلاعاتی که صرف مالی هستند و اطلاعاتی که متضمن اطلاعات شخصی نیز هستند قائل به تفکیک بود و اجازه دسترسی ذینفع را به این اطلاعات شخصی نداد. اطلاعات قابل دسترسی تابعی از اطلاعات قابل ثبت است و نمی تواند بیشتر از آن باشد. ماده ۲۶ قانون ثبت، انتقال تمام یا قسمتی از ملک ثبت شده و با واگذاری حقی نسبت به عین آن ملک و همچنین در مورد عمری، رقبی، سکنی و معاملات راجع به انتقال منافع ملک برای مدتی بیش از سه سال، سند معامله در دفتر اسناد رسمی با دفتر معاملات غیر منقول ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک ذیل صورت ثبت ملک قید می شود و به همین طریق خلاصه ی کلیه انتقالات در دفتر املاک به ترتیب تاریخ ذیل یکدیگر به ثبت خواهد رسید. در اینجا ثبت اجاره کمتر از سه سال الزامی نیست. در نتیجه در صورت عدم ثبت نمی توان به اطلاعاتی در این خصوص دست یافت. یا در ماده ۱۰۳ آئین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مقرر می دارد: «پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت مسئول دفتر ثبت، ملک را با مشخصات زیر در دفتر املاک وارد نموده و به نمونه ی (امضاء) مدیر ثبت یا کارمندی که از طرف وزارت دادگستری برای نمونه کردن دفتر و برگ های مالکیت مجاز است، می رساند: ۱- شماره ملک، ۲- تاریخ ثبت ملک در دفتر املاک، ۳- اسم و نام خانوادگی و شماره شناسنامه و محل صدور آن و محل اقامت و تابعیت مالک، ۴- نوع و مشخصات ملک و محل وقوع و اجزاء و متعلقات آن، ۵- حدود ملک، ۶- بهای ملک، ۷- حقوق عینی که اشخاص در آن ملک دارند با اسامی صاحبان حقوق و همچنین حقوق ارتفاقیه که برای ملک مورد ثبت در املاک مجاور و یا برای املاک مجاور در ملک مورد ثبت موجود است.»

اصل رازداری اطلاعات

از یک سو، مطابق قانون انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات ۱۳۸۸ دسترسی به اطلاعات غیرشخصی که دارای جنبه عمومی است برای

«اطلاعات مربوط به هویت، احوال شخصی، وضعیت فردی، عقاید و باورها، پست الکترونیک، عکس و فیلم و صوت و تصویر و عادات رفتاری و فردی از قبیل نام و نام خانوادگی، محل و تاریخ تولد، ازدواج، طلاق، مشخصات همسر، والدین و فرزندان، نسبت خانوادگی، ناراحتی های جسمی و روحی، شماره حساب بانکی و رمز عبور، محل کار و سکونت و همچنین اطلاعات شخصی مربوط به انجام امور تجاری، شغلی، تحصیلی، مالی، آموزشی، اداری، پزشکی و حقوقی، همچنین به موجب مواد ۳۶ الی ۴۲ منشور حقوق شهروندی، حق شهروند است که حریم خصوصی او محترم شناخته شود. محل سکونت، اماکن و اشیاء خصوصی و وسایل نقلیه شخصی از تفتیش و بازرسی مصون است مگر به حکم قانون. همچنین تفتیش، گرد آوری، پردازش، به کارگیری و افشای داده های شخصی ممنوع است. مگر به موجب قانون گرد آوری و انتشار اطلاعات خصوصی شهروندان جز با رضایت آگاهانه یا به حکم قانون ممنوع است. حق شهروندان است که از اطلاعات شخصی آنها که نزد دستگاه ها و اشخاص حقیقی و حقوقی است، حفاظت و حراست شود. در اختیار قرار دادن و افشای اطلاعات شخصی افراد ممنوع است و در صورت لزوم به درخواست نهادهای قضایی و اداری صالح منحصر در اختیار آنها قرار می گیرد. هیچ مقام و مسئولی حق ندارد، بدون مجوز صریح قانونی، اطلاعات شخصی افراد را در اختیار دیگری قرار داده با آنها را افشا کند.

قانون انفورماتیک و آزادی ۱۹۷۸ فرانسه، در راستای حفظ حریم خصوصی، حمایت از اطلاعات شخصی را ضروری دانسته است. ماده اول قانون ۴ مارس ۲۰۰۲ نیز میان اطلاعات اساسی و دسترسی آزاد به آنها و اطلاعات حساس که دسترسی به آنها محدود است تفاوت می گذارد و بر همین اساس در این کشور دکترین دسترسی آزاد و دسترسی محدود مطرح شده است. در واقع اطلاعات در این نظام ثبتی به دو دسته تقسیم می شوند:

۱) اطلاعاتی که در مفهوم حقوق ثبت ضروری هستند و دسترسی به آن صدمه ای به حریم خصوصی اشخاص وارد نمی کند. دسترسی به این اطلاعات که در قانون ۲۰۰۲ شمارش شده اند و شامل: نام و نام خانوادگی دارنده حق، تعیین هویت کاداستری به گونه ای که ماهیت حق، حقوق ارتفاق، رهن و تعهدات مرتبط با آن مال مشخص شود، مکان و مسافت ملک برای همه اشخاص حقیقی، حقوقی، نظام اداری و حرفه ای می گردد، آزاد و رایگان است.

۲) اطلاعات غیر ضروری در مفهوم حقوق ثبت که دستیابی معوض و محدود به مجموعه ای از اطلاعات برای برخی اشخاص که در این قانون نام برده شده، تحت شرایطی فراهم می آورد، شامل: آدرس دارندگان حق، جزئیات رهن، رژیم زناشویی، وضعیت طلاق و .... لازم به ذکر است که مراجعه کنندگانی که حق دستیابی به اطلاعات غیر ضروری را دارند: اولاً- اشخاص عمومی می باشند، ثانياً - دسترسی این اشخاص صرفا در صلاحیتشان آزاد است. به موجب این قانون برای سردفتران، وکلا و ماموران اجرا در چهار چوب وکالتنامه و وظایف قانونی شان امکان دستیابی به اطلاعات غیر ضروری فراهم می باشد. برای اشخاصی مانند آژانس های املاک، بانک ها و ... امکان دستیابی به اطلاعات غیر ضروری صرفا به

هر شخص ایرانی آزاد می‌باشد مگر آن‌که قانون منع کرده باشد که به گمان برخی، اسناد رسمی چون اسناد اداری هستند دسترسی به آن‌ها برای عموم آزاد است. لیکن، اولاً نمی‌توان هر سندی را اداره تنظیم می‌کند غیرشخصی دانست (مثل سند مالکیت تلفن همراه). ثانیاً، براساس ماده ۸ قانون رسیدگی به داری وزرا و مأمورین دولتی ۱۳۳۷ صورت داری اشخاص سری می‌باشد. از سوی دیگر، برابر ماده ۳۷ قانون مدیریت خدمات کشوری ۱۳۸۶ دولت مکلف به ارائه خدمات به شهروندان به صورت الکترونیکی و حذف لزوم مراجعه حضوری به دستگاه‌های اجرائی است که تصور ارائه خدمات بدون وجود یک سامانه ملی برای دسترسی آزاد شهروندان دشوار است. از جهتی دیگر، مطابق ماده ۱۲۴ قانون ثبت ۱۳۲۹ قمری هرگاه اجزاء اداره ثبت اسناد صورت ثبت یا سواد سندی را به کسانی که در این قانون رخصت داده نشده بدهند یا خود اسنادی که نزد آنان می‌آورند، افشا نمایند یا مضمون آن‌ها را به کسانی که «حق ندارند» توضیحات یا اطلاعات دهند از شغل خود معزول شده و به هیچ خدمت دولتی قبول نخواهند شد. قانون مذکور نسخ گردیده ولی متعاقباً براساس ماده ۸ قانون فعلی ثبت (۱۳۱۰) مراجعه به دفاتر املاک برای اشخاص ذی‌نفع مطابق مقررات نظام‌نامه وزارت عدلیه جایز گردیده است که البته اکنون نظام ثبتی فاقد یک نظام‌نامه قانونی، شفاف و معتبر است. از منظری دیگر مستنبط از محتوای ماده ۵ قانون حمایت از آمران به معروف و ناهیان از منکر ۱۳۹۴ که می‌نویسد: «اماکنی که بدون تجسس در معرض دید عموم قرار می‌گیرند، مانند: وسایل نقلیه مشمول حریم خصوصی نیست»، اطلاعات اسناد و املاک رسمی نیز خصوصی تلقی می‌شود. پس از یک‌طرف، مبنای بر سری بودن داری اشخاص و مستلزم طرح دعوی و صرف هزینه در دادگاه است، از طرف دیگر ذی‌نفعان (طلب کاران) حق دارند، بدون صرف هزینه و بوروکراسی قضائی به حقوق از دست‌رفته خود دست یابند و از جانبی دیگر دسترسی عموم ذی‌نفعان به اطلاعات اسناد و املاک رسمی مبتلا به مقررات مبهم و سرگردان است (۱۶).

ضمانت اجرای حق دسترسی به اطلاعات ثبتی:

عدم دسترسی به اطلاعات ثبتی باعث افزایش ریسک معاملات می‌گردد. ضمانت اجرای حق دسترسی به اطلاعات ثبتی نیز در ماده ۲۲ قانون انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات، پیش بینی شده است. به موجب ماده مذکور، ارتکاب عمدی ممانعت از دسترسی به اطلاعات، ممانعت از انجام وظیفه کمیسیون انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات یا وظیفه اطلاع رسانی مؤسسات عمومی، امحای جزئی با کلی اطلاعات بدون داشتن اختیار قانونی و عدم رعایت مهلت‌های قانونی مقرر در قانون، جزای نقدی از سیصد هزار ریال تا صد میلیون ریال است. در قانون ثبت و قبل از تصویب قانون انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات، برای حقی مقرر در ماده ۸ قانون ثبت، ضمانت اجرایی پیش بینی نشده بود. علاوه بر مراجعه مستقیم به ادارات ثبت، چهار روش و طریق دیگر نیز برای دسترسی به اطلاعات ثبتی وجود دارد: ۱- مواد ۲۱۲ و ۲۱۳ قانون آیین دادرسی مدنی، ۲- استعلام جریان ثبتی ملک، ۳- آگهی‌های نوبتی و تحدیدی، ۴- کاداستر

۱- مواد ۲۱۲ و ۲۱۳ قانون آیین دادرسی مدنی  
 حق دسترسی شهروندان به اطلاعات در اختیار نهادهای دولتی، یکی از مهم‌ترین حقوق بشر به شمار می‌آید. در این میان، تعیین حدود و ثغور و موانع دسترسی به اطلاعات ثبتی، که از طرفی، با حقوق افراد محدود مرتبط است و از طرف دیگر، به نحوی توسط دولت مورد حمایت قرار گرفته و تضمین می‌گردد، می‌تواند نقش فزاینده‌ای را برای ایجاد عدالت در جامعه ایفاء نماید. زیرا این اطلاعات به علت نظارت و حمایت دولت در مرحله گردآوری، تحلیل و ذخیره سازی، از امنیت بالایی برخوردارند و هر کس به این اطلاعات دست یابد، در موقعیت بهتری نسبت به سایر افراد قرار گرفته و می‌تواند با احاطه بر اطلاعات مذکور، از منافع بیشتری بهره‌مند گردد. با وجود ابهامی که ناشی از استعمال لفظ ذی‌نفع در برخی قوانین از جمله ماده ۸ قانون ثبت اسناد و املاک وجود دارد، افراد صالح برای دسترسی به اطلاعات ثبت املاک را می‌توان به صاحب ملک، قائم مقام و نماینده قانونی محدود کرد و سایر اشخاص می‌توانند از طریق مواد ۲۱۲ و ۲۱۳ قانون آیین دادرسی مدنی طبق شرایط خاصی به این اطلاعات دست یابند. متعالمین، صاحب سند یا نماینده قانونی و قائم مقام آن‌ها و مراجع قضایی، حق دریافت اصول و رونوشت اسناد موجود در دفاتر اسناد رسمی را دارا می‌باشند. در مورد اطلاعات ثبت احوال و دفاتر ازدواج و طلاق نیز، فقط صاحب سند و مقامات قضایی و دولتی حق دستیابی به چنین اطلاعاتی را دارند. موانع دسترسی، به دلیل ماهیت دولتی اطلاعات ثبتی، تقریباً همان موانع اطلاعات دولتی است، با این تفاوت که در برخی موارد، از شدت بیش‌تر یا کمتری برخوردار است. در حالی که ضرورت تعیین مسئولیت و ضمانت اجرای ناشی از ارائه اطلاعات به اشخاص غیرصالح و عدم ارائه به موقع اطلاعات به اشخاص صلاحیت‌دار بسیار روشن و واضح است، در بسیاری موارد، با فقر قوانین و مقررات مقتضی در این خصوص مواجه هستیم (۱۷).

در صورتی که سند با اطلاعات مربوط به دعوا در ادارات دولتی مانند اداره ثبت و دادگاه آن را مؤثر در موضوع تشخیص دهد، به درخواست یکی از اصحاب دعوا و به طور کتبی به اداره ثبت، ارسال رونوشت سند با اطلاع لازم را با ذکر موعد مقرر می‌دارد. اداره ثبت نیز مکلف است فوراً دستور دادگاه را انجام دهد. همچنین است اگر خود طرف دعوا باشد. مگر اینکه ابراز سند با مصالح سیاسی کشور و با نظم عمومی منافات داشته باشد که در این صورت باید مراتب را با توضیح لازم به دادگاه اعلام شود. تحویل اسناد سری اداره ثبت نیز مستلزم اجازه رئیس قوه قضائیه است. در مواردی که ابراز اصل سند لازم باشد، اداره ثبت پس از دریافت دستور دادگاه، اصل سند را به طور مستقیم به دادگاه می‌فرستد. البته فرستادن دفاتر امور جاری به دادگاه لازم نیست بلکه قسمت خارج نویسی شده از آن دفاتر که از طرف اداره گواهی شده باشد، کافی است. این دسترسی به اطلاعات ثبتی محدود است. زیرا امکان استناد به مواد فوق و درخواست اطلاعات صرفاً پس از دعوا و توسط اصحاب دعوا و تا حدی است که مربوط به مورد دعوا می‌باشد و دادگاه نیز اخذ اطلاعات مزبور را باید مؤثر در دعوا تشخیص دهد (۱۸).

عمومی منتفی است و در حال حاضر عند الاقتضا آگهی نوبتی و تحدید حدود اختصاصی در مورد املاک منتشر می شود.

#### ۴- کاداستر

ماده ۱۵۶ الحاقی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸، مقرر می دارد: «به منظور تشخیص حدود و موقعیت املاک واقع در محدوده شهرها و حومه، نقشه املاک به صورت کاداستر تهیه خواهد شد. متأسفانه؛ آنچه در تعریف کاداستر مرسوم است، این است که کاداستر یک نقشه ثبتی است. کاداستر را می توان این گونه تعریف کرد: «مجموع عملیاتی که به جمع آوری و ثبت اطلاعات پایه املاک و همچنین تعیین حدود املاک به منظور تعیین و تثبیت مالکیت اشخاص با ترسیم نقشه در یک سیستم واحد و یکپارچه با مختصات دقیق در سراسر کشور می پردازد (۲۰)».

ماده ۱ آئین نامه حدود و وظایف و تشکیلات، تهیه نقشه املاک به صورت کاداستر و مقررات اجرایی آن موضوع تبصره ۳ ماده ۱۵۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۵ دی ۱۳۷۹، قوه قضاییه کاداستر این گونه تعریف شده است: "به مجموعه عملیات فنی، مهندسی، ممیزی، ثبتی و حقوقی در مورد املاکی اطلاق می شود که جریان ثبتی آن خاتمه یافته اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد، به جهت آنکه محدوده و موقعیت املاک را مشخص نماید و ارتباط جغرافیایی آنها را با یکدیگر نشان دهد و به منظور تثبیت مالکیت و تسهیل در هر و فصل دعای ملکی و ثبت املاک و سایر موارد مربوط به املاک اجرا گردد." ماده ۳ این آئین نامه هم لایه های اطلاعاتی کاداستر را این گونه تعریف می کند: "در کاداستر رقومی اطلاعات مختلف نظیر نقشه های هندسی، طول ابعاد، و مساحت ملک و مشخصات ملک و مالکین و سوابق ثبتی در رایانه ضبط و اطلاعات مورد لزوم برای استفاده های گوناگون با یکدیگر تلفیق می شود، این اطلاعات را لایحه های کاداستری گویند که در یک سیستم بانک اطلاعاتی «سرزمین ذخیره می گردد.» با اجرای طرح کاداستر می توان نظام مکانیزه اطلاعات را ایجاد کرد که به وسیله آن بتوان به میزان دارائی غیر منقول افراد و در نتیجه وضع مالیات مناسب که خود از دلایل پیدایش کاداستر است و کاداستر موجودیت خود را مدیون آن است دست یافت. بند الف ماده ۱۲ قانون ارتقاء سلامت نظام اداری و مقابله با فساد که در تاریخ ۱۳۸۷/۲/۲۹ به تصویب مجلس و در تاریخ ۱۳۹۰/۸/۷ به تایید مجمع تشخیص مصلحت نظام رسید، اداره ثبت اسناد و املاک را مکلف نمود، ظرف دو سال نسبت به تکمیل و اجرای طرح حدنگاری (کاداستر) و سایر ترتیبات قانونی لازم اقدام و اطلاعات لازم را در پایگاه اطلاعاتی مربوط وارد نماید. در ادامه همین بند نیز مقرر شد که حدود دسترسی اشخاص به این پایگاه به موجب آئین نامه ای که توسط وزارت دادگستری و با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارتخانه های اطلاعات و دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح تهیه می شود و به تصویب قوه قضاییه می رسد، مشخص شود که البته هنوز تصویب نشده است. در بند ۱ و ۲ ماده ۱ قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲ نیز کاداستر و عملیات کاداستر را به ترتیب، این گونه تعریف نموده است: "کاداستر، فهرست مرتب شده اطلاعات مربوط به قطعات

#### ۲- استعلام جریان ثبتی ملک

متعاملین قبل از ثبت معامله می توانند از طریق استعلامی که دفاتر اسناد رسمی در مورد وضعیت ثبتی ملک از ادارات ثبت انجام می دهند به اطلاعاتی در خصوص ملک دست یابند و در صورتی که مانعی برای انجام معامله نباشد، اقدام به ثبت سند نمایند. به موجب ماده ۳۱ آئین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی، در مورد املاکی که در دفتر املاک ثبت نشده سردفتر مکلف است قبل از تنظیم سند وضعیت ثبتی ملک را از اداره ثبت محل استعلام نموده و پس از وصول صورت وضعیت ثبت ملک هرگاه مانعی برای انجام معامله نباشد، اقدام به ثبت سند نماید. تبصره: دفاتر اسناد رسمی مکلفند وضعیت املاک ثبت شده حوزه ثبت تهران را از لحاظ بازداشت و عدم شمول مقررات لایحه ی قانونی اراضی دولت و شهرداری ها و بانک ها اوقاف مصوب مرداد ماه ۱۳۳۵ و قانون اصلاحی سال ۳۹ استعلام نمایند ... همانگونه که مشاهده می شود، این ماده و تبصره اش تنها ناظر بر املاک ثبت نشده و املاک ثبت شده حوزه تهران بود تا اینکه ماده ۱ قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴ به تصویب رسید و به موجب آن استعلام قبل از انجام معامله در مورد هر ملک، الزامی شد. این ماده مقرر می دارد: «دفاتر اسناد رسمی موظفند با رعایت بندهای زیر پس از دریافت دلایل مالکیت و پاسخ استعلام از اداره ثبت محل به منظور تطبیق سند یا دفتر املاک و اعلام وضعیت ثبتی (حسب مورد) و عدم بازداشت نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال عین اراضی و املاک اقدام نمایند.

۱- گواهی پایان ساختمان با عدم خلاف ...، ۲- اعلام نظر وزارت جهاد کشاورزی، ۳- دفاتر اسناد رسمی مکلفند هنگام نقل و انتقال عین املاک، مفاصا حساب مالیاتی و بدهی موضوع ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴ را از انتقال دهنده مطالبه ...

مطابق ماده ۱ آئین نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر رسمی مصوب ۱۳۸۶/۱۲/۲۶، پاسخ استعلام شامل این اطلاعات است: نام و مشخصات آخرین مالک، شماره پلاک ثبتی، ثبت، صفحه و دفتر املاک، شماره چابی سند مالکیت و مراتب بازداشت یا عدم بازداشت ملک مورد استعلام باشد (۱۹).

#### ۳- آگهی های نوبتی و تحدیدی

به موجب ماده ۱۱ اصلاحی مورخ ۱۳۱۷ و ماده ۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک، ادارات ثبت مکلفند در آگهی نوبتی صورت کلیه اشخاصی که اظهارنامه داده اند یا نوع ملک، شماره ای که از طرف اداره ثبت برای هر یک معین شده، وجود حق ارتفاقی نسبت به آن املاک و همچنین وجود دعوا (اگر قبل از انتشار اولین اعلان نوبتی، دعوائی بین تقاضا کننده ثبت و دیگری در جریان باشد) را قید کنند. در آگهی تحدید حدود روز تحدید حدود تعیین و نسخه ای از آن به هر ملکی که قرار است تحدید حدود آن انجام شود الصاق می شود و در محل نیز نسخه های از آن الصاق می گردد. آگهی های نوبتی و تحدید حدود که به موجب ماده ۵۲ آئین نامه قانون ثبت، در یکی از جراید حوزه ثبتی محل وقوع املاک منتشر می شود. البته با توجه به خاتمه جریان ثبت عمومی، آگهی نوبتی و تحدید حدود

گیرد و ظاهر این اصطلاح نباید این تصور را به وجود آورد که صرفاً ناظر به نقش و کارکرد اطلاع رسانی<sup>۱</sup> نظام ثبتی است. بنابراین در اولین گام، نهاد ثبتی اعطای اطلاعات و آگاهی دادن به اشخاص ثالث را هدف قرار داده است و باید تمام ابزار خود را جهت تسهیل و تسریع آن به کار گیرد. به این وسیله می توان از اشخاص ثالث انتظار داشت که هیچ عملی را که با آثار این عمل حقوقی ثبت شده در تعارض باشد انجام ندهند، در گام دوم، ثبت دارای نقش فعال تری می باشد و آن نقش حمایتی ثبت است. که کارایی آن با ضمانت اجرای فقدان ثبت رابطه تنگاتنگی دارد. این حمایت بیشتر از طریق رفع تعارضات موجود میان اعمال حقوقی ثبت شده و ثبت نشده درباره املاک صورت می گیرد. به طور کلی نظام های حقوقی دو راه حل برای حمایت از اشخاص ثالث از طریق رفع تعارض اتخاذ کرده اند: یکی بطلان اعمال حقوقی ثبت نشده و دیگری عدم قابلیت استناد در برابر ثالث، بررسی وضعیت طلبکاران دارای وثیقه و وضعیت منتقل الیه، چگونگی حمایت از اشخاص ثالث را از طریق ابزارها و کار کردهای نظام ثبتی نشان خواهد داد (۲۱).

الف) وضعیت طلبکار دارای وثیقه

نهاد ثبت؛ نقش مهمی در سازماندهی «اعتبار» اموال غیرمنقول ایفا می کند، مالکی که به استقراض نیاز داشته باشد، باید بتواند وثیقه معتبری را ارائه کند. اگر مالکیت فرد نسبت به مالی که به عنوان وثیقه ارائه می کند از بین رفته باشد و با ارزش آن به علت رهن های قبلی کاهش یافته باشد (رهن مزاد)، آن مال نمی تواند وثیقه معتبر و کارآمدی برای مرتین (وام دهنده باشد. بنابراین وام دهنده در شناسایی حقوق عینی که قبلاً نسبت به ملک موضوع رهن ایجاد شده است، منفعت زیادی دارد. به همین علت نظام های حقوقی، ثبت حقوق عینی حساس و قابل تعارض را لازم می دانند (حمایت از ثالث از طریق اطلاع رسانی و در وضعیتی که چنین تعارضی ظاهر شود، اغلب حقوقی را ترجیح می دهند که ابتدا ثبت شده است. بدین سان در قالب نظام ثبتی، طلبکار دارای حق رهن حتی به منتقل الیهی که قبل از انعقاد رهن مال به او منتقل شده، اما این انتقال به ثبت نرسیده است، ترجیح خواهد داشت (حمایت از ثالث از طریق رفع تعارض و اعمال ضمانت اجرای حقوقی مناسب)، به عبارت دیگر، نقل و انتقال ثبت نشده در برابر طلبکار دارای رهن (ثبت شده)، فاقد اعتبار و یا دست کم غیر قابل استناد است. این قاعده به طور عکس در جایی نیز ایفای نقش می کند که ثبت نقل و انتقال مقدم بر ثبت رهن باشد. حتی تعارض میان طلبکاران دارای حق رهن نسبت به مال واحد، از طریق تاریخ ثبت قابل حل است. هر طلبکار دارای رهن که حشش به ثبت رسیده است، حق دارد که رهن های معارض را در صورت عدم ثبت نادیده انگارد؛ حتی اگر آن حق رهن پیش از حق او تشکیل شده باشد. بنابراین برای اعتبار رهن و برخورداری مرتین (طلبکار) از مزایای آن به عنوان وثیقه طلب، حق رهن باید به ثبت برسد. همچنین کلیه اعمال حقوقی که ممکن است موجب خطراتی برای طلبکار باشد، باید ثبت شود. با مصون قراردادن طلبکاران دارای حق رهن از این اعمال پنهانی، اعتبار اموال غیرمنقول تضمین می گردد.

<sup>۱</sup> Protection

زمین است که مشخصه های زمین مانند اندازه، کاربری، مشخصات رقومی، ثبتی و یا حقوقی به نقشه بزرگ مقیاس اضافه شده است. همچنین عملیات کاداستر، مجموعه فعالیت های مرتبط با حدنگار (کاداستر) است که شامل تهیه نقشه با استفاده از عکس ها و تصاویر زمینی، دریایی، هوایی، ماهواره ای، تبدیل رقومی عکس ها و تصاویر زمینی، عملیات زمینی نقشه برداری، ویرایش و تکمیل نقشه های زمینی و تطبیق نقشه با وضعیت واقعی و موجود املاک و اضافه کردن کلیه اطلاعات ثبتی، حقوقی و توصیفی و کنترل نهائی و به روز رسانی آن می باشد.<sup>۲</sup> همچنین به موجب بند ۳ ماده ۱، در تعریف نظام جامع، مقرر می دارد: «نظام جامع اطلاعات املاک و حدنگار کشور و سامانه اطلاعات رایانه ای مکان محوری است که کلیه اطلاعات حدنگاری از جمله اطلاعات نقشه ها و اسناد مالکیت حدنگار و سایر اطلاعات ثبتی، حقوقی و توصیفی کلیه املاک و عارضه های طبیعی کشور در آن ثبت می شود.» به موجب ماده ۲۰ قانون مذکور نیز ماده ۱۵۶ قانون ثبت نسخ گردید. در بند ۵ ماده ۱ آئین نامه اجرایی قانون جامع حدنگار مصوب ۱۳۹۵/۱/۲۲ مصوب رئیس قوه قضاییه، بانک املاک، سامانه اطلاعاتی یکپارچه حاوی اطلاعات ملک، مالک، محدودیت ها و موانع مربوط به املاک و اراضی که سابقه ثبت در دفتر املاک دارند. بنابراین با عنایت به مراتب فوق الذکر، علاوه بر حق دسترسی به اطلاعات ثبت شده در دفتر املاک که در ماده ۸ قانون ثبت پیش بینی شده، قانون انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات و آئین نامه اجرایی آن نیز امکان دسترسی به اطلاعات ثبتی را برای ذینفع فراهم آورده است و چگونگی این دسترسی را تعیین نموده که با عنایت به تنسخ نظام نامه، مشکل چگونگی دسترسی را رفع نموده است. با توجه به اهمیت حق دسترسی به اطلاعات ثبتی، لزوم وجود بانک اطلاعاتی کامل، مانند کاداستر مطرح می گردد که به همراه دیگر طرق دسترسی به اطلاعات مورد بررسی قرار گرفت.

ابزارها و راهکارهای حمایت از اشخاص ثالث در نظام ثبت املاک در این مبحث راهکارها و ابزارهای حمایت از اشخاص ثالث توسط نظام ثبتی بررسی می شود.

#### ۱- حق دسترسی به اطلاعات

امنیت معاملات حقوقی به ویژه در بعد روانی آن بر قابل اعتماد بودن اطلاعاتی مبتنی است که در اختیار طرفین قرارداد، قرار می گیرد. هنگامی که این اطلاعات به وسیله خود متعاملین ارائه می گردد، این امر (قابلیت اعتماد اطلاعات تأمین نمی شود. بر این اساس، ثبت و ضبط این اطلاعات در دفتر عمومی و قابل دسترسی که به وسیله مقام بی طرفی نگهداری شود، روش مطمئنی جهت رفع نیاز یاد شده است. هدف همه نظامهای ثبتی این است که ابزار دسترسی اشخاص به اطلاعات<sup>۱</sup> و حمایت<sup>۲</sup> از آنها را فراهم نمایند. از این نقش مهم نظام های ثبتی که تضمین کننده امنیت حقوقی و روانی متعاملین است، با عنوان حق دسترسی به اطلاعات یاد می شود. بر همین اساس حق دسترسی به اطلاعات<sup>۳</sup> مفهومی عام دارد که هم کارکرد اطلاع رسانی و هم کارکرد «حمایتی و رفع تعارض» ثبت را در بر می

<sup>۱</sup> Information

خصوصی یا شخصی به زندگی خصوصی اشخاص صدمه می زند. این راه حل با حق دسترسی آزاد به اطلاعات که هدف ثبت است متعارض است. پذیرش دسترسی آزاد به همه اطلاعات با این فرض که انتشار اطلاعات باعث صدمه به حریم خصوصی افراد نمی شود. اتخاذ یک راه حل میانه بر مبنای «تمایز بر حسب اطلاعات قابل دسترسی، طبقه بندی مراجعه کنندگان و هدف مراجعه». در انتخاب راه حلی مناسب، مسئله اساسی آن است که چگونه می توان حق حریم خصوصی و حق آزادی دسترسی به اطلاعات را با هم جمع کرد؟ آیا راه حل اتخاذ شده با هدف نهایی نظام ثبت سازگار است؟ آیا دسترسی به اطلاعات در خصوص دارایی اشخاص، موجب نقض حق حریم خصوصی نمی گردد؟

مجموعه اطلاعات ثبت شده، در راستای دو نقش اطلاع رسانی و حمایتی نظام ثبتی که تحت عنوان حق دسترسی به اطلاعات از آن یاد می شود، جمع آوری گردیده است. اگر این اطلاعات قابل دسترسی نباشد، نظام ثبتی نمی تواند وظیفه اصلی خود را که حمایت از اشخاص ثالث باشد ایفا کند. برای تأمین این هدف و در عین حال حمایت از حریم خصوصی اشخاص و در واقع ایجاد سازگاری میان این دو امر، باید بر حسب آنکه اطلاعات ثبت شده مشمول حمایت از حریم خصوصی می شوند یا خیر؟ تمایز قائل شد:

اطلاعات جمع آوری شده در نظام ثبتی از یک سو، اطلاعات دارای ماهیت مالی هستند که به شناسایی املاک، حقوق عینی اصلی ثبت شده راجع به آنها، امتیازات و حقوق رهنی ایجاد شده نسبت به آنها و غیره مربوط می شوند و از سوی دیگر، شامل اطلاعاتی با ماهیت غیر مالی می باشند که از زندگی خصوصی افراد نشئت می گیرد و شامل اطلاعاتی است که به طور مستقیم یا غیر مستقیم ریشه های نژادی با عقاید سیاسی، فلسفی یا مذهبی یا وابستگی های صنفی یا اخلاقی شخص را نشان می دهد. از این اطلاعات با عنوان «داده های حساس» یاد می شود. بی گمان اطلاعات حساس جز حریم خصوصی افراد است و دسترسی به آنها باید تحت کنترل قرار گیرد و آزادی دستیابی به این اطلاعات به نقض حق حریم خصوصی منجر می گردد؛ بنابراین اشخاص ثالث نباید حق دسترسی به این گونه اطلاعات را داشته باشند (۲۰).

در خصوص اطلاعات مالی نیز این مسئله مطرح است که آیا اشخاص ثالث باید حق دسترسی به همه اطلاعات مالی مندرج در نظام ثبتی را داشته باشند یا دارایی به عنوان یک عنصر حریم خصوصی مورد حمایت واقع شده است؟ به طور سنتی، دارایی عنصر زندگی خصوصی اشخاص را تشکیل می دهد؛ به گونه ای که در رابطه دارایی و شخصیت، نظریه کلاسیک فرانسه این دو را جدا از هم نمی داند. رویه قضایی در حقوق فرانسه نیز دارایی را از مصادیق حریم خصوصی دانسته، مورد حمایت قرار می دهد. در شرایطی که افشای اطلاعات در خصوص دارایی افراد همراه با اشاره به زندگی و شخصیت فرد نباشد، دارایی از دایره شمول حمایت از حریم خصوصی خارج می شود. بدین سان دارایی دیگر یکی از عناصر معین حریم خصوصی نیست و به نظر می رسد که حق دسترسی به اطلاعات یک ویژگی فراتر و فوق حق احترام به حریم خصوصی افراد است. بنابراین حق بر دستیابی اطلاعات باید بر حق حریم

فقط امنیت طلبکاران دارای حق رهن شایسته چنین حمایتی نیست، بلکه همه منتقل الیه های دیگر حقوق غیر منقول و به ویژه منتقل الیه حق مالکیت، شایسته این حمایت می باشند (۲۲).

وضعیت منتقل الیه استفاده از ثبت به همین ترتیب برای سایر اعمال حقوقی و به ویژه برای انتقال یا تشکیل حقوق عینی غیر منقول دارای اهمیت است. منتقل الیه یک مال غیر منقول مالک آن نمی گردد؛ مگر آنکه انتقال دهنده به او (بایع یا واهب) خود مالک بوده باشد، زیرا فرد اخیر نمی تواند چیزی بیشتر از حقی که دارای آنست منتقل نماید. بر این اساس باید تا جایی که ممکن است از این امر جلوگیری شود که منتقل الیهی با افشای بعدی معامله ثبت نشده ای که موجب از بین رفتن حقوق او نسبت به مال می شود، غافلگیر گردد.

بنابراین کسی که به خرید یک ملک مبادرت می کند، لازم است از تمامی حقوق احتمالی درباره آن ملک اطلاع یابد تا غافلگیر نشود (ابزار اطلاع رسانی). علاوه بر آن، نقش حمایتی نهاد ثبتی این قاعده بنیادین را ایجاب می نماید که «حقوق ثبت نشده» در برابر کسانی که دارای حقوق مشابه ثبت شده هستند، فاقد اعتبار فرض گردد. در واقع در وضعیت تعارض، ظاهر ایجاد شده به وسیله نظام ثبتی قانونا بر حقیقت حقوق ایجاد شده یا منتقل شده چیره و مستولی می شود و بدین سان ثبت نقش جلوگیری از تعارضات قابل ایجاد در معاملات حقوقی را بازی می کند (۲۳).

#### ۲- حدود دسترسی به اطلاعات

چنانچه گفته شد، حق دسترسی آزاد و سریع به اطلاعات ثبت شده در خصوص اموال غیر منقول، یکی از اهداف اساسی نظام های ثبت املاک است. در حالی که بسیاری از نظام های فعلی ثبت املاک نمی توانند اطلاعات کامل ایمن و موثق منطبق با سرعت بازارهای اقتصادی را در اختیار استفاده کنندگان خود قرار دهند. امروزه نیازهای متفاوت به اطلاعات املاک، نیاز به تغییرات در نظام های ثبتی را ایجاب کرده است. به منظور تأمین این هدف بنیادین، قوانین اکثر کشورها به سمت مکانیزه شدن نظام ثبتی گام برداشته است. در حقوق ایران نیز شق ۱ و ۲ بند و و بند ز ماده ۴۶ قانون برنامه ی توسعه پنجم اقتصادی و اجتماعی ایران مصوب ۱۳۹۰ نظر به الکترونیکی شدن نظام ثبت املاک دارد. مکانیزه نمودن نظام های ثبت املاک در راستای ایجاد حق دسترسی سریع به اطلاعات ملکی اشخاص است، ولی به فراهم نمودن دسترسی وسیع تر به این اطلاعات از راه دور و سرعت بیشتر و گاه فراتر از اطلاعات صرفا مالی با توسل به ترفندهای اینترنتی و کامپیوتری ممکن است به حریم خصوصی اشخاص تعرض گردد.

بنابراین، نظام ثبت املاک باید دو هدف متعارض را با هم جمع کند؛ از یک سو باید آزادی دسترسی به اطلاعات را که هدف اساسی نظام ثبت املاک است، تضمین کند و از سوی دیگر باید با حق حریم خصوصی اشخاص و فراتر از آن با حقوق شخصیت سازگار باشد. در راستای سازگاری میان این دو هدف متعارض سه راه حل قابل تصور است (۲۴).

مقدم داشتن حق حریم خصوصی و در نتیجه تجویز یک دسترسی صرفا محدود به برخی اطلاعات با ملاحظه آن که انتشار اطلاعات

خصوصی با لحاظ احترام به اطلاعات حساس و شخصی فرد مقدم دانسته شود. البته باید توجه داشت که دسترسی به اطلاعات مالی نیز باید با معیار وجود «نفع مشروع» صورت گیرد و نمی‌تواند به طور مطلق و بدون کنترل باشد. کسانی نیز دارای نفع مشروع محسوب می‌گردند که عنوان شخص ثالث<sup>۱</sup> با مفهومی که قبلاً بیان شد، بر آنان صدق کند. این اشخاص تا حدودی که نفع انسان برای انجام معامله در خصوص مال معین اقتضا می‌کند، حق دسترسی به اطلاعات ثبت شده درباره‌ی همان مال را دارند، زیرا دسترسی به همه‌ی اطلاعات ثبت شده درباره‌ی تمام اموال و دارایی‌های غیرمنقول یک شخص که به ویژه با مکانیزه شدن نظام ثبتی به راحتی در دسترس است، می‌تواند به نقض حق حریم خصوصی اشخاص منجر شود (۱).

مصوب ۱۳۸۸

قانون انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات در تاریخ ۱۳۸۷/۱۱/۶ در مجلس شورای اسلامی به تصویب رسیده و در تاریخ ۱۳۸۸/۰۵/۳۱ از سوی مجمع تشخیص مصلحت نظام با الحاق یک تبصره ذیل ماده ۱۰ تأیید شده است. اجرایی شدن و تصویب آیین‌نامه آن در دولت دهم مغفول ماند و این موارد به دولت یازدهم موکول شد. به نظر می‌رسد انگیزه قانونگذار از تصویب این قانون این باشد که عموم مردم بتوانند به اطلاعات نهادهای عمومی دسترسی داشته باشند؛ چراکه نهادهای عمومی متعلق به مردمانند و همه شهروندان و عموم هم میهنان باید، از نحوه هزینه کرد و بودجه ریزی و درآمدهای آنها اطلاع داشته باشند یا به عبارتی، چنانچه مردم بخواهند اطلاع یابند، در اختیارشان قرار گیرد.

هدف از این اقدام می‌تواند شفاف‌سازی و جلوگیری از سوء استفاده و حیف و میل اموال عمومی باشد. حال بینیم آیا این قانون در محتوا و در عمل از چابکی لازم برخوردار است؟ به نظر می‌رسد محتوای قانون برای تأمین اهداف قانونگذار، دارای صراحت و قوت کافی نیست؛ طرح عنوان مؤسسات خصوصی و استثنائات دسترسی به اطلاعات از قبیل اسرار دولتی، حمایت از حریم خصوصی و حتی حمایت از سلامت و اطلاعات تجاری به طور مشخص فاصله گرفتن از انگیزه قانونگذاری محسوب می‌شود. این بدیهیات، حتی قانونگذار را نیز به اشتباه انداخته که آیا می‌شود مؤسسات خصوصی را الزام به ارائه اطلاعات به عموم متقاضیان کرد؟ به نظر می‌رسد، مهمترین ضعف قانون آن است که نتوانسته جامعه هدفش را به وضوح مشخص کند و احکام لازم را برای تحقق اهدافش صادر کند. مبانی آزادی اطلاعات و حق دسترسی به اطلاعات با مبانی آزادی بیان متفاوت است و خلط آن دو، ما را از هر دو حوزه دور می‌سازد.

علاوه براین، یکی از مفاهیم مبهم در این قانون، واژه اطلاعات است. در مورد واژه اطلاعات، اختلافی واژه شناختی را در میان قوانین دسترسی به اطلاعات شاهد هستیم؛ دسترسی به اطلاعات در مقابل

دسترسی به سوابق و اسناد دولتی. بدیهی است که اطلاعات، واژه‌ای انتزاعی و مفهومی عام است در حالی که سند، واژه‌ای عینی و مفهومی خاص است. تحقق کارآمدی آزادی اطلاعات، مستلزم آن است که چنانچه از اصطلاحی غیر از اطلاعات، استفاده شده باشد، وسیع‌ترین معنای ممکن به واژه استعمال شده داده شود. به‌طور کلی «اطلاعات» در حق دسترسی به اطلاعات، شامل تمام سوابق، اسناد و مدارکی است که صرف نظر از شکل ذخیره و نگاه‌داری (سند، نوار، ضبط الکترونیکی و...)، صرف نظر از منبع آن (این که به وسیله مقام عمومی یا سایر مقامات تولید شده باشد) و صرف نظر از تاریخ تولید، در یک واحد دولتی نگاه‌داری می‌شود. یکی دیگر از نکات مهم در خصوص اطلاعات، اصل تفکیک‌پذیری اطلاعات است. به‌موجب این اصل، اگر اطلاعات درخواست شده بدون آن که مشمول استثنائات آزادی اطلاعات باشد، در سندی گنجانده و دسترسی به آن ممنوع اعلام شده باشد، باید این امکان برای متقاضی فراهم آید که قسمت مورد تقاضای وی از سایر قسمت‌های سند جدا شود و در اختیار او قرار بگیرد. به نظر می‌رسد که این اصل در قانون مورد بحث، به کلی فراموش شده است. در حالی که این اصل یکی از مبانی اطلاعات مورد نظر در قانون دسترسی به اطلاعات مطلوب محسوب می‌شود و سکوت متن قانون در این خصوص، مانعی برای تحقق آن می‌باشد. موارد متعدد دیگری نیز در خصوص ایرادات مؤثر شکلی و ماهوی قانون مزبور دیده می‌شود (۱۲).

صراحت حق دسترسی به اطلاعات عمومی برای هر شخص ایرانی را فقط می‌توان در صدر ماده ۲ مشاهده کرد که البته بلافاصله در ادامه ماده، استفاده و انتشار آن مقید به رعایت قوانین و مقررات مربوط! شده است<sup>۱</sup>. ماده ۵ نیز اگرچه به تکلیف مؤسسات عمومی برای در دسترس قرار دادن اطلاعات موضوع این قانون اشاره دارد و لیکن در تبصره خود به حق و تکلیف مردم پرداخته که باید اعلام عمومی شود. به نظر می‌رسد وجود این تبصره تا حد زیادی از اهمیت تکلیف مؤسسات عمومی در برابر مردم می‌کاهد و دسترسی به اطلاعات را تا حد اطلاع رسانی عمومی تنزل می‌دهد<sup>۲</sup>.

مواد ۳ و ۴ خروج موضوعی از انگیزه احتمالی قانونگذار دارد و ماده ۶ ضمن مطرح کردن اطلاعات شخصی، با قید مربوط بودن اطلاعات به شخص حقیقی، عملاً ناکارآمد شده است چراکه تشخیص دهنده ارتباط داشتن یا نداشتن معلوم نیست. ضمن آنکه اولاً مشخص نیست که منظور از مؤسسه خصوصی چیست و ثانیاً مشخص نیست که به چه دلیل درخواست کننده اطلاعات باید

<sup>۱</sup>(ماده ۲: هر شخص ایرانی حق دسترسی به اطلاعات عمومی را دارد، مگر آن که قانون منع کرده باشد. استفاده از اطلاعات عمومی یا انتشار آنها تابع قوانین و مقررات مربوط خواهد بود)

<sup>۲</sup>(ماده ۵: مؤسسات عمومی مکلفند اطلاعات موضوع این قانون را در حداقل زمان ممکن و بدون تبعیض در دسترسی مردم قرار دهند. تبصره - اطلاعاتی که متضمن حق و تکلیف برای مردم است، باید علاوه بر موارد قانونی موجود از طریق انتشار و اعلان عمومی و رسانه‌های همگانی به آگاهی مردم برسد).

<sup>۱</sup>(ماده ۲: هر شخص ایرانی حق دسترسی به اطلاعات عمومی را دارد، مگر آن که قانون منع کرده باشد. استفاده از اطلاعات عمومی یا انتشار آنها تابع قوانین و مقررات مربوط خواهد بود)

علاوه بر این، با اینکه مطابق بند (ح) از ماده (۱) آیین‌نامه اجرایی قانون انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات، همه مؤسسات عمومی شامل «سازمان‌ها و نهادهای وابسته به حکومت به معنای عام آن شامل دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری، نهادهای انقلابی، نیروهای مسلح، قوای قضائیه و مقننه و مؤسسات، شرکت‌ها، سازمان‌ها، نهادهای وابسته به آنها و بنیادها و مؤسساتی که زیر نظر مقام معظم رهبری اداره می‌شوند با رعایت تبصره ذیل ماده (۱۰) قانون و همچنین هر مؤسسه، شرکت یا نهادی که تمام یا بیش از پنجاه درصد سهام آن متعلق به دولت یا حکومت که در مجموعه قوانین جمهوری اسلامی ایران آمده است»، به موجب ماده (۵) قانون انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات «مکلفند اطلاعات موضوع این قانون را در حداقل زمان ممکن و بدون تبعیض در دسترسی مردم قرار دهند» اما گویا روند عمل به این الزامات مصرح، در برخی نهادهای زیرمجموعه قوای سه‌گانه به کندی بسیار صورت گرفته است و این در حالی است که از تیرماه ۹۶ سامانه‌ای از سوی دبیرخانه کمیسیون انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات، طراحی و در دسترس عموم قرار داده شده است که روند ارائه درخواست‌ها و پاسخگویی را برای مردم و دستگاه‌ها بسیار آسان کرده است.

#### نتیجه‌گیری

نقش تعیین‌کننده اطلاعات در جهان امروز، که عصر اطلاعات نامیده می‌شود، انکارناپذیر است و دسترسی به منابع اطلاعاتی بر ابعاد اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی (به ویژه سلامت روانی)، سیاسی و... افراد یک جامعه تأثیر بسزایی دارد. حق دسترسی شهروندان به اطلاعات در اختیار نهادهای دولتی، یکی از مهم‌ترین حقوق بشر به شمار می‌آید. همچنین در اصل رازداری از یک‌طرف چون اسناد رسمی اسناد اداری هستند دسترسی به آنها برای عموم باید آزاد باشد، از طرف دیگر مبنای سربودن دارایی اشخاص و مستلزم طرح دعوی و صرف هزینه در دادگاه است که این امر سبب تعارض می‌گردد. در این میان، تعیین حدود و ثغور و موانع دسترسی به اطلاعات ثبتی، که از طرفی، با حقوق افراد محدود مرتبط است و از طرف دیگر، به نحوی توسط دولت مورد حمایت قرار گرفته و تضمین می‌گردد، می‌تواند نقش فزاینده‌ای را برای ایجاد عدالت در جامعه ایفاء نماید. زیرا این اطلاعات به علت نظارت و حمایت دولت در مرحله گردآوری، تحلیل و ذخیره‌سازی، از امنیت بالایی برخوردارند و هر کس به این اطلاعات دست یابد، در موقعیت بهتری نسبت به سایر افراد قرار گرفته و می‌تواند با احاطه بر

شخص حقیقی باشد!؛<sup>۱</sup> ماده ۴: اجبار تهیه‌کنندگان و اشاعه‌دهندگان اطلاعات به افشاء منابع اطلاعات خود ممنوع است مگر به حکم مقام صالح قضائی و البته این امر نافی مسؤولیت تهیه‌کنندگان و اشاعه‌دهندگان اطلاعات نمی‌باشد. ماده ۶: درخواست دسترسی به اطلاعات شخصی تنها از اشخاص حقیقی که اطلاعات به آنها مربوط می‌گردد یا نماینده قانونی آنان پذیرفته می‌شود.

نکته بعد آن است که قید طبقه‌بندی یا محرمانه بودن اطلاعات و عدم امکان دسترسی به دلیل محرمانه بودن بدون آنکه قانونگذاری در این حوزه را روزآمد کرده باشیم.<sup>۲</sup> مانع از تحقق اهداف قانونگذار است. با این قید، مؤسسات عمومی می‌توانند بسیاری از اطلاعات مفید و لازم برای شهروندان را از دسترس آنها خارج کنند.<sup>۳</sup> بی‌تردید همکاری مؤسسات عمومی برای ارائه اطلاعات سازمانی خود با کیفیتی که آیین‌نامه‌های این قانون مشخص کرده، امری مهم و قابل تحسین برای وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و کمیسیون انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات محسوب می‌شود لیکن باید تدابیر لازم برای رعایت حق عموم مردم برای دسترسی به اطلاعات مؤسسات و نهادهای عمومی و تکلیف این مؤسسات به ارائه اطلاعات مورد نیاز عموم، اندیشیده شود.

همچنین، چالشی دیگر در خصوص اجرای قانون انتشار و دسترسی آزاد وجود دارد از جمله اینکه در برخی موارد، اطلاعاتی که از سوی شهروندان خواسته شده به صورت عمومی و از طریق پایگاه‌ها یا سامانه‌های انتشار و اطلاع‌رسانی در دسترس عموم قرار گرفته‌اند. برای مثال، هر شهروندی می‌تواند با مراجعه به پایگاه روزنامه رسمی کشور یا سامانه ملی قوانین و مقررات کشور از قوانین و مقررات کشور مطلع شود اما برخی شهروندان به جای مراجعه به این پایگاه‌ها ترجیح می‌دهند که از طریق ثبت درخواست در سامانه انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات، به قوانین و مقررات مورد نظر خود دست یابند. وی از سویی تعداد قابل توجهی از درخواست‌کنندگان آگاه نیستند که چه نوع اطلاعاتی مشمول قانون انتشار و دسترسی آزاد می‌شود. در نتیجه، گاهی به جای درخواست اطلاعات به بیان نظرها، انتقادها و تحلیل‌های خود از عملکرد مؤسسات عمومی مبادرت کرده و تعداد قابل توجهی از شهروندان، پرسش‌های بسیار کلی و درخواست‌های مبهم از مؤسسات دارند. برای مثال، به جای خواستن اسناد، داده‌ها یا اطلاعات معین، بسته یا مجموعه‌ای از اطلاعات را مطالبه می‌کنند که چه بسا تهیه و ارائه آنها مستلزم روزها کار کارشناسی و تخصصی از سوی مؤسسات عمومی است.

<sup>۱</sup> (ماده ۳: هر شخصی حق دارد از انتشار یا پخش اطلاعاتی که به وسیله او تهیه شده ولی در جریان آماده‌سازی آن برای انتشار تغییر یافته است جلوگیری کند، مشروط به آن که اطلاعات مزبور به سفارش دیگری تهیه نشده باشد که در این صورت تابع قرارداد بین آنها خواهد بود)

<sup>۲</sup> (قانون مجازات انتشار و افشای اسناد محرمانه و سری دولتی مصوب

دستیابی به این اطلاعات اقدام گردد. بدیهی است که قانون مزبور باید دامنه و حدود اطلاعات قابل دستیابی را دقیقاً تعیین کند؛ به گونه ای که هم «حق دستیابی به اطلاعات مندرج در نظام ثبتی تأمین شود و هم اطلاعات و داده های حساس مربوط به زندگی خصوصی اشخاص و حریم خصوصی آنان حفظ و حمایت گردد. برای «تأمین کارکرد حمایتی» نظام ثبتی از اشخاص ثالث نیز لازم است ضمانت اجرای عدم ثبت معاملات املاک به طور دقیق و صریح معین گردد و این ضمانت اجرا باید در اعتبار عمل حقوقی (در یکی از مراتب آن)، موقر باشد؛ یعنی با عمل حقوقی ثبت نشده باطل شود، یا دست کم در برابر اشخاص ثالث غیر قابل استناد باشد.

## References

1. Adabi, Hamidreza, Specialized Registration Law (Property and Deed Registration Law, Execution of Official Documents, Company Registration), Tenth Edition, Jangal Publications, Tehran, 1399, pp. 43-50.
2. Pourazat, Ali Asghar, The need to develop a just culture to achieve the promised justice society. Tadibar Monthly, No. 167, 2001, p.85.
3. Special, Mohammad Reza, Taheri, Azadeh Sadat (1390). An Analysis of the Law on Dissemination and Free Access to Information in the Light of General Principles Governing Access to Information, Law Research Quarterly, No. 35, 2011, p. 26.
4. Abdali, Mehrzad, An Introduction to the Philosophy of Law and Legal Theories, Tehran: Majd Publications, First Edition, 2009, p.23.
5. Sarikhani, Adel; Akrami Sarab, Ruhollah, Jurisprudential Principles of the Right to Information, Islamic Government Quarterly, No. 65, 2012, p. 42.
6. Tusi [Sheikh], Abu Ja'far Muhammad ibn Hassan, Al-Amali, Qom, Dar al-Thaqafa, 1414, p. 213.
7. Manqari, Nasr Ibn Mazahim, Safin incident, research and commentary of Abdul Islam Mohammad Haroon, second edition, Ayatollah Marashi Najafi School, Qom, 1404, p. 415.

اطلاعات مذکور، از منافع بیشتری بهره مند گردد. با وجود ابهامی که ناشی از استعمال لفظ ذی نفع در برخی قوانین از جمله ماده ۸ قانون ثبت اسناد و املاک وجود دارد، افراد صالح برای دسترسی به اطلاعات ثبت املاک را می توان به صاحب ملک، قائم مقام و نماینده قانونی محدود کرد و سایر اشخاص می توانند از طریق مواد ۲۱۲ و ۲۱۳ قانون آیین دادرسی مدنی طبق شرایط خاصی به این اطلاعات دست یابند. متعادلین، صاحب سند یا نماینده قانونی و قائم مقام آن ها و مراجع قضایی، حق دریافت اصول و رونوشت اسناد موجود در دفاتر اسناد رسمی را دارا می باشند. در مورد اطلاعات ثبت احوال و دفاتر ازدواج و طلاق نیز، فقط صاحب سند و مقامات قضایی و دولتی حق دستیابی به چنین اطلاعاتی را دارند. موانع دسترسی، به دلیل ماهیت دولتی اطلاعات ثبتی، تقریباً همان موانع اطلاعات دولتی است، با این تفاوت که در برخی موارد، از شدت بیش تر یا کمتری برخوردار است. در حالی که ضرورت تعیین مسئولیت و ضمانت اجرای ناشی از ارائه اطلاعات به اشخاص غیرصالح و عدم ارائه به موقع اطلاعات به اشخاص صلاحیت دار بسیار روشن و واضح است، در بسیاری موارد، با فقر قوانین و مقررات مقتضی در این خصوص مواجه هستیم.

تثبیت مالکیت به عنوان یکی از اهداف سازمان ثبت و اطلاع رسانی، ارتقای سطح آگاهی های عمومی و شفاف سازی» به عنوان سیاست های مهم این سازمان، مستلزم دسترسی اشخاص به اطلاعات ثبت املاک می باشد. حق دسترسی به اطلاعات دفتر املاک برای ذینفع در ماده ۸ قانون ثبت، پیش بینی شده است. «قانون انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات» و «منشور حقوق شهروندی» نیز مراجعه مستقیم به ادارات از جمله اداره ثبت را جهت دریافت اطلاعات، توسط ذینفع مجاز دانسته است. لازمه دسترسی به اطلاعات ثبت املاک، وجود یک سیستم جامع اطلاعاتی در ارتباط با املاک کشور می باشد و با تصویب قانون جامع حدنگار و اجرایی شدن آن، امید است دسترسی به اطلاعات مذکور از طریق کاداستر، فراهم گردید. حق دسترسی آزاد و سریع به اطلاعات از سوی اشخاص ثالث باید به گونه ای باشد که موجب تعرض به حق حریم خصوصی مالک نشود. نظام های ثبتی برای جمع این دو حق، باید راه حل میانه ای را شامل تمایز بر حسب اطلاعات قابل دسترسی، طبقه بندی مراجعه کنندگان و هدف مراجعه اتخاذ کنند. به این وسیله امکان دستیابی به داده های حساس در خصوص مالک، همانند اطلاعات درباره نژاد، عقاید سیاسی، فلسفی، مذهبی، وابستگی های صنفی و یا اخلاقی، به نقض حق حریم خصوصی افراد منجر خواهد شد. به نظر می رسد دستیابی به اطلاعات مالی اشخاص که با عنوان «اطلاعات اساسی یا ضروری» در نظام های ثبتی می توان از آن یاد کرد، با معیار «نفع مشروع» و نه به طور مطلق، تعارضی با حق حریم خصوصی نداشته و امکان دستیابی نظام ثبتی به اهداف خود را فراهم می سازد. به منظور تأمین کارکرد «اطلاع رسانی» نظام ثبت املاک و در نتیجه جلوگیری از بروز بسیاری از تعارضات در خصوص حقوق عینی درباره املاک، باید امکان دستیابی به اطلاعات ثبت شده برای اشخاص ذینفع فراهم شود. به همین منظور ضروری است نسبت به وضع قانون در خصوص شیوه دستیابی به اطلاعات ثبت شده و تعیین اشخاص ذینفع در

18. Ansari, Baqer, Privacy Law, Fourth Edition, Organization for the Study and Compilation of University Humanities Books (Samat), Tehran, 2014, p. 32.
19. Jafari Langroudi, Mohammad Jafar, Registration Law, Volume One: Real Estate Registration, Second Edition, Ganj-e-Danesh Publications, Tehran, 2003, p.98.
20. Tabatabai Hessari, Nasrin, The Role and Function of the Property and Deeds Registration Organization and its powers, first edition, Jangal Publications (Javadaneh), Tehran, 2017, pp. 45-47.
21. Tabatabai Hessari, Nasrin and Kazemi, Mahmoud, The position of third party protection in property registration systems, Journal of Comparative Law Studies, Volume 2, 2013, p.52.
22. Rezaeizadeh, Mohammad Javad and Ahmadi, Yahya, Fundamentals of Citizens' Access to Professor and Government Information, Law Quarterly, Journal of the Faculty of Law and Political Science, Volume 39, Number 4, 2009, p.13.
23. Javar, Hossein and Osuli Bamchi, Mohadeseh, The Jurisprudential Position of Public Interest in Restriction of Information, Journal of Jurisprudence and Communication Law, No. 1, 2011, p.21.
24. Habibi, Mohammad Hassan, A Study of Even People's Awareness as a Basis, Journal of Constitutional Rights, No. 1, 2003, p.15.
8. Erfan Manesh, Mohammad Amin, Freedom of Information, Electronic Journal of Iran Research Institute and Scientific Documents, August 2007, p.56.
9. Mendel, Tabi, People's Right to Know: Translated by Baqer Ansari, Legal Information Monthly, First Year, No. 1, 2002, 87.
10. C.R. Wolf .. Key Aspects of German Business Law, Chapter Real-Estate Property Law Germany, www.Springer.com2008.
11. Haji, Zahra, A Study of the Law on Publication and Free Access to Information and Its Effects in the Press Legal System, Journal of News Sciences, No. 9, 2014, p.162.
12. Mohseni, Wajih; Hashemi, Seyed Mohammad; Javid, Mohammad Javad; Abbasi, Bijan, Proportional Legal Analysis of the Right of Public Access to Information with the Realization of Citizenship Rights with Emphasis on the Iranian Legal System, Public Law Research Quarterly, No. 62, 1398, pp. 341-349.
13. Aghababaei, Hossein and Abbasi, Murad, Privacy, Cyberspace and Preventive Challenges on Taja, Quarterly Journal of Crime Prevention Studies, Fifth Year, No. 17, 2010, pp. 46-50.
14. Ready, Mehdi, Support for Privacy, First Edition, Tehran: Dadgostar Publishing, 2013, p.62.
15. Tabatabai Hesari, Nasrin, Principles and Effects of Real Estate Registration, First Edition, Tehran: Anteshar Co., 2014, p.22.
16. Riahi, Nourbakhsh, Principles of the legal system of official documents and obstacles ahead, Scientific Quarterly of Modern Jurisprudence and Law, No. 4, 1399, p. 30.
17. Haghi, Hossein, Access to Registration Information in Iranian Law, Master Thesis, Degree in Registry of Deeds and Property, 2015, p.1.