

## سند رسمی و نظم عمومی؛ تبیین مبانی نظری سردفتری

دکتر محسن پنجتانی \*

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۲/۵/۲۹

تاریخ دریافت: ۱۳۹۲/۲/۲۹

چکیده:

روابط حقوقی مهم‌ترین روابط اجتماعی افراد در سطح جامعه است و ابزارهای این روابط، اعمال حقوقی هستند. اعمال حقوقی که به صورت سند رسمی تنظیم می‌شوند، تأمین‌کننده نظم حقوقی است. زیرا اثبات و اجرای حقوق و تعهدات ناشی از عمل حقوقی به سهولت انجام می‌شود و عادلانه بودن و آزادی طرفین تشکیل‌دهنده آن تضمین شده است. در مقابل، اعمال حقوقی شفاهی و یا اعمال حقوقی کتبی غیررسمی از این ویژگی‌ها برخوردار نیستند. عدم شناخت ظرفیت اسناد رسمی در جامعه، یکی از موانع گسترش نظم حقوقی مبتنی بر اسناد رسمی است. همچنین عملکرد بعضی نهادهای عمومی مانند شهرداری و دیدگاه‌های شورای نگهبان اثر منفی در نظم حقوقی ناشی از اسناد رسمی به وجود می‌آورد.

این یادداشت سعی دارد ضمن تبیین اعمال حقوقی، اصل آزادی اراده و رابطه آن با نظم عمومی، بر ظرفیت اسناد رسمی در تأمین نظم حقوقی جامعه تأکید نماید و از نقطه نظر کارشناسی بررسی نموده است که تغییر رویکرد حقوقی و عملکرد اجرایی برخی نهادها در گسترش روزافزون تنظیم رسمی در دفاتر اسناد رسمی نقش موثری دارد.

واژگان کلیدی: نظم عمومی، نظم حقوقی، اعمال حقوقی، سند رسمی، موانع نظم حقوقی،

مبانی سردفتری.

\* نویسنده مسئول؛ سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۴۹ مشهد و عضو هیئت تحریریه ماهنامه «کانون».

Mohsen.panjtani@yahoo.com

**مقدمه:**

روابط حقوقی و جایگاه آن در میان روابط اجتماعی، ابزارهای روابط حقوقی و ویژگی‌های اصلی آن موضوعاتی هستند که در مبحث اول از بخش اول این مقاله به آن پرداخته می‌شود. سپس در مبحث دوم از بخش اول، نظم عمومی و اعمال حقوقی و نقش اثبات در اعمال حقوقی و جایگاه سند رسمی در تأمین نظم عمومی مورد بررسی قرار می‌گیرد و مبحث سوم همین بخش نیز به آثار ثبت اسناد رسمی می‌پردازد.

بخش دوم مقاله، موانع نظم عمومی مبتنی بر اسناد رسمی را بررسی می‌کند. اولین مبحث آن، به ظرفیت‌های بلااستفاده اسناد رسمی اشاره داشته و در مبحث دوم از نقش منفی بعضی اشخاص حقوقی عمومی در نظم حقوقی مستقر بر مبنای اسناد رسمی سخن گفته می‌شود و مبحث سوم، همین نقش را در نظرات شورای نگهبان مورد بررسی قرار می‌دهد.

شایان توجه است که مفهوم نظم عمومی که در این مقاله به کار برده می‌شود، مرتبط با منافع اساسی کشور است و علاوه بر منافع اساسی حکومت، منافع اساسی احاد مختلف مردم و سرزمین در آن جای می‌گیرد.

**بخش اول: جامعه و روابط حقوقی****مبحث اول: حکومت و روابط حقوقی**

چون انسان از نخستین مرحله وجود خویش، هم‌نشین با دیگران است لذا حتی ابتدایی‌ترین احتیاج انسان به اشیا از همین مرحله نخستین جنبه اجتماعی به خود می‌گیرد و نحوه ارضای احتیاج‌های او به‌ناچار با دیگران ادغام شده و نیازمند نظم و ساماندهی است. انسان برای این‌که بتواند احتیاجات مورد نظر خود را برآورده کند، از یک سو، نیازمند آن است که با هم‌نوعان خود آزادانه ارتباط برقرار کند و از سوی دیگر، لازم است که بتواند

خود، ساماندهی خصوصی داشته باشد.<sup>۱</sup> و حکومت باید به دستاوردهای مشروع هریک از اشخاص در جامعه عینیت داده و از حقوق مزبور در مقابل تعدی و تجاوز دیگران حمایت کند و در همین جهت است که وظیفه دستگاه قضایی و سازمان ثبت اسناد و املاک مطرح می‌شود. بند دوم از اصل یکصدوپنجاهوششم قانون اساسی به این وظیفه قوه قضائیه تأکید نموده و «احیای حقوق عامه و گسترش عدل و آزادی‌های مشروع» را از وظایف این قوه اعلام می‌نماید. در خصوص روابط بین اشخاص در جامعه توجه دو نکته اهمیت زیادی دارد؛ اول این که ابزارهای روابط حقوقی کدام‌اند. و دوم این که ویژگی‌های مهم اعمال حقوقی کدام‌اند. با عنایت به این که موضوع این نوشته، سند رسمی و نظم عمومی است باید توجه داشت که منظور از روابط بین اشخاص، در اینجا، روابط حقوقی مطرح در حوزه حقوق خصوصی است که محدود به اعمال حقوقی یعنی عقود و ایقاعات می‌باشد.

#### گفتار اول: ابزارهای روابط حقوقی بین اشخاص

اعمال حقوقی مهم‌ترین ابزار روابط حقوقی بین اشخاص است. این روابط در سطح وسیعی و به صورت روزمره تحقق می‌یابد. از یک طرف، روابط غیرمالی مانند ازدواج و طلاق در قالب عقود و ایقاعات بین افراد اتفاق می‌افتد. از سوی دیگر، روابط مالی همانند خرید و فروش املاک و اتومبیل بین اشخاص محقق می‌شود. همه این روابط حقوقی زیر عنوان اعمال حقوقی یعنی عقود و ایقاعات قرار می‌گیرد. اعمال حقوقی موضوعاً به دو دسته تقسیم می‌گردد؛ ۱- اعمال حقوقی مالی. ۲- اعمال حقوقی غیرمالی. همان گونه که منصور عدل می‌نویسد اعمال حقوقی در روابط بین طرفین قرارداد و قائم‌مقام آن‌ها در حکم قانون می‌باشد.<sup>۲</sup>

اعمال حقوقی مالی: موضوع اصلی این دسته از اعمال حقوقی، حقوق مالی و یا اموال اعم از عین و منفعت و امتیازات و غیره می‌باشد. در این زمینه می‌توان مثال‌هایی مانند بیع اموال، اجاره، حق انتفاع، وقف و اقرار به رسید وجه، ابراء و اعراض را نام برد. هدف از انجام

۱. فلسفه حقوق، ن آ ر-پولانز، ترجمه دکتر نجاد علی الماسی، بنیاد حقوقی میزان، چ. اول، ۱۳۸۶، صص. ۱۷۱ و ۱۷۲.

۲. عدل، منصور، حقوق مدنی، انتشارات خرسندی، چ. اول، ۱۳۸۹، ص. ۳۳.

این اعمال، تنظیم روابطی است که به لحاظ استفاده از اشیای بین اشخاص وجود دارد. این دسته از حقوق قابل مبادله و تقویم به پول است.<sup>۱</sup>

اعمال حقوقی غیرمالی: موضوع اصلی این دسته از اعمال حقوقی، حقوق غیرمالی افراد می‌باشد، هرچند ممکن است تبعات و آثار مالی در این روابط موضوعیت پیدا کند اما هدف از روابط غیرمالی، رفع نیازمندی‌های روانی و عاطفی و عقلانی اشخاص است مانند ازدواج که در دسته اعمال حقوقی غیرمالی قرار می‌گیرد و مع الوصف مسایلی مانند نفقه، مهریه و نحله و غیره در آن مطرح می‌شود و همچنین است نسب که پس از تحقق عمل حقوقی اقرار به نسب، آثار و نتایج مالی همانند وراثت و نفقه از آن حاصل می‌شود.

باید در نظر داشت که اعمال حقوقی، ابزار مؤثری در کنترل و ساماندهی آثار ناشی از وقایع حقوقی نیز است. لذا هرچند آثار ناشی از جرم یا ضرر به موجب قانون تعیین می‌شود ولی توافق و مصالحه در مورد جرایم و رفتارهای ضرر بار از کارکردهای اعمال حقوقی است. و در این موارد، اعمال حقوقی نقشی ترمیمی (جبرانی) و اصلاحی به عهده می‌گیرند.

#### گفتار دوم: ویژگی اعمال حقوقی

دو ویژگی در اعمال حقوقی باید تحقق پیدا کند تا جامعه بتواند از صحت و درستی و اعتبار این اعمال حمایت کند؛

اول: آزادی در اعمال حقوقی.

دوم: عادلانه بودن اعمال حقوقی.

بند اول: آزادی در اعمال حقوقی<sup>۲</sup>

ساختار فکری و حسی انسان به گونه‌ای است که برای خودساماندهی و شکوفایی خود، به آزادی در اعمال حقوقی نیاز دارد. به همین دلیل گفته می‌شود که آزادی و استقلال از حقوق مربوط به شخصیت انسان است.<sup>۳</sup>

سعادت‌مندی و آزادی همزادند. نمی‌توان انسان‌ها را به برده‌های خوشبخت تبدیل نمود.

۱. کاتوزیان، ناصر، مقدمه علم حقوق، شرکت سهامی انتشار، چ. ۱۳۸۹، ص. ۲۵۸.

۲. حائری، مسعود، اصل آزادی قراردادها، سازمان انتشارات کیهان، چ. ۲، ۱۳۷۳.

۳. ساکت، محمدحسین، شخصیت و اهلیت در حقوق مدنی، چ. اول ۱۳۷۰، ص. ۴۲ به بعد.

نیاز انسان به آزادی به ذات انسان مربوط می‌شود و همان‌گونه که ماده ۹۶۰ ق.م. مقرر داشته است «هیچ‌کس نمی‌تواند از خود سلب حریت کند و یا در حدودی که مخالف قوانین و یا اخلاق حسنه باشد از استفاده از حریت خود صرف‌نظر نماید.»

اصل آزادی اعمال حقوقی در مورد قراردادها علاوه بر این که مبنای فکری و فلسفی دارد، به ماده ۱۰ ق.م. متکی است و طبق این ماده؛ «قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ است.»

#### اصل آزادی اراده در فقه

در فقه، چهار دیدگاه در خصوص آزادی اراده در اعمال حقوقی قابل تفکیک است و ما ذیلاً به این نظریه‌ها به‌طور مختصر اشاره خواهیم نمود.

۱- عده‌ای از فقهای امامیه معتقدند اصل در عقود فساد است و مطابق این اصل هیچ عقدی از نظر شرعی معتبر نیست مگر آن که شارع به آن اثر قانونی بخشیده باشد خواه نام آن را صریحاً بیاورد و خواه به صورت عمومات نافذ بودن اعمال حقوقی آن را امضا کند.

۲- عده‌ای دیگر از فقیهان معتقدند نفوذ قراردادها که از سوی شارع صادر گردیده فقط ناظر به عقود است که در زمان شارع رواج داشته و قراردادهای رواج‌یافته در زمان‌های متأخر را شامل نمی‌گردد.

۳- عده‌ای دیگر از فقها به‌خصوص فقهای متأخر بر این باورند که عمومات نفوذ همچون «اوفاو بالعقود» هرگونه توافق را که از دیدگاه عرف بر آن عقد صادق باشد، مشمول بوده و وفای به آن لازم خواهد بود.

۴- از عبارت بعضی از فقها، چنین برمی‌آید که در باب معاملات، امضای شارع لازم نیست و نبود منع کفایت می‌کند. به عبارت دیگر، همین که منع صریح از سوی شارع نرسیده باشد، به معنای امضای عقد است.<sup>۱</sup>

دیدگاه چهارم با آزادی اراده که در اکثر نظام‌های حقوقی جهان پذیرفته شده است و ماده ۱۰ ق.م. بر آن تأکید دارد، منطبق است.

۱. فتاوی، جلیل، حقوق قراردادها در فقه امامیه، انتشارات سمت، ج. اول ۱۳۷۹، صص. ۱۲۷ و ۱۲۸.

### بند دوم: عادلانه بودن اعمال حقوقی

کانت می‌نویسد: «... در یک وضعیت غیرحقوقانی یعنی وضعیتی که در آن هیچ کس در مورد اموال خود در قبال قدرت دیگران در امان نیست، افراد عموماً به شدیدترین وجه ممکن به یکدیگر ضربه می‌زنند.<sup>۱</sup> اما در وضعیت عادلانه انسان‌ها نسبت به هم حتی اگر خصومت هم داشته باشند ستم روا نمی‌دارند. زیرا هرچه در مورد آن‌ها صادق باشد نسبت به دیگران نیز صادق می‌باشد.<sup>۲</sup>

ارسطو دو نوع عدالت را از هم متمایز می‌کند؛

اول: عدالت توزیعی که در آن نسبت عادلانه بین افراد و اشیای مورد نظر است و طبق آن امتیازات و حقوق و البته تعهدات باید به نسبت مساوی بین اتباع کشور توزیع شود. در این زمینه، رنگ پوست و نژاد و مذهب و غیره موجب تفوق و برتری فردی بر فرد دیگر نخواهد شد. هم‌چنین در این خصوص تفاوتی نمی‌کند که فردی محترم به حقوق فردی غیرمحترم تجاوز کند و یا فردی غیرمحترم به حقوق فردی محترم تجاوز نماید. در هر صورت، برخورد عادلانه، برخوردی یکسان با هر دو متجاوز است.

دوم: عدالت معاوضی، تلافی و یا جبرانی که این نوع از عدالت ممکن است در نتیجه عمل غیرارادی قابل تحقق باشد و هم‌چنین ممکن است به صورت اثر عمل ارادی قابل تحقق باشد.

حالت اول: برای حالت اول یعنی حالتی که در روابط غیرارادی افراد مطرح می‌شود جبران ضررهای غیرعمدی بر اموال را می‌توان به عنوان مثال ذکر نمود. بدین معنی که عدالت جبرانی ایجاب می‌نماید که ضررها و آثار مصیبت‌باری که از اعمال غیرارادی افراد پدید می‌آید، جبران شود.

حالت دوم: مربوط به آثار اعمال ارادی است که ممکن است به صورت عمل فیزیکی واقع شود و هم‌چنین ممکن است به صورت عمل حقوقی باشد. برای هر یک از این دو مورد مثالی ارائه می‌گردد؛

الف) عمل فیزیکی: جنبه انتقامی در مجازات‌هایی که برای جرایم ارادی همانند توهین

۱. ترجمه منوچهر صاعی دره بیدی، *فلسفه حقوق (کانت)*، انتشارات نقش و نگار، چ. اول، ۱۳۸۰، ص. ۱۶۴.

۲. همان.

و تخریب اموال پیش‌بینی شده است. مصداق عدالت در مقابل تجاوز به صورت عمل فیزیکی ارادی است. در این موارد، تلافی تجاوز به حرمت یا اموال شخص عدالت تلقی می‌شود. به‌علاوه جبران ضرر و زیان ناشی از این جرایم نیز بر اساس عدالت ضروری می‌باشد.<sup>۱</sup>

ب) عدالت در روابط حقوقی معاوضی که مباحث این مقاله در بستر آن قرار می‌گیرد، شاخه‌ای خاص از اقسام عدالت جبرانی است. با این توضیح که وقتی قراردادی منعقد می‌شود هریک از طرفین قرارداد در قبال عوضی که می‌دهد حقی را بر ذمه طرف قرارداد پیدا می‌کند که در صورت عدم ایفای آن حق، عدالت قراردادی معاوضی ایجاب می‌کند که ذی‌حق آن را مطالبه نماید و در واقع، عدم اجرای تعهد متقابل قراردادی به معنای به هم خوردن تعادل (عدالت) بوده و می‌توان آن را رفتاری ناعادلانه نامید که تجاوز به حق متقابل طرف قرارداد محسوب می‌شود. در واقع، یکی از پایه‌های اصلی لزوم، بر مبنای عدالت معاوضی استوار است. قرارداد باید اجرا شود. زیرا عدالت ایجاب می‌کند که متعهدله به حق متقابلی که در قبال عوض به‌دست آورده، نائل شود و در صورت عدم امکان اجرا و یا نقص در اجرا، تعهدات عدالت ایجاب می‌کند که به او خسارت پرداخت گردد.

تأمین عدالت و آزادی در اعمال حقوقی وظیفه ذاتی حکومت است. همان‌گونه که اصل ۱۵۲ ق.ا. هم آن را متذکر شده است از یک سو آن دسته از اعمال حقوقی را که آزادی متعاملین با یکطرف آن‌ها مخدوش است، ابطال می‌کند؛ خواه فقدان رضایت به دلیل تدلیس و اشتباه باشد و خواه فقدان رضایت به دلیل اجبار و اکراه متعاملین حاصل شده باشد. از سوی دیگر، هریک از طرفین قرارداد که نقض تعهد نموده باشد توسط مرجع قضایی ملزم به ایفای تعهد می‌شود و در صورت نبود امکان اجرای تعهد، آن مرجع، طرف مستنکف را ملزم به پرداخت خسارت می‌کند. در این زمینه سازمان ثبت نقش اجراکننده حقوق و تعهدات ناشی از قراردادهای رسمی را به‌عهده دارد. به‌علاوه قوه قضائیه لویح ضروری برای اصلاح و بهبود وضعیت اعمال حقوقی و اجرای آن را به مجلس ارائه

۱. ترجمه کاظم عمادی، فلاسفه بزرگ، ج. اول، آندره کرسون، چ. اول، سعیدنو، ۱۳۶۳، ص. ۲۹۸ به بعد.

خواهد داد.<sup>۱</sup>

### مبحث دوم: نظم عمومی و اعمال حقوقی

#### گفتار اول: اعمال حقوقی و اشخاص ثالث

به رسمیت شناختن آثار اعمال حقوقی و اجرای آن ضرورتی است که علاوه بر این که در روابط طرفین مهم است در ارتباط با اشخاص ثالث نیز اهمیتی انکارناپذیر دارد. از این جهت تفاوتی نمی‌کند که عمل حقوقی در دسته روابط مالی قرار گیرد یا در دسته روابط حقوقی غیرمالی. برای هرکدام از آن‌ها مثالی می‌زنیم؛

مثال اول: فرض کنیم مال منقول یا غیرمنقولی مورد معامله قرار می‌گیرد. این معامله در جهات مختلف دارای اثر خواهد بود. اول، در روابط متعاملین: ممکن است بعد از تحقق معامله در مورد معامله تغییراتی صورت بگیرد. مثلاً اتومبیل مورد معامله تعمیر شود یا تیرآهن‌های خریداری شده در احداث ساختمان چند طبقه به کار رود یا مال غیرمنقول تفکیک یا افزاشده و پس از انتقال در آن احداث بنا شود. دوم، در روابط با اشخاص ثالث: ممکن است اثر معامله به اشخاص ثالث نیز سرایت کند. مثلاً مورد معامله در رهن شخص ثالث قرار گیرد و یا مورد معامله به درخواست طلبکاران و به نفع آن‌ها بازداشت گردد و یا این که پس از تحقق معامله سرقفلی مورد معامله تجاری به شخص ثالث منتقل شود. بدیهی است در صورتی که آثار عمل حقوقی انجام شده به رسمیت شناخته نشود در روابط متعاملین و نیز در روابط با اشخاص ثالث اغتشاش و بی‌نظمی حاکم می‌شود. مثلاً فرض کنیم فروشنده تیرآهن‌ها که اینک در ساختمان ۲۰ طبقه به‌عنوان پایه به کار رفته است عین مورد معامله را مطالبه نماید یا این که فروشنده مال غیرمنقول که پس از معامله در رهن قرار گرفته و یا بازداشت شده درخواست انصراف از معامله و مطالبه آن را داشته باشد در صورتی که آثار این اعمال حقوقی معتبر دانسته نشود و لازم‌الاجرا فرض نگردند، آسیب جدی به نظم در روابط حقوقی وارد خواهد آمد. بی‌نظمی و اغتشاش وقتی شدت بیشتری خواهد گرفت که معاملات متعددی صورت بگیرد و اشخاص مختلفی در ارتباط با موضوع

۲. بدیهی است تنظیم و تدوین لوایح در زمینه اعمال حقوقی باید توسط حقوقدانانی که تخصص لازم در زمینه اعمال حقوقی دارند، صورت بگیرد.



معاملات قرار گیرند.

مثال دوم: چنانچه قرارداد یا ایقاع در روابط غیرمالی مانند ازدواج واقع شده باشد این وضعیت نیز با نظم حقوقی ارتباط تنگاتنگ پیدا می‌کند. مثلاً زنی که در ازدواج فرد دیگری است به طلاق ناصحیح خود را مطلقه بداند و با فرد سومی ازدواج کرده و از او بچه‌دار شود در اینجا روابط عاطفی ایجاد شده از چند جهت دچار اغتشاش خواهد شد. فرزند یا فرزندان متولد شده از یک طرف و فردی که زن هنوز در زوجیت اوست از سوی دیگر و فردی که زن از او صاحب فرزند یا فرزندی شده از دیگر سو و نیز خود زن و بستگان او نیز از جهاتی دیگر.

بنابراین در صورت به رسمیت نشناختن آثار اعمال حقوقی و یا ایجاد اختلال در آن‌ها حیات اجتماعی جامعه مختل خواهد شد. به همین دلیل صحت معاملات و فسخ آن‌ها تابع قوانین زمان انعقاد آن‌هاست و حقوق ثابت‌ه ایجاد شده به موجب توافق طرفین برای آن‌ها و اشخاص ثالث مورد حمایت و حفاظت قرار می‌گیرد.<sup>۱</sup> این دیدگاه مورد تأیید ماده ۱۹۵ ق.آ.د.م. قرار گرفته است. این ماده مقرر می‌دارد: «دلایلی که برای اثبات عقود یا ایقاعات یا تعهدات یا قراردادهای اقامه می‌شود تابع قوانینی است که در موقع انعقاد آن‌ها مجری بوده است.»

#### گفتار دوم: اهمیت اثبات اعمال حقوقی

برای این که اعمال حقوقی دارای اثر قانونی شود، تحقق و ثبوت آن کافی نیست بلکه باید تحقق عمل حقوقی به مرحله اثبات رسیده باشد. زیرا هر چند پذیرش تعهد بیانگر آزادی و اختیار انسان است اما بدیهی است که تعهد قراردادی، آزادی انسان را محدود می‌کند. لذا در صورتی که قرارداد قابل اثبات نباشد احتمال دارد که متعهد از اقرار به آن استنکاف نموده و بلکه فراتر از آن، ممکن است متعهد تعهدات خود را انکار نماید. در این صورت، حقوق و تعهدات قراردادی متزلزل بوده و عدالت قراردادی قابل اجرا نخواهد بود. بنابراین اثبات اعمال حقوقی لازمه دسترسی به عدالت قراردادی بوده و بدون اثبات اعمال حقوقی نمی‌توان مفاد آن را اجرا نمود.

اعمال حقوقی را از نظر قدرت اثباتی آن‌ها می‌توان به سه دسته تقسیم نمود:

۱. عدل، همان، صص. ۲۵ و ۲۶.

۱- اعمال حقوقی غیرکتبی.

۲- اعمال حقوقی کتبی غیررسمی.

۳- اعمال حقوقی کتبی رسمی.

#### بند اول: اعمال حقوقی غیرکتبی

اعمال حقوقی که بدون کتابت انجام می‌شود، در این دسته قرار می‌گیرند. اعم از این که کلماتی بین طرفین بیان شود و یا اینکه وسیله عمل و ایما و اشاره قصد و رضای آن‌ها ظاهر گردد. اعمال حقوقی غیرکتبی در مواردی که دو عوض همزمان با یکدیگر معاوضه می‌شوند، کاربرد مناسب دارد اما چنانچه اجرای بخش‌هایی از قرارداد به آینده موکول شود، اثبات و اجرای این بخش از تعهدات دشوار و بعضاً غیرممکن خواهد بود.

اشکال اثبات و اجرا در قراردادهای غیرکتبی وقتی بیشتر می‌شود که موضوع قرارداد برای طرفین ارزش بیشتری داشته باشد مانند کالاهای سرمایه و یا روابط عاطفی مانند ازدواج و طلاق. همچنین اشکال اثبات و اجرا در قرارداد حادث می‌شود که اجرای بخش‌های مهمی از قرارداد به آینده موکول گردد.

مورد مهم دیگر که باید به اشکالات فوق افزود جایی است که از جمله اشخاص ثالث نسبت به موضوع عمل حقوقی ادعای حق نماید و از سوی دیگر، پذیرش تعهدات قراردادی با اقرار به جرایمی مانند انتقال مال غیر، ملازمه داشته باشد.

#### بند دوم: اعمال حقوقی کتبی غیررسمی

اثبات قراردادهای و ایقاعات غیررسمی که به صورت کتبی تنظیم می‌شوند از اعمال حقوقی شفاهی سهل‌تر است. زیرا نگاشتن مفاد نوعی اقرار طرفین به تحقق عمل حقوقی است و مستند اقرار مزبور به صورت يك نوشته عینیت پیدا می‌کند. کاربرد این‌گونه قراردادهای بسیار وسیع است. فاکتورهای عادی خرید کالا و رسید عادی و وجوه و رسید کتبی تحویل کالا و قولنامه‌های عادی، مستندات کتبی و غیررسمی هستند که دلالت بر تحقق قرارداد دارند. احتمالاً به دلیل همین خصوصیت در اسناد کتبی است که در سیستم حقوقی انگلیس بعضی قراردادهای برای این که مؤثر واقع شوند باید به صورت کتبی باشند مانند

قراردادهای بیمه دریایی، انتقال سهام در شرکت‌های به ثبت رسیده، برآوات، چک‌ها و سفته‌ها.<sup>۱</sup> هر چند اعمال حقوقی کتبی غیررسمی قابلیت اثباتی بیشتری نسبت به اعمال حقوقی غیرکتبی دارند ولی با این حال اشکالات فراوانی می‌توان به آن‌ها وارد نمود.

اول: مدعی تحقق اعمال حقوقی کتبی غیررسمی باید مندرجات و محتویات این‌گونه اسناد را اثبات نماید. به عبارت دیگر، می‌توان نسبت به اسناد کتبی غیررسمی ادعای انکار و تردید مطرح نمود.

دوم: در صورت مخدوش و مفقود شدن و یا از بین رفتن سند کتبی غیررسمی ممکن است ادعای انکار و تردید مطرح نمود.

سوم: به جز در موارد استثنایی، عمل حقوقی کتبی غیررسمی رأساً قابلیت اجرایی ندارد. برای الزام متعهد به اجرای تعهدات ناشی از آن ابتدا باید این قراردادها در نتیجه رسیدگی قضایی اثبات شوند و در صورت صدور رأی قابل اجرا و صدور اجرائیه، به اجرا درآیند.

چهارم: اعمال حقوقی کتبی غیررسمی عموماً توسط افراد غیرمتخصص تنظیم شده و نمی‌توان رعایت شرایط صحت آن‌را مفروض دانست. این اشکالات در مورد رعایت شرایط اختصاصی عقود و ایقاعات حادث است. تنظیم اعمال حقوقی مربوط به حقوق و تعهداتی که از نظر اقتصادی ارزشمند است مانند معامله کالای ارزشمندی چون اتومبیل یا املاک وسیله قراردادهای کتبی غیررسمی اشکالات فوق را در بر دارد. هم‌چنین تنظیم و تشکیل اعمال حقوقی کتبی به شکل غیررسمی در خصوص حقوق و تعهدات ناشی از روابط غیرمالی مهم مانند ازدواج و طلاق دارای اشکالات فوق‌الاشاره خواهد بود. این اشکالات اگر در سطح وسیع اجتماع بروز کند، روابط اجتماعی صدمه دیده و نظم عمومی مختل خواهد شد. در جوامع مدرن که آزادی عمل شهروندان روندی فزاینده دارد و ابزارهای کنترل و هدایت خانوادگی و قبیله‌ای رنگ می‌بازد لاجرم باید نظم در روابط حقوقی شهروندان، به جای ریش‌سفیدان، بر نهادهای حقوقی و ابزارهای تحقق آن‌ها متمرکز و از آن‌ها حمایت و صیانت {قانونی} شود. در همین چارچوب است که بعد از مشروطیت و آغاز مدرنیسم در ایران، روند الزامی شدن ثبت اسناد و املاک سیر صعودی دارد.

۱. GCSE LAW - W.J - BROWN، ترجمه حسین رحیمی خجسته، مجمع علمی فرهنگی مجد، چ.

**بند سوم: اعمال حقوقی کتبی رسمی**

قانون‌گذاران کشورهای مختلف برای تنظیم روابط حقوقی مهم بین شهروندان اعم از مالی و غیرمالی، تنظیم سند رسمی را ضروری اعلام می‌نمایند. به‌عنوان مثال، در سیستم حقوقی انگلیس، قرارداد اجاره بیش از سه سال و قرارداد مربوط به انتقال زمین باید به صورت رسمی تنظیم گردد.<sup>۱</sup> روند الزامی شدن ثبت اسناد در کشور ما نیز سیر صعودی داشته است. تلاش برای ثبت رسمی اعمال حقوقی با تصویب قانون ثبت مصوب ۱۲۹۰ هجری شمسی در ۱۳۹ ماده آغاز شد. طبق این قانون، اداره ثبت اسناد تأسیس شد و وظیفه آن ثبت اسناد و امانت اسناد و مواردی هم‌چون تصدیق امضا و دادن رونوشت اسناد اعلام گردید. روند الزامی شدن اسناد به تدریج در قانون ثبت مصوب ۱۳۰۲ و بعداً در قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی و مقررات بعدی تا قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ ادامه یافت<sup>۲</sup> و تا به امروز که مقررات مختلفی، ثبت اعمال حقوقی مهم را الزامی نموده است.

الف: کلیه عقود و معاملات راجع به عین با منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد ( ماده ۴۶ ق.ث. )، ۱۳۷۷، ص. ۱۸۸.

ب: کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است ( ماده ۴۶ ق.ث. )

ج: در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود باشد و وزارت عدلیه مقتضی بداند:

۱- کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال منقول که در دفتر املاک ثبت نشده؛

۲- صلح‌نامه و هبه‌نامه و شرکت‌نامه (مواد ۴۷ و ۴۸ ق.ث.).

د: نقل و انتقال وسایل نقلیه موتوری طبق ماده ۲۹ قانون رسیدگی به تخلفات رانندگی. ه: ازدواج و طلاق و رجوع طبق ماده یک قانون راجع به ازدواج مصوب ۱۳۱۰ و ماده

اول، ۱۳۷۷، ص. ۱۸۸.

1. English Law –Denis Keenan- Thirteenth edition- Long man dictionary -2001-P 258 GCSE LAW (همان)

۲. محمدی، سید جلیل، سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک، ج. اول، ۱۳۸۳، ص. ۲۴۹ به بعد.

۶۴۵ ق.م.ا. سابق.

و: مقررات مربوط به تنظیم وصیت‌نامه عهدی اعم از این که در خصوص اموال منقول باشد یا غیرمنقول.

#### مبحث سوم: آثار ثبت اسناد

در خصوص آثار ثبت اسناد به موارد زیر اشاره شده است:

- ۱- اعتبار مندرجات و محتویات سند رسمی
- ۲- قدرت اثباتی حقوق و تعهدات ناشی از اعمال حقوقی موضوع سند رسمی
- ۳- قدرت اجرایی اسناد رسمی
- ۴- اعتبار رونوشت سند رسمی
- ۵- اثر اسناد رسمی نسبت به اشخاص ثالث

حمایت‌های قانونی از اسناد رسمی مانند تأمین خواسته بدون نیاز به تودیع خسارت احتمالی (ماده ۱۰۸ ق.آ.د.م.) و رفع توقیف اموال منقول و غیرمنقول توقیف شده بر مبنای حقی که مستند به سند رسمی باشد (موضوع ماده ۱۴۶ قانون اجرای احکام) و سایر موارد...

هر چند صدور سند مالکیت برای املاک تحت عنوان جداگانه ثبت املاک مورد بررسی قرار می‌گیرد ولی با توجه به این که در نتیجه اجرای پروسه ثبت املاک، سند رسمی صادر می‌شود و نیز با توجه به این که صدور این سند و اسناد و مدارک تفکیک و افراز نقش مهمی در نظم عمومی ایفا می‌کند و همچنین نقش مهم در ثبت شرکت‌ها و مؤسسات تجاری و مالکیت‌های معنوی وجود دارد. موارد زیر نیز تحت عنوان آثار این گونه اسناد در نظم حقوقی افزوده می‌شود:

- الف: تعیین دقیق املاک با حدود و طول و عرض و ارتفاع و مساحت مشخص به نحوی که به راحتی هر ملک را از ملک مجاور خود می‌توان متمایز نمود.
- ب: احراز مالکیت بر املاک و احراز حقوق ارتفاقی املاک.
- ج: تثبیت تفکیک و افراز املاک مشاع.
- د: ایجاد اشخاص حقوقی خصوصی اعم از شرکت‌های تجاری و مؤسسات غیرتجاری.

ه): تثبیت مالکیت‌های معنوی همانند صدور گواهی‌نامه اختراع و طرح صنعتی و علائم تجاری و ثبت نقل و انتقالات آن.

### نتیجه بخش اول

اول: اعمال حقوقی، ابزار اصلی برقراری روابط اجتماعی مهم است لذا توجه حکومت به این ابزارها و افزایش کارایی آن برای جریان صحیح روابط حقوقی، از طریق وضع مقررات تخصصی، ضرورت دارد.

دوم: حمایت از آزادی شهروندان در روابط حقوقی برای خودساماندهی آن‌ها و تهیه بسترها و ابزارهای لازم برای برقراری اعمال حقوقی عادلانه، وظیفه حکومت است. سوم: مراقبت از عادلانه بودن روابط و اعمال حقوقی برای حفظ نظم عمومی ضرورت دارد و حفظ نظم حقوقی با اثبات اعمال حقوقی ملازمه دارد بدین معنی که نتایج آن دسته از اعمال حقوقی که اثبات آن سخت یا غیرممکن است، قابل اجرا نیست. لذا عدالت معاوضی ناشی از اعمال حقوقی، دست نیافتنی خواهد بود.

چهارم: با توجه به این که در اعمال حقوقی رسمی می‌توان بسترهای عادلانه ایجاد کرد و هم‌چنین از آزادی طرفین عمل حقوقی مراقبت نمود و هم‌چنین می‌توان از تحقق و ثبوت و اثبات اعمال حقوقی موضوع اسناد رسمی اطمینان حاصل کرد و بدون رسیدگی قضایی آن را اجرا نمود. لذا در روابط حقوقی مهم اعم از مالی و غیرمالی، گسترش استفاده از سند رسمی و یا حتی الزامی کردن تنظیم سند رسمی به معنای تضمین و تعمیق و تحقق نظم عمومی بوده و ایجاد مانع در این مسیر، اخلال در نظم عمومی خواهد بود.

### بخش دوم: موانع استمرار نظم حقوقی مستقر براساس اسناد رسمی

#### مبحث اول: ظرفیت‌های خالی از اسناد رسمی

در حال حاضر، بخش بزرگی از ظرفیت اسناد رسمی خصوصاً در مواردی که به نظم مرتبط است، استفاده نمی‌شود. ریشه مشکل، به انحراف از اولویت‌های آموزشی در مراکز دانشگاهی از يك سو و رسانه‌های عمومی از سوی دیگر، مربوط می‌شود. طبیعتاً عملکرد مدیران در سازمان ثبت و قوه قضائیه و سران دفاتر اسناد رسمی نیز مؤثر می‌باشد. به عنوان

مثال، در صورتی که تخلیه مورد معامله غیرمنقول مؤجل باشد و یا پرداخت بخشی از ثمن معامله مؤجل باشد، عموماً طرفین معامله با دادن چک و یا سفته و اخذ تضمین‌های دیگر توسل می‌جویند. در حالی که روشی نامناسب و خطرناک بوده و ممکن است آثار و عواقب غیرقابل پیش‌بینی از آن ناشی شود. شگفت‌آور است که چرا طرفین معامله در این موارد در سند رسمی تعهد به تخلیه در زمان آینده را شرط نمی‌نمایند تا در صورت عدم اجرای تعهد، به تقاضای متعهدله، دفترخانه اجرائیه صادر نموده و بر اساس شروط و تعهدات مندرج در سند رسمی، تخلیه یا اخذ ثمن صورت پذیرد؟ در این موارد عموماً درخواستی از سوی متعاملین مطرح نمی‌شود و سردفتر نیز پیشنهادی در این خصوص ارائه نمی‌دهد. عدم استفاده از این گونه ظرفیت‌ها، روابط حقوقی متعاملین را گاه پیچیده و مبهم می‌نمایند.

مثال دیگری که می‌توان اشاره نمود، عدم ذکر قیمت واقعی مورد معامله در اسناد رسمی انتقال املاک است. دفاتر اسناد رسمی عموماً ارزش معاملاتی اعلامی دارایی را به عنوان ثمن معامله در سند رسمی قید می‌کنند در حالی که ممکن است قیمت واقعی مورد معامله بیشتر یا حتی کمتر از ارزش معاملاتی باشد. در این موارد، سند رسمی جنبه صوری و شکلی به خود می‌گیرد و ماهیت واقعی عمل حقوقی را تحت پوشش قرار نمی‌دهد. چنین معامله‌ای چنانچه به دلیل غبن، فسخ شود و نیز در موارد دیگر فسخ یا ابطال، حق خریدار به استرداد ثمن، محدود به آنچه در سند رسمی درج شده، خواهد بود مگر وی بتواند پرداخت مبلغ زاید بر قیمت مندرج در سند رسمی را با دلایل دیگر ثابت نماید. البته طبق نظریه اداره حقوقی دادگستری هرگاه نسبت به موضوعی ابتدا سند عادی و نسبت به همان موضوع سند رسمی مغایر تنظیم شود، سند عادی فاقد اعتبار می‌باشد. زیرا این امر حاکی از توافق طرفین بر فسخ آن و عقد قرارداد جدید است. (نظر مشورتی اداره حقوقی دادگستری ۷/۲۴۸ - ۱۳۷۷/۱/۲۶) در صورتی که این نظر درست باشد، حقوق متعاملین را در معرض تضییع قرار می‌دهد. هر چند در مورد موضوع تعارض سند عادی و سند رسمی، نگارنده معتقد است سند رسمی در قسمت مغایر، سند عادی را بی‌اعتبار می‌کند.<sup>۱</sup> با این حال، مسلم

۱. توضیح ماهنامه «کانون»: به نظر می‌رسد این دیدگاه، بسیار قابل تأمل باشد. چرا که برخاسته از آن است که احیاناً نگارنده محترم اعتبار سند عادی و سند رسمی را یکسان تلقی نموده و به این نتیجه رسیده است؛ حال آن که چنین نیست.

است هرگاه سند رسمی با واقعیت قصد متعاملین تطبیق نکند هر چه بین شکل اسناد رسمی و ماهیت آن شکاف و دوگانگی بیشتر باشد از نقش اسناد رسمی در استقرار اسناد رسمی کاسته خواهد شد.

#### مبحث دوم: نقش اشخاص حقوقی حقوق عمومی

طبق ماده ۷۳ ق.ت.ث؛ «قضات و مأموران دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری آن‌ها را به جبران خسارت وارده نیز محکوم خواهد نمود».

دلیل اصلی تکلیف فوق برای قضات و کلیه مأمورین دولتی این است که حفظ نظم حقوقی و وظیفه کلیه نهادهای موضوع حقوق عمومی و اشخاص حقوق خصوصی و مردم است و اختصاصی به سازمان ثبت و یا دستگاه قضایی ندارد. چنانچه نهادهای عمومی منافع بخشی و موقت خود را بر منافع اساسی و یا نظم عمومی کشور ترجیح دهند، کارکرد واقعی اسناد رسمی خصوصاً در زمینه املاک از بین می‌رود. و در دراز مدت اختلالات اساسی در نظم عمومی پدید می‌آید. مثالی که در این زمینه می‌توان بر شمرد، صدور پروانه و مفاصاحساب پایان ساختمان توسط شهرداری‌ها با تکیه بر تصرف متقاضی بر املاک یا ارائه قولنامه است. صدور پروانه ساختمان به متصرف اجازه احداث بنا می‌دهد، در حالی که مالکیت متصرف نامعتبر بوده و با طرح دعوا از سوی مالک رسمی بناهای احداثی او قابل تخریب می‌باشد. در این خصوص عملکرد شهرداری‌ها در واقع به نوعی همراهی در جهت تضییع حق مالک رسمی بوده و شهرداری‌ها با این‌گونه اقدامات نقش منفی در ایجاد دعوی و تخریب نظم عمومی ایفا می‌نمایند و در واقع، همراهی در اتلاف سرمایه‌های اشخاص و هدر دادن وقت و نیرو و اعتبار مراجع رسمی {و دستگاه قضایی} محسوب می‌شود.

#### مبحث سوم: نظرات شورای نگهبان

دیدگاه‌های شورای نگهبان در انحراف نظم حقوقی مبتنی بر اسناد رسمی تأثیر فراوانی بجا گذاشته است. ذیلاً موارد مشخصی را در این خصوص به عنوان مثال، بررسی می‌کنیم اما لازم است تأکید شود که این موارد جنبه انحصاری ندارد.



**گفتار اول: ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی**

شورای نگهبان در مورخه ۱۳۶۷/۸/۸ طبق نظریه شماره ۲۶۵۵ چنین اعلام می‌دارد که ماده ۱۳۰۹ ق.م. از این جهت که شهادت بینه شرعیه را در برابر اسناد معتبر فاقد ارزش دانسته خلاف موازین شرع و بدین وسیله ابطال می‌گردد. در صورتی که این دیدگاه شورای نگهبان در کشور اجرا شود لطمه‌ای در نظم حقوقی مبتنی بر اسناد رسمی پدید خواهد آمد که تصور آن لرزه بر اندام حقوق دانان می‌اندازد.

هر چند نظریه فوق تأثیرات منفی داشته و موجب طرح دعاوی واهی مختلفی علیه دارندگان اسناد رسمی گردیده اما بدنه سیستم حقوقی از پذیرش نظر شورا خودداری نموده و حتی در مقابل آن ایستادگی نموده است. اداره حقوقی دادگستری طی نظریه شماره ۷/۱۲۹۰ اعلام نموده؛ «با توجه به این که در اصلاحات سال ۱۳۷۰ قانون مدنی تعرض به متن ماده ۱۳۰۹ نشده و حذف نگردیده است، ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی موضوعاً دارای قدرت اجرایی است». در اینجا، این سؤال کلی‌تر مطرح می‌شود که آیا شورای نگهبان حق ابطال قوانین تصویب شده سابق را دارد یا خیر؟ پاسخ نگارنده به این سؤال، منفی است. زیرا از يك طرف هیچ نصی از قانون اساسی این حق را به شورای مذکور نداده است و از سوی دیگر، وجود چنین حقی برای این نهاد، مغایر قانون‌گرایی در قانون اساسی است و با اختلال در نظم حقوقی و هرج و مرج ملازمه دارد.<sup>۱</sup>

**گفتار دوم: طلاق**

شورای نگهبان در مورخه ۱۳۶۳/۵/۹ طبق نظریه ۱۴۸۸ مجازات عاقد در ماده یک قانون راجع به ازدواج را خلاف شرع دانسته است. طبق ماده یک قانون راجع به ازدواج؛ هر مردی که در غیر از دفاتر ازدواج و طلاق مبادرت به ازدواج و طلاق و رجوع نماید به يك تا شش ماه حبس تأدیبی محکوم خواهد شد و همین مجازات درباره عاقدی مقرر است که در این نقاط بدون داشتن دفاتر رسمی به اجرای صیغه ازدواج یا طلاق یا ثبت رجوع نماید. شورای

۱. برای دیدن این که چرا شورای نگهبان حق ابطال قوانین تصویب شده را ندارد، ر.ک.: مقاله نگارنده تحت عنوان «قانون‌گرایی در قانون اساسی» ماهنامه حقوقی «کانون»، کانون سردفتران و دفتریاران، ش. ۱۱۷.

نگهبان با ارائه نظریه فوق مجازات عاقد یا اجراکننده صیغه طلاق را غیرشرعی اعلام نمود. در حالی که مجازات زوج را غیرشرعی اعلام نکرده است. این نظریه صدمه فاحش در نظم حقوقی مبتنی بر اسناد رسمی ازدواج و طلاق ایجاد نموده است. زوجین فراوانی به طلاق عادی مطلقه شده‌اند که بر اساس نظر شرعی این شورا اقدام کرده‌اند و حتی در شمارگان گسترده دفترچه‌های طلاق عادی به چاپ رسیده که بر روی آن نظر شماره ۱۴۸۸ شورای نگهبان نیز درج گردیده است. اولین تأثیر این نظریه این شد که دخالت افراد خاص به عنوان عاقد در امر طلاق، فاقد منع کیفری گردید و با توجه به نفوذ این افراد بر اقشار کم‌سواد باب طلاق غیررسمی مفتوح شده و آثار زیر از آن خارج گردید.

الف): چون این طلاق‌ها در مکان‌های غیررسمی و توسط افراد غیررسمی انجام می‌شود احقاق حقوق زوجه اعم از مهریه و نفقه، جهیزیه و غیره موضوع تبصره ۳ ماده واحده قانون اصلاح مقررات مربوط به طلاق مصوب ۱۳۷۰ مجلس و مجمع تشخیص مصلحت محرز نمی‌باشد.

ب): تبصره ۴ ماده واحده قانون اصلاح مقررات مربوط به طلاق مصوب ۱۳۷۰ رعایت نشده و گواهی نبود جنین اخذ نشده؛ فلذا وجود جنین و حفظ حیات جنین محرز نمی‌باشد. ج): پس از انجام طلاق غیررسمی، آثار سند رسمی ازدواج قبلی در شناسنامه‌های طرفین باقی می‌ماند و عموماً زن با مرد دیگری ازدواج نموده و از او صاحب فرزند می‌شود. در این حالت ماهیت رابطه زناشویی جدید با ظاهر مدارك رسمی زوجین که حکایت از باقی ماندن آن‌ها در علقه ازدواج قبلی است، در تضاد [قانونی] قرار می‌گیرد.

تصور شیوع اعمال منکر در جامعه موجب تخریب فرهنگ ایرانی اسلامی شده و همچنین این پدیده مقامات قضایی و انتظامی و مالکین محل‌های اقامت عمومی مانند هتل‌ها و نیز افراد جامعه را دچار سردرگمی می‌نماید. از يك طرف، رابطه زناشویی آسیب‌پذیر شده و خانواده جدید مورد حمایت قانون قرار نمی‌گیرند و از سوی دیگر، عفت و پاکدامنی آسیب می‌بیند و مهم‌تر از همه این که حقوق فرزندان حاصل از رابطه زناشویی جدید متزلزل شده و در معرض آسیب جدی قرار می‌گیرد. زیرا بدون ثبت واقعه طلاق به صورت رسمی، فرزندان ناشی از ازدواج جدید قادر به اخذ شناسنامه با انتساب به پدر واقعی خود

نخواهد بود و اخذ شناسنامه با ذکر نسب به پدری که بر اساس ازدواج رسمی مادر باشد، حقوق اساسی مربوط به هویت آن‌ها را مخدوش می‌کند.

### نتیجه بخش دوم:

لازمه استقرار نظم حقوقی در جامعه، استقرار قانون‌گرایی به صورت سیستماتیک می‌باشد. مواردی که در خصوص نقض مقررات و اختلالات حاصله از شهرداری‌ها و شورای نگهبان بیان گردید نظم حقوقی مستقر براساس اسناد رسمی را مخدوش می‌نماید.

### منابع:

۱. الماسی، نجادعلی (ترجمه)، *فلسفه حقوق*، ن آر، پولاتز، بنیاد حقوقی میزان چ. اول.
۲. عدل، منصور (عدل السلطنه)، *حقوق مدنی*، انتشارات خرسندی، چ. اول، ۱۳۸۹.
۳. کاتوزیان، ناصر، *مقدمه علم حقوق*، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۹.
۴. حائری، مسعود، *اصل آزادی قراردادها*، سازمان انتشارات کیهان، چ. دوم، ۱۳۷۳.
۵. ساکت، محمد حسین، *شخصیت و اهلیت در حقوق مدنی*، چ. اول، ۱۳۷۰.
۶. قنواتی، جلیل و غیره، *حقوق قراردادها در فقه امامیه*، انتشارات سمت، چ. اول، ۱۳۷۹.
۷. صانعی، منصور، (ترجمه)، *دره بیرى، فلسفه حقوق (کانت)*، انتشارات نقش و نگار، چ. اول، ۱۳۸۰.
۸. عبادی، کاظم، (ترجمه)، *فلاسفه بزرگ*، چ. اول، آندره کرسون، چ. سعید نو، ۱۳۶۳.
۹. رحیمی خجسته، حسین، (ترجمه) W.J-BROWN-GCSE LAW مجمع علمی و فرهنگی مجد، چ. اول، ۱۳۷۷.
10. English Law.Denis Keenan-thirteenth edition-Long man 2001
۱۱. محمدی، سید جلیل، *سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک*، چ. اول، ۱۳۸۳.
۱۲. ماهنامه حقوقی «کانون»، کانون سردفتران و دفتریاران، ش. ۱۱۷.