

شناسه دیجیتال (DOI): 10.22106/rlr.2023.561593.1050

مقاله پژوهشی، دوره دوم، شماره یک، بهار و تابستان ۱۴۰۲، صفحات ۳۵ تا ۵۴

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۶/۱۵ - تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۱۲/۱۲



امکان سنجی فرض اعتبار مطلق اسناد رسمی بدون توجه به منشأ صدور اسناد مالکیت

سجاد جان محمدی*

چکیده

یکی از مهم‌ترین دارایی‌های اقتصادی که محل ایجاد اختلافات فراوان برای اشخاص جامعه می‌گردد املاک است. به همین دلیل نظام‌های حقوقی پیشرفته مقررات ویژه‌ای را جهت نظم‌دهی به اسناد مالکیتی وضع نموده‌اند. در نظام حقوقی ایران با وجود گذشت مدت زمان طولانی و تصویب چندین قانون که آخرین اراده قانونگذار تحت عنوان «قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور» است، هنوز یک معیار عینی و مشخص در خصوص اعتبار اسناد رسمی ارائه نشده است. دکترین حقوقی نیز هر یک به تحلیل زاویه‌ای از این چالش حقوقی پرداخته‌اند و بعضاً با تمسک به سایر نظام‌های حقوقی سعی در ارائه راهکار نموده‌اند. رویه قضائی نیز دچار سردرگمی شده است به نحوی که نتوانسته به رسالت خود که همان رفع ابهام و پیشگیری از صدور آراء متناقض است، عمل نماید. مطالعه حاضر در صدد است با روشی توصیفی-تحلیلی به این سوال پاسخ دهد که جهت شناسایی مطلق اعتبار اسناد رسمی در مقابل اسناد عادی نیاز به مراجعه به منشأ صدور سند مالکیت است؟ با توجه به تشتت منابع قانونی منطقی‌ترین راهکار اصلاح قانون است. لکن تا آن زمان باید با تفسیر اصولی از مجموعه قوانین و با در نظر گرفتن امتیازات اسناد رسمی معیاری عینی و مشخص را به عنوان ضابطه جهت حل چالش حقوقی حاضر تعیین نمود که همان شناسایی اعتبار اسناد رسمی به صورت مطلق است. این اعتبار تنها در موارد مصرحه قانونی قابلیت نقض دارد. برخلاف نظر برخی از حقوق‌دانان شناسایی اعتبار اسناد رسمی فرع بر منشأ آن است و مراجع رسمی صرف‌نظر از منشأ صدور اسناد باید برای

*sjanmohamadi0929@yahoo.com

* قاضی دادگستری تهران و دکترای حقوق خصوصی

اسناد رسمی مالکیت به‌طور مستقل اعتبار قانونی قائل شوند و در موارد ابهام قوانین تفسیر به نفع اعتباردهی اسناد رسمی نمایند.

واژگان کلیدی: شناسایی مطلق، سند رسمی، مراجع قضائی، اعتبار

مقدمه

هرچند که مدت مدیدی از وضع مقررات ثبتی در نظام حقوقی ایران می‌گذرد^۱ و همچنین اهمیت روزافزون نحوه شناسایی مالکیت اموال در مراجع رسمی و از طرفی ابهامات موجود در قوانین ثبتی از حیث تعارض اعتبار اسناد رسمی در مقابل اسناد عادی نظام تقنینی ایران هنوز نتوانسته است یک معیار عینی و مشخص در این خصوص ارائه نماید. رویه قضائی نیز علی‌رغم طرح دعاوی متعدد مالکیت در طی سال‌ها هنوز در تفسیر این قوانین به نتیجه قاطعی دست نیافته است و تشتت آراء دادگستری در این رابطه گویای این مطلب است (حصاری، ۱۳۹۵: ۸۷). در این میان رأی وحدت رویه دیوان عالی کشور نیز نتوانست به رسالت خود عمل نماید و رفع ابهام از اجمال قانون نماید.^۲ قانونگذار ایرانی در اعلام اراده خود بر اعتباربخشی اسناد رسمی راجع به معاملات اموال غیر منقول به صراحت موضع خود را اعلام ننموده است، چرا که در آخرین اراده خود در «قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه‌ی کشور» مصوب ۱۳۹۵ نه تنها یک معیار عینی و مشخص را به‌عنوان ضابطه قطعی وضع ننمود بلکه موجد اختلاف نظر بیشتر در رویه قضائی نیز گردید (باریکلو، ۱۳۹۰: ۱۲۱). تا جایی که برخی از آراء محاکم دادگستری را به سمت ابطال اسناد رسمی متمایل نمود. گویا پس از گذشت سال‌ها نظام تقنینی ایران هنوز نتوانسته است مقررات منسجمی را در حوزه حقوق ثبت اسناد اتخاذ نماید. مطالعه حاضر تلاش دارد تا به این سوال پاسخ دهد که می‌توان با تفسیر مقررات وضع شده برای اسناد رسمی درجه‌ای از اعتبار مطلق را بدون بررسی منشأ صدور اسناد مالکیتی تلقی نمود؟ قانونگذاری در رابطه با اعتبار اسناد رسمی سبب شده است برخی از حقوق دانان با خلط احکام و آثار بیع مال غیر منقول و حقوق مالکیت از مسیر صحیح تفسیر اصولی قوانین خارج شده و

۱. اولین قانون ثبت اسناد به شکل جدید در سال ۱۲۹۰ هجری شمسی در دومین مجلس زمان مشروطیت تحت عنوان «قانون ثبت اسناد» در ۱۳۹ ماده به تصویب رسیده است.

۲. رای وحدت رویه شماره ۶۷۲ دیوان عالی کشور مصوب ۱۳۸۳/۱۰/۰۱: «رأی وحدت رویه هیئت عمومی دیوان عالی کشور خلعت از اموال غیر منقول فرع بر مالکیت است بنابر این طرح دعوی خلعت ید از زمین قبل از احراز واثبات مالکیت قابل استماع نیست. بنا به مراتب و باتوجه به مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک رأی شعبه پنجم دادگاه تجدید نظر استان به نظر اکثریت اعضای هیئت عمومی دیوان عالی کشور که با این نظر انطباق دارد صحیح و قانونی تشخیص می‌شود. این رأی بر طبق ماده ۲۷۰ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور کیفری، در موارد مشابه برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاه‌ها لازم‌الاتباع است.

سبب پیچیده‌تر شدن وضعیت چالش حقوقی حاضر شوند. آنچه مسلم است برای تفسیر صحیح و موجد آثار مثبت در روابط اجتماعی اشخاص و تنسيق وضعیت اعمال حقوقی راجع به اموال غیر منقول و جلوگیری از اختلافات حقوقی بعدی که ممکن است دامن‌گیر اشخاص مرتبط و غیر مرتبط با اسناد رسمی شود. وجود یک معیار و ضابطه عینی و مشخص ضروری است تا اشخاص روابط حقوقی خود را براساس آن تنظیم نمایند (پیلوار، ۱۳۹۳: ۴۴). یکی دیگر از آثار مثبت این موضوع آن است که مراجع رسمی نیز با ملاک قراردادن آن به‌عنوان ضابطه نسبت به ترتیب اثر دادن، وضع قواعد و احکام بعدی حسب آن اقدام می‌نمایند و همچنین سبب می‌گردد تا محاکم دادگستری نیز دچار تشتت آراء نگردند و به نوعی عدالت توزیعی و اجتماعی در تصمیمات قضائی متبلور گردد. با بررسی پیشینه تحقیق و مجموعه کتب و مقالاتی که در حوزه اعتبار اسناد رسمی نگاشته شده است و مبین آن است که حقوق دانان هر یک به تحلیل زوایایی از این موضوع پرداخته‌اند؛ لکن نظر جامع و ملاک مشخصی را ارائه ننموده‌اند. از طرفی قانون اخیرالتصویب نیز بر چالش‌های این بحث افزوده است. این مطالعه ضمن بررسی مبانی نظری و همچنین اعتبار اسناد رسمی و عادی از زوایای مختلف به تحلیل نظریاتی که در این رابطه ارائه گردیده پرداخته و در نهایت راهکار منطقی جهت حل چالش‌های حقوقی پیش‌رو ارائه نموده است.

۱. اسناد رسمی و اموال غیر منقول

یکی از مهم‌ترین کارکردهای سند، اثبات حق مرتبط با اموال غیر منقول است. در واقع تفسیر قوانین باید به این سمت متمایل گردد که سند را شناسنامه مالکیتی و هویتی اموال غیر منقول تلقی نماید. این اعتبار تا زمانی که در موارد مصرحه قانونی از طریق مجاری قانونی مشخص خدشه‌دار نشده باشد، دارای اعتبار مطلق است. همانند اعتباری که برای قاعده ید در نظر گرفته شده است. ^۲ در بیشتر نظام‌های پیشرفته حقوقی دنیا مجموعه قواعد و مقررات دقیقی جهت تنسيق و اعتبار اسناد راجع به اموال غیر منقول به‌منظور ایجاد آرامش، امنیت و پیشگیری از اختلافات حقوقی بعدی پیش‌بینی و وضع گردیده است (خادمی، ۱۳۹۳: ۶۵). به‌نظر می‌رسد یکی از مهم‌ترین ابزارهای صحیح تفسیر قوانین از جمله مقررات راجع به اسناد، وجود یک معیار عینی و مشخص در قوانین

1. Distributive Justice

۲. ماده ۳۵ قانون مدنی مقرر می‌دارد: « تصرف به‌عنوان مالکیت دلیل مالکیت است مگر اینکه خلاف آن ثابت شود »

است. فرایندی که سبب جلوگیری از صدور آراء متناقض در یک موضوع مشابه و تضییع حقوق اشخاص می‌گردد. مالکیت بالاترین حقی است که علم حقوق در مورد یک شیء به یک شخص اعطا نموده است (Rapple, 1997:99)، از این رو اغلب اشخاص به‌نحوی با مالکیت اموال غیرمنقول ارتباط دارند. در ادامه به تبیین موضوع، مشخص شدن ماهیت آن و در نهایت ارائه یک راهکار حقوقی جامع، ملموس و منطقی در این رابطه پرداخته شده است.

۲. اعتبار اسناد رسمی و عادی از حیث منشأ صدور

در این بخش صرف‌نظر از احکام و آثار منشأ صدور سند که همان معاملات راجع به اموال غیرمنقول است؛ ضمن تقسیم‌بندی اعتبار اسناد اعتبار از حیث سند تنظیمی مورد تحلیل قرار گرفته است.

۱-۲. اعتبار اسناد رسمی و عادی از حیث منشأ صدور

قراردادهایی که در قالب سند رسمی تنظیم می‌شوند دارای بالاترین ارزش قانونی و قضائی هستند به‌نحوی که قانونگذار با وضع مجموعه قوانین ثبتی یک تکلیف قانونی برای احترام به حق مالکیت دارند سند رسمی قائل شده است. تا جایی که برای عدم اعتباردهی به آن در مجموعه قوانین جرم‌انگاری نموده و مجازات‌هایی را برای ناقضین این حق پیش‌بینی نموده است. احترام به مالکیت در سایر نظام‌های حقوقی نیز دارای پیشینه می‌باشد (خدابخشی، ۱۳۹۸: ۷۷). اولین بار در ماده ۲۹ منشور کبیر ۱۲۲۵ میلادی در انگلستان پیش‌بینی شد (امینی و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۷۲)، وجود اسناد رسمی باعث می‌گردد هیچ زاویه تاریکی در خصوص شناسایی مالکیت ناشی از معاملات اموال غیرمنقول وجود نداشته باشد و سبب تنظیم روابط حقوقی ناشی از آن می‌گردد. از نظر حقوقی نیز دارای آثار و برکات زیادی در جامعه است به‌نحوی که اعتباردهی به آن موجب کاهش معاملات معارض، بزه‌های مرتبط با معاملات اموال غیرمنقول از جمله کلاهبرداری و انتقال مال غیر می‌گردد. ضمن اینکه در صورتی که این موضوع برای یک جامعه به درستی تبیین شود و اشخاص

۱. به جز اعلامیه حقوق بشر و شهروند در حقوق مدنی فرانسه نیز حق مالکیت جایگاه ویژه ای دارد؛ « مفهوم مالکیت اساس قانون مدنی ۱۸۰۴ فرانسه است که به معنی حق انحصاری و مطلق نسبت به یک شیء است. از این رو ماده ۵۴۴ قانون مدنی فرانسه از حق مالکیت به‌نحو مطلق حمایت کرده است. این تعریف به‌عنوان کامل‌ترین تبیین « فرد گرایانه » از حق مالکیت شناخته می‌شود.»

بدانند که در مراجع رسمی کشور در درجه اول، دارنده سند رسمی مالک مال غیر منقول شناخته می‌شود اولویت به این امر تبدیل به یک عرف و عادت در روابط حقوقی اشخاص می‌گردد.

۱-۱-۲. ارزیابی حقوقی اعتبار اسناد رسمی

مطابق ماده ۷۰ قانون ثبت^۱ که مقرر نموده است، سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاءهای مندرج در آن معتبر خواهد بود، مگر این که معقولیت آن سند ثابت شود (امامی، ۱۳۴۶: ۳۱۲). این یکی از مهم‌ترین اصول تفسیر اسناد رسمی است که «اعتبار» آن را ذکر می‌نماید. در اینجا به ظرافت لفظ «اعتبار» استعمال شد چرا که در انتخاب بین واژگان «اعتبار» و «قابلیت استناد»، کلمه اعتبار مفهومی دو سویه دارد و مقام ثبوت و اثبات را هم زمان پوشش می‌دهد اما کلمه قابلیت استناد تنها در مقام اثبات کاربرد دارد و به آثار اعمال حقوقی توجهی ندارد (کاتوزیان، ۱۳۷۴: ۳۲۱).

۲-۱-۲. اسناد رسمی مالکیت اموال غیر منقول

سؤال اصلی که در اینجا مطرح می‌گردد این است که دقیقاً چه قراردادهایی را می‌توان در قالب سند رسمی تنظیم نمود؟ در این مجال به تبیین ابعاد مختلف آن پرداخته می‌شود. ماده ۱۸۳ قانون مدنی عقد را این‌گونه تعریف می‌نماید: «عقد، عبارت است از اینکه یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آن‌ها باشد». از مذاقه در مواد قانون مدنی هر عقدی دو رکن دارد:

الف) توافق

ب) ایجاد تعهد

حال نظر به تعریف قانون مدنی آیا صرفاً قراردادهایی که اثر حقوقی آن‌ها ایجاد تعهد است را می‌توان در قالب سند رسمی تنظیم نمود؟ حقوق دانان در تفسیر این ماده مهم قانون مدنی ایراداتی را مطرح نموده‌اند. جهت تبیین زوایای مختلف آن تحلیلی از آن مفید فایده است تا در نتیجه به تفسیر منطقی از آن نائل آییم. ایراد اول، از آنجا که تعهد عبارت است از برعهده گرفتن. این امر اثر عقد است نه خود عقد و درست از همین رو است که عقد را به‌عنوان یکی از منابع تعهد به شمار آورده‌اند. بنابراین قانون مدنی در تعریف عقد، تعریف به اثر کرده است که تعریفی شرح الاسمی

۱. قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

است نه حدی و منطقی (امامی، ۱۳۸۶: ۲۶۴) عقد، سبب است و تعهد، مسبب. عقد، نتیجه‌اش تعهد است؛ نه آن که خودش تعهد باشد (لنگرودی، ۱۳۹۴: ۴۵). ایراد دوم: تنها اثر عقد، تعهد نیست بلکه گاهی یک عقد، مستقیماً موجب انتقال عین یا منفعت می‌شود، مثل بیع و اجاره. بنابراین تعریف قانون مدنی از عقود تملیکی را که نفس اثر با انشای عقد حاصل می‌شود و چیزی برای انجام‌دادن باقی نمی‌ماند، شامل نمی‌شود (کاتوزیان، ۱۳۹۴: ۲۳۶). ایراد سوم: در تعریف قانون مدنی از عقد، فقط از تعهد یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر سخن به میان آمده است، بی‌آنکه اشاره کند طرف مقابل نیز تعهدی را به نفع اشخاص مزبور به عهده گرفته است؛ بنابراین تنها شامل عقود مجانی می‌شود و عقود معوض از تحت آن خارج می‌ماند (بجنوردی، ۱۳۸۹: ۱۱۶). اگر بخواهیم اشاره‌ای نیز به دکترین حقوقی از ارکان عقد داشته باشیم به تعبیری، «توافق دو اراده است برای ایجاد اثر قانونی دلخواه، اثر یادشده ایجاد تعهد باشد یا نقل تعهد یا ساقط کردن تعهد» (سنهوری، ۱۳۹۵: ۴۵). از منظر حقوق تطبیقی، در حقوق قراردادهای انگلستان: «قرارداد، تعهد یا تعهداتی است که به حکم قانون اجرا می‌شود» (لنگرودی، ۱۳۶۹: ۵۰۶). طبق ماده ۱۱۰۲ قانون مدنی فرانسه: «عقد، عبارت است از تراضی دو طرف بر تعهد انتقال مالکیت و یا تعهدات انجام عمل یا تعهد ترک عمل معین»، فلذا با توجه به تحلیل‌های صورت گرفته از عقد کلیه معاملات راجع به اموال غیر منقول اعم از عقود عهده‌ی و تملیکی می‌توانند در قالب سند رسمی تنظیم شوند.

۲-۲. اشخاص ذی نفع اسناد رسمی

طبق مقررات ثبتی زمانی که سند رسمی صادر می‌گردد منشأ یک سری آثار حقوقی نسبت به اشخاص اعم از ذی نفعان و غیره است که در این بخش جایگاه هر یک در اعتبار سند رسمی مورد تحلیل قرار می‌گیرد.

۲-۲-۱. دارنده سند رسمی

مرحوم استاد کاتوزیان درباره سند رسمی این‌طور بیان می‌فرماید: «سند رسمی، سندی است که نزد مامور رسمی صالح با رعایت مقررات قانونی تنظیم شود. یکی از مهم‌ترین آثار سند رسمی این است که بدون احتیاج به حکم قطعی لازم‌الاجرا محاکم دادگستری، مدلول آن قابلیت اجرا دارد» (خوینینی و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۶). اما این اولین امتیاز سند رسمی است دارنده سند رسمی دارای امتیازات دیگری نیز می‌باشد. برخی از این امتیازات مربوط به مرحله ثبوت و برخی دیگر مربوط به

مرحله اثبات است. دارنده سند رسمی در مرحله اثباتی در وضعیتی قرار دارد که قانون آیین دادرسی مدنی ایشان را از برخی تکالیف قانونی معاف می‌نماید. یکی از مهم‌ترین آن‌ها قرار تأمین خواسته موضوع ماده ۱۰۸ قانون آیین دادرسی مدنی است که طبق آن صدور قرار تأمین خواسته دارنده سند رسمی، معاف از تودیع خسارت احتمالی است. امتیاز دیگر، نحوه رسیدگی به ادعای انکار و جعل موضوع ماده ۲۱۶ قانون آیین دادرسی مدنی در مقایسه با سند عادی می‌باشد. اسناد رسمی از نظر ثبوتی نیز دارای امتیازات متعددی طبق ماده ۲۲ قانون ثبت است که اشعار می‌دارد: «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت. در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وراثت ثبت می‌شود که وراثت و انحصار آن‌ها محرز و در سهم‌الارث بین آن‌ها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهایی در آن باب صادر شده باشد». فلذا مهم‌ترین اثر و امتیاز سند رسمی، احترام قانونی به مالکیت او می‌باشد که مورد حمایت قرار گرفته است. همچنین حسب ماده ۷۳ قانون ثبت، قضات و مامورین دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مامورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری آن‌ها را به جبران خسارت وارده نیز محکوم خواهد نمود.

۲-۲-۲. قائم‌مقام و اشخاص ثالث

همان‌طور که قانون ثبت مقرر نموده است: «کلیه معاملات راجع به اموال غیر منقوله که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام قانونی آن‌ها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود». همان‌طور که اشاره گردید این مقررہ دارای آثار وضعی دیگری برای اسناد رسمی است. لکن این آثار نسبت به اشخاص ثالثی که دخالتی در تنظیم آن نداشته‌اند، با این ادعا که دارای سند عادی ولو با تاریخ مقدم نسبت به سند رسمی هستند خدشه‌ای به اعتبار آن وارد نمی‌نماید؛ زیرا قانونگذار با وضع مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷، ۶۸ قانون ثبت اعتبار اسناد رسمی را نسبت به اشخاص ثالث نیز تسری داده است، چرا که مطابق ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی اعتبار اسناد رسمی نسبت به طرفین و قائم‌مقام قانونی آن‌ها است و اعتبار اسناد

نسبت به اشخاص ثالث منوط به تصریح قانونگذار می‌باشد. امری که این در ماده ۷۲ قانون ثبت در خصوص اسناد رسمی تصریح شده است. البته در خصوص تعارض بین اسناد رسمی و اسناد عادی شاهد رویه‌های قضائی مختلفی هستیم، که بدان اشاره خواهیم نمود.

۲-۳. اسناد عادی از حیث منشأ صدور سند

برای اینکه تفسیر اصولی و صحیحی از قواعد و مقررات حاکم بر معاملات اموال غیر منقول داشته باشیم، به گونه‌ای که تعارضی میان آن‌ها به وجود نیاید. اولاً، نباید آثار و احکام آن‌ها را با یکدیگر خلط نموده و پدیده حقوقی جدیدی را در عالم اعتبار به منصفه ظهور برسانیم. مانند برخی از نظریات حقوقی که با تصویب قانون ثبت وارد این بحث شده‌اند که آیا عقد بیع مال غیر منقول یک عقد تشریفاتی است؟ و بیع مال غیر منقول که ثبت نشده است چه اثری دارد؟ این امر سبب می‌گردد نتوانیم یک تحلیل صحیح و منطقی از قوانین داشته باشیم و شاکله قواعد و مقررات قانون مدنی ناظر بر قراردادها را دچار اشکال و تحوولی بی‌اساس نماییم. هرچند که بزرگ‌ترین ایراد به قانونگذار بر می‌گردد؛ چرا که نتوانسته است حکمی روشن را در قالب مقررات وضع نماید. در این خصوص رویه قضائی مشخص و قطعی‌ای هنوز در میان محاکم دادگستری ایجاد نشده است و تفسیر قضات و دکترین حقوقی از این مواد یک شکل و واحد نمی‌باشد. اما با مذاقه در مجموعه قوانین و مقررات مربوط و با در نظر گرفتن فلسفه وضع مقررات ثبتی، می‌توان به این نتیجه منطقی رسید که هدف قانونگذار از وضع مقررات ثبتی راجع به معاملات اموال غیر منقول ایجاد تغییر و تحول در اصول و احکام و آثار حقوقی قراردادها نبوده است. مبین این نظر آن است که مقنن صراحتاً در هیچ یک از مواد قانونی صحبتی از اثر معاملات مذکور (صحیح، بطلان، غیر نافذ) ننموده است. بلکه با الهام از سایر نظام‌های حقوقی و با لحاظ فلسفه ثبت معاملات اموال غیر منقول و نظر به حجم زیاد معاملات با این موضوع در جامعه و ایراداتی که پدید آمد. همچنین سردرگمی محاکم دادگستری در شناسایی مالک اموال غیر منقول جهت شناسایی حق او، قانونگذار بر آن شد تا یک ترتیب و نظم به این رشته از معاملات در جامعه بدهد. امری که به علت عدم به کارگیری شیوه صحیح قانون‌نویسی؛ نتوانسته است تا به امروز به مقصود خود نائل آید. فلذا قراردادهای بیع اموال غیر منقول بر طبق ماده ۱۰ قانون مدنی که مقرر داشته است: «قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده‌اند، در صورتی که مخالف صریح قانون نباشند، نافذ است» و ماده ۲۲۳ قانون اخیرالذکر نیز مقرر می‌دارد: «هر معامله که واقع شده باشد محمول

بر صحت است مگر اینکه فساد آن معلوم شود؛»؛ ایضاً ماده ۳۶۲ قانون مدنی نیز حاوی این مقرر است: «آثار بیعی که صحیحاً واقع شده باشد از قرار ذیل است و...». از نظر قانونی صحیح و معتبر است و دارای آثار حقوقی می‌باشد.

۳. تعارض قوانین حاکم بر اعتبار اسناد

یکی از کاربردی‌ترین مباحث حقوق، منابع حقوق است (کاتوزیان، ۱۳۸۰: ۲۰۱)؛ به عبارت دیگر یافتن‌های قواعد حقوقی و منابعی که اشخاص برای تنظیم روابط اجتماعی و قضایی برای یافتن قاعده حاکم بر دعوا به آن مراجعه می‌کنند (دانش‌پژوه، ۱۳۹۱: ۳۶۹). در حوزه اسناد چنانچه قانونگذار قواعد و مقررات منسجمی را جهت ارزیابی اعتبار اسناد وضع نماید، به نحوی که هر قانونی یک قاعده متفاوتی از قانون دیگر در حوزه اعتبار اسناد رسمی و عادی پیش‌بینی نماید و معیار واحد و مشخص قانونی در این رابطه وجود داشته باشد اختلافات حقوقی این موضوع نیز حل می‌گردد. در این مبحث به مهم‌ترین منابع قانونی که در رابطه با ارزیابی حقوقی اعتبار اسناد دارای مقرراتی هستند اشاره شده است.

۳-۱. منابع قانونی

قانون، در اصطلاح، هر نوع قاعده حقوقی است که مقام صلاحیت‌دار به صورت گزاره‌ای مکتوب انشا کند (کاتوزیان، ۱۳۷۹: ۳۰۴). در ادامه به تحلیل قانون‌های محل بحث که حاوی قواعد حقوقی مرتبط با معاملات اموال غیر منقول هستند پرداخته شده است.

۳-۱-۱. قانون مدنی

مهم‌ترین منبع قانونی حقوق قراردادها، از جمله قراردادهای راجع به اموال غیر منقول قانون مدنی است. مقررات مدنی اموال را به دو دسته منقول و غیر منقول تقسیم نموده است. طبق ماده ۱۲ قانون مدنی اموال غیر منقول از نظر استقرار به نحوی هستند که جابه‌جایی آن‌ها مستلزم ورود آسیب به خود این اموال یا مکان آن‌ها است. از طرفی طبق ماده ۳۳۸ قانون مدنی، بیع عبارت است از تملیک عین به عوض معلوم. قرارداد بیع اموال غیر منقول نیز از نظر تقسیم‌بندی یکی از مصادیق بیع می‌باشد که نحوه انعقاد، آثار حقوقی و اجرای آن تابع مقررات بیع است. با وحدت ملاک از ماده ۳۶۲ قانون مدنی آثار عقد بیع اموال غیر منقول به شرح ذیل است:

الف. عقد بیع سبب انتقال مالکیت مال غیر منقول از خریدار به فروشنده می‌گردد.

ب. با وقوع عقد بیع خریدار ملزم به پرداخت ثمن قرارداد به فروشنده است. نظر به مراتب فوق، مهم‌ترین اثر عقد بیع مال غیر منقول انتقال مالکیت است. یکی از مهم‌ترین اوصاف این قرارداد لازم‌الاجراء بودن آن می‌باشد. بدین‌نحو که در موارد انحلال، طرفین حق برهم زدن آن را ندارند. قراردادهایی که بر طبق قانون واقع می‌شوند به جهات مختلفی قابل تقسیم هستند. یکی از این جهات تشریفاتی است که افراد باید در حین انعقاد قرارداد رعایت نمایند، از این حیث عقود به دو گروه رضایی و تشریفاتی تقسیم می‌شود (صفایی، ۱۳۸۴: ۴۱). برخی از حقوق‌دانان معتقدند، در کنار عقد رضایی و تشریفاتی قسم سوم نیز وجود دارد که عبارت است از عقد عینی (شهیدی، ۱۳۷۷: ۸۶). در ماده ۱۰۱ قانون مدنی مقرر شده است، عقد محقق می‌شود به قصد انشاء به شرط مقرون بودن به چیزی که دلالت بر قصد نماید. از مفاد این ماده بر می‌آید که برحسب اصل، توافق دو اراده رکن لازم و کافی برای انعقاد تمامی قراردادها است (عمید، ۱۳۸۱: ۱۶۵). پس می‌توان گفت در حقوق مدنی ایران، اصل این است که عقد با توافق طرفین واقع می‌شود و نیاز به رعایت هیچ‌شکل خاصی ندارد (کاتوزیان، ۱۳۸۳: ۸۳). نظر به استدلال‌های پیش‌گفته، اصل رضایی بودن کلیه عقود در قانون مدنی به رسمیت شناخته شده است. لکن در برخی از عقود قانونگذار صراحتاً رعایت تشریفات خاصی را شرط تحقق قرارداد می‌داند. در نتیجه عقد را تشریفاتی فرض نموده است. فلذا تحلیل‌های ذکر شده با این هدف بیان شد تا به این نکته فائق آییم، نظر به مقررات قانون مدنی که به‌طور کلی عقد بیع را یک عقد رضایی محسوب نموده است و به صرف انعقاد عقد بیع که صحیحاً واقع شده باشد، آثار حقوقی بر آن مترتب می‌گردد؛ نحوه تشکیل، احکام و آثار بیع اموال غیر منقول تابع مقررات مدنی است. اما سوالی که در این برهه مطرح می‌گردد این است که نظر به مقررات ثبتی نقش ثبت در بیع مال غیر منقول چیست؟ برخی از دکتورین حقوق ایران به استناد ماده ۴۶ قانون ثبت، الزام قانونی به ثبت معاملات غیر منقول را نشانه تشریفاتی بودن این عقود می‌دانند و معتقدند که اگر انتقال این اموال در دفتر املاک ثبت نشود، عقد بیع اموال غیر منقول باطل خواهد بود و حتی در روابط بین دو طرف قرارداد نیز اثر ندارد (کاتوزیان، ۱۴۰۰: ۸۹). در مقابل برخی دیگر معتقدند که الزامی بودن ثبت این معاملات در دفتر املاک، موجب تشریفاتی قلمداد شدن این عقود نمی‌شود، چرا که به موجب ماده ۴۸ قانون ثبت، ثبت معاملات مذکور تنها از نظر اثبات دعوا مهم است. بدین توضیح که اگرچه تحقق این عقود را در محاکم نمی‌توان به سندی که در دفتر املاک ثبت نشده است، ثابت کرد. ولی

ثبت و تنظیم سند رسمی شرط تحقق و صحت قرارداد نیست. فلذا در صورتی که طرف معامله به وقوع معامله اقرار نماید، دادگاه نمی‌تواند قرارداد را باطل اعلام کند، اگر چه تشریفات تنظیم سند رسمی انجام نشده باشد (صفایی، ۱۳۹۹: ۹۹).

۳-۱-۲. قانون ثبت

به منظور جلوگیری از معاملات معارض، برقراری نظم، امنیت و ثبات در معاملات و به تبعیت از تجربه سایر نظام‌های حقوقی، قانونگذار ایران در سال ۱۳۱۰ مقرراتی را راجع به ثبت معاملات وضع نمود (امینی، ۱۳۸۸: ۲۱۲). لکن با ملاحظه و بررسی مجموعه قوانین و مقررات نظام حقوقی ایران؛ آنچه فهم می‌شود این است که قانونگذار به صراحت اراده خود درباره سرنوشت معاملات اموال غیرمنقول از حیث ثبت را باتوجه به قانون‌های مؤخر نسبت به قانون مدنی اعلام ننموده است. در حالی که در سیستم حقوقی فرانسه که یکی از نظام‌های حقوقی پیشرفته را در اختیار دارد. همچنین در پاره‌ای از قوانین منشأ الهام برخی از قوانین نظام حقوقی ایران است. بیع مال غیرمنقول را یک عقد غیرتشریفاتی می‌داند. با این توضیح که عقد بیعی که بدون تنظیم سند رسمی منعقد گردد، منشأ اثر حقوقی است. لکن در مقابل سایر اشخاص غیردخیل در تنظیم آن غیرقابل استناد است، مگر در مورد برخی قوانین خاص است مانند قوانین مالیاتی که اعلام می‌دارد به منظور اخذ مالیات، هر گونه وعده‌ی یک طرفه بیع مال غیرمنقول، حق مربوط به مال غیرمنقول، حق کسب و پیشه، حق استیجاری و... در صورتی که در یک سند رسمی یا عادی که ظرف ده روز ثبت شود منعکس نگردیده باشد، باطل است^۱. در حقوق سوئیس ماده ۲۱۶ قانون مدنی اعلام می‌دارد که فروش مال غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی باطل است. همچنین در سیستم حقوقی آلمان و لهستان نیز صراحتاً اعلام شده است، قراردادهای راجع به اموال غیرمنقول ثبت نشده باطل است. در نظام تقنینی ایران، قانون ثبت اسناد و املاک در سال ۱۳۱۰، ثبت اسناد در خصوص تمامی عقود و معاملات راجع به عین و منافع اموال غیرمنقول را الزامی نمود. همچنین تشریفات خاصی را برای ثبت لحاظ نمود. به‌نحوی که در مواد ۴۶ و ۴۷ قانون مزبور بر لزوم ثبت اسناد، معاملات اموال غیرمنقول اشاره شده است. طبق ماده ۲۲ قانون اخیرالذکر نیز دولت فقط شخصی را مالک ملک می‌داند که ملک مزبور در اداره ثبت به اسم او ثبت شده باشد. از این عبارت می‌توان این برداشت منطقی را داشت که در صورتی که عمل حقوقی راجع به مال غیرمنقول با سند عادی

1. Mazeaud, T.2. N. 6, Juliet de la Morandiere, 309

تنظیم شده باشد، در هیچ یک از محاکم و ادارات پذیرفته نخواهد شد. نخستین و مهم‌ترین ایرادی که به این نحوه قانون‌نویسی وارد می‌گردد، این است که مانند سایر سیستم‌های حقوقی پیشرفته دنیا به صراحت ضمانت اجرای عدم ثبت را اعلام ننموده است. در این فرض وضعیت قرارداد از حیث آثار به چه نحوی خواهد بود؟ و اینکه در مقایسه با مقررات قانون مدنی راجع به بیع اموال غیر منقول که احکامی را مقرر نموده است چه رابطه‌ای حاکم است؟ خود این نحوه قانون‌نویسی نقطه آغازی برای تحلیل‌های مختلف و برداشت‌های گوناگون است. به گونه‌ای که عده‌ای از دکترا قائل به صحت، عده‌ای قائل به بطلان و عده‌ای نیز نظریه غیرقابل استناد بودن در برابر اشخاص ثالث با حسن نیت را مطرح نموده‌اند که یکی از ایرادات نظریه اخیر، سلیقه‌ای اعمال نمودن آن است و سبب تضییع حقوق اشخاص می‌گردد، چرا که ابعاد و محل اعمال آن به نحو دقیق توسط قانونگذار تعیین نشده است.

۳-۱-۳. قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵

یکی دیگر از قوانینی که اخیراً درباره بحث حاضر احکامی را وضع نمود؛ قانون فوق‌الذکر است که در سال ۱۳۹۵ به تصویب رسید. این قانون در خصوص ثبت اسناد و تنظیم سند رسمی دارای مقررات ویژه‌ای است (سادات اخوی و همکاران، ۱۳۹۸:۱۱). ماده ۶۲ این قانون مقرر می‌دارد: «کلیه معاملات راجع به اموال غیر منقول ثبت شده مانند بیع، صلح، اجاره، رهن و نیز وعده یا تعهد به انجام این‌گونه معاملات باید به‌طور رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود. اسناد عادی که در خصوص معاملات راجع به اموال غیر منقول تنظیم شوند، مگر اسنادی که براساس تشخیص دادگاه دارای اعتبار شرعی است در برابر اشخاص ثالث غیرقابل استناد بوده و قابلیت معارضه با اسناد رسمی را ندارند» با تصویب این ماده، اختلاف سابق که در دکترا و رویه قضائی مشهود بود، مجدداً مطرح شد (خدابخشی، ۱۳۹۷:۱۳). قانونگذار در آخرین اراده خود به جای اینکه با وضع احکامی بر اختلافات قبل پایان دهد، با وضع این قانون سبب تشدید بیشتر آراء شد. به نحوی که با توجه به قسمت اخیر آن برخی از حقوق‌دانان این برداشت را نمودند که اسناد عادی تاب مقاومت در برابر اسناد رسمی را دارد. در برخی از آراء، رویه قضائی به استناد این ماده، حکم به ابطال اسناد رسمی صادر نموده است. این مقرر دارای ابهاماتی است و نظر به حکم مقرر در قسمت اول و قسمت دوم مقرر به نظر می‌رسد، عملاً مشکلی را حل ننموده است؛ چرا که اولاً، این مقرر راجع به احترام قانونی به دارنده سند رسمی حکمی را وضع ننموده است و صرفاً راجع به معاملات اموال

غیرمنقول احکامی را مقرر نموده است و قسمت اخیر آن در مقام بیان یک حکم خلاف اصل می‌باشد که دارای ابهاماتی است و ممکن است با برداشت‌های مختلف از آن سبب تزلزل اعتبار اسناد رسمی گردد. مهم‌ترین ایراد این مقرر آن است که همان‌طور که گفته شد، در نظام‌های حقوقی پیشرفته دنیا جهت جلوگیری از معاملات معارض و پیشگیری از ارتکاب جرایم مالی مرتبط با اموال غیرمنقول، مانند بزه کلاهبرداری و انتقال مال غیر. همچنین پیش‌بینی یک معیار مشخص و عینی به سمت اعتباردهی به اسناد رسمی رفته‌اند. در حالی که این مقرر خلاف این جهت فکری حرکت نموده است. و با ایجاد ابهامات سبب تزلزل اعتبار اسناد رسمی شده است و باعث می‌شود این فکر به ذهن‌خطور نماید که معاملات اموال غیرمنقول را با اسناد عادی هم می‌توان تنظیم نمود و همان کارکرد اسناد رسمی را بر آن حمل نمود. ثانیاً، ضمانت اجرایی در خصوص احکام مزبور به صراحت بیان ننموده است. همچنین در خصوص احترام قانونی به دارنده سند رسمی که مالکیت رسمی دارد، مقررهای را به صراحت وضع ننموده است.

۲-۳. رویه قضائی^۱

قواعدی که از تصمیمات محاکم به دست می‌آید رویه قضائی نامیده می‌شود (کلانتریان، ۱۳۹۵: ۳۴). به تعبیر ماکس وبر از چهره‌های ماندگار جامعه‌شناسی حقوق، اقدام دادگاه‌ها در صدور آرای عادی، حقوق‌یابی و در صدور آراء وحدت‌رویه، حقوق‌سازی نامیده می‌شود. در شیوه اول، قاعده حقوقی کشف و در شیوه دوم قاعده حقوقی ساخته می‌شود (علیزاده، ۱۳۹۳: ۲۷). آراء صادره از محاکم در مقام رسیدگی به دعاوی مطروحه رویه قضائی به معنای عام نامیده می‌شود (Marty, 1999: 22). نظر به اینکه تحلیل حقوقی اعتبار اسناد رسمی و اسناد عادی یک بحث صرفاً نظری نیست و کاملاً جنبه کاربردی دارد و با حقوق مستقیم اشخاص ارتباط دارد. لذا یکی از مسائل مبتلا به محاکم دادگستری می‌باشد که دعاوی مرتبط با آن طرح می‌گردد. از طرفی ما در قسمت‌های قبلی بحث از جنبه‌های نظری و قانونی آن را مورد توجه قرار دادیم و یکی از مهم‌ترین علت‌هایی که سبب برداشت‌های متفاوت و تشتت آراء می‌گردد را عدم اراده جدی و ضعف قانونگذار در شناسایی قطعی احکام و آثار اسناد رسمی در موازین تقنینی اعلام نمودیم. همان‌طور که ذکر شد در این خصوص دارای قوانین مختلفی هستیم. مجموع این دلایل سبب گردیده

1. Jurisprudence

است تا احکام متناقضی از محاکم دادگستری صادر گردد. امری که به نظر خلاف عدالت می‌باشد. چرا که دو شخص با یک موضوع واحد در محاکم دادگستری طرح دعوی می‌نمایند و به علت ابهام مواد قانونی و عدم فهم مشترک از قوانین، آراء متناقضی صادر می‌گردد. ممکن است یک شعبه دادگاه باتوجه به نداشتن سند رسمی، قرار عدم استماع دعوی صادر نماید، اما شعبه دیگری به جهت پذیرش اعتبار اسناد عادی، حکم ماهوی به نفع خواهان صادر نماید. این ضعف نظام تقنینی ایران را نشان می‌دهد. چرا که به علت ابهامات قانونی، محاکم در مقام تفسیر و اجرای قوانین ممکن است استنباط‌های متفاوتی را برداشت نمایند که سبب صدور آراء متناقض می‌گردد. فلذا در این خصوص رویه‌های قضائی متفاوتی پدید آمده است. این در حالی می‌باشد که عدالت اقتضا دارد که میان رویه‌های متکثر سازش و آشتی برقرار گردد. در نظام حقوقی ایران «هیئت عمومی دیوان عالی کشور»^۱ مأموریت یافته است که میان رویه‌های متعارض، وحدت ملاک ایجاد نماید. هیئت عمومی نظر خود درباره دو رأی متعارض را به صورت یک تصمیم رسمی اعلام می‌کند. تصمیم هیئت عمومی دیوان عالی کشور به انتخاب یکی از دو رأی متعارض «رأی وحدت رویه» نامیده می‌شود (اسلامی‌پناه، ۱۳۹۷: ۲۴۰). در خصوص اسناد نیز یک رای وجود رویه مرتبط صادر گردیده است. اما همان‌طور که فلسفه صدور رأی وحدت رویه بیان گردید؛ این رأی نتوانست در این چالش حقوقی به رسالت خود عمل نماید و ابهامات قانونی در خصوص صدور آراء متناقض را برطرف نماید. از طرفی قضات محاکم حقوقی علی‌رغم گذشت مدت طولانی در دعاوی مرتبط که منشأ آن بحث اعتبار اسناد رسمی و عادی و بعضاً تعارض بین آن دو مطرح می‌شود، هنوز به یک رویه قضائی که جنبه غلبه داشته باشد، نرسیده است. ممکن است در دعاوی مانند خلع ید، تقسیم ما ترک، مطالبه اجرت‌المثل مال غیر منقول، اعتراض ثالث اجرایی موضوع مواد ۱۴۶ و ۱۴۷ قانون اجرای احکام مدنی راجع به دارنده سند رسمی با موضوع و ارکان یک‌سان آراء متناقضی صادر گردد. به‌طور مثال در یکی از آراء دیوان عالی کشور که مبتنی بر اعتباردهی به سند عادی و ورود به ماهیت منشأ آن و عدم نیاز به سند رسمی در مراجع قضائی بود، این‌طور مقرر نمود: «اعتراض فرجام‌خواه بر دادنامه فرجام خواسته وارد است. زیرا اولاً، باتوجه به فهرست اسامی شهرهای مشمول اجباری شدن ثبت اسناد (در مجموعه قوانین و مقررات ثبتی)، الزامی بودن ثبت اسناد در ابرج مرودشت که در حکم دادگاه بدوی و پژوهشی به آن استناد شده مستند به دلیل

1. Assemblée Plénière

نیست. ثانیاً باتوجه به اینکه طرفین در صحت و اصالت سند تنظیمی و در خصوص وقوع عقد بیع خانه تردیدی ندارند و با التفات به ماده ۲۰ قانون مدنی و ماده ۱۲۹۱ همان قانون اقتضاء داشت دادگاه بدوی پژوهشی با ورود به ماهیت دعوی باتوجه به خواسته خواهان و مدافعات خوانده و به دلایل و مستندات طرفین رسیدگی نموده، نهایتاً در خصوص موضوع دعوی اتخاذ تصمیم می‌نمود. بنا به مراتب باتوجه به نقص رسیدگی دادنامه فرجام‌خواسته نقض و رسیدگی مجدد پرونده جهت ارجاع به یکی از شعب دادگاه عمومی شیراز ارسال می‌شود» (بازنگر، ۱۳۸۳: ۲۱۳).

نتیجه‌گیری

نظام‌های حقوقی پیشرفته جهت برقراری نظم و امنیت در اعمال حقوقی اموال غیرمنقول و پیشگیری از دعاوی مرتبط و جرایم مالی که از اموال غیرمنقول نشئت می‌گیرد به سمت تعیین یک معیار عینی و ملموس به‌عنوان ضابطه قانونی متمایل گردیده‌اند. زمانی که اموال غیرمنقول دارای سند رسمی ثبتی می‌شوند در واقع دارای یک شناسنامه هویتی می‌شوند که مورد حمایت مراجع قضائی، اداری و حاکمیتی می‌گردد. همچنین دارنده سند رسمی را به‌عنوان تنها ذی‌نفع اعمال حقوقی مرتبط با سند رسمی شناسایی می‌نمایند و به مالکیت او به جهت دارا بودن سند رسمی احترام قانونی می‌گذارند. قانونگذار ایرانی در قوانین ثبتی و همچنین قوانینی پراکنده احکامی راجع به اعتبار اسناد رسمی و اسناد عادی وضع نموده است که نتوانسته‌اند ایرادات موجود را برطرف نمایند. حتی در آخرین اراده قانونگذار که مربوط به قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵، قانونگذار یک معیار مشخص که به‌عنوان ضابطه تلقی گردد وضع ننموده است. این مقررہ بسیاری از محاکم را به ابطال اسناد رسمی و تزلزل در معاملات بانکی متمایل نموده است. متأسفانه این نقیصه قانونی را رویه قضائی «منظور نظر ما به‌طور خاص آراء وحدت‌رویه می‌باشد» نیز نتوانسته است مرتفع نماید. با در نظر گرفتن امتیازات احترام به مالکیت دارنده سند رسمی بدون توجه به منشأ صدور سند مالکیت سند رسمی را به‌عنوان شناسنامه هویتی و مالکیتی اموال غیرمنقول به‌عنوان ملاک در نظر گرفت. همچنین تمامی تفاسیر از قوانین به سمت اعتبار بخشی مطلق اسناد رسمی معاملات اموال غیرمنقول متمایل یابد. با این توضیح که اصل بر اعتبار کامل سند رسمی است و هر جا که قانونگذار حکمی را با ابهام مطرح نموده است تفسیر به نفع اعتبار بخشی سند رسمی گردد. این تفسیر از نظر مبانی حقوقی هم قابل توجیه است، چرا که آنچه قانونگذار بر آن تأکید نموده است مالکیت دارنده سند رسمی است. عده‌ای از حقوق‌دانان با

خلط اعمال حقوقی منشأ سند مالکیت و حق مالکیت، همچنین آثار این دو را بر یکدیگر حمل نموده‌اند و سبب امتزاج این دو نهاد حقوقی شده‌اند در حالی که نیازی به رجوع به معامله منشأ ایجاد سند رسمی نیست تا نیاز باشد وارد برخی از احکام حقوقی مانند رضایی یا تشریفاتی بودن معاملات اموال غیر منقول شد و مقررات ماهوی مدنی را دچار اشکال و تحولی بی‌اساس نمود. اعتبار سند مالکیت معاملات اموال غیر منقول به‌عنوان یک نهاد حقوقی مجزا از احکام و آثار خود معاملات اموال غیر منقول است. به عبارت دیگر اسناد رسمی راجع به معاملات اموال غیر منقول خود دارای موضوعیت می‌باشد و وابسته به معامله منشأ مانند بیع نیست تا نیاز باشد این بحث مطرح گردد که این معاملات اموال غیر منقول با تصویب قانون ثبت با چه وضعیت حقوقی مواجه هستند. فلذا پیشنهاد می‌گردد قانونگذار با اصلاح مواد ۲۲ و ۷۰ قانون ثبت اعتبار اسناد رسمی را بدون در نظر گرفتن منشأ صدور آن به صورت مطلق پذیرفته و موارد امکان ایراد به اعتبار آن را نیز به صراحت مشخص نماید.

منابع

الف) منابع فارسی

۱. باریکلو، علیرضا (۱۳۹۰)، *اموال و حقوق مالی*، چاپ اول، تهران، انتشارات سمت.
۲. پیلوار، رحیم (۱۳۹۳)، *فلسفه حق مالکیت*، تهران، انتشارات شرکت سهامی.
۳. خادمی مجومرد، علی (۱۳۹۳)، «مطالعه تطبیقی اصل نسبی بودن قراردادها در حقوق ایران و انگلیس»، *ماهنامه کانون*.
۴. خدابخشی، عبدالله (۱۳۹۶)، «تحلیلی دیگر از ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک»، *مجله حقوقی دادگستری*، شماره ۷۱.
۵. طباطبایی، نسرین (۱۳۹۸)، *مبانی و آثار نظام ثبت املاک*، چاپ دوم، تهران شرکت سهامی انتشار.
۶. امامی، سیدحسن، (۱۳۴۶) «حقوق مدنی»، جلد ششم، انتشارات اسلامیه.
۷. کاتوزیان، ناصر، (۱۳۷۴)، «دوره عقود معین یک»، شرکت سهامی انتشار، چاپ ششم.
۸. میانجی، احمد (۱۳۸۷)، *مالکیت خصوصی در اسلام*، چاپ اول، انتشارات دادگستر.
۹. کاتوزیان، ناصر، (۱۳۷۸)، «حقوق مدنی»، جلد یک، شرکت سهامی انتشار.
۱۰. بجنوردی، میرزا حسن، (۱۳۸۹)، «القواعد الفقهیه»، مطبوعه الاداب، نجف اشرف، جلد سوم.
۱۱. سنهوری، عبدالرزاق، (۱۳۹۹)، «الوسیط»، جلد اول.
۱۲. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، (۱۳۶۹)، «حقوق تعهدات»، موسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران، جلد اول.
۱۳. کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۳)، «قواعد عمومی قراردادها»، شرکت سهامی انتشار، چاپ ششم.
۱۴. صفایی، سیدحسین، (۱۳۸۴)، «قواعد عمومی قراردادها»، جلد دوم، نشر میزان، چاپ سوم.
۱۵. شهیدی، مهدی، (۱۳۷۷)، «تشکیل قراردادها و تعهدات»، جلد اول، نشر حقوق دان.
۱۶. عمید، حسن، (۱۳۷۵)، «فرهنگ فارسی عمید»، انتشارات امیرکبیر، چاپ ششم.
۱۷. تروپه، میشل، (۱۳۹۵)، «فلسفه حقوق»، ترجمه مترضی کلانتریان، انتشارات آگاه، چاپ اول.
۱۸. یداله بازگیر، (۱۳۸۳)، «قانون مدنی در آینه آراء دیوان عالی کشور»، ادله اثبات دعوی، چاپ اول، انتشارات فردوسی.

۱۹. امینی، منصور، (۱۳۸۸)، «نقش ثبت سند در بیع مال غیر منقول در حقوق فرانسه و بررسی قابلیت پذیرش آن در حقوق ایران»، *مجله تحقیقات حقوقی*، شماره ۴۹.
۲۰. امینی، منصور، (۱۳۹۶)، کاشانی، سیدصادق، احترام به حق مالکیت در حقوق اساسی، *فصل نامه تحقیقات حقوقی*، شماره ۷۹.
۲۱. علیزاده، عبدالرضا، (۱۳۹۳)، به نقل از ماکس وبر، «تحلیلی اجتماعی حقوقی و معرفتی از رویه قضائی»، *مجله حقوق خصوصی دانشگاه تهران*، دوره ۱۱، شماره یک.
۲۲. اسلامی پناه، علی، (۱۳۹۷)، «رویه قضائی به منزله منبع حقوق»، *فصلنامه تحقیقات حقوقی*، شماره ۱۳۹۷.
۲۳. فقیهی نژاد، مهدی، باباییان فردویی، سمیه، (۱۳۸۹)، «دعاوی مالکیت و خلع ید املاک در مراحل مختلف ثبتی در رویه قضائی ایران»، *مجله حقوقی دادگستری*، شماره ۷۰.
۲۴. باباجانیان، بهمن، حسنی، علیرضا، (۱۳۹۷)، «حدود اعتبار سند نسبت به طرفین معامله، قائم مقام آن‌ها و اشخاص ثالث»، *فصلنامه تحقیقات حقوق تطبیقی ایران و بین‌الملل*، شماره چهل.
۲۵. حسینی، محمد، فرمند آشتیانی، یاسمن، (۱۳۹۹)، «تاب‌آوری سند عادی، در مقابل سند رسمی»، *فصلنامه علمی حقوقی قانون‌یار*، دوره چهارم.
۲۶. خوبی، غفور، شفیعی فینی، حسین، سعیدی کیا، محمد، (۱۳۹۷)، «نقش تنظیم سند رسمی معاملات در سلامت اخلاقی و اجتماعی جامعه»، *فصلنامه اخلاق در علوم و فناوری*، شماره سوم.
۲۷. خدابخشی، عبدالله، (۱۳۹۷)، «قابلیت استناد سند عادی در مقابل سند رسمی»، رویه قضائی و راهکارها، *فصل نامه علمی پژوهشی تعالی حقوق*، شماره نخست.
۲۸. سادات‌اخوی، محسن، طباطبائی، مرتضی، (۱۳۹۸)، تحلیل اعتبار مطلق اسناد رسمی در پرتو قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه، *مجله حقوقی دادگستری*، دوره هشتاد و سوم.

غیر فارسی

29. Graziadei, M. Smith, L. (2017) **Comparative Property Law: Global Perspectives**, Edward Elgar Publication Limited.
30. Rapalje, S. Robert, Lawrence. (2018) **A Dictionary of American and English Law: with Definition of the Technical Terms of the Common and Civil Law**, The Law Book English ltd.

-
- 31., Toward, Eddy. (2017) **Chitty on Contracts, General Editor:** H. G. Beale, Ssweet and Mazwell, London, 28 Edition 1999, Vol 1.
 32. G. Marty et P. Raynaud. (2019) Droit civil, t. I et t. II, vol. I: Les obligations.