

فصل نامه علمی - تخصصی فقه و حقوق معاصر

سال پنجم، شماره نهم، پاییز ۱۳۹۸

صفحات ۳۴ تا ۷۰

حمایت های قانونی از خریداران جاهل در معاملات معارض در نظام حقوقی ایران و مصر^۱

حسن خانی^۲

زیبا کیوانی^۳

چکیده:

معامله معارض به معامله ای گفته می شود که پس از معامله اصلی و در تعارض با آن بدون در نظر گرفتن حقوق خریدار اول صورت می گیرد. در حقیقت، هرگاه شخصی مال معینی را به هر عقد ناقلی به دیگری انتقال دهد و در وهله دوم همان مال را به شخص یا اشخاص دوم و سوم نیز انتقال دهد، معاملاتی که پس از معامله ی اول صورت گرفته است، معامله معارض نامیده می شود. در نظام حقوقی ایران تنها به موجب ماده ی ۲۶۳ قانون مدنی مشتری جاهل بر فضولی بودن معامله تنها می تواند نسبت به اصل ثمن و غرامات خود به بایع فضولی مراجعه نماید. حکم همین ماده به طریق دیگری در ماده ۲۹۳ قانون مدنی نیز تکرار گردیده است. از سوی دیگر، در قانون ثبت و قانون مجازات اسلامی نسبت به انجام معاملات معارض و به عبارتی فروش مال غیر مجازات های خاص و سنگینی نیز پیش بینی

^۱ - تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۰۶/۲۳ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۸/۰۷/۲۰

^۲ - پژوهشگر دکتری حقوق، مدرس دانشگاه. khani1345@yahoo.com

^۳ - کارشناس ارشد حقوق خصوصی

شده است. با این حال به نظر می رسد قواعد و نصوص قانونی در مورد حمایت از خریدار یا خریداران جاهل بر معارض بودن معامله کافی نیست.

واژگان کلیدی: معاملات فضولی , حقوق خریداران جاهل , معاملات معارض , تطبیق حقوق ایران و مصر



تعریف کلی از معامله معارض

معامله معارض در یک تعریف کلی به معامله‌ای گفته می‌شود که در تعارض با معامله سابقه قرار گیرد. این تعارض دارای عناصری است که با عدم وجود آنها نمی‌توان به معامله صورت گرفته عنوان معارض را اطلاق کرد. در معامله معارض وجود دست کم دو معامله و سه طرف معامله شرط است. البته در مورد شرایط تحقق معامله معارض در فصل سوم از

همین تحقیق به تفصیل سخن گفته شده است. با این حال باید در نظر گرفت اساسی ترین تفاوت بین معامله معارض با معامله فضولی در آن است که در معامله فضولی لزومی ندارد سابقاً معامله صورت گرفته باشد، بلکه تنها کافی است اثبات شود معامل از طرف مالک هیچ گونه سمتی نداشته است. در حالی که در معاملات معارض دست کم باید دو معامله وجود داشته باشد که قابلیت تعارض با یکدیگر را داشته باشند.

تعریف معامله معارض در حقوق مدنی

در قانون مدنی ایران تعریفی از معامله معارض ارائه نشده است. عناصر چنین معامله‌ای نیز بیان نگردیده است. بنابراین برای ارائه تعریف دقیق از این معامله باید به بررسی قوانین خاص و دیدگاه حقوقدانان رفت. ماده ۱۱۷ قانون ثبت در بیان معارض بودن دو معامله تنها به جرم انگاری چنین معامله‌ای پرداخته که در تعریف معامله معارض از دیدگاه کیفری موثر است. یکی از حقوقدانان در تعریف معامله معارض چنین بیان کرده است: «منظور از معامله معارض آن است که کسی مالی را اعم از منقول یا غیرمنقول عیناً یا منفعتاً» به دیگری انتقال و یا حقی در آن به دیگری بدهد و بعد نسبت به همان مال معامله یا تعهدی معارض با حق واگذار شده بنماید. مثلاً اگر شخصی منزلش را به زید بفروشد و بعداً همان منزل را کلاً یا بعضاً به دیگری انتقال دهد و یا منافع آن را به عمرو واگذار کند، این عمل معامله معارض است» (حسین زاده، ۱۳۸۷، ص ۱۲). البته نکته حایز اهمیت آن است که معامله معارض از حیث ماهیت هم در اموال منقول و هم در اموال غیر منقول قابلیت تحقق را دارد.

شرایط تحقق معامله معارض و عوامل موثر بر آن

برای شناخت عوامل و شرایط موثر بر معارض بودن معامله باید ابتدا تعریف دقیقی از معامله معارض به دست آورد و سپس در ادامه بر اساس تعریف ارائه شده نسبت به بررسی عوامل موثر بر معارض بودن معامله اقدام نمود.

قبل از آنکه وارد حمایت های قانونی از خریداران جاهل در معاملات معارض بشویم، ابتدا باید به این مساله توجه نماییم که شرایط تحقق یک معامله معارض چیست؟ به عبارتی باید چه عوامل و فاکتورهایی دست به دست هم دهند تا بتوان نام یک معامله را معامله معارض گذاشت؟ در درجه دوم باید دانست ضابطه تملیک عین و منافع اموال در حقوق ایران چیست که بتوان با شناخت آن ضابطه دریافت که از چه زمانی به بعد معامله معارض تلقی می گردد. با در نظر گرفتن همه این مسائل لازم است ابتدا به بررسی و شناخت عوامل و شرایط تحقق معامله معارض پرداخت و در مواردی که نیاز است آن را با حقوق برخی از کشورهای خارجی تطبیق داد. با این حال در همین جا باید به این مساله اشاره نماییم که منظور از معامله معارض در این پژوهش تنها محدود به تعریف ارائه شده در ماده ۱۱۷ قانون ثبت نیست. بلکه منظور تعریفی است که در حقوق مدنی ارائه شده و منظور از آن انجام هر معامله معارض با معامله دوم چه به صورت سند عادی و چه به صورت سند رسمی است.

مالک بودن ناقل

یکی از اصلی ترین شرایط حاکم بر تحقق معامله معارض چه از حیث حقوقی و چه از حیث کیفری، مالک بودن ناقل میباشد. با وجود آنکه در یک معنای عام شاید بتوان معامله ای را که شخصی به غیر از مالک انجام میدهد را معارض پنداشت؛ اما با کمی دقت در تعریف ارائه شده واضح است که معامله در صورتی معارض است که دست کم یکی از معاملات صورت گرفته صحیح و قانونی و ناقل مالکیت باشد. در عرف نیز معامله معارض زمانی صورت میگیرد که مالک ملک خود را انتقال داده و در وهله دوم همان ملک را به شخص یا اشخاص ثالثی نیز انتقال دهد. در چنین صورتی است که میتوان گفت معامله معارض تحقق یافته است. بر همین اساس اگر عین یا منافع مال متعلق به «الف» توسط «ج» به شخص دیگری فروخته شود و سپس همان شخص مال مورد نظر را عیناً یا منفعتاً به اشخاص دیگری انتقال دهد، با وجود آنکه هر دو معامله فضولی و دارای همان اثر معامله

معارض است؛ اما نمی توان عنوان معامله معارض را بر آن نهاد و به همین خاطر در موضوع بحث این پژوهش نخواهد گنجید.

نکته دیگر از نظر منطقی تفاوتی نمی نماید که شخص مالک عین مال باشد یا منافع آن. بنابراین اگر شخصی منافع مال خود را به موجب عقد اجاره به دیگری انتقال دهد و سپس در همان مدت منافع مال را مجدداً به شخص ثالثی انتقال دهد، می تواند معامله دوم را در تعارض با معامله اول دانست؛ با این حال در مباحث اصلی خواهیم دید که آنچه مد نظر ما در این تحقیق است بیشتر به انتقال عین مال قرابت دارد تا انتقال منافع آن.

وجود معامله مقدم

برای تحقق معامله معارض لازم است مالک عین یا منافع مال خود را به دیگری انتقال دهد. انتقال مال به دیگری باید به وسیله ارادی و توأم با عقود ناقل مالکیت صورت گیرد در غیر این صورت نمی تواند ادعا نمود که مالکیت مال به شخص منتقل گردیده است. بر همین اساس شرایط تحقق انتقال مالکیت به دیگری را باید در چند مورد محصور کرد. این شرایط عبارتند از:

الف- انتقال باید به موجب عقد ناقل مالکیت باشد :

عقود ناقل مالکیت در قانون مدنی مشخص و محصور هستند. بر همین اساس عقودی مانند عقد بیع، صلح، معاوضه، هبه و ... از جمله عقود ناقل مالکیت عین و عقدی چون صلح منافع و اجاره عقد ناقل منافع مال محسوب می-گردد. در این فقره تفاوتی نمی نماید که مال مورد نظر منقول باشد یا غیرمنقول و مشاع باشد یا مفروز. در مورد اخیر باید توضیح داد حتی اگر مالک مال خود را با شخص دیگری به صورت مشاعی شریک باشد، امکان انتقال سهم الشرکه خود را به شخص دیگری خواهد داشت (کاتوزیان، ۱۳۸۶، ج ۳، ص ۱۱۴). بنابراین، هرگاه مالک سهم الشرکه خود را به دیگری انتقال دهد و مجدداً همان سهم را با وجود سایر شرایط موضوع معامله دیگری قرار دهد این شرط متحقق است. همچنین فرقی

نمی‌کند که مالکیت مال به موجب عقد معوض صورت بگیرد یا مجانی. در حقیقت حتی اگر مالک مال خود را به دیگری هبه کرده باشد، در صورت انجام معامله معارض با همین هبه می‌توان آن را متحقق دانست.

ب- انتقال باید به طریق صحیح قانونی صورت بگیرد:

یکی از مهمترین شرایط تحقق معامله معارض آن است که معامله مقدم باید به طریق صحیح صورت گرفته باشد و دارای تمامی شرایط و ارکان اساسی مقرر برای معاملات باشد. باید به این مساله دقت کرد که عقدی ناقل مالکیت محسوب می‌گردد که دارای تمامی شرایط اساسی معاملات باشد و بتواند اثر صحیحی از خود بر جای بگذارد. بنابراین هرگاه عقد مقدم فاقد اثر تملیکی باشد و به طرز صحیح و مشروعی برقرار نگردیده باشد، نمی‌توان آن را متحقق دانست و معامله دوم را معارض با آن دانست. زیرا در این فتره اساساً معامله‌ای صورت نگرفته است که معامله دوم را با آن متعارض دانست.

برای مثال، هرگاه فروشنده در زمان انتقال مالکیت ملکی دارای اهلیت لازم برای انجام معاملات نباشد (مثلاً مجنون باشد)، در این صورت اراده انشایی وی برای تحقق معامله صحیح نخواهد بود و بر همین اساس مالکیت مال به شخص منتقل نخواهد گردید؛ حتی اگر طرفین بر این موضوع جاهل باشند و با این وضعیت مالک اقدام به انجام معامله دوم نماید. قطع یقین آن است که تنها یک معامله صورت گرفته است. نتیجه اینکه، دو معامله را در صورتی می‌توان متعارض دانست که هر دو به صورت صحیح منعقد شده باشند و الا معامله صحیح را نمی‌توان با معامله باطل متعارض دانست.

پ- انتقال مالکیت باید ارادی باشد:

بر این اساس هرگاه شخصی مال خود را بفروشد و سپس فوت نماید، نمی‌توان گفت معامله معارض صورت گرفته است. زیرا در معامله معارض دو عمل حقوقی انجام گرفته باید به صورت ارادی صورت بگیرد. در مثال حاضر تنها یک معامله وجود دارد. وراثت متوفی بر

اساس قانون قائم مقام وی محسوب می‌گردند و جانشین تمامی حقوق تعهدات متوفی خواهند بود (کاتوزیان، ۱۳۸۶، ص ۲۶۹)

انتقال عین یا منافع مال

در بند قبلی به این موضوع اشاره شد که یکی از شرایط اساسی برای تحقق معامله معارض، انتقال مالکیت مال مورد نظر است. این شرط هم در معامله مقدم و هم در معامله موخر وجود دارد و تقریباً از آثار و احکام یکسانی برخوردار است. با این حال مسائل و نکات بسیار مهمی در مورد این مساله وجود دارد که باید به همه آنها توجه شود. در این بند به بررسی عوامل موثر بر انتقال مالکیت در حقوق ایران و برخی از کشورها می‌پردازیم و در کنار آن به نقد برخی از این قواعد خواهیم پرداخت.

اسباب انتقال

چنانچه در بحث قبلی نیز اشاره شد اسباب انتقال مالکیت در حقوق ایران به چند دسته تقسیم می‌گردد. با این حال آنچه که در موضوع حاضر به دنبال بررسی آن خواهیم بود انتقال مالکیت از طریق انجام معامله است. بنابراین، اسباب دیگری همچون ارث، حیازت مباحات و ... از بحث حاضر خارج است. البته در این مورد فرقی نمی‌کند که سبب انتقال معامله به معنای اخص آن یعنی عقدی معوض باشد یا آنکه در معنای عام آن باشد که شامل عقود مجانی ناقل مالکیت نیز می‌گردد.

ارکان انتقال مالکیت

با وجود آنکه تحقیق حاضر بصورت تطبیقی بین حقوق ایران و مصر انجام گرفته است؛ به همین منظور مبحث حاضر را در دو بخش مجزا حقوق ایران و حقوق کشور مصر مورد مطالعه قرار می‌دهیم.

حقوق ایران

اموال منقول

طبق ماده ۱۹ قانون مدنی، مال منقول مالی است که نقل و انتقال آن از مکانی به مکان دیگر ممکن است بدون آنکه به خود مال یا محل آن خرابی وارد آید.

پرسش این است که آیا عقود ناقل مالکیت اموال منقول جز عقود رضایی محسوب می گردد که گفته شود عقد به صرف ایجاب و قبول تشکیل شده و مالکیت نیز به موجب آن منتقل می گردد یا خیر؟ در این مورد باید دانست که بر اساس قانون مدنی ایران اساساً عقد بیع عقد رضایی محسوب می گردد. موید این مطلب ماده ۳۶۲ قانون مدنی است که مقرر میدارد: «آثار بیعی که صحیحاً واقع شده باشد از قرار ذیل است: ۱- به مجرد وقوع بیع، مشتری مالک مبیع و بایع مالک ثمن می شود؛» بر اساس دیدگاه حقوقدانان اصل بر رضایی بودن عقود است (شهیدی، ۱۳۸۵، ص ۸۷). از سوی دیگر نیز به موجب بند اول از ماده ۳۶۲ قانون مدنی عقد بیع به مجرد تشکیل اثر خود را می گذارد. نتیجه ای که باید از این ماده اخذ کرد آن است که عقد بیع در یک قاعده کلی عقدی رضایی محسوب می گردد و به صرف ایجاب و قبول اثر خود یعنی تملیک مبیع برای خریدار و تملیک ثمن برای فروشنده را بر جای میگذارد.

با این وجود استثنای مهمی بر قاعده کلی وارد شده است. به موجب ماده ۳۶۴ قانون مدنی: «در بیع خیاری، مالکیت از حین عقد بیع است نه از تاریخ انقضا خیار و در بیعی که قبض، شرط صحت است (مثل بیع صرف) انتقال از حین حصول شرط است نه از حین وقوع بیع.»

حقوقدانان در تفسیر این ماده چنین اعتقاد دارند که در عقد بیع اصل بر رضایی بودن عقود است؛ با این حال صورت خاصی از عقد بیع وجود دارد که به سبب آنکه قبض مبیع و ثمن شرط تحقق عقد بیع گردیده است باید اعتقاد داشت چنین بیعی جز عقود عینی محسوب می گردد. درحقیقت بیع صرف (بیع طلا و نقره در مقابل طلا و نقره) جز عقود عینی است

که به صرف ایجاب و قبول تشکیل نمی گردد و تسلیم مبیع و ثمن که در حقیقت مورد معامله محسوب می گردد شرط تحقق و انتقال مالکیت تلقی می گردد.

از سوی دیگر به موجب برخی از نظامات دولتی نقل و انتقال برخی از اموال منقول نیز باید به موجب سند رسمی صورت پذیرد. برای مثال، به موجب ماده ۱۰ قانون راهنمایی رانندگی، نقل و انتقال خودروها باید به موجب سند رسمی صورت پذیرد. این سند که در عرف به برگ سبز معروف است اثبات کننده مالکیت دارنده خودرو محسوب می گردد. با این حال نباید چنین تصور کرد که تنظیم سند رسمی شرط تحقق عقد ناقل مالکیت (بیع) خودروها خواهد بود. زیرا بر اساس اصل رضایی بودن عقود و قراردادها، صرف ایجاب و قبول برای تحقق معامله کافی خواهد بود، مگر اینکه قانونگذار صراحتاً انجام تشریفات را شرط تحقق معامله دانسته باشد (شهیدی، ۱۳۸۵، ص ۱۲۴). در مورد نقل و انتقال خودروها نیز چنین تصریحی وجود ندارد. بلکه تنظیم سند رسمی انتقال مالکیت تنها قواعدی راجع به رعایت نظم عمومی است و پلیس تنها حق دارد در مواردی که سند مالکیت به نام خریدار تنظیم نشده باشد از انجام برخی از خدمات اداری و انتظامی به نام ایشان ممانعت نماید. و الا از حیث حقوقی مالکیت خودرو حتی به موجب سند عادی نیز انتقال پیدا می نماید (حاتمی، ۱۳۸۸، ص ۱۱۷).

اموال غیرمنقول

رکن انتقال مالکیت در مورد اموال غیرمنقول از پیچیدگیهای خاصی برخوردار است و همین مساله باعث بروز اختلاف نظرهایی بین حقوق دانان گردیده است. در قانون مدنی و عموماً متعلق به آن نمی توان حکم خاص و استثنایی در مورد نقل و انتقال اموال غیرمنقول و احکام مترتب بر آن یافت تا بتوان مبتنی بر آن اعتقاد داشت که نقل و انتقال مال غیرمنقول دارای شرایط و احکام خاصی است. بلکه هر آنچه در ماده ۳۶۲ ق.م در مورد آثار بیعی که صحیحاً واقع شده است وجود دارد هم مربوط به اموال منقول و هم مربوط به اموال غیرمنقول خواهد بود.

اختلاف نظرها در مورد ماهیت عقود ناقل اموال غیرمنقول زمانی تحقق پیدا میکند که بدانیم بر اساس ماده ۲۲ قانون ثبت: «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 که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا این که ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت.» از سوی دیگر، ماده ۴۶ همان قانون می‌گوید: «ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل: ۱- کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً ثبت شده است...»

همچنین، ماده ۴۷ قانون موصوف مقرر داشته است: «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 غیر منقوله که در دفتر املاک ثبت نشده...»

و نهایتاً، ماده ۴۸ همان قانون تصریح کرده: «سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.»

پرسش اینست که آیا با وجود وضع این مواد همچنان باید براساس موازین فقهی و مواد قانون مدنی به ویژه مواد ۱۹۱ و ۳۳۹ آن که در سال ۱۳۰۷ به تصویب رسیده است، معتقد بود که بیع مزبور همانند بیع سایر اموال صرفاً با ایجاب و قبول واقع شده و ثبت معامله در شمار تشریفات انتقال محسوب می‌شود و نقشی در تحقق آن ندارد یا باید ادعا کرد که در ماهیت حقوقی بیع املاک ثبت شده تغییری پدید آمده و تنظیم سند رسمی جزء ارکان این معامله قرار گرفته است؛ چنان که خواهیم دید پیش از انقلاب نظریه دوم در میان حقوقدانان و دادگاه‌ها طرفداران بیشتری داشته یا دست کم مخالفت با آن از شدت کمتری برخوردار بوده است؛ اما پس از انقلاب با تصویب اصول ۴ و ۱۶۷ قانون اساسی که به موجب آنها انطباق کلیه قوانین کشور با موازین اسلامی الزامی اعلام و دادگاه‌ها نیز مکلف شده‌اند که در موارد ابهام، سکوت، نقص و تناقض قانون به منابع فقهی یا فتاوی معتبر مراجعه

نمایند؛ همچنین به دلیل حضور بی شمار روحانیون در مسند قضا و در نتیجه حاکمیت تفکرات فقهی آن هم بیشتر از نوع سنتی آن بر دستگاه قضائی نظریه نخست تقویت شده و دشمنی با نظریه دوم شتاب بیشتری گرفته است.

حقوقدانان در مورد پاسخ به این پرسش دیدگاه‌های متفاوتی را ابراز داشته اند. از طرفی رویه قضایی نیز نظرات و دیدگاه های خاص خود را در این مورد ابراز نموده است. بر این اساس در یک جمع بندی کلی می توان نظرات مختلف را این گونه دسته بندی کرد:

حقوق کشور مصر

در حقوق مصر بطلان معامله را صرفا محدود به زمانی میدانند که خریدار مال با فروشنده برای اضرار به حق متعهد له تبانی کرده باشد و الا اگر خریدار با حسن نیت باشد حکم به جبران خسارت و اخذ بدل داده میشود.

دکتر سنهوری به این نظر تمایل داشته و معتقدند که اگر متعهد در مورد تعهد دخل و تصرفی کند این تصرف در حق متعهدله تسری نمی کند و وی فقط میتواند به بدل رجوع نماید. البته حقوقدانان مصری در فرضی که انتقال گیرنده دوم از حق متعهد له اطلاع و آگاهی داشته و با سوءنیت اقدام به تصرف در مال مذکور نموده و یا در حالتی که متعهد له بتواند تبانی مالک و انتقال گیرنده را در خصوص اضرار به حق خود اثبات نماید متعهد له را مستحق اقامه دعوی بطلان معامله دوم میدانند. حقوقدانان مصری در این نظر اتفاق نداشته و برخی فقط متعهد له را در رجوع به بدل و جبران خسارت عدم انجام تعهد، محدود میکنند و حکم به عدم نفوذ معامله دوم را ناشی از اختلاط بین نظام مسئولیت مدنی و مسئولیت قراردادی می دانند. (السنهوری جلد چهارم کتاب معاملات)

وجود معامله دوم

دانستیم برای تحقق معامله معارض لازم است دست کم دو معامله در مورد یک مورد معامله صورت پذیرد. بنابراین تنها انجام یک معامله برای تحقق تعارض کافی نخواهد بود. در مورد این شرط گفته شده است که تفاوتی نمی‌نماید که معامله صورت گرفته یکی از عقود معین باشد یا خیر؛ بلکه تنها کافی است که معامله صورت گرفته بتواند قابلیت ایجاد تعارض را داشته باشد. برای مثال، هرگاه شخصی عین مال خود را به موجب عقد بیع به شخصی بفروشد، لازم نیست عقد دوم نیز به صورت بیع محقق گردد؛ بلکه تنها کافی است که اثری را که عقد بیع ایجاد می‌نماید همان عقد نیز ایجاد نماید. بنابراین اگر شخصی اتومبیل خود را ابتدا با عقد هبه به دیگری انتقال دهد و سپس همان اتومبیل را با عقد بیع به دیگری بفروشد معامله معارض صورت گرفته است.

نکته دیگر در مورد این شرط آن است که از دیدگاه حقوق مدنی لازم نیست که حتما عین مال موضوع معامله قرار گرفته باشد؛ بلکه ممکن است انتقال منافع نیز به صورت معارض متحقق گردد. برای مثال، اگر شخصی منافع ملک خود را برای مدتی معین به شخصی انتقال دهد و سپس دوباره بدون ملاحظه قرارداد نخست اقدام به انتقال منافع مال در همان تاریخ به شخص سومی نماید، در این صورت دو معامله (اجاره) صورت گرفته را باید متعارض دانست.

نهایت اینکه معامله دوم نیز باید به مانند معامله اول دارای شرایط و ارکان اساسی معاملات باشد و معامله به طرز صحیحی واقع شده باشد تا بتواند ناقل قانونی را با خود به همراه داشته باشد و الا در این صورت معامله بی‌اثری وجود ندارد تا بتوان آن را با معامله نخستین معارض دانست؛ و لو اینکه طرفین از بطلان آن اطلاع نداشته باشند و به روابط و مراودات حقوقی و مالی خود ادامه دهند (راهنما، ۱۳۸۸، ص ۱۲۸).

معارض بودن دو معامله

صرف وجود دو معامله در مورد یک مال باعث نخواهد گردید که دو معامله معارض تلقی گردد. زیرا عناصر متعددی وجود دارد که باعث می گردد که حتی با وجود انجام چند معامله بر یک مال، هیچ یک از آنها با یکدیگر معارض تلقی نگردد. بنابراین به طور ساده می توان گفت شرایط وجود دارد که برای تحقق تعارض بین دو یا چند معامله بایستی فراهم باشند در غیر این صورت معامله معارض نخواهد بود. از طرفی دیگر معارض بودن معامله دارای شرایطی است که باید مورد بررسی قرار گیرد.

شرایط تعارض

سابق بر این در مورد معامله مقدم و شرایط حاکم بر آن به صورت مختصر مباحثی را مطرح کردیم. در این مبحث باید به این مساله بپردازیم که علاوه بر وجود معامله دوم باید معامله قابلیت تعارض با معامله اول را داشته باشد. شرایط و ارکان تعارض را می توان بدین شرح تبیین نمود.

وحدت مورد معامله

یکی از شرایط و ارکان اساسی در معاملات وجود مورد معامله است. مورد معامله بر اساس ماده ۲۱۴ قانون مدنی مال یا عملی است که هر یک از طرفین تعهد انجام دادن یا تحویل دادن آن را می نمایند. با این حال باید دانست که معاملات معارض به معنایی که در این تحقیق مد نظر است تنها در معاملاتی قابل تحقق خواهد بود که مورد معامله مال باشد. پس اگر مورد معامله فعل یا ترک فعل باشد نمی توان اعتقاد داشت که معامله معارض صورت گرفته است. برای مثال اگر شخصی در زمان معینی تعهد به انجام کاری را در مقابل دیگری بر عهده بگیرد و سپس در مقابل شخص سومی در همان زمان تعهد به اجرای همان کار را بپذیرد حتی اگر امکان اجرای هر دو تعهد در آن واحد امکان پذیر نیست برای روشن کردن وضعیت حاضر نمی توان از عبارت معامله معارض استفاده کرد.

منظور از وحدت مورد معامله آن است که مالک، مال خود را ابتدا به شخصی انتقال دهد و سپس در درجه دوم همان مال را به شخص دیگری نیز انتقال دهد. در مورد این مساله باید به چند نکته اساسی توجه کرد.

اول اینکه منظور از مال عینی مالی است که شخص نسبت به آن دارای حق عینی است. با این حال اگر نسبت به مال واحد دو شخص دارای حق مالکیت یا هر حق عینی دیگری باشند، در این صورت شاید بتوان تصور کرد که دو مال وجود دارد. زیرا اگر دو نفر در مال واحدی به صورت مشاعی شریک باشند و هر یک از شرکا سهم خود را به شخصی انتقال دهد به سبب عدم قابلیت جمع شدن حقوق عینی هر یک از شرکا، باید اعتقاد داشت که در این مورد معامله معارض تحقق نیافته است. در حقیقت هر یک از شرکا نسبت به فروش سهم مشاعی از مال خود اقدام کرده است؛ اما اگر یکی از شرکا اقدام به فروش یا انتقال سهم مشاعی از مال خود به شخص معینی را بنماید و سپس همان سهم را به همان کیفیت به شخص دیگری انتقال دهد، در این صورت باید اعتقاد داشت که معامله معارض شکل گرفته است (سربازی، ۱۳۹۲، ص ۴۵).

از طرفی، اگر شخص بخشی از مال خود را به شخص دیگری بفروشد و سپس بخش باقی مانده را به دیگری انتقال دهد با وجود آنکه دقیقاً نمی توان اعتقاد داشت سهم هر یک از شرکا دقیقاً در کدام بخش از مال قرار دارد باز هم اعتقاد به تحقق معامله معارض چندان صحت نخواهد داشت.

مورد معامله می تواند مال منقول یا غیرمنقول باشد. بنابراین فرقی ندارد که شخص مال منقول خود را مورد معاملات متعدد قرار دهد یا مال غیرمنقول را. با این حال تجربه نشان می دهد که اموال منقول به سبب اینکه خریدار مال به طور معمول تمایل دارد مال را نیز در قبض خود داشته باشد و از طرفی ارزش ریالی این قبیل اموال نسبت به اموال غیرمنقول به مراتب پایین است، و میزان معاملات معارض در اموال غیرمنقول (به خصوص در زمین های فاقد اعیان) به مراتب بالاتر از اموال منقول است.

نکته بسیار مهمی که در مورد شرط قبلی نیز بدان اشاره شد آن است که مهم نیست که معاملات انجام گرفته هر دو از یک نوع باشد، بلکه تنها کافی است که عقد مزبور توانایی ایجاد وضعیت تعارض را داشته باشد. برای مثال در مباحث آتی خواهیم دید که از دیدگاه حقوقدانان هرگاه شخصی منافع مالی را به موجب عقد اجاره به شخصی انتقال داده باشد و قبل از پایان مدت اجاره عین همان مال را به ثالث انتقال دهد نباید پنداشت که معامله معارض صورت گرفته است (کاتوزیان، ۱۳۸۵، ص ۱۴۷) زیرا حقوق این دو شخص در مال واحد قابل جمع است. در حقیقت خریدار مالک جدید محسوب شده و در قبال مستاجر باید او را موجر دانست (صفایی، ۱۳۸۸، ج ۲، ص ۱۴۷).

وحدت اثر معامله

وحدت مورد معامله برای تحقق تعارض بین دو معامله کافی نیست، بلکه لازم است اثر دو معامله نیز یکی باشد یا اگر یکی نیست قابلیت تعارض با یکدیگر را داشته باشند. حقوقدانان معاملات را از حیث آثار مترتب بر آنها به سه دسته تقسیم می کنند: معاملات تملیکی، معاملات عهدی، معاملات اذنی (کاتوزیان، ۱۳۷۹، ج ۱، ص ۲۶).

سابق بر این نیز اشاره شد که معامله معارض تنها در معاملاتی قابل تحقق است که اثر آن انتقال مالکیت باشد. با این حال تفاوتی نمی نماید انتقال مالکیت برای عین باشد یا منافع. اما باید دانست حالت های مختلفی در این مورد قابل تصور است که لازم است هر یک را بررسی نماییم:

- ۱- هرگاه موضوع معامله اول انتقال منافع به شخص و موضوع معامله دوم نیز انتقال منافع همان مال باشد از دیدگاه حقوقدانان معامله معارض تحقق یافته است.
- ۲- هرگاه موضوع معامله اول انتقال عین مال و موضوع معامله دوم انتقال منافع باشد، به نظر می رسد در این مورد نیز معامله معارض تحقق یافته است. زیرا بر اساس نص صریح ماده ۱۱۷ قانون ثبت، معامله معارض در مورد اعیان و منافع قابل تحقق است.

۳- هرگاه موضوع معامله اول انتقال عین مال و موضوع معامله دوم نیز انتقال همان عین باشد، باز معامله معارض تحقق یافته است.

۴- هرگاه موضوع معامله اول انتقال منافع مال و موضوع معامله دوم انتقال عین مال باشد، در این صورت نمی توان پنداشت که معامله معارض تحقق یافته است.

پس به استثنای مورد آخر که به موجب آن فروش عین مستاجر توسط موجر را باید حق وی دانست، در بقیه موارد مورد از موارد معامله معارض محسوب می-گردد.

مختلف بودن منتقل الیه

یکی از اساسی ترین شرایط در تحقق معامله معارض این است که خریدار معامله اول با خریدار معامله دوم دو شخص متفاوت باشد. شاید در عمل بسیار نادر باشد که شخصی مال واحدی را دوبار بخرد اما با این حال نمی-توان منکر شد که دست کم از نظر تئوری این احتمال هرچند اندک وجود دارد. معامله معارض در صورتی متحقق می-گردد که دو حق متعارض ایجاد گردد. حق مالکیت نسبت به عین یا منافع مال برای شخص اول به موجب معامله نخست و حق مالکیت نسبت به عین و منافع برای شخص دوم به موجب معامله نسبت به همان مال.

بنابراین اگر شخصی مال واحدی را ابتدا به شخصی بفروشد و در مرتبه دوم به هر سببی عین یا حتی منافع آن را به همان شخص انتقال دهد نمی توان اعتقاد داشت که معامله صورت گرفته معارض است.

وضعیت حقوقی معامله معارض در حقوق ایران و مصر

پس از بررسی شرایط تحقق معامله معارض باید به این پرسش پاسخ داده شود که وضعیت حقوقی معامله معارض در حقوق ایران چیست؟ به عبارتی زمانی که با وجود شرایط پیش گفته معامله معارضی صورت بگیرد، کدام یک از معاملات مزبور صحیح و کدام یک فاقد

اعتبار قانونی است. برای پاسخ دادن به این پرسش باید بین دو دسته از اموال منقول و اموال غیرمنقول قائل تفکیک شد. این تفکیک بیشتر از آنکه به خود اموال ارتباطی داشته باشد به اختلاف نظرهای ایجاد شده بین حقوقدانان در مورد کیفیت نقل و انتقال اموال غیرمنقول مرتبط است

اموال منقول در حقوق ایران

بسیار به ندرت اتفاق می‌افتد که اشخاص برای خرید و فروش اموال منقول خود اقدام به تنظیم سند رسمی نمایند. بر همین اساس در میان مردمان این امر رایج شده است که مالک اموال منقول کسی است مال را در قبض خود دارد.

انتقال به موجب سند عادی

با وجود آنکه در قانون مدنی عقد بیع عقدی رضایی تلقی گردیده است، با این حال باید دانست که عرف رایج بین مردم به درستی قبض و اقباض مال منقول را شرط تملیک می‌دانند. سابق بر این نیز اشاره شد که در حقوق انگلستان، آلمان و ایالات متحده مالکیت اموال به خریدار زمانی انتقال پیدا میکند که یا مال به قبض خریدار رسیده باشد یا خریدار ثمن مال را به طور کامل پرداخته باشد (امینی، ۱۳۸۷، ص ۱۱۴)

اما در حقوق ایران به مجرد عقد بیع با بیع مالک مبیع و مشتری مالک ثمن می‌گردد. بنابراین در مورد اموال منقول به صرف ایجاب و قبول مالکیت مال به شخص خریدار منتقل می‌گردد و دیگر نیازی به تنظیم سندی نیست. به طور معمول نیز سندی نیز در مورد نقل و انتقال اموال منقول تنظیم نمی‌گردد، مگر آنکه قانون حکم خاصی را داشته باشد. بنابراین، هرگاه شخصی مالی را به دیگری بفروشد ولو اینکه مال به قبض خریدار نرسیده باشد، مالکیت مال به صرف ایجاب و قبول به مشارالیه انتقال می‌یابد. بنابراین، اگر همان مال را به شخص دیگری بفروشد، معامله معارض محقق گردیده است (صفایی، ۱۳۸۸، ج، ص ۸۷) از دیدگاه حقوقی نیز معامله اول را باید صحیح و معامله دوم را غیرنافذ دانست. زیرا مالکیت

مال به صرف انجام معامله اول به شخص خریدار نخست انتقال یافته است، بنابراین، اگر شخص در وهله دوم مال را به شخص دیگری انتقال دهد گویی اینکه مال غیر را موضوع معامله قرار داده است. در فصل اول از تحقیق حاضر ملاحظه شد که به این قبیل از معاملات معامله فضولی گفته میشود که اثر آن عدم نفوذ است. یعنی معامله نفوذ حقوقی ندارد، اما با این حال مالک (خریدار اول) میتواند معامله را تنفیذ یا رد نماید (علمی یزدی، ۱۳۸۳، ص ۱۱۷)

از نظر عملی با توجه به اینکه مردم عادی شرط تحقق انتقال مالکیت در فروش اموال منقول را به درستی قبض و اقباض نمی‌دانند، احتمال تحقق معامله معارض در این دست از معاملات بسیار ضعیف است. زیرا، صرف نظر از اینکه به سبب پایین بودن قیمت و ارزش ریالی این اموال در مقابل اموال غیرمنقول، رغبتی برای انجام معامله معارض در شخص ایجاد نمی‌گردد، همین تصور نیز که تنها کسی مالک مال منقول محسوب می‌گردد که آن را از فروشنده تحویل بگیرد باعث می‌گردد تا آمار معاملات معارض در اموال منقول نسبت به اموال غیرمنقول بسیار پایین باشد.

نکته می‌مهمی دیگری که باید بدان دقت داشت آن است که برخی از اموال منقول وجود دارند که نقل و انتقال آنها بایستی به موجب سند رسمی صورت بگیرد. همین امر باعث گردیده است که برخی از حقوقدانان نتیجه گیری نمایند که فروش این دسته از اموال نیز بیع تشریفاتی است (کاتوزیان، ۱۳۸۵، ج ۱، ص ۲۹۴). برای مثال نقل و انتقال اتومبیل ها که به موجب قانون راهنمایی و رانندگی بایستی به موجب سند رسمی صورت بگیرد از این دسته از معاملات است. از سوی دیگر، به موجب ماده ۹۸ قانون تجارت نقل و انتقال سهام شرکت در شرکت های با مسئولیت محدود نیز بایستی به موجب سند رسمی صورت بگیرد. با این حال از نظر غالب حقوقدانان (صفایی، ۱۳۸۸، ج ۱، ص ۱۱۲) تنظیم سند رسمی در این قبیل از معاملات نباید این گمان را ایجاد نماید که نقل و انتقال این قبیل از اموال بیع تشریفاتی است و قبل از تنظیم سند رسمی هیچ انتقالی صورت نگرفته است. همچنان که

رویه قضایی نیز همین دیدگاه را مورد پذیرش قرار داده و نقل و انتقال اتموبیل ها با سند عادی را نیز نافذ می داند

انتقال به موجب سند رسمی

چنانچه پیش از این نیز اشاره شد بسیار بعید است که اشخاص برای نقل و انتقال اموال منقول خود اقدام به تنظیم سند رسمی بنمایند. زیرا تنظیم سند رسمی برای نقل و انتقال اموال منقول صرف نظر از هزینه و زمان کمی غیرمعقول است. زیرا ممکن است اشخاص در طول روز اقدام به خریداری کالاهای متعددی از نقاط مختلفی نمایند و تقریباً این امکان که بتوانند برای همه آنها سند رسمی تنظیم نمایند تقریباً محال است (نسب، ۱۳۶۶، ص ۷۱). با این حال اگر هم تصور نماییم که شخصی مال منقولی را به موجب سند رسمی خریدار نماید، باز هم از دیدگاه ما تاثیری در موضوع ندارد. زیرا انتقال مالکیت در حقوق به استناد بند ۱ از ماده ۳۶۲ قانون مدنی به صرف ایجاب و قبول صورت می گیرد، مگر آنکه قانونگذار به موجب قوانین خاص شرط خاصی را نیز پیش بینی کرده باشد. بنابراین در اثر تفاوتی بین انتقال اموال به موجب سند عادی و رسمی وجود ندارد. بر این اساس باید نتیجه گرفت هرگاه شخصی مال منقول خود را به موجب سند رسمی به دیگری انتقال دهد و متعاقب آن همان مال را عیناً یا منفیاً به شخص دیگری انتقال دهد معامله اول صحیح و معامله دوم غیرنافذ خواهد بود که نیاز به تنفیذ ملک جدید (خریدار معامله اول) خواهد داشت. همچنین در حالت عکس نیز همین قضیه صادق است. به عبارتی اگر شخص مال خود را به موجب سند عادی یا اصلاً به صورت شفاهی به شخصی انتقال دهد و سپس همان مال را با سند رسمی به شخص دیگری انتقال دهد، از دیدگاه ما خریدار اول مالک اصلی و حقیقی مورد معامله است و بنابراین معامله دوم در مقابل وی غیرنافذ است و می تواند آن را تنفیذ یا رد نماید.

در مورد اموال منقولی نیز که قانوناً به موجب سند رسمی باید نقل و انتقال گردند، باید گفت که در مورد این دسته از اموال دو دیدگاه می توان ارائه کرد: اگر سند رسمی را تشریفات

انتقال مالکیت اموال بدانیم و سند عادی را کافی برای انتقال مالکیت ندانیم، باید گفت که مالک شخصی است که سند رسمی به نام وی تنظیم شده است. بنابراین، اگر شخصی اتومبیلی را که سند رسمی مالکیت آن به نام خود اوست به موجب سند عادی به «الف» انتقال دهد و سپس همان اتومبیل را به موجب سند رسمی به «ب» منتقل نماید، در این صورت باید «ب» را مالک حقیقی اتومبیل دانست، معامله نخستین را باید فاقد اثر تملیکی دانست. با این حال این سوال قابل طرح است که شخص اول چه حقوقی در مقابل شخص «ب» خواهد داشت؟ آیا وی می تواند درخواست ابطال معامله ثانوی را بنماید و مالک سابق را مجبور به انتقال رسمی مالکیت به نام خودش بنماید؟ در حقوق ایران پاسخ این سوال به روشنی داده نشده است. فرضیه اولیه آن است که شخص نخواهد توانست درخواست ابطال معامله را داشته باشد. زیرا ابطال معامله نهادی است که در حقوق ما نظیری ندارد؛ از طرفی حقی که برای خریدار نخست ایجاد می گردد از جنس حق دینی است که تنها در مقابل مدیون قابل استناد است و شخص حق ندارد موضوع تعهدی را که شخصی بر عهده گرفته است را از دیگری مطالبه نماید (کاتوزیان، ۱۳۸۸، ج ۳، ص ۱۸۸).

اموال منقول در حقوق مصر

در حقوق مصر، نظام ثبت تنها اعمال حقوقی واقع بر اموال غیر منقول را در بر میگیرد و وقایع حقوقی را شامل نمی شود چرا که وقایع حقوقی عاداتاً در اسناد و نوشته هایی که ثبتشان ضروری است ضبط نمی گردد. و اینکه اموال منقول بر خلاف اموال غیر منقول جایگاه ثابتی ندارند و از اینرو نمی توان ثبتش را در محل استقرارش متمرکز ساخت برای همین نظام ثبتی مصر این دسته از اعمال حقوقی که موضوعشان اموال منقول است را پوشش نمی دهد. با این همه اما، برخی از منقولات را به این سبب که استقرارشان شدنی است یا اینکه میشود ثبتشان را میشود در جایی متمرکز ساخت همچون کشتی؛ می توان مشمول این مقررات دانست. در واقع برای حمایت اشخاص ثالث دارای حسن نیت، در مورد اموال

منقول، تصرف، جایگزین ثبت میشود. هرچند که در اموال منقول هم حقوقی شخصی وجود دارد که از باب استحقاقشان برای ثبت، چون حقوق عینی به نظر میرسد. از جمله این حقوق را می توان عقد اجاره ای را برشمرد که موضوعش منفعت مال غیر است و افزود که عقود اجاره و خالصه معوض در صورتی که زمانشان از مدت معینی افزون باشد، نیز مشمول مقررات ثبتی هستند.

اموال غیرمنقول در حقوق ایران

اهمیت بررسی اعتبار معاملات معارض در اموال غیرمنقول به مراتب بیشتر از اموال منقول است. دلیل این امر آن است که اموال غیرمنقول از ارزش مادی به مراتب بالاتری نسبت به اموال منقول برخوردارند. از طرفی انتقال مالکیت در این قبیل از اموال برخلاف اموال منقول با حرف و حدیث های فراوانی روبه رو است. به طوری که در مبحث های نخست از همین فصل ملاحظه گردید که اختلاف نظرهای بسیاری در این باره وجود دارد. پس پرسش اصلی در مبحث حاضر آن است که اعتبار معاملات معارض در اموال غیرمنقول در حقوق ایران چیست؟

برای پاسخ دادن به این پرسش باید دیدگاه های مختلف در نظر داشت و بر این اساس موضوع را بین چهار حالت تفکیک کرد: ۱- حالتی که هر دو معامله به موجب سند عادی بوده است. ۲- حالتی که معامله اول به موجب سند رسمی و معامله دوم به موجب سند عادی بوده است. ۳- حالتی که معامله اول به موجب سند عادی و معامله دوم به موجب سند رسمی بوده است. ۴- حالتی که هر دو معامله به موجب سند رسمی صورت گرفته است. در این مبحث به بررسی هر یک از حالت های پیش گفته می پردازیم. البته باید به ذکر این مطلب نیز پردازیم که هر یک از حالت های مطرح را باید از دو دیدگاه مختلف بررسی نماییم: دیدگاهی که سند رسمی را تشریفات انتقال مال غیرمنقول تلقی نمی نماید. دیدگاهی که سند عادی را تشریفات انتقال مالکیت تلقی کرده و سند عادی را تنها ایجاد کننده طلب برای الزام مالک به انتقال مالکیت تلقی می نماید.

انجام هر دو معامله به موجب سند عادی

اولین حالتی که در مورد انتقال مال غیرمنقول به صورت معارض قابل تصور می‌باشد آن است که معامله اول و دوم هر دو با سند عادی انجام گرفته باشند. در این مورد البته سند عادی خصوصیتی ندارد؛ بلکه حتی اگر اصل معامله به وسیله شاهد نیز ثابت شود همان آثاری را خواهد داشت که در مورد سند عادی وجود دارد. حالا این پرسش قابل طرح است که هرگاه معاملات معارض در مورد اموال غیرمنقول به موجب اسناد عادی صورت بگیرد، وضعیت معامله نخست و معامله دوم به چه شکلی است؟

در پاسخ به این پرسش چنانچه در ابتدای بحث نیز اشاره کردیم باید بین دیدگاه‌های حاکم بر نقش سند رسمی در بیع اموال غیرمنقول قائل به تفکیک شد. هرگاه سند رسمی را تشریفات مطلق انتقال مالکیت تلقی نماییم و نتیجه بگیریم معامله با سند عادی باطل و فاقد اثر ناقلیت است، در این صورت هر دو معامله را باید باطل دانست و اعتقاد داشت که هیچ معامله‌ای صورت نگرفته است تا بتوان آن را معارض نیز دانست.

اما می‌دانیم این نظر چندان مورد عنایت حقوقدانان نیست. پس باید به دنبال دو دیدگاه دیگر رفت. بر اساس دیدگاه دوم هرگاه سند رسمی را تشریفات ندانیم در این صورت باید بگوییم که مالکیت مال با معامله نخستین به خریدار نخستین انتقال یافته است و به مثابه معاملات مربوط به اموال منقول به سبب رضایی بودن عقد بیع معامله‌ای صحیح خواهد بود که قبل از دیگری تحقق یافته باشد (صفایی، ۱۳۸۸، ج ۱، ص ۱۰۲). بنابراین، معامله اول را باید صحیح و معامله دوم را باید غیرنافذ تلقی کرد.

نظر سوم بر این امر استوار بود که انتقال مال به موجب سند عادی مملک نیست، اما طرفی که با سند عادی طرف معامله مال غیرمنقول قرار گرفته است، حق الزام مالک به انتقال مالکیت را خواهد داشت. بر اساس این دیدگاه زمانی که شخصی مال غیرمنقول را به موجب سند عادی به دیگر انتقال می‌دهد در حقیقت اثر عقد مزبور تعهد بر انتقال مال هست

(کاتوزیان، ۱۳۸۵، ج ۱، ص ۱۵۱) بر این اساس عقد تشکیل شده عقدی عهدی است که در آینده موضوع تعهد باید اجرا شود. حال اگر در مورد یک مال واحد دو تعهد بر انتقال صورت گرفته باشد، با وجود اینکه معامله معارض به مفهومی که در فصل اول از این تحقیق گفتیم تحقق نیافته است، اما امکان اجرای دو تعهد نیز ممکن نیست. با این حال نمی‌توان هیچ یک از این تعهدات را باطل یا حتی غیرنافذ دانست (علمی یزدی، ۱۳۸۳، ص ۴۸). نتیجه اینکه دو متعهد له می‌توانند متعهد را اجبار به اجرای موضوع تعهد که در حقیقت همان انتقال مالکیت مال هست بنمایند و هر کدام از آنها سریعتر از دیگر موفق به اجرای این مهم گردید، مالکیت مال به وی منتقل می‌گردد و از این پس او را باید مالک شناخت و شخص دیگر تنها خواهد توانست مطالبه خسارت نماید. با این حال در فصل سوم در مورد حقوق قانونی خریداران نیز بحث خواهیم کرد.

معامله اول با سند رسمی و معامله دوم با سند عادی

حالت دوم زمانی که مالک در وهله اول مال خود را اعم از منقول و غیرمنقول به شخصی به موجب سند رسمی انتقال دهد و سپس در وهله دوم همان مال را به شخص دیگری به موجب سند عادی انتقال دهد. دانستیم در مورد اموال منقول رسمی یا عادی بودن سند انتقال تاثیری در اثری که از عقد ایجاد می‌گردد ندارد. در مورد اموال غیرمنقول هم در هر حال هر دیدگاهی را بپذیریم نباید در این مورد شک کرد که انتقال به موجب سند رسمی قطعاً موجب انتقال مالکیت نیز می‌گردد. بنابراین باید در نظر داشت که اگر ملکی ابتدا به موجب سند رسمی به شخصی منتقل گردیده باشد همین امر برای ایجاد اثر عقد که همانا مالکیت خریدار است کافی است. بنابراین هر عقد معارض ثانوی با آن را باید ناصحیح دانست. با این حال در مورد ماهیت عقد دوم نیز نمی‌توان قاطعانه نظر داد. زیرا پذیرش هر یک از دیدگاه‌های ارائه شده موجب تغییر موضع خواهد گردید. بر اساس دیدگاه بطلان مطلق معامله دوم هر چند معارض با معامله اولی باشد باطل است. بطلان معامله در این فقره به سبب معارض بودن با معامله اول نیست، چرا که اثر تعارض را در مباحث گذشته

بحث کردیم و در ادامه هم در مورد آن به تفصیل سخن خواهیم گفت. بطلان معامله دوم که به موجب سند عادی صورت گرفته به سبب عدم رعایت تشریفات انتقال مال غیرمنقول بوده است؛ زیرا بر اساس دیدگاهی که سند رسمی را تشریفات بیع اموال غیرمنقول می‌دانست، باید دانست نقل و انتقال اموال غیرمنقول ثبت شده عقدی تشریفاتی که مستلزم رعایت تشریفات تنظیم سند رسمی به نام خریدار است؛ و چون در مورد معامله دوم این تشریفات رعایت نگردیده است، باید آن را فاقد اثر مالکانه دانست و چنین فرض کرد که اساساً هیچ معامله‌ای صورت نگرفته است.

اما بر طبق دیدگاهی که نقل و انتقال اموال غیرمنقول ثبت شده را موجب انتقال مالکیت می‌دانند و سند رسمی را تنها الزامی قانونی برای رعایت نظم عمومی می‌دانند و عدم تنظیم آن را موجب بطلان عقد نمی‌دانند، باید دانست به سبب آنکه سند عادی اساساً می‌تواند ناقل مالکیت باشد بنابراین عقد از این باب ایرادی ندارد؛ اما چون عقد به صورت فضولی از طرف مالک جدید (خریدار اول) بسته شده است بدون آنکه اذنی از طرف وی وجود داشته باشد، باید آن را غیرنافذ دانست و منوط به تنفیذ مالک جدید.

هر دو معامله به موجب سند رسمی

حالت سوم زمانی تحقق پیدا میکند که هر دو معامله با سند رسمی صورت بگیرد. با وجود اینکه از نظر عملی تحقق این امر مخصوصاً با توجه به یکپارچه شدن سامانه تنظیم و تحریر اسناد کمی بعید به نظر میرسد اما از نظر منطقی احتمال آن صفر نیست. این حالت زمانی اتفاق می‌افتد که مالک، ملک خود را ابتدا با سند رسمی به شخصی انتقال دهد سپس همان ملک را به موجب سند رسمی دیگری به شخص دومی انتقال دهد (شهری، ۱۳۸۵، ص ۱۱۴) چندان که پیشتر اشاره شد با توجه به اینکه دفاتر اسناد رسمی در زمان تنظیم سند مکلف به استعلام و اطمینان از مالکیت انتقال دهنده هستند و در زمانی که پاسخ استعلام مبنی بر عدم مالکیت مشارالیه باشد از انتقال سند رسمی به نام شخص امتناع می‌نمایند؛ پس باید نتیجه گرفت امکان اینکه چنین وضعیتی پیش بیاید بسیار کم خواهد

بود. با این حال اگر چنین وضعیتی اتفاق افتد باید گفت طبیعتاً با توجه به تنظیم سند رسمی به نام خریدار اول، مالکیت مال در همان زمان به مشارالیه انتقال یافته است. بنابراین معامله دوم در تعارض با معامله اول خواهد بود. اینکه تنظیم سند رسمی به نام خریدار دوم اشتباه بوده و باید دعوی ابطال سند رسمی اقامه و به موجب حکم دادگاه سند رسمی مالکیت باطل شود تردیدی نیست (عمروانی، ۱۳۸۷، ص ۸۳). با این حال در مورد ماهیت معامله دوم نیز به اعتقاد ما باید آن را فضولی و غیرنافذ دانست، هر چند منکر تاثیر دیدگاه های مختلف در این مورد نیستیم. با این همه حال در مباحث مربوط به فصل سوم ملاحظه خواهیم کرد که رویه قضایی ما بیشتر تابع دیدگاهی است که انتقال مالکیت به موجب سند عادی را پذیرفته است.

معامله اول به موجب سند عادی و معامله دوم به موجب سند رسمی

بیشترین مصداقی که از معامله معارض در رویه قضایی و در پرونده های حقوقی مطرحه در دادگاه ها به چشم میخورد همین حالت است. مالک ابتدا مال را با سند عادی به شخصی انتقال می دهد سپس به هر دلیلی همان مال را به موجب سند رسمی به شخص دیگری انتقال می دهد و انتقال به نام وی در دفترخانه اسناد رسمی ثبت و رسمی می گردد. برای تحلیل این وضعیت باید بین موردی که مال انتقال یافته مال منقول است با موردی که مال انتقال یافته غیرمنقول است قائل به تفکیک شویم:

با وجود آنکه در مورد اموال منقول گفتیم کمتر اتفاق می افتد که این اموال با سند رسمی موضوع نقل و انتقال قرار بگیرند، با این حال این امر نمی تواند مانع بررسی های حقوقی گردد. در مورد اموال منقول با توجه به اینکه سند رسمی اثری بیشتر از سند عادی ندارد و مالکیت مال در هر حال به موجب ایجاب و قبول به خریدار انتقال یافته است (حجتی، ۱۳۸۵، ص ۴۲) بنابراین، باید نتیجه گرفت رسمی و عادی بودن سند در اثری که از عقد ایجاد می گردد موثر نیست؛ نتیجه آنکه مهم نیست که کدام عقد به موجب چه نوع سندی انتقال یافته شده است، بلکه تنها این امر مهم است که اراده انشایی مبنی بر تشکیل عقد و

انتقال مالکیت در چه زمانی صورت گرفته و تنها این اراده مقدم است که اثر مقدم را ایجاد می‌کند، بنابراین باید به آن اعتبار بیشتری داد (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۵، ج ۳، ص ۱۱۷). بر اساس این تحلیل عقد اولی واجد اثر ناقلیت ملک بوده و خریدار اول مالک اصلی مال محسوب می‌گردد ولو اینکه انتقال به وی به موجب سند عادی بوده است. در مقابل خریدار دوم در حقیقت طرف معامله فضولی قرار گرفته است که برای تبدیل به عقد صحیح نیازمند تنفیذ از سوی مالک جدید (خریدار اول) می‌باشد. در صورتی خریدار اول معامله دوم را تنفیذ نماید، معامله دوم نیز صحیح خواهد بود مالکیت از خریدار اول به خریدار دوم انتقال خواهد یافت. اما در صورت رد معامله از سوی مالک (خریدار اول) در این صورت خریدار دوم تنها برای مطالبه ثمن معامله حق مراجعه به فروشنده را دارد. در موردی که موضوع معامله مال غیرمنقول ثبت شده است بحث به این سادگی نخواهد بود. از طرفی معامله مقدماتی وجود دارد که ضعف آن تنظیم به توسط سند عادی است. از طرف دیگر معامله موخری هست که از ویژگی سند رسمی برخوردار است.

اموال غیر منقول در حقوق مصر

طبق ماده ۹۳۴ قانون مدنی مصر که ویژه اموال غیر منقول است تصریح شده است که ۱- در مورد غیر منقول، خواه نسبت به متعاملان و خواه نسبت به اشخاص ثالث، مالکیت و حقوق عینی دیگر، جز با رعایت احکام موضوع قانون ثبت املاک غیر منقول انتقال نمی‌یابد. ۲- قانون یاد شده انواع اعمال و وقایع حقوقی، احکام و اسنادی را که چه ناقل مالکیت باشند یا نه، بایستی مشمول مقررات ثبتی واقع شوند، بیان کرده و احکام این ثبت را متذکر می‌گردد. و با آنکه نظام ثبت غیر منقول تنها بر عقد بیع شامل نشده بلکه علاوه بر کلیه عقود ناقل مالکیت و غیر ناقل مالکیت، برخی احکام و اسناد را شامل می‌گردد. نظریه اینکه بیع به هر حال، مهمترین عقدی است که در آن ثبت ضرورت می‌یابد بر همین اساس نظام ثبت املاک غیر منقول توجه بیشتری بدان معطوف داشته است.

حقوق عینی بنا به طبع خود در مقابل عموم دارای اعتبار است از این رو ثبت آن ضرورت دارد. یعنی ایجاد و اعمال راه و روشی که ذینفعان بتوانند با استفاده از آن تا زمانی که حقی نسبت به ایشان از اعتبار برخوردار است، به وجود آن پی ببرند و هنگام انجام معاملاتشان آنرا بحساب بگیرند.

ثبت حقوق عینی بدین معنی است که اعمال قانونی موجد آن حقوق را در دفاتری ثبت و یادداشت کنند که عموم مردم بتوانند از موضوعات مذکور در آن ها، آگاه شوند و یا از آن گواهی بگیرند.

در مواردی که قانونا ثبت معاملات الزامی بوده اجرای مراتب ثبت در زمانی بیشتر جلوه گری می کند که، کسی که در صدد انجام معامله ای بر مالی غیر منقول است طبعاً از اینکه بدانند چه حقوقی بر مال غیر منقول مورد نظر وی سنگینی می کند، منتفع میگردد و با علم و اطلاع بدان وضعیت اقدام به معامله میکند

مطالبه خسارت و غرامت ناشی از بطلان معامله معارض

دومین حقی که در قانون مدنی برای خریدار معامله معارض یا همان معامله فضولی داده شده است، مطالبه خسارات ناشی از معارضی بودن معامله و در نتیجه بطلان آن است. در مورد انواع این خسارات و ماهیت آنها اختلافاتی وجود دارد که در این مبحث به بررسی و مطالعه ی آنها می پردازیم.

اقسام خسارت ناشی از بطلان معامله معارض

در صورتی که مالک معامله ای را که فضول بر روی مبیع انجام داده، تنفیذ نکند و به مشتری مراجعه نماید، در صورت موجود بودن، عین خود آن و در صورت تلف شدن، عوض آن (مثل یا قیمت) را از مشتری می گیرد. البته در مورد اموال غیر منقول (مخصوصاً ذاتی) تلف شدن عین مال چندان موضوعیت ندارد. چنانچه عین مال دارای منافع و نمائاتی نیز باشد، مالک

به تبع مالکیت عین حق مراجعه به مشتری را دارد. حال آیا مشتری می تواند علاوه بر ثمن به واسطه غراماتی که متحمل شده، به بایع فضولی مراجعه نماید یا خیر؟ قانون مدنی در مواد ۳۹۱ و ۲۶۳ لفظ غرامات را به صورت مطلق به کار برده، ولی برخی فقها (شیخ انصاری، ۱۴۳۵ق: ۴۹۲ - ۵۰۲) خسارات و غراماتی را که مشتری به مالک داده و براساس آن می تواند از بایع مطالبه نماید، به چهار قسم تقسیم کرده اند:

الف) غرامتی که مشتری بابت زیادی قیمت مبیع به مالک می دهد. برای مثال مشتری مبیع را به قیمت هزار تومان از بایع خریداری کرده و مبیع تلف شده و وقتی مالک به او مراجعه می کند، مجبور می شود مبیعی را که قیمت واقعی اش دو هزار تومان است، به مالک بدهد. در اینجا مشتری علاوه بر استرداد ثمن (هزار تومان)، می تواند مابه التفاوت، یعنی هزار تومان دیگر را از بایع مطالبه کند؛ زیرا مشتری با اعتقاد به اینکه بایع ملک خویش را می فروشد، وارد بیع شده و حال که مبیع مستحق للغیر درآمده، مشتری مغرور شده است.

ب) غرامتی که مشتری در مقابل منافع مستوفات به مالک می دهد. مثلاً اگر مبیع خانه بوده و مشتری در طول این مدت از خانه استفاده کرده است.

ج) غرامتی که مشتری در مقابل منافع غیرمستوفات به مالک می دهد. برای مثال مشتری در مدتی که مبیع در دست او بوده، تصرفی در آن نکرده و از منافع آن بهره مند نشده است.

د) هزینه هایی که مشتری برای نگهداری، تعمیرات و امثال آن انجام داده است. برای مثال برای آباد کردن زمین هزینه هایی را تحمل کرده یا مبیع دچار نقص و عیب شده و جهت مرتفع نمودن آن مبالغی را صرف نموده است.

نتیجه گیری

۱- بر اساس آنچه که در ماده ۱۱۷ قانون ثبت قید گردیده معامله معارض زمانی متحقق می گردد که مالک ابتدا ملک را با سند رسمی به شخصی انتقال داده و سپس همان ملک

را با سند رسمی به دیگری انتقال دهد یا آنکه ابتدا با سند عادی به خریدار اول منتقل نماید و سپس با سند رسمی به خریدار دوم انتقال دهد. ملاحظه می‌گردد در معامله معارض یکی از معاملات باید به موجب سند رسمی باشد.

۲- برای تحقق معامله معارض لازم است دست کم دو معامله در مورد یک مورد معامله صورت پذیرد. بنابراین تنها انجام یک معامله برای تحقق تعارض کافی نخواهد بود. در مورد این شرط گفته شده است که تفاوتی نمی‌نماید که معامله صورت گرفته یکی از عقود معین باشد یا خیر؛ بلکه تنها کافی است که معامله صورت گرفته بتواند قابلیت ایجاد تعارض را داشته باشد. برای مثال، هرگاه شخصی عین مال خود را به موجب عقد بیع به شخصی بفروشد، لازم نیست عقد دوم نیز به صورت بیع محقق گردد؛ بلکه تنها کافی است که اثری را که عقد بیع ایجاد می‌نماید همان عقد نیز ایجاد نماید. بنابراین اگر شخصی اتومبیل خود را ابتدا با عقد هبه به دیگری انتقال دهد و سپس همان اتومبیل را با عقد بیع به دیگری بفروشد معامله معارض صورت گرفته است.

۳- صرف وجود دو معامله در مورد یک مال باعث نخواهد گردید که دو معامله معارض تلقی گردد. زیرا عناصر متعددی وجود دارد که باعث می‌گردد که حتی با وجود انجام چند معامله بر یک مال، هیچ یک از آنها با یکدیگر معارض تلقی نگردد. بنابراین به طور ساده می‌توان گفت شرایطی وجود دارد که برای تحقق تعارض بین دو یا چند معامله بایستی فراهم باشند در غیر این صورت معامله معارض نخواهد بود. یکی از شرایط تحقق معامله معارض وحدت مورد معامله است. منظور از وحدت مورد معامله آن است که مالک مال خود را ابتدا به شخصی انتقال دهد و سپس در درجه دوم همان مال را به شخص دیگری نیز انتقال دهد. مورد معامله می‌تواند مال منقول یا غیرمنقول باشد. بنابراین فرقی ندارد که شخص مال منقول خود را مورد معاملات متعدد قرار دهد یا مال غیرمنقول را. با این حال تجربه نشان می‌دهد که اموال منقول به سبب اینکه خریدار مال به طور معمول تمایل دارد مال را نیز در قبض خود داشته باشد و از طرفی ارزش ریالی این قبیل اموال نسبت به اموال غیرمنقول

به مراتب پایین است، و میزان معاملات معارض در اموال غیرمنقول (به خصوص در زمین های فایده اعیان) به مراتب بالاتر از اموال منقول است. که مهم نیست که معاملات انجام گرفته هر دو از یک نوع باشد، بلکه تنها کافی است که عقد مزبور توانایی ایجاد وضعیت تعارض را داشته باشد. برای مثال از دیدگاه حقوقدانان هرگاه شخصی منافع مالی را به موجب عقد اجاره به شخصی انتقال داده باشد و قبل از پایان مدت اجاره عین همان مال را به ثالث انتقال دهد نباید پنداشت که معامله معارض صورت گرفته است. برخلاف حقوق مصر که در رویه ثبتی و نظام ثبت آن کشور الزاما باید معاملات اموال غیر منقول از طریق ادارت ثبت صورت پذیرد

۴- یکی دیگر از شرایط تحقق معامله معارض وحدت اثر بین معاملات متعدد است. باید دانست حالت های مختلفی در این مورد قابل تصور است که لازم است هر یک را بررسی نماییم: ۱- هرگاه موضوع معامله اول انتقال منافع به شخص و موضوع معامله دوم نیز انتقال منافع همان مال باشد از دیدگاه حقوقدانان معامله معارض تحقق یافته است. ۲- هرگاه موضوع معامله اول انتقال عین مال و موضوع معامله دوم انتقال منافع باشد، به نظر می رسد در این مورد نیز معامله معارض تحقق یافته است. زیرا بر اساس نص صریح ماده ۱۱۷ قانون ثبت، معامله معارض در مورد اعیان و منافع قابل تحقق است. ۳- هرگاه موضوع معامله اول انتقال عین مال و موضوع معامله دوم نیز انتقال همان عین باشد، باز معامله معارض تحقق یافته است. ۴- هرگاه موضوع معامله اول انتقال منافع مال و موضوع معامله دوم انتقال عین مال باشد، در این صورت نمی توان پنداشت که معامله معارض تحقق یافته است.

۵- یکی از اساسی ترین شرایط در تحقق معامله معارض این است که خریدار معامله اول با خریدار معامله دوم دو شخص متفاوت باشد. شاید در عمل بسیار نادر باشد که شخصی مال واحدی را دوبار بخرد اما با این حال نمی توان منکر شد که دست کم از نظر تئوری این احتمال هرچند اندک وجود دارد. معامله معارض در صورتی متحقق می گردد که دو حق متعارض ایجاد گردد. حق مالکیت نسبت به عین یا منافع مال برای شخص اول به موجب

معامله نخست و حق مالکیت نسبت به عین و منافع برای شخص دوم به موجب معامله دوم نسبت به همان مال.

۶- در قانون مدنی ایران حمایت هایی از خریداران جاهل صورت گرفته است. بر اساس قانون مدنی خریدار جاهل از تعارضی بودن معامله می تواند ثمن پرداختی را به صورت کامل دریافت نماید. همچنین قانون گذار این اجازه را به خریدار جاهل داده است که خسارات وارده را نیز مطالبه نماید. در مورد میزان خسارات و معیار محاسبه آن اختلاف دیدگاه هایی بین حقوقدانان وجود داشت. با این حال در سالهای اخیر رای وحدت رویه ۷۳۳ دیوان عالی کشور موضوع را وارد مرحله جدیدی کرد. در حالیکه طبق ماده ۹۳۴ قانون مدنی مصر که ویژه اموال غیر منقول است تصریح شده است که ۱- در مورد غیر منقول، خواه نسبت به متعاملان و خواه نسبت به اشخاص ثالث، مالکیت و حقوق عینی دیگر، جز با رعایت احکام موضوع قانون ثبت املاک غیر منقول انتقال نمی یابد. ۲- قانون یاد شده انواع اعمال و وقایع حقوقی، احکام و اسنادی را که چه ناقل مالکیت باشند یا نه، بایستی مشمول مقررات ثبتی واقع شوند، بیان کرده و احکام این ثبت را متذکر میگردد. و با آنکه نظام ثبت غیر منقول تنها بر عقد بیع شامل نشده بلکه علاوه بر کلیه عقود ناقل مالکیت و غیر ناقل مالکیت، برخی احکام و اسناد را شامل میگردد. نظربه اینکه بیع به هر حال، مهمترین عقدی است که در آن ثبت ضرورت می یابد بر همین اساس نظام ثبت املاک غیر منقول توجه بیشتری بدان معطوف داشته است.

منابع

منابع فارسی

الف- کتاب ۱ها

- ۱- اخلاقی، بهروز (۱۳۷۹) اصول قراردادهای تجاری بین‌المللی، چاپ اول، تهران، مؤسسه مطالعات و پژوهشهای حقوقی شهر دانش
- ۲- اردبیلی، محمدعلی، (۱۳۸۹) حقوق جزای عمومی، جلد اول، چاپ چهاردهم، تهران: نشر میزان.
- ۳- اسکینی، ربیعا (۱۳۸۶) حقوق تجارت، چاپ ششم، جلد اول، تهران: دادگستر.
- ۴- السنهوری، عبدالرزاق، (۱۹۶۸ میلادی)، الوسیط فی شرح القانون مدنی جدید، جلد چهارم. ترجمه سید مهدی دادمززی و محمد حسین دانش کیا (۱۹۹۸). قم، انتشارات دانشگاه قم.
- ۵- ایمانی، محمدحسین (۱۳۸۵) ماهیت معاملات فضولی در نظام حقوقی ایران، چاپ اول، تهران: انتشارات بینه.
- ۶- امامی، سید حسن، (۱۳۷۴)، حقوق مدنی، چاپ یازدهم، جلد اول، تهران: نشر اسلامیه.
- ۷- انصاری، مسعود و طاهری، محمدعلی (۱۳۸۴) دانشنامه حقوق خصوصی، چاپ اول، جلد دوم، تهران: انتشارات محراب فکر.
- ۸- بهرامی احمدی، حمید؛ (۱۳۸۶)، کلیات عقود و قراردادهای، چاپ دوم، تهران: نشر میزان.
- ۹- بهرامی، بهرام (۱۳۹۲) ماهیت معامله فضولی و انتقال مال غیر، چاپ اول، تهران: انتشارات خرسندی.
- ۱۰- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، (۱۳۸۲)، ترمینولوژی حقوق، چاپ سیزدهم، تهران: انتشارات گنج دانش.
- ۱۱- رتال جامع علم‌مآنان (۱۳۸۵) دایرةالمعارف حقوق مدنی و تجارت، چاپ اول، جلد اول، تهران: بنیاد راستا.

۱۲- حسین زاده، محمد (۱۳۸۷) معاملات معارض و آثار حقوقی آنها، چاپ اول، تهران: نشر بهنامی.

۱۳- داراب پور، مهرا ب (۱۳۸۹) حقوق بیع بین المللی، چاپ اول، جلد اول، تهران: انتشارات جنگل.

۱۴- دهخدا، علی اکبر، (۱۳۷۲) لغتنامه، چاپ دوم، تهران: انتشارات میرزایی.

۱۵- رضوی، غلامرضا (۱۳۹۰) حسن نیت در حقوق قرارداد در حقوق ایران و فقه امامیه، چاپ اول، تهران: نشر خرسندی.

۱۶- سالاری، امیررضا (۱۳۹۵) انتقال مالکیت در حقوق ایران با مطالعه تطبیقی، چاپ اول، تهران: نشر پوران.

۱۷- شمس، عبدالله، (۱۳۸۷)، آیین دادرسی مدنی، چاپ هفدهم، جلد اول، تهران، انتشارات دراک.

۱۸- _____ (۱۳۸۷)، آیین دادرسی مدنی، چاپ هفدهم، جلد سوم، تهران: انتشارات دراک.

۱۹- شهیدی، مهدی (۱۳۸۵) تشکیل عقود و قراردادها، چاپ سوم، تهران: نشر مجد.

۲۰- _____ (۱۳۸۶) آثار قراردادها و تعهدات، چاپ یازدهم، تهران: انتشارات مجد.

۲۱- شایسته، احمدرضا (۱۳۸۲) معاملات فضولی و احکام آن، چاپ اول، تهران: نشر دادگستر.

۲۲- صانعی، پرویز (۱۳۶۴)، حقوق و اجتماع، چاپ اول، تهران: چاپخانه دانشگاه.

۲۳- صفایی، سید حسین (۱۳۸۸) دوره مقدماتی حقوق مدنی، چاپ هفتم، جلد اول، تهران: انتشارات میزان.

۲۴- _____ (۱۳۸۸) دوره مقدماتی حقوق مدنی، چاپ هفتم، جلد دوم، تهران: انتشارات میزان.

۲۵- صفایی، سید حسین- رحیمی، حبیب الله، (۱۳۹۲) مسئولیت مدنی (الزامات خارج از قرارداد)، چاپ پنجم، تهران: انتشارات سمت.

۲۶- صفایی، سید حسین، آشوری، مجید، عراقی، سید عزت الله (۱۳۹۰) نظام های بزرگ حقوقی معاصر، جلد چهارم، تهران: مرکز نشر دانشگاهی.

۲۷- کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۹) قواعد عمومی قراردادها، چاپ سوم، جلد اول، تهران: شرکت سهامی انتشار.

۲۸- _____ (۱۳۷۹) قواعد عمومی قراردادها، چاپ سوم، جلد دوم، تهران: شرکت سهامی انتشار.

۲۹- _____ (۱۳۷۹) قواعد عمومی قراردادها، چاپ سوم، جلد سوم، تهران: شرکت سهامی انتشار.

۳۰- _____ (۱۳۷۹) قواعد عمومی قراردادها، چاپ سوم، جلد چهارم، تهران: شرکت سهامی انتشار.

۳۱- _____ (۱۳۸۶) قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، چاپ سی و دوم، تهران، انتشارات میزان.

۳۲- _____ (۱۳۸۵) حقوق مدنی- عقود معین، چاپ سوم، جلد اول، تهران: شرکت سهامی انتشار.

۳۳ _____ (۱۳۸۵) حقوق مدنی - عقود معین، چاپ سوم، جلد سوم، تهران: شرکت سهامی انتشار.

۳۴ _____ (۱۳۸۹) دوره مقدماتی حقوق مدنی - اعمال حقوقی، چاپ اول، ۱۳۷۱، تهران: شرکت انتشار با همکاری بهمن برنا.

۳۵ - گلدوزیان، ایرج (۱۳۸۴) محشای قانون مجازات اسلامی، چاپ سوم، تهران: انتشارات مجد.

۳۶ - مدنی، سید جلال الدین (۱۳۸۳) حقوق مدنی، چاپ سوم، جلد دوم، تهران: نشر پایدار.

۳۷ - معین، محمد (۱۳۸۲) فرهنگ معین - با همت دکتر جعفر شهیدی، چاپ سوم، تهران: انتشارات آدینه.

۳۸ - نوربها، رضا (۱۳۸۴) حقوق جزای عمومی، چاپ سوم، جلد دوم، تهران: انتشارات مجد.

ب- مقالات

۳۹ - الشریف، محمدمهدی، (۱۳۸۸) نقد یک رأی در باب خسارت تأخیر تأدیه، اصفهان: خبرنامه کانون وکلای دادگستری استان اصفهان، شماره ۳۵.

۴۰ - امینی، منصور (۱۳۸۸) نقش ثبت سند در بیع مال غیر منقول در حقوق فرانسه و بررسی قابلیت پذیرش آن در حقوق ایران، تهران: مجله تحقیقات حقوقی، شماره ۴۹.

۴۱ _____ (۱۳۸۷) وضعیت حقوقی معاملات معارض با قرارداد تعهد به فروش عین معین، تهران: مجله تحقیقات حقوقی، شماره ۴۷.

۴۲ _____ (۱۳۹۲) انتقال مالکیت در قراردادهای فروش در نظام های حقوقی آلمان، فرانسه و ایران، تهران: مجله تحقیقات حقوقی، شماره ۳۷.

- ۴۳- باقری، احمد (۱۳۸۲)، ضمان ما لم یجب، تهران: مجله نشریه‌ی مقالات و بررسیها دانشکده الهیات دانشگاه تهران، سال سی و ششم، شماره ۱۶.
- ۴۴- جاوید، رحیم (۱۳۹۵) زمان و مکان انتقال مالکیت مبیع در حقوق ایران و انگلستان، تهران: نشریه تخصصی پژوهش‌های حقوقی، شماره ۵۱.
- ۴۵- حاتمی، ساعد (۱۳۸۸) نقل و انتقال خودروها از نظر حقوقی و آثار مترتب بر آنها، تهران: نشریه حقوق شهروندی، شماره ۱۷.
- ۴۶- حجتی، ساعد (۱۳۸۵) آثار حاکم بر معاملات معارض در حقوق ایران، تهران: نشریه بایسته های علوم انسانی، شماره ۱۴.
- ۴۷- ساجدی، میرعلی (۱۳۸۰) مفهوم و ماهیت غرامت در نظام حقوقی و کیفری ایران، تهران: نشریه تخصصی بامداد عدالت، شماره ۶.
- ۴۸- سربازی، امین (۱۳۹۲) اشکال مختلف معامله معارض در حقوق ایران، تهران، مجله دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات، فصل ششم، شماره ۵۱.
- ۴۹- سربازیان، مجید (۱۳۹۴) مفهوم مالکیت و زمان انتقال آن در فقه امامیه و حقوق ایران، تهران: نشریه پژوهش تطبیقی حقوق اسلام و غرب، شماره سوم.
- ۵۰- شهری، غلامرضا (۱۳۸۵) حقوق ثبت اسناد و املاک، چاپ سوم، تهران: انتشارات سمت.
- ۵۱- شهیدی، مهدی (۱۳۸۸) فروش مال غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی، تهران: مجله کانون وکلای دادگستری، شماره ۲۰.
- ۵۲- طاهری، حبیب الله، (۱۳۸۰) ضمان کاهش ارزش پول از دیدگاه فقه و حقوق، تهران: مجتمع آموزش عالی، شماره ۱۱.

۵۳- علومی یزدی، حمیدرضا (۱۳۸۳)، شرط حفظ مالکیت در قراردادهای بیع در حقوق ایران و انگلستان، تهران: مجله پژوهش حقوق عمومی، شماره ۱۱.

۵۴- علوی، سید علی (۱۳۸۹) آثار ناشی از رد معامله فضولی در حقوق ایران، تهران: تحقیقات حقوقی، شماره ۱۶.

۵۵- عمروانی، رحمان (۱۳۸۷) بررسی تعارض سند رسمی با سند عادی، تهران: مجله کانون وکلای دادگستری، شماره ۸۱ و ۸۲



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی