

ادله اثبات املاک ثبت شده در پرتو نظارت شرعی شورای نگهبان

Mahdi.rahimi5012@yahoo.com

مهدی رحیمی / دانش‌آموخته سطح سه حوزه علمیه قم

صادق جعفری شریک‌آباد / کارشناس حقوق جزا دانشگاه شهید باهنر کرمان

بهاره کریم‌دادی / کارشناس ارشد حقوق خصوصی دانشگاه شهید باهنر کرمان

دریافت: ۱۳۹۷/۰۸/۱۴ - پذیرش: ۱۳۹۸/۰۲/۱۹

چکیده

قانون «ثبت اسناد و املاک»، مصوب سال ۱۳۱۰، برگرفته از نظام حقوقی آلمان است و با واقعیت جامعه ما، که مبتنی بر فقه امامیه است، هماهنگی ندارد. بدین‌رو، با گذشت زمان، قانون‌گذار ماده ۷۳ قانون مذکور را با بند ۲، ماده ۱۶ قانون نظارت بر رفتار قضات، مصوب ۱۳۹۰، نسخ ضمنی جزئی کرده و با نسخ این ماده، مواد ۲۲ و ۴۸ قانون «ثبت اسناد و املاک» نیز نسخ ضمنی جزئی شده است. بنابراین، نیازی به باطل اعلام کردن مواد ۲۲ و ۴۸ قانون فوق‌الذکر در خصوص اسناد عادی، که ادله قانونی یا شرعی معتبر بر صحت مفاد آنها باشد، نیست؛ زیرا ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی، این‌گونه اسناد را از جهاتی خاص در حکم اسناد رسمی دانسته است. در حقیقت، با نسخ ماده ۷۳ قانون «ثبت اسناد و املاک» از لحاظ اصولی، می‌توان گفت: ماده ۲۲ و ۴۸ قانون «ثبت اسناد و املاک» نیز نسخ ضمنی جزئی شده است. علاوه بر این، قوانین خاصی وجود دارند که قوانین ثبتی را نسخ جزئی کرده‌اند که از آن جمله، قانون روابط «موجر و مستأجر» است که در واقع، شکلی از ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی هستند. چنان‌که از بند ۱ ماده ۱۲۹۱ برمی‌آید، اگر طرفی که سند علیه او اقامه شده صدور آن را از منتسب الیه تصدیق نماید و یا به موجب ماده ۲۲۵ آیین دادرسی، مصوب ۱۳۷۹ اعتبار و اصالت سند نزد قاضی محرز گردد قاضی، که خود مأمور دولت است، به موجب ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی، در حدود صلاحیت، که از مباحث مربوط به آیین دادرسی مدنی است، اعلام مالکیت می‌کند و این اعلام مالکیت سندی رسمی محسوب می‌گردد و در روابط بین طرفین معتبر است.

کلیدواژه‌ها: اسناد رسمی، اسناد عادی، قوانین ثبتی، نسخ ضمنی جزئی.

بعضی متدینان و محترمان بازار در ضمن نامه و پیوست‌هایی، به مسئول شورای نگهبان اعلام داشته‌اند که معاملات زیادی در بازار به صورت شرعی و صحیح انجام گرفته است و وقتی برای تنفیذ آنها به مراجع قضایی مراجعه می‌کنیم، اعلام می‌دارند: چون این معاملات به ثبت رسمی نرسیده و به‌ویژه مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون «ثبت اسناد و املاک» مصوب ۱۳۱۰ این معاملات را بی ارزش می‌داند، نمی‌توان آنها را تأیید و تنفیذ کرد. شورای نگهبان، در مصوبه ۱۳۹۵/۰۸/۰۴ با بررسی این مواد و تطبیق مسائل شرعی و نیازهای روز، این مواد را باطل و غیر شرعی اعلام نمود. مطابق شق اول ماده ۷۳ قانون «ثبت اسناد و املاک»، قضات و دیگر مأموران دولتی، که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف ورزند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند. با دقت در این ماده، در خواهیم یافت که خودداری از اعتبار دادن به اسناد رسمی در هر صورت، برای قضات محاکم و سایر مأموران دولتی تخلف محسوب می‌گردد، که این امر خود ضمانت اجرایی برای مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون «ثبت اسناد و املاک» محسوب می‌گردد؛ زیرا وفق ماده ۴۶ قانون ثبت اسناد و املاک، اصل بر اختیاری بودن ثبت اسناد است، جز در خصوص:

۱. تمام عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد.

۲. تمام معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.

در خصوص املاک ثبت نشده نیز ماده ۴۷ قانون مزبور با وجود قیود و شروطی، از جمله وجود اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی، ثبت اسناد تمام عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیر منقوله ثبت نشده را اجباری می‌داند. از سوی دیگر، ماده ۴۸ قانون فوق‌الذکر بیان می‌دارد: «سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ‌یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد». ماده ۷۳ قانون ثبت به عنوان یک ضمانت اجرا برای منع تجاوز به این مواد امره قانون «ثبت اسناد و املاک» تلقی می‌گردید. در سال ۱۳۹۰ با تصویب بند ۲، ماده ۱۶ قانون «نظارت بر رفتار قضات»، خودداری از اعتبار دادن به مفاد اسناد ثبتی بدون سبب قانونی، تخلف محسوب می‌گردد. بنابراین، با وضع این ماده قانونی، قضات محاکم می‌توانند با وجود علت موجه قانونی، از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده خودداری نمایند.

مطابق ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی، اسناد عادی که در دو زمینه اعتبار اسناد رسمی را داشته باشند، درباره طرفین و وراثت و قائم مقام آنان معتبر است:

۱. اگر طرفی که سند علیه او اقامه شده است صدور آن را از منتسب الیه تصدیق نماید.

۲. هرگاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آن را تکذیب کرده فی الواقع امضا یا مهر کرده است.

در حقیقت، این ماده نوعی حکومت توسیعی است. قانون‌گذار از جهاتی خاص این اسناد را داخل در موضوع اسناد رسمی قرار داده است. در نتیجه، حکم اسناد رسمی بر این‌گونه اسناد عادی مترتب می‌گردد. بنابراین، در نظام حقوقی کنونی به علت نسخ ماده ۷۳ قانون «ثبت اسناد و املاک»، مصوب ۱۳۱۰ با قانون «نظارت بر رفتار قضات»، مصوب ۱۳۹۰، قضات محاکم می‌توانند اسناد موضوع ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی را در خصوص املاک ثبت شده (ماده ۴۶ قانون ثبت) و املاک ثبت نشده (اسناد موضوع ماده ۴۷) بپذیرند. از یک سو، این باطل اعلام نمودن قانون منسوخ توسط شورای نگهبان، توالی فاسد زیادی دارد؛ از جمله به علت اینکه این بطلان اثر قهقربایی دارد، بنابراین، به گذشته سرایت می‌کند و موجب بطلان مستند قانونی آراء مختومه می‌گردد. در نتیجه، همه احکام مختوم قبلی از موارد اعاده دادرسی، خلاف شرع بین ماده ۴۷۷ قانون «آیین دادرسی کیفری»، مصوب ۱۳۹۲ با اصلاحات ۱۳۹۴ محسوب می‌گردد. این امر می‌تواند قوه قضاییه را با حجم وسیعی از پرونده‌های اعاده دادرسی مواجه کند. از سوی دیگر، باز شدن پرونده‌هایی از این دست با نظم عمومی در تضاد است؛ زیرا اعتبار امر مختوم را در خصوص ادله اثبات دعوی املاک ثبت شده دچار خدشه می‌سازد، و به حقوق مکتسبه اشخاصی که بر اساس مواد ۲۲ و ۴۸ قانون «ثبت اسناد و املاک» از مراجع قضایی حکم گرفته‌اند، تجاوز می‌کند، و امنیت معاملات و قراردادهای املاکی را که در گذشته صورت گرفته است نادیده می‌گیرد؛ زیرا اگر اشخاص با صرف هزینه‌های زیاد برای استفاده از سند رسمی برای انجام معاملات و قراردادهای املاک وجهی می‌پرداختند به خاطر امنیت معامله خودشان بود، اما اکنون با این نظر فقهای شورای نگهبان این امنیت از بین می‌رود.

ایرادهای وارد بر نظر فقهای شورای نگهبان

طبق نظر فقهای شورای نگهبان، مفاد مواد ۴۶ و ۴۷ قانون «ثبت اسناد و املاک»، صرفاً اختیاری دانستن ثبت در برخی موارد و الزامی دانستن آن در سایر موارد است که این مطلب به خودی خود ایرادی ندارد. اما مفاد ماده ۲۲ قانون «ثبت اسناد و املاک» و نیز ماده ۴۸ آن، که بر بی اعتبار دانستن اسناد عادی غیررسمی دلالت دارد، اطلاق اش در خصوص سند عادی، که قراین و ادله قانونی یا شرعی معتبر بر صحت مفاد آنها باشد، خلاف شرع و باطل است. اما در خصوص سند عادی همراه با قراین و ادله فوق، مانند سندی که بینة و شهادت شهود معتبر بر صحت آن باشد این اسناد معتبر است و دو ماده مزبور در چنین مواردی تخصیص خورده است و مواد ۱۲۸۵ و ۱۲۹۱ قانون مدنی به این‌گونه اسناد عادی اشاره دارد (نظر شماره ۲۶۶۴/۱۰۲/۹۵، مورخ ۱۳۹۵/۸/۴ شورای نگهبان).

بر این نظر فقهای شورای نگهبان، دو ایراد اساسی وارد است:

اولاً، موضوع ماده ۱۲۸۵ قانون مدنی، شهادت‌نامه است، و طبق ماده مذکور، شهادت‌نامه سند محسوب نمی‌شود، درحالی‌که فقهای شورای نگهبان شهادت‌نامه را، که فقط اعتبار شهادت را دارد، سند محسوب کرده‌اند که این امر مغایر با متن صریح ماده ۱۲۸۵ قانون مدنی است که بیان می‌دارد: «شهادت‌نامه سند محسوب نمی‌شود و فقط اعتبار شهادت را خواهد داشت». به عبارت دیگر، ماده ۱۲۸۵ قانون مدنی سند عادی، که ادله قانونی و یا شرعی معتبر بر اصلش دلالت داشته باشد، نیست؛ زیرا ماده ۱۲۸۵ قانون مدنی اصلاً سند محسوب نمی‌شود.

ثانیاً، طبق اصل ۷۳ قانون اساسی، شرح و تفسیر قوانین عادی در صلاحیت مجلس شورای اسلامی است و اینکه شورای نگهبان اعلام می‌کند مواد ۱۲۹۱ و ۱۲۸۵ مخصص مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت است، به نوعی تفسیر قانون عادی است که طبق اصل ۷۳ قانون اساسی، از صلاحیت ذاتی شورای نگهبان و به طریق اولی، ذاتاً از صلاحیت فقهای شورای نگهبان تخصصاً خارج است. اینکه فقهای شورای نگهبان مواد ۴۶ و ۴۷ را خلاف شرع اعلام نمی‌کند دلالت بر این دارد که سایر ادله اثبات دعوی تخصصاً خارج هستند. این مقاله با بیان ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی، که با شرایطی خاص، اسناد عادی را در دو موضوع در حکم سند رسمی قرار داده و نیز با بیان قوانینی که مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت را نسخ ضمنی جزئی کرده است، به بیان این مطلب خواهیم پرداخت که نیازی به باطل اعلام کردن مواد ۲۲ و ۴۸ قانون «ثبت اسناد و املاک»، که خود با بند ۲، ماده ۱۶ قانون «نظارت بر رفتار قضات» نسخ ضمنی جزئی شده، نیست و نظر فقهای شورای نگهبان جز با مواجه کردن دستگاه قضا با حجم وسیعی از پرونده‌های مختومه برای اعاده دادرسی و تضييع حقوق صاحبان اسناد رسمی، اثری برایش متصور نیست.

استثنای ماده ۴۸ قانون ثبت

کسی که دعوای حقی بر دیگری در دادگاه طرح می‌نماید، هرگاه به وسیله یکی از ادله اثبات نشود آن حق ارزش خود را از دست می‌دهد؛ زیرا نمی‌توان حمایت آن را از هیأت حاکم خواست. از این رو، می‌توان «دلیل» را تکمیل‌کننده حق نامید (امامی، ۱۳۸۵، ص ۴). از ماده ۱۰ قانون مدنی چنین برمی‌آید که برحسب اصل، توافق دو اراده، هم رکن لازم برای انعقاد قرارداد است و هم کافی، و به پیرایه و تشریفاتی نیاز ندارد. پس می‌توان گفت که در حقوق ما، اصل بر رضایی بودن معامله است. این نکته را نیز باید افزود که موانع اثبات قرارداد مانند جاهایی که تنظیم سند رسمی ضرورت دارد، مواد ۴۶ و ۴۷ قانون «ثبت اسناد و املاک» با اصل رضایی بودن عقد منافات ندارد، و با اینکه دشواری اثبات عقد نیز از قلمرو نفوذ و اعتبار اراده می‌کاهد، هیچ‌گاه سبب بطلان عقد یا مانع وقوع آن نمی‌شود (کاتوزیان، ۱۳۹۱، ص ۴۹). در این مبحث، به این مطلب

خواهیم پرداخت که چه ادله‌ای علاوه بر سند رسمی، برای انتقال و یا انجام تمام عقود و معاملات املاک ثبت شده جانشین سند رسمی می‌گردد. زمانی که قانون «ثبت اسناد و املاک» در تاریخ ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ وضع گردید، جلد سوم قانون مدنی در ادله اثبات دعوی وضع نگردیده بود و جلد سوم از ماده ۱۲۵۷ تا ۱۲۸۳، مبحث مربوط به «کلیات ادله اثبات دعوا» و مبحث اقرار در تاریخ ۱۳۱۴/۷/۱۳ و از ماده ۱۲۸۴ تا ۱۳۳۵ تا پایان قانون مدنی در تاریخ ۱۳۱۴/۸/۸ به تصویب مجلس شورای ملی رسید. بنابراین، ماده ۴۶ و ۴۷ قانون «ثبت اسناد و املاک» در مرحله‌ای از نظام حقوقی ایران تدوین گشته است که مبحث مربوط به ادله اثبات دعوا را نداشتیم (کریمدادی، ۱۳۹۶، ص ۷۱). چنانکه از اعمال و رفتار قانون‌گذار برمی‌آید، وی اهداف مهمی داشته که قانون مدنی را به طور عجولانه و شتاب‌زده وضع نکرده است. «به‌طور کلی، حقوق ثبت به شیوه فعلی در کشور ما رشته‌ای جدید از علم حقوق است که همگام با فرهنگ اروپایی وارد سرزمین ما شده است» (تفکریان، ۱۳۹۳، ص ۱۸) که منطبق بر نظام قانون مدنی برگرفته از فقه امامیه نیست. بنابراین، بعید نیست که قانون‌گذار در مبحث مربوط به سند، در ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی، در حکمی که به ظاهر عام و در واقع مقید به شرایطی خاص است، به اسناد عادی اعتبار اسناد رسمی داده باشد که شامل قانون «ثبت اسناد و املاک» نیز گردد (کریمدادی، ۱۳۹۶، ص ۷۱).

در ایران، نظام ثبتی بر پایه دفتر املاک استوار شده است و با اعلانات دفتر ثبت و با تشریفات مشخص، اشخاص درخواست ثبت می‌کنند و ملک مورد نظر در دفتر املاک به نام آنها به ثبت می‌رسد. اساس این نظام، که در حقوق، به نام «سیستم دفتر املاک» معروف است، از آلمان گرفته شده، ولی در فرانسه بجز برخی استان‌های آن، که مجاور آلمان هستند، چنین نظامی رایج نیست. ماده ۸۷۳ قانون مدنی آلمان می‌گوید: «مالکیت منتقل می‌شود از طریق توافق طرفین و ثبت آن در دفتر املاک. پس برای احراز مالکیت، دو رکن وجود دارد: یک رکن تراضی و توافق، و دیگری ثبت در دفتر املاک» (کاشانی، ۱۳۸۶، ص ۲۱). از آن‌رو که قانون‌گذار ما قانون «ثبت اسناد و املاک» را از نظام حقوقی آلمان گرفته و این قانون با شرایط و اوضاع احوال جامعه ما هماهنگ نبوده است، قانون‌گذار قدری از نظر اولیه و خشک خود دست شسته و تحت شرایطی خاص، سند عادی را جانشین سند رسمی قرار داده است؛ زیرا طبق ماده ۴۶ قانون ثبت، که مقرر می‌دارد: «ثبت اسناد اختیاری است، مگر در موارد ذیل: ۱. کلیه عقود یا معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد. ۲. کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است»، ثبت اسناد اختیاری است و اختیاری بودن ثبت به عنوان یک اصل در این ماده بیان گردیده و استثنای این اصل در بند ۱ و ۲ ماده فوق‌الذکر و ماده ۴۷ بیان شده است. این ماده عبارت است از: «در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد

ذیل اجباری است: ۱. کلیه عقود و معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیرمنقول که در دفتر املاک ثبت شده. ۲. صلح‌نامه و هبه‌نامه و شرکت‌نامه».

از سوی دیگر، ماده ۱۲۹۱ بیان می‌دارد: «اسناد عادی در دو مورد اعتبار اسناد رسمی را داشته، درباره طرفین و وراثت و قائم مقام قانونی آنان معتبر است: ۱. اگر طرفی که سند علیه او اقامه شده است صدور آن را از منتسب الیه تصدیق نماید. ۲. هرگاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آن را تکذیب یا تردید کرده فی‌الواقع امضا یا مهر کرده است». بنابراین، این شبهه به ذهن متبادر می‌گردد که با توجه به اصل اختیاری بودن ثبت اسناد، اگر بگوییم که ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی شامل قانون ثبت نمی‌گردد، پس هدف از وضع این ماده چه بوده است؟ زیرا هیأت عمومی دیوان عالی کشور در یک رأی وحدت رویه اعلان داشته است: «عام لاحق خاص سابق را از بین نمی‌برد» (محمدی، ۱۳۹۱، ص ۱۱۷)، و طبق ماده ۴۷۳ قانون «آیین دادرسی کیفری»، مصوب ۱۳۹۲ با اصلاحات ۱۳۹۴، رأی وحدت رویه به موجب قانون یا رأی وحدت رویه مؤخر الصدور نسخ می‌شود. بنابراین، این انتقاد بر این نظریه وجود دارد که عام، خاص را از بین نمی‌برد. بدین روی، برخی می‌گویند: دایره شمول ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی منحصر به امور مدنی است و شامل ادله اثبات املاک (ثبت شده ماده ۴۶ و ثبت نشده بند ۱، ماده ۴۷ قانون «ثبت اسناد و املاک»، مصوب ۱۳۱۰) نمی‌شود.

در اینجا، درصددیم تا پاسخ این انتقاد را با یک نظریه اصولی و منطقی بیان نماییم، و در این زمینه، از تفسیری که منطبق بر اوضاع و شرایط جامعه باشد، استفاده خواهیم کرد؛ زیرا قانون‌گذار هنگام وضع قانون، دو هدف دارد: ۱. حفظ نظم اجتماعی؛ ۲. بهبود بخشیدن به وضع موجود. بنابراین، اکتفا بر تفاسیر خشک بدون در نظر گرفتن احتیاجات جامعه، و دیگری تفسیر قوانین بدون رعایت اصول و قواعد حقوقی، هر یک آثار منفی فراوانی خواهد داشت (امامی، ۱۳۸۵، ص ۴).

مواد ۷۳ قانون ثبت اسناد و املاک و ۱۲۹۱ قانون مدنی

طبق ماده ۷۳ قانون «ثبت اسناد و املاک»، «قضات و مأمورین دیگر دولتی، که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استکفاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند، و در صورتی که این تقصیر قضات یا مأمورین 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». از این عبارات قانون‌گذار چنین برمی‌آید که قاضی یا دیگر مأموران رسمی در صورتی که برخلاف سند رسمی عمل نمایند، در هر صورت، مرتکب تخلف شده‌اند، خواه بدون جهت قانونی باشد و یا نباشد؛ و در مفهوم

مخالف انتهایی ماده، اشاره شده است که اگر با جهت قانونی باشد فقط محکوم به پرداخت خسارت صاحبان اسناد رسمی نخواهند شد. اما در هر صورت، مرتکب تخلف شده‌اند. این ماده و بند ۱ و ۲، ماده ۴۶ و ماده ۲۲ این نظر را تکمیل خواهد کرد که بیع و یا معاملات املاک ثبت شده کاملاً تشریفاتی هستند. ولی از سوی دیگر، مواد دیگری نیز وجود دارند که نشان می‌دهند قانون‌گذار به خاطر اینکه قانون ثبت با واقعیت جامعه همسان و هماهنگ نبوده از نظر اولیة خود عدول کرده است. بدین روی، ماده ۷۳، قانون ثبت را نسخ کرده است، با موادی، از جمله: بند ۲ از ماده ۱۶ قانون «نظارت بر رفتار قضات» که خودداری از اعتبار دادن به مفاد اسناد ثبتی بدون جهت قانونی را تخلف اعلام کرده است. طبق مقررات اصولی و منطبق حقوقی، چون قانون ثبت در سال ۱۳۱۰ وضع شده و قانون «نظارت بر رفتار قضات» در تاریخ ۱۳۹۰/۷/۱۷ تصویب شد، بنابراین، ماده ۷۳ قانون ثبت توسط بند ۲ از ماده ۱۶ قانون «نظارت بر رفتار قضات» نسخ ضمنی جزئی شده است؛ زیرا وفق شق اول ماده ۷۳ قانون «ثبت اسناد و املاک» ۱۳۱۰، خودداری از اعتبار دادن به اسناد ثبتی برای قضات محاکم و سایر مأموران رسمی را در هر صورت تخلف شمرده بود و برای آن مجازات انتظامی تعیین کرده بود. و تنها در شق دوم ماده فوق‌الذکر، در صورتی که این تخلف بدون علت موجه قانونی باشد و از این رهگذر، خسارتی به حقوق صاحب سند رسمی وارد آید، محکمه عالی انتظامی یا اداری متخلف را علاوه بر مجازات انتظامی یا اداری، به جبران خسارت وارد شده بر صاحب سند رسمی محکوم می‌نماید. این درحالی است که بند ۲ ماده ۱۶ قانون «نظارت بر رفتار قضات» خودداری از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده را بدون علت قانونی تخلف دانسته است. بنابراین، جمع عرفی میان این دو مقرره قانونی امکان‌پذیر نیست. پس چاره‌ای نمی‌ماند که برای جمع این تنافی بگوییم که ماده ۷۳ قانون ثبت با وضع بند ۲، ماده ۱۶ قانون «نظارت بر رفتار قضات»، نسخ جزئی به صورت ضمنی شده است. پس در وضعیت حقوقی کنونی، این امکان وجود دارد که اگر یک سند رسمی در خصوص ملکی بود، قاضی این اختیار را دارد که با رسیدگی به یک دلیل موجه، از اجرای سند رسمی خودداری کند. قبلاً نیز اشاره گردید که با وجود باطل اعلام نکردن مواد ۴۶ و ۴۷ قانون «ثبت اسناد و املاک» توسط فقهای شورای نگهبان، سایر ادله اثبات دعوی در خصوص املاک ثبت شده تخصیصاً خارج‌اند. اما در خصوص اینکه این دلیل موجه چه می‌تواند باشد، محل سؤال است. ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی در دو جا به سند عادی اعتبار سندی رسمی داده است. در خصوص اینکه این اعتبار چه معنایی می‌دهد، باید به سایر مواد قانونی برای کشف اراده قانون‌گذار مراجعه کرد.

در ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی آمده است: «۱. اگر طرفی که سند علیه او اقامه شده است صدور آن را از منتسب الیه تصدیق نماید. ۲. هرگاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آن را تکذیب یا تردید

کرده، فی‌الواقع امضا یا مهر کرده است». بند ۱، ماده مذکور، اقرار به صدور سند است و در بند ۲ که گفته شده: «هرگاه در محکمه ثابت شود...»، درواقع، این اثبات می‌تواند از طریق شهود و یا علم قاضی بر مبنای امارات و یا اسناد به استناد مواد ۱۳۳۵ قانون مدنی و ۲۲۵ قانون آیین دادرسی مدنی صورت گیرد. در خصوص تفسیر مواد قانونی، اشاره‌ای به نظر دکتر کاتوزیان داریم:

با اندک دقتی، می‌توان دریافت که سرانجام دادرسی ناچار است که به روح قانون و عرف نیز رجوع کند؛ زیرا یکی از منابع معتبر اسلامی عقل است. استلزام‌های عقلی درواقع، همان ورای قانون، یا معانی و هدف‌هایی است که در پس پرده الفاظ قانون وجود دارد و از طریق عقل کشف می‌شود، و عرف، عقل را به سوی عدالت زمانه رهبری می‌کند و چهره دیگری از روح قانون است (کاتوزیان، ۱۳۸۹، ص ۲۰۹).

بند ۱ ماده فوق‌الذکر به اقرار به صدور سند اشاره دارد. طبق ماده ۱۲۷۷ قانون مدنی، انکار بعد از اقرار مسموع نیست و بند ۲، ماده مذکور، که «هرگاه در محکمه ثابت شود...» در خصوص بند دوم تصریحی ندارد که چگونه ثابت گردد، و بر طبق ماده ۱۳۳۵ قانون مدنی، «توسل به قسم وقتی ممکن است که دعوای مدنی نزد حاکم به موجب اقرار یا شهادت یا علم قاضی بر مبنای اسناد یا امارات ثابت نشده باشد...». این ماده تصریح دارد به اینکه علم قاضی می‌تواند از طریق اسناد یا امارات به دست آید. چنان که پیاداست، در بند اول ماده ۱۲۹۱، سند عادی به‌اضافه اقرار، که شاه‌دلیل در امور مدنی است، و در بند دوم سند عادی به‌اضافه شهادت یا علم قاضی، به اسناد عادی اعتبار سند رسمی می‌دهد. در این ماده، درست است که قانون‌گذار واژه عام «اسناد عادی» را به کار برده، ولی آن را در دو جا به کار برده است. گویا قانون‌گذار می‌خواسته است بگوید: اسناد عادی در دو جا در حکم سند رسمی است؛ چنان که نظر دکتر کاتوزیان نیز همین است. ایشان در حاشیه کتاب خود، قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، عبارت «اسناد عادی» را، که در حکم سند رسمی هستند، به کار برده است (کاتوزیان، ۱۳۹۱، ص ۷۷۵). بنابراین، بحث حکومت و ورود، که از مباحث تعارض ادله است، مطرح می‌گردد. گویا قانون‌گذار خواسته است بگوید: من در دو جا اسناد عادی را همانند سند رسمی می‌دانم و جانشین آن قرار می‌دهم.

مرحوم دکتر شهیدی نیز می‌نویسد:

اطلاق ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی نیز دلالت دارد که سند عادی مربوط به معامله غیرمنقول در صورتی که طرفی سند علیه او اقامه شده صدور آن را از منتسب الیه تصدیق کند یا اعتبار سند مزبور در دادگاه ثابت گردد... شناختن اعتبار برای سند عادی در دو مورد بالا به معنی معتبر شناختن مندرجات آن و از جمله، معامله دارای شرایط قانونی مندرج در آن است (شهیدی، ۱۳۸۸، ص ۷۶).

«حکومت» عبارت است از: خارج کردن برخی از افراد عام از حکم یا داخل کردنش در آن، لیکن همراه با تصرفی که غالباً در ناحیه موضوع صورت می‌گیرد (حیدری، ۱۳۸۹، ص ۳۸۵). در حکومت توسیعی، دلیل دوم تعدادی از

افراد خارج از موضوع دلیل اول را به طور اعتباری و تبعیدی، داخل در موضوع دلیل اول می‌کند تا مشمول حکم دلیل اول قرار گیرند. به این قسم از حکومت، «ادخال موضوعی» نیز می‌گویند (شهبازی، ۱۳۹۴، ص ۲۲۳).

بدین روی، توجه به ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی نیز بیانگر این مسئله است که این ماده نیز نوعی حکومت توسیعی است، و اینکه بخواهیم این اعتبار را فقط محدود کنیم به اینکه این اسناد همانند اسناد رسمی قابل انکار و تردید نیستند، تفسیری نادرست است؛ زیرا بند اول آن اقرار است که طبق قواعد حقوق مدنی انکار بعد از اقرار مسموع نیست، و بند دوم آن نیز مبین این امر است که ابتدا به موجب یک سند عادی اقامه دعوا گردد، سپس خواننده آن را انکار یا تردید و به اصالت آن تعرض کند و به هر نحو، در محکمه ثابت گردد که آن را امضا یا مهر کرده است؛ زیرا بدیهی است وقتی خواننده به اصالت سند تعرض کرد و اصالت آن سند محرز گشت، دیگر امکان اینکه خواننده بتواند به اصالت آن تعرض کند، نیست، و دادگاه وارد ماهیت دعوا می‌گردد. پس محدود کردن این اعتبار به اینکه مقنن می‌خواسته است بگوید که این اسناد فقط قابل انکار و تردید نیستند، درست نیست؛ زیرا تحصیل حاصل می‌شود، و تحصیل حاصل از سوی شارع حکیم منتفی است. بنابراین، همان گونه که دکتر کاتوزیان برای این اسناد عبارت «اسناد در حکم سند رسمی» را به کار برده و دکتر شهیدی می‌گوید: «این ماده اطلاق دارد و مقید نشده و شناختن اعتبار برای اسناد عادی در این دو مورد بالا به معنی معتبر شناختن مندرجات آن و از جمله معامله دارای شرایط قانونی مندرج در آن است»، صحیح است و نظر این بزرگواران نیز مؤید آن است که این ماده نوعی حکومت توسیعی است، ولی قانون‌گذار حکیم برای آنکه از این ماده سوء استفاده نگردد - چون این اسناد اعتبار اسناد رسمی را دارند - توان اثباتی آن را محدود به طرفین سند و وراثت و قائم مقام آنها کرده است. مقنن حکیم توجه داشته است که اگر این ماده را حکومت توسیعی به طور کامل در همه ابعاد قرار دهد نقض غرض حاصل می‌گردد؛ زیرا نمی‌خواسته است تمام امتیازات اسناد رسمی را به این سند بدهد. طبق قاعده اصولی، اذن در شیئی، اذن در لوازم آن است. می‌توان گفت: اگر طبق ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی، اسناد عادی در دو جا اعتبار اسناد رسمی را دارند، بنابراین، از آثار و نتایج عقلی آن، این است که این قبیل اسناد در ادارات و محاکم پذیرفته شود. تردیدی نیست که اگر شارع معنای خاصی را از یک لفظ اراده کرده و آن را بیان نموده باشد، باید همان معنای شرعی را مطمح نظر قرار داد. در این صورت، معنای شرعی واژه بر معنای عرفی و لغوی آن مقدم خواهد بود. در غیر این صورت، به عقیده همه صاحب‌نظران، برای فهم معنای واژه‌ها، باید به عرف مراجعه کرد (شریعتی و قافی، ۱۳۹۲، ج ۲، ص ۱۹۹-۲۰۰). از این روست که مواد ۳۵۶ و ۲۲۵ قانون مدنی «عرف» را به عنوان یکی از منابع حقوق پذیرفته و در صورت نبودن حقیقت قانونی و یا حقیقت شرعی اصل ۱۶۷ قانون اساسی، نوبت به حقیقت عرفی خواهد رسید. علاوه بر این، مواردی در قوانین وجود دارد که قانون‌گذار برای

اینکه یک چیز را در حکم چیز دیگر قرار دهد از واژه «در حکم» استفاده نکرده است؛ مانند: ماده ۱۲۸۱ قانون مدنی: «قید دین در دفتر تجار، به منزله اقرار کتبی است» (همان، ج ۳، ص ۱۵۸). عرف نیز از واژه «اعتبار» همان معنای «در حکم» را استنباط می‌کند.

نگاهی به سایر قوانین و مقررات ناسخ قانون ثبت

ماده ۲ قانون «روابط موجر و مستأجر» درباره تشریفات تنظیم اجاره‌نامه عادی مقرر می‌دارد: «قراردادهای عادی اجاره باید با قید مدت اجاره در دو نسخه تنظیم شود و به امضای موجر و مستأجر برسد و به وسیله دو نفر افراد مورد اعتماد طرفین به عنوان شهود گواهی گردد».

تشریفات تنظیم سند به خاطر این است که دادگاه بر پایه مفاد آن و پس از رسیدگی مقدماتی، دستور تخلیه می‌دهد و ناچار بایستی تضمینی برای حفظ اصالت آن پیش‌بینی گردد. هر چند ضمانت اجرای تخلف از شرایط تنظیم اجاره در قانون پیش‌بینی نشده است، نباید حکم را لغو شمرد. وظیفه قانون‌گذار نیز به ارشاد و راهنمایی محدود نمی‌شود و قانون باید حاوی امر و نهی باشد، به خصوص از آنجاکه دو قانون ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲ تصرف به عنوان اجاره را اماره بر وجود رابطه استیجاری می‌داند و اجاره شفاهی را کافی می‌بیند. قید «اجاره‌نامه رسمی و عادی» در قانون ۱۳۷۶ نشان می‌دهد که - دست‌کم - اجرای قانون جدید تنها درباره مستأجرانی اجرا می‌گردد که سند اجاره در دست دارند (کاتوزیان، ۱۳۹۱، ج ۱، ص ۲۴۱).

چنان‌که از متن قانون و گفته‌های دکتر کاتوزیان برمی‌آید، این ماده امره محسوب می‌گردد و با دقت در آن می‌توان آن را یک شکل از بند ۲، ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی دانست؛ زیرا در آن ماده، در قسمت بند ۲، سند عادی را جانشین سند رسمی می‌داند که اعتبار آن نزد محکمه ثابت گردد و ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر می‌گوید: اجاره عادی، که به امضای موجر و مستأجر برسد و به وسیله دو تن از افراد مورد اعتماد طرفین گواهی گردد، این قرارداد عادی اجاره با این شرایط در واقع، یک شکل از بند ۲ ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی است؛ زیرا در آنجا گفته شده که اگر اصالت سند برای دادگاه محرز گردد، و این احراز ممکن است از راه‌های گوناگونی برای دادگاه ثابت شود که یکی از آن طرق شهود هستند که امضای طرفین و وقوع اجاره را گواهی می‌کنند. البته توجه به این نکته مهم ضروری است که قانون روابط «موجر و مستأجر» در خصوص توان اثباتی اجاره‌نامه عادی سکوت کرده است که در این خصوص، باید به قانون مادر، یعنی قانون مدنی رجوع کرد. طبق مواد قانون مدنی، سند عادی فقط در روابط بین طرفین قابل استناد است. حتی سند ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی، که اعتبار سند رسمی را دارد، در روابط فیما بین طرفین قابل استناد است؛ زیرا طبق بند یک ماده ۴۶ قانون ثبت، تمام عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی، که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است، باید به ثبت برسند. بدین روی، یکی از استثنائات این ماده، ماده ۲ قانون خاص

«روابط موجر و مستأجر»، مصوب ۱۳۷۶ به شمار می‌آید که آن را نسخ ضمنی جزئی کرده است. البته اینکه برخی از استادان به جای «نسخ جزئی» از عنوان «تخصیص» استفاده می‌کنند، صحیح نیست:

در برخی موارد، قانون‌گذار حکم عام را بیان می‌کند و پس از مدتی، حکم دیگری مقرر می‌شود که نسبت به حکم قبلی خاص است و بخشی از حکم عام قبلی را نسخ می‌کند. این قسم از نسخ شباهت زیادی به تخصیص دارد، ولی این شباهت نباید باعث خلط این دو شود و نباید آنها را یکسان پنداشت (شریعتی و قافی، ۱۳۹۲، ج ۱، ص ۲۳۸ - ۲۳۹).

زیرا در تخصیص، دلیل دوم (خاص) پیش از زمان عمل به دلیل اول (عام) وضع می‌شود. بنابراین، هنگام اجرای عام، دلیل خاص نیز وجود دارد و کشف می‌شود از ابتدا دلیل عام شامل همه افراد نبوده و تنها شامل برخی از افراد می‌گردد، در حالی که در نسخ جزئی، دلیل خاص پس از زمان عمل به دلیل عام وضع می‌شود؛ بدین معنا که پس از ورود دلیل عام و اجرای آن، دلیل خاص وارد می‌شود و از آن تاریخ به بعد عام، شمول و فراگیری خود را از دست می‌دهد و تنها شامل برخی از افراد می‌گردد (شهبازی، ۱۳۹۴، ص ۱۲۵).

البته تبصره ۲ و ۳ ماده ۱۴۷ قانون «ثبت اسناد و املاک» (که اکنون منسوخ شده) سند عادی را پذیرفته است و بر مبنای آن اقدام به صدور سند مالکیت می‌نماید که این نیز خود می‌تواند مؤیدی باشد که ماده ۴۸ قانون ثبت به وسیله ماده ۱۴۷ این قانون نسخ ضمنی جزئی شده است؛ زیرا طبق ماده ۱۴۷، سند عادی، حتی در اداره ثبت اسناد و املاک، مبنای صدور سند مالکیت قرار می‌گیرد.

تبصره ۲ ماده ۶ قانون «روابط موجر و مستأجر»، مصوب ۱۳۷۶ از این حد هم فراتر رفته است و می‌گوید: «در صورتی که موجر به طریق صحیح شرعی، سرقفلی را به مستأجر منتقل نماید، هنگام تخلیه، مستأجر حق مطالبه سرقفلی به قیمت عادلانه روز را دارد». این ماده نیز به نحوی نسخ ضمنی جزئی قوانین ثبتی محسوب می‌گردد.

همچنین مطابق تبصره ماده ۶ قانون اراضی شهری، مصوب ۱۳۶۰/۱۲/۲۷ و تبصره ماده ۷ قانون زمین شهری، مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ مجلس شورای اسلامی، به اشخاصی که پیش از لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن، مصوب ۱۳۵۸/۴/۵ سند عادی مالکیت زمین داشته‌اند، در صورتی که تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله از طرف مراجع قضایی تأیید گردد، اجازه عمران در نصاب مقرر داده خواهد شد (شهیدی، همان، ص ۷۶).

ابطال ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی و انتقادات وارد شده بر آن

ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی، مصوب ۱۳۱۴ مقرر می‌داشت «در مقابل سند رسمی یا سندی که اعتبار آن در نزد محکمه محرز شده، دعوی که مخالف با مفاد یا مندرجات آن باشد به شهادت اثبات نمی‌گردد». نظریه

فقه‌های شورای نگهبان، منتشر شده در روزنامه رسمی ش ۱۲۷۳۴، مورخ ۱۳۶۷/۸/۲۴: «ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی از این نظر که شهادت بینة شرعیه را در برابر اسناد معتبر فاقد ارزش دانسته، خلاف موازین شرع و بدین وسیله ابطال می‌گردد».

این نظریه شورای نگهبان، که نتیجه آن تشویق مردم به اهمال در تنظیم سند است، قابل انتقاد بوده و افزون بر آن، پیامدهای بدی در تنظیم روابط حقوقی مردم دارد، که از جمله موجب افزایش دعاوی شده، حقوق صاحبان حق را در معرض خطر دعاوی بی‌اساس مستند به گواهان کاذب قرار می‌دهد. شاید به همین علل بوده که حتی در زمانی که شمار باسوادان اندک بوده بر تنظیم سند در روابط حقوقی تأکید شده است. آیه ۲۸۲ سوره مبارکه بقره می‌فرماید: «یا ایها الذین آمنوا اذا تداینتم بدین الی اجل مسمی فاکتوبوه»؛ ای اهل ایمان، چنانچه وامی به یکدیگر تا سرآمد معینی دادید لازم است آن را بنویسید. می‌توان گفت: در مواردی که در زمان ایجاد رابطه حقوقی و تنظیم آن، ثبت سند ممکن بود، برای اثبات، دلیلی مانند گواهی، شرعاً نمی‌بایست پذیرفته شود (شمس، ۱۳۹۴، ص ۱۵۳-۱۵۶). با دقت در آیه فوق الذکر، به جایگاه تنظیم سند در روابط حقوقی از دیدگاه شارع مقدس پی می‌بریم. اهمیت تنظیم سند در روابط حقوقی، به گونه‌ای است که شارع مقدس به استفاده از تنظیم سند در روابط حقوقی امر می‌کند؛ امری که از منظر قواعد منطبق حقوقی، بر وجوب استفاده از سند دلالت دارد.

بنابراین، پذیرفتن گواهی در مقابل سند رسمی مقرر در قوانین خاص، از جمله ماده ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون «ثبت اسناد و املاک»، اجتهاد در مقابل نص محسوب می‌گردد و این امر یک تخلف برای قاضی به شمار می‌آید؛ زیرا طبق ماده ۴۷۳ قانون جدید آیین دادرسی کیفری آراء وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور فقط به موجب قانون یا رأی وحدت رویه مؤخری که مطابق ماده ۴۷۱ این قانون صادر می‌شود، قابل تغییر است. بنابراین، اگر رأی دادگاهی برخلاف آن باشد، می‌تواند طبق ماده ۴۷۷ قانون آیین دادرسی کیفری، مصوب ۱۳۹۲ با اصلاحات ۱۳۹۴ از موارد اعاده دادرسی محسوب شود.

نتیجه‌گیری

چنانچه از قوانین ثبتی و نظرات استادان حقوقی برمی‌آید، معاملات و عقود املاک ثبت شده ماده ۴۶ و ثبت نشده ماده ۴۷ با شرایط خاص خود، نیاز به تنظیم سند رسمی دارد. ولی هیچ جای قانون «ثبت اسناد و املاک» بیان نشده است که وقتی معامله بدون تنظیم سند رسمی منعقد گردد، معامله باطل و کأن لم یکن تلقی می‌گردد. ولی شخص زمانی دارای حق است که بتواند حق خود را ثابت کند و قانون تنها سند رسمی را پذیرفته است و سایر ادله اثبات دعوا تخصیصاً از مواد ۴۶ و ۴۷ و قانون ثبت خارج هستند. ولی

چون این قانون برگرفته از ساختار دفتر املاک آلمان بود و با اوضاع و احوال جامعه ما هماهنگ نبود، قانون‌گذار قدری از نظر اولیة خود عدول کرد و با تقنین ماده ۱۲۹۱ در سال‌های بعد از تصویب قانون ثبت، یک سند عادی را با وجود شرایط خاص، در حکم سند رسمی قرارداد؛ ولی چون قانون‌گذار حکیم هدفش از وضع این قانون نقض غرض نبود و برای اینکه وضع این ماده موجب توالی فاسد در جامعه نگردد، این سند را فقط بین طرفین معامله و قائم مقام ایشان معتبر دانست و نوعی حکومت توسیعی مضیق و نه عام به وجود آورد. اما این سند مزایای سند رسمی را ندارد. در حقیقت، با نسخ ماده ۷۳ قانون «ثبت اسناد و املاک» از لحاظ اصولی، می‌توان گفت: ماده ۲۲ و ۴۸ قانون «ثبت اسناد و املاک» نیز نسخ ضمنی جزئی شده است. علاوه بر این، قوانین خاصی وجود دارند که قوانین ثبتی را نسخ جزئی کرده‌اند؛ از جمله: قانون «روابط موجر و مستأجر» که همه - در واقع - شکلی از ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی، یعنی قانون مادر هستند. چنان که از بند ۱، ماده ۱۲۹۱ برمی‌آید که اگر طرفی که سند علیه او اقامه شده است صدور آن را از منتسب الیه تصدیق نماید، و بند ۲ آن که هرگاه در محکمه ثابت شود و... این سند در صورتی در حکم سند رسمی است که صاحب سند یا خواهان در دادگاه طرح دعوا کند و سپس یا با اقرار خوانده بند ۱ و یا با شهادت یا علم قاضی بند ۲ که از طریق امارات قضایی حاصل می‌گردد، ماده ۲۲۵ آیین دادرسی مصوب ۱۳۷۹، اعتبار و اصالت سند نزد قاضی محرز گردد. به عبارت دیگر، قاضی، که خود مأمور دولت است، به موجب ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی، در حدود صلاحیت، که از مباحث مربوط به آیین دادرسی مدنی است، اعلام مالکیت می‌کند، و این اعلام مالکیت سندی رسمی محسوب می‌گردد و فقط در روابط بین طرفین معتبر است؛ زیرا طبق ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی، اعتبار سند رسمی نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد و طبق یک قاعده عقلی و اصولی استثنا را باید در حدود نصوص تفسیر نمود. چنین تصریحی در خصوص آراء دادگاه‌ها نداریم؛ اما در خصوص اسناد املاک ثبت شده در ماده ۷۲ قانون «ثبت اسناد و املاک» چنین تصریحی داریم. البته عرف نیز از واژه «اعتبار» همان معنای در حکم، به منزله، به مثابه، جانشین و مانند آن را می‌فهمد. بنابراین، برای اعتبار دادن به این گونه اسناد، نیازی به باطل اعلام کردن مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت توسط فقهای شورای نگهبان نیست.

منابع

- امامی، سیدحسین، ۱۳۸۵، *حقوق مدنی* (درادله اثبات دعوا، اقرار، اسناد، شهادت، امارات، قسم، اصول عملیه)، تهران، اسلامیه.
- تفکریان، محمود، ۱۳۹۳، *حقوق ثبت املاک*، تهران، مؤسسه فرهنگی انتشاراتی نگاه بینه.
- حیدری، علی نقی، ۱۳۸۹، *ترجمه اصول استنباط*، ترجمه محسن غرویان و علی شیروانی، قم، دارالفکر.
- شربعتی، سعید و حسین قافی، ۱۳۹۲، *اصول فقه کاربردی*، تهران، پژوهشگاه حوزه و دانشگاه سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی (سمت).
- شمس، عبدالله، ۱۳۹۴، *ادله اثبات دعوا و حقوق ماهوی و نسکلی*، تهران، دراک.
- شهبازی، محمدحسین، ۱۳۹۴، *درس‌هایی از اصول فقه*، تهران، بنیاد حقوقی میزان.
- شهبیدی، مهدی، ۱۳۸۸، «فروش مال غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی»، *کانون*، ش ۹۱، ص ۶۴-۸۸.
- کاتوزیان، ناصر، ۱۳۸۹، *مقدمه علم حقوق و مطالعه در نظام حقوقی ایران*، چ هفتاد و چهارم، تهران، شرکت سهامی انتشار.
- _____، ۱۳۹۱، *دوره مقدماتی حقوق مدنی، اعمال حقوقی، قرارداد و ایقاع*، تهران، شرکت سهامی انتشار.
- _____، ۱۳۹۱، *عقود معین*، تهران، گنج دانش.
- _____، ۱۳۹۱، *قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی*، چاپ سی و سوم، تهران، میزان.
- کریمدادی شمس آباد، بهاره، ۱۳۹۶، *دایره تسمول ماده ۱۰ قانون مدنی و مقایسه آن با عقد صلح*، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، رشته پیوسته حقوق، کرمان، دانشگاه شهید باهنر کرمان.
- کاشانی، محمود، ۱۳۸۶، «قولنامه معارض، حالات مختلفه آن و راه‌حل‌های ارائه‌شده»، *قضاوت*، ش ۴۶، ص ۲۱-۲۲.
- محمدی، ابوالحسن، ۱۳۹۱، *مبانی استنباط حقوق اسلامی*، تهران، دانشگاه تهران.
- نظریه شماره ۱۲۷۳۴ مورخ ۱۳۶۷/۸/۲۴ شورای نگهبان.
- نظریه شماره ۱۰۲/۹۵/۲۶۶۴/۱۳۹۵/۸/۴ شورای نگهبان.