



## حدود اعتبار سند نسبت به طرفین معامله، قائم مقام آنها و اشخاص ثالث

\*\*\*بهمن باباجانیان \*\*\*علیرضا حسینی

تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۰۱/۱۷ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/۰۵/۲۸

### چکیده

سند را می‌توان به عنوان یکی از مهمترین و رایج‌ترین ادله اثبات دعوی در دعای حقوقی دانست که با حذف مواد ۱۳۰۶ تا ۱۳۰۸ قانون مدنی و گسترش قلمرو اعتبار شهادت هنوز هم یکی از مهمترین ادله اثبات دعوی است. قانونگذار در ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی اسناد رسمی را نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام قانونی آنان معتبر دانسته است و اعتبار آن نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد. این موضوع در ماده ۷۱ قانون ثبت تکرار شده است. مندرجات هر سند نسبت به طرفین و قائم مقام آنان تحمیل می‌شود ولی تحمیل مندرجات آن نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانونگذار تصریح نموده باشد. از جمله موارد تصریح قانونگذار ماده ۷۲ قانون ثبت است که کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقوله را که بر طبق مقررات ثبت املاک ثبت شده است، نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار می‌داند. علت استثنا شدن معاملات غیرمنقوله ثبت شده ناشی از قاعده امری ماده ۲۲ قانون ثبت و ماده ۷۲ آن قانون است و هدف قانونگذار ثبتی ایجاد نظم و امنیت در معاملات املاک و پایان دادن به بی‌نظمی در این قبیل معاملات است. در این مقاله به حدود اعتبار اسناد نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام آنان و مواردی که قانونگذار اعتبار سند را نسبت به اشخاص ثالث معتبر دانسته پرداخته خواهد شد. در این پژوهش از روش توصیفی تحلیلی و همچنین استفاده از منابع کتابخانه‌ای استفاده شده است.

واژگان کلیدی: سند، حدود اعتبار، طرفین معامله، شخص ثالث.

---

\*\*\*دانشجوی دکتری گروه حقوق خصوصی، واحد شیراز، دانشگاه آزاد اسلامی، شیراز، ایران.

\*\*\*استادیار گروه حقوق خصوصی، واحد دامغان، دانشگاه آزاد اسلامی، دامغان، ایران. (نویسنده مسئول)

alireza332@yahoo.com

## مقدمه

از دوران قدیم تاکنون، سند در ثبت وقایع و اعمال حقوقی نقش مهمی را داشته و در دین مبین اسلام نیز به تنظیم سند برای ثبت تعهدات دستور داده شده است.<sup>۱</sup> سند را هنوز هم می‌توان مهمترین و رایج‌ترین ادعای اصحاب دعوی در دعاوی و امور غیرکیفری دانست. حتی با حذف مواد ۱۳۰۶ تا ۱۳۰۸ قانون مدنی در تاریخ ۶۱/۱۰/۸ و اعلام مغایرت ماده ۱۳۰۹ با شرع که نتیجه آن برداشته شدن محدودیت توان اثباتی گواهی در اعمال حقوقی بود، همچنان نتوانسته است در جایگاه پیشین سند تغییر چندانی ایجاد نماید.

امروزه در عموم جوامع پیشرفته، ثبت رسمی معاملات با هدف مدیریت توسعه کشور و ایجاد نظم و امنیت در معاملات و جلوگیری از انجام معاملات معارض و وصول مالیات معاملات، جایگاه غیرقابل انکاری یافته و از حادث شدن بسیاری از مشکلات برای مردم و دولت جلوگیری کرده است.

با رشد و فزونی سند در محاکم اعم از قضائی و غیرقضائی این امر متصور می‌شود که تا چه حد این سند در برابر اشخاص ثالث دارای اعتبار است. هر سند اعم از رسمی و عادی دارای مندرجاتی است که این مندرجات علیه اشخاصی که آن را امضا نموده‌اند و نیز قائم مقام آنان معتبر است، اما مندرجات سند عادی به اشخاص ثالث تحمیل نمی‌شود و در مورد اسناد رسمی زمانی مندرجات آن به شخص ثالث تحمیل می‌شود که قانون تصریح کرده باشد. به موجب ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی: «اسناد رسمی درباره طرفین و وراثت و قائم مقام آنان معتبر است و اعتبار آنها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد.» بنابراین مندرجات سند نسبت به طرفین و قائم مقام آنان تحمیل می‌شود ولی نسبت به اشخاص ثالث تنها در صورت تصریح قانونگذار است.

---

۱. سوره بقره، آیه ۲۸۲.

حدود اعتبار سند نسبت به طرفین معامله، قائم مقام آن‌ها و اشخاص ثالث.....۲۱۵

در این مقاله سعی بر آن است با مشخص نمودن سند رسمی و عادی حدود اعتبار این اسناد در برابر امضاکنندگان و قائم‌مقام آنان مورد بررسی قرار گیرد و این که آیا مندرجات سند رسمی نسبت به اشخاص ثالث تحمیل می‌شود یا خیر؟ بنابراین تحلیل ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی و استثنا آن ماده ۷۲ قانون ثبت مورد بررسی قرار خواهد گرفت. همچنین به اعتبار تاریخ اسناد رسمی نسبت به اشخاص ثالث، موضوع ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی، پرداخته خواهد شد.

اعتبار سند نسبت به اشخاص ثالث صرفاً در تعدادی از کتب ادله اثبات دعوی به طور پراکنده و مختصر بررسی شده است اما، در این مقاله به تبیین این مساله به گونه‌ای مستقل و مبسوط با روش توصیفی تحلیلی خواهیم پرداخت.

## ۲- مفاهیم نظری

### ۲-۱- مفهوم سند

سند در لغت به معنای «آنچه بدان اعتماد کنند، مدرک، مستند و نوشته‌ای که قابل استناد باشد» می‌باشد (معین، ۱۳۶۰: ۱۹۲۹). بنابراین از دیدگاه لغوی سند یک مفهوم عام است که عبارت از هر تکیه‌گاه و راهنمای مورد اعتماد که بتواند دیگری را به درستی یک ادعا جلب نماید.

از دیدگاه حقوقی در قانون مدنی ایران در ماده ۱۲۸۴ سند چنین تعریف شده است: «سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد» و طبق این تعریف نوشته در صورتی سند شمرده می‌شود که بتواند در دادرسی دلیل قرار گیرد (شمس، ۱۳۸۶: ۱۴۰). نوشته نیز به هر علامت یا خطی گفته می‌شود که بر روی چیزی نمایان شده باشد. این نوشته ممکن است به صورت رمز و یا بر روی کاغذ سنگ، صفحه فلزی و یا هر چیز دیگری باشد که قابلیت پذیرفتن نقش را داشته باشد. اما در مقررات ثبتی، با وجود این که سند یک اصطلاح ثبتی است، تعریفی از سند ارائه نشده است. اصطلاح سند، در حقوق ثبت متفاوت با اصطلاح سند در حقوق مدنی است.

۲۱۶.....تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین‌الملل، سال یازدهم، شماره چهارم، تابستان ۱۳۹۷

سند ثبتی که به آن سند رسمی گفته می‌شود، نوشته‌ای است رسمی که دلالت بر وجود حقی به نفع یک شخص می‌کند (ثبوت حق) که در صورت لزوم خود این نوشته می‌تواند ثبوت حق موضوع آن را بدون آنکه نیاز به دلیل دیگری باشد اثبات کند (اثبات حق) (حمیتی واقف، ۱۳۸۴: ۷۱). در حقوق ثبت هم جنبه اثباتی و ثبوتی توجه شده است اما قانون مدنی صرفاً به جنبه اثباتی آن توجه کرده است. زیرا اگر نوشته حاوی حقی نباشد چگونه می‌توان در مقام دعوی یا دفاع به آن استناد نمود. به همین لحاظ باید گفت که هر نوشته قابلیت استناد یا دفاع را ندارد و می‌بایست به جنبه ثبوتی و اثباتی آن توجه شود.

## ۲-۲- محتویات و مندرجات یک سند

محتویات هر سند عبارات، امضاها، مهرها و اثرانگشت‌هایی است که در سند نوشته یا گذاشته می‌شود که مطابق ماده ۷۰ قانون ثبت، سندی که مطابق قوانین، به ثبت رسیده، رسمی است و تمام محتویات و امضاها مندرج در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجعولیت آن سند ثابت شود...» که نسبت به سند رسمی ادعای انکار پذیرفته نبوده و تنها می‌تواند با ذکر دلیل نسبت به آن ادعای جعلیت نماید (امامی، ۱۳۴۶: ۷۲-۷۱). اما مندرجات سند، مفاد عباراتی است که در سند قید شده و برخلاف محتویات که از امور مادی است از امور معنوی می‌باشد (حمیتی واقف، ۱۳۸۴: ۷۲) که به دو بخش تقسیم می‌شود:

۱- اعلام‌های مأمور آن قسمتی از مندرجات سند است که مأمور رسمی از مشاهدات و محسوسات خود اعلام داشته است و ۲- اعلام‌های اشخاص: آن قسمتی از مندرجات سند که حاکی از اظهارات اشخاص در حضور مأمور رسمی است؛ مانند آن که فروشنده اعلام یا اقرار نموده که ثمن را دریافت نموده است.

سند در قانون مدنی به دو دسته تقسیم شده است: ۱- سند رسمی ۲- سند عادی (غیر رسمی)؛ به موجب ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی: «اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأموران رسمی، در حدود صلاحیت آن‌ها

حدود اعتبار سند نسبت به طرفین معامله، قائم مقام آن‌ها و اشخاص ثالث.....۲۱۷

و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد رسمی است» براساس این تعریف توسط سه دسته تنظیم می‌شوند: اداره ثبت، دفاتر اسناد رسمی و سایر مأموران رسمی (مانند شناسنامه و گذرنامه). اما سند عادی مطابق ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی «اسنادی هستند که غیر از اسناد یاد شده در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی هستند» اسناد عادی تنوع بیشتری از اسناد رسمی دارد. اوراق تجاری مانند برات و سفته و چک، قولنامه‌ها، دفاتر بازرگانی و وصیتنامه‌ها و نامه‌های خصوصی و ده‌ها گروه دیگر مانند بارنامه‌ها و سهام شرکت‌ها که وصف مشترک همه آن‌ها عدم دخالت مأمور رسمی در تدوین و تنظیم و ... می‌باشد.

### ۲-۳- مفهوم حدود اعتبار سند

قانونگذار واژه اعتبار را در مفاهیم متفاوتی به کار برده است. اولین مفهوم اعتبار مخالف نبودن آن با قوانین است که در ماده ۱۲۸۸ قانون مدنی آمده است: «مفاد سند در صورتی معتبر است که مخالف قوانین نباشد.»

دومین مفهوم اعتبار به معنای میزان مقاومت سند در برابر تعرض به اصالت و صحت آن است. از این رو ماده ۷۰ ثبت اعلام می‌نماید: «سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاءهای مندرج در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجعولیت آن سند ثابت شود.» این مفهوم اعتبار به معنای اصالت است.

سومین مفهوم اعتبار در ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی آمده است: مطابق این ماده «اسناد رسمی درباره طرفین و وراثت و قائم‌مقام آنان معتبر است و اعتبار آن‌ها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد. در این مفهوم حدود اعتبار متحمل شدن اثرات حقوقی مندرجات سند است. حدود اعتبار تمامی اسناد یکسان نیست و از لحاظ موضوع سند متفاوت است. دکتر سید حسن امامی اعتبار به مفهوم ماده ۱۲۹۰ را حدود اعتبار تعریف نموده‌اند و مفهوم اعتبار ماده ۷۰ قانون ثبت را اعتبار تعبیر نموده‌اند (شمس، ۱۳۸۶: ۱۵۸). همچنین این نکته حائز اهمیت است که واژه اعتبار با قابلیت استناد در عین نزدیکی تفاوت اندکی دارد که واژه اعتبار هم ناظر به

۲۱۸.....تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین‌الملل، سال یازدهم، شماره چهارم، تابستان ۱۳۹۷

مرحله ثبوت است و هم اثبات. در حالی که قابلیت استناد تنها ناظر به مرحله اثبات است و به آثار حقوقی و ماهوی عمل حقوقی توجه ندارد (کاتوزیان، ۱۳۸۷: ۲۸۵). در این مقاله به مفهوم اعتبار از منظر ماده ۱۲۹۰ خواهیم پرداخت.

### ۲-۴- مفهوم قائم‌مقام و اشخاص ثالث

قائم‌مقام در لغت به معنای جانشین و نائب است. در اصطلاح حقوقی قائم‌مقام قانونی به کسی می‌گویند که مستقیماً در عقد و قرارداد مداخله نداشته ولی اثرات آن به جهت از متعاملین به او سرایت بنماید (امامی، ۱۳۴۶: ۲۳۵) که به قائم‌عام و خاص تقسیم می‌شود. قائم‌مقام عام کسی را گویند که در کلیه حقوق و تکالیف شخصی جانشین او می‌گردد که وراثت «موصی له» بستانکار قائم‌مقام عام است که نسبت به بستانکار عام مورد تردید است (صفایی، ۱۳۸۴: ۱۶۷). اما قائم‌خاص که شخصی است که مال به او انتقال پیدا می‌کند، قائم‌مقام ناقل در حقوق و تعهدات مربوط به مال مزبور خواهد بود. بنابراین قائم‌مقامی خاص زمانی مصداق پیدا می‌کند که مال معین یا حق مشخصی به دیگری انتقال یابد.

شخص ثالث شخصی غیر از طرفین و قائم‌مقام آنهاست. اعمال حقوقی در اصل به شخص ثالث که اراده او و نماینده‌اش در ساختن این ماهیت اعتباری دخالتی نداشته است، اثری ندارد و آثار الزام‌آور عقد بر او تحمیل نمی‌گردد.

### ۳- حدود اعتبار اسناد نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام آنها

حدود اعتبار سند متحمل شدن اثرات حقوقی مندرجات سند است. پرواضح است که مندرجات هر سندی اعم از عادی یا رسمی علیه اشخاصی که آن را امضا نموده‌اند و نیز قائم‌مقام قانونی آنها معتبر است و هیچ تفاوتی بین سند رسمی و عادی وجود ندارد. بنابراین تمامی مندرجات سند به طرفین معامله، وراثت و قائم‌قانونی آنها تحمیل می‌شود. در نتیجه اگر شخصی به موجب سندی تعهد نماید که مال یا وجهی به دیگری بدهد باید به تعهد خود عمل نماید و این تعهد نسبت به وراثت و سایر قائم‌مقامان

حدود اعتبار سند نسبت به طرفین معامله، قائم مقام آن‌ها و اشخاص ثالث.....۲۱۹

قانونی او نیز معتبر است. ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی بیان می‌دارد: «اسناد رسمی درباره طرفین و وراث و قائم‌مقام آنان معتبر است و اعتبار آن‌ها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد».

بدیهی است که حکم ماده ناظر به اعتبار سند و توان اثباتی آن است. بنابراین وصف رسمی بودن در ماده ۱۲۹۰ مانع از رعایت آن در اسناد عادی نمی‌شود. زیرا در ماده ۱۲۹۱ نیز اعتبار اسناد عادی محدود به طرفین و وراث و قائم‌مقام آنان شده است. زیرا همان طور که اصل نسبی بودن اعتبار از قواعد عمومی اعتبار اسناد است و اختصاص به سند رسمی ندارد؛ منتها چون امکان استناد به سند رسمی برای اثبات امری در برابر اشخاص ثالث بیشتر است و امکان دارد که در اصل نسبی بودن آن‌ها تردید شود، قانونگذار ترجیح داده است که اصل را در این زمینه اعلام کند. ماده ۷۱ قانون ثبت: «اسناد ثبت شده در قسمت راجع به معاملات و تعهدات مندرج در آن‌ها نسبت به طرفین و طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم‌مقام قانونی آن‌ها محسوب می‌شوند رسمیت و اعتبار خواهند داشت».

علت اعتبار سند نسبت به طرفین و قائم‌مقام آن‌ها این است که سند امضا شده در رابطه میان طرفین در حکم قانون است (کریمی، ۱۳۸۸: ۱۴۴). حکم ماده ۷۱ قانون ثبت، تکرار و مبین اجمال ماده ۱۲۹۰ مدنی است که در مقام بیان اصل نسبی بودن مفاد اسناد و معاملات مندرج در آن است (کاتوزیان، ۱۳۸۷: ۲۸۶).

#### ۴- حدود اعتبار اسناد نسبت به اشخاص ثالث

گفته شد که در ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی، اسناد رسمی در مقابل طرفین و وراث و قائم‌مقام آنان معتبر است و اعتبار آن‌ها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد. بنابراین نسبت به سند عادی و سند رسمی مندرجات آن به طرفین و وراث و قائم‌مقام آنان تحمیل می‌شود لیکن علی‌القاعده مندرجات سند خواه رسمی یا عادی نسبت به اشخاص ثالث تحمیل نمی‌شود. مثلاً اگر میباید در تصرف

۲۲۰.....تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین‌الملل، سال یازدهم، شماره چهارم، تابستان ۱۳۹۷

شخص ثالث باشد و ثالث با استناد به ید مالکانه خود، مدعی مالکیت مبیع باشد خریدار نمی‌تواند به استناد به سند مزبور مال را از تصرف متصرف خارج نماید، زیرا سند تنظیمی بین خریدار و فروشنده نسبت به ثالث اثری ندارد (شمس، ۱۳۸۶: ۱۵۹).

لیکن به دلالت ماده ۱۲۹۰ ق.م در مواردی استثنائاً قانون گذار اسناد رسمی را حتی علیه اشخاص ثالث نیز معتبر دانسته است؛ بدین معنا که عمل یا واقعه حقوقی بدون آن که نیازی به رسیدگی قضایی داشته باشد به اشخاص ثالث تحمیل می‌شود (شمس، ۱۳۸۶: ۱۶۰). یکی از آن موارد، معاملات راجع به املاک ثبت شده در دفتر املاک است. قانون ثبت در ماده ۷۲ کلیه معاملات راجع به املاک غیرمنقول را که بر طبق مقررات راجع به ثبت املاک در دفتر املاک ثبت شده است، نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام قانونی آن‌ها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل دانسته است.

اعتبار معاملات مزبور پس از ثبت در دفتر املاک نسبت به اشخاص ثالث مبتنی بر اصلی است که ماده ۲۲ قانون ثبت تاسیس نموده و آن مالکیت رسمی کسی است که ملک مطابق قانون به نام او در دفتر املاک ثبت گردیده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده است یا این که ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت. برخی از حقوقدانان نیز ماده ۲۲ قانون ثبت را امری و از قواعد مربوط به نظم عمومی دانسته‌اند (کاتوزیان، ۱۳۷۴: ۲۵۶). مستفاد از ماده ۷۲ قانون ثبت، ثبت رسمی معاملات املاک باعث اعتبار کامل آن بین طرفین معامله و قائم‌مقام قانونی آن‌ها و حتی اشخاص ثالث می‌شود. قید واژه «کامل» در ماده ۷۲ قانون ثبت از نظر اعتباری است که معامله ثبت شده در دفتر املاک نسبت به اشخاص ثالث که به هیچ وجه مداخله‌ای در تنظیم سند نداشته‌اند، دارا می‌باشد. برخلاف معامله‌ای که در دفتر املاک ثبت نشده و یا در جریان ثبت می‌باشد که فقط نسبت به طرفین و قائم‌مقام آن‌ها دارای اعتبار است.

شخصی که به استناد سند رسمی مال غیرمنقولی را خریداری نموده و مالک آن شناخته می‌شود نه تنها می‌تواند به استناد سند مزبور تحویل مبیع را از فروشنده بخواهد



حدود اعتبار سند نسبت به طرفین معامله، قائم مقام آن‌ها و اشخاص ثالث..... ۲۲۱

بلکه اگر ملک در تصرف شخص ثالث باشد می‌تواند به استناد همان سند رسمی، دعوی خلع ید علیه متصرف (ثالث) حکم خلع ید او را از دادگاه بگیرد و ثالث نمی‌تواند با این دفاع که او در تنظیم سند رسمی دخالتی نداشته و یا حتی با استناد به ید خود آثار حقوقی سند را شامل خود نداند. رای وحدت رویه شماره ۶۷۲ مورخ ۸۳/۱۰/۱ هیئت عمومی دیوان عالی کشور که خلع ید از اموال غیرمنقول فرع بر مالکیت رسمی مدعی دانسته شده و استماع دعوی خلع ید را مشروط به احراز مالکیت مدعی دانسته و دعوی خلع ید به استناد سند عادی را با توجه به مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ غیرقابل استماع تشخیص و اعلام نمود، دلیل دیگری بر این است که نه تنها در بیع، انتقال مالکیت جز با ثبت رسمی سند محقق نمی‌شود بلکه بدون ثبت نسبت به شخص ثالث اثری نخواهد داشت.

مورد دیگر از اعتبار یک سند نسبت به شخص ثالث تاریخ تنظیم آن است. مطابق ماده ۱۳۵۰ قانون مدنی «در اسناد رسمی تاریخ تنظیم معتبر است حتی بر علیه اشخاص ثالث» که نشان از تصریح قانونگذار در خصوص تاریخ سند رسمی و اعتبار آن نسبت به شخص ثالث است.

## ۵- موارد استثناء اعتبار سند نسبت به اشخاص ثالث

### ۵-۱- اعتبار تاریخ سند رسمی نسبت به اشخاص ثالث

مطابق ماده ۱۳۰۵ ق.م. «در اسناد رسمی، تاریخ تنظیم معتبر است حتی بر علیه اشخاص ثالث ولی در اسناد عادی تاریخ فقط درباره اشخاصی که شرکت در تنظیم آن‌ها داشته و ورثه آنان و کسی که به نفع او وصیت شده معتبر است». مقصود از اعتبار تاریخ سند نسبت به اشخاص ثالث، این است که سند در تاریخ مندرج در آن، میان متعاملین تنظیم شده است. به این معنی که اگر سند حاکی از انجام معاملاتی باشد که بازرگان ورشکسته پس از توقف انجام داده است برابر ماده ۴۲۳ ق.ت باطل خواهد بود. اگر سند حاکی از پرداخت دین باشد یعنی دین در آن تاریخ پرداخت شده است و

۲۲۲.....تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین‌الملل، سال یازدهم، شماره چهارم، تابستان ۱۳۹۷

اگر این سند در مقابل اشخاص دیگر ابراز شود، آنان نمی‌توانند منکر مندرجات سند و تاریخ آن باشند.

اما در اسناد عادی، چون تاریخ سند به وسیله خود متعاملین گذاشته می‌شود نه به وسیله مأمور رسمی، ممکن است نویسنده سند تاریخ قبل یا بعد آن را گذاشته باشد، از این رو تاریخ سند عادی، مانند دیگر مندرجات آن نسبت به متعاملین و قائم‌مقام قانونی آنان معتبر است و چون اشخاص ثالث در تنظیم آن دخالتی نداشته‌اند، نسبت به آنان هیچگونه اثری ندارد.

#### ۶- اشخاص ثالث مورد حمایت در نظام ثبتی

اشخاص ثالث افراد ذینفعی هستند که نظام ثبتی اطلاع‌رسانی به آنان را در خصوص وضعیت حقوقی املاک و به ویژه معاملاتی که پیشتر نسبت به آن ملک صورت گرفته، هدف قرار داده و از طریق ضمانت اجرایی مشخص حمایت می‌کند. در واقع، نظام ثبتی با عهده‌دار بودن دو نقش بنیادین «اطلاع‌رسانی» و «حمایت از طریق اعطای ضمانت اجرایی مناسب و حل تعارض» می‌تواند در راستای امنیت و نظم حقوقی معاملات املاک گام موثری بردارد، اما دسترسی به اطلاعات نظام ثبتی منوط به داشتن نفعی مشروع است. با توجه به دو نقش بنیادین یادشده، دو مفهوم از اشخاص ثالث مورد حمایت در نظام ثبتی مطرح می‌شود؛ از یک سو منظور از اشخاص ثالث کسانی‌اند که در صدد ایجاد یا انتقال حق عینی نسبت به مال غیرمنقول برای خود هستند و این امر آنان را در آگاهی از وضعیت حقوقی مال غیرمنقول قبل از آنکه وارد معامله گردند ذی‌نفع می‌نماید. به منظور در امان ماندن این اشخاص از آثار اعمال حقوقی که پیشتر نسبت به ملک صورت گرفته و خطر نقض حقوق آنان، این افراد نسبت به معاملات قبلی ثالث محسوب می‌شوند؛ در نتیجه نقش اطلاع‌رسانی نظام ثبتی دامنه مخاطبان گسترده‌تری را نسبت به نقش حمایتی آن خواهد داشت (مفهوم موسع اشخاص ثالث). از سوی دیگر، با لحاظ نقش حمایتی (حل تعارض) نظام ثبتی، مراد از اشخاص ثالث

حدود اعتبار سند نسبت به طرفین معامله، قائم مقام آن‌ها و اشخاص ثالث..... ۲۲۳

مورد حمایت، اشخاصی‌اند که دارای حق عینی ثبت شده نسبت به یک مال غیرمنقول هستند، اما انتقال‌دهنده آن حق، مجدداً آن را به خریدار دیگری منتقل نموده یا پیشتر حق عینی را به نفع دیگری ایجاد کرده است؛ بدون آنکه این انتقال یا حق به ثبت رسیده باشد. نظام ثبتی شخصی را که نسبت به معامله ثبت نشده ثالث محسوب می‌شود، مورد حمایت قرار می‌دهد؛ به این ترتیب که از یک سو بر حقوق ثبت شده وی اثر حقوقی بار می‌کند و از سوی دیگر حق ثبت نشده شخص دیگر (نسبت به همان ملک) را فاقد اثر حقوقی می‌داند. با این شرایط وجود نظام ثبتی سبب می‌شود شخص ثالث از عدم ثبت حق متعارض با حقوق ثبت شده او، بهره‌جسته و به استناد ضمانت اجرایی موجود در نظام ثبتی، آن را فاقد اعتبار بداند (مفهوم مضیق شخص ثالث).<sup>۱</sup> برای مثال بستانکاری که مال غیرمنقول بدهکار را به رهن گرفته و این حق وی به ثبت رسیده است، می‌تواند در چارچوب نظام ثبتی به عدم ثبت انتقال آن مال به دیگری استناد نموده و به این وسیله آن انتقال را فاقد اعتبار بداند. بنابراین ثبت درباره اشخاص ثالث به مفهوم فوق از یک سو حل تعارضات دارندگان حقوق عینی را برعهده دارد (نقش حمایتی) و از سوی دیگر تکلیف اطلاع‌رسانی به شخص ثالث، خارج از همه این تعارضات را داراست (نقش اطلاع‌رسانی).

بستانکاران عادی و فاقد وثیقه هیچ حق عینی نسبت به اموال بدهکار خود ندارند، اما از آنجایی که کلیه اموال بدهکار وثیقه عمومی طلب آن‌هاست، هر نوع عمل حقوقی که بدهکار نسبت به اموالش انجام می‌دهد، ممکن است دستیابی بستانکاران عادی را متأثر سازد. اما این بستانکاران به هیچ وجه «اشخاص ثالث» به مفهوم مضیق آن که

---

۱. ضمانت اجرای عدم ثبت اعمال حقوقی که نظام ثبتی، ثبت آن‌ها را الزامی دانسته است، با توجه به مبانی نظام ثبتی تعیین می‌گردد. این ضمانت اجرا ممکن است بسیار شدید باشد، به گونه‌ای که عدم ثبت معامله سبب بطلان آن و عدم انتقال حق مورد معامله گردد و یا از شدت کمتری برخوردار باشد، به گونه‌ای که حق ثبت نشده را در برابر ثالث غیرقابل استناد به شمار آورد. تحلیل راه‌حل‌های فوق که هر کدام پدیدآورنده نظام حقوقی خاصی می‌باشد، مستلزم مطالعه و بررسی عمیق مبانی و اصول بنیادین نظام‌های ثبتی است که خود موضوع مقاله مستقلی می‌تواند باشد.

۲۲۴.....تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین‌الملل، سال یازدهم، شماره چهارم، تابستان ۱۳۹۷

بهره‌مند از کارکرد حمایتی نظام ثبتی (حل و فصل تعارضات) باشند، به حساب نمی‌آیند. گفته شده است که آنها باید اجرای تعهد مدیون خود را پیگیری، و نتایج اعمال او را تحمل کنند و نباید تابع ضمانت اجرایی متناسب با نظام ثبتی باشند و باید بتوانند در چارچوب نظام ثبتی به عدم ثبت معامله راجع به املاک بدهکار خود استناد، و آن را فاقد اعتبار بدانند. به ویژه تمایز میان بستانکاران عادی و دارای حق رهن در جایی اهمیت پیدا می‌کند که ضمانت اجرایی نظام ثبتی قابل استناد نباشد که در چنین نظامی بستانکاران عادی نمی‌توانند از فقدان ثبت یک حق عینی بهره ببرند و بطلان معامله ثبت نشده را تقاضا کنند؛ هر چند که چنین راه‌حلی به طور استثنایی برای برخی از آن‌ها ممکن است پذیرفته شود. البته این گروه از بستانکاران بدون وثیقه، می‌توانند از نظام ثبتی به عنوان یک منبع اطلاعاتی استفاده کنند و به این وسیله در زمره «اشخاص ثالث به مفهوم موسع آن» که صرفاً برخوردار از کارکرد اطلاع‌رسانی ثبت می‌باشند، قرار گیرند. مثلاً برای دانستن اینکه آیا بدهکارشان دارای مال غیرمنقول هست یا خیر و اینکه آیا مال مزبور برای تضمین دیون دیگر بدهکار در رهن قرار گرفته است یا متحمل سایر حقوق عینی متعلق به دیگران است، می‌توانند به نظام ثبتی مراجعه و سپس نسبت به بازداشت یا توقیف آن اقدام کنند (کاظمی، ۱۳۹۲: ۱۴۲).

#### ۷- معاملات راجع به ملک غیرمنقول ثبت شده

همانگونه که ماده ۱۲۹۰ ق.م. دلالت دارد، در مواردی استثنائاً قانونگذار اسناد رسمی را حتی علیه اشخاص ثالث نیز معتبر دانسته است. بدین معنا که عمل یا واقعه حقوقی که در سند رسمی آمده بی‌آنکه نیاز به رسیدگی قضایی داشته باشد به اشخاص ثالث تحمیل می‌شود. چنین امتیازی ویژه سند رسمی است و سند عادی در هیچ صورتی از آن برخوردار نمی‌باشد. یکی از این موارد در ماده ۷۲ ق.ث. تصریح شده که می‌گوید: «کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول که بر طبق مقررات راجع به ثبت املاک ثبت

حدود اعتبار سند نسبت به طرفین معامله، قائم مقام آن‌ها و اشخاص ثالث..... ۲۲۵

شده است نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آن‌ها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود».

اعتبار معاملات مزبور پس از ثبت در دفتر املاک نسبت به اشخاص ثالث مبتنی بر اصلی است که ماده ۲۲ قانون ثبت تأسیس نموده و آن مالکیت رسمی کسی است که ملک مطابق قانون به نام او در دفتر املاک ثبت گردیده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل و این انتقال در دفتر املاک به ثبت رسیده است.

ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور بیان می‌دارد: «... 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 مالک خواهد شناخت». این ماده قانونی در خصوص بطلان، صحت یا عدم نفوذ این معامله تصریحی ندارد، بلکه صرفاً این موضوع را بیان می‌دارد که قراردادی را که دارای سند عادی است را نمی‌توان در مقابل دولت قابل استناد قرار داده قانون در خصوص رابطه طرفین حکمی ندارد و نمی‌توان ادعا نمود که نظر قانون بر بطلان آن است. زیرا قانون در مقام بیان است و انتساب یکی از وضعیت‌های بطلان یا صحت به قرارداد دارای سند عادی، به سکوت برگزار شده است. موضوع دیگر آنکه، منظور از عبارت دولت در این ماده تمام اشخاص حقوقی است که به نحوی در مقام مسئولیت‌های عمومی هستند. این مفهوم به خود عبارت دولت منحصر نشده و خود به خود ما را به توسعه آن ملزم می‌نماید.<sup>۱</sup> به نحوی که تمام اشخاص ثالثی را که خارج از طرفین قرارداد دارای سند عادی هستند، در برمی‌گیرد. در واقع، دولت به عنوان شخصی است که در جریان قرارداد نیست و نباید به آن توجه نماید، او سند رسمی را می‌شناسد و سند عادی در مقابل وی قابل استناد نیست. با این بیان باید گفت که ماده ۲۲ قانون ثبت در مقام بیان تمام اشخاص حقیقی و حقوقی است که از معاملات عادی اطلاعی نداشته و ثالث محسوب می‌شوند. اینکه دولت، مالکیت مبتنی بر رابطه طرفین را به رسمیت می‌شناسد، به طریق اولی افراد حقوقی و

---

۱. «العلة تعمیم و تخفص» علت هم تضييق می‌کند و هم توسعه می‌دهد.

۲۲۶.....تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین‌الملل، سال یازدهم، شماره چهارم، تابستان ۱۳۹۷

حقیقی دیگر نیز آن را به رسمیت نخواهند شناخت، زیرا این شناسایی مستلزم آن است که به دولت (دادگاه) مراجعه کرده و خواستار شناسایی شوند. در حالی که برابر منطوق و نص ماده ۲۲ مذکور، دولت از این امر ممنوع است (خدابخشی، ۱۳۸۹: ۱۴).

## ۸- موضوع ماده ۲۲ و ۷۲ قانون ثبت و تحلیل آن

### ۸-۱- قاعده امری ماده ۲۲ ق.ث

مطابق ماده ۲۲ ق.ث. 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 را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت (کاتوزیان، ۱۳۷۴: ۲۵۶). اگر چه ثبت انتقال ملک در دفتر املاک از تشریفات اداری بوده و عدم ثبت انتقال ملک در دفتر املاک که ممکن است ناشی از سهل‌انگاری مأموران پستی یا ثبتی یا بی‌نظمی اداری باشد خللی به اعتبار سند رسمی انتقال وارد نمی‌کند اما به طور قطع و یقین طبق صریح ماده ۲۲ یادشده دولت فقط کسی را مالک می‌شناسد که انتقال ملک به نام او رسماً ثبت شده باشد یعنی شرط اساسی تحقق انتقال ملک و نتیجتاً شرط تحقق معامله و ترتیب آثار قانونی بر آن منوط به ثبت رسمی معامله است و معامله و نقل و انتقالی که به طور رسمی واقع نشده از نظر قانونگذار فاقد اعتبار بوده به رسمیت شناخته نمی‌شود. دکتر کاتوزیان در این مورد عقیده دارند از دیدگاه حقوقی پیمان انتقالی که به صورت شفاهی و یا کتبی خارج از محضر اسناد رسمی بسته شود عقد واقع شده نیست و تنها احتمال دارد که تعهد بر وقوع عقد نهایی تلقی شود و به این اعتبار ایجاد التزام کند. سند عادی انتقال در دادگاه نیز در مقام اثبات چنین عقدی پذیرفته نیست (کاتوزیان، ۱۳۷۴: ۳۶۸).

از این جهت، خرید و فروش املاک ثبت شده را تابع تشریفات دانسته‌اند و معاملات مربوط به این املاک را عقد تشریفاتی به شمار آورده و گفته‌اند با همه تلاشی

حدود اعتبار سند نسبت به طرفین معامله، قائم مقام آن‌ها و اشخاص ثالث..... ۲۲۷

که برای استقرار حکومت تراضی در این زمینه می‌شود، ماده ۲۲ ق.ث. جای هیچگونه تردیدی در تشریفاتی بودن چنان عقدی باقی نگذاشته است (کاتوزیان، ۱۳۷۴: ۲۵۶).  
براساس ماده ۲۲ ق.ث. و طبق عقیده مذکور، نتیجه گرفته می‌شود که تمهیدات انتقال مال غیرمنقول، عقود راجع به آن را نیز -اعم از بیع و صلح و هبه و مانند اینها- تشریفاتی می‌سازد. در عین حال، پاره‌ای دیگر از حقوقدانان بر این باورند که تمهیدات مورد نظر قانون‌گذار، جز در موارد مشخص و استثنایی عقود مربوط به انتقال اموال غیرمنقول را از حالت رضایی خارج نمی‌سازد و تشریفاتی نمی‌کند (صفایی، ۱۳۸۴: ۴۴).

نظر نخست با اصول و موازین حقوق ثبت سازگار می‌نماید. زیرا با توجه به عموماً قانون ثبت اسناد و املاک و به ویژه مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ آن قانون و با توجه به آیین‌نامه ثبت املاک، اصل بر انتقال مال غیرمنقول با سند رسمی است که با رعایت مقدمات و انجام تشریفات ملازمه دارد و آنچه استثناء محسوب می‌شود، مقررات اندکی نظیر قوانین موجر و مستأجر مصوب سال‌های ۱۳۵۶، ۱۳۶۲ و ۱۳۷۶ است که انتقال منافع مال غیرمنقول را با سند عادی اجاره، مورد شناسایی قرار می‌دهد.

#### ۸-۲- قاعده امری ماده ۷۲ قانون ثبت

حکم ماده ۷۲ ق.ث. در مورد اعتبار اسناد رسمی ثبت شده نسبت به طرفین و اشخاص ثالث مطابق ماده ۷۲ ق.ث. کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول که بر طبق مقررات ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام قانونی آن‌ها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود.

مستفاد از این ماده، ثبت رسمی معاملات املاک باعث اعتبار کامل آن بین طرفین معامله و قائم‌مقام قانونی آن‌ها و حتی اشخاص ثالث می‌شود و نتیجه اینکه افراد نمی‌توانند با ارائه اسناد عادی بیع مقدم‌التاریخ یا حتی براساس سایر ادله اثبات دعوی نظیر اقرار و شهادت خدشه‌ای بر معاملاتی که با سند رسمی تنظیم شده نسبت به انتقال

گیرندگان با حسن نیت وارد کنند و به این ترتیب قانونگذار به یکی از اهداف اصلی خود از مقررات ثبت که جلوگیری از انجام معاملات معارض و کلاهبرداری برخی فروشندگان یا بساز و بفروش‌های نادرست و فرصت طلب می‌باشد، نائل می‌گردد و دایره کشمکش‌های راجع به املاک و دعاوی معاملات معارض کاهش می‌یابد و اصولاً با اجرای صحیح مقررات یادشده این دعاوی از ریشه و بن کنده شده و از بین می‌رود. زیرا قانونگذار ثبتی برای ایجاد نظم و امنیت در معاملات به مردم اطمینان داده است که معاملاتی که راجع به املاک براساس مقررات ثبتی انجام می‌دهند معتبر و غیرقابل خدشه است و کسی نمی‌تواند با سند عادی یا سایر ادله اثبات دعوی مدعی شود که این ملک را پیشتر با سند عادی یا شفاهی از مالک خریداری کرده است و آثار معاملات املاک که رسماً به ثبت رسیده است با توجه به مقررات مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ ق.ث. نسبت به اشخاص ثالث نیز تسری دارد و ثبت سند معاملات راجع به غیرمنقول باعث می‌شود که خریدار تحت حمایت قانون قرار گیرد و کسی نتواند با سند عادی یا به دلایل دیگر مدعی شود که ملک مذکور را پیشتر از مالک خریداری کرده است در حالی که اگر معامله با سند عادی و بدون تنظیم سند رسمی قابل پذیرش در محاکم باشد، هر کس می‌تواند با ارائه سندی عادی که تاریخ آن مقدم بر سند رسمی است مدعی شود که ملک مذکور را زودتر از منتقل‌الیه رسمی از مالک آن خریداری کرده و تقاضای ابطال سند رسمی را نماید راهی که محاکم در رویه قضایی پس از انقلاب با تمسک بر مفهوم بیع در شرع در پیش گرفتند و به استناد اینکه طبق مقررات شرعی بیع به ایجاب و قبول تنها واقع می‌شود. احکام بسیاری در ابطال اسناد رسمی منتقل‌الیه رسمی که با حسن نیت املاکی را از مالک رسمی یا وکیل رسمی وی خریداری کرده بودند براساس ادعای مستند به سند عادی مدعی صادر کردند که بعضاً پذیرش این قبیل دعاوی باعث ابطال سلسله متوالی اسناد رسمی مالکیت و نقل و انتقال به خریدارانی که با حسن نیت و براساس اعتقاد مشروع به مقررات ثبتی و نظامات جامعه اقدام به معامله رسمی ملکی نموده بودند، گردید و با کسانی که تحت حمایت قانونی ملکی را خریده بودند معامله



حدود اعتبار سند نسبت به طرفین معامله، قائم مقام آن‌ها و اشخاص ثالث.....۲۲۹

شد که با غاصب می‌شود. در حالی که الزامی کردن معاملات راجع به املاک توسط قانونگذار امر خلاف شرعی نبوده و مقررات ثبتی براساس ضروریات روز جامعه و مصلحت حکومت و مردم براساس ضروریات قانونی به تصویب رسیده بوده همچون بسیاری از مقررات دیگر که در شرع سابقه نداشته و حکومت‌ها براساس ضروریات حادث و مصلحت جامعه وضع و الزامی می‌کنند.

### نتیجه‌گیری

امروزه در عموم جوامع پیشرفته، ثبت رسمی معاملات با هدف مدیریت توسعه کشور و ایجاد نظم و امنیت در معاملات و جلوگیری از انجام معاملات معارض و وصول مالیات معاملات املاک، جایگاه غیرقابل انکاری یافته است. به طور معمول سند وسیله اثبات وقوع اعمال حقوقی است و اعمال حقوقی نسبی و محدود به اشخاصی است که در وقوع آن‌ها دخالت داشته‌اند. بنابراین طبیعی است که اعتبار سند نیز به لحاظ ماهوی و اثباتی محدود به کسانی می‌شود که در تدوین و تنظیم و امضای سند دخالت داشته‌اند. به عبارتی مندرجات سند به طرفین و قائم‌مقام آنان تحمیل می‌شود. مندرجات سند به شخص ثالثی که در تنظیم سند دخالت نداشته است تحمیل نمی‌شود. ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی، اعتبار اسناد رسمی را نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام آنان دانسته و اعتبار آن نسبت به اشخاص ثالث را در صورت تصریح قانونگذار دانسته است. یکی از موارد اعتبار سند نسبت به اشخاص ثالث ماده ۷۲ قانون ثبت است که در این ماده کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقوله را که بر طبق مقررات ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام قانونی آن‌ها و اشخاص ثالث دارای اعتبار می‌داند. علت سرایت این معاملات ناشی از قاعده امری ماده ۲۲ و ۷۲ قانون ثبت و ارتباط آن با نظم عمومی است، زیرا هدف قانون‌گذار ثبتی ایجاد نظم و امنیت در معاملات املاک و پایان دادن به بی‌نظمی در این قبیل معاملات بوده است. با تدقیق در ماده ۷۲ قانون ثبت می‌توان دریافت که املاک ثبت نشده یا در جریان ثبت مشمول این

۲۳۰.....تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین‌الملل، سال یازدهم، شماره چهارم، تابستان ۱۳۹۷

ماده نبوده و تنها املاکی که جریان ثبتی آن خاتمه یافته است و مشمول ماده ۲۲ قانون ثبت باشد، نسبت به اشخاص ثالث معتبر خواهد بود. همچنین با تصریح قانونگذار در ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی تاریخ تنظیم سند رسمی نسبت به اشخاص ثالث معتبر است. بنابراین پیشنهاد می‌شود کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول با تنظیم سند رسمی واقع شوند تا استثنایی بر اصل نسبی بودن اعتبار معاملات نسبت به طرفین به حساب آیند. زیرا، از جمع ماده ۷۲ قانون ثبت و بخش اخیر ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی، این مهم حاصل می‌شود که اصل نسبی بودن در خصوص سند رسمی راجع به معامله غیرمنقول، صرفاً از حیث آثار معامله موضوع سند و حقوق و تعهداتی که تصریحاً یا تلویحاً در سند ذکر گردیده و طرفین آن‌ها را پذیرفته‌اند، مجری است. به عبارت دیگر، آنچه که به دو طرف سند رسمی و یا قائم‌مقام قانونی آن‌ها اختصاص دارد و شامل اشخاص ثالث نمی‌شود، فقط آثار ناشی از عمل حقوقی موضوع سند رسمی است. در حالی که از نظر اثبات وقوع عمل حقوقی، سند رسمی در برابر اشخاص ثالث نیز قطعاً اعتبار و رسمیت دارد و اشخاص ثالث نمی‌توانند نسبت به آن انکار یا تردید نمایند.

حدود اعتبار سند نسبت به طرفین معامله، قائم مقام آن‌ها و اشخاص ثالث..... ۲۳۱

## منابع

### - قرآن کریم

۱. امامی، سید حسن، (۱۳۴۶)، حقوق مدنی، جلد ۶، تهران: انتشارات اسلامیه.
۲. تفکریان، محمود، (۱۳۸۵)، حقوق ثبت، شناخت دفاتر اسناد رسمی، جلد دوم، تهران: انتشارات نگاه بینه.
۳. حسن‌زاده، بهرام، (۱۳۹۳)، حقوق تحلیلی اراضی و املاک، چاپ سوم، تهران: انتشارات جنگل.
۴. حسینی‌نژاد، حسینقلی، (۱۳۷۴)، ادله اثبات دعوا، چاپ اول، تهران: انتشارات میزان.
۵. حمیتی واقف، احمدعلی، (۱۳۸۴)، حقوق ثبت، چاپ دوم، تهران: نشر حقوقدان.
۶. خدابخشی، عبدالله، (۱۳۸۹)، تحلیلی دیگر از ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک، مقاله، مجله حقوقی دادگستری، شماره ۷۱.
۷. دیانی، عبدالرسول، (۱۳۹۴)، ادله اثبات دعوا در امور مدنی و کیفری، چاپ دوم، تهران: انتشارات میزان.
۸. شمس، عبدا...، (۱۳۸۶)، آیین دادرسی مدنی، جلد سوم، تهران: انتشارات دراک.
۹. شهری، غلامرضا، (۱۳۹۵)، حقوق ثبت اسناد و املاک، چاپ ۴۴، تهران: انتشارات جهاد دانشگاهی.
۱۰. صاحبی، مهدی، (۱۳۹۱)، نقش ثبت سند در معاملات غیرمنقول، چاپ اول، تهران: نشر آداک.
۱۱. صفایی، حسین، (۱۳۸۴)، قواعد عمومی قراردادها، جلد دوم، چاپ سوم، تهران: نشر میزان.
۱۲. عمید، حسن، (۱۳۶۹)، فرهنگ فارسی، چاپ اول، تهران: انتشارات دادگستر.

۲۳۲.....تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین‌الملل، سال یازدهم، شماره چهارم، تابستان ۱۳۹۷

۱۳. کاتوزیان، ناصر، (۱۳۷۴)، دوره عقود معین یک، چاپ ششم، تهران: شرکت سهامی افشار.
۱۴. \_\_\_\_\_، (۱۳۸۷)، اثبات و دلیل اثبات، چاپ پنجم، تهران: نشر میزان.
۱۵. کاظمی، محمود، (۱۳۹۲)، جایگاه حمایت از اشخاص ثالث در نظام‌های ثبت املاک، مقاله، مجله مطالعات حقوق تطبیقی، دوره چهارم، شماره ۱.
۱۶. کریمی، عباس، (۱۳۸۸)، ادله اثبات دعوی، چاپ دوم، تهران: نشر میزان.
۱۷. متین‌دفتری، احمد، (۱۳۸۱)، آیین دادرسی مدنی و بازرگانی، جلد دوم، تهران: انتشارات مجد.
۱۸. مختاری، رحیم، (۱۳۹۳)، ارزیابی قضایی ادله اثبات دعوا، چاپ اول، تهران: انتشارات مجد.
۱۹. مدنی، جلال‌الدین، (۱۳۷۶)، ادله اثبات دعوا، چاپ چهارم، تهران: انتشارات گنج دانش.
۲۰. معین، محمد، (۱۳۶۰)، فرهنگ فارسی، جلد دوم، چاپ چهارم، تهران: انتشارات امیرکبیر.
۲۱. میرزایی، علیرضا، (۱۳۹۳)، قانون ثبت در نظم کنونی، چاپ اول، تهران: انتشارات بهنامی.