

The Admissibility of Private Documents Against Third Parties

Parviz Ameri^{1}, Younes Gharaghani²*

1. Assistant professor, Department of Private Law, Faculty of Law and Political Science, University of Shiraz, Shiraz, Iran.

*Corresponding Author: Email: ameri@shirazu.ac.ir

2. PhD Student in Private Law, International Branch, Shiraz University, Shiraz, Iran.
Email: younesgh79@gmail.com



S.D.I.L.
The SD Institute of Law
Research & Study



Publisher:
Shahr-e Danesh
Research And Study
Institute of Law

Article Type:
Original Research

DOI:
10.48300/jlr.2024.427351.2502

Received:
8 January 2024

Accepted:
2 May 2024

Published:
7 October 2025



A B S T R A C T

In claims where the supporting evidence is a notarial document, its admissibility against third parties is imposed upon the court, and the judicial authority is compelled to give effect to its contents. However, regarding private documents and their admissibility against third parties, there is no agreed-upon standpoint. It is not decided for cases where the claim's supporting evidence is a private document, whether judicial authorities can rely on the principle of validity (sihat) to invoke the contents of private documents as a legal recourse against third parties, or whether admitting such documents requires judicial examination! Despite the differing opinions in this context, through an analytical and reasoned examination of the regulations on private documents, it might be claimed that in matters where the legislator has deemed the execution of a notarial document

Copyright & Creative Commons:

© The Author(s). 2021 Open Access. This article is licensed under a Creative Commons Attribution Non-Commercial License 4.0, which permits use, distribution and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited. To view a copy of this licence, visit <https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>.



mandatory or has stipulated the observance of formalities such as registration and publication of notice, invoking a private document against third parties is not conceivable; but in other domains, if the private document possesses the essential conditions for the validity of transactions, and provided it is entertained by the court in the form of a final judgment, it is admissible against a third party who was aware of the existence and content of the private document, unless it is nullified through one of the methods of appealing judgments.

Keywords: Private Document, Admissibility, Third Party, Proof, Legal Act.

Excerpted from the Ph.D. thesis entitled "The Informal Documents Refer Ability to Third Parties", International Branch, Shiraz University, Shiraz, Iran.

Funding:

The author(s) received no financial support (funding, grants, and sponsorship) for the research, authorship, and/or publication of this article.

Author contributions:

Parviz Ameri: Conceptualization, Methodology, Formal Analysis, Data Curation, Writing - Review & Editing, Supervision, Project Administration.

Younes Gharaghani: Software, Validation, Investigation, Resources, Writing - Original Draft, Visualization.

Competing interests: The authors declare that they have no competing interests.

Citation:

Ameri, Parviz & Younes Gharaghani. "The Admissibility of Private Documents Against Third Parties". *Journal of Legal Research*, 24, no. 63 (October7, 2025), 279-310.

Extended Abstract

In claims where the supporting evidence is a notarial document, its admissibility against third parties is imposed upon the court, and the judicial authority is bound to give effect to its contents. However, regarding private documents and their admissibility against third parties, there is no clear-cut perspective. It is not clear for the cases where the claim's supporting evidence is a private document, whether judicial authorities can rely on the principle of validity (*sihat*) to invoke the contents of private documents as a legal recourse against third parties, or whether invoking such documents requires judicial examination. In many legal systems, the principle is the consensual and non-formalistic nature of contracts, but the unregulated invocation of private documents in courts creates numerous risks for third parties. Accordingly, the legislator has in this regard pursued a protective approach towards third parties and various regulations have been enshrined for the registration and public notice of legal acts, whose main objective is to inform third parties or to create a basis for third parties to become aware of the existing legal facts.

Failure to observe these legal formalities results in the mentioned legal acts being inadmissible against third parties. It is common to present a private document as evidence in legal proceedings. Therefore, the first challenge that arises for a third party is the conflict between this private document and the evidence that the third party possesses to prove their right. In the next stage, if the private document is admitted by the adjudicating court, the legal acts in which the third party is in some way a beneficiary will be affected, and it may even lead to their invalidation. Judicial verdicts and executive actions that have been issued or executed in favor of the third party will also be affected by this matter. Consequently, the admission of private documents in courts creates numerous legal consequences for third parties. In Iranian legal literature, there is no consensus regarding the admissibility of private documents against third parties. Regarding transactions of registered real estate with private documents, the differences of opinion are more pronounced. Judicial practice has also not followed a uniform approach in this domain. It can be inferred from unifying precedents that some courts, citing the provisions of the Law on Registration of Deeds and Properties, consider the execution of a notarial document a prerequisite for the validity and authenticity of transactions involving registered real estate, and consequently deem unregistered transactions invalid. Yet some believe that, considering the general rules of contracts and proprietorship in the Civil Code and also the general Rules of Evidence, which consider private documents alongside notarial documents as means of proof, a subsequent notarial document can be annulled due to its conflict with the contents of a

prior private document. In contrast, it has been stated that a distinction must be made between Law of Proprietorship and Law of Contracts; as follows: despite Article 48 of the Law on Registration of Deeds and Properties, pursuant to Articles 46 and 47 of the same law, although the contract subject of the private document is valid and actionable, when it comes to burden of proof, a conflicting notarial document should not be annulled based on a prior private document. Obviously, the aggrieved party may seek compensation for their damages from the person who transferred the immovable property subject of the prior contract to someone other than them according to a notarial document. The jurisprudential approach of the Guardian Council regarding Articles 22 and 48 of the Law on Registration of Deeds and Properties has also induced divergence of court opinions. Despite the differing opinions that exist in this context, through an analytical and reasoned examination of the provisions governing private documents, it might be claimed that in matters where the legislator has deemed the execution of a notarial document mandatory or has stipulated the observance of formalities such as registration and publication of notice, invoking a private document against third parties is not admissible. But in other domains, if the private document possesses the essential conditions for the validity of transactions, and provided it is entertained by the court in the form of a final judgment, it is admissible against a third party who was aware of the existence and content of the private document, unless it is nullified through one of the methods of appealing judgments.

قابلیت استناد اسناد عادی نسبت به اشخاص ثالث

پرویز عامری^۱، یونس قرقانی^۲

۱. استادیار، گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه شیراز، شیراز، ایران.

*نویسنده مسئول: ameri@shirazu.ac.ir

۲. دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، واحد بین الملل، دانشگاه شیراز، شیراز، ایران.

younesgh79@gmail.com

چکیده:

در دعاوی که مستند آن سند رسمی است، قابلیت استناد آن علیه اشخاص ثالث بر دادگاه تحمیل می‌شود و مرجع قضایی ناگزیر است به مفاد آن ترتیب اثر دهد. اما در مورد اسناد عادی و قابلیت استناد آنها نسبت به اشخاص ثالث، چشم‌انداز روشنی وجود ندارد. مشخص نیست که اگر مستند دعوا سند عادی باشد، آیا مراجع قضایی می‌توانند با تکیه بر اصل صحت به محتویات و مندرجات اسناد عادی به‌عنوان یک پدیده حقوقی علیه اشخاص ثالث استناد نمایند، یا اینکه استناد به چنین اسنادی نیازمند رسیدگی قضایی است؟ به‌رغم اختلاف‌نظرهایی که در این زمینه وجود دارد با بررسی تحلیلی و استدلالی مقررات مرتبط با اسناد عادی می‌توان ادعا کرد در موضوعاتی که قانونگذار تنظیم سند رسمی را الزامی دانسته یا رعایت تشریفاتی از قبیل ثبت و انتشار آگهی پیش‌بینی شده، استناد به سند عادی در برابر اشخاص ثالث امکان‌پذیر نیست؛ اما در سایر حوزه‌ها اگر سند عادی واجد شرایط اساسی صحت معاملات باشد، در صورت پذیرش



پژوهش‌های حقوقی



نوع مقاله:

پژوهشی

DOI:

10.48300/ijr.2024.427351.2502

تاریخ دریافت:

۱۸ دی ۱۴۰۲

تاریخ پذیرش:

۱۳ اردیبهشت ۱۴۰۳

تاریخ انتشار:

۱۵ مهر ۱۴۰۴

کپی‌رایت و مجوز دسترسی آزاد:



کپی‌رایت مقاله در مجله پژوهش‌های حقوقی نزد نویسنده (ها) حفظ می‌شود. کلیه مقالاتی که در مجله پژوهش‌های حقوقی منتشر می‌شوند با دسترسی آزاد هستند. مقالات تحت شرایط مجوز 4.0 Creative Commons Attribution Non-Commercial License منتشر می‌شوند که اجازه استفاده، توزیع و تولید مثل در هر رسانه‌ای را می‌دهد، به شرط آنکه به مقاله استناد شود. جهت اطلاعات بیشتر می‌توانید به صفحه سیاست‌های دسترسی آزاد مراجعه کنید.



دادگاه در قالب دادنامه قطعی علیه شخص ثالثی که از وجود و محتوای سند عادی مطلع بوده است، قابلیت استناد دارد، مگر اینکه به یکی از طرق شکایت از آرا ملغی شود.

کلیدواژه‌ها:

سند عادی، قابلیت استناد، شخص ثالث، اثبات، عمل حقوقی.

برگرفته از رساله دکتری با عنوان «قابلیت استناد اسناد عادی نسبت به اشخاص ثالث»، واحد بین‌المللی، دانشگاه شیراز، شیراز، ایران.

حامی مالی:

این مقاله هیچ حامی مالی ندارد.

مشارکت نویسندگان:

پرویز عامری: مفهوم‌سازی، روش‌شناسی، تحلیل، نظارت بر داده‌ها، نوشتن - بررسی و ویرایش، نظارت، مدیریت پروژه.

یونس قرقانی: استفاده از نرم‌افزار، اعتبارسنجی، تحقیق و بررسی، منابع، نوشتن - پیش‌نویس اصلی، تصویرسازی.

تعارض منافع:

بنابر اظهار نویسندگان این مقاله تعارض منافع ندارد.

استناددهی:

عامری، پرویز و یونس قرقانی. «قابلیت استناد اسناد عادی نسبت به اشخاص ثالث». مجله پژوهش‌های حقوقی، ۲۴، ش. ۶۳ (۱۵ مهر ۱۴۰۴)، ۲۷۹-۳۱۰.

مقدمه

بسیاری از دعاوی حقوقی و کیفری هنوز به استناد اسناد عادی مطرح می‌شوند و به‌رغم آنکه مباحث صورت‌گرفته در این خصوص سابقه‌ای بسیار طولانی دارد، وضعیت حقوقی اسناد عادی چندان روشن نیست. ماده ۲۲ و ۷۲ قانون ثبت در مورد اسناد رسمی، احکام ویژه‌ای را بیان کرده است که نشان می‌دهد این دسته از اسناد هم در مراجع رسمی دارای اعتبار کامل است و هم آثار و تبعات حقوقی آنها بر اشخاص ثالث تحمیل می‌شود. علاوه بر مقررات ثبتی، ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی نیز مقرر می‌دارد: «در اسناد رسمی تاریخ تنظیم معتبر است حتی 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». به بیان دیگر در مواردی که مستند دعوا سند رسمی است، قابلیت استناد آن علیه اشخاص ثالث بر دادگاه تحمیل می‌شود و مرجع قضایی ناگزیر است به مفاد و مندرجات آن ترتیب اثر دهد، اما در مورد اسناد عادی و قابلیت استناد آنها نسبت به اشخاص ثالث، چشم‌انداز روشنی وجود ندارد. مشخص نیست که اگر مستند دعوا سند عادی باشد، آیا مراجع قضایی می‌توانند با تکیه بر اصل صحت، به محتویات و مندرجات اسناد عادی به‌عنوان یک پدیده حقوقی علیه اشخاص ثالث استناد کنند یا اینکه استناد به چنین اسنادی نیازمند رسیدگی قضایی است؟

عمده پژوهش‌هایی که در این زمینه صورت گرفته، درباره فروش مال غیرمنقول ثبت‌شده بدون تنظیم سند رسمی است که البته صاحب‌نظران در این زمینه نیز اتفاق نظر ندارند. عده‌ای به استناد مقررات قانون ثبت و رأی وحدت رویه شماره ۴۳ مورخ ۱۳۵۱/۸/۱۰ دیوان عالی کشور،^۱ چنین معامله‌ای را فاقد اعتبار دانسته‌اند. در مقابل عده‌ای دیگر با استناد به اصل صحت و با طرح این موضوع که قانون ثبت درباره بطلان یا صحت این‌گونه معاملات اظهارنظری نکرده است و همچنین با تکیه بر مواد ۳۰ و ۱۹۱ قانون مدنی و اصل حاکمیت اراده، معامله با اسناد عادی را معتبر می‌شناسند؛ اما این سؤال که آیا اسناد عادی نسبت به اشخاص ثالث قابلیت استناد دارند و مراجع قضایی می‌توانند به استناد آنها علیه اشخاص ثالث، اتخاذ تصمیم کنند، بی‌پاسخ مانده است. در میان حقوق‌دانان نظریه یکسانی وجود ندارد و قابلیت استناد و عدم قابلیت استناد هر یک طرفدارانی دارد که شرح آن در سطور آتی خواهد آمد. رویکرد فقهی شورای نگهبان قانون اساسی و ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های

۱. مطابق رأی وحدت رویه شماره ۴۳ مورخ ۱۳۵۱/۸/۱۰، معامله املاک ثبت‌شده با سند عادی فاقد اعتبار حقوقی است و سند عادی قابلیت تعارض با سند رسمی را ندارد.

توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ نیز نتوانسته است در باب قابلیت یا عدم قابلیت استناد اسناد عادی در مقابل اشخاص ثالث، راه حل روشنی ارائه کند. انتظار می‌رفت با تصویب طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، معضل قابلیت استناد اسناد عادی نسبت به اشخاص ثالث، حداقل در مقوله املاک ثبت شده، مرتفع گردد، اما اصرار برخی از فقها بر مغایرت بی اعتبار دانستن معاملات غیررسمی در محاکم و ادارات دولتی با موازین شرعی باعث شد که در مجمع تشخیص مصلحت نظام یک تبصره به ماده ۱ طرح مذکور الحاق گردد که بر اساس آن دعاوی راجع به مستندات معاملات ثبت نشده تا قبل از لازم‌الاجرا شدن این قانون که قطعیت آنها به تشخیص رئیس قوه قضائیه محرز باشد، پذیرفته می‌شود. هرچند که طرح مذکور هنوز به تصویب نهایی نرسیده است، اما با الحاق تبصره مورد اشاره به نظر می‌رسد که امید به پایان یافتن چالش قابلیت استناد اسناد عادی نسبت به اشخاص ثالث در نظام قضایی ایران، در افق کوتاه مدت چندان واقع بینانه نباشد. این مقاله درصدد پاسخ تحلیلی و استدلالی به این سؤال است که آیا اسناد عادی علیه اشخاص ثالث قابلیت استناد دارد یا خیر. در امتداد پرسش اصلی، این تحقیق به بررسی این مسائل می‌پردازد که نخست، اسناد عادی در وضعیت موجود تحت چه شرایطی قابلیت استناد در برابر اشخاص ثالث دارند و دوم، این قابلیت استناد چه آثار و پیامدهای حقوقی برای اشخاص ثالث به همراه خواهد داشت. در این راستا، پژوهش حاضر می‌کوشد با بهره‌گیری از روش تحلیلی - استدلالی به پرسش‌های مزبور پاسخ دهد.

۱ - مفهوم قابلیت استناد و ارتباط آن با شخص ثالث

قابلیت استناد در قانون مدنی ایران بیان نشده است و در خصوص مفهوم آن نیز بین نویسندگان حقوقی اختلاف نظر وجود دارد؛ اما در یک بیان ساده می‌توان گفت، قابلیت استناد^۳، اصلی است که اعمال آن منجر به شناسایی موجودیت یک قرارداد یا سند به وسیله اشخاص ثالث می‌شود و برای تکمیل نیروی الزام‌آور قرارداد، وجود آن ضروری است؛ چراکه بدون آن، اعمال حقوقی و اسناد، تأثیر واقعی و کامل خود را در جامعه نمایان نمی‌سازند.^۴ به بیان دیگر آثار مستقیم اعمال حقوقی در محدوده اصل نسبی بودن^۵ و آثار غیرمستقیم آنها در ارتباط با اشخاص ثالث در قلمرو اصل قابلیت استناد^۶ قرار می‌گیرد.

۲. در حقوق فرانسه از اصطلاح «Opposabilite» استفاده می‌شود.

3. Jacques Ghestin, *Traite de droit civil, les effets du contrat*, 3th Edition (Paris: L.G.D.J., 2001), 766.

4. Privity

5. Refer Ability

۶. سید محمد مهدی قبولی درافشان، «مفهوم و مبانی قابلیت استناد قرارداد»، *مطالعات حقوق خصوصی*، ۴۰، ۱ (۱۳۸۹)،

قابلیت استناد می‌تواند توسط طرفین سند در مقابل اشخاص ثالث، توسط اشخاص ثالث در مقابل طرفین سند و همچنین توسط اشخاص ثالث در مقابل اشخاص ثالث مورد استفاده قرار گیرد.^۷ البته مطابق قاعده کلی مندرج در ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی^۸ استناد به یک پدیده حقوقی در محکمه مسبق به وجود نفع و مصلحت حقوقی است، چه این استناد از طرف شخص ثالث صورت بگیرد و چه از طرف اشخاصی که در ایجاد آن پدیده حقوقی مشارکت و نقش داشته‌اند.

شخص ثالث در برابر یک سند یا قرارداد ممکن است وضعیت‌های متفاوتی را تجربه کند. گاهی از اجرای مفاد یک سند یا توافق که در ایجاد آن نقش نداشته، برخوردار می‌شود. ممکن است از عدم رعایت مفاد یک توافق توسط طرفین آن دچار خسارت شود. حتی ممکن است ثالث در راستای اجرای مفاد یک سند اختلال ایجاد نماید و باعث زیان اشخاص دیگر شود، یا از عدم اجرای مفاد یک سند یا توافق سود ببرد که در تمام این موارد هم طرفین و هم شخص ثالث می‌توانند برای اثبات دعوا و وجود نفع حقوقی به موجودیت و مفاد آن سند استناد نمایند.^۹ هر دو جنبه اثباتی و موضوعی قابلیت استناد اسناد عادی از اهمیت بسزایی برخوردار است و پذیرش آن توسط محاکم، آثار و تبعات حقوقی فراوانی نسبت به اشخاص ثالث ایجاد می‌کند.

۲- مبانی قابلیت استناد اسناد عادی نسبت به اشخاص ثالث

در این بخش نخست مبانی قابلیت استناد معاملات نسبت به اشخاص ثالث در فقه امامیه ارائه و نقد می‌شود. سپس رویکرد قانونگذار در خصوص قابلیت استناد اسناد عادی نسبت به اشخاص ثالث مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۲-۱- مبانی قابلیت استناد معاملات در فقه امامیه

در منابع فقهی تا آنجا که بررسی شده است، مبحثی وجود ندارد که به اعتبار اسناد و قابلیت استناد علیه اشخاص ثالث بپردازد. هر چند فقهای امامیه با تکیه بر آیات و روایات به خوبی با ماهیت سند و خاصیت

۲۵۹

۷. ناصر کاتوزیان، قواعد عمومی قراردادها، جلد ۳، چاپ نهم (تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۳)، ۲۷۸.

۸. «هیچ دادگاهی نمی‌تواند به دعوایی رسیدگی کند، مگر اینکه شخص یا اشخاص ذی‌نفع یا وکیل یا قائم‌مقام قانونی آنان رسیدگی به دعوا را برابر قانون درخواست نموده باشند».

۹. محمدحسن اسدی، «اصل قابلیت استناد قرارداد در فقه امامیه، حقوق ایران و فرانسه»، پژوهش‌نامه حقوق اسلامی، ۸،

۲۵(۱۳۸۶)، ۱۵۴.

اثباتی آن آشنا بوده‌اند، به دلیل عدم تفکیک اسناد رسمی از اسناد غیررسمی، به ویژگی‌ها و آثار هر یک به‌طور جداگانه توجهی نداشته‌اند. به‌عنوان مثال مفاد آیه ۲۵۶ سوره بقره قرآن کریم، به‌صورت دقیق به تنظیم سند برای اثبات دعوی مطالبه ناشی از عقد قرض تصریح دارد؛ بنابراین باید بین عقد قرض که به‌صورت شفاهی یا مکتوب منعقد شده است با سندی که حکایت از این عقد دارد، تمایز قائل شد. آنچه در این مقاله مدنظر است پرداختن به سند به‌عنوان دلیل اثبات است و مباحث آتی ناظر به مرحله ثبوت و ایجاد عمل حقوقی نیست. اما مراجعه به اقوال فقیهان نشان می‌دهد که آنچه مورد بحث آنان در خصوص استناد به عقود در قبال اشخاص ثالث بوده است، ناظر به عمل مکلفین و شناسایی آثار عقد دارد. به‌عنوان نمونه به برخی از موارد به‌صورت مختصر اشاره می‌شود:

الف) آیات: آیه یکم سوره مبارکه مائده که می‌فرماید: «یا ایها الذین آمنوا اوفوا بالعقود» از جمله مستنداتی است که به‌عنوان مبنای قابلیت استناد در فقه امامیه به آن اشاره شده است. استدلال شده است دور از ذهن نیست که گفته شود لزوم وفای به پیمان به اشخاص ثالث نیز تذکر داده می‌شود.^{۱۰} بسیاری از فقها و نویسندگان حقوقی مهم‌ترین دلیل بر قاعده لزوم را آیه «اوفوا بالعقود» می‌دانند.^{۱۱} البته دیدگاه مخالف نیز درخور توجه است.^{۱۲} اما از لازم بودن عقد در رابطه متعاقدين و قائم‌مقام آنان نمی‌توان تکلیف و تعهدی برای اشخاص ثالث استنباط کرد (ماده ۲۱۹ قانون مدنی). ملاحظه می‌شود که شناسایی آثار عقد از سوی اشخاص ثالث ارتباطی به‌وسیله اثبات آن عقد ندارد و از بحث قابلیت استناد به اسناد عادی علیه اشخاص ثالث بیگانه و متمایز است.

ب) روایات: احادیث «لایسؤم الرجل علی سؤم اخیه» و «لایبیع بعضکم علی بعض» نیز مورد استناد قرار گرفته است.^{۱۳} بدین مضمون که وقتی دخالت در امور مقدماتی معاملات دیگران مورد نهی قرار گرفته، پس رعایت معاملات کامل به طریق اولی باید توسط اشخاص ثالث مورد توجه قرار گیرد. این استدلال نیز دلالت بر محترم شمردن معاملات دیگران توسط اشخاص ثالث دارد که خود فرع بر معتبر شناختن آن معاملات است. مع‌الوصف در این قبیل روایات اشاره‌ای به نحوه اثبات معامله نشده است

۱۰. سید روح‌الله موسوی الخمینی، کتاب البیع، جلد ۲، چاپ اول (تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی، ۱۴۱۸ق)، ۱۸۶.

۱۱. برای مطالعه بیشتر نک: مهدی شهیدی، اصول قراردادهای و تعهدات، چاپ دوم (تهران: مجمع علمی و فرهنگی مجد، ۱۳۸۱)، ۲۵۵.

۱۲. محمدحسین شهبازی، مبانی لزوم و جوار قراردادهای، چاپ دوم (تهران: بنیاد حقوقی میزان، ۱۳۹۵)، ۲۹؛ ملااحمد نراقی، عوائد الایام، چاپ اول (قم: مرکز نشر التابع لمکتب الاعلام الاسلامی، ۱۴۱۷ق)، ۷.

۱۳. سید محمدجواد حسینی العاملی، مفتاح الکرامه، جلد ۴ (بی‌جا: مؤسسه آل‌البیت، بی‌تا)، ۲۴۱.

و بحث از اعتبار معامله نزد اشخاص ثالث فارغ از وسیله اثبات آن از جمله سند یا شهادت یا سایر ادله اثبات است.

ج) اصل صحت: وجه استدلال به اصل صحت برای قابلیت استناد به اسناد عادی علیه اشخاص ثالث بدین ترتیب است که اگر در هنگام شک مکلف نسبت به صحت یا بطلان اعمال دیگران، بنا بر صحت عمل گذاشته می‌شود، در موارد فقدان شک به طریق اولی این تکلیف بر عهده مکلفین مستقر است و باید آثار وضعی قرارداد مورد احترام قرار گیرد، در غیر این صورت هرج و مرج و بی‌نظمی بر جامعه حاکم می‌شود.^{۱۴} ایراد سابق بر این استدلال نیز وارد است، زیرا اصل صحت ناظر به مرحله ثبوت است و بیانگر اینکه هر معامله‌ای واقع شده باشد محمول بر صحت است، مگر اینکه بطلان آن اثبات شود. ولی اشاره‌ای به وسیله اثبات معامله ندارد؛ اثبات معامله ممکن است با اقرار، شهادت شهود، سوگند یا سند صورت گرفته باشد و اختصاص به اثبات از طریق اسناد عادی ندارد.

د) بنای عقلا: سیره خردمندان مبنای مناسبی برای پذیرش اصل قابلیت استناد است، زیرا بدون وجود این اصل، اشخاص ثالث، حقوق متعاملین را به رسمیت نخواهند شناخت و در نتیجه مالکیت و روابط معاملاتی متزلزل خواهد شد. البته برخی فقها شرط حجیت بنای عقلا را هم‌زمانی و تقارن این سیره با زمان تشریح دانسته‌اند^{۱۵} که به نظر می‌رسد این تحدید قلمرو باعث تضییع بنای عقلا به‌عنوان یک منبع مهم قواعد فقهی و حقوقی خواهد شد.

البته برخی از مؤلفین حقوقی به نسبی بودن اثر اقرار و بئین مردوده در فقه و عدم تعمیم آثار دعوایی که با این دلایل اثبات شده، به اشخاص ثالث اشاره نموده و آن را ردپایی از مفهوم قابلیت استناد قرارداد در فقه دانسته‌اند.^{۱۶} بدیهی است بدون وجود سابقه فقهی نیز پذیرش چنین مفاهیمی از باب مصالح اجتماعی، مغایرتی با موازین شرعی ندارد.^{۱۷}

۲-۲- مبانی قابلیت استناد اسناد عادی در قوانین موضوعه

در بسیاری از نظام‌های حقوقی، اصل بر رضایی و غیرتشریفاتی بودن قراردادها است. حتی در نظام

۱۴. ناصر مکارم شیرازی، القواعد الفقهیه، جلد ۱، چاپ سوم (قم: مدرسه امام امیرالمؤمنین (ع)، ۱۴۱۱ ه. ق)، ۲۱؛ میرزا

حسن موسوی بجنوردی، القواعد الفقهیه، جلد ۳ (قم: افست اسماعیلیان، بی‌تا)، ۲۵۲.

۱۵. محمدحسین نائینی، فوائد الاصول، جلد ۳ (قم: مؤسسه النشر الاسلامی، ۱۴۱۷ ه. ق)، ۱۹۲.

۱۶. عبدالله خدابخشی، «تحلیلی دیگر از ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک»، حقوقی دادگستری، ۷۴، ۱۳۸۹، ۲۵.

۱۷. محمدجعفر جعفری لنگرودی، الفارق، جلد ۵، چاپ اول (تهران: انتشارات کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۸)، ۲۴۲.

کامن لان نیز قراردادهای غیررسمی^{۱۸} در صورت معوض^{۱۹} بودن لازم‌الاجرا هستند.^{۲۰} قانون مدنی ایران نیز در ماده ۱۹۱ با پذیرش این اصل مقرر می‌دارد: «عقد محقق می‌شود به قصد انشا به شرط مقرون بودن به چیزی که دلالت بر قصد کند». البته اصل حاکمیت اراده^{۲۱} در قراردادها نیز از این ماده قابل استنباط است. همچنین مواد ۱۲۸۶ به بعد قانون مدنی، اسناد عادی را در زمره ادله اثبات دعوا معرفی کرده است. اما در ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی، تاریخ سند عادی در برابر اشخاص ثالث، غیرقابل استناد اعلام شده است؛ به عبارت دیگر در صورت وقوع تعارض میان سند عادی و سند رسمی که از طرف شخص ثالث به دادگاه ارائه می‌شود، با جاری شدن اصل تأخر حادث، فرض می‌شود که سند عادی معارض، مؤخر بر سند رسمی شخص ثالث تنظیم گردیده است؛^{۲۲} بنابراین علی‌رغم اینکه اصل بر رضایی بودن قراردادها است و اسناد عادی در زمره دلایل اثبات دعوا احصا شده‌اند، اما مطابق ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی، یکی از مهم‌ترین اجزای سند عادی که تاریخ تنظیم آن می‌باشد و در حقوق عینی بسیار حائز اهمیت است، در مقابل اشخاص ثالث، قابلیت استناد ندارد و در مقابل سند رسمی، توان اثباتی خود را از دست خواهد داد.

این رویکرد حمایتی نسبت به اشخاص ثالث در سایر قوانین نیز کم‌وبیش دیده می‌شود. برای نمونه می‌توان به ماده ۴۰ لایحه قانونی اصلاح قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷، مواد ۳۹۶، ۳۹۷ و ۳۹۹ قانون تجارت مصوب ۱۳۱۱، ماده ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰، ماده ۴۸ و ۵۰ قانون ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی و علائم تجاری مصوب ۱۳۸۶ و مواد ۱۷ و ۱۸ قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ اشاره کرد. اما پس از تصویب ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور در سال ۱۳۹۵ که مقرر می‌دارد: «کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده مانند، بیع، اجاره، رهن و نیز وعده یا تعهد به انجام این‌گونه معاملات باید به‌طور 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»، اختلاف‌نظرها درباره قابلیت استناد اسناد عادی نسبت به اشخاص ثالث تشدید شد. علاوه بر مشخص نبودن قلمرو شمول، این پرسش که کدام اسناد عادی واجد اعتبار

18. Simple Contracts

19. Doctrine of Consideration

20. J. Beatson, *Anson's law of contract*, 27th edition (London: Oxford University Press, 1998), 63; G.H. Treitel, *The law of contract*, 10th edition (London: Sweet & Maxwell, 1999), 79.

21. Autonomy of Volition

۲۲. مهدی شهیدی، مجموعه مقالات حقوقی، چاپ دوم (تهران: انتشارات مجمع علمی و فرهنگی مجد، ۱۳۸۷)، ۷۳.

شرعی هستند و این اعتبار شرعی چگونه احراز می‌شود، از دیگر ابهامات این مصوبه است که ظاهراً برای تأمین نظر فقهای شورای نگهبان قانون اساسی به این شکل تغییر یافته است. آنچه مسلم است، اعتبار شرعی معامله نمی‌تواند مفهومی مستقل در برابر اعتبار قانونی باشد؛ به بیان دیگر اعتبار شرعی، شرطی اضافه بر شرایط اساسی صحت معامله محسوب نمی‌شود و مقصود قانونگذار مواردی است که دارنده سند رسمی با رفتار نامتعارف علیه خود اقدام کرده است و شایسته حمایت قانونی نیست؛^{۲۳} چراکه اگر مقصود قانونگذار، اعتباربخشی به مطلق اسناد عادی بود باید در مصوبه قید می‌شد که هر سند عادی که اصالت و صحت مفاد آن در دادگاه احراز شود، در مقابل اشخاص ثالث نیز قابلیت استناد دارد. گروهی از نویسندگان حقوقی با ذکر این نکته که اعتباربخشی مبهم به اسناد عادی ممکن است باعث از بین رفتن کارکرد اصلی رسمی شود، اسناد در تفسیر ماده مذکور بین حقوق مالکیت و حقوق قراردادها تفکیک قائل شده و اظهار نموده‌اند که ماده ۶۲ صرفاً راجع به معاملات اموال غیرمنقول است و در خصوص مالکیت رسمی حکمی بیان نمی‌کند؛ به عبارت دیگر مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک، وقتی مالکیت رسمی با رعایت مقررات امری ایجاد شود، دارنده سند رسمی مالکیت، تحت حمایت قانون قرار دارد و هیچ اتفاقی نباید به مالکیت رسمی خدشه وارد نماید؛ بنابراین معاملات با اسناد عادی می‌تواند معتبر تلقی شود، اما سبب انتقال مالکیت نمی‌شود. این‌گونه قراردادهای بین طرفین الزام‌آور است و مادامی که اجرای تعهدات ناشی از آنها ممکن باشد، می‌توان فروشنده را از طریق مراجع قضایی ملزم به اجرای تعهد نمود، اما در صورتی که محتویات و مندرجات این‌گونه اسناد عادی با مالکیت دارنده سند رسمی برخورد نماید، اجرای تعهدات مندرج در سند عادی منتفی بوده و فروشنده باید مطابق مقررات مربوط به ضمان دَرک، خسارات خریدار را جبران نماید و سند عادی در چنین شرایطی در مقابل دارنده سند رسمی واجد حسن نیت، قابل استناد نبوده و توان معارضه با سند رسمی را ندارد.^{۲۴} در یک جمع‌بندی کلی می‌توان گفت با وجود انتقادهای فراوانی که به ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور وارد است، قابلیت استناد بی‌قیدوشرط اسناد عادی نسبت به اشخاص ثالث در این مصوبه نیز تجویز نشده و بدون تشخیص و تصمیم دادگاه، سند عادی از این امتیاز بی‌بهره است. ابهامات فوق در مفاد تبصره الحاقی به ماده ۱ طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب مجمع

۲۳. عبدالله خدابخشی، «قابلیت استناد سند عادی در مقابل سند رسمی؛ رویه قضایی و راهکارها»، تعالی حقوق، ۴، ۸۲، (۱۳۹۷).

۲۴. سیدمرتضی طباطبایی و سیدمحسن سادات اخوی، «تحلیل اعتبار مطلق اسناد رسمی در پرتو قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه»، حقوقی دادگستری، ۸۳، ۱۰۸، (۱۳۹۸)، ۱۹۶.

تشخیص مصلحت نظام نیز وجود دارد. اینکه مستندات قطعی شامل چه مواردی است و این قطعیت چگونه احراز می‌شود، در تبصره مذکور پاسخ روشنی ندارد؛ اما حداقل می‌توان گفت مطابق این تبصره پس از لازم‌الاجرا شدن قانون مذکور، معاملات غیررسمی جدید در مقوله اموال غیرمنقول نباید در مراجع رسمی پذیرفته شود و به صورت منطقی این‌گونه معاملات در برابر اشخاص ثالث قابل استناد نخواهد بود. همچنین معاملات غیررسمی اموال غیرمنقول که قبل از لازم‌الاجرا شدن این قانون منعقد شده باشند، بدون رسیدگی قضایی در مراجع رسمی پذیرفته نخواهند شد. لیکن این پرسش که معاملات غیررسمی سابق پس از رسیدگی قضایی و احراز قطعیت مستندات آنها، تحت چه شرایطی در برابر اشخاص ثالث، قابلیت استناد دارند، نیازمند شکل‌گیری رویه قضایی است و در تبصره الحاقی، مبنا و معیار روشنی در این خصوص ارائه نشده است.

۳- شرایط قابلیت استناد اسناد عادی نسبت به اشخاص ثالث

هنگامی می‌توان بحث قابلیت استناد اسناد عادی نسبت به اشخاص ثالث را مطرح کرد که شرایط متعددی در این زمینه فراهم باشد. بدیهی است مانند هر معامله‌ای، در انجام معامله موضوع سند عادی نیز باید شرایط اساسی صحت معاملات رعایت شده باشد. اصالت مفاد و مندرجات آن باید با رعایت تمام مقررات آمره توسط مرجع قضایی صالح احراز و با تصمیم قضایی قابل اتکا اعلام شده باشد. ممکن است پیرامون آن سند عادی، دعوای کیفری جریان داشته باشد؛ بنابراین بدون اتخاذ تصمیم کیفری نهایی نمی‌توان در خصوص قابلیت یا عدم قابلیت استناد آن نسبت به دیگران اظهارنظر کرد. همچنین آگاهی شخص ثالث از مفاد و مندرجات آن سند عادی و یا اطلاع‌رسانی به شخص ثالث از جمله شرایطی است که نیازمند بررسی بیشتر است. در صورت فراهم بودن کلیه شرایط ذیل، قابلیت استناد اسناد عادی در برابر اشخاص ثالث می‌تواند مورد پذیرش محاکم قرار گیرد.

۳-۱- رعایت شرایط اساسی صحت معاملات در تنظیم سند عادی

معامله‌ای که شرح آن در سند عادی منعکس شده است، مانند هر معامله دیگری باید شرایط اساسی صحت معاملات را داشته باشد. این مسئله که آیا عنوان سند بر امور غیرانشایی مکتوب نیز صدق می‌کند، محل تردید است، اما با توجه به ماده ۱۲۸۵ قانون مدنی، جواب منفی تقویت می‌شود.^{۲۵} اصولاً در سند اعلاماتی منعکس می‌شود که مربوط به تصرفات انشایی است، اما اخبار از وقوع امور انشایی

۲۵. ناصر کاتوزیان، اثبات و دلیل اثبات، جلد ۱، چاپ نهم (تهران: بنیاد حقوقی میزان، ۱۳۹۵)، ۲۷۷.

توسط اشخاصی که در وقوع تصرفات انشایی دخالت داشته‌اند را برخی جزء سند تلقی نموده‌اند.^{۲۶} البته تردید ایجاد شده که آیا در انعقاد عقود غیرمعین نیز طرفین ملزم به رعایت شرایط اساسی صحت معاملات هستند یا خیر؟ برخی از نویسندگان، اختیار در عدم رعایت شرایط اساسی صحت معاملات در عقود غیرمعین را باعث بیهوده شدن مقررات مربوط به عقود معین می‌دانند که البته موضع قابل دفاعی است.^{۲۷} این اختلاف‌نظرها در حقوق فرانسه نیز دیده می‌شود.^{۲۸} با توجه به رویکرد قانونگذار در ماده ۱۹۰ قانون مدنی که از عبارت «هر معامله» استفاده کرده، باید پذیرفت چه در عقود معین و چه عقود غیرمعین، رعایت شرایط اساسی صحت معاملات ضروری است.^{۲۹} عدم رعایت شرایط اساسی صحت معاملات، ضمانت اجرایی از قبیل بطلان، عدم نفوذ، فسخ، عدم قابلیت استناد و قابلیت ابطال^{۳۰} را در پی خواهد داشت که شخص ثالث نیز می‌تواند به برخی از آنها استناد کند؛ بنابراین در صورتی که معامله مندرج در سند عادی فاقد شرایط اساسی صحت معاملات باشد، علیه اشخاص ثالث قابل استناد نخواهد بود.

۳-۲- قطعی شدن دادنامه کیفری مؤید اصالت سند عادی

ممکن است درباره سند عادی، دعوی کیفری مطرح باشد. شایع‌ترین دعوی کیفری مرتبط با اسناد عادی، دعوی جعل سند و استفاده از سند مجعول است. البته دعوی دیگری مثل خیانت در امانت، فروش مال غیر، سوءاستفاده از سفید امضا و غیره نیز ممکن است در ارتباط با اسناد عادی اقامه شود.^{۳۱} مسئله‌ای که تنویر آن ضروری است، این است که در هر حال نتیجه نهایی دادرسی کیفری باید حاکی از صحت و اصالت محتویات و مندرجات سند عادی باشد تا بحث از قابلیت استناد آن نسبت به طرفین و اشخاص ثالث محمل حقوقی بیابد.^{۳۲} البته نتیجه قطعی رسیدگی کیفری در رسیدگی حقوقی متبع

26. Marcel Planiol & Georges Ripert, *Traite pratique de droit civil francais* (Paris: Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1952), 1435.

۲۷. مهدی شهیدی، تشکیل قراردادهای و تعهدات، چاپ دهم (تهران: انتشارات مجمع علمی و فرهنگی مجد، ۱۳۹۳)، ۱۸۶.
28. Henri Mazeaud, *Droit civil, Premier volume* (Paris: Montchrestien, 1998), 113.

۲۹. ناصر کاتوزیان، حقوق مدنی، اعمال حقوقی (قرارداد - ابقاع)، چاپ ششم (تهران: شرکت سهامی انتشار: بهمن برنا، ۱۳۷۸)، ۳۰.

۳۰. حبیب طالب احمدی، «معاملات قابل ابطال در حقوق ایران»، پژوهش‌های حقوق تطبیقی، ۹، ۳ (۱۳۸۴)، ۱۵۰.

۳۱. برای مطالعه بیشتر نک: ایرج گلدوزیان، حقوق جزای اختصاصی، چاپ هفتم (تهران: مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران: ۱۳۸۰)، ۵۲۲.

۳۲. عبدالله شمس، ادله اثبات دعوا، چاپ بیست و هشتم (تهران: انتشارات دراک، ۱۳۹۷)، ۱۳۳.

است.^{۳۳} قانونگذار در ماده ۱۸ قانون آیین دادرسی کیفری و ماده ۲۲۷ قانون آیین دادرسی مدنی از عبارت «رای کیفری» استفاده کرده که این موضوع قابل انتقاد است. دادنامه کیفری هنگامی در دادگاه حقوقی متبع است که به صورت حکم قطعی صادر شده باشد و صدور قرارهایی مانند منع تعقیب، موقوفی تعقیب یا ترک تعقیب که ممکن است به دلیل فقد ادله، رضایت شاکی یا مرور زمان صادر شوند، نه تنها نمی تواند مؤید اصالت سند عادی موضوع دعوا باشد، بلکه هیچ گونه الزامی نیز برای دادگاه حقوقی ایجاد نمی کند. حتی در مواردی ممکن است با وجود عدم اصالت مفاد و مندرجات سند عادی بنا به دلایلی از جمله گذشت شاکی خصوصی، فوت متهم، شمول مرور زمان یا عدم احراز سوءنیت متهم، دادرسی کیفری منجر به حکم محکومیت قطعی نگردد. لذا باید توجه داشت که اصالت و اعتبار سند عادی مورد بحث در خاتمه دادرسی کیفری باید احراز شود، در غیر این صورت سخن از قابلیت استناد، حتی در برابر طرفین سند عادی، منتفی خواهد بود.^{۳۴}

۳-۳- اطلاع شخص ثالث از وجود و محتوای سند عادی

شرط دیگر قابلیت استناد اسناد عادی نسبت به اشخاص ثالث، آگاهی^{۳۵} شخص ثالث از وجود و محتوای چنین سندی است. در حقوق قراردادهای این مطلب پذیرفته شده است که اصولاً هر توافق معتبر به عنوان یک پدیده حقوقی^{۳۶} در برابر دیگران نیز قابل استناد است، مگر اینکه بنا به مصالحی قانونگذار برای حمایت از گروهی، آن توافق را در برابر اشخاص مورد نظر، غیرقابل استناد اعلام کرده باشد. اگر طرفین یک توافق در برابر سایرین نتوانند به توافق موجود استناد نمایند، پدیده های حقوقی، وصف اجتماعی خود را از دست می دهند و صرفاً در رابطه شخصی طرفین قابل استناد خواهند بود و سایر افراد جامعه می توانند آثار حقوقی این پدیده ها را نادیده بگیرند؛ در نتیجه کارایی و سودمندی نهادهای حقوقی تقلیل یافته و نظم روابط معاملاتی در هم می ریزد. البته قانونگذار در بعضی از موارد بسته به اهمیت موضوع معامله مانند اموال غیرمنقول، مصلحت اهم را در تنظیم سند رسمی قرار داده و نظم روابط معاملاتی را با تنظیم اسناد رسمی برقرار ساخته است. از طرف دیگر اسناد عادی اصولاً در مرجع خاصی ثبت و منتشر

۳۳. ناصر کاتوزیان، اثبات و دلیل اثبات، جلد ۱، چاپ نهم (تهران: بنیاد حقوقی میزان، ۱۳۹۵)، ۳۷۱.

۳۴. احمد متین دفتری، مجموعه رویه قضایی قسمت حقوقی، چاپ اول (تهران: چاپخانه هاشمی، ۱۳۵۵)، ۳۱.

۳۵. در خصوص تأثیر آگاهی از شرط عدم مسئولیت در قراردادهای پارکینگ نک: محمدعلی خورسندیان و زهرا اسدی، «ماهیت حقوقی انواع قراردادهای پارکینگ در حقوق ایران و آمریکا»، تحقیقات حقوقی دانشگاه شیراز، ۹، ۴ (۱۳۹۶)، ۱۱۱.

نمی‌شوند و خیلی از مواقع به صورت پنهانی تنظیم می‌شوند و اشخاص ثالث از وجود آن بی‌اطلاع هستند که این شرایط، مخاطرات فراوانی را متوجه حقوق اشخاص ثالث می‌نماید؛ بنابراین باید به دنبال راه‌حلی بود که میان حقوق طرفین توافق و حقوق اشخاص ثالث آشتی ایجاد نماید.

مشکل اساسی هنگامی بروز می‌کند که ثالث از محتوای سند عادی بی‌اطلاع است و طرفین سند عادی نیز در انعقاد آن حيله و تقلبی مرتکب نشده‌اند. صرف پنهان بودن معامله با سند عادی در مواردی که نیرنگی در میان نباشد، نمی‌تواند مبنایی برای بی‌اعتبار ساختن آن معامله محسوب شود و حداقل در رابطه طرفین معامله اصل بر صحت چنین معامله‌ای است، اما در مورد قابلیت استناد معامله پنهانی نسبت به اشخاص ثالث، بین نویسندگان حقوقی اختلاف نظر وجود دارد.^{۳۷} در حقوق ایران مقررات پراکنده‌ای دیده می‌شود که قانونگذار عدم اطلاع‌رسانی به اشخاص ثالث را مبنایی برای عدم قابلیت استناد توافق‌های موضوع اسناد عادی نسبت به اشخاص ثالث قرار داده است. اشاره به همه این موارد و تبیین یک‌به‌یک هر کدام به دلیل اطاله کلام از حوصله بحث خارج است، اما همان‌گونه که پیش‌تر بیان شد، به‌عنوان نمونه می‌توان به ماده ۴۰^{۳۸} لایحه قانونی اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷ در مورد نحوه انتقال سهام، مواد ۳۹۶، ۳۹۷ و ۳۹۹ قانون تجارت مصوب ۱۳۱۱ در مورد اختیارات قائم‌مقام تجاری و ماده ۵۰ قانون ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی و علائم تجاری مصوب سال ۱۳۸۶ در مورد قرارداد اجازه بهره‌برداری اشاره کرد. در مقوله اصل عدم ایرادات در اسناد تجاری نیز دارنده‌ای می‌تواند در پناه این اصل، حقوق خود را حفظ کند که دارای حسن نیت بوده و اثبات کند که از اشکالات مربوط به سند تجاری آگاهی نداشته است.^{۳۹} اگر اثبات شود که شخص ثالث از وجود و محتوای سند عادی بی‌خبر بوده و تقصیری نیز مرتکب نشده و طرفین ذی‌نفع در تنظیم سند عادی نیز در خصوص آن اطلاع‌رسانی لازم را انجام نداده باشند، قابل استناد دانستن این‌گونه اسناد عادی در برابر شخص ثالث ناآگاه و بی‌تقصیر، تالی فاسد فراوانی به دنبال خواهد داشت.^{۴۰}

۳۷. ناصر کاتوزیان، نظریه عمومی تعهدات، چاپ هفتم (تهران: بنیاد حقوقی میزان، ۱۳۹۳)، ۲۹۱.

۳۸. «انتقال سهام با نام باید در دفتر ثبت سهام شرکت به ثبت برسد و انتقال‌دهنده یا وکیل یا نماینده قانونی او باید انتقال را در دفتر مزبور امضا کند... هر انتقالی که بدون رعایت شرایط فوق به عمل آید، از نظر شرکت و اشخاص ثالث فاقد اعتبار است.»

۳۹. ربیعا اسکینی، حقوق تجارت (برات، سفته، قبض انبار، اسناد در وجه حامل و چک، چاپ هفتم (تهران: سمت، ۱۳۸۲)، ۵۸.

۴۰. خدابخشی، «تحلیلی دیگر از ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک»، پیشین، ۳۵.

۴-۳- ارزیابی اعتبار سند عادی توسط دادگاه با رعایت مقررات امری

این پرسش که تنظیم سند رسمی چه نقشی در وضعیت حقوقی معاملات املاک ثبت شده دارد، در ادبیات حقوقی ما با پاسخ یکسانی مواجه نشده است. بعضی از نویسندگان با استناد به مقررات قانون ثبت اسناد و املاک، ثبت رسمی قرارداد را شرط صحت و اعتبار قرارداد خوانده و در نتیجه معاملات غیررسمی را بی اعتبار می دانند. در مقابل برخی دیگر سند رسمی را صرفاً یکی از ادله اثبات دعوا می دانند که صدق و کذب پذیر است. اصل رضایی بودن، اصل آزادی قراردادی و اصل صحت از مستندات این دیدگاه است؛ به عبارت دیگر ثبت رسمی قراردادها صرفاً یک مقوله شکلی است و اثبات وقوع معامله با دلایل دیگر نیز امکان پذیر است. در مقابل این دو دیدگاه، رویکرد میانه نیز قابل مشاهده است؛ بر اساس این دیدگاه، معامله غیررسمی در رابطه بین طرفین معتبر تلقی شده، اما در برابر شخص ثالثی که با حسن نیت و به موجب سند رسمی حقی را تحصیل نموده، غیرقابل استناد است.^{۴۱} رویه قضایی در این خصوص مسیر واحدی را دنبال نکرده و هر یک از دیدگاه‌های سه‌گانه فوق‌الذکر در محاکم طرفدارانی دارد، اما حفظ اعتبار اسناد رسمی و حمایت از حقوق اشخاص ثالث واجد حسن نیت مؤلفه‌هایی است که محاکم در ارزیابی اعتبار اسناد عادی باید مورد توجه قرار دهند. ماده ۷۰ قانون ثبت، فرض اصالت و صحت سند رسمی را مقرر داشته است و اثبات خلاف این فرض در بسیاری از موارد جز با ادعای جعل امکان پذیر نیست؛^{۴۲} اما در مورد سند عادی چنین فرضی وجود ندارد. حتی برخی از نویسندگان حقوقی ادعا کرده‌اند که اگر سند عادی در دادگاه مورد انکار یا تردید طرفین دعوا نیز قرار نگیرد، موضوع تردید دادگاه است و نمی‌توان اصل را بر صحت و اصالت آن قرار داد.^{۴۳} البته نظر مخالف نیز وجود دارد.^{۴۴} با نگاهی اجمالی به مقررات قانون ثبت به‌ویژه مواد ۲۲، ۷۰، ۷۱، ۷۲ و ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور، دیدگاهی تقویت می‌شود که اصل را بر عدم اصالت اسناد عادی بنا نهاده است. با توجه به ماده ۱۹۹ قانون آیین دادرسی مدنی^{۴۵} ظاهراً دادگاه در رسیدگی خود با محدودیت چندانی مواجه نیست، اما بررسی اصالت سند عادی و پذیرش آن باید با رعایت مقررات امری و قانون ثبت صورت گیرد؛ بنابراین وقتی

۴۱. طباطبایی و سادات اخوی، پیشین، ۱۹۰.

۴۲. عبدالله شمس، آیین دادرسی مدنی، جلد ۳، چاپ نخست (تهران: انتشارات دراک، ۱۳۸۴)، ۱۵۸.

۴۳. حسن امامی، حقوق مدنی، جلد ۶، چاپ چهارم (تهران: کتابفروشی اسلامیه، ۱۳۵۱)، ۱۶۹.

۴۴. ناصر کاتوزیان، اثبات و دلیل اثبات، جلد ۱ و ۲، چاپ نهم (تهران: بنیاد حقوقی میزان، ۱۳۹۵)، ۳۲۵.

۴۵. «در کلیه امور حقوقی، دادگاه علاوه بر رسیدگی به دلایل مورد استناد طرفین دعوا، هرگونه تحقیق یا اقدامی که برای کشف حقیقت لازم باشد، انجام خواهد داد».

موضوع سند عادی، معامله املاک ثبت شده باشد، رعایت ماده ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت برای دادگاه الزامی است و معامله این املاک با سند عادی حداقل در مقابل اشخاص ثالث فاقد اعتبار تلقی می‌شود.^{۴۶} در مواردی که برای یک عمل حقوقی تشریفات خاصی^{۴۷} مقرر شده است، رعایت نکردن تشریفات قانونی باعث بی‌اعتباری این اقدامات نسبت به اشخاص ثالث می‌شود و چنین سندی در برابر اشخاص ثالث قابل استناد نخواهد بود.^{۴۸}

۴- آثار حقوقی قابلیت استناد اسناد عادی نسبت به اشخاص ثالث

معمولاً سند عادی به‌عنوان دلیل در دادرسی‌ها ارائه می‌شود؛^{۴۹} بنابراین نخستین چالشی که برای شخص ثالث ایجاد می‌شود، برخورد و تعارض این سند عادی با دلایلی است که شخص ثالث برای اثبات حق خود در اختیار دارد. در مرحله بعد اگر سند عادی توسط دادگاه رسیدگی‌کننده پذیرفته شود، اعمال حقوقی که شخص ثالث به نحوی از انحا در آنها ذی‌نفع است، تحت تأثیر قرار می‌گیرد و حتی ممکن است منجر به بطلان آنها گردد. آرای قضایی و اقدامات اجرایی که به نفع شخص ثالث صادر و یا اجرا شده است نیز از این موضوع متأثر خواهد شد. لذا در این بخش از مقاله، آثار قابلیت استناد اسناد عادی نسبت به اشخاص ثالث در سه زمینه ادله اثبات دعوا، اعمال حقوقی و تصمیمات قضایی به ترتیب بررسی می‌شود.

۴-۱- توان اثباتی سند عادی در برابر شخص ثالث

در فقه امامیه، سند عادی برای دادرسی ایجاد علم نمی‌کند و به همین دلیل بی‌ثبته به معنای عام محسوب نمی‌شود. در مورد سند رسمی، گرایش عمومی بر این است که چون باعث ایجاد اطمینان یا ظن معتبر در دادرسی می‌شود، می‌تواند در زمره بی‌ثبته به معنای عام قرار گیرد؛ بنابراین با وجود اینکه در قانون مدنی و آیین دادرسی مدنی، سند عادی جزو دلایل اثبات دعوا شمرده شده است، به لحاظ اثباتی توانایی چندانی ندارد و برای اثبات اصالت آن باید به سایر ادله متوسل شد.^{۵۰}

۴۶. غلامرضا شهری، حقوق ثبت اسناد و املاک (تهران: مؤسسه انتشارات جهاد دانشگاهی (ماجد)، ۱۳۸۳)، ۹۵.

۴۷. از قبیل تشریفات ثبت در مراجع خاص و انتشار آگهی.

۴۸. محسن ایزانلو و صادق شریعتی‌نسب، «مطالعه تطبیقی عدم قابلیت استناد در حقوق ایران و فرانسه»، حقوق خصوصی، ۹ (۱۳۹۱)، ۵۳.

۴۹. مواد ۲۱۶ و ۲۱۸ قانون آیین دادرسی مدنی و مواد ۱۲۸۶ و ۱۲۸۹ قانون مدنی، اسناد عادی را در زمره دلایل اثبات دعوا محسوب کرده است.

۵۰. محمدجواد ارسطو، اعتبار سند و تعارض آن با ادله دیگر در حقوق ایران و فقه امامیه (تهران: انتشارات جنگل، ۱۳۸۸)،

در بسیاری از موارد برای اثبات اصالت سند عادی به شهادت شهود و کارشناسی رجوع می‌شود که البته ماهیت نظر کارشناس نیز شباهت‌های فراوانی به مؤدای گواهی شهود دارد؛ اما شهادت شهود محدودیت‌هایی دارد. مطابق ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی «در مقابل سند رسمی یا سندی که اعتبار آن در محکمه محرز شده، دعوا که مخالف با مفاد یا مندرجات آن باشد به شهادت اثبات نمی‌گردد». هرچند شورای نگهبان قانون اساسی در نظریه شماره ۲۶۵۵ مورخ ۱۳۶۷/۸/۸ ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی را خلاف موازین شرع دانسته و ابطال آن را اعلام کرد، قانونگذار در بازنگری قانون مدنی در سال ۱۳۷۰ ماده ۱۳۰۹ را به کیفیت سابق حفظ کرد و اصلاحات مزبور به تأیید شورای نگهبان قانون اساسی نیز رسید. از آنجا که در اختیارات شورای نگهبان قانون اساسی ابطال قوانین قبل از پیروزی انقلاب اسلامی پیش‌بینی نشده است، باید قائل به بقای اعتبار ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی شد.^{۵۱} نتیجه‌ای که از این تحلیل گرفته می‌شود این است که در صورت تعارض میان سند عادی با سند رسمی، سند عادی توان اثباتی ندارد و در مواردی که تعارض بین دو سند عادی باشد، چون به استناد ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی تاریخ سند عادی در برابر شخص ثالث قابل استناد نیست، دو سند عادی در مقابل هم ساقط شده و توان اثباتی نخواهند داشت. در این شرایط دادگاه برای اتخاذ تصمیم باید به دلایل دیگر رجوع کند.

در مورد شهادت شهود به‌ویژه اگر به معنای خاص، بینه باشد، تردیدی در برتری آن نسبت به سند عادی وجود ندارد؛ اما در صورتی که اصالت و اعتبار سند عادی با اقرار یا یمین مردوده در دادگاه احراز شود، به دلیل نسبی بودن اثر اقرار و سوگند (مواد ۱۲۷۸ و ۱۳۳۲ قانون مدنی) چنین سندی اشخاص ثالث را مأخوذ نمی‌کند؛ بنابراین می‌توان گفت سند عادی بدون رسیدگی قضایی اصولاً توان اثباتی قابل اعتنایی ندارد و حتی اگر اصالت آن در محکمه احراز شود، حکم مندرج در ماده ۲۲۳ قانون آیین دادرسی مدنی^{۵۲} توان اثباتی آن را تقلیل می‌دهد.^{۵۳}

۴-۲- تعارض مفاد اسناد عادی با اعمال حقوقی شخص ثالث

سند عادی ممکن است حاوی حق عینی یا دینی باشد. همچنین ممکن است به‌موجب سند عادی موقعیت یا شخصیت حقوقی خاصی ایجاد شود. در بسیاری از موارد مفاد این سند عادی با حقوق

۲۰۰

۵۱. ناصر کاتوزیان، اثبات و دلیل اثبات، جلد ۲، چاپ نهم (تهران: بنیاد حقوقی میزان، ۱۳۹۵)، ۶۶.

۵۲. «خط، مهر، امضا و اثر انگشت اسناد عادی را که نسبت به آن انکار یا تردید یا ادعای جعل شده باشد، نمی‌توان اساس تطبیق قرار داد، هرچند که حکم به صحت آن شده باشد».

۵۳. عبدالله شمس، آیین دادرسی مدنی، جلد ۳، چاپ نخست (تهران: انتشارات دراک، ۱۳۸۴)، ۲۱۲.

اشخاص ثالث در تعارض قرار می‌گیرد؛ بنابراین مطالب این مبحث در سه گفتار به ترتیب به حقوقی عینی، حقوق دینی (شخصی) و ایجاد شخصیت و موقعیت حقوقی اختصاص می‌یابد.

۴-۲-۱- حقوق عینی

مالکیت بارزترین چهره حق عینی^{۵۴} است، اما سایر شاخه‌های مالکیت از جمله حق انتفاع^{۵۵} و حق ارتفاق^{۵۶} نیز مرتبط با موضوع هستند. گفته می‌شود که در حقوق فرانسه، قابلیت استناد از حقوق عینی شروع شد و در حال گسترش به مفاهیم حقوق دینی است.^{۵۷} در اسناد عادی حاوی حقوق عینی، موضوع قرارداد ممکن است غیرمنقول یا منقول باشد؛ بنابراین لازم است که بر حسب تفاوت موضوع، به‌طور جداگانه مورد بررسی قرار گیرد. در مواردی که موضوع سند عادی مال غیرمنقول است. مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت، نقل و انتقال مال غیرمنقول ثبت‌شده الزاماً باید در دفتر املاک ثبت شود و به‌عنوان مقدمه، تنظیم سند رسمی انتقال در دفترخانه اسناد رسمی نیز ضروری است. این موضوع که آیا ثبت رسمی از احکام مربوط به مرحله تحقق معامله مال غیرمنقول است یا صرفاً جنبه اثباتی دارد، مورد اختلاف است.^{۵۸} اما از جمع مقررات قانون ثبت و ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی قابل استنباط است که در مقابل مالک رسمی مال غیرمنقول، ادعای مالکیت به اسناد سند عادی راه به جایی نخواهد بُرد.

برخی از نویسندگان پیشنهاد داده‌اند که در مورد املاک ثبت‌شده، معامله با سند عادی بین طرفین صحیح فرض شود، اما در مقابل مالک رسمی ناآگاه از معامله عادی مقدم، قابل استناد نباشد.^{۵۹} این تحلیل از جهت حفظ اعتبار اسناد رسمی مفید است، اما از منظر منطق حقوقی واجد اشکال است؛ چراکه در حقوق عینی، عدم قابلیت استناد در برابر اشخاص ثالث به این معنا است که قانونگذار شخص ثالث را مالک رسمی شش‌دنگ آن عین می‌شناسد که در نتیجه معامله با سند عادی فاقد موضوع و باطل خواهد بود. یک عین قابلیت آن را ندارد که در آن واحد به‌صورت شش‌دنگ در دو دارایی مختلف استقرار یابد. همچنین در مواردی که معاملات متعددی با سند عادی نسبت به یک ملک انجام شده، همه خریداران نسبت به هم شخص ثالث تلقی می‌شوند و پیشنهاد مذکور راهگشا نیست، چراکه عدم قابلیت استناد در مواردی قابل استفاده است که یک رابطه حقوقی بین طرفین صحیح اما در مقابل

54. Actual Right

55. Exploitation

56. Easement

۵۷. اسدی، پیشین، ۱۴۶.

۵۸. ناصر کاتوزیان، نظریه عمومی تعهدات، چاپ هفتم (تهران: بنیاد حقوقی میزان، ۱۳۹۳)، ۵۵۹.

۵۹. خدابخشی، پیشین، ۳۵.

اشخاص ثالث قابل استناد نباشد.^{۶۰}

برای اموال منقول اصولاً تنظیم سند رسمی مرسوم نیست و بسیاری از این اموال به صرف قبض و اقباض معامله می‌شوند و حتی ممکن است برای معامله سند عادی نیز تنظیم نشود. بدیهی است در چنین موضوعاتی اغلب اماره تصرف برای اثبات مالکیت مورد استناد قرار می‌گیرد. بر خلاف حقوق فرانسه که در خصوص مالکیت اموال منقول از متصرف با حسن نیت^{۶۱} حمایت می‌شود، در حقوق ایران اماره تصرف در برابر دلیل، توان اثباتی ندارد. مطابق مقررات غصب در قانون مدنی (ماده ۳۲۵) متصرف غیرقانونی ناآگاه نیز در حکم غاصب است.^{۶۲} مالکیت حقی است مطلق، دائمی و انحصاری و به همین دلیل مالک واجد حق تعقیب و تقدم است و می‌تواند مال متعلق به خود را در دست هرکسی بیابد، به تصرف غیرقانونی او پایان دهد.^{۶۳} بنابراین در مورد مالکیت اموال منقول که فاقد سند رسمی هستند، سند عادی در برابر هر شخص ثالثی که متصرف مال منقول باشد، پس از رسیدگی قضایی می‌تواند به تقویت اماره قضایی به سود ارائه‌کننده سند عادی منجر شود و تصرفات شخص ثالث را بی‌اعتبار کند.

۴-۲-۲- حقوق دینی

موضوع سند عادی ممکن است تعهد باشد. در این زمینه به سه مصداق مهم اشاره می‌شود. ابتدا قولنامه (وعده معامله) سپس قرارداد انتقال طلب و پیمانکاری مورد بررسی قرار می‌گیرند. هنگامی که به موجب قولنامه، شخصی متعهد می‌شود که مال معینی را به متعهدله انتقال دهد، اگر با نقض مفاد قولنامه آن مال را با شخص ثالثی معامله کند، این پرسش مطرح می‌شود که تعهد صورت گرفته در قولنامه چه تأثیری بر معامله لاحق دارد؟ به عبارت دیگر آیا مفاد قولنامه در برابر شخص ثالث قابلیت استناد دارد یا خیر؟ یکی از نویسندگان حقوقی مدعی شده است که اگر شخصی در قراردادی متعهد به فروش مال به شخص دیگری شود، برای متعهدله نوعی حق عینی در مال مزبور ایجاد می‌شود که هرچند این حق عینی، حق مالکیت تلقی نمی‌شود، اما متعهدله می‌تواند به موجب همان قرارداد عادی متعهد را الزام به معامله کند؛ بنابراین متعهد قولنامه نمی‌تواند بدون اذن متعهدله موضوع آن را به

۶۰. ایزاتلو، پیشین، ۳۸.

۶۱. برای مطالعه بیشتر در مورد نقش حسن نیت در حقوق ایران، نک: حبیب طالب احمدی، مسئولیت پیش قراردادی (تهران: نشر میزان، ۱۳۹۲)، ۱۴۴.

۶۲. ناصر کاتوزیان، وقایع حقوقی، چاپ اول (تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۷۷)، ۱۹۸.

۶۳. ناصر کاتوزیان، اموال و مالکیت، چاپ پنجاه و یکم (تهران: بنیاد حقوقی میزان، ۱۳۹۸)، ۱۰۵.

شخص ثالثی انتقال دهد.^{۶۴}

در مواردی که موضوع قولنامه هنوز در مالکیت متعهد باشد، الزام او به انجام تعهد قابل دفاع است، اما ادعای وجود حق عینی برای متعهدله با مبانی حقوقی سازگار نیست.^{۶۵} به این نکته باید توجه شود که در تعارض مفاد قولنامه و حقوق شخص ثالث، در واقع تعارض بین حق دینی و حق عینی رخ می‌دهد و آنچه منطق حقوقی اقتضا می‌کند، تقدم حق عینی شخص ثالث بر حق دینی متعهدله قولنامه است. لذا پذیرش غیرنافذ بودن معامله بین متعهد قولنامه و شخص ثالث بسیار دشوار است و در صورتی که برای نقض قولنامه وجه التزام پیش‌بینی نشده باشد، زیان‌دیده باید به قواعد عمومی مسئولیت متوسل شود^{۶۶} و قولنامه در برابر شخص ثالث که نسبت به موضوع قولنامه حق عینی پیدا کرده است، قابل استناد نیست. درباره قرارداد عادی انتقال طلب و قابلیت استناد آن نسبت به اشخاص ثالث از جمله مدیون اصلی نیز اتفاق نظر وجود ندارد.^{۶۷} بند ۲ ماده ۳۸ قانون اعسار مصوب سال ۱۳۱۳ مقرر می‌دارد: «... هرگاه مدیون بدهی خود را بعد از انتقال به دائن سابق تأدیه نماید، منتقل‌الیه حق رجوع به او نخواهد داشت، مگر اینکه ثابت نماید که قبل از تأدیه دین انتقال را به اطلاع مدیون رسانیده و یا اینکه مدیون به وسیله دیگری از انتقال مستحضر بوده است». برخی از نویسندگان متذکر این نکته شده‌اند که حکم ماده مزبور که اطلاع مدیون را در انتقال طلب مؤثر می‌داند، باید تفسیر مضیق کرد.^{۶۸} زیرا بر خلاف حواله و تبدیل تعهد در انتقال طلب مدیون نقش فعالی ندارد، اما در صورتی که مدیون ناآگاه از تحقق انتقال طلب، نسبت به پرداخت آن به طلبکار سابق اقدام کند، نمی‌توان تقصیری به او منتسب کرد و در واقع منتقل‌الیه با عدم اطلاع وضعیت حقوقی جدید به مدیون، علیه خود اقدام کرده است.^{۶۹}

در قراردادهای پیمانکاری نیز بحث قابلیت استناد نسبت به اشخاص ثالث مطرح می‌شود. در فرضی که پیمانکار برای رهایی از تعهدات قراردادی در مقابل کارفرما به قرارداد عادی منعقد بین خود و یک شرکت تهیه مواد اولیه استناد و ادعا می‌کند که چون شرکت مزبور به تعهدات خود عمل نکرده است، پیمانکار نیز قادر به تکمیل پروژه نیست، در واقع کارفرما نسبت به قرارداد مورد استناد، شخص ثالث تلقی

۶۴. مهدی شهیدی، «قرارداد تشکیل بیع»، تحقیقات حقوقی، ۱، ۱۰ (۱۳۷۱)، ۸۳.

۶۵. ناصر کاتوزیان، عقود معین (معاملات معوض - عقود تملیکی) (تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۴)، ۵۷.

۶۶. سید حسین صفایی و سید مرتضی قاسم‌زاده، حقوق مدنی (اشخاص و محجورین)، (تهران: سمت، ۱۳۹۸)، ۳۷.

۶۷. برای مطالعه بیشتر در این خصوص، نک: اسدی، پیشین، ۱۳۶.

۶۸. محمدجعفر جعفری لنگرودی، دائرةالمعارف حقوق مدنی و تجارت، جلد ۱ (تهران: انتشارات کتابخانه گنج دانش،

۱۳۷۸)، ۳۲۱.

۶۹. ناصر کاتوزیان، نظریه عمومی تعهدات، چاپ هفتم (تهران: بنیاد حقوقی میزان، ۱۳۹۳)، ۲۶۳.

می‌شود. در حقوق فرانسه، برخی از نویسندگان حقوق مدنی تلاش کرده‌اند با استناد به «تئوری عدم پیش‌بینی»^{۷۰}، برای رهایی متعهد از تعهدات قراردادی راه‌حلی‌هایی از قبیل انفساخ، تعدیل و فسخ قرارداد را تبیین کنند؛^{۷۱} اما نکته حائز اهمیت این است که هنگامی پیمانکار می‌تواند نقض قرارداد مزبور را علیه کارفرما مورد استناد قرار دهد که ثابت نماید این موضوع او را در وضعیت فورس ماژور^{۷۲} قرار داده و وی از طریق دیگری نیز قادر به جایگزین کردن اقلام مورد نیاز نیست، وگرنه صرف نقض قرارداد پیمانکار و شرکت تهیه‌کننده مواد اولیه حتی اگر به صورت غیرقانونی هم صورت گرفته باشد، در مقابل کارفرما قابل استناد نیست، مگر اینکه مطابق ماده ۲۲۷ قانون مدنی، غیرقابل پیش‌بینی و خارج از توانایی متعهد باشد.^{۷۳}

۴-۲-۳- موقعیت و شخصیت حقوقی

شخصیت حقوقی به مثابه موجودی است که متولد می‌شود و پا به عرصه زندگی اجتماعی می‌گذارد. وقتی شرکتی تشکیل می‌شود یا شخصی وکالت یا قائم‌مقامی تجاری دیگری را عهده‌دار می‌گردد، در واقع پدیده‌ای حقوقی خلق می‌شود که درباره همگان ممکن است آثار حقوقی به دنبال داشته باشد و علاوه بر طرفین، اشخاص ثالث نیز می‌توانند به این پدیده‌ها استناد کنند. به همین دلیل تمایل قانونگذاران بر این است که تشکیل شرکت‌ها و انجمن‌ها در مراجع رسمی ثبت و اعلان شود.^{۷۴}

با نگاهی به مقررات حقوق تجارت و حقوق مالکیت فکری، این دیدگاه تقویت می‌شود که برای قابلیت استناد شخصیت و موقعیت حقوقی در برابر اشخاص ثالث لازم است که تشریفات قانونی برای ثبت آنها رعایت شده و برای اطلاع عموم آگهی شوند. درباره انتقال سهام، اختیارات قائم‌مقام تجاری و انتقال جواز بهره‌برداری اختراع پیش‌تر توضیحات لازم ارائه شد. برای تکمیل بحث به ماده ۲۲۰ قانون تجارت مصوب سال ۱۳۱۱ و ماده ۲۱۰ لایحه اصلاحی قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ نیز اشاره می‌شود. مطابق ماده ۲۲۰ عدم رعایت تشریفات در تشکیل و ثبت شرکت تجاری به شکلی که قانون مقرر کرده است، باعث می‌شود که قانونگذار برای حمایت از حقوق اشخاص ثالث این شرکت‌ها را که به

۷۰. قاعده فقهی «العقود تابعه للقصود» در حقوق ایران می‌تواند مورد استناد قرار گیرد.

۷۱. مهدی شهیدی، آثار قراردادهای و تعهدات، چاپ اول (تهران: انتشارات مجمع علمی و فرهنگی مجد، ۱۳۸۲)، ۳۶.

۷۲. قوه قاهره

۷۳. کاتوزیان، پیشین، ۳۹۵.

۷۴. ناصر کاتوزیان، قواعد عمومی قراردادهای، جلد ۳، چاپ نهم (تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۳)، ۲۷۸.

«شرکت‌های عملی» موسوم‌اند، شرکت تضامنی محسوب کند.^{۷۵} بدیهی است شرکت‌نامه تنظیمی بین شرکا در برابر اشخاص ثالث که تحت شمول حمایت قانون باشند، قابل استناد نخواهد بود. ماده ۲۱۰ لایحه اصلاحی نیز مقرر می‌دارد «انحلال شرکت مادام که به ثبت نرسیده و اعلان نشده باشد، نسبت به اشخاص ثالث بلااثر است». بنابراین می‌توان گفت در ایجاد شخصیت‌های حقوقی و پدید آوردن موقعیت‌های حقوقی ضروری است که تشریفات ثبت و انتشار آگهی مطابق دستور قانون رعایت شود، وگرنه این اقدامات و اسناد تنظیمی مرتبط با آنها در برابر اشخاص ثالث قابل استناد نخواهند بود.

۴-۳- تعارض مفاد سند عادی با تصمیمات قضایی و اقدامات اجرایی

یکی از مهم‌ترین چالش‌هایی که قابلیت استناد اسناد عادی برای اشخاص ثالث ایجاد می‌کند، بی‌اثر ساختن احکام قضایی و اقدامات اجرایی است که اشخاص ثالث پس از طی کردن فرایند طولانی و دشوار دادرسی به آن دست یافته‌اند. هرچند دعوای ورود و جلب ثالث نیز ممکن است به استناد سند عادی مطرح شود، اما در این مبحث هدف تبیین آثار حقوقی است که قابلیت استناد اسناد عادی نسبت به تصمیمات قضایی قطعی و اقدامات اجرایی محکوم‌له بر جای می‌گذارد. اقداماتی از قبیل اعتراض شخص ثالث به حکم و یا اجرای حکم و قرار و یا اعتراض به اقداماتی که از طریق دوایر اجرای ثبت صورت گرفته، مدنظر است.^{۷۶}

به لحاظ اصولی، احکام قطعی مراجع قضایی سند رسمی محسوب می‌شوند و اعتراضی که به استناد سند عادی نسبت به آنها صورت می‌گیرد، در واقع تعارض مفاد سند عادی با یک سند رسمی تلقی می‌شود.^{۷۷} ممکن است مفاد سند عادی معامله‌ای صوری باشد که در صورت اثبات به دلیل فقدان قصد انشا باطل خواهد بود، اما در بسیاری از موارد مفاد آن واقعی به نظر می‌رسد و ممکن است معامله به قصد فرار از ادای دین باشد.^{۷۸} هنگامی که برای اجرای یک دادنامه قطعی که موضوع آن پرداخت وجه به محکوم‌له است، مالی از اموال محکوم‌علیه بازداشت می‌شود، همواره این شائبه وجود دارد که محکوم‌علیه با تبانی و نیرنگ و به کمک سند عادی مال توقیف‌شده را متعلق به شخص دیگری وانمود کند و اجرای دادنامه را مشکل یا غیرممکن سازد، به همین دلیل اعتراض شخص ثالث اجرایی به استناد

۷۵. ربیعا اسکینی، ورشکستگی و تصفیه امور ورشکسته، چاپ هفتم (تهران: سمت، ۱۳۸۳)، ۲۷.

۷۶. علی عباس حیاتی، اجرای احکام مدنی در نظم حقوقی کنونی، چاپ چهارم (تهران: نشر میزان، ۱۳۹۴)، ۲۸۲.

۷۷. ناصر کاتوزیان، اثبات و دلیل اثبات، جلد ۱، چاپ نهم (تهران: بنیاد حقوقی میزان، ۱۳۹۵)، ۲۹۰.

۷۸. بهرام درویش خادم، «معامله به قصد فرار از دین»، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، ۲۶، ۱۱۹۵ (۱۳۷۰)، ۲.

سند عادی بسیار شایع است.^{۷۹}

از آنجایی که تهیه یک سند عادی به تاریخ غیرواقعی و از بین بردن آثار اسناد رسمی و از جمله احکام قضایی قطعی کار بسیار ساده‌ای است، قانونگذار با هوشیاری و ظرافت در ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی، تاریخ سند عادی را نسبت به اشخاص ثالث، غیرقابل استناد اعلام کرده است؛ بنابراین مفاد سند عادی در مقام تعارض با مفاد دادنامه قطعی از اعتبار ساقط می‌شود، اما اشکال اساسی این است که بسیاری از نویسندگان حقوقی معتقدند دارنده سند عادی می‌تواند تقدم تاریخ سند خود را با هر دلیلی اثبات نماید.^{۸۰} در بسیاری از موارد دلیلی که برای اثبات اصالت تاریخ سند عادی به دادگاه ارائه می‌شود، شهادت شهود است که فراهم نمودن آن هم برای افراد متقلب، کار چندان دشواری نیست؛ لذا پذیرش توانایی معارضه سند عادی با احکام قضایی قطعی که سند رسمی محسوب می‌شوند، در واقع پاداش دادن به اشخاصی است که با تبانی، نیرنگ و صحنه‌سازی به معامله برای فرار از ادای دین اقدام می‌کنند که اگر سوءنیت منتقل‌الیه نیز قابل احراز نباشد، اجرای دادنامه قطعی با دشواری‌های بی‌شمار روبه‌رو می‌شود.^{۸۱}

در مواردی که اعتراض شخص ثالث نسبت به حکم صورت می‌گیرد، اگر به استناد سند عادی دادنامه قطعی به سود معترض ملغی شود، خریدار اصولاً چاره‌ای جز مراجعه به محکوم‌علیه برای استرداد آنچه پرداخته است، نخواهد داشت. فارغ از مسئولیت کیفری محکوم‌علیه، اگر در این مراجعه با اعسار طرف دعوا مواجه نشود، به دلیل تورم شدید و کاهش قدرت خرید، آنچه به دست می‌آورد، خسارات وارده را به‌طور کامل پوشش نمی‌دهد.^{۸۲} علی‌رغم اینکه رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ دیوان عالی کشور مورخ ۱۳۹۳/۷/۱۵ مقرر می‌دارد «... چون ثمن در اختیار بایع بوده است، در صورت کاهش ارزش ثمن و اثبات آن، با توجه به اطلاق عنوان غرامات در ماده ۳۹۱ قانون مدنی بایع قانوناً ملزم به جبران آن است...»، اما در عمل جبران خسارت بر مبنای شاخص بانک مرکزی با قیمت‌های واقعی در بازار به‌ویژه بازار ملک، غرامت وارده را پوشش نمی‌داد؛ لذا هیئت عمومی دیوان عالی کشور در رأی وحدت رویه شماره ۸۱۱ مورخ ۱۴۰۰/۴/۱ مبنای محاسبه خسارت را قیمت عادلانه روز موضوع معامله قرار داد. در پایان اشاره به این نکته ضروری است که رویکرد قانونگذار در نحوه تدوین آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد

۷۹. عبدالله شمس، اجرای احکام مدنی، جلد ۲، چاپ سوم (تهران: انتشارات دراک، ۱۳۹۸)، ۴۵۴.

۸۰. شهیدی، «قرارداد تشکیل بیع»، پیشین، ۳۶.

۸۱. ناصر کاتوزیان، قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، چاپ دهم (تهران: نشر میزان، ۱۳۸۳)، ۲۱۲.

۸۲. حجت مبین و سیده مهناز لؤلؤ، «مبانی و چگونگی جبران خسارت وارده به خریدار فضولی با مطالعه تطبیقی در حقوق انگلستان»، تحقیقات حقوقی دانشگاه شیراز، ۹، ۲۶ (۱۳۹۶)، ۲۷۳.

رسمی لازم‌الاجرا در سال ۱۳۸۷ الگوی نسبتاً مناسبی برای حمایت از حقوق اشخاص ثالث و حفظ اعتبار اسناد رسمی ارائه می‌نماید که با فرضیه پژوهش نیز هماهنگ است. ماده ۹۶ آیین‌نامه مذکور مقرر می‌دارد «هرگاه شخص ثالث نسبت به مال بازداشت‌شده (اعم از منقول یا غیرمنقول) اظهار حقی نماید، در موارد زیر از مزایده خودداری می‌شود؛

۱- در موردی که متعهدله اعتراض شخص ثالث را قبول کند؛ ۲- در موردی که شخص ثالث، سند رسمی مقدم بر تاریخ بازداشت ارائه کند، مبنی بر اینکه مال مورد بازداشت به او منتقل شده و یا رهن یا وثیقه طلب اوست؛ ۳- در صورتی که مال قبل از تاریخ بازداشت به موجب قرار تأمین یا دستور اجرای دادگاه یا اجرای ثبت، بابت طلب معترض توقیف شده باشد؛ ۴- هرگاه شخص ثالث، حکم دادگاه اعم از قطعی یا غیرقطعی بر حقانیت خود ارائه کند؛ ۵- در صورتی که قبل از بازداشت از معترض قبول تقاضای ثبت به‌عنوان مالکیت یا وقفیت شده باشد؛ ۶- در موردی که بر اثر شکایت معترض موضوع قابل طرح در هیئت نظارت یا شورای عالی ثبت تشخیص شده باشد. در مورد بندهای ۱ و ۲ و نیز بند ۴ در صورت وجود حکم قطعی از مال رفع بازداشت می‌شود و در سایر موارد ادامه عملیات اجرایی موکول به اتخاذ تصمیم نهایی علیه معترض در مراجع مربوط خواهد بود...». با مذاقه در ماده فوق‌الذکر به‌روشنی می‌توان دریافت که در هیچ یک از بندهای شش‌گانه ماده مذکور، سند عادی نمی‌تواند بدون رسیدگی قضایی و اتخاذ تصمیم در مراجع ذی‌صلاح، اختلالی در روند عملیات اجرایی اسناد لازم‌الاجرا ایجاد نماید؛ به عبارت دیگر متعهدله عملیات اجرایی نسبت به سند عادی مورد استناد، شخص ثالث تلقی می‌شود و سند عادی بدون رسیدگی قضایی در برابر او قابلیت استناد ندارد.

نتیجه‌گیری

درباره قابلیت استناد اسناد عادی نسبت به اشخاص ثالث، اتفاق نظر وجود ندارد. در باب معاملات املاک ثبت‌شده با سند عادی، اختلاف‌نظرها بیشتر است. رویه قضایی نیز در این حوزه رویکرد یکسانی را دنبال نکرده است. از آرای وحدت رویه چنین استنباط می‌شود که بعضی از محاکم با استناد به مقررات قانون ثبت اسناد و املاک، تنظیم سند رسمی را شرط صحت و اعتبار معاملات املاک ثبت‌شده قلمداد نموده و در نتیجه معاملات غیررسمی را فاقد اعتبار می‌دانند. برخی دیگر اعتقاد دارند با توجه به قواعد عمومی قراردادهای مالکیت در قانون مدنی و همچنین قواعد عمومی مربوط به ادله اثبات دعوا که سند عادی را در کنار سند رسمی از دلایل اثبات دعوا دانسته است، می‌توان سند رسمی مؤخر را به دلیل تعارض آن با مفاد سند عادی مقدم، ابطال کرد. در مقابل گفته شده است باید بین حقوق مالکیت و

حقوق قراردادهای تفکیک قائل شد؛ به این شرح که با وجود ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک ناظر به مواد ۴۶ و ۴۷ همان قانون، اگرچه عقد موضوع سند عادی معتبر و صحیح است، در مقام اثبات نباید سند رسمی معارض را به استناد سند عادی مقدم ابطال کرد. بدیهی است زبان دیده می‌تواند جبران خسارت خود را از شخصی که مال غیرمنقول موضوع عقد مقدم را طبق سند رسمی به شخصی غیر از او منتقل کرده است، مطالبه کند. رویکرد فقهی شورای نگهبان قانون اساسی در باره مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک نیز در تشتت آرای محاکم بی‌تأثیر نبوده است. ظاهراً برای تأمین نظر فقهای شورای نگهبان قانون اساسی در پایان ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور، به محاکم اختیار بررسی اعتبار شرعی معاملات املاک ثبت‌شده با سند عادی اعطا شده است. مفاد تبصره الحاقی به ماده ۱ طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در مجمع تشخیص مصلحت نظام را نیز می‌توان در همین راستا ارزیابی نمود. نگاهی اجمالی به مقررات مرتبط با اسناد عادی در نظم حقوقی کنونی، این دیدگاه را تقویت می‌کند که در مواردی که قانونگذار برای انجام معامله، شرط تنظیم سند رسمی را مقرر کرده است، پذیرش قابلیت استناد اسناد عادی در برابر اشخاص ثالث فاقد مبنای حقوقی است. علاوه بر این در مواردی که سند عادی با تشریفات خاص لازم است (مثل وصیت‌نامه خودنوشت)، عدم رعایت این تشریفات، سند عادی مزبور را در مقابل اشخاص ثالث بی‌اعتبار می‌کند. همچنین در حقوق تجارت و حقوق مالکیت فکری، مقررات گوناگونی برای ثبت و آگهی اقدامات حقوقی پیش‌بینی شده است که هدف عمده آنها اطلاع‌رسانی به اشخاص ثالث یا ایجاد زمینه برای اطلاع یافتن اشخاص ثالث از وضعیت حقوقی موجود است. در بررسی و رسیدگی به سند عادی با تاریخ مقدم بر سند رسمی، نخست، معامله مندرج در سند عادی باید واجد شرایط اساسی صحت معاملات موضوع ماده ۱۹۰ قانون مدنی باشد؛ دوم، اگر درباره موضوع آن دعوی کیفری در جریان باشد، نتیجه نهایی رسیدگی کیفری باید حاکی از اصالت محتویات و مندرجات آن سند عادی باشد، در غیر این صورت استناد به سند عادی در دادگاه حقوقی میسر نخواهد بود؛ سوم، شخص ثالثی که سند عادی علیه او مورد استناد قرار می‌گیرد، باید از وجود و محتوای آن سند عادی مطلع باشد، وگرنه در صورت داشتن حسن نیت و عدم ارتکاب تقصیر، تحمیل آثار قهری و غیرمستقیم آن سند عادی بر اشخاص ثالث امنیت حقوقی در روابط معاملاتی را با مخاطره مواجه می‌نماید.

فهرست منابع

- الف) منابع فارسی
- ارسطو، محمدجواد. اعتبار سند و تعارض آن با ادله دیگر در حقوق ایران و فقه امامیه. چاپ اول. تهران: انتشارات جنگل، ۱۳۸۸.
- اسدی، محمدحسن. «اصل قابلیت استناد قرارداد در فقه امامیه، حقوق ایران و فرانسه». پژوهش‌نامه حقوق اسلامی، ۸، ۲۵ (۱۳۸۶)، ۱۴۱-۱۷۲.
- Doi: 10.30497/law.2012.1287
- اسکینی، ربیعا. حقوق تجارت (برات، سفته، قبض انبار، اسناد در وجه حامل و چک). چاپ هفتم. تهران: سمت، ۱۳۸۲.
- اسکینی، ربیعا. ورشکستگی و تصفیه امور ورشکسته. چاپ هفتم. تهران: سمت، ۱۳۸۳.
- امامی، حسن. حقوق مدنی، جلد ۶. چاپ چهارم. تهران: کتاب‌فروشی اسلامی، ۱۳۵۱.
- ایزانلو، محسن و صادق شریعتی‌نسب. «مطالعه تطبیقی عدم قابلیت استناد در حقوق ایران و فرانسه». حقوق خصوصی، ۹، ۲ (۱۳۹۱)، ۳۵-۶۳.
- Doi: 10.22059/jolt.2013.35159
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر. دائره‌المعارف حقوق مدنی و تجارت، جلد ۱. تهران: انتشارات کتابخانه گنج دانش، ۱۳۷۸.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر. الفارق، جلد ۵. چاپ اول. تهران: انتشارات کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۸.
- حیاتی، علی‌عباس. اجرای احکام مدنی در نظم حقوقی کنونی. چاپ چهارم. تهران: نشر میزان، ۱۳۹۴.
- خدابخشی، عبدالله. «تحلیلی دیگر از ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک». حقوقی دادگستری، ۷۴، ۷۱ (۱۳۸۹)، ۹-۳۹.
- <https://doi.org/10.22106/rlj.2010.11163>
- خدابخشی، عبدالله. «قابلیت استناد سند عادی در مقابل سند رسمی؛ رویه قضایی و راهکارها». تعالی حقوق، ۴، ۱۱ (۱۳۹۷)، ۷۹-۱۰۱.
- خورسندیان، محمدعلی و زهرا اسدی. «ماهیت حقوقی انواع قراردادهای پارکینگ در حقوق ایران و آمریکا». تحقیقات حقوقی دانشگاه شیراز، ۹، ۴ (۱۳۹۶)، ۹۱-۱۱۵.
- درویش خادم، بهرام. «معامله به قصد فرار از دین». مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، ۲۶، ۱۱۹۵ (۱۳۷۰)، ۱-۳۰.
- شمس، عبدالله. ادله اثبات دعوا. چاپ بیست و هشتم. تهران: انتشارات دراک، ۱۳۹۷.
- شمس، عبدالله. آیین دادرسی مدنی، جلد ۳. چاپ نخست. تهران: انتشارات دراک، ۱۳۸۴.
- شمس، عبدالله. اجرای احکام مدنی، جلد ۲. چاپ سوم. تهران: انتشارات دراک، ۱۳۹۸.
- شهبازی، محمدحسین. مبانی لزوم و جوار قراردادهای. چاپ دوم. تهران: بنیاد حقوقی میزان، ۱۳۹۵.
- شهری، غلامرضا. حقوق ثبت اسناد و املاک. چاپ سیزدهم. تهران: مؤسسه انتشارات جهاد دانشگاهی (ماجد)، ۱۳۸۳.
- شهیدی، مهدی. مجموعه مقالات حقوقی. چاپ دوم. تهران: انتشارات مجمع علمی و فرهنگی مجد، ۱۳۸۷.
- شهیدی، مهدی. تشکیل قراردادها و تعهدات. چاپ دهم. تهران: انتشارات مجمع علمی و فرهنگی مجد، ۱۳۹۳.
- شهیدی، مهدی. آثار قراردادها و تعهدات. چاپ اول. تهران: انتشارات مجمع علمی و فرهنگی مجد، ۱۳۸۲.

- شهیدی، مهدی. «قرارداد تشکیل بیع». تحقیقات حقوقی، ۱، ۱۰ (۱۳۷۱)، ۵۹-۹۰.
- شهیدی، مهدی. اصول قراردادهای و تعهدات. چاپ دوم. تهران: مجمع علمی و فرهنگی مجد، ۱۳۸۱.
- صفایی سیدحسین و سید مرتضی قاسم‌زاده. حقوق مدنی (اشخاص و محجورین). چاپ بیست و هشتم. تهران: سمت، ۱۳۹۸.
- طالب احمدی، حبیب. مسئولیت پیش‌قراردادی. چاپ اول. تهران: نشر میزان، ۱۳۹۲.
- طالب احمدی، حبیب. «معاملات قابل ابطال در حقوق ایران». پژوهش‌های حقوق تطبیقی، ۹، ۳ (۱۳۸۴)، ۱۴۵-۱۶۲.
- طباطبایی، سیدمرتضی و سیدمحسن سادات اخوی. «تحلیل اعتبار مطلق اسناد رسمی در پرتو قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه». حقوقی دادگستری، ۸۳، ۱۰۸ (۱۳۹۸)، ۱۸۵-۲۰۳.
- <https://doi.org/10.22106/ijl.2020.96292.2412>
- قبولی درافشان، سید محمد مهدی. «مفهوم و مبانی قابلیت استناد قرارداد». مطالعات حقوق خصوصی، ۴۰، ۱ (۱۳۸۹)، ۲۵۵-۲۷۴.
- کاتوزیان، ناصر. قواعد عمومی قراردادها، جلد ۳. چاپ نهم. تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۳.
- کاتوزیان، ناصر. درس‌هایی از عقود معین، جلد ۱. چاپ ششم. تهران: انتشارات کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۳.
- کاتوزیان، ناصر. اثبات و دلیل اثبات، جلد ۱ و ۲. چاپ نهم. تهران: بنیاد حقوقی میزان، ۱۳۹۵.
- کاتوزیان، ناصر. نظریه عمومی تعهدات. چاپ هفتم. تهران: بنیاد حقوقی میزان، ۱۳۹۳.
- کاتوزیان، ناصر. اموال و مالکیت. چاپ پنجاه و یکم. تهران: بنیاد حقوقی میزان، ۱۳۹۸.
- کاتوزیان، ناصر. عقود معین (معاملات معوض - عقود تملیکی). چاپ سیزدهم. تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۴.
- کاتوزیان، ناصر. وقایع حقوقی. چاپ اول. تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۷۷.
- کاتوزیان، ناصر. حقوق مدنی، اعمال حقوقی (قرارداد - ایقاع). چاپ ششم. تهران: شرکت سهامی انتشار: بهمن برنا، ۱۳۷۸.
- کاتوزیان، ناصر. قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی. چاپ دهم. تهران: نشر میزان، ۱۳۸۳.
- گلدوزیان، ایرج. حقوق جزای اختصاصی. چاپ هفتم. تهران: مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران، ۱۳۸۰.
- مبین، حجت و سیده مهناز لؤلؤ. «مبانی و چگونگی جبران خسارت وارده به خریدار فضولی با مطالعه تطبیقی در حقوق انگلستان». تحقیقات حقوقی دانشگاه شیراز، ۹، ۲۶ (۱۳۹۶)، ۲۴۵-۲۷۸.
- Doi: 10.22099/jls.2018.24139.2265
- متین دفتری، احمد. مجموعه رویه قضایی قسمت حقوقی. چاپ اول. تهران: چاپخانه هاشمی، ۱۳۵۵.
- (ب) منابع عربی
- حسینی العاملی، سید محمدجواد. مفتاح الکرماه، جلد ۴. بی‌جا: مؤسسه آل البیت (ع)، بی‌تا.
- مکارم شیرازی، ناصر. القواعد الفقهیه، جلد ۱. چاپ سوم. قم: مدرسه امام امیرالمؤمنین (ع)، ۱۴۱۱ ه. ق.
- موسوی خمینی، سید روح‌الله. کتاب البیع، جلد ۲. چاپ اول. تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی، ۱۴۱۸ ق.
- موسوی بجنوردی، میرزا حسن. القواعد الفقهیه، جلد ۳. قم: افست اسماعیلیان، بی‌تا.
- نائینی، محمدحسین. فوائد الاصول، جلد ۳. قم: مؤسسه النشر الاسلامی، ۱۴۱۸ ه. ق.
- نراقی، ملا احمد. عوائد الایام. چاپ اول. قم: مرکز نشر التابع لمکتب الاعلام الاسلامی، ۱۴۱۷ ه. ق.

ج) منابع خارجی

- Beatson, J. *Anson's law of contract*. 27th edition. London: Oxford University Press, 1998.
- Ghestin, Jacques. *Traite de droit civil, les effets du contrat*. 3th Edition. Paris: L.G.D.J., 2001.
- Mazeaud, Henri. *Droit civil, Premier volume*. Paris: Montchrestien, 1998.
- Planiol Marcel & Georges Ripert. *Traite pratique de droit civil francais*. Paris: Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1952.
- Treitel, G.H. *The law of contract*. 10th edition. London: Sweet & Maxwell, 1999.

This Page Intentionally Left Blank