

## تفسیر ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰

سیدمحمد هادی اسلامی<sup>۱</sup>، جلیل قنواتی<sup>۲</sup>، عباسعلی حیدری<sup>۳</sup>

### چکیده

مواد ۲۲، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت املاک ایران مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶، ثبت کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول را لازم می‌داند. ماده ۴۸ قانون پیش‌گفته، ضمانت‌اجرای عدم ثبت قرارداد مربوط به مال غیرمنقول را عدم اعتبار آن می‌داند. سنگینی ضمانت‌اجرای یادشده، موجب اختلاف در دکترین حقوقی گردیده است. مؤثر دانستن اراده طرفین مقتضی آن بود که تفسیر قانون به گونه‌ای باشد که اراده طرفین بی‌اعتبار نشود. آثار این اختلاف، موجب وضع ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ گردیده است. به موجب این ماده، معاملات اموال غیرمنقول دارای سابقه ثبتی، باید به طور رسمی صورت پذیرد، ولی اگر دادگاه سند عادی را دارای اعتبار شرعی بداند، این سند معتبر است. چنین سندی قابلیت استناد در برابر شخص ثالث را دارد و کاملاً معتبر است. دادگاه جهت احراز حجیت و اعتبار این اسناد عادی می‌تواند به قرائنی مانند: امکان معقول پرداخت پول و ثبت قرارداد در سامانه اطلاعات املاک استناد نماید. این در حالی است که در حقوق برخی کشورها در فرض تعارض سند رسمی و عادی در خصوص اموال غیرمنقول، مطلقاً سند رسمی معتبر است. بخش آخر ماده ۱۱۹۸ قانون مدنی فرانسه اصلاحی ۲۰۱۶، نمونه‌ای از این رویکرد است.

**واژگان کلیدی:** تفسیر قرارداد، قصدگرایی، ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰.

• تاریخ دریافت: ۹۶/۱۱/۹ تاریخ پذیرش نهایی ۹۷/۳/۳۰

۱- دکتری تخصصی حقوق خصوصی، گروه حقوق خصوصی، دانشکده علوم انسانی، واحد اراک، دانشگاه آزاد اسلامی، اراک، ایران.

۲- دانشیار حقوق خصوصی و عضو هیأت علمی دانشگاه تهران، ایران (نویسنده مسوول). [ghanavaty@ut.ac.ir](mailto:ghanavaty@ut.ac.ir)

۳- استادیار و سرپرست دانشگاه آزاد اسلامی واحد اراک، دانشگاه آزاد اسلامی، اراک، ایران.

## ۱- مقدمه

وفق آیه ۲۸۲ سوره بقره، کتابت قراردادها امری پسندیده و توصیه شده است. سند مهم‌ترین و رایج‌ترین دلیل ادعاهای اصحاب دعوی در دعاوی و امور غیرکیفری است (شمس، ۱۳۸ ص ۱۳۴). بخش عمده‌ای از معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده، مانند: بیع، صلح، اجاره، رهن، وعده یا تعهد به انجام این گونه معاملات، در قالب عادی انجام می‌شود. از یک سو ظاهر مواد ۲۲، ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت، سند عادی را بی اعتبار می‌شمارد و از سوی دیگر نادیده انگاشتن قصد و اراده طرفین قرارداد و اصل رضایی بودن عقود و مبانی فقهی حاکم بر آن و اصل تفسیر مؤثر، چنین ضمانت‌اجرایی را بر نمی‌تابد. ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب ۹۵/۱۱/۱۰ پاسخی به این دغدغه بوده تا در صورت احراز قصد طرفین، دادگاه محدودیتی جهت عمل به واقع نداشته باشد.

هرچند، ثبت معاملات غیرمنقول الزامی بوده و آثار مثبتی بر نظم عمومی اجتماعی دارد، ولی نقض آن‌ها، لزوماً ناقض نظم عمومی نخواهد بود و به‌دیگر بیان، رابطه تلازمی میان نقض مقررات آمره و نقض نظم عمومی وجود ندارد (امامی، ۱۳۶۴، صص ۷۰-۷۲، جعفری لنگرودی، ۱۳۹۲، صص ۲۱۴-۲۱۵، صفایی، ۱۳۹۰، صص ۵۷-۵۰ و کرمی، ۱۳۹۴، صص ۱۰۷-۱۳۴).

ثبت کلیه قراردادها نه مقدور است و نه مطلوب! زیرا ثبت قرارداد هزینه‌ای بر طرفین و جامعه تحمیل می‌کند و خلاف اصل رضایی بودن قراردادها است. از همین رو موارد الزامی ثبت<sup>۱</sup> می‌بایست مورد تفسیر مضیق قرار گیرد. هرچند ثبت قراردادها، از حقوق و اختیارات طرفین است، ولی نمی‌توان آثار مثبتی را که ثبت آن‌ها بر حسن جریان نظم قراردادی دارد، انکار کرد. تقابل این دو موضوع موجب شده تا قانون‌گذار، ثبت برخی معاملات را الزامی کند، ولی پرسش این‌جاست که تخلف از این الزام قانونی چه ضمانت‌اجرایی در پی خواهد داشت؟ از یک سو بطلان قراردادهای ثبت نشده، به معنای نادیده گرفتن نقش قصد طرفین در انعقاد اعمال حقوقی است و از سوی دیگر، معتبر دانستن این قراردادها، انگیزه ثبت قراردادها را که اثر مهمی در حفاظت از نظم عمومی دارد، زایل خواهد ساخت! به هر حال زحمت طرح دعوی و دادرسی برای دارنده سند عادی، نوعی تنبیه مدنی است و اساساً تنظیم سند عادی، نافی تنظیم سند رسمی نبوده و صرفاً آن را به تأخیر می‌اندازد.

۱. برای نمونه نک: ماده ۲۴ قانون دریایی ایران مصوب ۱۳۴۳/۶/۲۹ و اصلاحی ۱۳۵۲/۸/۷، ماده ۳ لایحه قانونی راجع به جلوگیری از تصرف و تملک اراضی متعلق به دولت، موضوع قانون لغو مالکیت اراضی شهری و احداث هرگونه بنا در آن و ممانعت از نقل و انتقال اراضی و املاک به موجب اسناد عادی و جلوگیری از تفکیک و افراز اراضی مزبور مصوب ۵۹/۲/۶، تبصره ذیل ماده ۷ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶، ماده ۶ قانون تجارت الکترونیک مصوب ۸۲/۱۰/۱۷، ماده ۵ قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴، ماده ۵ قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۸۹/۱۰/۱۲.

نظام‌های حقوقی مختلف، دیدگاه‌های متفاوتی را در خصوص اثر ثبت معاملات راجع به اموال غیرمنقول یا به دیگر بیان، شکل‌گرایی ثبتی، اتخاذ کرده‌اند. در یک تقسیم‌بندی کلی، می‌توان با نظر به اثری که برای ثبت کردن و ثبت نکردن قرارداد، اعتبار شده است، آن‌ها را به دو دسته کلی «موجد حق» و «مثبت حق» تقسیم نمود:

## ۲- رویکرد موجد حق

مطابق دیدگاه موجد حق به فرایند ثبت معاملات مربوط به اموال غیرمنقول، وجود اراده مشترک طرفین به تنهایی، برای اعتبار قرارداد کافی نیست. براین اساس، ثبت قرارداد، شرط صحّت و اعتبار قرارداد است و عدم ثبت آن، ملازمه با بی‌اعتباری قرارداد دارد.

### ۲-۱- مبانی حقوقی

تخطی از ثبت انتقال املاک، می‌تواند حقوق اشخاص ثالث را در معرض مخاطره قرار دهد و کسی که با علم به این موضوع، اقدام به آن می‌نماید، خود بیش از همه، سزاوار تبعات چنین خطری است. انعقاد قراردادهای مربوط به اموال غیرمنقول طی اسناد عادی، امنیت قراردادی سایر شهروندان را به مخاطره می‌اندازد، ضریب صحّت قرارداد را پایین می‌آورد و احتمال طرح اختلافات قضایی را افزایش می‌دهد که همه این موارد موجب کاهش شاخص رفاه و تحمیل هزینه‌های اجتماعی است. مطالعات تجربی پیوستگی قابل ملاحظه‌ای میان سیستم ثبت مالکیت اموال غیرمنقول و رشد اقتصادی نشان می‌دهد (طباطبائی حصار، ۱۳۹۵، ص ۳۱۲). این همه را می‌توان از مزایای تنظیم سند رسمی در خصوص مالکیت اموال غیرمنقول برشمرد. تثبیت و تحکیم حقوق مشروع (سلیمان پور، ۱۳۸۵، ص ۱۲۹) و اعتماد و اطمینانی (طباطبائی حصار، ۱۳۸۹، ص ۲۲۰) که اسناد ثبت شده به جامعه القاء می‌کند، احساس آرامش جامعه را در پی خواهد داشت.

دفتر ثبتی می‌بایست آیین<sup>۱</sup> شفاف باشد که امکان صحّت قرارداد را تضمین کند و به سان پرده‌ای از جنس اطمینان<sup>۲</sup> حامی مالکیت ثبتی باشد تا تئوری اعتماد عمومی<sup>۳</sup> محقق شود (امینی، ۱۳۸۸، ص ۲۱۱). براین اساس، طبیعی است اگر شخصی از امر قانونی مبنی بر لزوم تنظیم اسناد مربوط به اموال غیرمنقول به صورت رسمی، تخطی کند، با سنگین‌ترین ضمانت‌اجرا، یعنی فساد و عدم اعتبار سند روبرو شود.

از سوی دیگر، انگیزه بسیاری از معامله‌گران عادی، تقلب نسبت به قانون است. آن‌ها جهت عدم پرداخت حقوق و عوارض مراجع عمومی یا مخفی کردن اموالشان از دید طلبکاران یا ...، مبادرت به نقل و انتقال املاک، در قالب اسناد عادی می‌نمایند. قانون‌گذار با سلب اعتبار از اسناد عادی نقل و انتقال مربوط به اموال

۱. Mirror principle.

۲. Curtain principle.

۳. Theory of public confidence.

غیرمنقول، عملاً از تقلب نسبت به قانون پیش‌گیری می‌کند. حقوق و مقررات هر کشوری یک مجموعه به هم پیوسته است و وصول به هدف کلی در پرتو پیوستگی و یکپارچگی آن حاصل می‌شود. براین اساس، قائل شدن آثار برای ثبت قرارداد، زمینه‌ساز ثبت آن و کارکرد صحیح سایر مقررات خواهد بود. در نقد این مبنا می‌توان گفت که اگر تقلب در حد سوءنیت مجرمانه باشد، قانون‌گذار عناوین مجرمانه خاصی مانند: تبانی برای بردن مال غیر وضع نموده و جنبه کیفری قضیه، از پوشش قراردادی آن سلب اثر می‌کند؛ از این رو ضمانت‌اجرای کافی وجود دارد.

## ۲-۲-۲-۲-۲. ابتنای قانون ثبت بر روی‌کرد موجد حق

به نظر می‌رسد مواد ۲۲، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت ایران مولود روی‌کرد موجد حق به ثبت معاملات مربوط به اموال غیرمنقول است به این معنی که با تنظیم سند رسمی، حق مالکیت ایجاد می‌شود و بدون آن، انتقال مالکیت واقع نخواهد شد (نک: نظریات مشورتی شماره ۷/۵۳۳۷-۶۲/۱۱/۱۰، ۶۵۹-۷/۶۵۹-۸۵/۲/۵ و ۷/۲۱۸۷-۸۵/۳/۳۰ اداره کل حقوقی قوه قضاییه) در واقع این روی‌کرد و توجیحات تفسیری ذیل این مقررات، کوششی برای سوق دادن قانون، به سمت عدالت است.

ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ بر دولت تکلیف می‌کند تنها مالک رسمی را مالک بدانند. در شرح این ماده استدلال شده «این که دولت، مالکیت مبتنی بر رابطه طرفین را به رسمیت نمی‌شناسد، به طریق اولی افراد حقوقی و 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، بنابر منطوق و نص ماده ۲۲ مذکور، دولت از این امر ممنوع است» (خدابخشی، ۱۳۸۹، ص ۱۴).

به نظر می‌رسد این مقرره حاوی تکلیفی برای سایرین نیست؛ زیرا اولاً قیاس مع‌الفارق بوده و شرایط قیاس اولویت برقرار نیست؛ ثانیاً الزاماً هر سند عادی به دعوی و لزوم مداخله دولت به معنی اعم که مشتمل بر دادگاه هم خواهد بود منجر نمی‌شود؛ ثالثاً لفظ دولت در مقرره مذکور، مخاطب مقرره را دولت به معنای قوه مجریه (استوارسنگری، ۱۳۹۲، ص ۶۴۳) می‌داند و لاغیر؛ ثالثاً موضع این مقررات، امور شکلی و ثبتی است و نه حقوق ماهوی و واضح است که شکل نباید بر ماهیت مؤثر افتد؛ رابعاً متن مقررات، خلاف اصل عدم لزوم ثبت اسناد<sup>۱</sup> است و تفسیر فنی، مقتضی تفسیر مضیق نص استثنائی است.

در راستای اعلام اجباری بودن ثبت برخی اسناد در مواد ۴۶ و ۴۷ آن قانون، ماده ۴۸ اعلام می‌دارد: «سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد». ظهور این مقررات می‌تواند شائبه عدم پذیرش سند عادی را به ذهن متبادر کند (نک: اقبالی‌افشار، ۱۳۷۹،

۱. بخش نخست ماده ۴۶ قانون ثبت مقرر می‌دارد: «ثبت اسناد اختیاری است مگر ...».

ص ۵۰، عباسی‌داکانی، ۱۳۸۲، صص ۱۳۰-۱۳۲، لطفیان، ۱۳۷۰، ص ۳۲) زیرا که حقوق، عالم اعتبارات (ابدالی، ۱۳۸۹، صص ۱-۲۸) است، ولی این دیدگاه صحیح به نظر نمی‌رسد. مالک عادی، صرفاً از برخورداری از برخی از حقوق رسمی محروم می‌شود. قانون‌گذار فقط با اعطای برخی امتیازات به مالک رسمی یا سلب برخی امتیازات از مالک عادی، جامعه را به ثبت معاملات ترغیب کند. مانع تراشی برای شناسایی مالک عادی، بهترین هادی و راغب وی برای رسمی کردن به مالکیتش خواهد بود. دارنده سند عادی همواره واهمه معامله مخل حقوقش را خواهد داشت و همین امر انگیزه مطالبه تنظیم سند رسمی‌اش خواهد بود. مبانی استدلالی این دیدگاه به شرح زیر است:

۱- موضوع ماده ۴۸ قانون ثبت، سند مورد معامله است و نه خود آن. در این باره نسبت به وضعیت مسند، یعنی خود معامله، حکمی مقرر نگردیده است. بسنده کردن قانون‌گذار به اعلام غیرقابل قبول بودن سند در ادارات و محاکم و اعراض از بکاربردن اصطلاح حقوقی «بطلان معامله» با این که در مقام بیان آثار ثبت نشدن سند مزبور بوده، قرینه‌ای بر صحت قرارداد عادی مربوط به عین مال غیرمنقول است (شهیدی، ۱۳۷۱، صص ۱۵-۱۶).

۲- حکم ماده ۴۸ قانون ثبت، عدم پذیرش سند است و علی‌القاعده نظارت به سند رسمی دارد و نافی اعتبار سند عادی به عنوان مستند و دلیل اثباتی در محاکم نیست. به‌دیگر بیان، نگنجیدن سند عادی در عنوان سند رسمی مانع از دلالت آن ذیل عنوان عام دلیل نخواهد بود و تنظیم سند رسمی، شرط صحت عقد نمی‌باشد (نک: نظریه مشورتی شماره ۷/۵۳۹۷-۶۰/۱۲/۵-۷/۵۳۹۷ اداره حقوقی دادگستری و صفایی، ۱۳۹۰، صص ۴۲-۴۳).

۳- مقدمه استدلال رأی وحدت رویه شماره ۴۳-۱۵۱/۸/۱۰ که امکان تعارض سند عادی را با سند رسمی در ماده ۱۱۷ قانون ثبت منتفی دانسته، متضمن این نکته است که سند عادی موضوعی متفاوت از سند رسمی می‌باشد. بر این اساس می‌تواند تحت عنوانی مستقل، دلیل اثبات دانسته شود. در نظریه مشورتی شماره ۷/۶۸۴۳-۱۳۷۶/۱۰/۶-۷/۶۸۴۳ اداره حقوقی دادگستری بر همین مبنا، اسناد عادی را در مواردی که ثبت آنها الزامی دانسته شده، دلیل اثباتی قابل استماع در دادگاه دانسته است.

۴- موضوع قانون ثبت، شکلی و موضوع قانون مدنی، ماهوی است. مقررات ثبتی، صرفاً ناظر به یکی از شیوه‌های اثبات است و نباید از صلاحیت شکلی خود پا را فراتر گذاشته و حقوق ماهوی افراد را نقض نماید. یکی از موازین تفسیری، تأثیرگذاری عنوان مقرر، بر دامنه آن است. بر این اساس، متنی که ذیل عنوان تقریر شده، در حدود موضوع عنوان مورد تفسیر و ارزیابی قرار می‌گیرد و تفسیر موسع و فراموضوعی، روا نیست.

۱. نظر به این که شرط تحقق بزه ... 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 ... اجباری شده باشد، سند عادی راجع به معامله آن اموال ... در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نشده و قابلیت تعارض با سند رسمی نخواهد داشت...؛ (نک: لطفیان، ۱۳۷۰، صص ۱۶۹-۱۷۳)

۵- هرچند تفسیر مؤثر از مواد ۲۲، ۴۶ و ۴۷ مفید بطلان قرارداد عادی است، ولی ملازمه تخلف از انجام امر بر فساد، موافق اصل نیست. اگر قانون‌گذار، قصد باطل کردن تخلف از امر را می‌داشت، امر به این مهمی را از قلم نمی‌انداخت و بر آن تصریح می‌نمود. عدم تصریح خود قرینه انصراف از این نتیجه است. با همه این استدلالات، مقررات قانون ثبت ظهور و عمومی دارد که با تفسیر زدوده نمی‌شود.

### ۳-۲. قول‌نامه گریزگاه نظام ثبتی

وقتی قانون‌گذار نقل و انتقال عادی اموال غیرمنقول را در قالب مبیعه‌نامه، بی‌اثر می‌داند، طبیعی است که عرف به دنبال طریق جایگزین باشد که جریان معاملات متوقف نگردد. قول‌نامه یا تعهد به انتقال آتی ملک، یکی از راه‌های دور زدن این الزام قانونی و جلوگیری از بطلان قرارداد است. یکی از معضلات قول‌نامه نیز عمل خلاف مفاد قول است که این نقض تعهد، مخالف قاعده استاپل است (نعمت‌اللهی، ۱۳۹۴، ص ۱۴۱). در این فرض دو دیدگاه قابل تصور است:

۱- از آن‌جا که وجود قول‌نامه، آزادی مالک را در انعقاد قرارداد معارض سلب می‌کند، وی نمی‌تواند قراردادی منعقد که ناقض عهد سابق باشد. از این‌رو این عمل حقوقی غیرنافذ است. براین مبنا، قول‌نامه نوعی تعهد کامل محسوب می‌شود.

۲- با توجه به ظاهر معنای وعده، نقل و انتقال محقق نبوده و وعده‌دهنده صرفاً قول انتقال مالکیت را در آینده داده و امکان عمل معارض در ذات قول نهفته است. در خصوص این‌که وعده محض، الزام‌آور نبوده و امکان رجوع (خسروی و حاجی‌عزیزی و نیازی، ۱۳۹۵، صص ۱۴۷-۱۷۴) از آن وجود دارد (نک: امینی، ۱۳۸۷، صص ۶۳-۹۹)، ماده ۱۰۳۵ قانون مدنی در باب نکاح قابل ملاحظه است. در این ماده خصوصیتی وجود ندارد و قاعده‌ای عمومی استناد می‌شود که در خصوص هر عقد دیگری نیز جاری است.

بخشنامه شماره ۱/۶۰۵۹-۶۲/۲/۶- شورای عالی قضایی نیز با بیان: «آن‌چه صرفاً قول‌نامه است و ترتیب مقرر در آن ضمن عقد لازم انجام نگرفته و تعهد نشده، اعتبار قانونی و شرعی ندارد و دادگاه‌ها نمی‌توانند طرفین را الزام به وفاء نمایند» بنا براین، قول‌نامه از قبیل شرط فعل (نعمت‌اللهی، ۱۳۸۸، ص ۷) و ابتدایی بوده و تخلف‌پذیر است.

براین مبنا، الزام متعهد قول‌نامه به انجام تعهد، تا زمانی میسور است که توان انجام از متعهد سلب نشده و الزام مصداق «تکلیف مالا یطاق» نباشد. برای نمونه: در صورتی که قول‌نامه‌ای در خصوص یک مال غیرمنقول تنظیم شده و سپس متعهد اقدام به انتقال همان مال به غیر نموده باشد، الزام وی به انجام تعهد مقدور نیست و

قول‌دهنده، متخلف از انجام تعهد است و متعهدگه صرفاً می‌تواند مطالبه خسارت نماید.<sup>۱</sup> در نقطه مقابل قول‌نامه، بیع‌نامه قرار دارد که اثر مستقیم آن، انتقال مالکیت مال غیر منقول است.

به نظر می‌رسد نمی‌توان تعیین ماهیت الزام‌آور قول‌نامه را تابع قاعده‌ای کلی دانست. برای نمونه: در عموم قول‌نامه‌ها به جای استفاده از واژگان متعهد و متعهدگه، از عبارات فروشنده و خریدار که خصوص عقد بیع است، استفاده می‌شود. در یک نگاه سطحی، صدر و ذیل سند معارض است! در حقیقت هیچ یک از این الفاظ به تنهایی ماهیت قرارداد را روشن نمی‌سازد و توصیف ماهیت قرارداد و تفسیر متن آن، با تحلیل متن آن صورت می‌پذیرد. باید بررسی کرد که اثر مستقیم قرارداد انتقال مالکیت در زمان انعقاد است یا قرارداد، تعهد بر انتقال مالکیت در آینده است. (نظریه مشورتی شماره ۷/۸۵۲۲-۸۴/۱۱/۲۶-۷ اداره حقوقی دادگستری)

پذیرش هریک از دو دیدگاه نیز آثار متفاوتی در پی دارد. در قول‌نامه امکان رجوع وجود دارد و مالکیت و بالتبع، منافع مورد معامله هم در تاریخ مؤخری انتقال خواهد یافت، در حالی که در بیع‌نامه امکان رجوع وجود نداشته و انتقال منافع از حین امضاء عقد است. براین اساس، قول‌نامه تعارضی با مفاد مواد ۲۲، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت ندارد، زیرا صرفاً تعهد به بیع است، ولی بیع‌نامه در تعارض ظاهری با آن مقررات است (نک: کاتوزیان، ۱۳۸۷، صص ۵۷-۵۸، شهیدی، ۱۳۷۱، صص ۵۷-۹۰، شهیدی، ۱۳۷۱ و ۱۳۷۲، صص ۱۱-۴۳).

#### ۴-۲. مطالعه تطبیقی

عدم اعتبار اسناد انتقال غیررسمی در خصوص اموال غیرمنقول در حقوق برخی کشورها امری معمول است. برای نمونه بند اول ماده ۲۱۶ قانون تعهدات سویس<sup>۲</sup> اسناد عادی را در خصوص انتقال اموال غیرمنقول فاقد اعتبار می‌دانند (جلیلی، ۱۳۸۱، ص ۷۱) از این رو صورت قراردادهای بیع‌نامه که ناقل مستقیم مالکیت باشد، به شکل تعهد آتی به انتقال مالکیت تنظیم می‌گردد تا منع قانونی مرتفع گردد.

به موجب ماده ۸۷۳ قانون مدنی آلمان، ثبت شرط انتقال مالکیت به خریدار تلقی شده است. عقد بیع به خودی خود مملک نیست و توافق طرفین به تنهایی توانایی انتقال مالکیت به خریدار را ندارد و اثر عقد تنها ایجاد تعهد به تملیک است نه انتقال مالکیت (امینی، همان، صص ۲۱۱-۲۱۳).

مواد ۱۱۰۲، ۱۱۷۲ و ۱۱۷۳ قانون مدنی اصلاحی جدید فرانسه قاعده کلی رضایی بودن قراردادها را اصلی کلی می‌شمارد و راه را برای شکل‌گیزی مفتوح می‌سازد (ر.ک: شعاریان، ۱۳۹۳، ص ۲۶۷). با این حال در حقوق فرانسه شرط قابلیت استناد معامله مال غیرمنقول در برابر اشخاص ثالث، ثبت آن است (طباطبائی-حصاری، ۱۳۹۳، صص ۴۸۴-۴۹۸). ماده ۱۱۹۸ قانون مدنی فرانسه مصوب ۲۰۱۶، در فرضی که یک مال

۱. هرچند مطابق نظر مخالف، با وجود قول‌نامه، برای متعهدگه، حق مکتسبه بوجود آمده و انتقال ثانوی غیرقابل استناد می‌باشد.

۲. فروش اموال غیرمنقول اعتبار ندارد، مگر این‌که به وسیله سند رسمی صورت پذیرد.

غیرمنقول، به صورت متوالی به دو شخص منتقل شده باشد، انتقالی را که در دفتر رسمی انتقال، ثبت شده است، مرجح می‌شمارد؛ اعم از آن که انتقال عادی، مقدم یا مؤخر بر انتقال رسمی باشد. البته ترجیح مالکیت رسمی بر عادی، مقید به ابتدای قرارداد رسمی بر حسن نیت شده است. به دیگر بیان، اگر انتقال رسمی با سوءنیت یا جهت سوءاستفاده باشد، از ارجحیت خواهد افتاد.

### ۳- رویکرد مثبت حق

براساس این دیدگاه، سند ثبتی، صرفاً نوعی سند رسمی است و یکی از ادله اثبات دعوی می‌باشد. این دلیل اثبات دعوی نیز صدق و کذب‌پذیر است و امکان اثبات خلاف آن یا بی‌اثر شدن آن به جهت انتقال موضوع آن، به طریقی غیر از تنظیم سند رسمی متصور است.

#### ۳-۱- مبانی حقوقی

بر اساس این دیدگاه، ثبت قراردادهای مربوط به اموال غیرمنقول، صرفاً مسأله‌ای شکلی است و نباید به حوزه ماهیت و اراده آزاد طرفین خللی وارد آورد. ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب ۹۵/۱۱/۱۰ نیز در پرتو این نظریه، قابل تحلیل است. اهم مبانی این دیدگاه را می‌توان در موارد زیر خلاصه کرد:

۱- در فقه اسلامی، اصل بر رضایی بودن عقود است. اصل آزادی قراردادی مورد نظر شارع و قاعده «العقود تابعه للقصود» اعتبار عقد و مفاد آن را به قصد و رضا منتسب می‌کند. اعتبار آن، ناشی از قصد مشترک طرفین دانسته می‌شود و افزودن قیدی به این قاعده یا نادیده گرفتن اراده‌های طرفین، نقض این مهم بوده و خلاف بین شرع است. از این رو مبنایی برای بی‌اعتبار دانستن اسناد عادی راجع به اموال غیرمنقول متصور نیست. ظاهر مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک (که از مصوبات قبل از انقلاب اسلامی ایران است) به نحوی مقرر شده که شائبه بطلان قراردادهایی را که ثبت آن‌ها را الزامی اعلام کرده، به ذهن متبادر می‌ساخت. البته این ظهور موافق موازین شرعی نیست. از این رو، اطلاق مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت منصرف از اسناد عادی توأم با ادله و امارات حجیت‌آور شرعی دانسته می‌شد. (نظارت شرعی در خصوص مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک» در مورخ ۹۵/۸/۴ شورای نگهبان قانونی اساسی)

۲- اصل صحت معاملات است (مواد ۲۲۳ قانون مدنی، یک قانون مبارزه با پولشویی مصوب ۸۶/۱۱/۲ و تبصره ذیل ماده ۹ قانون کار مصوب ۶۹/۸/۲۹) و حکم وضعی قراردادها در فرض شک، صحت آن‌هاست (نوروزی، ۱۳۸۶، ص ۷۲). صرف‌نظر از این که معامله مال غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی، باطل نیست، ظهور عرفی صحت آن، برای شمول اصل صحت کافی است (شهیدی، ۱۳۹۱، ص ۲۲۷).



۳- به دلالت اطلاق و ملاک مواد ۱۰، ۱۹۱، ۱۹۲، ۱۹۳ و ۱۹۴ قانون مدنی، اصولاً هر قراردادی ممکن است بدون کتابت و با بیان شفاهی اراده منعقد گردد. براین مبنا وقتی کتابت شرط الزامی انعقاد قرارداد نیست، ثبت رسمی آن نیز شرط صحّت انعقاد نخواهد بود. اصل عدم وجود شرط لزوم ثبت قرارداد و وجود تکلیف (مؤمنی، ۱۳۹۱، صص ۶۳-۸۴) و رضایی بودن قراردادها اشعار بر صحّت هر قراردادی اعم از ثبت شده و ثبت نشده دارد. عقود رضایی عقود هستند که به صرف ایجاب و قبول حاصل شده و نیاز به تشریفات خاصی ندارند. امروزه عقود رضایی، اصل و قاعده شده و عقود شکلی جنبه استثناء پیدا کرده است (قنواتی، ۱۳۷۷، صص ۱۵۴، قنواتی، ۱۳۹۱، صص ۲۲۱). تحمیل ثبت قرارداد، گامی جهت تشریفات کردن قرارداد خواهد بود و موافق اصل حاکمیت اراده به نظر نمی‌رسد (ابرام، ۱۳۷۳، صص ۵۰). واژگان ایجاب و قبول تنها نقش کاشف خارجی قصد را ایفا می‌کنند نه این که عقد در نتیجه برخورد این مظاهر به وجود آمده باشد. ثبت اسناد انتقال، یکی از آثار و تبعات عرفی انعقاد معامله سابق بر ثبت است. دفترخانه اسناد رسمی، بنگاه معاملات ملکی نیست که محل چانه‌زنی در خصوص شرایط قرارداد باشد، بلکه صرفاً محل ثبت قراردادها است، پس قهراً قبل از حضور در دفتر اسناد رسمی، توافقات باید انجام شده باشد و به نحو ملزومی، امکان عدول طرفین از مفاد توافق، مسدود باشد. بی‌اثر دانستن قرارداد از زمان انعقاد تا تنظیم سند رسمی، نقض صریح اصل حاکمیت اراده و قصد مسلم‌الصدور طرفین است.

4- ظهور مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت، شائبه بطلان انعقاد قرارداد را با سند عادی به ذهن متبادر می‌سازد، ولی اکتفاء به قدرمیتین در خصوص این نص استثنایی، مفید آن است که صرفاً «سند معامله» و نه «خود معامله» غیرقابل پذیرش است. پس مانعی جهت دادخواهی به استناد سند عادی و صدور حکمی که کاشف از واقع باشد، وجود ندارد. با این تفسیر، هر دو حکم مسلم، رعایت می‌شود و اصل حقوقی تفسیر مؤثر<sup>۱</sup> و قاعده «الجمع معهما ممکن، اولی من الطرح» جاری می‌شود.

5- حقوق بشر که تا پیش از این نفوذ خود را در قلمرو حقوق اساسی و کیفری نشان داده بود، با توسعه قواعد بنیادین خود، در حال درنوردیدن قلمرو حقوق خصوصی است و دیگر تنها نظاره‌گر توافق میان طرفین قرارداد نیست و هر جا که قواعد بنیادین حقوق بشر در خطر افتد، از آن دفاع خواهد کرد (مولائی، ۱۳۹۳، صص ۱۷۳ و نک: دیانی، ۱۳۹۲، صص ۱۶-۲۶) از همین رو روز به روز مداخله حقوق بشر در حوزه حقوق خصوصی ملموس‌تر می‌شود (محمدزاده، ۱۳۹۴، صص ۳۱۹-۳۳۸). انعقاد قرارداد خصوصی و محرمانگی آن، بخشی از حوزه حریم خصوصی بشر (نک: قنواتی، ۱۳۹۰، صص ۸-۹، مهدی، ۱۳۹۵، صص ۱۲۵، دانش‌پور، ۱۳۹۵، صص ۱۵-۴۵؛ واعظی، ۱۳۸۹، صص ۱۳۳-۱۶۳، موسی‌زاده، ۱۳۹۱، صص ۴۵-۶۷) است که الزام به ثبت قراردادها، به نوعی تعرّض به این حریم می‌تواند دانسته شود. یکی از نتایج ثبت قراردادها، توسعه دامنه

۱. Effective interpretation.

نظارتی و تحصیل اطلاعات برخط رفتارهای قراردادی شهروندان توسط دولت‌ها است که این امر می‌تواند زمینه‌ساز کنترل شهروندان باشد. از سوی دیگر، ثبت قراردادها موجب خواهد شد تا دولت جهت برنامه‌ریزی‌ها، داده‌های مطمئن در دست داشته باشد تا بتواند پیشرفت و توسعه ملی را محقق کند. ثبت قراردادها امکان حمایت بیش‌تر از حقوق صاحب سند رسمی و اشخاص ثالث را موجب خواهد شد و منتهی به اجرای حق دسترسی به اطلاعات<sup>۱</sup> و کارکرد اطلاع‌رسانی و حمایتی نظام ثبت املاک<sup>۲</sup> می‌شود (کاظمی، ۱۳۹۲، صص ۱۳۷-۱۵۴، کاتوزیان، ۱۳۹۰، ج ۱، ص ۲۹۷). از این دیدگاه ثبت قرارداد لازمه امکان تحقق نظم اجتماعی منعکس در ماده ۲۸ اعلامیه جهانی حقوق بشر مصوب ۱۰ دسامبر ۱۹۴۸ می‌تواند دانسته شود.

در هر حال سند انتقال ثبتی، نوعی قرارداد خصوصی است و باید محرمانه باشد. کل مندرجات سند رسمی مالکیت، مصداق سند اداری نیست و مطابق بند «ب» ماده یک قانون انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات مصوب ۱۳۸۸ از مصادیق اطلاعات شخصی می‌باشد که هیچ کس بدون مجوز قانونی حق دسترسی به آن‌ها را ندارد و نقض آن موجب مسئولیت است (برای نظر مخالف، نک: طباطبائی‌حصاری، ۱۳۹۵، صص ۱۳-۱۴). قراردادهای خصوصی مصداقی از زندگی شخصی تلقی است که ماده ۱۲ اعلامیه جهانی حقوق بشر حتی از معرض مداخله قرار گرفتن آن نهی کرده است. در معرض مداخله قرار گرفتن به معنی وجود «امکان» دخالت خواهد بود و نه خود مداخله! که ثبت قراردادها، احتمال آن را افزایش خواهد داد. از این باب ثبت قرارداد با حق بر آزادی و منع کنترل مخالف می‌نماید. قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور، این مقصود را نیز تا حدی حاصل می‌کند.

## ۲-۳- آسیب‌شناسی عدم ثبت قراردادها

از انگیزه‌های خاص، مانند: فرار از قانون، تزییع حقوق طلبکاران و محرومیت آن‌ها از امکان دسترسی به اموال جهت وصول مطالبات و... که بگذریم، عوامل عملی متعددی ثبت قراردادهای راجع به اموال غیرمنقول را متعسر ساخته است:

۱- بروکراسی ثبتی عاملی شده تا تنظیم سند رسمی به سهولت مقدور نباشد و بعضاً تکلیفی مالایطاق یا با هزینه بالا باشد و موجب شود تا اشخاص تمایل چندانی به ثبت قراردادها نداشته باشند. برای نمونه: تنظیم سند انتقال قطعی در خصوص یک ملک غیرمنقول، مستلزم تسویه مطالبات دولتی و عمومی و خصوصی متعددی هم‌چون: مالیاتی، شهرداری، شهرسازی و حتی هزینه‌های ساختمانی (نک: ماده ۱۲ قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳/۱۲/۴۳) بوده و بازدیدهای کارشناسی مقتضی را می‌طلبد و عملاً به فرایندی مبدل شده که هزینه و زمان زیاد و بعضاً مجهولی را به قرارداد تحمیل می‌کند. بی‌توجهی اشخاص به پرداخت مطالبات

۱. Right of access to information.

۲. Informing and protective features of land registration system.

مربوط به املاک، به هر علتی که باشد، نباید موجب شود تا تنظیم سند ثبتی موکول به پرداخت این مطالبات شود و نظم ثبتی به واسطه علل غیرثبتي مخدوش شود. اگر حقیقتاً دولت به دنبال پیش‌گیری و قضازدایی (طباطبائی‌حصاری، ۱۳۸۷، صص ۲۲-۲۳) است، باید به نحو مؤثری تنظیم سند رسمی را از این قیود برهاند.

۲- بخشی از املاک فاقد سند رسمی هستند و بخشی دیگر، علی‌رغم داشتن سند ثبتی مادر، فاقد سند تفکیکی و مستقل هستند که عملاً امکان تنظیم سند در خصوص جزء، ممتنع است. برای نمونه: یک واحد آپارتمان از یک مجتمع مسکونی نوساز، به جهت عدم صدور گواهی پایان‌کار و یا گواهی عدم خلاف از سوی شهرداری یا صدور صورت‌مجلس تفکیکی ثبتی، فاقد سند رسمی مستقل است، هرچند زمین دارای سند مادر ثبتی مستقل است، ولی تنظیم سند رسمی در خصوص مبيع در برهه‌ای از زمان، مصداق تکلیف مالایطاق است.

۳- عرف معاملاتی در اکثر موارد، تنظیم سند رسمی را بعد از انجام کلیه تعهدات از سوی خریدار و تسویه کامل ثمن، در نظر می‌گیرد. عرف عموماً در سه بخش دسترسی خریدار را به مال غیرمنقول در نظر می‌گیرد: «پرداخت بخشی از ثمن حین تنظیم مبیعه‌نامه عادی، پرداخت تتمه ثمن حین تحویل ملک و تسویه ثمن مقارن با تنظیم سند رسمی». با توجه به اثر تملیکی عقد بیع با انعقاد بیع‌نامه عادی، نگاه توثیقی عرف موجب عدم انطباق مالکیت ثبتی با مالکیت واقعی در بازه نگارش مبیعه‌نامه عادی تا تنظیم سند رسمی می‌گردد.

در همه قراردادهای پرداخت ما به ازاء مال غیرمنقول به صورت حال صورت نمی‌گیرد و انتقال رسمی حقوق یا مالکیت، موجب برتری موضع خواهد بود. برای نمونه: اگر فروشنده با گرفتن بخشی از ثمن برای خریدار سند رسمی تنظیم کند، خریدار موقعیت مسلط قرارداد را خواهد داشت. بر مبنای این حقیقت عملاً تنظیم سند رسمی، هم‌چون: تحویل ملک و ... یکی از پله‌های تکمیل تعهدات قراردادی شده است.

هر چند نفس وضع قوانینی هم‌چون: قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۶، اقرار ضمنی قانون‌گذار به بروکراسی زاید تنظیم سند ثبتی و راه‌کاری مقطعی برای حل آن بوده، ولی علل پس‌پرده، سالب انگیزه طرفین برای ثبت قراردادهای خصوصی و موانع آن، کماکان باقی است. به نظر می‌رسد تا زمانی که علل، وجود دارد، سلب اعتبار مطلق اسناد عادی راه‌حل مشکل نخواهد بود و تنها موجب پیچیده‌تر شدن وضعیت حقوقی و سوءاستفاده‌های احتمالی اشخاصی خواهد شد که برنامه‌ریزی شده، به بازار وارد می‌شوند. بخشی از موانع ثبت قراردادهای منتسب به خود دولت و بخشی دیگر مربوط به حقایق اقتصادی جامعه است و قدرتمتین دولت نباید به جهتی که خود، عامل و مقصر بخشی از آن است حقیقت تنظیم سند عادی را انکار نماید.

### ۳-۳- جایگاه ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور در نظم حقوقی کنونی

۱. فارغ از لغو استثنای مقرر در بند «ج» ماده ۱ و ماده ۶ قانون مزبور به موجب بند ۴ ماده ۲۸۲ الحاقی مورخ ۹۴/۴/۳۱ به قانون مالیات‌های مستقیم.

ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ با درک صحیح از موانع تنظیم سند رسمی، مقرر می‌دارد: «کلّیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده مانند: بیع، صلح، اجاره، رهن و نیز وعده یا تعهد به انجام این گونه معاملات باید<sup>۲</sup> به طور رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود. اسناد عادی که در خصوص معاملات راجع به اموال غیرمنقول تنظیم شوند مگر اسنادی که بر اساس تشخیص دادگاه دارای اعتبار شرعی است در برابر اشخاص ثالث غیرقابل استناد بوده و قابلیت معارضه با اسناد رسمی را ندارد». ضابطه مقرر در این ماده به عنوان آخرین اراده قانون گذار و ذیل عنوانی که علی‌الاصول ارجح بر سایر قوانین است ابهامات ناشی از مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک را مرتفع می‌سازد و راه را برای کشف حقیقت در دادگاه (حقیقت، ۱۳۹۱، ص ۱۲۸؛ مولود، ۱۳۹۱، ص ۷۳) مطابق ماده ۱۹۹ قانون آیین دادرسی مدنی هموار می‌سازد. مطابق این ماده، ثبت اسناد سبب ایجاد حق نیست، بلکه یکی از طرق اثبات آن است.

غیرقابل استناد بودن قرارداد عادی با اصل اثر نسبی قرارداد متفاوت است (قبولی درافشان، ۱۳۸۹، صص ۲۵۷-۲۶۳) استنادپذیری سند عادی در برابر شخص ثالث بدان معنی است که طرفین سند با تمسک به آن، نمی‌توانند از شخص ثالثی، آثار سند عادی را مطالبه نمایند. سند رسمی پس از ثبت، شبیه به قانون یا روزنامه رسمی است و هر چند منتشر نمی‌شود، ولی شخصی که بدون بررسی مفاد پرونده ثبتی معامله می‌کند یا بدون انعکاس در آن، مبادرت به انعقاد قرارداد می‌نماید، مرتکب نوعی تقصیر مدنی دانسته می‌شود. همین تقصیر، امکان استناد به سند عادی را در برابر شخص ثالث سلب می‌نماید. طبیعی است که سند عادی میان طرفین آن سند، به دلالت اصل اثر نسبی قراردادهای، مؤثر و تابع قواعد عمومی قراردادهای می‌باشد.

#### ۴-۳- فصل مشترک ضمانت‌اجراهای عدم ثبت قراردادهای مربوط به اموال غیرمنقول

بخش نخست ماده ۶۲ قانون احکام دائمی با بیان این که: «کلّیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده، مانند: بیع، صلح، اجاره، رهن و نیز وعده یا تعهد به انجام این گونه معاملات باید به طور رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود...» اصل لزوم ثبت معاملات راجع به اموال غیرمنقول را مقرر می‌دارد. از جمله ضمانت-اجراهای تخلف از انجام این تکلیف را می‌توان به: «عدم شناسایی مالکیت جهت استماع دعوی خلع ید مطابق

۱. جهت جلوگیری از تکرار مکرر برخی مواد برنامه‌های توسعه کشور، قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور با ویژگی دائمی بودن، فصل مشترک برنامه‌های توسعه را تحت عنوانی مستقل مقرر نموده است تا با پایان هر برنامه توسعه کشور، نیازی به مقرر نمودن مجدد قانون از اعتبار افتاده سابق نباشد.

۲. منطوق ماده ۷۲ قانون ثبت اسناد و املاک با بیان این که: «کلّیه معاملات راجعه به اموال غیرمنقوله که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک، ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود» با مفهوم مخالف ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور: «اسناد عادی که در خصوص معاملات راجع به اموال غیرمنقول تنظیم شوند... در برابر اشخاص ثالث غیرقابل استناد بوده» مبنی بر استنادپذیری سند رسمی در برابر اشخاص ثالث، منطبق است و در این خصوص ماده اخیرالذکر، مقررّه جدیدی وضع نکرده است. همین روی کرد، پیش‌تر در ماده ۲۹۱ قانون امور حسبی نیز وجود داشته و ضمانت‌اجرای نقض مقررات شکلی، سلب اعتبار سند، نسبت به اشخاص ثالث دانسته شده است: «هر وصیتی که به ترتیب مذکور در این فصل واقع نشده، در مراجع رسمی پذیرفته نیست...».

رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲-۸۳/۱۰/۱-هیأت عمومی دیوان عالی کشور، لازم‌الاجرا نبودن مطابق مفهوم مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت، انکار و تردیدپذیری سند عادی مطابق مواد ۷۰ قانون ثبت، ۱۲۹۲ قانون مدنی و ۲۱۶ قانون آیین دادرسی، تعیین مسئولیت انتظامی و انضباطی اعتباربخشی به سند عادی حسب ماده ۷۳ قانون ثبت اسناد و املاک و عدم تأثیر تاریخ سند عادی نسبت به ثالث حسب مفهوم مخالف ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی» اشاره کرد.

### ۳-۵- ملاک های استنادپذیری شرعی اسناد عادی

تشخیص دادگاه مبنی بر این که در پس پرده سند عادی، عقدی منعقد شده است یا خیر؟ براساس قرائن و امارات قضایی احراز می‌شود که اهم این قرائن و امارات را می‌توان بدین شرح ذکر کرد:

۱- معاملات راجع به اموال غیرمنقول عموماً با پرداخت ثمن انجام می‌شود. با توجه به مقررات ضدپول‌شویی (سلیمانی، ۱۳۸۹، صص ۶۷، سالارزائی، ۱۳۹۰، صص ۱۲۹) از جمله: مواد ۴ قانون مبارزه با پول‌شویی مصوب ۸۶/۱۱/۲ و بند «ز» ماده ۴۴ آیین‌نامه اجرایی آن (نک: شاکری، ۱۳۹۲، صص ۱۴۷-۱۶۴)، که سقف مقرر پرداخت نقدی مبلغ پانزده میلیون تومان است، اقرار صوری در متن قراردادها مبنی بر پرداخت مبلغ کلان به صورت نقد، می‌تواند یکی از قرینه‌های کذب بودن پرداخت دانسته شود. اگر معامله در اوضاع و احوال مشکوک باشد، اقرار پرداخت کذب، می‌تواند قرینه بطلان قرارداد و حتی موجد وصف کیفری دانسته شود.

مبارزه با چنین اقداماتی مطابق فلسفه تأسیس سازمان بین‌المللی مبارزه با پول‌شویی<sup>۱</sup>، رسالتی جهانی بوده و عزمی عمومی را می‌طلبد که بخشی از آن معطوف به دادگاه‌های حقوقی است (حسینی نیک، ۱۳۸۷، صص ۱ و ۱۶، گلدوزیان، ۱۳۸۶، صص ۲۰۵-۲۲۷). البته گاه ممکن است اقرار به پرداخت از باب اخبار نبوده، بلکه فروشنده از باب انشاء، اقرار به وصول ثمن نماید. در این فرض، عدم پرداخت، قرینه بطلان نخواهد بود، اما چون پای حقوق شخص ثالث در میان است، وجود دین سابق باید احراز شود تا احتمال تبانی به حداقل ممکن، کاهش یابد.

۲- وزیران عضو کارگروه موضوع بند الف تصویب‌نامه شماره ۲۹۲۳۸/ت/۴۰۰۱هـ-۸۷/۹/۱۳ به استناد اصل ۱۳۸ قانون اساسی، تصویب‌نامه شماره ۱۹۰۳۲۸/ت/۴۱۶۳۲ک-۸۷/۱۰/۱۲ در خصوص تشکیل سامانه اطلاعات املاک و مستغلات را مقرر می‌کنند. به موجب تبصره ذیل بند ۴ آن، کلیه دفاتر مشاورین املاک موظفند از تاریخ اتصال به سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات، تمامی معاملات را در سامانه مذکور ثبت نموده و کدرگیری به آن‌ها تخصیص دهند. هر چند به موجب رأی شماره ۱۲۱۶-۹۴/۱۰/۲۹ هیأت عمومی

۱. FATF: Financial Action Task Force on Money Laundering.

دیوان عدالت اداری، بند ۵ تصویب‌نامه اخیرالذکر با موضوع عدم ارایه خدمات به مالکان و مستأجران و وکلای آنها که تاریخ قرارداد آنها پس از پایان دی‌ماه ۱۳۸۷ می‌باشد، مورد ابطال قرار گرفته است، ولی رویه جاری معاملات عادی، ثبت قرارداد در سامانه مذکور است و مفهوم مخالف رأی وحدت رویه مذکور، اعتبار سایر مندرجات تصویب‌نامه یادشده است. در بخش عمده‌ای از معاملات صوری، تاریخ تنظیم قرارداد به صورت کذب، مقدم درج می‌شود. انگیزه چنین امری آن است که طرفین می‌خواهند نشان دهند که در تاریخ مؤخر، مالکیتی برای شخص وجود نداشته تا از این باب، بطلان معاملات لاحق را جلوه دهند. قدرمقیّن معاملات که در سامانه مذکور ثبت می‌شوند در تاریخ ثبت در سامانه، تنظیم شده‌اند و عمدتاً از این تقلب مصون هستند.

۳- برخورد مالکانه و تصرف منتقل‌الیه حقوق یا مالکیت بعد از عقد نیز می‌تواند یکی از جهات دیگر باشد که بتوان با بررسی آن، به واقعی یا غیرواقعی بودن عقد پی برد. بلااستفاده نگذاشتن ملک پس از عقد، رفتاری مورد انتظار است. آثار استفاده از جمله: پرداخت قبوض مصرفی یا عوارض عمومی و دولتی که عمدتاً به صورت بانکی صورت می‌گیرد و شهادت اشخاصی که شاهد این سلطه و تصرف هستند، می‌تواند قرائن قابل اعتمادی در جهت احراز واقعی بودن عقد دانسته شوند.

۴- در بسیاری از موارد به جهات عدم وجود گواهی پایان‌کار شهرداری، صورت‌مجلس تفکیکی ثبتی، سند تفکیکی ثبتی، مطالبات و عوارض دولتی و شهرداری و...، تنظیم سند رسمی مقارن با تحقق بیع مقدور نیست. پس از عقد، منتقل‌الیه سند عادی، وکالت‌نامه‌ای رسمی و تام‌الاختیار (متضمن اعطای اختیار انتقال مورد وکالت به هرکس و به هر مبلغ به قید اسقاط حق عزل به صورت ضمن شرط خارج لازم است) به طرف مقابل اعطاء می‌کند. به نظر می‌رسد که این وکالت که به قصد بیع است، تابع احکام بیع است. (کاتوزیان، ۱۳۸۷، ص ۲۸۴)

۵- وجود مستندات و واکنش‌های متناسب با روند قرارداد نیز از جمله قرائن مثبت اصالت آن است. برای نمونه اگر در قرارداد موعد خاصی جهت تنظیم سند رسمی مقرر شده باشد، انتظار می‌رود حداقل یکی از طرفین، گواهی عدم حضور طرف مقابل را در موعد مقرر در دفتر اسناد رسمی ارائه کند. انتظار می‌رود در مدت زمان متعارفی بعد، دادخواستی به خواسته الزام طرف مقابل به تنظیم سند رسمی به دادگاه صالحه تقدیم کند. وجود چنین اقداماتی از سوی طرفین، قرینه‌ای بر صوری بودن قرارداد می‌تواند دانسته شود.

### ۳-۶- معارضه سند رسمی با سند عادی

بخش آخر ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور، سند عادی‌ای را که براساس تشخیص دادگاه دارای اعتبار شرعی است، واجد وصف «قابلیت معارضه با اسناد رسمی» می‌شمارد. قابلیت معارضه در این ماده به مفهوم هم‌وزنی و هم‌سنگی شأن اثباتی سند عادی و رسمی می‌باشد. در عرف معمول است که طرفین پس از انجام توافقات، قراردادی را به صورت عادی تنظیم می‌کنند و در صورت لزوم، بعداً سندی رسمی را

تنظیم می‌کنند. ممکن است در مواردی مفاد سند عادی که حجیت شرعی آن مطابق ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور احراز شده، با مفاد سند رسمی تعارض داشته باشد و هریک حاوی عباراتی باشند که با دیگری قابل جمع نیست. تعارض هم به نحوی است که امکان تصور استحاله یا اصلاح آن توافق از زمان تنظیم سند اولیه تا سند ثانویه مقدور نیست. اگر از نظری که قائل به ارجحیت مطلق سند رسمی است بگذریم (نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضاییه تحت شماره ۷/۲۴۸-۷/۱/۲۶-۷۷؛ عمروانی، ۱۳۸۷، ص ۶۵)، سه دیدگاه قابل تصور است:

۱- در عموم قراردادهای عادی، یکی از تعهدات فروشنده، تنظیم سند رسمی قید می‌شود. سند عادی، دلالت بیش‌تری به قصد واقعی طرفین دارد. از این رو به دلالت قاعده تقدم اظهر به ظاهر، سند عادی بر سند رسمی ارجحیت دارد.

۲- دلالت قصد در سند رسمی با احراز مقدمات توسط سردفتر اسناد رسمی که کارشناس تنظیم سند است (قاسم‌زاده، ۱۳۷۶، ص ۵۹)، صورت گرفته و مفاد معارض سند رسمی مؤخر می‌تواند در مقام اقاله ضمنی، اصلاح یا مصالحه عملی سند عادی مقدم دانسته شود و با نظر به این که آخرین اراده طرفین ملاک است، سند مؤخر، بر سند مقدم ارجح است.

۳- اسناد عادی و رسمی که هر دو مسلم‌الصدور هستند، معارض‌اند و بر اساس قاعده «اذا تعارضتا تساقطا» هیچ یک از این اسناد در وجه مشترک معارض، حجیت ندارند، زیرا هریک نافذ دیگری است و اجتماع نقیضین منطقیاً محال است.

به نظر می‌رسد که نمی‌توان با یک ضابطه کلی موضوع را تحلیل نموده و باید در هر مورد با توجه به اوضاع و احوال بررسی کرد که واقعیت چیست؟ برای نمونه: ممکن است بخشی از ثمن پرداخت نشده باقی مانده باشد، ولی فروشنده جهت امکان گرفتن وام از سوی مشتری و تسویه پرداخت ثمن، سند رسمی را به نام او تنظیم کند تا امکان پرداخت الباقی ثمن میسر شود. در این فرض نیز مطابق معمول، از فروشنده اقرار صوری به تسویه ثمن گرفته می‌شود، اما این اقرار فاقد حجیت شرعی است.

نمونه دیگر: میزان ثمن است که در اسناد رسمی به جهت امکان محاسبه مالیات، توسط سردفتر قید می‌شود که همواره کم‌تر از ثمن مورد توافق است و این میزان ثمن صوری نیز حجیت ندارد. پرسش اینجاست که در این فرض، پس از انعقاد قرارداد، خریدار می‌تواند برای استرداد مابه‌التفاوت ثمن المسمی مقرر در اسناد عادی و رسمی به فروشنده رجوع کند و به رسمیت و مؤخر‌الصدور بودن سند رسمی استناد کند یا خیر؟ قطعاً پاسخ این پرسش منفی است. آنچه طرفین حین تنظیم سند رسمی قصد می‌کنند، صرفاً تنظیم سند رسمی ثبوتی است و اراده ایشان، مطابق ظاهر حال عرفی (قنواتی، ۱۳۹۱، ص ۱۵۹)، بر عنوان و موضوع قرارداد یعنی تنظیم سند رسمی تعلق می‌گیرد و نه بر اجزای ذیل آن. از این رو، ظهور سند رسمی یا مؤخر‌الصدور بودن آن نمی‌تواند

موجبی برای برتری آن شود و در مقام تفسیر مفاد سند انتقال ثبتی، قصد واقعی طرفین (شیری، ۱۳۹۴، ص ۱۷۵) و معنی معقول و استعمال عرفی (ماده ۲۲۴ قانون مدنی) آن مدنظر قرار گرفته می‌شود. تفسیر قرارداد، صرفاً متأثر از ظاهر الفاظ و اصول حقوقی نیست و نقش عوامل انضمامی و عدالتی دیگر، که موجب می‌شود ظواهر و الفاظ بی‌روح با حقیقت منطبق شود، غیرقابل انکار است (کاتوزیان، ۱۳۸۴، ص ۲۹۷). در این قضیه نیز قصدگرایی و واقع‌گرایی در تفسیر، انتخاب چنین روی‌کردی را ایجاب می‌کند و اصول حقوقی، تحت تأثیر ظاهر اقرار کذب مصلحتی در متن قرارداد نیست (تبصره ماده ۷۰ قانون ثبت).

### ۳-۷- معارضه سند رسمی با شهادت

امکان معارضه سند عادی با سند رسمی در ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور موضوعیت ندارد و آنچه ضابطه کلی حاکم بر این مقرر است، امکان معارضه سند رسمی با دیگر ادله اثبات دعوی است. از منظر فقهی عمده‌جهاست اعتبار سند رسمی را در چهار امر می‌توان خلاصه کرد: اولاً سند رسمی حاوی گواهی<sup>۱</sup> دو شخص مورد وثوق به عنوان سردفتر و دفتریار است؛ ثانیاً نظم دفاتر ثبتی و انعکاس آن‌ها در سازمان ثبت و نظارت دادستان بر دفاتر، از باب عقل و سیره عقلا حجیت‌آور است؛ ثالثاً امضاء یا اثر انگشت عادی یا دیجیتالی منسوب‌الیهم سند که نوعی اماره مفید علم است<sup>۲</sup>؛ رابعاً سایر قرائن از جمله: وجود تصویر مدارک شناسایی طرفین در پرونده مربوط به تنظیم سند رسمی، پرداخت بانکی هزینه تنظیم سند رسمی، مکمل صحت حضور آگاهانه اشخاص برای تنظیم سند رسمی و صحت اعتبار آن است. از این رو سند رسمی علی‌الاصول بر شهادت ارجح است؛ زیرا اگر شهادت به معارضه با سند رسمی دست‌زند، از باب قاعده «اذا تعارضتا تساقطا» صرفاً یکی از جهاست موجهه مستتر در سند رسمی یعنی شهادت سردفتر و دفتریار<sup>۳</sup> را زیر سؤال می‌برد و سایر امارات کماکان معتبر است.

ابهام و اجمالی که در بستر قوانین وجود داشته، موجب تشکیک تفاسیر و آراء بوده است. استثناء متصل ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مبنی بر این‌که: «مگر اسنادی که بر اساس تشخیص دادگاه دارای اعتبار شرعی است» مفید سلب نیروی اثباتی مطلق سند رسمی و امکان اثبات خلاف ظاهر سند رسمی با سایر ادله اثباتی از جمله: سند عادی و شهادت می‌باشد. اگر سند عادی که در نظام ادله اثبات دعوی، نوعی

۱. اگرچه این گواهی به جهاست فقد وصف تشریفات ادای شهادت و عندالحاکم بودن، بالفعل فاقد خصیصه شهادت قضایی است، ولی بالقوه کشش استشهاد قضایی را دارد.

۲. ماده ۶۵ قانون ثبت: «امضای ثبت سند پس از قرائت آن ...، دلیل بر رضایت آن‌ها خواهد بود».

۳. ممکن است ایراد شود که تشخیص اعتبار شهادت، امری قضایی است و ممکن است در رسیدگی قضایی، استشهاد سردفتر و دفتریار به جهاستی غیرمعتبر دانسته شود ولی شهادت اشخاص ثالث معتبر دانسته شود. در پاسخ به این ایراد می‌توان گفت که بی‌اعتباری شهادت دو مأمور رسمی که در حدود صلاحیت تخصصی خود اقدام به گزارش و گواهی نموده‌اند، عرفاً مستبعد است و قاعده‌سازی با امور استثنائی امری خلاف اصل است.



اماره است می‌تواند سند رسمی را از ارزش اندازد، به طریق اولی شهادت که دلیل اثباتی است هم خواهد توانست اعتبار سند رسمی را زیر سؤال ببرد.

#### ۴- نتیجه‌گیری

آزادی قراردادی و حاکمیت اراده بشر در انعقاد قراردادها یکی از اصول بنیادین حقوق خصوصی است و اقتضائات خاص امروزی جامعه بشری که موجب شده قانون‌گذاران برخی امتیازات خاص را برای صاحبین حقوق و مالکیت رسمی در نظر بگیرند. نباید به نحوی تفسیر شوند که عدم ثبت قرارداد، موجب بطلان‌انگاری آنها شود و عملاً شکل بر ماهیت حاکم شود. اصل صحت، اصل رضایی بودن عقود، لزوم متابعت عالم اثبات از عالم ثبوت و منع انکار واقعیت در مقام دادرسی، غیرموجه بودن فزونی اعتبار شکل بر ماهیت، از جمله اصول مؤید اعتبار اسناد عادی در خصوص اموال غیرمنقول هستند.

ظهور مواد ۲۲، ۴۷، ۴۸ و ۷۲ قانون ثبت اسناد و املاک شائبه بطلان اسناد عادی را در خصوص قراردادهایی که راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده است به ذهن متبادر ساخته و تفسیرپذیری این مقررات، موجب اختلاف آراء محاکم گردیده، به نحوی که طرح یک موضوع در دادگاه‌های مختلف، نتایج متضادی را می‌توانست به دنبال داشته باشد. این موضوع انگیزه وضع ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب ۹۵/۱۱/۱۰ گردید تا به این اختلاف برداشت‌ها پایان دهد. به موجب این ماده، هرچند اشخاص مکلف به تنظیم سند رسمی در خصوص معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده هستند و اسناد عادی در برابر اشخاص ثالث استنادناپذیر است، ولی اگر اعتبار شرعی سند عادی به عنوان یک دلیل اثباتی برای دادگاه احراز گردید، از حجیت کافی اثباتی برخوردار خواهد بود. فارغ از مزایای بطلان‌انگاری اسناد عادی در خصوص معاملات راجع به اموال غیرمنقول، به نظر می‌رسد نمی‌توان از بسترهای عرفی جامعه معاملات املاک ایران غافل بود. این جامعه سال‌ها است که معاملات راجع به اموال غیرمنقول خود را به صورت عادی منعقد کرده و می‌کند. حتی وضع ضمانت‌اجرای مقررات قانون ثبت هم مانعی از این رویه معاملاتی نشد و عملاً دستگاه قانون‌گذاری را در برزخ حکم به واقع و ظاهر قرار داد. بر این اساس به نظر می‌رسد رویکرد ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور، نگاهی واقع‌بینانه به این نوع قراردادها است و تا زمینه فرهنگی ثبت رسمی معاملات راجع به اموال غیرمنقول و زیرساخت‌های هزینه‌زدایی اقتصادی و زمانی در این رابطه اصلاح نشود، ضمانت‌اجراهای سنگین ثبتی مؤثر در مقام نخواهد افتاد.

## فهرست منابع و مآخذ

قرآن کریم.

ابدالی، مهرزاد (۱۳۸۹)، تحلیل مفاهیم اعتبار حقوقی و هنجار حقوقی، تهران، پژوهش‌های حقوق تطبیقی، ش ۲.

ابرام، احمد (۱۳۷۳)، ماهیت حقوقی قول‌نامه، تهران، انتشارات فردوسی.

استوارسنگری، کورش (۱۳۹۲)، مفهوم دولت در آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور، تهران، فصلنامه تحقیقات حقوقی، ش ۶۲.

اصلانی، فیروز؛ محمدی، رضا؛ طلابکی، اکبر (۱۳۹۵)، ضابطه‌مندی فهم، تطبیق و تفسیر قانون اساسی با تأکید بر ذیل اصل چهارم قانون اساسی، تهران، فصلنامه دانش حقوق عمومی، ش ۳.

اقبال‌افشار، شهاب (۱۳۷۹)، تفسیر و توضیح ماده ۲۲ قانون ثبت، تهران، مجله کانون، ش ۲۰.

امامی، اسدالله (۱۳۶۴)، نقش اراده در قراردادها، تهران، حق: مطالعات حقوقی و قضایی، ش ۴.

امینی، منصور (۱۳۸۴)، نقش ثبت سند در بیع مال غیرمنقول در حقوق فرانسه و بررسی قابلیت پذیرش آن در حقوق ایران، تهران، مجله تحقیقات حقوقی، ش ۴۹.

امینی، منصور؛ اعظمی چهاربرج، حسین (۱۳۸۷)، وضعیت حقوقی معاملات معارض با قرارداد تعهد به فروش عین معین، تهران، مجله تحقیقات حقوقی، ش ۴۷.

جعفری‌لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۲)، تأثیر اراده در حقوق مدنی، تهران، گنج‌دانش.

جلیلی، معصومه (۱۳۸۱)، بررسی و مطالعه تطبیقی ماهیت حقوقی قول‌نامه و آثار آن در حقوق ایران، فرانسه، آلمان، سوئیس، آمریکا، مصر و عراق، تهران، مجله کانون، ش ۴۰.

حسن‌زاده، مهدی؛ بافهم، محمد (۱۳۹۵)، تبیین جایگاه علم قاضی و اسناد در دادرسی مدنی بر مبنای ماده ۱۳۳۵ قانون مدنی، تهران، فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی، ش ۳.

حسینی‌نژاد، حسینقلی (۱۳۸۷)، سند و ثبت سند، تهران، مجله کانون، ش ۱۲.

حسینی‌نیک، سیدحسین (۱۳۸۷)، تأثیر مبلغ واقعی اسناد رسمی و اقدامات قانونی برای مبارزه با جرم پول-شویی، تهران، مجله کانون، ش ۸۴.

حقیقت، علی (۱۳۹۱)، ثبت املاک در ایران، تهران، کتابخانه گنج‌دانش.

خدابخشی، عبدالله (۱۳۸۹)، تحلیلی دیگر از ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک، تهران، مجله حقوقی دادگستری، ش ۷۱.

خسروی، حامد؛ حاجی‌عزیزی، بیژن؛ نیازی، قدرت‌الله (۱۳۹۵)، ماهیت رجوع و تمایز آن از مفاهیم مشابه، سمنان، مطالعات فقه و حقوق اسلامی، ش ۱۵.

دانش‌پور، افتخار (۱۳۹۵)، بررسی حدود مصلحت در حریم خصوصی در تعارض با مصالح اجتماعی با رویکردی بر مبانی فقه اسلامی، تهران، دوفصلنامه علمی پژوهشی فقه مقارن، ش ۸.

دیانی، عبدالرسول؛ تقی‌زاده، ابراهیم؛ بادینی، حسن؛ شریفی، علیرضا (۱۳۹۲)، اعمال حقوق بشر در روابط خصوصی، خراسان جنوبی، دانش حقوق مدنی، ش ۲.

سالارزائی، امیرحمزه (۱۳۹۰)، عدم اعتبار جرم‌انگاری پول‌شویی از منظر فقه و حقوق ایران، تهران، پژوهش‌های فقهی، ش ۴.

سلمان‌پور، عباس (۱۳۸۵)، حق اعیان در حقوق ثبت و دعاوی مرتبط با آن، قم، اندیشه‌های حقوقی، ش ۱۱.

سلیمانی، حمید؛ عبداللهی‌نژاد، عبدالکریم (۱۳۸۹)، بررسی مبانی فقهی جرم پول‌شویی، سمنان، مطالعات فقه و حقوق اسلامی، ش ۳.

شاکری، ابوالحسن؛ فتحی، مرتضی (۱۳۹۲)، از اصل قانونمندی حقوق کیفری تا آئین‌نامه‌ای شدن آن؛ بررسی آئین‌نامه اجرایی قانون مبارزه با پول‌شویی ۱۳۸۸، تهران، فصلنامه حقوق مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، ش ۴.

شعاریان، ابراهیم؛ ترابی، ابراهیم (۱۳۹۳)، حقوق تعهدات، تهران، شهردانش.

شمس، عبدالله (۱۳۸۹)، آیین دادرسی مدنی دوره پیشرفته، ج ۳، تهران، انتشارات دراک.

شهیدی، مهدی (۱۳۷۱ و ۱۳۷۲)، فروش مال غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی، تهران، تحقیقات حقوقی، ش ۱۱ و ۱۲.

شهیدی، مهدی (۱۳۷۱)، قرارداد تشکیل بیع، تهران، تحقیقات حقوقی، ش ۱۰.

شهیدی، مهدی (۱۳۹۱)، حقوق مدنی اصول قراردادها و تعهدات، ج ۲، تهران، مجد.

شیری، مهرزاد؛ باقری، احمد؛ خورسندیان، محمدعلی (۱۳۹۴)، تعارض در قرارداد و کارایی قواعد اصولی در تفسیر آن، سمنان، مطالعات فقه و حقوق اسلامی، ش ۱۲.

- صفایی، سیدحسین (۱۳۹۰)، دورهٔ مقدماتی حقوق مدنی قواعد عمومی قراردادها، ج ۲، تهران، میزان.
- طباطبائی حصارى (۱۳۸۷)، نسرین، اهداف و آثار حقوقی و اقتصادی ثبت املاک و معاملات راجع به آن، تهران، اطلاع‌رسانی حقوقی، ش ۱۵ و ۱۶.
- طباطبائی حصارى، نسرین (۱۳۸۹)، بررسی تطبیقی نظام‌های ثبت املاک با تأکید بر نظام ثبت املاک در ایران، تهران، فصلنامهٔ حقوق مجلهٔ دانشکدهٔ حقوق و علوم سیاسی، ش ۲.
- طباطبائی حصارى، نسرین (۱۳۹۳)، وصف تجریدی نظام ثبت املاک بر مبنای تئوری اعتماد عمومی، تهران، مطالعات حقوق تطبیقی، ش ۲.
- طباطبائی حصارى، نسرین (۱۳۹۵)، عوامل محیطی و انسانی هزینهٔ معاملات ملکی و راهکارهای کنترلی حقوق ثبت ایران، مشهد، دوفصلنامهٔ دانشنامهٔ حقوق اقتصادی، ش ۹.
- طباطبائی حصارى، نسرین (۱۳۹۵)، کارکردهای اقتصادی ثبت رسمی املاک در پرتو آموزه‌های کارآیی اقتصادی، تهران، فصلنامهٔ تحقیقات حقوقی، ش ۷۲.
- عباسی‌داکانی، خسرو (۱۳۸۲)، بحث و بررسی پیرامون مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک، تهران، ماهنامهٔ کانون، ش ۴۵.
- علیدوست، ابوالقاسم؛ ابراهیمی‌راد، محمد (۱۳۸۹)، بررسی قاعدهٔ تسلط و گسترهٔ آن، قم، حقوق اسلامی، ش ۲۴.
- عمروانی، رحمان (۱۳۸۷)، بررسی تعارض سند رسمی با سند عادی، تهران، ماهنامهٔ کانون، ش ۸۱ و ۸۲.
- قاسم‌زاده، سیدمرتضی (۱۳۷۶)، حل اختلافات قراردادی، تهران، دیدگاه‌های حقوقی، ش ۵.
- قبولی‌درافشان، سیدمحمد مهدی (۱۳۸۹)، مفهوم و مبانی قابلیت استناد قرارداد، تهران، فصلنامهٔ حقوق مجلهٔ دانشکدهٔ حقوق و علوم سیاسی، ش ۱.
- قنواتی، جلیل (۱۳۷۷)، ارزش الفاظ در انعقاد معاملات مطالعهٔ تطبیقی با تأکید بر نظریهٔ محقق اردبیلی، تهران، مجلهٔ وقف میراث جاویدان، ش ۲۳ و ۲۴.
- قنواتی، جلیل؛ جاور، حسین (۱۳۹۰)، حریم خصوصی حق یا حکم، قم، حقوق اسلامی، ش ۳۱.
- قنواتی، جلیل؛ جعفری، اسماعیل (۱۳۹۱)، تعارض اصل و ظاهر، قزوین، پژوهش‌نامهٔ اندیشه‌های حقوقی، ش ۲.

- قنوتی، جلیل؛ محقق داماد، سیدمصطفی (۱۳۹۱)، حقوق قراردادها در فقه امامیه، ج ۱، تهران، سمت.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۴)، تفسیر قرارداد، تهران، فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی مجله حقوق دانشکده حقوق و علوم سیاسی، ش ۷۰.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۷)، حقوق مدنی: معاملات معوض عقود تملیکی: بیع، معاوضه، اجاره، قرض، تهران، شرکت سهامی انتشار.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۷)، قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، تهران، میزان.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۰)، اثبات و دلیل اثبات، ج ۱، تهران، میزان.
- کاظمی، محمود؛ طباطبائی حصار، نسرین (۱۳۹۲)، جایگاه حمایت از اشخاص ثالث در نظام‌های ثبت املاک، تهران، مطالعات حقوق تطبیقی، ش ۱.
- کرمی، سکینه (۱۳۹۴)، نظم عمومی؛ ابزاری برای کنترل قضایی شروط ناعادلانه، تهران، مجله حقوقی دادگستری، ش ۹۱.
- گلدوزیان ایرج؛ عباسی، اصغر (۱۳۸۶)، جرم‌انگاری پول‌شویی و گستره آن در اسناد بین‌المللی و نظام حقوقی ایران، تهران، فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی، ش ۴.
- لطفیان، حسین (۱۳۷۰)، قولنامه، تهران، پایان‌نامه کارشناسی ارشد دانشگاه بهشتی.
- لطفیان، حسین (۱۳۷۱)، قولنامه، تهران، انتشارات روزنامه رسمی.
- محمدزاده، مسلم (۱۳۹۴)، تن آدمی شریف است به جان آدمیت؟! پرتوهایی از کرامت انسانی در حقوق خصوصی، تهران، فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی، ش ۲.
- مشهدی، علی؛ محمدلو، سجاد (۱۳۹۵)، مطالعه تطبیقی مفهوم و معیار حق بر حریم خصوصی؛ رویکرد عرفی و فرهنگی، تهران، پژوهش‌های حقوق تطبیقی، ش ۲.
- موسی‌زاده، ابراهیم؛ مصطفی‌زاده؛ فهیم (۱۳۹۱)، نگاهی به مفهوم و مبانی حق بر حریم خصوصی در نظام حقوقی عرفی، تهران، فصلنامه بررسی‌های حقوق عمومی، ش.
- مولائی، یوسف؛ شعاریان، ابراهیم (۱۳۹۳)، نفوذ حقوق بشر در حقوق قراردادها در پرتو رویه قضایی اروپایی، تهران، فصلنامه پژوهش حقوق عمومی، ش ۴۲.

مولود، محمد؛ حمزه‌هویدا، مهدی (۱۳۹۱)، نظریه‌های حقیقت و کاربرد آن‌ها در دادرسی مدنی، تهران، مجله حقوقی دادگستری، ش ۷۹.

مؤمنی، عابدین؛ مسجدسرایبی، حمید (۱۳۹۱)، اصل‌اندیشی در نظام حقوقی اسلامی، سمنان، مطالعات فقه و حقوق اسلامی، ش ۷.

نعمت‌اللهی، اسماعیل (۱۳۸۸)، ضمانت‌اجرای شرط فعل حقوقی، قم، حقوق اسلامی، ش ۲۳.

نعمت‌اللهی، اسماعیل (۱۳۹۴)، بررسی نظریه استاپل ناشی از وعده، تهران، پژوهش‌های حقوق تطبیقی، ش ۳.

نوروزی؛ بهروز (۱۳۸۶)، ثبت در آیین قانون مدنی با نگرشی بر تأثیرات مقررات ثبتی بر معاملات اموال غیرمنقول، تهران، ماهنامه کانون، ش ۷۰.

هاشمی، سیدمحمد (۱۳۸۲)، نظارت شورای نگهبان «انضباطی» است نه «استصوابی» و نه «استطلاعی»، تهران، مدرس علوم انسانی، ش ۴، ۱۳۸۲.

واعظی، سیدمجتبی؛ علی‌پور، سیدعلی (۱۳۸۹)، بررسی موازین حقوقی حاکم بر حریم خصوصی و حمایت از آن در حقوق ایران، قم، حقوق خصوصی، ش ۱۷.

## Interpretation of

Article 62 of the Permanent Sentences of the Country Development Plans law of 10/11/1395

Sayyed Mohammad Hadi Eslami

Private law PhD, Department of Private Law, Faculty of Humanities, Arak Branch, Islamic Azad University, Arak, Iran.

Jalil Ghanavati

Visiting Associate Professor of Islamic Azad University of Arak Branch and Faculty member of Tehran University.

Abbasali Heidari

Associate Professor and Director of Islamic Azad University of Arak Branch, Islamic Azad University, Arak, Iran.