

فصلنامه بین المللی قانون یار

License Number: 78864 Article Cod: 2021S4D16SH5M5785 ISSN-P: 2538-

تاب آوری سند عادی در مقابل سند رسمی

(تاریخ دریافت ۱۳۹۹/۰۹/۱۵، تاریخ تصویب ۱۴۰۰/۰۱/۱۸)

دکتر سید محمد حسینی^۱

استادیار و عضو هیأت علمی دانشگاه آزاد اسلامی

یاسمن فرمند آشتیانی

دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران جنوب

چکیده

سند در لغت عبارت است از تکیه گاه (دهخدا، ۱۲۳۱) و در فرهنگ معین تعریف سند عبارت است از نوشته ای که قابل استناد باشد، مانند مهر و امضای قاضی و حکم و فرمان. (معین، ۱۳۲۴) سند در اصطلاح عبارت است از اطلاعات ثبت شده اعم از نوشتاری دیداری و شنیداری که به وسیله اشخاص حقیقی یا حقوقی ایجاد شده و دارای ارزش نگهداری باشد. تعریف سند ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی آمده است سند نوشته ای است که در مقام دعوی و دفاع قابل استناد باشد. مقصود از قید پایانی ماده موصوف این است نوشته در دعوی سند به شمار می آید که برای اثبات یا دفاع از آن قاب استناد باشد پس ممکن است نوشته ای در یک دعوا سند باشد و در دعوی دیگر این وصف را نیابد. (کاتوزیان، ۱۳۸۴، ۷۸۳) به طور کلی در سند نوشته ای است که برای اثبات چیزی قابل تمسک و استفاده باشد و نیز به نوشته ای می گویند که وام یا طلب کسی را معین سازد و یا مطلبی را ثابت کند. (تفکریان ۱۳۸۶، ۳۶) به عقیده علمای علم حقوق سند بازتاب اراده طرفین در یک رابطه حقوقی است و برابر تصریح قانون و رویه عرفی میبایست در بیع غیر منقول میبایست سند تنظیم گردد. اما اینکه این سند چگونه تنظیم شده باشد

^۱نویسنده مسئول



یا در فرضی که برای مال غیر منقولی یک سند عادی تنظیم شده و مجدد همان ملک به موجب سند رسمی به ثالثی انتقال یافته است، و عنایت به اینکه قانونگذار جایگاه و اهمیت ویژه ای برای سند رسمی قائل شده است، آیا این امکان وجود دارد که سند عادی (بیع مال غیر منقول) قدرت و توان مقابله با سند رسمی را داشته باشد؟ چه ادله فقهی و قانونی در اثبات دعوا (هریک از طرفین) قابل استناد است؟ به طور کلی در جایی که میان اسناد تعارض حادث گردید نیازمند بررسی تعارض و یافتن راه حلی مناسب برای آن هستیم و در این پژوهش قصد داریم قواعد عمومی قراردادها و مالکیت در مقررات قانون مدنی و مواد ۲۲ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت و همچنین مقررات و قواعد ادله اثبات دعوا را در خصوص اسناد عادی و اسناد رسمی در حقوق موضوعه ایران و جایگاه فقهی آن در معاملات و رویه عملی محاکم را مورد تدفیق و بررسی قرار دهیم.

مقدمه

سند عبارت است از هر نوشته ای که در مقام دعوا یا دفاع قابل استناد باشد (ماده ۱۲۸۴ ق.م). به طور معمول سند برای اثبات اعمال حقوقی به کار می رود و به ندرت در وقایع حقوقی استفاده می شود (کاتوزیان، ۱۳۸۴، ۷۸۳) فی الواقع سند نوشته ای است که هم شخص مدعی (خواهان) و هم شخصی که دعوا متوجه او است (خواننده) قادر به استناد به آن در دادگاه هستند. به طور کلی سند مال غیر منقول را می توان به دو دسته سند عادی و اسناد رسمی تقسیم بندی نمود که در این میان اسناد رسمی جایگاه برتری دارند (مستنبط از ماده ۷۰ قانون ثبت). البته اگرچه اسناد عادی در قانون تعریف مشخصی ندارند و صرفاً براساس تعریف سند رسمی شناخته می شوند اما این مطلب دلیل بر بی اعتباری سند عادی نیست (مفهوم ماده ۱۹۱ ق.م) و همچنین ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک هرگز دلالت بر بطلان سند عادی بیع مال غیر منقول ندارد (شهیدی، ۱۳۷۹، ۱۳۵) آنچه که از سند عادی احراز می گردد آن است که اگرچه این سند ویژگی و برتری سند رسمی را ندارد لکن با توجه به اصل حاکمیت اراده که با عبارات گوناگون در مواد ۱۹۱ تا ۳۳۹ قانون مدنی انعکاس یافته است اقتضا می کند که تا حد امکان هر ماهیت حقوقی را که اراده دو طرف یک قرارداد را انشا می کند در عالم اعتبار و حقوق تحقق یابد، مگر اینکه مانع مزبور برخاسته از یک مصلحت نیرومند باشد که توان رویارویی با فلسفه و مبانی اجتماعی و اقتصادی، آزادی اراده را داشته باشد (شهیدی، ۱۳۷۹، ۵۵) آنچه که حائز اهمیت بحث حاضر است تفاوت در ماهیت و جایگاه اسناد در تعارض با یکدیگر است. به عنوان مثال یکی از ایراداتی که بر اسناد عادی ممکن است وارد شود آن است که برخلاف اسناد رسمی که مطابق قانون تمام محتویات و امضاهای مندرج در آن معتبر می باشد اسناد عادی قابل انکار و تردید و... هستند، نکته دیگر اینکه در مورد سند رسمی ادعای جعل چون یک ادعا و دعوی محسوب می شود از این رو مدعی جعل باید ادله اثبات جعلی بودن را به دادگاه ارائه نماید در حالی که در مورد سند عادی انکار و تردید چون دفاع محسوب می شود طبق قاعده شرعی شخص منکر و یا مردد وظیفه ای در خصوص اثبات انکار و تردید خویش ندارد بلکه وظیفه بر عهده شخصی است که قصد استفاده از سند مزبور



را داشته و یا از موضوع سند منتفع می شود ولذا مدعی اصالت سند باید دلایل مربوط به اصالت سند را به دادگاه ارائه کند در غیر این صورت دادگاه مکلف است تا سند مزبور را از شمار دلایل خارج سازد و درنهایت می توان نتیجه گرفت امکان وقوع معاملات معارض در معاملات با سند رسمی به مراتب کمتر است اما با عنایت به آنچه ذکر شد این سوال مطرح می شود که آیا سند عادی این توان را دارد که در مقابل سند رسمی قرار بگیرد و اعتبار آن را خدشه دار کند؟ در نوشتار حاضر ابتدا به تعریف سند عادی و سند رسمی و اقسام هریک و ویژگی های آنها می پردازیم و تعارض آنها را مورد بررسی قرار می دهیم و در ادامه با عنایت به جایگاه فقهی و حقوقی آن، معاملات معارض را مورد نقد و بررسی قرار می دهیم.

بخش اول: سند عادی املاک و انواع آن

در قانون ثبت تعریفی از ملک نشده است ولی می توان ملک را با تعریف مندرج در فصل اول مواد ۱۱۲ الی ۱۸ قانون مدنی که تعریف مال غیر منقول است تطبیق دادو به طور کلی املاک شامل اراضی، باغها، پارتمان ها خانه ها و... می شود (تفکریان ۱۳۸۶، ۳۶) سند عادی به اسنادی گفته می شود که در اداره اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مامورین رسمی در حدود صلاحیت آن ها و بر طبق مقررات تنظیم نشده است. سردفتر های اسناد رسمی از گواهی امضا نمودن اسناد عادی، در هر مورد که سند به ویژه گویای نقل و انتقال است ممنوع می باشند زیرا با مقرراتی مانند مقررات مالیاتی برخورد پیدا می کنند. (شمس، ۹۴، ۱۳۹۰) اما برای اینکه سندی که به صورت رسمی تنظیم نشده است را بتوان اعتبار داد دو حالت متصور است اول اینکه مال غیر منقول کلا سابقه ثبتی نداشته باشد مانند سند عادی شورایی، دستداری یا کارافه ای و حالت دوم زمانی است که سند سابقه ثبتی دارد لکن به عنوان انجام مقدمات بیع، طرفین معامله مبادرت به تنظیم قولنامه می نمایند. (کاتوزیان، ۲۳۱، ۱۳۸۷)

بند اول: سند ملکی شورایی

این سند نوعی از اسناد عادی است که معمولاً در روستا ها و شهرهای کوچک که املاک سابقه ثبتی ندارند بسیار رواج دارد و در حقیقت این نوع از سند یک نوع مبیعنامه عادی است

که اطلاعات طرفین و مشخصات ملک و مبلغ و... نوشته می شود و به امضا طرفین و چند نفر شاهد می رسد و ریس شورای محلی با مهر و امضا آن را تایید می کند.

بند دوم: سند دستداری یا کارافه

سند دستداری که در عرف مناطق مازندران به آن کارافه نیز می گویند اگرچه در قانون تعریف مشخصی ندارد لکن در ماده ۷۴ قانون مالیات های مستقیم مصوب سال ۱۳۶۶ آمده است و در مشروح مذاکرات مجلس شورای اسلامی در زمان تصویب این قانون توضیح داده شده است که دستداری حقی است جدا از مالکیت که برای متصرف ملک ایجاد می شود. به عبارت دیگر عمل متصرف در صورتی زمینه تحقق حق دستداری می شود که منجر به احیای زمین و تبع آن افزایش ارزش ملک گردد و معمولاً مبنای تشخیص آن عرف است.

بند سوم: سند قولنامه ای

قولنامه از نظر ماهیتی قراردادی است که اعتبار خود را از ماده ۱۰ قانون مدنی کسب نموده است. و در تعریف آمده است: قولنامه نوشته ای است غالباً عادی و حاکی از توافق بر واقع ساختن عقدی در مورد معینی که ضمانت اجرا تخلف از آن پرداخت مبلغی می باشد. (لنگرودی، ۱۳۸۹، ۸۷) و به عقیده دکتر کاتوزیان در مواردی که خریدار و فروشنده قصد معامله ای را دارند که هنوز مقدمات آن فراهم نشده است، قراردادی را می بندند و تعهد می کنند که معامله را در زمان مقرر و با شرایط معین انجام دهند. سندی که در این باب تنظیم می شود وعده بیع است و در زبان عرف قولنامه نامیده می شود. (کاتوزیان، ۱۴۵، ۱۳۸۷)

بند چهارم: تفاوت قولنامه و مبیعه نامه

قولنامه و مبیعه نامه نه تنها از نظر لغوی بایکدیگر تفاوت دارند بلکه از نظر ماهیت و آثار حقوقی نیز متفاوت می باشند. همانطور که گفته شد قولنامه وعده بیع است که بر اساس ماده ۱۰ قانون مدنی و اصل آزادی اراده بین طرفین منعقد و مالک متعهد می شود موضوع قولنامه را در مدت معین به شخص دیگری واگذار نموده و تعهد به واگذاری موضوع قولنامه به طرف مقابل دارد. بدیهی است در این صورت تغییری در مالکیت ایجاد نمی گردد و موضوع قولنامه



از مالکیت مالک خارج نمی گردد و مالکیت مشتری نیز بر موضوع قرارداد مستقر نمی شود بلکه طرفین متعهد به انجام بیع در آینده می باشند. و لذا صرف قباله عادی یا پیش نویس سند رسمی که به امضای طرفین نرسیده است مثبت وقوع بیع نخواهد بود (دیوان کشور، ش ۴، ح ۲۸، ۱۴۳۳/۸/۲۴ متین، مجموعه رویه قضایی) اما در مباحثه نامه همانگونه که از معنای لغوی آن آشکار است بیع واقع شده و کلیه آثار ماده ۳۶۲ قانون مدنی بر موضوع حاکم است به این نحو که مالکیت مشتری بر مبیع مستقر و آثار بیع بر روابط طرفین حاکم است.

بخش دوم: اسناد رسمی نقل و انتقال (غیر منقول) و انواع آن

پیشینه شکل گیری ثبت اسناد به مفهوم امروزی آن به دوره مشروطیت بر می گردد. در سال ۱۲۹۰ ش.، قانون ثبت اسناد در ۱۳۹ ماده به تصویب رسید. ولی در این قانون به موضوع ثبت املاک اشاره نشده و اسناد ثبت شده هم لازم الاجرا نبود تا اینکه این قانون در دوره چهارم مجلس لغو و قانون دیگری به نام قانون ثبت اسناد و املاک در ۱۲۶ ماده در ۲۱/۰۱/۱۳۰۲ ش. به جای آن تصویب شد. در مواد نخست این قانون آمده است:

ماده ۱- دوائر ثبت اسناد و املاک برای دو مقصود تشکیل می شود: اول ثبت املاک تا این که مالکیت مالکین و حقوق ذوی الحقوق نسبت به آنها رسماً تعیین و محفوظ گردد. دویم ثبت اسناد برای این که رسماً دارای اعتبار شود. ماده ۲- برای مرکزیت دادن به کلیه دوائر ثبت اسناد و املاک اداره مخصوصی در وزارت عدلیه تأسیس می شود که یکی از ادارات مستقله مرکزی وزارت عدلیه محسوب و مشتمل بر دو دایره ۱. پرسنل و مراسلات ۲. ضبط است. ماده ۳- رئیس کل اداره ثبت اسناد و املاک به تصویب وزارت عدلیه و بر طبق فرمان همایونی منصوب می شود. در ادامه تصویب قوانین مربوط به ثبت اسناد، در تاریخ ۲۱ بهمن ۱۳۰۶ قانون ثبت عمومی املاک در ۹ ماده تصویب شد که متن سه ماده نخست آن به شرح زیر بود: کلیه اموال غیر منقول اعم از املاک مزروعی و مستغلات و غیره باید در دفاتر ثبت املاک ثبت شود. عایدات حاصله از اجرای این قانون در درجه اول صرف توسعه ادارات ثبت و اضافه آن صرف توسعه تشکیلات قضایی مملکت خواهد شد. مدت مرور زمان نسبت به قبل از تصویب این قانون از تاریخ منشاء دعوی چهل سال شمسی است.

قانون ثبت عمومی املاک، با تصویب قانون اصلاح ماده اول قانون ثبت عمومی املاک و مرور زمان در ۱۳۰۵/۰۵/۱۰، در قسمت ثبت املاک نسخ شد. در تاریخ ۱۳۰۷/۱۰/۰۶ قانونی زیر عنوان قانون متمم قانون ثبت املاک در ۳ ماده تصویب شد. در تاریخ ۱۳۰۸/۰۳/۰۲ قانون دیگری با عنوان قانون اصلاح قانون ثبت عمومی املاک و مرور زمان راجع به مدت اعتراض در ۲ ماده تصویب شد. (سازمان اسناد و کتابخانه ملی) در حال حاضر با تصویب قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۲۵ تیرماه سال ۱۳۵۴ تنظیم ثبت اسناد رسمی تنها به وسیله سردفتران اسناد رسمی انجام می شود و برابر این قانون سند نوشته ای است که به وسیله یکی از مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها بر طبق مقررات مربوط تنظیم شود. تعریف سند عادی در ماده (۱۲۸۷ ق.م.آ) آمده است: (اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی، در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است) طبق ماده ۱۲۸۷ ق.م.مراجع صدور اسناد رسمی را می توان به سه دسته ذیل تقسیم نمود:

۱. اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک ثبت شده است؛ مانند ثبت ملک در دفتر املاک، صورت مجلس تفکیکی و تحدید حدود و غیره که براساس مقررات تنظیم شده باشد.

۲. اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشد؛ نظیر سند بیع قطعی غیر منقول، وکالت، اقرار به وصول و صلح و غیره.

۳. اسنادی که در نزد سایر مأمورین رسمی تنظیم شده باشد؛ مانند سند سجل احوال (شناسنامه) که توسط مأمورین اداره ثبت احوال وفق مقررات صادر شده باشد.

از شرایط لازم برای تنظیم سند رسمی رعایت مقررات است و آنچه از قانون استنباط می شود برای تنظیم اسناد رسمی رعایت مقررات و تشریفات الزامی است مگر مواردی که در قانون عدم تاثیر آن ذکر شده باشد مانند ماده ۱۲۹۴ ق.م (تفکریان، ۲۸، ۱۳۸۵).



همانند اسناد عادی که به چند دسته تقسیم می شدند برای نقل و انتقال یک مال غیر منقول از طریق دفاتر اسناد رسمی نیز چند قالب وجود دارد که در ادامه به ذکر چند نمونه از آن می پردازیم.

بند اول: سند قطعی

در تعریف سند قطعی آمده است سند رسمی شامل معامله ناقل عین را می گویند. در مقابل سند بیع شرط و رهن معاملات با حق استرداد استعمال شده است (لنگردوی، ۱۳۷۶، ۳۶۶)

بند دوم: سند صلح مال غیر منقول

موافق منطوق مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک کشور ثبت اسناد راجع به اموال غیر منقول من جمله صلح آن حقوق اجباری بوده و اسناد طاری در محاکم قابلیت پذیرش ندارند. (کاتوزیان ۱۳۸۷، ۱۵۰)

بند سوم: سند هبه مال غیر منقول

اگر موضوع هبه مال غیر منقول ثبت شده (املاک، باغ، آپارتمان، مغازه و غیره که سند رسمی دارند) باشد، باید عقد هبه رسماً به ثبت برسد. واهب باید مالک مالی باشد که هبه می کند. هبه ممکن است معوض باشد و بنابراین شرط کند که متهب مالی را به او هبه کند یا عمل مشروع رایگانی برای او انجام دهد. بعد از هبه واهب می تواند رجوع کند مگر در موارد ذیل:

- ۱- در صورتی که متهب پدر، مادر یا اولاد واهب باشد
- ۲- در صورتی که هبه معوض بوده و عوض داده شده باشد
- ۳- در صورتی که عین موهوبه از ملکیت متهب خارج شده یا متعلق حق غیر واقع شود
- ۴- در صورتی که در عین موهوبه تغییری حاصل شود
- ۵- در صورت فوت واهب یا متهب رجوع ممکن نیست
- ۶- صدقه رجوع ندارد
- ۷- هرگاه داین طلب خود را به مدیون ببخشد رجوع ممکن نیست

سوالی که در این خصوص مطرح می شود آن است که اگر نقل و انتقال مالکیت بدون رعایت مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت به صورت سند صلح و یا هبه به صورت عادی تنظیم شده باشد قابلیت استناد در محاکم دادگستری را دارا می باشد؟ و آیا ضرورتی دارد که در دفتر اسناد رسمی ثبت شود یا باید سند عادی را پذیرفت؟ صرف نظر از مواردی که به صورت اختلافی در خصوص سند عادی هبه (موضوع ماده ۴۸ ق.ت) مطرح شده است، در مواردی که موضوع هبه مال غیر منقول است بیگمان ثبت هبه نامه اجباری است و سند عادی برای اثبات هبه در دادگاه ها و ادارات دولتی پذیرفته نمی شود. (دکتر کاتوزیان ۱۳۸۴، ۷۱)

بند چهارم: وکالت بلاعزل فروش در خصوص مال غیر منقول

در خصوص تنظیم سند وکالت بلاعزل اگرچه به صورت رسمی تنظیم شده است لکن به دلیل اینکه ماهیت عقد وکالت که از عقود جایز است، به جهت نقل و انتقال و احراز بیع چند نظریه وجود دارد:

گروه اول

عقدی که میان طرفین منعقد میشود و عنوان وکالت برای آن انتخاب شده است، صرفایک عقد وکالت محض است و احکام آن هم تابع وکالت است، بنابراین چنین عقدی نه بیع است و نه تعهد به بیع و نه ایجادحق تملک برای منتقل الیه، بلکه صرفا یک عقد وکالت می باشد. این نظر سابقا در بین محاکم از مقبولیت بیشتری برخوردار بوده است. (دکتر کاتوزیان ۱۳۸۷، ۴۳۱)

گروه دوم

این موضع را مخلوطی از وکالت می دانند و بر اساس این دیدگاه آنچه که واقع شده وعده بیع است و تملک ایجاد نمی کند بلکه تنها عاملی که برای تحقق تملیک بدان نیاز است، انتخاب خریدار و تصمیم او بر قبول این حق می باشد. به همین جهت، پیش از اجرای نیابت، وکیل را نباید مالک مال یا صاحب حق عینی آن پنداشت و در واقع وکالت به فوت و حجر از

بین می رود ولی حق تملک ناشی از قصد مشترک از قرائن استنباط می شود و به ورثه منتقل می شود (فصلنامه پژوهش حقوق خصوصی، سال سوم، شماره هشتم، پاییز 1393)

گروه سوم

آن است که هرچند این قرارداد، عقد وکالت است اما اماره هایی بر وقوع عقد بیع سابق می باشد. در واقع، با توجه به مبلغ پرداختی وکیل به موکل، حقوق و تعهدات طرفین در مورد مال موضوع وکالت، تسلیم تمامی اسناد و مدارک مربوط به مالکیت مال به وکیل و..... کاشف به عمل می آید که سابقا عقد بیعی منعقد شده و این عقد وکالت نیز، در راستای تامین منافع خریدار (وکیل) منعقد شده است. به عبارت دیگر، عقد بیعی منعقد شده (چه به صورت شفاهی و چه با سند عادی) و متعاقب آن، عقد وکالت بلاعزلی با سند رسمی، جهت تضمین حقوق مشتری منعقد شده است.

گروه چهارم

بر مبنای این نظر، سند تنظیم یافته هرچند عنوان وکالت را دارد اما عقد بیعی است که متضمن وکالت بلاعزل نیز است، چرا که طرفین در متن سند، به مبلغ پرداختی، حقوق و تکالیف یکدیگر (حقوق و تکالیفی که ناشی از عقد بیع است) و تسلیم اسناد مالکیت دلالت بر بیع دارد مجموعه آرای قضایی دادگاه تجدید نظر استان تهران حقوقی، 1391، 96) همچنین قاعده مویدی دیگر بر نظر مزبور است زیرا با اینکه طرفین عنوان وکالت را برای «العقود تابعه للقصود» عمل حقوقی خود انتخاب کرده اند، اما به واقع امر، قصد آنان بیع بوده و وکالت در نتیجه عقد بیع به وجود آمده است. در بحث اثباتی، اختلاف نظرهای فراوانی وجود دارد به عنوان نمونه، برخی فروش اموال غیر منقول را تشریفاتی قلمداد میکنند (کاتوزیان، 1371، 256). و بر این باور هستند که عقد منعقد شده اصلا بیع نیست، بلکه تعهد به بیع است و حتی در صورت اثبات عقد به دلیل تشریفاتی بودن (ثبت را جزء ارکان عقد میدانند) فقط تعهد به بیع ثابت شده است. در برابر، گروهی معتقد هستند که ثبت دلیل موثر اثبات است و با دلایل دیگر هم میتوان عقد را اثبات کرد؛ از جمله اقرار، شهادت شهود و... (شهیدی ۱۳۷۵،

ص ۸۱). عدهای نیز بر این باورند که ثبت دلیل منحصر اثبات بیع در برابر اشخاص ثالث و دلیل موثر در رابطه دو طرف قرارداد است (امینی، ۱۳۸۵، ۲۳۵) به نظر میرسد باید بین فروش اموال غیر منقولی که ثبت آنها الزامی است و سایر موارد از جمله انتقال خودرو، سهام شرکت و... قایل به تفکیک شد در فروش اموال غیر منقول، با توجه به نحوه نگارش مواد قانون و استفاده از روش تفسیری قابلیت متن، باید قایل بر این شد که عدم ثبت، مانعی بر سر راه انتقال مالکیت تا زمانی است که معامله به ثبت برسد. بنابراین ثبت، دلیل منحصر اثبات بیع نیست بلکه دلیل موثر اثبات بیع است و با دلایل دیگر هم میتوان عقد را به اثبات رساند اما با اثبات عقد، مالکیت منتقل نمیشود زیرا فقط وجود مقتضی اثبات شده و مانع (عدم ثبت) کماکان پابرجاست. اما بهطور کلی باید گفت در مواردی که ماهیت عمل حقوقی بیع به همراه وکالت است، سندی که طرفین عنوان وکالت به آن دادهاند، دال بر وقوع عقد بیع است زیرا تعیین وصف حقوقی، با دادگاه است. اما در مواردی که ماهیت عمل حقوقی افراد، وکالت به همراه بیع است، سند وکالت عنوانی افراد صرفاً میتواند اماره‌های بر وقوع عقد بیع سابق باشد و اثبات عقد بیع ممکن است با دلایل دیگر نیز صورت گیرد (فصلنامه پژوهش حقوق خصوصی، سال سوم، شماره هشتم، پاییز ۱۳۹۳)

۷۶۹

بخش سوم: معارضات معارض و دلایل شکل گیری آن

معامله معارض بدین معناست که فردی در مقام معامله نسبت به یک مال اعم از منقول و غیر منقول مال مورد نظر را به چند نفر انتقال دهد. (اعم از اینکه این انتقال در قالب فروش، هبه، صلح یا سایر قالب‌هایی باشد که نظام حقوقی ما آن را معتبر شناخته است) سوالی که در اینجا مطرح می‌شود آن است که چه عواملی باعث شکل گیری معاملات معارض با (سند عادی و رسمی) می‌گردد؟ گاهی اوقات ممکن است فرد نیت مجرمانه داشته باشد مثل فروش همزمان ملک به دونفر (یکی به موجب سند عادی و دیگری به موجب سند رسمی) که متأسفانه به دلیل اینکه معاملات عادی سابقه ثبتی ندارند و بنابر رویه عرفی اسناد مالکیت تا زمان تنظیم سند رسمی در اختیار خریدار قرار نمی‌گیرد لذا در زمان تنظیم سند رسمی این مسئله قابل



احراز نیست و بعضاً دیده می شود اسناد عادی تنظیمی در دفاتر املاک حتی فاقد کد رهگیری هستند. (گلدوزیان ۲۸۷، ۱۳۸۶) اما حالت دوم زمانی است که نیت مجرمانه نبوده است به عنوان مثال فردی به موجب سند مبیعنامه عادی ملکی را به دیگری انتقال می دهد و سپس فوت می نماید و وراثت وی بدون اطلاع از سند عادی تنظیمی مبادرت به تنظیم سند رسمی می نمایند.

بند اول: تدفیق و بررسی رای وحدت رویه

ماده ۱۱۷ قانون ثبت، در مقام جرم‌انگاری معامله‌ی معارض چنین مقرر کرده است: «هر کس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول یا غیرمنقول) حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید، به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد» هیأت عمومی دیوان عالی کشور در رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۴۳ مورخ ۱۳۵۱/۰۸/۱۰ در مقام تفسیر این ماده چنین گفته است: «نظر به این که شرط تحقق بزه مشمول ماده‌ی ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک، قابلیت تعارض دو معامله یا تعهد نسبت به یک مال می‌باشد و در نقاطی که ثبت رسمی اسناد مربوط به عقود و معاملات اموال غیرمنقول به موجب بند «اول» ماده‌ی ۴۷ قانون مزبور اجباری باشد، سند عادی راجع به معامله آن اموال طبق ماده‌ی ۴۸ همان قانون در هیچ‌یک از ادارات و محاکم پذیرفته نشده و قابلیت تعارض با سند رسمی نخواهد داشت، بنابراین، چنانچه کسی در این قبیل نقاط با وجود اجباری بودن ثبت رسمی اسناد، قبلاً معامله‌ای نسبت به مال غیرمنقول به وسیله سند عادی انجام دهد و سپس به موجب سند رسمی معامله‌ای معارض با معامله اول در مورد همان مال واقع سازد، عمل او از مصادیق ماده‌ی ۱۱۷ قانون ثبت اسناد نخواهد بود، بلکه ممکن است بر فرض احراز سوءنیت با ماده کیفری دیگری قابل انطباق باشد. بنابر آنچه که ذکر شد می توان نتیجه گرفت در نقاطی که تنظیم سند رسمی اجباری است چنانچه فردی معامله را با سند عادی انجام دهد عمل مذکور جرم نبوده و فرد مسئولیت کیفری نخواهد داشت.

بند دوم: اختلاف نظر در پرداخت خسارت

برای جبران خسارت فردی که چنین مالی را خریده باشد، باید به قانون مدنی مراجعه کرد. در این قانون درباره ضمان درک یا همان مسئولیت فروشنده مال غیر آمده است: در صورتی که مالی مستحق للغير (حق شخص دیگری) باشد، خریدار باید غرامت آن را بپردازد. البته در این باره تاکنون مراجع قضایی تصمیم‌های گوناگونی اتخاذ کرده‌اند؛ اکثر قریب به اتفاق قضات، استنباط ایشان این است که غرامت همان خسارت تأخیر تادیه است که بر اساس شاخص نرخ تورم هر سال از سوی بانک مرکزی اعلام می‌شود. اما بعضی از قضات نیز غرامت را به قیمت روز مال فروخته شده محاسبه می‌کنند که این نرخ با ارجاع به کارشناسی تعیین می‌شود. به نظر می‌رسد پرداخت بهای روز مال، عادلانه‌تر از پرداخت خسارت تأخیر تادیه است.

بند سوم: اعتبار مبایعه نامه در برابر سند رسمی معارض

همانگونه که ذکر شد در برخی موارد سند عادی با تاریخ مقدم تنظیم می‌گردد و پس از آن سند رسمی از سوی فروشنده با شخص دیگری تنظیم می‌گردد که در ادامه به بررسی این مطلب از منظر فقهی و قانونی می‌پردازیم

بخش چهارم: بررسی از منظر فقهی

در این قسمت حدود اعتبار اسناد را از منظر فقهی مورد بررسی قرار می‌دهیم.

بند اول: در منابع فقهی اصل لزوم

مرحوم شیخ انصاری در خصوص (قاعده أصالة اللزوم فی العقود) می‌فرماید این آیه دلالت دارد که هر عقدی لازم است. چرا؟ چون «عقد» یک مدلولی دارد و یک اثری، مدلولش تملیک است، یعنی تملیک مبیع به مشتری، اثرش این است که نباید مبیع را از دستش مشتری بدون رضایتش بگیری، این معنایش همان لزوم عقد است، پس اینکه می‌گویید «فسخت» و مبیع را از دست مشتری می‌گیرید، این بر خلاف وفا به عقد است، وفا به عقد، یعنی وفا به آثار

عقد، عقد مدلولی دارد و هو التملیک، آثاری دارد که نباید ملک کسی را بدون رضایت از دستش بگیرید.

بند دوم: بررسی از منظر حقوقی

دکتر صفایی می فرماید؛ معامله معارض با قولنامه صحیح است ولی متعهد باید خسارت متعهدله را بدهد: ایشان معتقدند که در قولنامه برای متعهدله حق عینی ایجاد نمی شود، زیرا حقوق عینی در حقوق ایران (م ۲۹ ق م) احصاء شده هستند و غیر از موارد احصائی حقوق عینی دیگری نداریم. و حق ایجاد شده برای متعهد له حق دینی می باشد و طبق قاعده کلی معاملات معارض با حق دینی صحیح است و فقط در صورت زیان متعهدله، باید متعهد زیان او را جبران نماید و نتیجه نهایی اینکه چنین معامله ای صحیح ولی متعهد باید خسارت متعهدله را جبران نماید. دکتر کاتوزیان می فرماید؛ معامله معارض با قولنامه قابل ابطال از سوی متعهدله می باشد: ایشان معتقد است: قولنامه مانند سایر اسنادی که برای ایجاد تعهد تنظیم می شود، در دادگاه معتبر است و دو طرف مکلف به اجرای مفاد آن هستند، زیرا تعهدی که ضمن آن است متکی به قرارداد خریدار و فروشنده است (ماده ۱۰ ق.م). قولنامه، نه تنها برای اجرای مفاد آن ایجاد التزام می کند، بلکه به طور ضمنی حاوی شرط اسقاط حق تصرف مخالف با مفاد تعهد نیز است. پس اگر مالکی که در قولنامه متعهد به فروش ملک خود شده است، آن را به دیگری انتقال دهد، بر مبنای همین شرط ضمنی، می توان ابطال آن را از دادگاه خواست همچنین استاد با استدلال دیگری می فرماید؛ قولنامه ایجاد حق عینی نمی کند و تنها حق دینی مبنی بر فروش مال معین بر ذمه متعهد مستقر می شود و متعهد با فروش مال به دیگری در واقع ملک خود را فروخته است و حق مالکیت خود را اعمال نموده است. متعهد اگرچه اعمال حق خود را نموده ولی با اعمال حق خود به ضرر متعهدله اقدام کرده است و این نوعی سوء استفاده از حق می باشد و سوء استفاده از حق به موجب اصل ۴۰ قانون اساسی که مقرر می دارد هیچ کس نمی تواند اعمال حق خویش را موجب اضرار دیگران و یا منافع عمومی قرار دهد ممنوع است. در ثانی متعهد ضمن تعهد به فروش مال معین تعهد دیگری نموده مبنی بر

اینکه مال موضوع تعهد را تا موعد انجام عقد بیع به دیگری نفروشد. بدین ترتیب که مالک مال موضوع معامله علاوه بر اینکه تعهد به فروش کرده به طور ضمنی تعهد به نگهداری مال مذکور تا زمان وقوع معامله را نیز کرده است و اکنون که مال را به ثالثی فروخته در واقع من غیر حق معامله ای را انجام داده که باعث اضرار به دیگری شده است. بنا به دلایل فوق یعنی اصل ۴۰ قانون اساسی این معامله قابل ابطال از سوی زیان دیده است.

بخش پنجم: بررسی روند شکل گیری اسناد معارض و چاره اندیشی

پس از آنکه قانون ثبت اسناد و املاک در سال ۱۳۱۰ به تصویب رسید و ثبت املاک به موجب این قانون اجباری شد با توجه به بند ۱ ماده ۴۶ قانون مارالذکر به نظر می رسید موضوع در خصوص تعارض بین سند عادی و سند رسمی تعیین تکلیف گردیده است. لکن با وقوع انقلاب اسلامی و حکومت قوانین شرع، در تعارض بین اسناد رسمی و عادی اختلاف حادث گردید. مجمع مشورتی فقهی در خصوص مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت و مخالف یا موافق بودن مواد مذکور با موازین شرعی درخواست اعلام نظر از شورای نگهبان می نماید که این موضوع در جلسات شورای نگهبان مورد بحث و بررسی قرار می گیرد و نهایتاً شورای محترم نگهبان چنین اعلام می نماید: ((مفاد مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک صرفاً اختیاری دانستن ثبت سند در برخی موارد و الزامی دانستن آن در سایر موارد است که این مطلب خود به خود ایرادی ندارد. اما مفاد ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک و نیز ماده ۴۸ آن که دلالت بر بی اعتبار دانستن اسناد عادی و غیر رسمی دارد اطلاق آن در مورد سند عادی که قرائن و ادله قانونی یا شرعی معتبر بر صحت مفاد آن باشد خلاف شرع و باطل است و اما در مورد سند عادی همراه با قرائن و شهادت شهود معتبر بر صحت آن باشد این اسناد معتبر است و دو ماده مزبور در چنین مواردی تخصیص خورده است و مواد ۱۲۸۵ و ۱۲۹۱ قانون مدنی اشاره به اینگونه اسناد عادی دارد.)) ماده ۶۲ (ماده ۵۲ الحاقی به لایحه) قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور که توسط مجلس شورای اسلامی در سال ۹۵ مورد تصویب قرار گرفت مربوط به تعارض اسناد عادی و رسمی است. در پیش نویس این ماده چنین مقرر گردیده بود



((کلیه معاملات راجع به اموال غیر منقول ثبت شده مانند بیع، صلح، اجاره، رهن و نیز وعده یا تعهد به انجام اینگونه معاملات باید به طور رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود. اسناد عادی که در خصوص معاملات راجع به اموال غیر منقول تنظیم شوند در برابر اشخاص ثالث غیر قابل استناد بوده و قابلیت معارضه با اسناد رسمی را ندارند.)) متعاقبا شورای نگهبان اطلاق این ماده را با توجه به اینکه نقض حق مالکیت و حق دادخواهی و به طور کلی حقوق اشخاص است و به دلیل اعتبار شرعی اسناد عادی مخالف قانون اساسی و شرع اعلام می نمایند. پس از اعلام مخالفت شورای نگهبان، مجلس شورای اسلامی اقدام به اصلاح ذیل این ماده بدین نحو نمود: (اسناد عادی که در خصوص معاملات راجع به اموال غیر منقول تنظیم شوند، مگر اسنادی که بر اساس تشخیص دادگاه دارای اعتبار شرعی است، در برابر اشخاص ثالث غیر قابل استناد بوده و قابلیت معارضه با سند رسمی را ندارند.) چنانچه ماده فوق الذکر به همان صورت اولیه مورد تصویب نهایی قرار گرفته بود فصل الخطاب در تعارض سند عادی و رسمی قرار می گرفت اما با مخالفت شورای نگهبان و تغییرات صورت گرفته در متن ماده تعارض سند عادی با سند رسمی دارای مستند قانونی نیز گردید. اگر چه در گذشته بعضا قضات در تعارض سند عادی با رسمی با استناد به مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اعتباری برای سند عادی قائل نبودند لکن با تصویب ماده قانونی مذکور قانونا سند عادی قابل معارضه با سند رسمی را دارد.

بند اول: اعتبار مبیعه نامه در دعوی خلع ید

با توجه به ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور سوالی که مطرح می گردد آنکه بر خلاف مفاد رای وحدت رویه شماره ۶۸۲ هیات عمومی دیوان عالی کشور آیا با تمسک به سند عادی دعوی خلع ید قابل پذیرش است؟ بدین نحو که خواهان علیه متصرف که می تواند مالک به موجب سند رسمی باشد در یک دادخواست دعوی خلع ید به همراه تایید مبیعه نامه را مطرح کند؟ و آیا حکم بر خلع ید صادر شود؟ قطعا لازمه دعوی خلع ید اثبات مالکیت خواهان است چرا که در صورت عدم مالکیت، خواهان ذینفع محسوب نمی

گردد. در رای وحدت رویه ۶۷۲ مورخ ۱۳۸۳/۱۰/۰۱ هیات عمومی دیوان عالی کشور چنین آمده است ((خلع ید از اموال غیر منقول فرع بر مالکیت است بنابراین طرح دعوی خلع ید از زمین قبل از احراز و اثبات مالکیت قابل استماع نیست بنا به مراتب و با توجه به مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک رای شعبه پنجم دادگاه تجدید نظر استان به نظر اکثریت اعضای عیات عمومی دیوان عالی کشور که با این نظر انطباق دارد صحیح و قانونی تشخیص می شود...)) شاید به نظر برسد با تصویب ماده ۶۲ قانون احکام دائمی توسعه کشور امکان دعوی خلع ید با استناد به سند عادی امکان پذیر باشد. در دعوی خلع ید به استناد سند عادی بدیهی است در ابتدا می بایست برابر ماده مارالذکر سند عادی مستند دعوا مورد تایید دادگاه قرار گیرد که لازمه آن طرح دعوی تایید یا تنفیذ مبیعه نامه است که در عمل امکان طرح چنین دعوی در خصوص املاک با سابقه ثبتی وجود ندارد. در نظریه مشورتی شماره ۵۲۵/۷ مورخ ۱۳۹۱/۰۳/۱۷ آمده است ((با توجه به اینکه یکی از ارکان دعوا، خلاف اصل بودن ادعای مدعی است و مطابق ماده ۲۲۳ قانون مدنی، اصل بر صحت قراردادهاست و تنفیذ صرفاً ناظر بر معاملات فضولی و اکراهی است لذا تنفیذ اسناد عادی تحت عنوان بیع نامه، صلح نامه و هبه نامه، دعوا محسوب نشده و قابل استماع نیست. لکن چنانچه منظور خواهان اثبات وقوع معامله و اثبات مالکیت باشد در این صورت با عنایت به رای وحدت رویه شماره ۵۶۹/۱۰/۱۰/۱۳۷۰ هیات عمومی دیوان عالی کشور، چنین خواسته ای (تنفیذ مبیعه نامه عادی) نسبت به املاک ((ثبت نشده)) قابل استماع است و بالعکس

در مورد املاک ثبت شده این خواسته مغایر با مقررات مواد ۲۲، ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک بوده و غیر قابل استماع است...)) همچنین با توجه به اینکه دعوی تنفیذ دعوی ترافی محسوب نمی گردد به صراحت مواد ۲ و ۳ قانون آیین دادرسی مدنی قابلیت پذیرش ندارد، از طرف دیگر بر فرض پذیرش دعوی تنفیذ یا تایید مبیعه نامه و صدور حکم مبنی بر تایید، ملک موضوع مبیعه نامه دارای دو سند (یکی رسمی و دیگری عادی مورد تایید دادگاه که در حکم سند رسمی است) با دو مالک است که به نظر این امر قابلیت پذیرش ندارد؛ از طرف دیگر اگر چه شورای محترم نگهبان مفاد ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک را خلاف شرع



اعلام نموده است لکن ماده موصوف همچنان به قوت خود باقی است، مقررات ماده ۶۲ به نظر در جایی حکومت دارد که دارنده سند عادی مقدم دعوایی به خواسته ابطال سند رسمی موخر مطرح تا با ابطال سند رسمی و اعاده مالکیت، امکان انتقال سند رسمی به خریدار به موجب سند عادی میسر گردد؛ بنابراین به نظر نگارنده تا زمانی که اعتبار سند عادی در تعارض با سند رسمی توسط دادگاه بررسی نگردیده و حکم بر ابطال سند رسمی موخر صادر نشده باشد و سند انتقال به نام دارنده سند عادی منتقل نگردد، خریدار به موجب سند عادی مالک برابر ماده ۲۲ قانون ثبت محسوب نمی گردد تا در دعوی خلع ید ذینفع تلقی گردد. آنچه در تعارض سند عادی با سند رسمی که به موجب آن با احراز اعتبار شرعی مبیعه نامه موجبات ابطال سند رسمی موخر را باعث می شود به نظر تنها وقوع بیع و وجود مبیعه نامه نیست چرا که سندی که مطابق مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک به ثبت نرسیده باشد قابلیت استناد در محاکم را ندارد بلکه از آنجا که ماده ۲۲۰ قانون مدنی مقرر می دارد ((عقود نه فقط متعاملین را به اجرای چیزی که در آن تصریح شده است ملزم می نماید بلکه متعاملین به کلیه نتایجی هم که به موجب عرف و عادت یا به موجب قانون از عقد حاصل می شود ملزم می باشند)) لذا لازمه انتقال قانونی مالکیت به خریدار تنظیم سند رسمی انتقال است که به جهت آن می بایست ابتدا سند مالکیت رسمی موخر ابطال تا با اعاده مالکیت به وضع سابق، انتقال سند به نام خریدار امکان پذیر باشد.

بند دوم: نحوه طرح دعوا در محاکم دادگستری

به جهت طرح دعوا، خریدار سند عادی مقدم می تواند به عنوان خواهان با مراجعه به دفتر خدمات قضایی و با ارائه مدارک و مستندات نسبت به طرح دعوی ابطال سند رسمی و جبران خسارت دادرسی اقدام نماید، دادگاه صالح به رسیدگی دادگاه محل مال غیر منقول می باشد و هزینه دادرسی این دعوی بر مبنای قیمت منطقه ای محاسبه می گردد البته پیشنهاد می گردد چنانچه بیم نقل و انتقال ملک وجود داشته باشد با تقاضای دستور موقت مبنی بر جلوگیری از نقل و انتقال و واریز خسارت احتمالی تعیینی از سوی دادگاه، ملک توقیف و از نقل و انتقال

جلوگیری به عمل آید؛ چنانچه سند رسمی موخر به موجب وکالتنامه منقل شده باشد لازمه ابطال سند رسمی ابطال سند وکالتنامه می باشد به عبارت دیگر ابطال سند رسمی موخر فرع بر ابطال سند وکالت می باشد.

بند سوم: راهکار ارائه شده از سوی قوه قضائیه

موضوع اسناد عادی و تقابل آن با اسناد رسمی یکی از معضلات حقوقی چندین ساله کشور است که علاوه بر ایجاد تشکیل پرونده های قضایی بسیار، زمینه بروز تخلفات زیادی از جمله فرار سرمایه از کشور، پولشویی، فروش چندین باره یک ملک به چند نفر و اعتبار قولنامه ها را فراهم می کند. و برابر آمار رسمی قوه قضائیه هر ساله تعداد زیادی پرونده معاملات معارض به دادگاه ها ارجاع می گردد. در جلسه شورای عالی قضایی که اخیرا برگزار شده است مصوب گردیده است معاونت حقوقی قوه قضائیه و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برای متمرکز شدن نظام معاملات کشور در اسناد ثبتی و حذف اسناد عادی از چرخه معاملات ملکی برنامه ریزی و در صورت نیاز به قانون، نسبت به تهیه لایحه اقدام کنند. جلسه هفتگی شورای عالی قضایی، در روز ۱۵ مهر ماه سال جاری با حضور حجت السلام سید ابراهیم رئیسی رئیس قوه قضائیه و مسئولان عالی دستگاه قضا در حوزه ریاست قوه قضائیه برگزار گردید. ساماندهی ارتباطات و مطالبات مردمی در دستور کار جلسه شورای عالی قوه قضائیه قرار گرفت که مدیرکل دبیرخانه قوه قضائیه و رئیس مرکز ارتباطات مردمی به بیان توضیحاتی در این زمینه پرداختند و تصمیمات لازم اتخاذ شد. سخنگوی قوه قضائیه در گزارش خبری اعلام نمودند که بر اساس سند جدید تحول قضائی اسناد رسمی جایگزین اسناد عادی و پذیرش اسناد عادی در مراکز قضائی و اداری ممنوع می شود. و برای حل مسئله اطاله دادرسی در این سند اصلاح قوانین و مقررات، استفاده حداکثری از ظرفیت شوراهای حل اختلاف و نهادهای شبه قضائی، احیای داوری و میانجیگری برای حل مسائل بین مردم پیش بینی شده است.



نتیجه گیری

اگرچه در برخی موارد سند عادی این تاب و توان را دارد که سند رسمی را باطل نماید ولیکن این امر مستزم صرف وقت و هزینه و کثرت کارمحاکم و سردرگمی خریدار و فروشنده و عدم اطمینان به معاملات انجامی (ولو معامله رسمی) گردیده است آنچه که در عمل به نظر می رسد می تواند نسبت به حل موضوع و پایان مناقشه تعارض سند عادی و رسمی در خصوص املاک پایان دهد رعایت کامل مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت می باشد. زیرا نه خریدار به موجب سند عادی می تواند اطمینان داشته باشد قبل از وی موضوع معامله به موجب سند رسمی یا عادی به شخص ثالث واگذار نشده است و نه خریدار به موجب سند رسمی می تواند از مالکیت خود مطمئن باشد و هر زمان امکان دارد شخصی با استناد به مبیعه نامه مقدم مدعی مالکیت وی گردد. به نظر اگر درایت ریس قوه قضاییه مبنی بر حذف اسناد عادی از چرخه معاملات ملکی به صورت قانون تصویب گردد بخش عظیمی از مشکلات حادث شده و پرونده های ارجاعی به قوه قضاییه کاسته می شود.

منابع و ماخذ

- ۱- امامی، سید حسن دوره شش جلدی (حقوق مدنی) ج ۲، چ ۱۳۸۷، ۱۲ انتشارات اسلامیه
- ۲- آدابی، حمید رضا، حقوق ثبت تخصصی، انتشارات جنگل چاپ اول ۱۳۸۸
- ۳- تفکریان محمود حقوق ثبت املاک ۱۳۸۶ چاپ اول
- ۴- تفکریان محمود شناخت دفاتر اسناد رسمی ۱۳۸۵ چاپ اول
- ۵- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق انتشارات گنج دانش چ پانزدهم ۱۳۸۴
- ۶- دیانی، عبدالرسول، ادله اثبات دعوا در امور مدنی و کیفری، ج سوم ۱۳۸۷ انتشارات تدریس
- ۷- ستوده تهرانی، حسن، حقوق تجارت، نشر دادگستر، ۱۳۸۹ چاپ دوازدهم ج چهارم
- ۸- شیخ انصاری ترجمه و شرح مکاسب بیع ج چهارم چاپ دهم تابستان ۹۹
- ۹- شهیدی، مهدی، مجموعه مقالات چاپ دوم ۱۳۷۸ نشر حقوق دانان

- ۱۰- شهیدی مهدی مجله کانون وکلای دادگستری شماره ۱۸ و ۱۹
- ۱۲- شمس، عبدالله ادله اثبات دعوا انتشارات دانشگاه تهران چ ۱۱
- ۱۳- شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک انتشارات جهاد دانشگاهی
- ۱۴- فرحناکیان، فرشید، قانون تجارت در نظم کنونی نشر میزان ۱۳۸۷
- ۱۵- کاتوزیان، ناصر حقوق مدنی در نظم کنونی نشر میزان چاپ دوازدهم ذیل ماده 1384
- ۱۶- کاتوزیان ناصر اثبات و دلیل اثبات جلد اول چ چهارم بهار ۱۳۸۵
- ۱۷- کاتوزیان، ناصر عقود و قراردادها نشر میزان چ ۱۳۸۷
- ۱۸- کاتوزیان ناصر عقود معین ۳ چ سوم گنج دانش ۱۳۸۴
- 19- گلدوزیان، ایرج، حقوق جزای عمومی جلد اول چاپ دهم انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۸۶

