

مطالعات فقه و حقوق اسلامی

سال ۱۳ - شماره ۲۵ - پاییز و زمستان ۱۴۰۰

صفحات ۲۸۹ - ۳۱۲ (مقاله پژوهشی)

رویکرد شناسی فقهی تقدّم اسناد رسمی بر عادی در نظام مسائل قضای اسلامی (پیشنهاد اصلاحیه قانون ثبت اسناد)

مهدی ساجدی* / نوید امساکي**

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۶/۰۸

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۹/۱۰

چکیده

تبّع در کلمات فقیهان امامیه، حاکی از این است که آنان اسناد مکتوب را جز در مورد وصیت، معتبر ندانسته‌اند. با این وجود، در زمان حاضر، غالب امارات ملکی به صورت اسناد مکتوب عادی و رسمی در دست عموم مردم قرار دارد. از طرفی در احکام فقهی، عنوان عادی و رسمی وجود نداشته و حکمی بر این عناوین مترتب نیست و از طرف دیگر، گاهی بین این اسناد از جهت اثبات ملکیت، تعارض واقع می‌شود و از آنجا که محاکم قضائی اعتباری برای سند مکتوب قائل نیستند، ملاک در تعارض را بیّنات اقامه شده در طرفین دعوا قرار می‌دهند. اما به نظر می‌رسد می‌توان با موضوع شناسی جدید از اسناد مکتوب، این اسناد را اقرار نامه مکتوبی محسوب داشت که منضم به گواهان متعدّد نسبت به مفاد آن است؛ مفادّی که صحت آن قابل راستی آزمایی و اعتبار سنجی است. در این صورت، با توجه به سامانه‌های مختلفی که برای صحت سنجی مفادّ اسناد رسمی وجود داشته یا قابل ایجاد است، این اسناد می‌تواند مفید اطمینان یا ظنّ نوعی قوی تر نسبت به اسناد عادی بوده و در محاکم قضائی از قابلیت ترجیح بر اسناد عادی برخوردار گردد. همچنین حاکم اسلامی می‌تواند برای نظم بخشی به معاملات و جلوگیری از اختلال نظام و بستن باب سوء استفاده، نفوذ معاملات عادی را در حقّ اشخاص ثالث، به حصول قطع یا اطمینان نسبت به صحت مفادّ اسناد عادی منوط کرده و بدین ترتیب، عموم مردم را نسبت به تبدیل اسناد عادی به رسمی ترغیب نماید.

کلیدواژه: سند عادی، سند رسمی، اسناد مکتوب، حاکم اسلامی، ثبت اسناد.

* استادیار دانشگاه قرآن و حدیث، فقه و مبانی حقوق (نویسنده مسئول) mehdisajedi85@yahoo.com

** دانشجوی دکتری فقه و مبانی حقوق دانشگاه تهران - پردیس فارابی

مقدمه

سند رسمی و عادی هر دو در نگاه فقهی بدون توجه به تفاوت ماهوی آنان که در قانون و نظام و حتی نظام قضایی ایران به نحو صحیحی تبیین شده است، یکسان بوده و وصف رسمی و عادی نمی تواند به طور دقیقی موجب رجحان و امتیاز یکی بر دیگری شود. در دکترین حقوقی و قضایی کشور نیز متأسفانه این تفاوت به طور صحیح درک نشده و از اینرو توضیحی داده نشده است و آن چه که در این قانون به طور جدّی جلوه می کند؛ این است که صرفاً به جهت این که سندی را مامور دولت تنظیم می کند باید بر سندی که توسط دو شاهد عادل گواهی می شود برتری داد و قطعاً چنین امری در فقه امامیه و هیچ فقه اسلامی دیگری قابل پذیرش نیست. با توجه به آنچه که در دکترین قضایی و حقوقی ایران وجود دارد سند رسمی و سند عادی هر دو نوشته کاغذی هستند که صرفاً به جهت این که قانون یکی را بر دیگری برتری داده، رجحان پیدا کرده است بی آن که بر دلایل آن تأملی گردیده و تبیین شود.

قانون مدنی ما در مواد قانون مدنی و آیین دادرسی مدنی، دومین دلیل از دلایل اثبات دعوی را اسناد کتبی برشمرده است. لزوم توجه به اسناد رسمی و دلیل قراردادن آنها، با توسعه روز افزون علوم و فنون مربوط به تنظیم اسناد و همچنین سست شدن پایه های اعتقادات مذهبی و اخلاقی مردم، اهمیت بسزایی پیدا کرده است. این در حالی است که در فقه، شهادت شهود، ارزش بالاتری نسبت به اسناد دارد. سند به دلیل در معرض جعل، تزویر و تردید بودن، از اهمیت بالایی برخوردار نیست و جزو ادله اثبات دعوی در حقوق اسلام به شمار نیامده است و فقیهان امامیه تنها در مورد وصیّت، مشروط به این که معلوم شود به عنوان وصیّت نگاشته شده، سند مکتوب را پذیرفته اند (طباطبائی یزدی، ۱۴۲۱: ۵/۶۷۰؛ شهید ثانی، ۱۴۱۰: ۶/۳۶۰)؛ به همین دلیل، بعد از

انقلاب تعارضاتی در سیستم ادله اثبات دعوی که منطبق بر مقتضیات یک جامعه سنتی، مذهبی و اخلاقی بود با زندگی مدرن امروزی بروز کرد.

اما با این وجود به نظر می رسد در زمان حاضر با پدید آمدن سیستم های شناسایی و اعتبار سنجی، می توان با نگاهی جدید به اسناد مکتوب، موضوع مزبور را بازشناسی نموده و تعریفی جدید و ماهیتی نو برای اسناد رسمی تبیین نمود به گونه ای که از نظر فقهی قابل قبول و پذیرش بوده و بر آن آثار فقهی مترتب گردد. مثل اینکه در تعارض با دیگر اسناد از جمله اسناد عادی، از قابلیت رجحان برخوردار گردیده و در محاکم قضایی فارغ از اقامه شهود، بتواند مدعای صاحب سند را اثبات نموده و یا در حق شخص ثالث نافذ باشد. در اینصورت عموم مردم خود به خود به تبدیل اسناد عادی به رسمی ترغیب می شوند؛ چه این که هنگام نزاع، مقام قضایی سند رسمی را بر سند عادی ترجیح می دهد.

از نظر پیشینه پژوهش های انجام گرفته در زمینه بررسی اعتبار اسناد رسمی و اسناد عادی و همچنین رفع تعارض میان آنها پژوهش هایی صورت گرفته است، از قبیل: مقاله «اعتبار اسناد عادی در مقابل اسناد رسمی» نگاشته امیر خواجه زاده در فصلنامه مطالعات حقوق و مقاله ای با عنوان «قابلیت استناد سند عادی در مقابل سند رسمی؛ رویه قضایی و راهکارها» توسط عبدالله خدابخشی؛ و نیز مقاله ای با عنوان «بررسی تعارض سند رسمی با سند عادی» به قلم رحمان عمروانی و همچنین مقاله ای تحت عنوان «تعارض بین سند رسمی از دیدگاه فقه و حقوق موضوعه ایران (پیشنهاد اصلاح ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی) توسط حسین عندلیب و ابوالقاسم علیدوست در سال ۱۳۹۹ در نشریه جستارهای فقهی و اصولی به چاپ؛ اما بسیاری از پژوهش های صورت گرفته پیرامون بررسی امکان سنجی تاب آوری سند عادی در مقابل سند رسمی، یا ارائه راه حل هایی در جهت رفع تعارض آنها است؛ در برخی به بررسی تقدّم سند رسمی بر عادی با رویکردی غیر فقهی پرداخته شده و برخی دیگر نیز

علیرغم داشتن رویکرد فقهی در نوشتار، تعارض بینه و سند رسمی را مورد بررسی قرار داده که طبیعتاً سند عادی در آن جایگاهی ندارد؛ اما در پژوهش حاضر تلاش شده تا موضوع شناسی جدیدی نسبت به اسناد رسمی از جهت فقهی صورت گیرد به گونه ای که بتوان حتی الامکان با استفاده از ادله اولیه، سند رسمی را از نظر فقهی دارای اعتبار و موجب ترجیح در مقام اثبات دعوا دانست بدون اینکه لازم باشد از اسناد عادی سلب اعتبار صورت گیرد. همچنین در این پژوهش تلاش شده با استناد به ادله ثانویه، اثبات شود می توان نفوذ اسناد مکتوب را در حق شخص ثالث، بر امکان سنجش صحّت مفاد آن منوط نموده و بدین ترتیب عموم مردم را به سمت تنظیم اسناد رسمی ترغیب نمود. این مسأله سبب جلوگیری از سوء استفاده از اسناد عادی در موارد متعدد می گردد.

با توجه به نکات ذکر شده این پژوهش را می توان از دیگر پژوهشهای انجام گرفته متمایز دانست.

۱- تعریف سند

سند از نظر لغوی، به معنای «تکیه گاه» است. در فراز ۱۹ دعای جوشن کبیر آمده است: «یا سند من لا سند له» (شیخ طوسی، ۱۳۶۵: ۹۷/۳) در این دعا، سند به خداوند اطلاق شده که تکیه گاه همه است؛ در فرهنگ فارسی عمید تعریف سند اینگونه آمده است: چیزی که به آن اعتماد کنند و جمع آن سندات و اسناد است (عمید، ۱۳۸۹: واژه سند).

اما در اصطلاح علم حقوق، منظور از سند، «سند کتبی» است. وفق ماده (۱۲۸۴) ق.م.سند به معنای هر نوشته ای است که در مقام دعوا یا دفاع، قابل استناد باشد. با این حساب، به نظر می رسد «کتبی بودن سند»، جزء لاینفک، در تعریف سند باشد؛ چراکه اگر اینگونه نباشد طبیعتاً قابلیت استناد نداشته و نمیتوان در مقام دعوا به

آن تکیه کرده و طرح دعوا نمود؛ در تعریف یاد شده، آن چه سندیت سند را محرز می نماید، دو امر است: اول، قابلیت استناد است که در این تعریف نیز آمده است و دومین امر که در بیان واژه سند لحاظ شده، حاصل فعل و تراوش اندیشه انسان بودن سند است. از اینرو، در این تعریف، لفظ «نوشته» خصوصیتی ندارد و به اطلاق خود شامل هرگونه نوشته فارغ از محل نوشتن و یا شکل نوشتن و یا حتی وسیله نوشتن است. بنابراین، ممکن است نوشته بر روی یک قطعه سنگ، قطعه فلز، تخته و یا حتی بر روی نرم افزارهای کامپیوتری باشد. به لحاظ عرفی و قانونی، سند به دو دسته رسمی و عادی تقسیم می شود که در ادامه به آن پرداخته می شود:

الف. سند رسمی

به استناد ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی می توان گفت که سند رسمی از نظر قانون ثبت محدود به موارد ذیل است: ۱) اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک ثبت شده باشد؛ ۲) اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشد؛ ۳) اسنادی که نزد سایر مأمورین رسمی تنظیم شده باشد.

اگرچه قانون ثبت، تعریفی از سند رسمی ارائه نداده است ولی به طور کلی با استناد به مواد قانون ثبت می توان گفت از نظر قانون ثبت، سند رسمی، سندی است که در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشد یا پس از انجام عملیات مقدماتی ثبت، ملک در دفتر املاک، ثبت گردد. در این صورت به مالک، سند مالکیت، مطابق ثبت دفتر املاک داده می شود.

بنابراین دایره شمول سند رسمی از نظر قانون ثبت، محدودتر از سند رسمی از نظر قانون مدنی است. به عبارتی سند رسمی از نظر قانون ثبت، اخص از سند رسمی در قانون مدنی است؛ چراکه هر سندی که از نظر قانون ثبت رسمی باشد از نظر قانون مدنی نیز رسمی است و این را ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی تصریح نموده است: «اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی تنظیم شده باشد رسمی است» ولی

ممکن است سندی از نظر قانون مدنی سند رسمی باشد، اما از نظر قانون ثبت، سند رسمی به آن گفته نشود، مانند شناسنامه که توسط مأمور صلاحیت دار ثبت احوال پس از طی تشریفات و مقررات قانونی صادر شده است، پس در عرف ثبتی و قانون ثبت، سندی رسمی است که مطابق قانون در یکی از دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشد یا پس از طی مراحل و مقدمات قانونی در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد.

در قانون ثبت، قانون گذار در مقابل رعایت تشریفات و مقرراتی که باید در تنظیم سند رعایت شود، اعتبار مخصوصی به آن اسناد داده است که اسناد عادی فاقد آن است و مادام که خلاف آن اسناد ثابت نشده باشد معتبر شناخته می شوند؛ چرا که برای تأمین نظم اجتماعی در کشور باید اعتماد عمومی نسبت به آن اسناد جلب شود. برابر با ماده ۱۷ اصلاحی قانون ثبت، سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده، رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود، مگر این که مجعولیت آن سند ثابت شود. سند رسمی که تشریفات را طی کرده و در دفتر املاک ثبت شود، دولت دارنده چنین سند مالکیتی را به رسمیت خواهد شناخت.

ب. سند عادی

قانون مدنی سند عادی را تعریف نکرده است ولی از آنجائی که اسناد رسمی را در ماده ۱۲۸۷ تعریف نموده، می توان گفت هر سندی که رسمی نباشد، قانوناً سند عادی است. (۱۲۸۹ ق.م).

برخی از حقوقدانان معتقدند هر سندی که فاقد شروط سند رسمی باشد (مانند سفته، برات، چک و اسناد عادی غیر تجاری)، سند عادی محسوب می شود (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۶: ۲۱۸).

از مدلول مواد ۱۲۸۴ و ۱۲۸۹ و ۱۲۹۳ قانون مدنی می توان نتیجه گرفت که سند عادی عبارت است از نوشته ای که به وسیله افراد عادی یا به وسیله مأمور رسمی فاقد صلاحیت یا مأمور صلاحیتدار اما بدون رعایت مقررات قانونی تنظیم شده باشد.

۲- تحلیل فقهی معاملات با اسناد عادی و رسمی و سند مالکیت

معاملاتی که بین مردم در خصوص اموال غیرمنقول و یا حتی منقول رخ می دهد غالباً در ابتدا به صورت نقل و انتقال عادی و در قالب اسناد مکتوب غیر رسمی در دفاتر املاک تنظیم می شود. نکته بسیار مهم در خصوص تنظیم اسناد عادی این است که احراز مالکیت مالک بر مال خود غالباً با قاعده ید همراه بوده و حتی در بسیاری از موارد، قاعده ید نیز احراز نمی شود. باید توجه داشت که قاعده ید به عنوان اماره ملکیت، مبتنی بر ظن و گمان است (موسوی بجنوردی، ۱۳۷۷: ۱/۱۴۱). «مفهوم ید در قاعده ید همان استیلاء در سلطه و سیطره خارجیه است به گونه ای که ذوالید زمام تمام امور تحت ید خود را در دست دارد و قادر به هر گونه تصرفی در آن خواهد بود» (موسوی بجنوردی، ۱۳۷۹: ۱/۳۸۰). از سوی دیگر، شهادت شاهدین در غالب موارد بر وقوع عقد است و احراز مالکیت هم وجود ندارد. سند مکتوب نیز متنی است که از وقوع معامله بین دو یا چند نفر در خارج حکایت می کند. این متن که توسط فروشنده یا خریدار یا شخص ثالث به نگارش درآمده یا تایپ و سپس چاپ شده است در هنگام مخاصمه یا انتقال ملک از صاحب سند به دیگری، مورد استناد قرار می گیرد و از آنجا که آنچه مکتوب شده، منویات طرفین معامله با همه انضمامات و شروط مد نظرشان است، در انتهای متن، با امضای هر یک از طرفین معامله مورد تأیید قرار می گیرد. همچنین غالباً این متن با امضای دو نفری که شاهد بر وقوع عقد بوده اند تأیید می شود.

اگر سند مکتوب بخواهد اماره بر مالکیت باشد باید ابتدا اعتبار آن از جهت مکتوب بودن از دید شارع ثابت شود و در نهایت، آن چه نگاشته شده، از نظر فقهی به گونه ای تفسیر شود که شرعاً از اعتبار برخوردار بوده و در مقام تنازع قابلیت استناد داشته باشد. به نظر می رسد با فرض قطع یا اطمینان نوعی به انتساب متن مکتوب به نویسنده، متن و کتابت نیز مانند تلفظ به الفاظ، از اعتبار شرعی برخوردار بوده و حتی

می تواند اعتباری بیش از تلفظ داشته باشد. «فقیهان امامی گفته‌اند چنانچه بینة کتبی، موجب علم و یا اطمینان شخص در مورد نزاع واقع گردد و برای دادرس علم و یا اطمینان حاصل شود که محتویات نوشته کاملاً صحیح است، بی تردید به موجب علم و اطمینان شخصی خود می تواند رأی صادر نماید» (محقق داماد، ۱۳۸۱: ۸۵) چراکه از قابلیت ضبط و استناد در هنگام نیاز برخوردار و از پشتیبانی بنای عقلا نیز بهره مند است، همچنین شیوه عملی عقلا بر پذیرش و ترتب اثر بر چنین متنی استواری یافته است و قدمت این شیوه یعنی اعتماد به اسناد نگارش یافته قابل اطمینان، به زمان تشریح و حتی قبل از آن می رسد (نجاشی، ۱۳۶۵: ۸؛ شیخ طوسی، ۱۴۱۷: ۹۷) و شارع نیز از این بنا ردعی نکرده است (مظفر، ۱۳۸۷: ۵۱۴).

«ثبت در نظام فقه اسلامی نیز سابقه دیرینه داشته و در کنار سایر ادله اثبات دعوا به رسمیت شناخته شده است» (مهرآسا، ۱۴۰۰: ۴۴۱) علاوه بر این که این سیره را می توان تجسد درک عقل بر اعتماد به اسناد مکتوب مورد اطمینان به حساب آورد و چنین بنایی از عقلا که منشأ عقلی دارد حجت و از منابع استنباط حکم است (علیدوست، ۱۳۹۷: ۲۲۳). در زمان‌های گذشته به دلیل عدم سهولت در کتابت به بینة کتبی در دعاوی اهمیت چندانی داده نمی شد و بیشتر شهادات شهود و اقرار افراد به صورت لفظی مورد استناد قرار می گرفت لکن با گذشت زمان و پیچیده تر شده روابط انسان ها و تحولات اجتماعی و همچنین گسترش و سهولت امر کتابت میان مردم، ادله و اسناد کتبی جای خود را میان عرف و عقلا پیدا کرد و توانست مقبولیت بسیار بالای آنها را در کنار سایر ادله کسب نماید به طوری که توسط فقیهانی از جمله فقهای حنفی با استعانت از شیوه استحسان اسناد کتبی معتبر دانسته شد (ابن نجیم، ۱۹۶۸م: ۸۶؛ ابن عابدین، ۱۳۰۱: ۴۱)؛ از اینرو بعد از فتح قسطنطنیه و استقرار عثمانی (۸۴۱ هـ) با عنایت به لزوم برقراری نظم و تنظیم قوانی مطابق مقررات اسلامی لزوم اعتماد بر اسناد کتبی در دستگاه های اداری امری ضروری به شمار می رفت، لذا

نویسندگان «المجله» با استفاده از فتاوی استحضانی فقیهان حنفی موادی را در این زمینه تدوین کردند (محقق داماد، ۱۳۸۱: ۸۳). بر اساس این مواد اسناد کتبی از درجه اعتبار بالایی برخوردار بوده و در مقام دعوی قابلیت استناد به آنها امکان پذیر می باشد. در اینجا به چند مورد از مواد یاد شده اشاره می گردد: در ماده ۶۹ کتابت مانند صحبت شفاهی دانسته شده: «الكتاب كالخطاب». ماده ۱۶۰۶ اقرار به وسیله نوشتار را همانند اقرار شفاهی برشمرده: «الاقرار بالكتابة كالاقرار باللسان». ماده ۱۶۰۸ در مورد تاجری صحبت می کند که با دست خط خود اذعان به بدهی به فرد دیگری دارد و آن فرد می تواند با استناد به آن سند مطالبه دین نماید: «القيود التي هي في دفاتر التجار المعتمد بها هي من قبيل الاقرار بالكتابة ايضا فلو كتب التاجر في دفتره انه مديون لفلان بكذا غروش يكون قد أقر له بذلك القدر دينا عليه و عند الحاجة تعتبر كتابته و تراعي كاقراره الشفاهی». همچنین در ماده ۱۶۰۹ اسناد کتبی که دست خط فرد یا توسط وی امضا شده باشد به منزله اقرار کتبی بوده و مانند اقرار شفاهی دارای اعتبار است: «ان سند الدين الذی يكتبه الرجل او يستكتبه و يعطيه لآخر ممضى بامضائه او مختوما بختمه يعد اقرارا بالكتابة و يكون معتبرا و مرعيا كتنقيره الشفاهی اذا كان مرسوما ای اذا كان قد كتب موافقا للرسم و العاده و الوثائق المعلمه بالقبض المسماة بالوصول هي من هذا القبيل ايضا» (محقق داماد، ۱۳۸۱: ۸۳-۸۴ به نقل از سلیم (المجله)، ۱۸۹۵م).

با توجه به مطالب ذکر شده ممکن است در تصویر موضوعی جدیدی از سند مکتوب چنین گفت که سند مکتوب، اقرار یا گواهی و شهادت مکتوب مالک سابق (بایع) به وقوع عقد و مالکیت صاحب سند (خریدار) از زمان وقوع عقد است و شارع و به تبع آن مقام قضا، در صورت اثبات انتساب متن به مالک سابق و احراز صحّت محتوا (مقرّ به یا مشهودّ به) آن را معتبر و قابل استناد می داند، مشروط بر اینکه شاهد یا مقر از شرایط لازم برای شهادت یا اقرار برخوردار باشند (رشتی، ۱۴۰۱: ۱۸۴/۲). در مقام بیان ارزش شهادت و راهبری آن به سوی علم اینگونه بیان شده است: «علم

مأخوذ در باب شهادت و قطع معتبر در خصوص شاهد - که باید جزم و علم داشته باشد - قطع صفتی نیست (قطع بما انه صفة من صفات النفس) تا در صورت وجود بتواند شهادت بدهد، بلکه علم مأخوذ در باب شهادت علم طریقی است و هر امری که قائم مقام علم باشد و انسان بتواند به واسطه آن شهادت بدهد کفایت می‌کند و در جای خود ثابت شده است که در کلیه امارات و طرق و اصولی که قائم مقام علم به نحو طریقی باشد، می‌توان مستنداً به آنها شهادت داد و سوگند خورد» (موسوی بجنوردی، ۱۳۷۹: ۴۰۰/۱).

چنان که بیان شد در صورتی بر این شهادت یا اقرار، اثر مترتب است (نفوذ در حق شخص ثالث یا قابلیت استناد برای مقام قضا) که آنچه به عنوان اقرار یا شهادت نگاشته شده، واقعاً قابل انتساب به مقرر یا شاهد بوده یا اطمینان نوعی یا ظن معتبر به این انتساب وجود داشته و حجّت شرعیه محسوب شود. «منظور از حجّت شرعیه دلیلی است که حجّت آن را شرع به خاطر افاده ظن نوعی اعلام داشته و آن را از ادله اثبات دعوی محسوب نموده است» (محقق داماد، ۱۳۸۱: ۸۵)؛ از اینرو در فرض کشف خلاف و معلوم شدن عدم مالکیت بایع، با سند مکتوب، انتقال مالکیتی صورت نمی‌گیرد (خوئی، ۱۴۱۷: ۳۹۶/۴) و اگر سند مکتوب در تعارض با سند مکتوب دیگری قرار گرفت و ملکیت عین واحدی مورد تنازع بود، سندی مثبت مالکیت صاحبش است که صحّت محتوای آن به طور قطع یا اطمینان یا از طریق ظن معتبر، قابل احراز باشد و دیگر بنابر صحّت محتوا گذاشته نمی‌شود.

بنابراین ترتب اثر بر سند مکتوب به معنای نفوذ در حق شخص ثالث و استناد در مقام تنازع، در واقع معلق بر احراز صحّت محتوای آن است. به عبارت دیگر شخص ثالثی که بر اساس سند مکتوب اقدام به خرید ملک می‌نماید، باید بداند در فرض کشف خلاف، معامله باطل یا متوقّف بر اجازه مالک واقعی است (خوئی، ۱۴۱۷: ۳۹۶/۴).

نتیجه این که از نظر ثبوتی، تفاوتی بین سند مکتوب عادی و رسمی وجود ندارد و این دو عنوان نمی تواند به خودی خود باعث اعتبار یا سلب اعتبار از سند مکتوب گردد. خصوصاً این که مطابق با رویه فقها، آن چه بر کاغذ نگاشته شده جز در مورد وصیت از اعتبار شرعی برخوردار نیست (طباطبائی یزدی، ۱۴۲۱: ۶۷۰/۵) زیرا قطع به انتسابش به نویسنده وجود ندارد و نیز احراز نمی شود هنگام کتابت، شرایط لازم در متعامل، مقرر و مانند آن موجود بوده است؛ چه این که ممکن است نویسنده، متن را از روی اکراه و اجبار نگاشته یا فاقد شروط معتبر در مقرر یا شاهد و ... باشد.

بنابراین آن چه به سند مکتوب اعتبار داده یا از آن سلب اعتبار می کند، دو چیز است. اول، قطع یا اطمینان نوعی شخص ثالث یا مقام قضا به انتساب متن (اقرار یا شهادت مکتوب) به فروشنده و دوم، احراز صحّت مفاد آن است. به عبارت دیگر اگر سند مکتوب بخواهد از نظر اثباتی برای شخص ثالث یا مقام قضایی با قطع نظر از هر دلیل و از جمله شهادت بینّه بر ملکیت مالک، قابل استناد باشد باید ابتدا قطع یا اطمینان نوعی نسبت به انتساب متن به مالک سابق و سپس نسبت به صحّت محتوا حاصل شود و آلاً صرف نوشته به عنوان اقرار یا شهادتی مکتوب از طرف مالک سابق، نمی تواند شرعاً مالکیت صاحب سند (مالک جدید) را اثبات نماید، زیرا ترتب اثر بر اقرار یا شهادت مالک سابق، فرع بر اثبات مالکیتش است مگر اینکه مالک سابق به عنوان مقرر یا شاهد، ذوالید بوده یا مالکیت سابقش بر ملک مورد معامله، با شهادت شهود یا اقرار ذوالید ثابت شده باشد. بنابراین در صورتی که شرعاً مالکیت مالک سابق اثبات گردد، آنچه می تواند به سند مکتوب اعتبار بخشد، امکان احراز انتساب متن به مقرر یا شاهد به عنوان مالک سابق و صحّت سنجی مفاد آن است. در نتیجه می توان گفت اگر نسبت به انتساب متن به نویسنده و صحّت مفاد آن، قطع، اطمینان یا ظنّ معتبر (شهادت بینّه) حاصل شود، آن چه نگاشته شده شرعاً معتبر بوده و می تواند مانند تلفظ به الفاظ مورد استناد قرار گیرد.

۳- احراز انتساب متن به مالک و صحّت سنجی مفاد آن

امروزه انتساب متن سند (به عنوان اقرار یا شهادت) به مالک سابق، با پذیرش آن از طریق امضا ذیل متن مکتوب و ثبت اثر انگشت احراز می گردد. بنابراین اگر طرفین معامله در دفاتر اسناد رسمی و در حضور سردفتر و مانند آن به عنوان کارگزار حاکم، اقدام به امضای سند مکتوب و ثبت اثر انگشت نمایند، این امضا و تأیید می تواند مورد شهادت آنان، قرار گیرد. علاوه بر این با توجه به امکان ثبت نمونه امضا و اثر انگشت از هر فرد در سیستم های مالی و نقل و انتقال اموال، صحّت امضا و انتسابش به امضا کننده می تواند به طور یقینی احراز گردد.

همچنین احراز سایر شروط لازم در امضا کننده متن مثل اختیار، بلوغ، عدم حجر و ... هنگام امضای سند مکتوب در دفاتر اسناد رسمی توسط سردفتر و سایر کارکنان به عنوان کارگزاران حاکم با رویت شناسنامه یا کارت ملی یا استعلام از مراجع ذی صلاح (گواهی کارشناسان خبره) به راحتی امکان پذیر است.

صحّت محتوای سند مکتوب رسمی نیز، از طریق استعلام از مراجع ذیصلاح می تواند مورد تأیید و شهادت و گواهی کارشناسان متعدد (کارشناسان اداره ثبت املاک، شهرداری و...) قرار گیرد و برخلاف اسناد عادی، اطمینان نوعی نسبت به این قبیل اسناد به وجود می آید.

علاوه بر این، چنان چه گروهی از کارشناسان خبره در زمینه املاک (به طور مثال حدود ده نفر)، صحّت محتوای سند رسمی را گواهی و تأیید کنند، با توجه به عدم امکان توافق آنان بر کذب، این تأیید می تواند قطع نوعی به صحّت محتوا ایجاد کند و قطع نیز از حجّیت برخوردار است (خراسانی، بی تا: ۲۵۸).

با توجه به آنچه بیان شد معلوم گردید سند مکتوب عادی و رسمی از جهت نوشته بودن با یکدیگر تفاوتی نداشته و بر فرض امکان احراز انتساب نوشته به مالک سابق، از یک درجه اعتبار برخوردارند، اما از جهت اثباتی، غالباً در اسناد عادی امکان احراز

انتساب وجود نداشته یا به سختی محقق می شود، در حالی که در اسناد رسمی علاوه بر امکان احراز انتساب متن به مالک سابق، امکان بررسی صحّت مفادّ سند از طریق سیستم های دولتی (شهادت کارشناسانی که کارگزار حاکم اسلامی هستند) وجود دارد و همین امر سبب می شود نسبت به مالکیت صاحب سند، قطع یا اطمینان نوعی یا حداقل ظنّ قوی ایجاد گردد؛ چراکه به علت تعدد اشخاص و ادله به نوعی تراکم ظنون حاصل می گردد و علم یا اطمینانی که از تراکم ظنون بدست آید حجّت بوده و باید بر طبق آن عمل نمود (علامه حلّی، ۱۴۲۵: ۴۴/۲؛ سبزواری، بی تا: ۸۳/۲). نمونه ای که می توان برای تراکم ظنون بیان نمود مانند جایی که توسط فقیهی در مورد یک موضوع فتوایی صادر می گردد و از آنجایی که فقها بدون دلیل و مدرک فتوا نمی دهند ظنّ و گمان بر وجود دلیل و مدرکی حاصل می گردد و چنانچه در این مورد فقیه دیگری فتوایی مانند فقیه قبلی دهد ظنّ یاد شده تقویت می گردد و هرچه تعداد فقیهان بیشتر شود اطمینان حاصل شده نیز افزون می شود (ذهنی تهرانی، ۱۴۰۵: ۴۲۱/۲؛ سبحانی، ۱۴۲۴: ۱۷۳/۳) بحث تراکم ظنون تنها درباره فتوای فقها نبوده و در مورد هر خبری مانند خبر واحد موجب علم اجمالی می شود (حلّی، ۱۴۳۲: ۶/۴۸۲-۴۸۴).

در نتیجه، با توجه به ظنّ قوی و اطمینانی که از طرق یاد شده حاصل می گردد چنانچه نسبت به ملک واحد و در مقام تعارض، سند عادی و رسمی ارائه شود، این امکان برای مقام قضایی وجود دارد که مالکیت صاحب سند رسمی را شرعاً بر صاحب سند عادی ترجیح دهد.

۴- تعارض ادله اثبات مالکیت

نسبت به تعارض اسناد و بیانات در مورد ملک واحد صور گوناگونی قابل تصوّر است که ذیلاً مورد بررسی قرار می گیرد:

یک. تعارض سند رسمی و عادی در مورد ملکیت فعلی عین مشخص

در این صورت با فرض نبود ید برای هیچ یک از صاحبان سند، سند رسمی ترجیح دارد، زیرا چنانچه گذشت سند رسمی به جهت تعدد گواهان، موجب اطمینان به صحّت انتساب و مفادّ آن برای نوع مردم و از جمله قاضی پرونده است در حالی که سند عادی به جهت عدم امکان احراز انتسابش به صاحب سند، شرعا اعتبار ندارد و به همین دلیل، ادعایی بیش محسوب نمی شود. از اینرو لازم است صاحب سند برای اثبات این ادعا شاهد بیاورد و شهادت شهود بر تحقق عقد، تنها مفید ظنّ است. بنابراین در تعارض اطمینان با ظنّ، ترجیح با اطمینان است، هر چند تاریخ سند عادی مقدم بر تاریخ سند رسمی باشد. زیرا وقتی تحقق اصل معامله مظلّون است تفاوتی ندارد که در چه تاریخی تحقیقش مورد ادعا باشد.

چنان چه فرض شود سند رسمی نیز مفید ظنّ است، باز هم بر سند عادی مقدم می گردد. زیرا ظنّ حاصل از آن به جهت تعدد گواهان، قوی تر از ظنّ حاصل از بینه اقامه شده در سند عادی است و مطابق با نظر برخی از فقیهان امامیه، تعدد گواهان سبب می شود ادعا از قدرت احراز واقع بیشتری برخوردار گردد (شهید ثانی، ۱۴۱۰: ۱۰۷/۳) در این فرض نیز تقدّم تاریخ سند عادی، تاثیری بر اثبات ادعا ندارد.

اما در فرض تساوی قوت ظنّ حاصل از بینات متعدد (کارشناسان خبره و شهود بر وقوع عقد و انتقال مالکیت) در سند رسمی با ظنّ حاصل از شهود بر وقوع عقد و انتقال مالکیت در سند عادی، شهادت شهود در هر دو سند، با هم تعارض نموده و از درجه اعتبار ساقط می شوند (ایروانی، ۱۳۸۵: ۳۱/۳)؛ در این صورت، فروشنده در هر یک از اسناد رسمی و عادی (فروشنده ملک به متنازع) یا مالک سابق بر او چنان چه دارای ید بوده یا سند رسمی یا عادی بر مالکیت خود داشته باشد، قول و اقرارش نسبت به مالکیت مالک جدید مقدم است.

اما اگر فروشنده یا مالک سابق بر او در هر دو سند، از نظر ادله اثبات یکسان باشد به طوری که نتوان مالک قبلی را شناخت یا در فرض شناخت، قادر بر اثبات مالکیت خود نباشد، در این صورت مالک عین، کسی است که ملک مورد منازعه را زودتر از مالک قبلی ثبت شده در سند مورد ادعا خریداری کرده باشد. زیرا مالکیت او بر ملک مورد نزاع در برهه ای از زمان، مورد نزاع و انکار نبوده و در همان زمان اقرار به انتقال ملک به مالک جدید نموده است.

دو. تعارض سند رسمی و عادی در مورد ملکیت فعلی عین مشخص با فرض ذوالید بودن صاحب سند رسمی

مانند فرض سابق با این تفاوت که ظنّ حاصل از ید موجب قوت اطمینان حاصل از سند رسمی می گردد و در فرض تساوی ظنّ حاصل از بیّنه در دو طرف، بیّنه ها ساقط شده و ید بر استصحاب ملکیت مالک سابق مقدم خواهد بود (موسوی بجنوردی، ۱۳۷۷: ۱/۱۷۴).

سه. تعارض سند رسمی و عادی در مورد ملکیت عین مشخص با فرض ذوالید بودن صاحب سند عادی

در این فرض، در واقع بین علم یا اطمینان حاصل از گواهان متعددی است که نسبت به سند رسمی وجود دارد و ظنّ حاصل از ید و شهادت شهود در مورد سند عادی تعارض وجود دارد. بدیهی است در این تعارض نیز اطمینان بر ظنّ ترجیح دارد. علاوه بر این که مطابق با تصریح فقها، در فرض تعارض بیّنات، طرفی که بیّنات بیشتری ارائه دهد (با فرض تساوی در عدالت) و در فرض تعارض بیّنه و ید، بیّنه مقدم می گردد (شهید اول، بی تا: ۹۳؛ موسوی بجنوردی، ۱۳۷۷: ۱/۱۷۴).

ممکن است اشکال گرفته شود که تعدد شهود در سند رسمی مفید اطمینان نیست و نهایتاً سند رسمی نیز مفید ظنّ است. در پاسخ باید گفت تعدد شهود، حداقل موجب قوت ظنّ حاصل از بیّنه است و همین مسأله سبب می شود ظنّ حاصل از گواهی شهود

متعدد که نسبت به سند رسمی وجود دارد بر ظنّ حاصل از گواهی شهود در سند عادی مقدّم گردد و ید نیز در تعارض با بیّنه، محکوم است.

در فرض تساوی قوت ظنّ حاصل از بیّنه در دو طرف (سند رسمی و عادی)، هر دو ظنّ از اعتبار و حجیت ساقط می گردد و آنچه در طرف صاحب سند عادی باقی می ماند، اقرار مکتوب مالک سابق (فروشنده)، ید و ظنّ حاصل از بیّنه بر وقوع عقد و انتقال مالکیت است. در طرف مقابل نیز اقرار و بیّنه وجود دارد. در اینصورت در تعارض اقرار با اماره «ید»، مشهور فقها نفوذ اقرار را مقدم دانسته اند، بیّنه ها نیز ساقط می گردند. علت تقدّم اقرار بر بیّنه این است که در اقرار شائبه تهمت کمتر از موردی است که مربوط به بیّنه است؛ چراکه در اقرار شخص به ضرر خود سخنی میگوید لکن در بیّنه علیه دیگری ادعایی را مطرح می کند و به همین خاطر، در بیّنه بحث جرح و تعدیل شهود مطرح است به خلاف اقرار که عدالت اقرار کننده موضوعیت ندارد (مکارم شیرازی، ۱۴۱۰: ۳۸/۲؛ صفا، ۱۳۹۰: ۹۴) در نتیجه، دو اقرار با یکدیگر در تعارضند و اقراری مقدم است که از نظر زمانی مقدّم باشد.

چهار. تعارض سند رسمی به نام متوفی در مورد مالکیت عین مشخص با مالکیت شخص ثالث با ارائه سند عادی

در این فرض، شخص ثالث مدعی است مالک سابق (مورث) در زمان حیات، عین مورد نزاع را در قالب سند عادی، به ملکیت من درآورده است و ورثه منکر انتقال هستند. در این صورت باید صاحب سند عادی بر ادعای انتقال ملکیت، بیّنه بیاورد و ملک به او داده می شود (اردبیلی، بی تا: ۲۲۶/۱۲) مگر این که مورث در زمان تنظیم سند رسمی، در ضمن عقد خارج لازم شرط کرده باشد که اگر به هر دلیل، اقرار یا شهادت به ملکیت مالک پس از خود را در دفاتر اسناد رسمی ثبت نکند، معامله صورت گرفته بر مالش منفسخ باشد. زیرا در این فرض ورثه می توانند حق فسخ را اعمال نمایند.

۵- بررسی اسناد مکتوب از بُعد حکم حکومتی

در مورد محتوا (مقرّب به و مشهودّ علیه که در محلّ بحث ما وقوع عقد و مالکیت خریدار از همان تاریخ است) گرچه بنای شارع بر صحّت و پذیرش شهادات و اقراریر در تعاملات شخصی بین متشرعین است، اما اگر مخالفت اقرار یا شهادت با واقع کشف شود، بی تردید از نظر شارع، شهادت و اقرار صورت گرفته بی اثر است و شاهد و مقر کاذب، ضامن خساراتی است که به دلیل شهادت یا اقرار دروغ به طرف مقابل وارد ساخته است. اما ممکن است گفته شود تعاملات بین متشرّع و وقتی از بُعد حاکم اسلامی و حکومت و وظیفه نظم بخشی که شارع بر عهده او قرار داده مورد لحاظ قرار گیرد، حکمی متفاوت می یابد.

در بیان معنا و اهمیت حکم حکومتی در جامعه اسلامی مطالبی تحقیق و ذکر شده است از آن جمله یکی از دانشمندان می نویسد: «احکام حکومتی تصمیماتی هستند که ولیّ امر در سایه قوانین شریعت و رعایت موافقت آنها به حسب مصلحت وقت اتخاذ می کند و طبق آنها مقرراتی را وضع نموده و به موقع به اجرا در می آورد» (طباطبائی و دیگران، ۱۳۴۱: ۸۳). همچنین یکی از علمای برجسته در این باره می گوید: «منظور از احکام حکومتی احکامی است که از اختیارات و ولایت مفوضه الهی به ولی و حاکم اسلامی ناشی می شود و در پرتو آن می تواند با توجه به مصلحت و مفسده ملزمه ای که تشخیص می دهد حکمی را صادر کند و یا تغییر دهد و نیز مقرراتی را وضع نماید» (خمينی، ۱۳۶۸: ۱۷۰/۲۰). با توجه به ضرورت حکم حکومتی مبنی بر مصلحت سنجی در سایه قوانین شریعت لازم است حاکم جامعه اسلامی برای نظم بخشی به معاملات و جلوگیری از اختلال نظام و ورود خسارت به آحاد جامعه و بستن باب سوء استفاده از قراردادهای صوری، نفوذ معاملات در حق اشخاص ثالث را به حصول قطع یا اطمینان یا ظنّ معتبر نسبت به صحّت مفادّ قرارداد، منوط نماید و اجرایی شدن این مسأله نیز از

طریق ثبت معاملات در دفاتر اسناد رسمی و استعلام صحّت مفادّ قرارداد و شرایط متعاملین از مراجع ذی صلاح امکان پذیر است.

همچنین نظام اسلامی می تواند در جهت اجرایی شدن این حکم با راه اندازی دو سامانه الکترونیکی در فضای مجازی، یعنی سامانه «تأیید صلاحیت شهود» و «مشخصات املاک»، امکان آگاهی از وضعیت و سلامت و صلاحیت شهود و املاک را برای سردفتران در دفاتر اسناد رسمی و حتی قضات فراهم نماید و نیز لازم است تشریفات سختگیرانه ای که در شهرداری وجود دارد و مانع از صدور سند رسمی گردیده، حذف یا تعدیل شود. بدین معنا که اگر ساختمانی دارای پایان کار نیست (مانند ساختمان هایی که در حاشیه شهرها بدون مجوز شهرداری بنا شده) یا صدور سند برای آن مستلزم تغییر کاربری است و چنین تغییری ممکن نیست (مانند بیشتر اراضی موجود در نواحی شمال کشور)، ضمن صدور سند رسمی، در قالب منضمات، وضعیت ملک برای خریدار معلوم گردد مثل اینکه در سند درج شود: «ملک مزبور فاقد مجوز ساخت یا پایان کار است» یا «تغییر کاربری ملک مزبور دائماً یا تا زمان مشخص ممکن نیست» و برای اخذ پایان کار یا مواردی از این دست، صدور سند گروگان گرفته نشود، بلکه راهکار جایگزینی برای تشویق به اخذ پایان کار در نظر گرفته شود و پیشنهاد می شود برای ساختمان هایی که مجوز ساخت ندارند، در سند قید شود که «ملک فوق در معرض تخریب یا نیازمند رفع معایب است و ضمان ناشی از آن به عهده خریدار است.»

سامانه «مشخصات املاک» نیز می تواند به گونه ای طراحی شود که از هرگونه موازی کاری جلوگیری شود یعنی سامانه ای باشد که اطلاعات مختلف ملک (حدود ملک، قدمت ساخت، نوع کاربری، مالکان، وقف و طلق بودن، رهن یا آزاد بودن، پلاک ثبتی و پستی، سکونت توسط مالک یا مستأجر و مانند آن) که در اختیار هر سازمان دولتی یا غیر دولتی است توسط آن سازمان یا نهایتاً کارکنان دفاتر اسناد

رسمی در آن سامانه ثبت گردد. با توجه به این که چنین قانونی به خودی خود مشوق عموم مردم جهت تبدیل اسناد عادی به رسمی است، نیازی به قرار دادن دوره گذار نیست و نظام و حکومت می تواند با قراردادن مشوق هایی مثل کم کردن یا لغو هزینه ثبت اسناد یا معافیت از پرداخت عوارض و مالیات شهرداری و دارایی و مانند آن در وهله اول ثبت رسمی، موجبات ترغیب عموم مردم به ثبت اسناد به صورت رسمی را فراهم آورد.

۸- پیشنهاد متن قانون

«اسناد رسمی دال بر وقوع معاملات اموال غیرمنقول که صحّت مفاد آن توسط دفاتر اسناد رسمی و از طریق گواهی و استعلام از مراکز ذی صلاح، تصدیق و تایید شده، معتبر و در حق شخص ثالث نافذ است و در صورت کشف خلاف، مرجع تایید کننده صلاحیت ملک برای معامله، مسئول جبران خسارت وارده است.»

تبصره ۱: اسناد رسمی در تعارض با اسناد عادی مقدم می گردد، ولو تاریخ تنظیم سند عادی بر سند رسمی مقدم بوده یا صاحب سند ذوالید باشد.

تبصره ۲: چنانچه در معامله با اسناد عادی، نسبت به صلاحیت ملک برای معامله و نیز صلاحیت متعاملین کشف خلاف صورت گیرد، جبران خسارت ناشی از معامله، متوجه بایع است مگر اینکه بتواند با ادله اثباتی از خود رفع مسئولیت نماید.»

نتیجه گیری

نتایج حاصل از پژوهش فوق را می توان در موارد ذیل خلاصه نمود:

۱. سند رسمی و عادی هر دو در نگاه فقهی یکسان بوده و وصف رسمی و عادی نمی تواند به طور دقیقی موجب رجحان و امتیاز یکی بر دیگری شود.

۲. در زمان حاضر با پدید آمدن سیستم های شناسایی و اعتبار سنجی، می توان با نگاهی جدید به اسناد مکتوب، موضوع مزبور را بازشناسی نموده و تعریفی جدید و ماهیتی نو برای اسناد رسمی تبیین نمود به گونه ای که از نظر فقهی قابل قبول و پذیرش بوده و بر آن آثار فقهی مترتب گردد.

۳. ممکن است در تصویر موضوعی جدیدی از سند مکتوب چنین گفت که سند مکتوب، اقرار یا گواهی و شهادت مکتوب مالک سابق (بایع) به وقوع عقد و مالکیت صاحب سند (خریدار) از زمان وقوع عقد است و شارع و به تبع آن مقام قضا، در صورت اثبات انتساب متن به مالک سابق و احراز صحّت محتوا (مقرّب به یا مشهود به) آن را معتبر و قابل استناد می داند.

۴. سند مکتوب عادی و رسمی از جهت نوشته بودن با یکدیگر تفاوتی نداشته و بر فرض امکان احراز انتساب نوشته به مالک سابق، از یک درجه اعتبار برخوردارند، اما از جهت اثباتی، غالباً در اسناد عادی امکان احراز انتساب وجود نداشته یا به سختی محقق می شود در حالی که در اسناد رسمی علاوه بر امکان احراز انتساب متن به مالک سابق، امکان بررسی صحّت مفادّ سند از طریق سیستم های دولتی (شهادت کارشناسانی که کارگزار حاکم اسلامی هستند) وجود دارد و همین امر سبب می شود نسبت به مالکیت صاحب سند، قطع یا اطمینان نوعی یا حداقل ظنّ قوی ایجاد گردد. در نتیجه، چنان چه نسبت به ملک واحد و در مقام تعارض، سند عادی و رسمی ارائه شود، این امکان برای مقام قضایی وجود دارد که مالکیت صاحب سند رسمی را شرعاً بر صاحب سند عادی ترجیح دهد.

۵. سند رسمی در صورتی که مفید قطع یا اطمینان بدانیم و نیز چنان چه معتقد شویم تعدد گواهان در سند رسمی موجب ظنّ قوی تری است، در همه فروض بر ظنّ حاصل از شهادت شهود در مورد سند عادی مقدم است و اطمینان نوعی نسبت به

محتوای سند رسمی با وجود فراهم بودن امکان استعلام از مراجع ذیصلاح در دفاتر اسناد رسمی به سهولت حاصل می گردد.

۶. تعاملات بین متشرعه وقتی از بُعد حاکم اسلامی و حکومت و وظیفه نظم بخشی که شارع بر عهده او قرار داده مورد لحاظ قرار می گیرد، حکمی متفاوت می یابد. بدین معنا که لازم است حاکم جامعه اسلامی برای نظم بخشی به معاملات و جلوگیری از اختلال نظام و ورود خسارت به آحاد جامعه و بستن باب سوء استفاده از قراردادهای صوری، نفوذ معاملات در حق اشخاص ثالث را به حصول قطع یا اطمینان یا ظن معتبر نسبت به صحت مفاد قرارداد، منوط نماید و اجرایی شدن این مسأله نیز از طریق ثبت معاملات در دفاتر اسناد رسمی و استعلام صحت مفاد قرارداد و شرایط متعاملین از مراجع ذیصلاح امکان پذیر است.

منابع

- آخوند خراسانی، محمد کاظم (بی تا)، **کفایه الاصول**، قم: مؤسسه آل البیت لاحیاء التراث.
- ابن عابدین، (۱۳۰۱ق)، **رساله نشر العرف فی بناء بعض الاحکام علی العرف**، سوریه: مطبعه معارف.
- ابن نجیم، شیخ زین الدین ابراهیم بن ابن نجیم (۱۹۶۸م)، **الاشباه و النظائر**، قاهره: بی نا.
- اردبیلی (مقدس)، احمد بن محمد (بی تا)، **مجمع الفائده و البرهان فی شرح ارشاد الأذهان**، ج ۱۲، قم: مؤسسه النشر الاسلامی.
- ایروانی، باقر (۱۳۸۵)، **دروس تمهیدیه فی الفقه الاستدلالی علی المذهب الجعفری**، ج ۳، قم: مؤسسه الفقه.
- جبعی عاملی (شهید ثانی)، زین الدین بن علی (۱۴۱۰ق)، **الروضه البهیة فی شرح اللمعه الدمشقیه**، ج ۳، قم: مکتبه الداوری.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۶)، **تومینولوژی حقوق**، چ ۱۸، تهران: کتابخانه گنج دانش.
- حلی (علامه)، حسن بن یوسف (۱۴۲۵ق)، **نهایه الوصول الی علم الاصول**، ج ۲، قم: مؤسسه الامام الصادق (ع).

رویکرد شناسی فقهی تقدّم اسناد رسمی بر عادی در نظام مسائل قضای اسلامی ————— ۳۱۰

- حلی، حسین (۱۴۳۲ق)، **اصول الفقه**، ج ۶، قم: مکتبه الفقه و الاصول المختصّه.
- خمینی (امام)، سید روح الله (۱۳۶۸)، **صحیفه نور**، ج ۲۰، تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (ره).

- خوئی، سید ابوالقاسم (۱۴۱۷ق)، **مصباح الفقاهه**، ج ۴، قم: انصاریان.
- ذهنی تهرانی، محمدجواد (۱۴۰۵ق)، **تشریح المقاصد فی شرح الفرائد**، ج ۲، قم: حاذق.
- رشتی، حبیب الله (۱۴۰۱ق)، **کتاب القضاء**، ج ۲، قم: دار القرآن الکریم.
- سبحانی تبریزی، جعفر (۱۴۲۴ق)، **إرشاد العقول الی مباحث الأصول**، ج ۳، تقریر: محمدحسین حاج عاملی، قم: مؤسسه امام صادق (ع).

- سبزواری، سید عبدالاعلی (بی تا)، **تهذیب الأصول**، ج ۲، قم: مؤسسه المنار.
- سلیم بن رستم باز (۱۸۹۵م)، **شرح المجلّه**، بیروت: بی نا.
- صفا، محمدعلی (۱۳۹۰)، **احکام تعارض اقرار با ادله دیگر بینه - ید (تصرف)**، فصلنامه تخصصی فقه و تاریخ تمدن، ۲۸، ۸۱-۱۰۴.

- طباطبائی یزدی، سید محمد کاظم (۱۴۲۱ق)، **العروه الوثقی**، ج ۵، قم: مؤسسه النشر الاسلامی.
- طباطبائی، سید محمدحسین؛ موسوی مجتهد زنجانی، سید ابوالفضل؛ مطهری، مرتضی؛ بازرگان، مهدی؛ حسینی بهشتی، سید محمد؛ طالقانی، سید محمود؛ جزائری، سید مرتضی (۱۳۴۱)، **بحثی درباره مرجعیت و روحانیت**، تهران: شرکت سهامی انتشار.

- طوسی (شیخ الطائفه)، محمد بن حسن (۱۳۶۵)، **تهذیب الاحکام**، ج ۳، تهران: دار الکتب الاسلامیه.

- طوسی (شیخ الطائفه)، محمد بن حسن (۱۴۱۷ق)، **الفهرست**، بی تا: بی جا.
- عاملی (شهید اول)، محمد بن مکی (بی تا)، **اللمعه الدمشقیه**، بی جا: دار التراث الدار الاسلامیه.
- علیدوست، ابوالقاسم (۱۳۹۷)، **فقه و عقل**، قم: سازمان انتشارات پژوهشگاه فرهنگ و اندیشه اسلامی.

- عمید، حسن (۱۳۸۹)، **فرهنگ فارسی عمید**، تهران: اشجع.
- محقق داماد، سید مصطفی (۱۳۸۱)، **قواعد فقه (بخش قضایی)**، تهران: مرکز نشر علوم اسلامی.
- مظفر، محمدرضا (۱۳۸۷)، **اصول الفقه**، ج ۵، قم: بوستان کتاب.
- مکارم شیرازی، ناصر (۱۴۰۱ق)، **القواعد الفقهیه**، ج ۲، قم: مدرسه الامام امیرالمؤمنین (ع).
- موسوی بجنوردی، سید حسن (۱۳۷۷)، **القواعد الفقهیه**، ج ۱، قم: الهادی.

۳۱۱ ————— مطالعات فقه و حقوق اسلامی - سال ۱۳ - شماره ۲۵ - پاییز و زمستان ۱۴۰۰

- موسوی بجنوردی، سید محمد (۱۳۷۹)، **قواعد فقهیه**، ج ۱، تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (ره).

- مهرآسا، جمشید؛ حسینی، علیرضا؛ روحانی مقدم، محمد (۱۴۰۰)، **جایگاه ثبت نوین اسناد تک برگی و حدنگار در اعتبار بخشی به اسناد رسمی و بیع املاک**، مطالعات فقه و حقوق اسلامی، ۲۴، ۴۳۹-۴۵۶.

- نجاشی، احمد بن علی (۱۳۶۵)، **رجال النجاشی**، قم: مؤسسه النشر الاسلامی.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی