

تعهد به حضور در دفترخانه

عباس میرشکاری^۱

اشاره

معمولاً، در معاملات، طرفین پس از توافقی اولیه در سندی عادی (با عنوان قولنامه و یا بیع‌نامه)، تعهد می‌نمایند در موعدهی مشخص در دفترخانه حاضر شده و نسبت به تنظیم سند رسمی در مورد انتقال ملك مورد معامله اقدام نمایند.

آنچه موضوع این مقاله را تشکیل می‌دهد، بررسی ماهیت حقوقی تعهد به حضور در دفترخانه و تنظیم سند رسمی می‌باشد که در دو گفتار به آن خواهیم پرداخت؛ به این نحو که در گفتار اول به بررسی ماهیت تعهد فوق پرداخته و در گفتار دوم پس از پرداختن به چگونگی اثبات تخلف یا وفای به این تعهد، ضمانت اجرای آن را مورد بررسی قرار خواهیم داد.

کلید واژگان: تعهد، دفترخانه، تعهد به نتیجه، تعهد به وسیله، وجه التزام، مالکیت، ادله

گفتار اول: ماهیت تعهد به حضور در دفترخانه

در این گفتار به ترتیب به بررسی تعریف و ماهیت تعهد به حضور در دفترخانه در دو مبحث آتی می‌پردازیم.

مبحث اول: تعهد به حضور در دفترخانه در زمره تعهدات قراردادی قرار دارد

در قراردادهای بیع معمولاً پس از توافق طرفین در مورد موضوعات اصلی قرارداد و

۱. دانشجوی کارشناسی ارشد رشته حقوق خصوصی دانشگاه تهران، کارآموز وکالت.

پرداخت قسمتی از ثمن معامله، این شرط آورده می‌شود که طرفین موظف‌اند پس از انجام تشریفات اداری انتقال توسط فروشنده در موقعی مشخص در دفترخانه‌ای معین حاضر شده و نسبت به ثبت انتقال اقدام نمایند. به این ترتیب ملاحظه می‌شود که تعهد به حضور در دفترخانه تعهدی قراردادی می‌باشد.

سوالی که قابلیت طرح دارد این است که اگر در معامله‌ای که طبق قانون ثبت باید با سند رسمی انجام می‌گرفت با سند عادی واقع شده باشد و در آن تعهدی دائر به حضور در دفترخانه و تنظیم سند رسمی نشده باشد می‌توان فروشنده را ملزم به تنظیم سند رسمی نمود یا خیر؟

به نظر می‌رسد اگر بپذیریم که انتقال مالکیت متوقف بر تنظیم سند رسمی می‌باشد، با توجه به اینکه هدف معامله‌کنندگان انتقال مالکیت است؛ باید تعهد به حضور در دفترخانه و نتیجتاً تنظیم سند رسمی را مقدمه واجب قصد مشترک طرفین (انتقال مالکیت) دانست و با توجه به مواد ۲۲۰ و ۲۲۵ قانون مدنی تعهد به حضور را از متن قرارداد استنباط کرد.^۱

مبحث دوم: تعهد به تضمین نتیجه

تعهدات را می‌توان به دو دسته کلی تعهد به نتیجه و تعهد به وسیله تقسیم کرد؛ در حالی که تعهد نوع اول، ناظر به نتیجه معین است، تعهد نوع دوم مربوط به تلاش در جهت فراهم آوردن وسایل رسیدن به نتیجه است.^۲

بر این دو قسم می‌توان نوع سومی از تعهد را نیز افزود و آن، تعهد به تضمین نتیجه است^۳ تفاوت عملی این نوع از تعهد با دو نوع دیگر در آن است که در تعهد به وسیله

۱. رای شعبه ۲۰۴ دادگاه عمومی تهران، ۷۵/۱/۱۸ به شماره ۷۵/۱/۱۸-۴۰: «نظر به اینکه از الزامات و آثار قرارداد واقعه فیمابین طرفین ثبت آن و تنظیم سند رسمی آن می‌باشد بنابراین دادگاه به استناد مقررات مواد مرقوم حکم به الزام خوانده بر تنظیم سند رسمی... صادر و اعلام می‌دارد» برای دیدن نظر مخالف: نظریه مشورتی اداره حقوقی به شماره ۴۴۹-۷/۲۷-۵/۶۰ به نقل از: نیسی، سعید، *مجموعه نظریات مشورتی اداره حقوقی*، بهنامی، ۱۳۸۵، ج اول، ص ۳۴۱.

۲. دکتر کاتوزیان، ناصر، *نظریه عمومی تعهدات*، ص ۵۴؛ دکتر جعفری لنگرودی، محمد جعفر، *حقوق تعهدات*، گنج دانش، ج ۳، ۱۳۷۸، ص ۸۲.

۳. دکتر کاتوزیان، ناصر، *ضمان قهری*، چاپ بهمن، تهران ۱۳۶۲، ص ۶۰.

اثبات تلاش در تحقق نتیجه و در تعهد به نتیجه، وجود قوه قاهره رافع مسوولیت متعهد است در حالی که در تضمین نتیجه حتی قوه قاهره نیز رافع تعهد متعهد نمی‌باشد. به نظر می‌رسد تعهد به حضور از جمله تعهدات به نتیجه است به این ترتیب تنها اثبات قوه قاهره است که رافع مسوولیت خواهد بود؛ چه ملاک در تشخیص نوع تعهد، امکان انجام آن بوسیله متعارف مردم است؛ با توجه به اینکه حضور در دفترخانه در موعده مشخص امری است که مردم متعارف می‌توانند انجام آن را تضمین کنند بنابراین این نوع از تعهد را باید تعهد به نتیجه دانست.

مبحث سوم: موضوعیت و طریقت

هدف از حضور فروشنده یا خریدار، تنظیم سند رسمی با موضوع انتقال مالکیت است بنابراین خود حضور موضوعیت ندارد، آنچه مهم است تنظیم سند رسمی است. از این نکته سه نتیجه گرفته می‌شود:

نتیجه اول: اگر متعهد حاضر شود اما در صورتی که خریدار باشد باقیمانده ثمن را ارائه نکند یا اگر فروشنده باشد تشریفات لازم برای انتقال را به انجام نرساند چون امکان انتقال و تنظیم سند رسمی نیست حضور اینان در حکم عدم حضور است.

نتیجه دوم: با توجه به اهمیت نتیجه (انتقال) شخصیت خود متعهد به حضور، رنگ می‌بازد؛ به این ترتیب لزومی به حضور خود متعهد برای تنظیم سند رسمی نمی‌باشد و وی می‌تواند دیگری را وکیل خود در حضور در دفترخانه بنماید به ویژه آنکه اصل بر امکان توکیل می‌باشد.^۱

نتیجه سوم: هدف از حضور، تنظیم سند رسمی و هدف از تنظیم سند رسمی انتقال مالکیت است؛ پس اگر انتقال مالکیت قانوناً امکانپذیر نباشد، دعوای الزام به حضور در دفترخانه یا تنظیم سند، پذیرفتنی نخواهد بود.

بنابراین «در موردی که تعهد به دادن سند رسمی و انتقال رسمی یک قطعه زمینی

۱. دکتر ناصر کاتوزیان، عقود معین، ج ۴، ص ۱۵۳؛ ایزانلو، دکتر محسن، میرشکاری، عباس، تعیین و تغییر نام کوچک، نشریه کانون سردفتران و دفتریاران، اردیبهشت ۸۷، ش ۸۰.

شده باشد و بعداً آن زمین با تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری به تملک دولت در آمده باشد چون مالکیتی از برای متعهد نسبت به آن زمین وجود ندارد موردی برای تعهد وی باقی نمانده و در این مورد دعوی متعهدله مبنی بر الزام متعهد به انجام تعهد مذکور قابل قبول نیست.^۱

همچنین در رأی زیر نیز اندیشه فوق مصداق یافته است:

« نظر به اینکه تنظیم سند انتقال سند رسمی فرع بر عدم ممنوعیت قانونی می‌باشد و در ما نحن فیه مغازه مورد بحث بر خلاف مقررات و ضوابط احداث شده و به همین علت خواننده به عنوان مالک و سازنده متخلف محکوم به تخریب اعیانی مغازه گردیده است و با این ترتیب مشروعیت مغازه مورد دعوی به کلی منتفی گردیده است لذا اقدام به واگذاری مغازه و تنظیم سند رسمی نسبت به آن قانوناً غیر ممکن و از حیثه اقتدار خواننده خارج است.»^۲

گفتار دوم: اثبات عدم حضور و ضمانت اجرای آن

اثبات پای‌بندی یا عدم پای‌بندی به تعهد به حضور در دفترخانه محل اجرای قواعد عمومی اثبات است که مجال پرداختن به آن در این مختصر وجود ندارد؛ لذا در مبحث اول این گفتار که به بررسی چگونگی اثبات این تعهد می‌پردازیم تنها به چگونگی اعمال برخی از قواعد اثبات در این مصداق خاص خواهیم پرداخت. در گفتار دوم نیز ضمانت اجرای تعهد مورد بحث را از نظر انتقال مالکیت و امکان الزام متعهد را مورد بررسی قرار خواهیم داد.

۱. نظریه مشورتی شماره ۶۰/۷/۲-۷/۲۴۶۶؛ نیسی، سعید، مجموعه نظریات مشورتی اداره حقوقی، بهنامی، ۱۳۸۵، چ اول؛ رأی شعبه ۳ دیوان عالی کشور، مورخ ۷۱/۱۰/۲۲؛ ۶۷۶-۳؛ راجع به دعوی خواهان به طرفیت ... به خواسته الزام مشارالیها به تنظیم سند رسمی انتقال... بر مبنای سند عادی... نظر به اینکه اموال... وی به موجب دادنامه شماره... مسترد گردیده و به ... واگذار شده بنابراین با این وصف مال در حیثه مالکیت... باقی نمانده است که قابلیت انتقال داشته باشد» به نقل از بازگیر یدالله، *آراء قطعیت یافته دادگاهها در امور مدنی*، چ ۲، دریا، ۱۳۸۶، ص ۴۱.

۲. شعبه ۱۱ دیوان عالی کشور، ۶۹/۲/۲۷؛ ۱۸/۱۲۴/۶۹؛ به نقل از بازگیر، همان، ص ۵۹.

مبحث اول: اثبات عدم حضور

بند اول: تأسیس اصل

حضور امری وجودی است بنابراین با توجه به اصل عدم، باید اثبات شود بنابراین، بار اثبات حضور به عهده مدعی آن یعنی متعهد است.

بند دوم: طرق اثبات حضور

الف - گواهی سردفتر

معمولاً در قراردادهای مورد بحث، این شرط آورده می‌شود که:

« هر يك از طرفین پس از حضور در دفترخانه در صورتی که طرف مقابل حاضر نباشد باید مراتب را کتباً به سردفتر اعلام و نامه خود را در دفتر ثبت مراسلات دفتر خانه ثبت کند.»^۱

به این ترتیب گواهی سردفتر به عنوان وسیله‌ای برای ثبت عدم حضور یکی از طرفین تلقی می‌شود که از آن می‌توان به عنوان دلیل از پیش فراهم شده نام برد.^۲

بند ۸۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی پس از اعلام ممنوعیت مداخله و مباشرت دفاتر اسناد رسمی در تهیه و تنظیم قولنامه عادی اعلام می‌دارد:

« در مواردی که طرفین قولنامه عادی یا مدارک دیگری میان خود شرط کرده باشند که در موعد معین سند معامله آنان در دفترخانه مشخص ثبت شود چنانچه سند موضوع قولنامه در موعد مقرر در آن دفتر به ثبت نرسد به درخواست کتبی ذینفع به صدور گواهی از طرف سردفتر در زمینه علت عدم انجام معامله در نمونه‌ای که به ضمیمه این بخشنامه صادر می‌شود بلامانع خواهد بود.»

ب - سایر ادله

آیا گواهی سردفتر به معنای تنها دلیل برای اثبات عدم حضور یکی از طرفین است به این معنی که دلیل دیگری برای اثبات عدم حضور به کار نمی‌آید. برای مثال اگر خریدار در

۱. امیر هوشنگ ساسان نژاد، *نمونه قراردادهای انتشارات فردوسی* چ اول، ۱۳۷۶، ص ۲۸۶.

۲. دکتر کاتوزیان، *اثبات و دلیل اثبات*، ج ۱، ص ۳۱.

موعد معین در دفترخانه حاضر شده اما به رغم عدم حضور طرف دیگر از سردفتر گواهی عدم حضور نمی‌خواهد اما شاهدانی برای عدم حضور طرف دیگر می‌تواند ارائه دهد؛ آیا می‌تواند با دلیل شاهد، عدم حضور طرف دیگر را اثبات نماید؟

قبل از پاسخ به این سوال، این نکته قابل ذکر به نظر می‌رسد که این مساله علاوه بر حوزه قراردادهای در حوزه تفسیر قانون نیز مطرح می‌شود به این نحو که اگر در يك قانون مشخص، امری که غالباً به عنوان ابزاری برای اثبات به کار می‌رود ذکر شود و به سایر طرق اثباتی اشاره‌ای نشود آن طریقه مخصوص، تنها راه اثبات است یا اینکه امکان اثبات از سایر طرق نیز وجود دارد؛ در واقع آن طریقه مخصوص هنوز هم ابزاری در قلمرو اثبات است و یا خیر، راهی در عالم ثبوت می‌یابد و از این پس باید به آن به عنوان حکمی ماهوی توجه کرد. به عبارت دیگر آیا ابزارهای دستیابی به (اثبات) ثبوت محدود به موارد و ابزارهای خاص می‌باشد یا خیر؟ این آزادی برای يك فرد موجود هست تا از هر ابزاری برای رسیدن به واقع استفاده کند.

گاهی قانونگذار تنها ادله خاصی را برای ایجاد علم می‌پذیرد؛ نمونه‌هایی از تحدید طرق ایجاد علم را پیش از این دیدیم^۱ که عبارت‌اند از:

- امضاء در ماده ۲۴۶ قانون تجارت؛^۲

- تصریح به جهت نامشروع در ماده ۲۱۷ قانون مدنی؛^۳

ماده ۷۴۷ قانون مدنی در مورد کفالت؛

ماده ۲۰۹ قانون آیین دادرسی مدنی که تنها سخن از اعتراف به وجود سند می‌کند؛

شهادت در طلاق یا ماده ۱۷ لایحه اصلاحی قانون تجارت؛

تبصره ۲ ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶؛

اقرار در ماده ۳۷ قانون مدنی.

۱. میرشکاری، عباس، مقاله (ثبوت یا اثبات) نشریه دادگستران، شماره ۶

۲. «ظهورنویسی باید به امضاء ظهورنویس برسد».

۳. میرشکاری، عباس، مقاله (جهت نامشروع) نشریه خواهان، شماره ۵، اسفند ۱۳۸۴

در علم اصول، علم را به طریقی و موضوعی تقسیم کرده‌اند و گفته‌اند که: علم طریقی عبارت است از علمی که هیچ گونه دخالتی در ثبوت اصل حکم ندارد بلکه تنها کاشف آن حکم و طریقی برای رسیدن به آن می‌باشد و علم موضوعی عبارت است از علمی که در ثبوت حکم شرعی نقش داشته باشد.^۱

در حالتی که از متن قرارداد این امر برداشت شود که در تراضی طرفین هیچ دلیلی نتواند جایگزین گواهی سردفتر شود در عدم پذیرش سایر ادله نباید تردید کرد. برای مثال در قرارداد آمده است:

« ملاك عدم حضور یکی از طرفین منحصراً گواهی سردفتر خواهد بود.»

از متن فوق برمی‌آید که طرفین خواسته‌اند که تنها گواهی سردفتر مثبت تعهد مورد بحث باشد و سایر ادله از عهده اثبات برنیایند.

در یکی از آراء می‌خوانیم:^۲

« خواسته دعوی خواهان به طرفیت آقای حسن به شرح دادخواست تقدیمی صدور حکم به الزام خواننده به تنظیم سند رسمی انتقال ملک و امتیاز یک رشته تلفن به نام خواهان در یکی از دفاتر اسناد رسمی می‌باشد و نظر به اینکه طرفین دعوی با تنظیم مبیعه نامه مورخ ۷۰/۸/۶ که مصون از تعرض خواننده باقیمانده با ایجاب و قبول و توافق در مبیع و قیمت آن عقدی را محقق نموده‌اند و نظر به اینکه مبیعه نامه مذکور مشعر بر آن است که خواننده پلاک ثبتی متنازع فیه و امتیاز تلفن مورد دعوی را به مبلغ یکصد و هشتاد و پنج میلیون ریال به خواهان منتقل نموده و ضمن دریافت مبلغ بیست میلیون ریال متعهد شده که در ظرف ۶۰ روز در دفترخانه مربوطه حاضر شده و در قبال دریافت باقیمانده ثمن معامله نسبت به امضاء سند رسمی در خصوص مورد معامله اقدام نماید که چون مبیعه‌نامه مذکور که با رعایت مواد ۱۹۰ و ۱۹۱ قانون مدنی بین طرفین تنظیم شده طبق مواد ۲۱۹ و

۱. محمد رشاد، اصول فقه، صفحه ۲۳۰ و ۲۳۱. سید کاظم یزدی، القضاء فی الفقه الاسلامی، ص ۲۰۴

۲. به تاریخ: ۷۲/۹/۲۳ شماره دادنامه: ۵۳۵/۷۲ مرجع رسیدگی: شعبه ۲۸ دادگاه حقوقی یک تهران به نقل از مجریده آراء دادگاههای حقوقی، صفحه ۸۱ تا ۸۲ نشر میزان، تابستان ۱۳۷۴

۲۲۰ همان قانون این مبیعه‌نامه و شرایط مقرر در آن از جمله حضور در دفتر اسناد رسمی جهت تنظیم سند رسمی انتقال بین طرفین نافذ و معتبر خواهد بود و با عنایت به اینکه چون طبق بند ج شق ۳ مبیعه‌نامه تنظیمی بین طرفین ملاک عدم حضور هر یک از متعاملین در دفترخانه جهت تنظیم سند رسمی انتقال منحصراً گواهی دفتر اسناد رسمی شماره ... بوده اگر طرفین دلیل عدم حضور در دفترخانه برای تنظیم سند را گواهی دفترخانه قرار دهند با دلیل دیگری نمی‌توانند این امر را ثابت کنند فلذا مدافعات وی مبنی بر اینکه در مهلت مقرر در قرارداد و حتی در مدتی بعد از آن آماده جهت امضا سند رسمی انتقال بوده ولی خواهان از حضور در دفترخانه و امضا سند خودداری نمود موجه نبوده و موثر در مقام نخواهد بود»

ملاحظه می‌شود که در رای فوق دادگاه به صراحت نظر خود را مبنی بر پذیرفتن هر گونه دلیلی غیر از گواهی سردفتر را اعلام داشته است. اما در موردی که از متن قرارداد چنان حضری قابل برداشت نباشد آیا با سایر ادله هم می‌توان عدم حضور را اثبات کرد؟

به نظر می‌رسد با توجه به اینکه خصوصیت ویژه‌ای در گواهی سردفتر وجود ندارد باید پذیرفت که از راه‌های دیگر هم می‌توان عدم حضور یکی از طرفین را اثبات کرد.

مبحث دوم: ضمانت اجرای عدم حضور

در این مبحث به ضمانت اجرای عدم حضور متعهد در دفترخانه می‌پردازیم. به این منظور در دو بند پیش رو، به بررسی ضمانت اجرای تعهد به حضور می‌پردازیم.

بند اول: انتقال مالکیت

ماده ۲۲ قانون ثبت مقرر می‌دارد: همین که ملکی در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده مالک خواهد شناخت. نتیجه ثبت در دفتر املاک، داشتن سند رسمی است و به سند رسمی غالباً به عنوان طریقه‌ای اثباتی توجه می‌شود. حال آیا با توجه به این ماده باز هم باید سند رسمی را طریقه‌ای اثباتی دانست یا ثبوتی،

یعنی آیا عقد با ایجاب و قبول واقع می‌شود و ثبت تنها ناظر به مرحله اثبات این عقد است^۱ و یا آنکه حکم به وجود ثبت سند از قواعد ماهوی و مربوط به مرحله ثبوت است^۲ و به این ترتیب، خرید و فروش املاک ثبت شده را از مصادیق عقود تشریفاتی قرار داد.^۳ طریقه اول، جانبدار اصل رضایی بودن عقود و دومی حامی نظم معاملات (جلوگیری از وقوع معاملات متعارض) است.

به نظر می‌رسد بتوان طریقه‌ای میان این دو را گرفت: یعنی آنکه وقوع معامله را بین دو طرف فروشنده و خریدار واقع شده دانست و از اصل رضایی بودن عقود در رابطه بین این دو تخطی نکرد. اما در رابطه میان اشخاص ثالث با این معامله، ملك را هنوز در مالکیت فروشنده دانست.

اما از این نظر می‌توان این گونه انتقاد کرد که حاصل بیع، انتقال حق عینی است و حق عینی نیز مطلق و در برابر همه قابل استناد است^۴ پس چگونه ممکن است وقوع بیع را در

۱. « چنانچه از مفهوم و منطوق سند، رضای طرفین و ایجاب و قبول آنها بر وقوع معامله مستفاد گردد فرضاً فروشنده و خریدار و مورد معامله معلوم و مشخص بوده و تمامی ثمن معامله پرداخت و مبیع تحویل و به تصرف خریدار داده شده باشد حسب مواد ۱۰، ۱۹۰ و ۲۱۹ ق.م. و مطابق شرع انور سند مرقوم مبیاعه نامه و ملك و نافذ است و لو عادی باشد و این امر منافاتی با مواد ۴۸ و ۴۷ قانون ثبت ندارد زیرا مواد مذکور مشعر بر این است که اسناد عادی در محاکم به عنوان سند مالکیت پذیرفته نمی‌شود در صورتی که در ما نحن فیه دارنده سند یاد شده آن را به عنوان سند مالکیت ابراز نمی نماید بلکه به عنوان دلیلی بر وقوع معامله ابراز می‌کند.» نظریه اکثریت قضات ۱۷/۷/۱۳۶۵، به نقل از نوبخت، یوسف، *اندیشه‌های قضایی*، ص ۳۷۷؛ شعبه ۶ دادگاه عمومی تهران، ۷۵/۹/۲۵؛ شماره ۱۰۹۹: «تنظیم سند رسمی در مورد معاملات راجع به غیرمنقول در واقع تشریفاتی است برای تسجیل عقد بیع و نه در ماهیت امر و تحقق عقد بیع»، و نیز نظریه ۷/۵۳۹۷-۶۰/۱۲/۵-۶۰ اداره حقوقی: «مفاد ماده ۴۸ قانون ثبت تنها ناظر به آن است که سند ثبت شده قابل استناد در ادارات و محاکم نیست و به عبارتی دیگر به عنوان دلیل قابل ارائه در مرجع رسمی نمی‌باشد ولی ماده مذکور محاکم و ادارات را از پذیرفتن سایر ادله و مدارک برای اثبات انجام معامله منع نکرده است.» نیسی، سعید، *مجموعه نظریات مشورتی اداره حقوقی*، بهنامی، ۱۳۸۵، چ اول، ص ۴۱۹؛ به تعبیر برخی از حقوقدانان آنچه پذیرش آن در این ماده نفی شده است سند است نه مفاد سند؛ شهیدی، دکتر مهدی، *تشکیل قراردادها و تعهدات*، مجد، چ ۴، ۱۳۸۴، ص ۱۱۸.

۲. دکتر کاتوزیان، ناصر، *اثبات و دلیل اثبات*، جلد ۱، صفحه ۱۵.

۳. دکتر کاتوزیان، *اعمال حقوقی*، صفحه ۳۷ و همچنین *عقود معین*، جلد ۱، صفحه ۲۵۶.

رابطه دو طرف بپذیریم ولی حاصل آن را - حق عینی - در برابر سایرین قابل استناد ندانیم. در واقع در این نظر، دو حق متناقض که لایجتماع و لا یرتفع هستند (یعنی حق عینی و دینی) نتیجه يك معامله دانسته شده است که منطقی به نظر نمی‌رسد به عبارت دیگر، مالکیت جنبه نوعی و کلی دارد و نمی‌توان کسی را در برابر خواننده دعوا، مالک و در برابر دیگران غاصب دانست.^۱

اما شاید بتوان این راه حل را این گونه تعدیل کرد و آن این است که ماحصل معامله میان این دو را تعهدی طبیعی دانست «تعهدی که ... از ضمانت اجرا برخوردار نیست و متعهدله نمی‌تواند از راه‌های قانونی آن را مطالبه کند ولی قانون وجود آن را می‌شناسد»^۲

شباهت تعهد فروشنده در فروش املاک ثبت شده با تعهد طبیعی در این نکته است که همان‌طور که طبق ماده ۲۶۶ قانون مدنی در تعهدات طبیعی برای متعهدله قانوناً حق مطالبه نمی‌باشد یعنی نظام حاکمه او را محق نمی‌داند طبق ماده ۲۲ قانون ثبت هم دولت منتقل الیه را به عنوان مالک نخواهد شناخت. از این شباهت می‌توان نکته‌ای را که در ماده ۲۶۶ قانون مدنی مورد توجه مقنن قرار گرفته به ماده ۲۲ قانون ثبت سرایت داد و آن نکته این است که همان‌طور که اگر متعهد طبیعی خود اقدام به ادای دین خود نماید کسی نمی‌تواند مدعی استرداد آن حق شود، در ماده ۲۲ قانون ثبت هم اگر فروشنده اقدامی در جهت شناسایی حق طرف مقابل خود - خریدار - بنماید، ملزم به شناسایی خود خواهد بود. پس اگر فروشنده اقرار به وقوع معامله بین خود و خریدار بنماید اما از نظر حکمی این اقدام را مفید ملکیت برای طرف مقابل نشناسد دادگاه می‌تواند این اقرار را نوعی شناسایی حق طرف مقابل خود بداند و مالکیت را انتقال یافته بداند. چنانکه شعبه ۴ دیوانعالی کشور در رأی شماره ۵۹۴ - ۱۹ - ۴ - ۲۷ اظهارنظر کرده است. «اگر خواننده اقرار به فروش ملک به خواهان در مقابل مبلغی کرده و ... استدلال بر بی حقی خواهان صحیح نخواهد بود»^۳

۱. دکتر کاتوزیان، عقود معین، جلد ۱، صفحه ۹۴.

۲. دکتر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، صفحه ۱۶۷.

۳. منتخب آراء، یدالله بازگیر، حقوق ثبت، ص ۳۴۳.

نظریه شماره ۷/۳۶۷۵ - ۶۲/۸/۱۱ اداره حقوقی در راستای همین عقیده است.^۱ پس بطور خلاصه، برای آنکه بتوان این نظر تعدیل شده را اثبات کرد احراز سه مقدمه ضروری است:

مقدمه اول آنکه ماده ۲۲ قانون ثبت را مصداقی از تعهد طبیعی (۲۶۶ قانون مدنی) بدانیم که شباهت این دو در «عدم شناسایی قانونی حق ایجاد شده» محرز است. مقدمه دوم: اقدام اختیاری متعهد در شناسایی حق متعهدله را که در ماده ۲۶۶ قانون مدنی مذکور و در ماده ۲۲ قانون ثبت مغفول واقع شده را بتوان به ماده ۲۲ قانون ثبت سرایت داد. مشکل اثبات این مقدمه، ارتباط ماده ۲۲ قانون ثبت با نظم عمومی معاملات است با این حال، توجه به این نکته نیز لازم است که در صورتی که مالکی معاملات معارضی با افراد مختلف کرده باشد، عدم به رسمیت شناختن کلیه انتقال‌ها، چیزی جز اقدام به نفع مالک نیست. در واقع مالک از ثمره اقدام غیر اخلاقی خود سود می‌برد پس بهتر است برای جلوگیری از این نفع، به دادرس اجازه ورود به مرحله ثبوت را داده و او را مجاز در تشخیص اولین معامله انتقال دهنده بدانیم.

مقدمه سوم: اقرار مالک را بتوان مصداقی از عبارت «اگر متعهد به میل خود آن را ایفا نماید» دانست.

در واقع ایفاء ارادی راهی برای نشان دادن الزام مدیون به تعهدات طبیعی خود است پس هر طریقی (از جمله اقرار) که بتواند این پای‌بندی را نشان دهد می‌تواند در حکم ایفاء ارادی باشد.

به هر حال، آنچه گفته شد، در موارد دیگری در قوانین مختلف پذیرفته شده است در ذیل به سه نمونه اشاره می‌شود.

مورد اول: مرور زمان که عبارت است از «گذشتن مدتی است که پس از آن دعوا به

۱. منتخب آراء، یدالله بازگیر، حقوقی ثبت، ص ۳۴۳

شرط ایراد خوانده شنیده نمی‌شود»^۱ در اینکه دین مشمول مرور زمان مصداقی از تعهد طبیعی است تردیدی نیست عدم ایراد خوانده هم نوعی اقرار ضمنی (و یا فرض قانونی اقرار ضمنی) به محق بودن طرف خود است. بنابراین اقرار را هم می‌توان در حکم ایفاء ارادی متعهد طبیعی به تعهد خود دانست و آن را شرط بالفعل کردن تعهد متعهد قلمداد کرد.

مورد دوم: طبق ماده ۱۱۳ ق. آ.د.م در صورت غیر رسمی بودن سازش خارج از دادگاه، طرفین باید در دادگاه حاضر شده و به صحت آن اقرار نمایند. در صورت عدم حضور طرفین و در نتیجه عدم اقرار آنان به سازش، دادگاه بدون توجه به مندرجات سازش نامه دادرسی را ادامه خواهد داد.

آنچه که از این ماده بر می‌آید تعهدات و گذشته‌های موجود در سند غیر رسمی تنها در صورت اقرار طرفین در حضور دادگاه است که مؤثر خواهد بود پس این اقرار است که تعهدات يك سازش نامه عادی را بالفعل می‌کند.

مورد سوم: قانون امور حسبی با ذکر شرایطی برای اثبات وصیت در فصل ششم از باب پنجم خود در تعیین ضمانت اجرای آن در ماده ۲۹۱ بیان می‌دارد: هر وصیتی که به ترتیب مذکور در این فصل واقع نشده باشد در مراجع رسمی پذیرفته نیست مگر اینکه اشخاص ذی‌نفع در ترکه به صحت وصیت اقرار نمایند.

بنابراین وصیت فاقد شرایط مقرر در قانون امور حسبی تنها با اقرار ذی‌نفع است که مؤثر واقع شده و قابل ترتیب اثر است.^۲

بند دوم : الزام به انجام تعهد یا مطالبه وجه التزام

در صورتی که در قراردادی چنین آمده باشد: « فروشنده و خریدار موظف به حضور در دفترخانه شماره..... در تاریخ..... می‌باشند. در صورت عدم حضور ، کسی که حاضر نگشته

۱. دکتر شمس، عبدالله، *آئین دادرسی مدنی*، جلد ۳، صفحه ۱۵

۲. البته نیازی به تایید کلیه وراث نمی‌باشد و عدم تایید بعضی از وراث مانع نفوذ وصیت در سهم وراثی که آن را قبول کرده‌اند نمی‌باشد: مستفاد از رأی هیات عمومی دیوان عالی کشور حکم ۵۴-۱۳۵۱/۱۰/۱۳-۱۳۵۱-
آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور، فرج الله قربانی، پاریس ۱۳۸۶، ص ۱۶۰

موظف است مبلغ.... تومان به طرف دیگر بپردازد.»

از این شیوه نگارش که مرسوم نیز هست می‌توان دو برداشت ارائه کرد:

برداشت اول: فرد متعهد مختار است که یا در موعد مقرر حاضر شود و یا آنکه حاضر نشود و به طرف دیگر خسارت بپردازد. به تعبیر اصولی وجوب حضور در دفترخانه، وجوب تخییری است.^۱ در نتیجه اگر حاضر نگردد نمی‌توان الزام او را به حضور خواست؛ بلکه تنها می‌توان خسارت مقطوع را مطالبه کرد.

برداشت دوم: در این برداشت، تعهد اصلی فرد حضور در دفترخانه است؛ اما در صورتی که حاضر نشود متعهد له می‌تواند الزام وی را به حضور از دادگاه درخواست نماید. تا زمانی هم که امکان انجام تعهد اصلی می‌رود متعهد نمی‌تواند مدعی انجام تعهد فرعی (پرداخت وجه التزام) شود.

در برخی از آراء نیز نفوذ برداشت اول در قالب « حکم به پرداخت خسارت عدم انجام تعهد به علت تخلف از حضور در دفترخانه » و نه « الزام متخلف به حضور در دفترخانه » دیده شده است.

شعبه اول دادگاه تجدیدنظر استان تهران در مقام تجدیدنظر از دادنامه شماره ۲۵۰ مورخ ۸۴/۴/۵ صادره از شعبه ۲۱ دادگاه عمومی کرج بشرح زیر مبادرت به صدور رای نموده است:

« در خصوص تجدیدنظرخواهی آقای ... نسبت به بخشی از دادنامه دادگاه بدوی که به موجب آن به پرداخت مبلغ پانزده میلیون تومان بابت خسارت عدم انجام تعهد به انضمام هزینه دادرسی و حق الوکاله در حق تجدیدنظرخوانده حکم صادر است نظر به مندرجات پرونده رای معترض عنه مطابق قانون و دلایل موجود در پرونده است زیرا با تحقق تخلف و عدم حضور در دفترخانه رسمی جهت انتقال رسمی مبیع موضوع مبیاعه نامه و قرارداد مستند دعوی پیوست پرونده مسئول خسارت بوده و ایراد و اعتراض تجدیدنظرخواه هیچ

۱. محمد خضری بیک، اصول فقه، ص ۵۶: «الواجب المعین ما طلبه الشارع عیناً و المخیر ما طلبه الشارع مبهماً فی واحد من امور معینه»

یک از جهات مندرج در ماده ۳۴۸ قانون آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی را مدلل نمی نماید بنابراین دادگاه به استناد ماده ۳۵۸ قانون مرقوم ضمن رد دعوی تجدیدنظرخواهی دادنامه تجدیدنظرخواسته را تائید می نماید این رای قطعی است.^۱

در پرونده ای دیگر، دادگاه عمومی حکم به الزام خواننده به حضور در دفترخانه را صادر کرده بود اما دادگاه تجدیدنظر در ضمن صدور رای اعلام داشت:

«... در متن قرارداد... تصریح شده در صورتی که فروشنده از انجام معامله منصرف شود علاوه بر استرداد مبلغ بیعانه باید مبلغ... به عنوان ضرر و زیان به طرف دیگر بپردازد بنابراین ضمانت اجرای انصراف از قرارداد تعیین گردیده و تعهد دیگری برای طرفین قید نشده.. به این ترتیب با اعلام انصراف فروشنده از انجام معامله دعوی به الزام به انتقال رسمی... مورد پیدا نمی کند و خریداران فقط استحقاق مطالبه وجه مورد تعهد فروشنده را دارند و لا غیر...»^۲

به طور خلاصه آنکه فردی که متعهد به حضور در موقعی مشخص در دفترخانه ای معین شده است اختیار دارد در آن موعد در دفترخانه حاضر شود. عدم حضور وی به معنای فسخ قرارداد می باشد. برای جبران ضرر وارده نیز وی مکلف به پرداخت خسارت به عنوان وجه التزام می باشد اما الزام وی به احضار و نتیجتاً تنظیم سند امکانپذیر نمی باشد.

اما در نقد این نظر می توان گفت که فسخ به تعبیر ماده ۴۴۹ قانون مدنی به هر لفظ یا فعلی که دلالت بر آن نماید حاصل می شود بنابراین عدم حضور که ترك فعل است نمی تواند به معنای فسخ قرارداد تلقی شود.

این نظر در رای زیر نفوذ یافته است:^۳

در تاریخ ۶۹/۳/۲۳ آقای (ص) دادخواستی به طرفیت تجدیدنظرخواهان به خواسته الزام

۱. به تاریخ: ۸۴/۷/۱۲ شماره دادنامه: ۸۴۳ کلاسه پرونده: ۸۴/۱/۸۶۶
۲. شعبه ۲ دادگاه تجدیدنظر تهران، ۷۵/۵/۲۹؛ شماره: ۷۴۴ بازگیر، ص ۳۳؛ رای شعبه ۳ دیوان عالی کشور مورخ ۷۲/۲/۲۹ به شماره ۳/۱۱۴ به همین مضمون صادر شده است؛ بازگیر، ص ۲۵۲
۳. تاریخ رسیدگی: ۷۱/۸/۹؛ شماره رای: ۴۶۰/۲۱؛ مرجع رسیدگی: شعبه ۲۱ دیوان عالی کشور.

خواننده با تنظیم سند رسمی انتقال به دادگاه حقوقی یک داده به این خلاصه که یک دستگاه آپارتمان از خوانندگان خریداری نموده یک میلیون تومان نقد داده و بقیه را قرار بود در تاریخ ۶۹/۳/۱ هنگام تحویل آپارتمان و واگذاری وام آپارتمان پرداخت نماید در تاریخ مذکور دفترخانه مربوطه مراجعه ولیکن خوانندگان حضور نیافته اند در قرارداد آمده است که چنانچه خریدار با پرداخت مبلغ مذکور برای گرفتن سند انتقال در موعد حاضر و فروشنده از انتقال خودداری نموده ملزم است علاوه بر مبلغ دریافتی معادل آن را بابت خسارت وارده و وجه التزام به خریدار بپردازد و ملاک عدم حضور گواهی دفتر اسناد رسمی شماره ... تهران می باشد دفترخانه ... گواهی داده خواهان در اول خرداد ماه ۶۹ آمادگی خود را جهت انجام معامله اعلام و فروشنده جهت انجام معامله مراجعه ننموده است و از طرفی قولنامه‌ای تنظیم کرده که طبق شرایط بندهای ۲ و ۳ مقرر بوده در صورتی که خوانندگان حاضر به انتقال سند رسمی نبوندند خواهان می‌توانسته بیعانه و خسارت را مطالبه نماید نه الزام به تنظیم سند رسمی دادگاه پس از استماع اظهارات طرفین نظر بر صدور حکم بنفع خواهان داد و خواننده نسبت به آن اعتراض نموده و پرونده به دیوان عالی کشور ارسال گردید که رای به شکل زیر صادر شد:

« ایراد و اعتراض وکیل خوانندگان نسبت به اظهارنظر مورخ ۲۰/۱۱/۲۰ دادگاه ملخصاً این است که: (معامله به صورت عقد لازم نبوده بلکه عقد واقع شده از نوع خیار و مصادیق بارز ماده ۱۸۸ قانون مدنی بوده که برای هر یک از طرفین معامله اختیار فسخ و نکول از انجام معامله به شرط تادیه وجه التزام قائل شده است و الزام موکلین به تنظیم سند رسمی انتقال مورد معامله که راه حل دوم یعنی نکول از انجام معامله و استفاده از خیار شرط وجه التزام را انتخاب کرده‌اند برخلاف مندرجات قرارداد و فاقد وجه قانونی است) ایراد و اعتراض وارد به نظر نمی‌رسد زیرا با فرض تلقی قرارداد به عنوان بیع و خیار بودن آن صرف عدم حضور من له الخیار در مهلت یا موعد مقرر در دفترخانه اسناد رسمی جهت تنظیم سند کافی جهت استفاده از خیار و دال بر آن نمی‌باشد بلکه طبق ماده ۴۴۹ قانون

مدنی که مقرر می‌دارد (فسخ به هر لفظ یا فعلی که دلالت بر آن نماید حاصل می‌شود)، فسخ هم نظیر عقد نیاز به اعلام و ابراز اراده دارد.»

اما در نقد این دلیل می‌توان این‌گونه جواب داد که ماده ۴۴۹ در مقام بیان لزوم وجود کاشف خارجی برای اراده بیرونی است نه حصر کاشف خارجی. در واقع بیان تحقق فسخ با فعل به معنی نپذیرفتن تحقق فسخ با ترك فعل نمی‌باشد. در نتیجه اگر ترك فعل بتواند کاشف اراده فسخ باشد باید پذیرفت.^۱

در نقدی دیگر می‌توان گفت که تلقی عدم حضور به معنای اختیار فسخ قرارداد با این ایراد می‌تواند روبرو شود که خیار فسخ باید یا دارای مدت معین باشد در غیر این صورت شرط باطل خواهد بود. در این قراردادها معمولاً مدتی تعیین نمی‌شود لذا چنین شرطی باطل است.

در تاریخ ۶۹/۱۱/۱۵ آقای (س) با وکالت آقای ... دادخواستی به خواسته صدور حکم بر الزام خواننده به تنظیم سند رسمی انتقال به طرفیت آقای (ح) تقدیم دادگاه‌های حقوقی یک تهران نموده که در شعبه ۱۵ مورد رسیدگی و اظهار نظر قرار گرفته و مدعی شده است به موجب قولنامه مورخ ۶۸/۵/۲۹ موکل تمامی و همگی سه دانگ مشاع از ۶ دانگ مشاع یک‌دستگاه ساختمان آن را در قبال ثمن مندرج در قولنامه از خواننده خریداری و ثمن

۱. کتاب قانون مدنی در آیینہ آراء دیوان عالی کشور - عقود و تعهدات به اهتمام یدالله بازگیر - انتشارات فردوسی - چاپ اول - چاپ دریا. تاریخ رسیدگی ۷۰/۹/۲۶ شماره رای ۱۲/۸/۲۱ مرجع رسیدگی شعبه ۲۱ دیوانعالی کشور. برخی از دادگاهها برای رسیدن به همین نتیجه از راه دشوارتری عبور می‌کنند: با این حال نتیجه یکی است: «و نعم الوفاق»

تاریخ رسیدگی: ۷۰/۹/۹ شماره رای: ۷۴۹/۲۱؛ مرجع رسیدگی: شعبه ۲۱ دیوانعالی کشور
«هرچند به موجب ماده ۴۴۹ قانون مدنی (فسخ به هر لفظ یا فعلی که دلالت بر آن نماید حاصل می‌شود (نه ترك فعل) لیکن در قرارداد مذکور حسب توافق طرفین صرف عدم حضور در دفترخانه به صورت شرط نتیجه جهت تحقق فسخ معامله منظور گردیده و به حکایت پرونده طرفین در مدت مقرر (۶۷/۶/۲۲) الی ۶۷/۹/۲۲ مذکور در قرارداد) جهت انجام معامله در دفترخانه حاضر نشده اند لذا با این کیفیت اظهارنظر دادگاه واجد ایراد قضائی تشخیص و مستنداً بماده ۱۵ قانون تشکیل دادگاه‌های حقوقی یک و دو پرونده جهت اقدام مقتضی به دادگاه اعاده می‌گردد.» به نقل از: قانون مدنی در آراء دیوان عالی کشور - خیارات و احکام راجع به آن - به اهتمام یدالله بازگیر - انتشارات فردوسی - چاپ اول ۱۳۷۹ - چاپ دریا

مربوط را پرداخت نموده است و چون مقرر بود طرفین روز ۶۹/۲/۳۰ جهت تنظیم سند رسمی به دفتر خانه شماره ... مراجعه نمایند این مدت برابر مصراحت قولنامه ۳ ماه تمدید شده است و خواننده در تاریخ ۶۹/۵/۲۸ یعنی مقارن اتمام مهلت مبلغ سه میلیون ریال دیگر از ثمن دریافت کرده که دلالت کامل بر الزام وی بر وقوع و بقای صحت عقد می‌نماید و با اینکه فقط ۲/۰۰۰/۰۰۰ ریال از ثمن معامله باقی مانده است خواننده برای تنظیم سند حاضر نمی‌شود و چون عقد بیع با کلیه ارکان و شرایط آن واقع گردیده و ماهیت شرعی و قانونی آن تحقق یافته و فقط تشریفات صوری آن یعنی تنظیم سند رسمی باقی است لذا تقاضای رسیدگی و صدور حکم به شرح خواسته دارم .

خواننده به موجب لایحه تقدیمی در مقام دفاع متذکر گردیده چون فسخ معامله برای طرفین به عنوان خسارت مبلغ یک میلیون ریال در قولنامه پیش بینی گردیده فسخ و بطلان قولنامه اعلام می‌شود و خواهان منحصراً محق در دریافت وجه التزام است. رای دادگاه باین شرح است :

(مطابق قولنامه مورخ ۶۸/۸/۲۹ و اظهارات طرفین مبنی بر تحویل مبیع و تحویل ثمن به تناوب به هر تقدیر بیع میان طرفین واقع النهایه در قرارداد برای آنان شرط فسخ شده است و خواننده نیز مکرر به حق فسخ خود استناد کرده است و براساس آن اعلام نموده که معامله فسخ و باطل است صرف‌نظر از مدافعات وی و صحت و سقم آن نظر به اینکه مطابق ماده ۴۰۱ قانون مدنی اشتراط شرط خیار بدون مدت باطل و مبطل عقد است لذا به جهات فوق و عدم تعیین مدت برابر شرط بیع باطل و لازم الوفاء نیست و با بطلان آن دعوی خواهان وجاهت قانونی ندارد و به رد آن اظهارنظر می‌شود ..)

پس از اعتراض وکیل خواهان هیأت شعبه چنین رای می‌دهند :

«اشکالی که نسبت به اظهارنظر دادگاه وارد به نظر می‌رسد این است که دادگاه با تشخیص قرارداد مورخ ۶۸/۸/۲۹ به عنوان بیع، عبارت مندرج در ذیل بند الف را خیار شرط تلقی و به لحاظ عدم قید مدت در آن ، قرار داد را مشمول مقررات ماده ۴۰۱ قانون مدنی و باطل اعلام نموده است و حال آنکه مستنبط از عبارت مندرج در بند ج قرارداد و قید مدت

جهت حضور در دفترخانه و سیاق آن این است که مدت مذکور جهت خیار شرط نیز بوده بنابراین، قرارداد مستند دعوی مشمول مقررات ماده مذکور نمی باشد و با توجه به مندرجات ظهر قرارداد و دریافت وجوهی بابت بقیه ثمن معامله توسط خوانده دعوی در تاریخهای موخر ادعای استفاده از خیار شرط غیر موجه و بالنتیجه ایراد و اعتراض وکیل خواهان در این خصوص وارد تشخیص و مستنداً بماده ۱۵ قانون تشکیل دادگاههای حقوقی یک و دو پرونده جهت اتخاذ تصمیم قانونی به دادگاه اعاده می گردد. ^۱

اما در نقد دیگری می توان گفت که قائل شدن اختیار برای متعهد که یا حاضر شود یا حاضر نشود و مبلغی را به عنوان وجه التزام بپردازد مبین این نکته است که موضوع معامله معین نمی باشد یعنی متعهد مختار است که به یکی از دو موضوع تعهد عمل نماید؛ امری که با لزوم تعیین موضوع معامله تضاد دارد. (بند ۳ ماده ۱۹۰ ق.م.)

به نظر می رسد این نقد که بیشتر متوجه قالب سنتی و اصولی این تعهد است (واجب تخیری) نقد دقیقی است و باید جانب آن را گرفت.

به این ترتیب آنچه به عنوان نتیجه می توان بیان داشت این است که در دید عرف قید وجه التزام به هدف تضمین اجرای تعهد صورت می گیرد و به تعبیری تاکید بر لزوم اجرای عقد است نه خیار شرط؛ ^۲ پس باید در پیروی از قصد مشترك طرفین، شرط مورد بحث را به نحوی تفسیر کرد که نیروی الزام آور عقد را افزایش دهد. ^۳ نه آنکه متعهد را در حالتی دلبخواهانه برای اجرا یا عدم اجرای تعهد خود قرار دهد.

به این لحاظ به نظر می رسد تعهد متعهد به حضور در دفترخانه، تعهد اصلی متعهد است و تا زمانی که امکان انجام این تعهد می رود، متعهد نمی تواند با پرداخت وجه التزام خود را از قید تعهد اصلی خود برهاند.

۱. تاریخ رسیدگی: ۷۰/۹/۴ شماره رای: ۷۷۱/۲۱ مرجع رسیدگی: شعبه ۲۱ دیوانعالی کشور
قانون مدنی در آراء دیوان عالی کشور - **خیارات و احکام راجع به آن** - به اهتمام یداله بازگیر - انتشارات فردوسی - چاپ اول ۱۳۷۹ - چاپ دریا

۲. شعبه ۱۲ دادگاه تجدیدنظر تهران، ۷۵/۸/۱۵، به شماره ۸۲۹: «قید وجه التزام در آن... حاکی از تاکید بر وفای به عهد و تحکیم و تسجیل آن نه به منظور تزلزل و سست نمودن قرارداد است.»

۳. کاتوزیان، دکتر ناصر، **عقود معین**، جلد ۱، ص ۵۵ و نیز: ایزانلو، دکتر محسن، **شروط محدود کننده و ساقط کننده مسئولیت در قراردادها**، ج ۲، ۱۳۸۶، انتشار، ص ۶۸

منابع:

- ایزائلو، دکتر محسن ، *شروط محدود کننده و ساقط کننده مسئولیت در قراردادها* ، ج ۲، ۱۳۸۶، انتشار.
- ایزائلو، دکتر محسن ، میرشکاری، عباس، *تعیین و تغییر نام کوچک*، نشریه کانون سردفتران و دفتریاران، اردیبهشت ۸۷، ش ۸۰
- بازگیر، یداله ، *قانون مدنی در آراء دیوان عالی کشور*، اختیارات واحکام راجع به آن - انتشارات فردوسی، چاپ اول، ۱۳۷۹، چاپ دریا
- بازگیر، یداله ، *قانون مدنی در آیین آراء دیوان عالی کشور - عقود و تعهدات* ، انتشارات فردوسی - چاپ اول، چاپ دریا
- دکتر جعفری لنگرودی، محمد جعفر، *حقوق تعهدات* ، گنج دانش، ج ۳، ۱۳۷۸
- ساسان نژاد ، امیر هوشنگ ، *نمونه قراردادها*، انتشارات فردوسی چ اول، ۱۳۷۶
- دکتر شمس، عبدالله *آیین دادرسی مدنی*، ج ۳، دراک، ج ۲، پاییز ۸۴
- شهیدی ، دکتر مهدی ، *تشکیل قراردادها و تعهدات*، مجد، ج ۴، ۱۳۸۴
- قربانی، فرج الله، *آراء وحدت رویه دیوان عالی کشور* ، پارسیان، ۱۳۸۶
- دکتر کاتوزیان ، ناصر، *اثبات و دلیل اثبات* ، ج ۱، ص ۱۳، نشر میزان، چ اول ، زمستان ۱۳۸۰
- *نظریه عمومی تعهدات*، ص ۵۰۲، دادگستر، چاپ اول، بهار ۱۳۷۹
- ، *عقود معین*؛ ج ۴، چ ۴، انتشار، ۱۳۸۲
- *ضمان قهری*، چاپ بهمن تهران ۱۳۶۲
- میرشکاری ، عباس ، مقاله (جهت نامشروع) نشریه خواهان شماره ۵، اسفند ۱۳۸۴
- میرشکاری ، عباس ، مقاله (ثبوت یا اثبات) نشریه دادگستران ، شماره ۶
- نیسی ، سعید ، *مجموعه نظریات مشورتی اداره حقوقی* ، بهنامی ، ۱۳۸۵، چ اول