



Duality of Ownership: An Analysis of the Conflict Between Jurisprudential Foundations and Official Registration Requirements in Immovable Property Transfer

Naser Nikkho Amiri¹ , Ali Jahanian² , Seiamak Qiasi Sarki³ ,
Mohsen Mahdian⁴ 

1. Assistant Professor, Department of Fiqh and Usul, Al-Mustafa International University, Qom, Iran.
Email: naser_nikkhoamiri@miu.ac.ir

2. Assistant Professor, Department of Jurisprudence and Foundations of Islamic Law, University of Mazandaran, Babolsar, Iran. Email: a.jahanian@umz.ac.ir

3. Assistant Professor, Department of Jurisprudence and Foundations of Islamic Law, Al-Mustafa International University, Qom, Iran. Email: sqiasi52@miu.ac.ir

4. PhD in Private Law from the University of Tehran; Assistant Professor, Al-Mustafa International University, Golestan Representative Office, Iran. Email: mohsen.mahdian@ut.ac.ir

Article Info

Article type:
Research Article

Article history:

Received
21 April 2026
Received in revised form
02 June 2026
Accepted
10 June 2026
Available online
22 June 2026

Keywords:

duality of ownership,
jurisprudential
foundations,
official registration,
property transfer,
conflict between fiqh
and law,
enforceability

ABSTRACT

One of the fundamental challenges of the Iranian legal system in the field of registration and ownership of immovable property is the conflict between two jurisprudential and legal approaches to ownership transfer by sale. The jurisprudential approach considers the realization of ownership to be based on offer, acceptance, and the consent of the contracting parties, while the legal approach emphasizes mandatory official registration of immovable property transactions. This study shows that this conflict persists and, in dealing with official and ordinary documents, has led to disagreement among legal scholars and in judicial practice concerning recognition of ownership. It explains and analyzes the relationship between the foundations of Imami jurisprudence and mandatory official registration in the transfer of immovable property. Moreover, approval of the Law on Mandatory Official Registration of Immovable Property Transactions by the Expediency Discernment Council, despite inconsistency with the prevailing jurisprudential view, has not resolved the conflict between the offer-and-acceptance jurisprudential system and the registration-based legal system. The findings indicate that the solution to this conflict is distinguishing between validity of the transaction at the stage of substantive validity and its enforceability at the stage of proof; that is, jurisprudentially, sale is valid through offer, acceptance, and consent of the contracting parties; legally, official registration is mandatory for enforceability before judicial authorities and for preserving public order and transaction security. This approach, while preserving Imami jurisprudence foundations, satisfies modern legal system requirements and prevents practical conflicts.

Cite this article: Jahanian, A. (2026). Duality of Ownership: An Analysis of the Conflict Between Jurisprudential Foundations and Official Registration Requirements in Immovable Property Transfer. *Studies of Islamic Jurisprudence and Basis of Law*, 20(1), 361-385. <https://doi.org/10.22034/fvh.2026.24407.2327>



© Author(s) retain the copyright. Publisher: Al-Mustafa International University.
DOI: <https://doi.org/10.22034/fvh.2026.24407.2327>

Introduction

One of the fundamental and enduring issues in the Iranian legal system concerning the registration and ownership of immovable property is the conflict between two approaches—jurisprudential and legal—regarding the transfer of ownership arising from a sale contract. In Imami jurisprudence, ownership is realized through offer (ijab), acceptance (qabul), and the consent of the contracting parties; official registration is not a condition for the validity of the transaction. In contrast, the modern legal approach, emphasizing mandatory official registration, considers an unregistered transaction as lacking full legal effects at the stage of proof and enforceability.

This conflict is rooted in two distinct epistemic systems: the jurisprudential system grounded in offer, acceptance, and consent, and the registration-based legal system aimed at maintaining public order, transactional security, and preventing legal disputes. The approval of the Law on Mandatory Official Registration of Immovable Property Transactions by the Expediency Discernment Council, despite its inconsistency with the prevailing jurisprudential view, has failed to fully resolve this conflict. Disagreement among legal scholars and inconsistencies in judicial practice—particularly regarding official versus ordinary documents—persist. The aim of this research is to analyze the relationship between the foundations of Imami jurisprudence and the mandatory registration requirement, and to propose a solution for resolving this conflict.

Methodology

The research method is descriptive-analytical with a jurisprudential-legal approach. Primary data were collected through library research, including Imami jurisprudential texts, current laws and regulations, unified judicial precedents, and judicial practice. Key concepts and rules were extracted and analyzed, and the jurisprudential foundations of ownership transfer and the legal requirements of official registration were examined separately. The most significant part of the research is the presentation of a practical solution through the distinction between the stage of substantive validity (thubut) and the stage of proof and enforceability (ithbat).

Literature Review

Numerous studies have addressed the conflict between jurisprudential foundations and official registration requirements in immovable property transactions; however, they have generally examined either the jurisprudential or the legal aspect separately, with less attention given to a combined examination of the two systems. Some studies have merely examined the validity of ordinary and official documents in courts, while others have analyzed jurisprudential opinions on ownership transfer without regard to modern registration requirements. Studies more closely related to the present discussion

include: the validity of ordinary documents in proving ownership of immovable property in Iranian judicial practice; comparative study of the jurisprudential foundations of sale (bay') and mandatory official registration; analysis of the legal effects of the Law on Mandatory Official Registration on the validity of transactions; and examination of public order and transactional security in Iran's property registration system.

Findings

1. Jurisprudential Foundations of Ownership Transfer Arising from Sale

In Imami jurisprudence, the transfer of ownership in a sale is effected through offer, acceptance, and the consent of the contracting parties. The fundamental condition for validity is mutual consent, and official registration is not a condition for the intrinsic validity of the transaction. This does not negate the utility of registration; rather, registration in jurisprudence is recognized more as a means of securing and protecting rights, not as a pillar of the transaction's validity.

According to the prevailing view of Imami jurists, a sale without official registration is jurisprudentially valid and enforceable, and ownership is transferred. This view is based on the principle of fulfilling contractual obligations and the necessity of respecting the consent of the contracting parties. However, if a transaction is not officially registered, it will face challenges at the stage of proof and enforceability in judicial authorities.

Throughout history, Imami jurists have addressed institutions such as testimony (shahadah), documentation (kitabah), and guarantee of recourse (daman al-darak) to protect the rights of the contracting parties and prevent disputes. These can be interpreted in the modern context as aligned with the objectives of official registration; however, they have not replaced the consent of the contracting parties in determining the validity of the transaction.

2. The Position of Official Registration in Iran's Legal System

Iran's legal system, emphasizing mandatory official registration of immovable property transactions, has identified its objective as maintaining public order and transactional security. Official registration, as a tool for documenting and clarifying transactions, prevents legal disputes and facilitates their resolution should they arise.

In the modern legal system, official documents possess special evidentiary value and, at the stage of proof, have greater enforceability compared to ordinary documents. This evidentiary value arises from the supervision exercised by the registration authority over the issuance of official documents, providing a guarantee for the accuracy of content and the consent of the contracting parties.

However, Iran's legal system still considers ordinary documents as valid to the extent that they do not conflict with procedural principles, and accepts

them as evidence in the absence of official documents. This has resulted in a dual situation at the stage of proving ownership.

3. Evaluation of the Law on Mandatory Official Registration of Immovable Property Transactions

The approval of the Law on Mandatory Official Registration by the Expediency Discernment Council indicates the legislator's attention to the necessity of official registration in maintaining public order and transactional security. However, this law, being inconsistent with the prevailing jurisprudential view, has failed to resolve the conflict between the two systems.

Rather than making validity conditional upon official registration, this law has limited the legal effects of non-registration; meaning that an unregistered transaction is jurisprudentially valid, but legally faces limitations at the stage of enforceability and proof. Nevertheless, disagreement among legal scholars and inconsistency in judicial practice regarding the recognition of ownership arising from ordinary documents continues to persist. Judicial practice is not uniform; some courts consider ordinary documents admissible for proving ownership, while others, relying on the Law on Mandatory Registration, deem them insufficiently valid.

4. The Solution of Distinguishing Between the Stage of Substantive Validity and the Stage of Proof

The findings indicate that the practical solution for resolving this conflict is to distinguish between the validity of the transaction at the stage of substantive validity and its enforceability at the stage of proof. From a jurisprudential perspective, the sale is valid and enforceable through offer, acceptance, and consent, and ownership is transferred; however, from a legal perspective, official registration is mandatory for enforceability in judicial authorities and for maintaining public order and transactional security.

This distinction, while preserving the Imami jurisprudential foundations, also satisfies the requirements of the modern legal system and prevents practical conflicts. A transaction that is not officially registered is jurisprudentially valid, but at the stage of proof and enforceability, its enforceability is limited, and the parties cannot fully benefit from its legal effects.

This approach, relying on the distinction between "validity" (*sihhat*) and "enforceability" (*qabiliyyat-i istinad*), enables the peaceful coexistence of both systems, and while respecting jurisprudential foundations, it also achieves the requirements of public order and transactional security.

Discussion

Although research has been conducted regarding the validity of ordinary and official documents and the conflict between jurisprudence and registration law, the present article, by focusing on the distinction between the stage of

substantive validity and the stage of proof and enforceability and linking it to the foundations of Imami jurisprudence and the requirements of the modern legal system, has arrived at a composite theory. In this theory, the validity of the transaction in the jurisprudential dimension and its enforceability in the legal dimension are distinguished as two independent levels, enabling the resolution of the conflict without negating either system. Furthermore, the present article is innovative in explaining the relationship between the Law on Mandatory Official Registration and the foundations of Imami jurisprudence.

Conclusion

The conflict between the jurisprudential and legal approaches to the transfer of ownership arising from the sale of immovable property is rooted in two distinct epistemic systems: the jurisprudential system that bases validity on offer, acceptance, and consent, and the legal system that considers mandatory official registration necessary for maintaining public order and transactional security. The approval of the Law on Mandatory Official Registration by the Expediency Discernment Council, despite its inconsistency with the prevailing jurisprudential view, has failed to fully resolve this conflict. The findings indicate that the solution lies in distinguishing between the validity of the transaction at the stage of substantive validity and its enforceability at the stage of proof; meaning that from a jurisprudential perspective, the sale is valid through offer, acceptance, and consent, but from a legal perspective, official registration is mandatory for enforceability in judicial authorities and for maintaining public order and transactional security. This approach, while preserving the foundations of Imami jurisprudence, also satisfies the requirements of the modern legal system and prevents practical conflicts.

Declarations

Author Contributions: This article is single-authored, and all matters were undertaken by Dr. Ali Jahanian, the sole author of this article.

Data Availability Statement: Not applicable.

Acknowledgements: The author has no acknowledgements to declare.

Ethical Considerations: The author has observed all ethical principles in conducting and publishing this scientific research.

Funding: This research received no specific grant from any funding agency in the public, commercial, or not-for-profit sectors.

Conflict of Interest: The author declares no conflict of interest.

Declaration of Generative AI and AI-Assisted Technologies: No generative AI or AI-assisted technologies were used in the writing process of this manuscript.



دوگانگی مالکیت؛ واکاوی تضاد مبانی فقهی با الزامات ثبت رسمی در انتقال اموال غیر منقول

ناصر نیکخواهی^۱، علی جهانیان^۲، سیامک قیاسی سرکی^۳، محسن مهدیان^۴

۱. استادیار گروه فقه و اصول، جامعه المصطفی العالمیه، قم، ایران. رایانامه: naser_nikkhoamiri@miu.ac.ir

۲. استادیار گروه فقه و مباحث حقوق اسلامی، دانشگاه مازندران، بابلسر، ایران. رایانامه: a.jahanian@umz.ac.ir

۳. استادیار گروه فقه و مباحث حقوق اسلامی، جامعه المصطفی العالمیه، قم، ایران. رایانامه: sqiasi52@miu.ac.ir

۴. دانش آموخته دکتری حقوق خصوصی دانشگاه تهران؛ استادیار جامعه المصطفی العالمیه، گلستان، ایران. رایانامه: mohsen.mahdian@ut.ac.ir

اطلاعات مقاله	چکیده
نوع مقاله: مقاله پژوهشی تاریخ دریافت: ۱۴۰۵/۰۲/۰۱ تاریخ بازنگری: ۱۴۰۵/۰۳/۱۲ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۵/۰۳/۲۰ تاریخ انتشار: ۱۴۰۵/۰۴/۰۱ کلیدواژه‌ها: دوگانگی مالکیت، مبانی فقهی، ثبت رسمی، انتقال اموال، تعارض فقه و حقوق، قابلیت استناد	از چالش‌های اساسی نظام حقوقی ایران در حوزه ثبت و مالکیت اموال غیر منقول، تعارض میان دو رویکرد فقهی و حقوقی در انتقال مالکیت ناشی از بیع است؛ رویکرد فقهی تحقق مالکیت را مبتنی بر ایجاب، قبول و رضایت متعاملان می‌داند، درحالی‌که رویکرد حقوقی بر الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول تأکید دارد. این پژوهش نشان می‌دهد این تعارض همچنان پابرجاست و در مواجهه با اسناد رسمی و عادی، اختلاف نظر حقوق دانان و رویه قضایی را درباره شناسایی مالکیت به دنبال داشته است. این پژوهش به تبیین و تحلیل نسبت میان مبانی فقه امامیه و الزام به ثبت رسمی در انتقال اموال غیر منقول می‌پردازد. همچنین، تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول توسط مجمع تشخیص مصلحت نظام، با وجود مغایرت با دیدگاه مشهور فقهی، توانسته تعارض میان نظام فقهی مبتنی بر ایجاب و قبول و نظام حقوقی ثبت محور را برطرف سازد. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد راه حل این تعارض، تفکیک میان صحت معامله در مرحله ثبوت و قابلیت استناد آن در مرحله اثبات است؛ بدین معنا که بیع از منظر فقهی با ایجاب، قبول و رضایت متعاملان صحیح است؛ اما از منظر حقوقی، ثبت رسمی برای قابلیت استناد در مراجع قضایی و حفظ نظم عمومی و امنیت معاملات الزامی است. این رویکرد، ضمن حفظ مبانی فقه امامیه، الزامات نظام حقوقی نوین را نیز تأمین کرده و از تعارضات عملی جلوگیری می‌کند.

استناد: جهانیان، علی. (۱۴۰۵). دوگانگی مالکیت؛ واکاوی تضاد مبانی فقهی با الزامات ثبت رسمی در انتقال اموال غیر منقول. مطالعات فقه اسلامی و مباحث حقوق، ۱۲۰، ۳۸۵-۳۶۱. <https://doi.org/10.22034/fvh.2026.24407.2327>



مقدمه

تردید نیست که بیع اموال غیرمنقول در فقه امامیه عقدی رضایی است؛ در این میان، در نظام حقوقی ایران علی‌رغم ابتنا بر فقه امامیه، در خصوص تشریفات و رضایی بودن معامله اموال غیرمنقول اختلاف نظر وجود دارد. برخی قائل به رضایی بودن و برخی دیگر قائل به تشریفات بودن معاملات اموال غیرمنقول شده است. از سویی، بخش قابل توجهی از معاملات، به‌ویژه معاملات اموال غیرمنقول، بر پایه اسناد عادی انجام شده است. این دوگانگی میان ثبت رسمی و عدم ثبت، به‌شکل‌گیری نظامی دوگانه در شناسایی مالکیت انجامیده و در رسیدگی‌های قضایی، به‌ویژه در مواجهه با اسناد رسمی و عادی، چالش‌های فراوانی ایجاد کرده است. در همین راستا، مجلس شورای اسلامی با تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول درصدد ایجاد رویه‌ای واحد برآمد؛ اما به‌دلیل ایرادات شرعی، مصوبه چندین بار از سوی شورای نگهبان رد و سرانجام توسط مجمع تشخیص مصلحت نظام، بر پایه مصلحت نظام، به تصویب رسید. با این حال، قانون مزبور همچنان با مبانی مشهور فقه امامیه در تعارض است؛ زیرا در فقه، بیع اموال غیرمنقول عقدی رضایی و فاقد تشریفات است، درحالی‌که قانون مزبور، ثبت رسمی را شرط شناسایی و قابلیت استناد معاملات قرار داده است. پژوهش حاضر درصدد تبیین و رفع این دوگانگی در قلمرو فقه و حقوق است و به این پرسش پاسخ می‌دهد: تعارض میان دیدگاه فقهی و نظام حقوقی درباره مالکیت ناشی از اسناد عادی و اسناد رسمی چگونه قابل تحلیل و رفع است؟ این پژوهش می‌کوشد با ارائه راهکاری منسجم و مستدل، ضمن حفظ مبانای فقه امامیه، الزامات حقوق موضوعه را نیز تأمین کند.

در خصوص پیشینه این موضوع نزدیک‌ترین مقاله به موضوع حاضر، پژوهش‌های ذیل است که تفاوت آن‌ها با پژوهش حاضر اشاره می‌شود:

۱. مبانای فقهی ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی نقل و انتقال اموال غیرمنقول (محمد صالحی مازندرانی) (سال ۱۴۰۵). این مقاله هنوز منتشر نشده است ولی آنچه از چکیده این مقاله پیداست، نویسنده در مقام تبیین سند رسمی و عادی و تعارض آن از منظر فقهی بوده و به این نتیجه رسیده که در مقام تعارض، سند رسمی مقدم بر سند عادی است؛ درحالی‌که هدف از پژوهش حاضر تبیین مبانای فقهی و حقوقی انتقال مالکیت است.
۲. تأثیر عدم رعایت تشریفات مقرر در قانون الزام به ثبت رسمی بر اعمال حقوقی مرتبط با اموال غیرمنقول (سید محمد رضوی) (مجله آموزه‌های فقه مدنی، ش. ۳۲، پاییز و زمستان ۱۴۰۴). نویسنده در این مقاله به این نتیجه رسیده که عدم رعایت تشریفات مقرر در قانون الزام به ثبت، بطلان معامله است و هرگاه قبل از ثبت یا فسخ به شخص ثالث منتقل گردد، انتقال در حکم تلف موضوع عقد بوده و فسخ یا انفساخ سبب انحلال قرارداد بعدی نخواهد بود. اما پژوهش حاضر بطلان را قبول ندارد و به مبانای فقهی و حقوقی انتقال مالکیت اموال غیرمنقول از حیث ثبوت و اثبات مورد پردازش قرار می‌دهد.

مبانی فقهی و حقوقی انتقال مالکیت اموال غیرمنقول

واکاوی پیشینه فقهی این مسئله نشان می‌دهد که تا سده دهم هجری، دیدگاه غالب در فقه، انعقاد عقود تملیکی را بر نظام تشریفات (لفظی نه سندی) مبتنی می‌دانست (محقق کرکی، ۱۴۱۴، ج. ۴، ص. ۵۷) و انشای عقد با الفاظ صریح شرط صحت تلقی می‌شد (علامه حلی، ۱۴۱۳، ج. ۲، ص. ۱۶) و حتی بر لزوم انشای لفظی ادعای اجماع شده است (شیخ انصاری، ۱۳۸۷، ج. ۳، ص. ۱۱۷). با این وجود، میان فقیهان معاصر تردیدی باقی نمانده که عقود لازمی همچون بیع اموال غیرمنقول، رضایی بوده و صرف توافق متعاملان برای انتقال مالکیت کفایت می‌کند (فیض کاشانی، بی‌تا، ج. ۳، ص. ۴۸) و ثبت رسمی هیچ تأثیری در صحت بیع یا انتقال مالکیت ندارد (خامنه‌ای، ۱۴۲۰، ج. ۲، ص. ۶۴).

این دیدگاه مبتنی بر سیره عصر پیامبر اکرم (ص) است؛ زیرا، آن حضرت بیع با ایجاب و قبول را رضایی دانسته و چنانچه غیر از ایجاب و قبول نیاز به امور دیگری باشد، تشریفات خواهد بود (امام خمینی، ۱۴۲۱، ج. ۱، ص. ۹۰۹). مقتضای برخی استدلال‌های فقهی آن است که کتابت، هرگاه دلالت بر تحقق تصرف اعتباری مانند انعقاد عقد یا قبض ثمن داشته باشد، از اعتبار برخوردار بوده و بر وقوع آن دلالت می‌کند (نجفی، ۱۴۰۴، ج. ۳۵، ص. ۱۵۰؛ فیومی، بی‌تا، ج. ۲، ص. ۲۲۷؛ عاملی کرکی، ۱۴۱۴، ج. ۵، ص. ۱۶۳). با وجود این، در فقه برای کتابت و ثبت، نقشی فراتر از وسیله تذکر و یادآوری شناخته نشده و حتی در استفتائات، حجیت آن منوط به حصول اطمینان دانسته شده است (شهید ثانی، ۱۴۲۱، ج. ۱، ص. ۵۹۴۹). با وجود این، برخی فقیهان فقاقت و عدالت را از شرایط کاتب قاضی برشمرده‌اند. این دیدگاه این پرسش را برمی‌انگیزد که اگر کتابت صرفاً وسیله تذکر است، الزام چنین شرایطی برای کاتب وجهی نخواهد داشت؛ زیرا در فرض فقدان این اوصاف نیز نوشته می‌تواند همان کارکرد را داشته باشد (محقق حلی، ۱۴۰۸، ج. ۴، ص. ۶۸). از این رو، برخی فقها در لزوم این شرایط تردید کرده‌اند (نجفی، ۱۴۰۴، ج. ۴۰) و برخی دیگر، فلسفه آن را ایجاد اطمینان نسبت به مفاد مکتوب دانسته‌اند (نجفی، ۱۴۰۴، ص. ۱۱۰). با این همه، حتی نوشته تنظیم‌شده توسط شخص عادل نیز اماره شرعی تلقی نشده است؛ هرچند برخی فقیهان معاصر، در صورت ایجاد علم یا اطمینان متعارف برای قاضی، استناد به آن را مجاز دانسته (گلپایگانی، ۱۴۱۳، ج. ۱، ص. ۱۹۴) و با استناد به آیه ۲۸۲ سوره بقره، حجیت کتابت را پذیرفته‌اند (کاظمی، بی‌تا، ج. ۳، ص. ۶۵). به نظر می‌رسد اعتبار اثباتی سند به‌تنهایی قادر به حل معضل معاملات معارض نیست که از اهداف اصلی نظام ثبت است؛ زیرا نخست، سند ثبت‌شده بر بینه شرعی برتری ندارد و در صورت تعارض، تابع قواعد عمومی ادله اثبات دعوا خواهد بود؛ بنابراین، اگر مالی ابتدا بدون ثبت به شخصی منتقل و سپس همان مال با تنظیم سند به دیگری واگذار شود، سند خریدار دوم به‌خودی‌خود بر بینه شرعی خریدار نخست ترجیح نخواهد داشت و اختلاف براساس قواعد تعارض ادله حل می‌شود. از این رو، صرف اعطای اعتبار اثباتی به ثبت، نه انگیزه فروش مجدد مال را از میان می‌برد و نه مانع معاملات معارض می‌شود؛ بلکه تا زمانی که سند ثبت‌شده از جایگاه اثباتی برتر نسبت به سایر ادله معتبر برخوردار نباشد، نظم معاملاتی، امنیت حقوقی و ثبات مالکیت همچنان در معرض تهدید خواهد بود.

دوم، ثبت رسمی با صرف ثبت یک عقد تفاوت ماهوی دارد؛ زیرا نظام ثبتی، مطابق ماده ۱ قانون ثبت (مصوب ۱۳۰۳/۳/۱۳)، متضمن حاکمیت و نظارت دولت بر تنظیم، ثبت و تشریفات معاملات است. علاوه، ثبت مالکیت‌ها و معاملات، دست‌کم در اموال مهمی مانند اموال غیرمنقول را تضمین می‌کند؛ به‌گونه‌ای که شناسه هر مال همواره با شناسه مالک فعلی آن در دفتر کل مرتبط باشد. این ویژگی، فراتر از ایجاد اطمینان نسبت به مفاد سند متضمن عمل حقوقی یا رابطه مالکیت است. در چنین نظامی، حاکمیت به‌طور مستمر وضعیت مالکیت را رصد می‌کند؛ از این‌رو، خریدار می‌تواند به اطلاعات ثبتی اعتماد کند و هرگاه خلاف آن ثابت شود، مسئولیت اشتباه و خسارت ناشی از فضولی یا بطلان قرارداد، ناشی از عملکرد نظام ثبتی و حاکمیت خواهد بود، نه اعتماد مشروع خریدار به اطلاعات ثبت‌شده (اردبیلی، ۱۴۲۳، ص. ۳۶۸).

سوم، در فقه امامیه، اصل بر آن است که نوشته یا سند کتبی، اعم از رسمی یا عادی، فی‌نفسه از حجیت و اعتبار اثباتی مستقل برخوردار نیست؛ مگر آنکه اعتبار آن با یکی از ادله شرعی یا قرائن معتبر احراز شود. از این‌رو، مشهور فقها صرف کتابت را برای اثبات حق یا ایجاد آثار حقوقی کافی ندانسته و آن را در شمار ادله شرعی اثبات دعوا قرار نداده‌اند. از جمله، نوشته‌ای که قاضی مشتمل بر حکم یا مفاد دعوا برای قاضی دیگر ارسال می‌کند، به‌تنهایی دلیل شرعی محسوب نمی‌شود و قاضی مخاطب حق ندارد صرفاً براساس آن حکم صادر کند (طوسی، ۱۴۰۷، ج. ۵، ص. ۴۷). مستند این دیدگاه آن است که چنین نوشته‌ای نوعاً موجب علم یا اطمینان معتبر نسبت به صدور حکم و انتساب آن به قاضی صادرکننده نمی‌شود (طوسی، ۱۴۰۷، ج. ۶، ص. ۲۲۵)؛ از این‌رو، فاقد شرایط استناد قضایی است. بنابراین، از منظر مشهور فقیهان امامیه، کتابت تا زمانی که با دلیل یا قرینه معتبر همراه نباشد، دلیل مستقل اثبات دعوا محسوب نمی‌شود و صرف تنظیم یا ثبت سند برای اثبات حق یا مالکیت کفایت نمی‌کند. برخی فقها حتی در فرض اقامه بینه بر صحت انتساب و مفاد نوشته قاضی، عمل براساس آن را جایز ندانسته‌اند (طوسی، ۱۴۰۷، ج. ۶، ص. ۲۲۵). باین‌حال، به نظر می‌رسد منشأ این دیدگاه صرف بی‌اعتباری کتابت نیست؛ بلکه از آن روست که حکم یک قاضی برای قاضی دیگر حجیت ذاتی ندارد و به‌خودی‌خود منشأ علم یا اطمینان معتبر قضایی محسوب نمی‌شود. از این‌رو، ممنوعیت استناد به مکتوب قاضی دیگر، بیش از آنکه ناشی از بی‌اعتباری سند کتبی باشد، ریشه در مبانی فقهی ناظر به حدود اعتبار احکام قضایی و ادله اثبات دعوا دارد (ابن‌براج طرابلسی، ۱۴۰۶، ج. ۲، ص. ۵۷۸). به همین جهت، تصریح شده که حکم یک قاضی نمی‌تواند مستند حکم قاضی دیگر قرار گیرد (حلی، ۱۴۱۰، ج. ۲، ص. ۱۹۸). در برخی منابع نیز حجیت کتابت به‌طور مطلق نفی شده و برای آن ارزش اثباتی مستقلی قائل نشده‌اند (علامه حلی، ۱۴۱۳، ج. ۳، ص. ۴۵۷؛ شهید اول، ۱۴۱۷، ج. ۲، ص. ۹۲) و بر غیرقابل اعتماد بودن آن تأکید کرده‌اند (شهید ثانی، ۱۴۱۳، ج. ۱۴، ص. ۵). علامه شعرانی نیز میان سند رسمی و عادی تفاوتی قائل نشده و اعتبار را از آن بینه دانسته و قاضی را مکلف به پذیرش شهادت شاهد عادل می‌داند (شعرانی، ۱۴۱۹، ج. ۲، ص. ۷۰۲). همچنین، یکی از فقیهان معاصر در پاسخ به استفتایی درباره الزام بایع به تنظیم سند رسمی وکالت برای مشتری واقعی، تصریح کرده است: «در هر صورت بیع شرعی میزان است و سند، اعتبار شرعی ندارد؛ مگر در صورتی که موجب اطمینان شود» (بهجت فومنی، ۱۴۲۸، ج. ۳، ص. ۲۱۰). افزون، برخی استدلال‌های

فقهی نشان می‌دهد که کتابت و ثبت، دست‌کم در برخی فروض، از آثار حقوقی و ارزش اثباتی برخوردار است. برای مثال، از بحث تبانی اشخاص بر معرفی دو شاهد به‌منظور تنظیم و ثبت قرارداد پیش از اجرای کامل تعهدات و قبض ثمن استفاده می‌شود که ثبت کتبی قرارداد دارای اثر حقوقی فرض شده است؛ زیرا اگر کتابت هیچ ارزش اثباتی نداشت، فرض تبانی برای تحقق ثبت نیز فاقد توجیه بود. از این‌رو، این‌گونه استدلال‌ها، به‌طور ضمنی، بر قابلیت استناد و ارزش اثباتی کتابت در برخی موارد دلالت دارد (کاشف‌الغطاء، ۱۳۵۹، ج. ۲، ص. ۵۹). افزون، در مواردی که ذوالید می‌تواند برای اثبات مالکیت خود به اماره ید استناد کند، برخی فقیهان اقامه بینه را نیز جایز و معتبر دانسته و یکی از مهم‌ترین آثار آن را امکان ثبت مالکیت برشمرده‌اند (میرزای قمی، ۱۴۲۷، ج. ۲، ص. ۷۴۶). از این‌رو، اگر ثبت مالکیت فاقد هرگونه اثر شرعی تلقی شود، استناد به آن برای توجیه جواز اقامه بینه نیز موجه نخواهد بود. با وجود این، از این مبانی نمی‌توان نتیجه گرفت که بینه مبتنی بر سند ثبت‌شده بر بینه معارض مقدم است یا ثبت به‌تنهایی موجب ترجیح یکی از دو دلیل می‌شود. از این‌رو، برخی فقیهان معاصر، مالکیت مستند به سند رسمی را بر معامله معارض مقدم که از نظر زمانی سابق بوده، ترجیح نداده‌اند. این دیدگاه نشان می‌دهد که از منظر فقه امامیه، سند رسمی به‌خودی‌خود از امتیاز اثباتی ویژه برخوردار نیست و صرف تنظیم آن، موجب ترجیح دارنده سند رسمی بر صاحب حق مقدم نمی‌شود؛ بلکه اعتبار اثباتی سند همچنان تابع سایر ادله و اسباب شرعی اثبات حق است (خمینی، ۱۴۲۲، ج. ۳، ص. ۳۹۱).

در نتیجه، از منظر مشهور فقیهان امامیه، میان سند رسمی و سند عادی از حیث حجیت و اعتبار ذاتی تفاوتی وجود ندارد و کتابت، به‌تنهایی منشأ انتقال مالکیت یا دلیل مستقل اثبات حق محسوب نمی‌شود؛ زیرا سبب انتقال مالکیت، عقد است و عقد عبارت از قول یا فعلی مشتمل بر ایجاب و قبول است که وسیله ابراز تراضی برای ایجاد، انتقال، تغییر یا اسقاط آثار حقوقی در عقود مانند بیع، اجاره و هبه است (فضل‌الله، ۱۴۲۲، ج. ۲، ص. ۲۰). این مبنا نزد فقیهان امامیه اجماعی است (هاشمی‌شاهرودی، ۱۴۳۲، ج. ۶، ص. ۴۴). افزون، سیره عقلا و متشرعه بر آن استوار است که با تحقق عقد، آثار آن، از جمله انتقال مالکیت، محقق می‌شود و شارع نیز این سیره را امضا کرده، بی‌آنکه تحقق مالکیت را به تشریفات خاصی، از جمله ثبت رسمی، منوط سازد (خویی، ۱۳۷۷، ج. ۷، ص. ۵۰۶). روایات باب خیار مجلس، خیار حیوان و بیع شرط نیز بر تحقق عقد و انتقال مالکیت از زمان انعقاد آن دلالت دارند (کلینی، ۱۳۶۳، ج. ۵، صص. ۱۷۰-۱۷۱؛ خویی، ۱۳۷۷، ج. ۷، ص. ۵۰۸؛ تبریزی، ۱۳۹۹، ج. ۴، ص. ۵۱۶). آیات «أحل الله البيع» (بقره: ۲۷۵) و «تجارة عن تراض» (نساء: ۲۹) نیز در مقام تأیید این مبنا، بر مشروعیت بیع و کفایت تراضی در تحقق معامله دلالت دارد و از مجموع این ادله، مشهور فقیهان امامیه انتقال مالکیت را اثر مستقیم عقد دانسته و آن را متوقف بر تشریفات دیگری، از جمله ثبت رسمی، ندانسته‌اند (خویی، ۱۳۷۷، ج. ۷، ص. ۵۰۶). از این‌رو، روایت «البيعان بالخيار حتى يفترقا» که از حیث سند و دلالت معتبر است، نشان می‌دهد عقد پیش از اعمال خیار منعقد و مالکیت منتقل شده است؛ زیرا اختیار فسخ، فرع تحقق عقد و انتقال مالکیت است و اطلاق عنوان «متبايعان» نیز بر تحقق مالکیت پیش از افتراق دلالت دارد (خویی، ۱۳۷۷، ج. ۷، ص. ۵۰۸). فقیهان حنفی با تفکیک میان اموال منقول و غیرمنقول، قبض را در بیع اموال غیرمنقول از شرایط صحت یا نفوذ عقد دانسته‌اند. بر همین

اساس، برخی فقیهان معاصر اهل سنت با تطبیق مفهوم سنتی قبض بر نظام ثبت، ثبت رسمی ملک را از مصادیق قبض تلقی کرده‌اند. به باور آنان، همان گونه که قبض مادی موجب انتقال ضمان معاوضی می‌شود، ثبت رسمی نیز همین اثر را دارد؛ زیرا ثبت، خریدار را بر ملک مسلط ساخته و امکان تصرفات قانونی و اعمال حقوق مالکانه را برای وی فراهم می‌کند و در مقابل، فروشنده پس از ثبت، حق هیچ گونه تصرف یا انتقال نسبت به ملک ندارد؛ زیرا در حقوق موضوعه، مالکیت اموال غیرمنقول بر ثبت رسمی استوار است، نه صرف تصرف مادی (زرعاء، ۱۹۶۷، ج. ۲، ص. ۹۳۱). این استدلال از منظر فقهی قابل پذیرش نیست؛ زیرا مبتنی بر دور و مصادره به مطلوب است. استدلال مزبور، اعتبار شرعی ثبت رسمی را از آثاری استنتاج می‌کند که خود بر فرض اعتبار و حجیت ثبت مبتنی‌اند. افزون بر این، آثار مقرر در حقوق موضوعه تا زمانی که مشروعیت آن‌ها براساس ادله شرعی احراز نشود، نمی‌تواند مستند استنباط حکم فقهی قرار گیرد. صرف شناسایی مالکیت بر مبنای ثبت رسمی، برای اثبات اینکه ثبت از منظر فقه در حکم قبض یا سبب انتقال ضمان معاوضی است، کافی نیست؛ بلکه ابتدا باید حجیت شرعی و قابلیت استناد فقهی ثبت رسمی به‌طور مستقل اثبات شود.

مبانی حقوقی انتقال مالکیت (اصل حاکمیت سند رسمی)

بیع اموال غیرمنقول، به دلیل اهمیت اقتصادی و ارزش بالای این اموال، همواره منشأ بخش قابل توجهی از اختلافات حقوقی بوده است. این اختلافات گاه ناشی از جهل به حقوق مقدم و گاه نتیجه ادعاهای آگاهانه و معارض نسبت به مالکیت است؛ در پاسخ، قانون‌گذار ایران، همانند بسیاری از نظام‌های حقوقی، با ایجاد نظام ثبت و الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، درصدد کاهش منازعات و تأمین امنیت حقوقی برآمده است. باین حال، این رویکرد با مبانی فقه امامیه که بر رضایی بودن عقد و کفایت تراضی متعاملان در انتقال مالکیت که بر پایه اطلاعات و عموماً ادله صحت عقود، تأکید دارد، در تعارض قرار گرفته است (محقق کرکی، ۱۴۱۴، ج. ۴، ص. ۵۷). بدین ترتیب، شاهد دوگانگی مالکیت میان نظام فقهی و حقوق موضوعه بوده، به گونه‌ای که فقه، انتقال مالکیت را مبتنی بر عقد، قبض یا بد می‌داند، درحالی که قانون‌گذار، تحقق یا دست‌کم قابلیت استناد مالکیت اموال غیرمنقول را به ثبت رسمی منوط کرده و آن را در برابر اشخاص ثالث و گاه حتی میان طرفین مؤثر می‌شمارد. ازاین رو، تبیین نسبت میان اسباب شرعی تملک و آثار حقوقی ثبت رسمی ضروری است. با این وصف، پرسش بنیادین آن است که آیا بیع اموال غیرمنقول عقدی تشریفاتی و ثبت، شرط صحت آن است یا عقدی رضایی است که ثبت صرفاً نقش اثباتی دارد؟ همین پرسش منشأ اختلاف دیدگاه‌های گسترده در میان حقوق دانان شده است.

نظریه اثباتی بودن اسناد رسمی

برخی حقوق دانان با استناد به اصل حاکمیت اراده و رضایی بودن عقود، تنظیم سند رسمی را شرط اثبات بیع، نه شرط صحت آن، می‌دانند. بر این اساس، بیع اموال غیرمنقول با ایجاب و قبول و حتی به موجب سند عادی نیز منعقد و موجب انتقال مالکیت می‌شود و سند رسمی صرفاً کارکرد اثباتی دارد؛ ازاین رو، معامله فاقد سند رسمی نه از حیث حکم قانونی و نه از حیث وضعیت حقوقی، باطل نیست (شهیدی، ۱۳۸۵، صص. ۵۴-۷۲).

همچنین، ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶) صرفاً ناظر به شناسایی مالک رسمی در مراجع اداری و قضایی است و دلالتی بر بطلان معامله عادی ندارد؛ بنابراین، هرگاه وقوع معامله با ادله معتبر احراز شود، انتقال رسمی ملک به نام خریدار امکان‌پذیر خواهد بود (شهیدی، ۱۳۸۵، صص. ۵۴-۷۲). این دیدگاه با مبانی فقه امامیه نیز هماهنگ است؛ زیرا در فقه، سند بما هو سند منشأ حق تلقی نمی‌شود، بلکه صرفاً کاشف از وقوع معامله و وسیله اثبات آن است (شعرانی، ۱۴۱۹، ج. ۲، ص. ۷۰۲). ازاین‌رو، اثبات خلاف مفاد سند یا اثبات وقوع معامله با ادله‌ای مانند اقرار، شهادت و سایر ادله معتبر همواره امکان‌پذیر است و این امر با ماده ۴۸ قانون ثبت تعارضی ندارد؛ زیرا مفاد این ماده صرفاً ناظر به محدودیت ارزش اثباتی سند عادی است، نه سلب مطلق اعتبار آن (شهری، ۱۳۹۷، ص. ۱۴۲). افزون بر این، قانون‌گذار در هیچ‌یک از قوانین، عدول از اصل حاکمیت اراده (ماده ۱۰ قانون مدنی) و اصل صحت (ماده ۲۲۳ قانون مدنی) را تصریح نکرده است. رویه قضایی نیز در موارد متعدد از این تحلیل حمایت کرده است. از جمله، شعبه ۴ دادگاه تجدیدنظر استان لرستان در دادنامه شماره ۷۲/۲۰۷-۱۳۸۲/۲/۳۰ با استناد به مواد ۱۰ و ۲۲۳ قانون مدنی، معامله مبتنی بر سند عادی را صحیح دانسته و مقررات مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت را صرفاً تشریفات شکلی تلقی کرده است. رأی شماره ۹۸۷-۱۱/۲۸-۱۳۷۰/۱۱ شعبه ۴۴ دادگاه حقوقی ۲ سابق تهران، شماره ۵۲۴-۵۲۶-۱۳۶۸/۱۰/۳۰ شعبه ۱۹ دادگاه حقوقی یک سابق تهران، رأی شماره ۱۲۹۳-۲۱/۱۸-۱۱/۶۸ شعبه ۲۱ دیوان عالی کشور، رأی اصراری شماره ۲۹/۶۳ هیئت عمومی دیوان عالی کشور و نیز نظریات اداره حقوقی قوه قضائیه همین رویکرد را تأیید کرده‌اند (لطیفیان، ۱۳۷۳، صص. ۲۲، ۳۰ و ۳۱؛ شهری و خرازی، ۱۳۸۰، صص. ۲۸۴، ۲۸۵ و ۲۹۷).

نقد نظریه

با وجود هم‌سویی نظریه (صحت معامله با سند عادی) با نظر مشهور فقهی از ایراد مصون نمانده و نقدهایی به آن وارد شده است: نخست، اصل رضایی بودن قراردادهای ناظر بر مواردی است که در قانون دلیلی بر تشریفات بودن در دسترس نباشد و حال آنکه ماده ۲۲ قانون ثبت، صریحاً مقرر داشته که دولت صرفاً دارنده سند رسمی را مالک می‌شناسد. پس اصل رضایی بودن اساساً خارج است. دوم، استناد به اصل صحت نیز درست نیست؛ چه، شک در این است که آیا در بیع املاک ثبت‌شده، تنظیم سند از عناصر تحقق بیع است یا وسیله اثبات؟ اساساً شک در تحقق یا عدم تحقق معامله است که اصولاً محل اعمال اصل عدم است نه اصل الصحة (مکارم شیرازی، ۱۳۷۰، ج. ۱، ص. ۱۴۸). سوم، استفاده قانون‌گذار از واژه انتقال در ماده ۲۲ قانون ثبت لزوماً به معنای تحقق انتقال قبل از تنظیم سند رسمی نیست، چراکه قانون‌گذار از همین واژه در توصیف معامله غیر (انتقال مال غیر) در قانون ۱۳۰۸ استفاده نموده، درحالی که معامله مال غیر فضولی بوده و قبل از تنفیذ تأثیری در انتقال ندارد (محمدی، بی تا، ص. ۴). چهارم، مستفاد از ماده ۱۰ قانون مدنی آن است که نفوذ قرارداد منوط به عدم مخالفت مفاد آن با قانون است؛ ازاین‌رو، هرگاه قانون‌گذار برای انتقال مالکیت اموال غیرمنقول، ثبت رسمی را مقرر نموده، اراده متعاملان نمی‌تواند برخلاف آن اثر حقوقی ایجاد کند. هدف این الزام، تأمین ثبات و امنیت روابط اقتصادی و حقوقی است و پذیرش اسناد عادی به‌عنوان دلیل

مالکیت، این هدف را مخدوش می‌سازد (لطفیان، ۱۳۷۰، ص. ۲۶). همچنین، اگر عقد بیع سبب تام انتقال مالکیت و ثبت رسمی صرفاً اقدامی تبعی تلقی شود، باید تمامی آثار مالکیت، از جمله استحقاق منافع و ممنوعیت تصرف غیرمجاز، از زمان انعقاد عقد بر خریدار مترتب گردد؛ درحالی‌که براساس نظام ثبت، تا پیش از ثبت معامله در دفتر املاک، خریدار از نظر قانونی مالک شناخته نمی‌شود. با وجود این ایرادات، ماده ۴۸ قانون ثبت دلالتی بر بطلان بیع اموال غیرمنقول ندارد؛ زیرا مقنن، سند را موضوع حکم قرار داده است، نه اصل معامله. عدم استعمال اصطلاح «بطلان معامله» و اکتفا به غیرقابل پذیرش بودن سند عادی، گزینه بر صحت عقد و محدودبودن اثر حکم به حوزه اثبات است. بدین ترتیب، هدف قانون‌گذار، سلب قابلیت استناد مستقیم سند عادی در محاکم بوده، نه بی‌اعتبارساختن خود معامله. افزون بر این، مطابق مواد ۵۰، ۵۷ و ۶۰ قانون ثبت، در اسناد عادی شرایط صحت و اعتبار معامله توسط مقام رسمی احراز نمی‌شود؛ ازاین‌رو، چنین اسنادی از امتیازات سند رسمی، مانند قابلیت توثیق نزد بانک، برخوردار نیست. باین‌حال، این امر مانع رسیدگی دادگاه به اصالت سند و صدور حکم بر وقوع معامله در صورت اثبات آن نخواهد بود. بنابراین، اگر مقنن قصد ابطال معاملات مبتنی بر اسناد عادی را داشت، باید همه ادله اثبات را بی‌اعتبار اعلام می‌کرد؛ درحالی‌که ماده ۴۸ صرفاً ارزش اثباتی سند عادی را محدود ساخته و مانع استناد به سایر ادله اثبات دعوا نشده است (شهیدی، ۱۳۸۵، ص. ۷۵؛ کاشانی، ۱۳۵۴، ص. ۱۹۸؛ جعفری لنگرودی، ۱۳۹۹، ج. ۲، ص. ۶۴۶).

نظریه ثبوتی

بر پایه این نظریه افزون بر ایجاب و قبول، تنظیم سند رسمی نیز شرط صحت معامله قرار داده شده است. هرگاه این شرط رعایت نگردد، اساساً معامله‌ای واقع نمی‌شود و در نتیجه انتقال مالکیت از بایع به مشتری صورت نمی‌گیرد و مقررات قانونی که دال بر رضایی بودن عقد بیع بود، توسط قانون ثبت تخصیص زده می‌شود؛ زیرا، ۱. قانون ثبت وارد بر قانون مدنی است؛ چه، طبق ماده ۲۲ قانون ثبت، انتقال مالکیت از حین انتقال رسمی در دفتر املاک آغاز می‌شود (کاشانی، ۱۳۸۵، ص. ۵۷؛ شهری، ۱۳۸۰، ص. ۲۱۸). به‌علاوه مقررات قانون ثبت از جمله بند یک ماده ۴۶ و مواد ۲۲ و ۴۸ این قانون از مقررات امری بوده و اساساً برای پایان بخشیدن به اختلافات ملکی وضع شده است (اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه، نظریه شماره ۷/۴۸۸۵-۷/۸/۷۵). بدیهی است وقتی قانون وابسته به نظم عمومی باشد، فراتر از اراده متعاقدان بوده و اراده آنان قادر نیست که قانون را تحت تأثیر قرار داده یا آن را ساقط کند و بر پایه ماده ۶ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹/۱/۲۱، عقود که مخل نظم عمومی باشد، فاقد ترتیب اثر در دادگاه است؛ ازاین‌رو، تنظیم سند رسمی، رکن سازنده عقد بیع است و بدون آن وجود قانونی پیدا نخواهد کرد (کاشانی، ۱۳۸۵، ص. ۵۸). مفاد رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲-۱/۱۰/۸۳ نیز دلالت بر تنظیم سند رسمی، مانند رکن سازنده در بیع مال غیرمنقول دارد: «انتقال اموال غیرمنقول فرع بر مالکیت است؛ بنابراین طرح دعوی زمین قبل از احراز و اثبات مالکیت قابل استماع نیست. بنا به مراتب و با توجه به

مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت، رأی شعبه پنجم دادگاه تجدیدنظر استان به نظر اکثریت اعضای هیئت عمومی دیوان عالی کشور که با این نظر انطباق دارد صحیح و قانونی تشخیص می‌شود».

۲. براساس ماده ۲۲ قانون ثبت، بیع مال غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی از نظر دولت فاقد اثر تملیکی است. از این رو، اساساً معامله تحقق پیدا نمی‌کند؛ درحالی‌که، براساس ماده ۳۶۲ قانون مدنی به صرف تحقق بیع، خریدار مالک مبیع می‌شود (نویخت، ۱۳۷۰، ص. ۲۰۵). بنابراین، تعارض ظاهری میان حکم این دو ماده قانونی به وجود می‌آید.

۳. ماده ۱۰ قانون مدنی صحت و نفوذ عقد را منوط به عدم مخالفت با قانون دانسته و بدیهی است که ماده ۴۸ قانون ثبت، بیع مال غیرمنقول را منوط به ثبت کرده و ایجاب و قبول با ثبت همزمان واقع و تملیک صورت می‌گیرد (کاتوزیان، ۱۳۸۱، صص. ۱۱۲-۱۱۵) و در فرض عدم ثبت فاقد نفوذ و اعتبار و بطلان قرارداد خواهد بود (کاتوزیان، ۱۳۹۶، ج ۱، صص. ۵۶-۶۱، ۹۲-۹۳؛ کاتوزیان، ۱۳۹۵، ج ۱، صص. ۸۸-۸۹، ۲۷۱-۲۷۴، ۳۸۳-۳۸۱؛ کاتوزیان، ۱۳۸۳، صص. ۳۷، ۵۶). برخی قضات هم‌سو با این نظریه هستند و حتی هیئت عمومی دیوان عالی کشور نیز ثبت بیع مال غیرمنقول را یک الزام قانونی دانسته و بدون ثبت عقد واقع شده را صحیح نمی‌داند (حسین لطفیان، ۱۳۷۰، ص. ۲۷).

۴. بر مبنای این نظریه، توافق طرفین نسبت به انتقال مال غیرمنقول در حکم عقدی است که اثر تملیکی آن بر تحقق شرطی خارجی معلق شده است. شرط مزبور، تنظیم سند رسمی و ثبت آن است؛ از این رو، اگرچه عقد با اجتماع ایجاب و قبول منعقد می‌شود، اما اثر تملیکی آن تا زمان تحقق معلق علیه، یعنی ثبت رسمی، به وجود نمی‌آید و مالکیت پیش از آن برای خریدار مستقر نخواهد شد (اقبالی افشار، ۱۳۸۰، ص. ۵۰).

نقد نظریه

این نظریه به نیز مانند نظریه اثباتی قابل نقد است:

۱. مدلول ماده ۲۲ قانون ثبت دلالتی بر بطلان بیع مال غیرمنقول در فرض عدم تنظیم سند رسمی ندارد؛ چه، ماده مذکور مبین این است که دولت مالک را فقط براساس ثبت رسمی خواهد شناخت. این ماده در حقیقت یک اماره نسبی در راستای شناسایی مالک است و نه لزوماً تحقق یا صحت عقد.

۲. مواد ۲۲ و ۴۶ قانون ثبت، دلالتی بر لزوم انعقاد عقد و تحقق ایجاب و قبول در دفتر اسناد رسمی ندارند. مفاد این مواد صرفاً بر ثبت رسمی معامله دلالت دارد، بدون آنکه محل وقوع عقد را به دفترخانه محدود سازد. بنابراین، از اطلاق این مقررات استفاده می‌شود که عقد می‌تواند خارج از دفترخانه نیز واقع شود و سپس برای برخورداری از آثار مقرر در قانون، به ثبت رسمی برسد. در نتیجه، دلیلی بر لزوم وقوع ایجاب و قبول در دفتر اسناد رسمی از این مواد قابل استنباط نیست (هاشمی، ۱۳۷۳-۱۳۷۴، صص. ۱۲۷-۱۲۸).

۳. هدف قانون‌گذار از الزام به ثبت معاملات اموال غیرمنقول، تأمین مصالح عمومی، از جمله پیشگیری از معاملات معارض، نظارت بر نقل و انتقال املاک، اجرای مقررات مالیاتی، توزیع عادلانه اراضی و تضمین امنیت حقوقی است. با این حال، این اهداف به‌تنهایی دلالتی بر تشریفاتی بودن بیع یا شرط صحت ثبت رسمی ندارند؛ چه بیع با تحقق شرایط اساسی منعقد و مالکیت منتقل می‌شود و ثبت رسمی صرفاً وسیله تثبیت، قابلیت

استناد و برخورداری از آثار قانونی معامله است، نه رکن تحقق عقد. این تحلیل ضمن حفظ مبانی فقهی، اهداف قانون‌گذار در مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت را نیز تأمین می‌کند؛ زیرا بهره‌مندی از آثار قانونی و قابلیت استناد معامله در برابر اشخاص ثالث، مستلزم تنظیم سند رسمی خواهد بود. در هر حال، برداشت‌های دکترین حقوقی و رویه قضایی درباره نقش ثبت رسمی در انتقال مالکیت و ایهامات ناشی از مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت، قانون‌گذار در تاریخ ۱۳۹۵/۱۱/۱۰، با تصویب ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور، درصدد تبیین وضعیت حقوقی معاملات اموال غیرمنقول برآمد. این ماده ضمن پایبندی به اصول حقوق مدنی و تقدم قواعد ماهوی بر الزامات شکلی، امکان کشف حقیقت در مراجع قضایی را با استناد به ماده ۱۹۹ قانون آیین دادرسی مدنی تقویت کرده است. بر این اساس، ثبت رسمی به‌خودی‌خود منشأ ایجاد حق نیست، بلکه یکی از ادله اثبات آن محسوب می‌شود. همچنین، با پذیرش اعتبار اسناد عادی در صورت تأیید دادگاه و احراز اعتبار شرعی، قابلیت استناد و معارضه آن‌ها با اسناد رسمی نیز به رسمیت شناخته شده است. این حکم، حاکی از پذیرش برابری موقعیت اثباتی اسناد رسمی و عادی در فرض احراز شرایط قانونی است. افزون بر این، رویه عملی معاملات نیز مؤید همین برداشت است؛ زیرا پس از تحقق توافق الزام‌آور، قرارداد غالباً ابتدا به‌صورت عادی تنظیم و سپس، به ثبت رسمی می‌رسد. این رویه که ریشه در عرف معاملاتی دارد، از پذیرش گسترده اجتماعی نیز برخوردار است (هوشمند، ۱۴۰۲، صص. ۱۱۳-۱۳۶).

هرچند ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور در تاریخ ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ به تصویب رسید؛ اما اجرای آن نشان داد که این مقرر به‌تنهایی برای تأمین امنیت مالکیت رسمی کافی نیست. ازاین‌رو، در ادامه روند اصلاحات تقنینی، طرح «ارتقای اعتبار اسناد رسمی» که پیش‌تر در مجلس مطرح شده بود، مورد پیگیری قرار گرفت و نهایتاً در ۱۳۹۹/۲/۳۱ با عنوان الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول به تصویب رسید. مطابق ماده ۱ این قانون، از زمان راه‌اندازی سامانه موضوع ماده ۱۰، کلیه معاملات راجع به انتقال مالکیت، حق انتفاع، حق ارتفاق اموال غیرمنقول ثبت‌شده، عقد رهن، اجاره بیش از دو سال، پیش‌فروش ساختمان و تعهد به این اعمال، صرفاً باید در دفاتر اسناد رسمی ثبت شود و معاملات فاقد ثبت رسمی، در محاکم و ادارات قابل استماع نخواهند بود. همچنین، مالک صرفاً شخصی شناخته می‌شود که نام وی در دفتر املاک ثبت شده یا مالکیت را از وارث رسمی تحصیل کرده باشد. این مصوبه که با الهام از مواد ۱۲۵، ۱۲۶ و ۸۷۳ قانون مدنی آلمان تدوین شده، به‌دلیل مغایرت با موازین شرعی و برخی اصول قانون اساسی، پنج بار از سوی شورای نگهبان نسبت به مواد ۱، ۳، ۸، ۹، ۱۰، ۱۱ و ۱۳ رد شد و سرانجام پس از ارجاع به مجمع تشخیص مصلحت نظام، در تاریخ ۱۴۰۳/۲/۲۶، با وجود ایرادات فقهی، بر پایه استناد به مصلحت نظام تأیید گردید. مهم‌ترین ایراد شورای نگهبان، تعارض قانون با اصل رضایی‌بودن عقود در فقه امامیه بود. از منظر شورا، تنظیم سند رسمی نمی‌تواند طریق انحصاری اثبات مالکیت باشد و محروم‌ساختن اسناد عادی از اعتبار، با موازین شرعی سازگار نیست. این رویکرد، افزون بر اتکا به مبانی فقهی، با عرف رایج معاملات نیز هماهنگ است؛ زیرا بخش عمده‌ای از معاملات اموال غیرمنقول در عمل با اسناد عادی انجام می‌شود و سلب ناگهانی اعتبار آن‌ها، ضمن ایجاد اختلال در روابط اقتصادی و حقوقی، حقوق مکتسب اشخاص را نیز با مخاطره مواجه می‌سازد.

هوشمندی، ۱۴۰۲، صص. ۱۱۳-۱۳۶). بدین ترتیب، تعارض میان ضرورت نظم‌بخشی به معاملات از طریق نظام ثبت و مبانی فقه امامیه مبتنی بر رضایی بودن عقد، همچنان پابرجاست و دوگانگی میان نظام فقهی ایجاب و قبول محور و نظام حقوقی ثبت محور را تداوم بخشیده است.

راهکار فقهی و حقوقی رفع تعارض

ثبت بیع اموال غیرمنقول از جمله مسائل بنیادین در نقطه تلاقی فقه اسلامی و حقوق موضوعه به شمار می‌رود. همان‌گونه که پیش‌تر بیان شد، در نظام فقهی، تحقق بیع بر پایه ایجاب و قبول استوار است (م. ۳۶۲). این مبنا، مورد پذیرش قریب به اتفاق فقیهان اسلامی قرار گرفته و برخی نیز نسبت به آن ادعای اجماع کرده‌اند (ابن‌ادریس حلی، ۱۴۱۰، ج ۲، ص. ۲۴۹؛ شهید اول، ۱۴۱۷، ج ۳، ص. ۲۷۰؛ محقق حلی، ۱۴۰۸، ج ۲، ص. ۲۳؛ قمی، ۱۳۷۱، ج ۲، ص. ۲۵۱؛ نراقی، ۱۴۱۵، ج ۱۴، ص. ۴۱۷؛ تبریزی، ۱۳۹۹، ج ۴، ص. ۵۱۶). در مقابل، نظام حقوقی ایران، ثبت رسمی را در انتقال مالکیت اموال غیرمنقول مؤثر دانسته و همین اختلاف مبانی، منشأ شکل‌گیری دیدگاه‌های متفاوت در میان حقوق‌دانان شده است.

از این رهگذر، این پرسش اساسی مطرح می‌شود که نسبت میان حکم فقهی و حکم قانونی در این موضوع چگونه قابل تحلیل است و آیا اساساً میان آن دو تعارضی قابل تصور است؟ به نظر می‌رسد، آنچه در این مقام مطرح است، تعارض میان دو حکم شرعی نیست، بلکه تقابل میان حکم وضعی فقهی که انتقال مالکیت را به مجرد تحقق عقد صحیح محقق می‌داند و حکم وضعی قانونی است که آثار رسمی انتقال مالکیت را بر ثبت در دفتر املاک مترتب ساخته است. از این رو، موضوع از قلمرو تعارض ادله شرعی خارج بوده و قواعد اصولی مربوط به تعارض، از جمله ترجیح راجح بر مرجوح، در این مقام مجالی برای اجرا ندارد. در پاسخ به کیفیت مواجهه با این وضعیت، یکی از فقیهان معاصر دو احتمال را مطرح کرده است: احتمال نخست، عمل مکلف به فتوای مرجع تقلید در فرض علم به مخالفت قانون با حکم شرعی؛ احتمال دوم، که مورد پذیرش ایشان نیز قرار گرفته، لزوم تبعیت از قانون به منظور جلوگیری از هرج‌ومرج و اختلال نظام اجتماعی است (فاضل لنکرانی، ۱۳۹۶، صص. ۳۸-۴۱). براساس این دیدگاه، الزام به رعایت قانون، بر ضرورت حفظ نظم عمومی و جلوگیری از اختلال در نظام اجتماعی استوار است؛ زیرا شهروندان هر جامعه‌ای، اصولاً خود را ملتزم به رعایت قوانین حاکم بر آن جامعه می‌دانند، هرچند در مواردی میان قانون و فتوای مرجع تقلید، تعارض وجود داشته باشد، مگر آنکه قانون به طور صریح با احکام قطعی شرع، مانند تجویز ربا یا تحریم حلال و تحلیل حرام، در تعارض قرار گیرد (فاضل لنکرانی، ۱۳۹۶، صص. ۳۸-۴۱). در مسئله مورد تحقیق نیز، مجمع تشخیص مصلحت نظام، با وجود ایراد شورای نگهبان، قانون الزام به ثبت رسمی را بر پایه قاعده مصلحت تصویب کرده است. این مخالفت، از سنخ مخالفت با احکام قطعی شرع نیست، بلکه در قلمرو مقررات تکمیلی قابل تحلیل است.

از سوی دیگر، بخش قابل توجهی از آرای فقهی، مبتنی بر استنباط فقها از ادله شرعی با لحاظ شرایط و مقتضیات زمان خویش است، نه صرفاً بر نصوص خاص؛ از این رو فقیهان علاوه بر نصوص، شرایط و مقتضیات عرفی زمان خود را نیز در موضوع‌شناسی مورد ملاحظه قرار می‌دهند. در مقام بحث نیز شناسایی و الزام به

ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول از سوی مجمع تشخیص مصلحت نظام، مبتنی بر عرف و قاعده لاضرر بوده است؛ چه، ثبت معامله اموال غیرمنقول موجب می شود فروشنده نتواند آن را به چند شخص بفروشد و الا سبب بروز ضرر و بی نظمی در اجتماع خواهد شد. از این رو، برای اجتناب از چنین پیش آمدی، قانون گذار می تواند با رعایت اصول و موازین کلی شریعت، مقرراتی را متناسب با نیازهای متحول جامعه وضع و تصویب نماید (صفایی، ۱۴۰۰، ج ۱، ص ۳۲۳).

انتقال مالکیت اموال غیرمنقول در صدر اسلام بدون ثبت رسمی، امری متعارف و متناسب با ساختار اجتماعی آن عصر بود؛ زیرا محدود بودن جمعیت و شناخت متقابل افراد، زمینه بروز بسیاری از اختلافات را از میان می برد. اما در شرایط کنونی، گسترش شهرها، افزایش جمعیت، پیچیدگی روابط اقتصادی و فقدان شناخت متقابل میان اشخاص، موجب شده که عدم تقیید انتقال مالکیت اموال غیرمنقول به ثبت رسمی، امنیت و ثبات نظام معاملاتی را با مخاطره مواجه ساخته و زمینه ورود خسارت به اشخاص، به ویژه خریداران، را فراهم آورد. بر همین اساس، تصویب قانون الزام به ثبت رسمی را باید در راستای تأمین نظم عمومی و استقرار امنیت حقوقی در معاملات تحلیل کرد؛ زیرا همواره این احتمال وجود دارد که فروشنده پیش از انعقاد معامله جدید، ملک را به شخص دیگری منتقل نموده و خریدار بعدی از معامله نخست بی اطلاع باشد.

در چنین فرضی، معامله دوم در معرض بی اعتباری قرار گرفته و خریدار متحمل زیان های غیرقابل توجیهی خواهد شد. افزون بر این، در شرایط تورم، استرداد ثمن نیز جبران کننده موقعیت اقتصادی از دست رفته نخواهد بود؛ زیرا حتی با احتساب کاهش ارزش پول، امکان تحصیل مال مشابه برای خریدار غالباً وجود نخواهد داشت. منشأ چنین خسارتی، فقدان نظام حقوقی مؤثری است که انتقال مالکیت اموال غیرمنقول را به ثبت رسمی و متمرکز مقید سازد. در صورتی که ثبت رسمی، شرط انتقال مالکیت شناخته شود، مالک رسمی از حیث قانونی واجد حمایت خواهد بود و بسیاری از آثار زیان بار، از جمله معاملات معارض، افزایش دعاوی ملکی، جرایم مرتبط با املاک، دشواری اجرای احکام، اطاله دادرسی، سوء استفاده های حقوقی، مخاطرات اخلاقی، معاملات صوری و افزایش هزینه های معاملاتی، تا حد زیادی مرتفع خواهد شد. در مقابل، عدم شناسایی ثبت رسمی به عنوان قید انتقال مالکیت، در اوضاع و احوال کنونی، احتمال ورود ضرر به اشخاص و جامعه را به نحو چشمگیری افزایش می دهد. در همین راستا، امام خمینی در پاسخ به استفتایی پیرامون حدود اختیارات مجلس شورای اسلامی، تصریح فرموده اند: هر آنچه در حفظ نظام دخالت داشته و ضرورت آن احراز شود، مجلس شورای اسلامی مجاز به تصویب آن است (خمینی، ۱۴۲۲، ج ۳، ص ۵۱۰). این فتوا را می توان مبتنی بر قواعدی همچون نفی عسر و حرج و قاعده لاضرر دانست. همچنین، فقها بر این باورند که احکام اسلامی بر پایه حفظ نظام و جلوگیری از اختلال در آن تشریع شده و در موارد متعدد، این مبنا را در توجیه احکام عبادی (ابن فهد حلّی، ۱۴۰۷، ج ۱، ص ۴۰۲) و نیز احکام غیرعبادی (اردبیلی، ۱۴۰۳، ج ۱۲، ص ۱۸) مورد استناد قرار داده اند. بر این اساس، حفظ نظام و جلوگیری از اختلال در شئون اجتماعی، می تواند مستند مشروعیت صدور اوامر و مقررات حکومتی از سوی حکومت اسلامی باشد (خمینی، ۱۴۲۱، ج ۲، ص ۶۲۰). بالین همه، چنین مبنایی به معنای جعل حکم شرعی جدید خارج از چهارچوب احکام تشریعی الهی نیست (منتظری،

۱۴۱۷، ص. ۲۳۴): بلکه مفاد آن، لزوم اتخاذ تدابیر و تمهیداتی است که تحقق «حفظ نظام» به عنوان یک واجب، منوط به آن‌ها باشد.

طبق این مبنا، می‌توان گفت هرگاه در شرایط کنونی، حفظ نظام اجتماعی و انتظام روابط اقتصادی، متوقف بر استقرار نظام ثبت رسمی باشد، به گونه‌ای که آثار مالکیت، اعم از مرحله ثبوت و اثبات، بر آن مترتب گردد، حکومت اسلامی می‌تواند با وجود اعتبار شرعی سند عادی، به استناد مصلحت عمومی و با هدف جلوگیری از تعارضات حقوقی، سوءاستفاده‌های مالی، تأمین امنیت معاملات و صیانت از حقوق عمومی، ثبت رسمی بیع اموال غیرمنقول را در قالب مقررات الزام‌آور پیش‌بینی نماید. این تحلیل با فتوای منقول از مرحوم امام خمینی نیز سازگار است (گلیگانی، ۱۴۰۹، ج. ۳، ص. ۲۱۴). در همین راستا، از یکی از مراجع معاصر سؤال شده: آیا دولت اسلامی می‌تواند صحت برخی از عقود را منوط به تشریفات خاصی نماید؟ ایشان در پاسخ فرموده‌اند: «دولت اسلامی مانند سایر دول حق چنین کاری ندارد، مگر با اذن فقیه جامع‌الشرایط، آن هم در صورتی که بر ترک آن مفاسد مهمی مترتب شود که در فقه از آن تعبیر به اختلال نظام می‌کنند» (روحانی، ۱۳۹۲، ج. ۱، ص. ۴۴).

با توجه به مباحث پیش‌گفته، به نظر می‌رسد تعارض ظاهری میان نظام فقهی مبتنی بر ایجاب و قبول و نظام حقوقی مبتنی بر ثبت رسمی، از طریق تفکیک میان مرحله «ثبوت و صحت معامله» و مرحله «اثبات و قابلیت استناد در مراجع رسمی» قابل جمع باشد. براساس مبانی فقهی، تحقق عقد با اجتماع شرایط شرعی، از جمله ایجاب، قبول و تراضی متعاملان، موجب انتقال مالکیت است؛ اما قانون‌گذار به منظور صیانت از نظم عمومی، تضمین امنیت حقوقی معاملات و جلوگیری از اختلال در نظام معاملاتی، ثبت رسمی را به عنوان شرط قابلیت استناد و حمایت قانونی مقرر کرده است. بدین ترتیب، الزام قانونی به ثبت، نه در مقام نفی صحت شرعی عقد، بلکه در مقام تنظیم آثار اثباتی و تضمین امنیت روابط حقوقی قابل تحلیل است.

از این منظر، می‌توان گفت مقصود قانون‌گذار از الزام به ثبت بیع اموال غیرمنقول، ناظر به مرحله اثبات و قابلیت استناد رسمی است، نه مرحله ثبوت و تحقق عقد؛ به بیان دیگر، ثبت رسمی وسیله اثبات و تثبیت مالکیت محسوب می‌شود و فی نفسه در تحقق انتقال مالکیت نقش تأسیسی ندارد. بنابراین، این حکم نه تنها با اصل فقهی صحت بیع بر پایه ایجاب و قبول منافاتی ندارد، بلکه به منزله سازوکاری تکمیلی در جهت استقرار نظم، امنیت و ثبات در روابط معاملاتی قابل توجیه است (محقق داماد، ۱۳۹۸، ج. ۱، صص. ۱۱۰-۱۱۱). بر این اساس، پذیرش این تحلیل، امکان جمع میان حکم فقهی مبتنی بر صحت بیع با صرف ایجاب و قبول و حکم قانونی ناظر به الزام ثبت رسمی را فراهم می‌آورد؛ به نحوی که ضمن حفظ اصالت مبانی فقه امامیه در تحقق عقد، الزامات نظام حقوقی معاصر نیز تأمین شده و از بروز تعارضات عملی، افزایش دعاوی و اختلال در امنیت معاملات جلوگیری خواهد شد.

نتیجه‌گیری

براساس آنچه بیان شد، می‌توان تقابل و تضاد نظام فقهی و حقوقی در ثبت و عدم ثبت بیع اموال غیرمنقول و انتقال مالکیت را به تعامل مبدل کرد و آن عبارت است از تفکیک بین مرحله صحت معامله و قابلیت استناد

رسمی. بدین مفهوم که معامله و انتقال مالکیت با انعقاد عقد واقع می‌شود (حکم فقهی)؛ اما به‌منظور تأمین نظم اجتماعی و جلوگیری از هرج و مرج و اختلال در نظام معاملاتی، مقتضی ثبت رسمی بیع اموال غیرمنقول است (حکم قانونی). همچنین مراد قانون‌گذار از الزام به ثبت را حمل بر مرحله اثبات کرد و نه ثبوت و در غیر این صورت تضاد بین نظام فقهی و حقوقی کماکان باقی خواهد ماند و نزاع‌های فکری در دادگاه‌ها و دادرسی‌ها همچنان استمرار خواهند داشت. تأسیس مجمع ناشی از الزام به ثبت بیع اموال غیرمنقول مبتنی بر قاعده لاضرر و عسر و حرج و به‌منظور پایان‌دادن و رفع نزاع‌های فکری و اندیشه‌ای بود که چند دهه دامن‌گیر دستگاه قضایی شد. در نهایت با پذیرفتن این دیدگاه می‌توان گام مهمی به‌سوی تأمین نیازهای حقوق مدرن برداشت و روش نظام ثبتی را جهت اثبات و شناسایی مالکیت به رسمیت شناخت؛ زیرا امروزه حفظ نظام مسلمین و معاش آن‌ها می‌بایست متوقف بر حکمی باشد که حاکم یا حکومت اسلامی می‌تواند دستورات و مقرراتی را برای حفظ آن وضع و جعل کند. این احکام از سنخ حکم حکومتی است و محدود به موضوع و شرایط زمانی و مکانی خواهند بود و بایسته است قانون‌گذار اسلامی طبق نظر عرف و رسوم معاملات زمان خویش را در قانون‌گذاری نیز لحاظ نماید تا بتوان قانونی متناسب با نیازهای عصر مدرن وضع و تصویب نمود.

منابع

- ابن ادریس حلی، محمد بن منصور. (۱۴۱۰). السرائر الحاوی لتحریر الفتاوی. قم: انتشارات اسلامی.
- اردبیلی، سید عبدالکریم. (۱۴۲۳). فقه القضاء. بی‌جا: بی‌نا.
- اقبالی افشار، شهاب. (۱۳۸۰). تفسیر و توضیح ماده ۲۲ قانون ثبت. مجله کانون سردفتران و دفتریاران، (۲۰).
- انصاری، مرتضی. (۱۳۸۷). کتاب مکاسب. قم: مجمع الفکر الاسلامی.
- بهجت، محمدتقی. (۱۴۲۸). استفتانات. قم: دفتر آیت الله بهجت.
- تبریزی، جواد. (۱۳۹۹). ارشاد الطالب. قم: مهر.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر. (۱۳۹۹). دانشنامه حقوقی. تهران: گنج دانش.
- حلی، حسن بن یوسف. (۱۴۱۳). قواعد الاحکام فی معرفة الحلال و الحرام. قم: انتشارات اسلامی.
- حلی، نجم‌الدین. (۱۴۰۸). شرائع الاسلام. قم: اسماعیلیان.
- خامنه‌ای، سید علی. (۱۴۲۰). اجوبة الاستفتانات (بالعربیة). بیروت: دار الاسلامیة.
- خمینی، سید روح‌الله. (۱۴۲۱). کتاب البیع. تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی.
- خمینی، سید روح‌الله. (۱۴۲۲). استفتانات. قم: انتشارات اسلامی.
- خویی، سید ابوالقاسم. (۱۳۷۷). مصباح الفقاهة. قم: داورى.
- دفتری، احمد متین. (۱۳۷۸). آیین دادرسی مدنی و بازرگانی. تهران: مجد.
- روحانی، محمدصادق. (۱۳۹۲). استفتانات قضایی. قم: کلبه شروق.
- سبحانی، جعفر. (۱۴۱۸). رساله فی تأثیر الزمان و المكان علی استنباط الاحکام. قم: مؤسسه امام صادق (ع).
- شعرانی، ابوالحسن. (۱۴۱۹). تبصرة المتعلمین فی احکام الدین. تهران: منشورات اسلامیة.
- شهری، غلامرضا. (۱۳۹۷). حقوق ثبت اسناد و املاک. تهران: انتشارات جهاد دانشگاهی.
- شهری، غلامرضا و خرازی، محمد. (۱۳۸۰). مجموعه نظرهای مشورتی اداره کل حقوقی تدوین قوانین قوه قضائیه در مسائل مدنی از سال ۱۳۶۳-۱۳۸۰. تهران: انتشارات روزنامه رسمی.
- شهید اول، محمد بن مکی. (۱۴۱۷). الدروس الشرعیة فی فقه الإمامیة. قم: انتشارات اسلامی.
- شهید ثانی، زین‌الدین. (۱۴۱۳). مسالک الافهام. قم: مؤسسه المعارف الاسلامیة.
- شهید ثانی، زین‌الدین. (۱۴۲۱). رسائل الشہید الثانی (ط- الحديثة). قم: انتشارات اسلامی.
- شهیدی، مهدی. (۱۳۸۵). مجموعه مقالات. تهران: مجد.
- صفایی، سید حسین. (۱۴۰۰). حقوق مدنی. تهران: میزان.
- صفی‌زاده، سروش. (۱۴۰۱). جایگاه ثبت در انتقال قراردادی اموال غیرمنقول در ایران؛ مطالعه تطبیقی با حقوق انگلستان، سوئیس و فرانسه. مجله حقوقی دادگستری، (۱۱۸).
- طرابلسی، ابن‌براج. (۱۴۰۶). المذهب. قم: انتشارات اسلامی.
- طوسی، محمد بن حسن. (۱۴۰۷). الخلاف. قم: انتشارات اسلامی.
- فاضل لنکرانی، محمدجواد. (۱۳۹۶). نسبت فقه و قانون (بیانات در نشست علمی مؤسسه مفتاح کرامت، ۳۰ فروردین).
- فضل‌الله، محمدحسین. (۱۴۲۲). فقه الشریعة. بیروت: دار الملاک.
- فیض کاشانی، محمد بن شاه‌مرتضی (ملاحسن). (بی‌تا). مفاتیح الشرائع. قم: کتابخانه آیت‌الله مرعشی نجفی.

- فیومی، احمد بن محمد. (بی‌تا). المصباح المنیر. قم: دار الرضی.
- قاسمی، محسن. (۱۳۸۲). انتقال مالکیت در بیع. تهران: انتشارات دانشگاه امام صادق (ع).
- قمی، ابوالقاسم. (۱۳۷۱). جامع الشتات. تهران: کیهان.
- کاتوزیان، ناصر. (۱۳۸۱). توجیه و نقد رویه قضایی. تهران: میزان.
- کاتوزیان، ناصر. (۱۳۸۳). دوره مقدماتی حقوق مدنی: عقد و ایقاع. تهران: سهامی انتشار.
- کاتوزیان، ناصر. (۱۳۹۵). قواعد عمومی قراردادها. تهران: شرکت سهامی انتشار.
- کاتوزیان، ناصر. (۱۳۹۶). عقود معین. تهران: شرکت سهامی انتشار.
- کاشانی، سید محمود. (۱۳۵۴). نظریه تقلب نسبت به قانون (حیل). بی‌جا: بی‌نا.
- کاشانی، سید محمود. (۱۳۸۵). قولنامه. ماهنامه قضاوت، (۴۲).
- کاشف‌الغطاء، محمدحسین. (۱۳۵۹). تحریر المجلة. نجف: المكتبة المرتضوية.
- کاظمی، جواد بن سعد. (بی‌تا). مسالک الافهام إلى آیات الاحکام. بی‌جا: بی‌نا.
- کافی، محمد بن یعقوب. (۱۳۶۳). اصول کافی. تهران: دار الکتب الاسلامیه.
- گلیایگانی، سید محمدرضا. (۱۴۱۳). کتاب القضاء. قم: دار القرآن الکریم.
- لطیفیان، حسین. (۱۳۷۰). قولنامه. تهران: انتشارات روزنامه رسمی.
- محقق داماد، سید مصطفی. (۱۳۹۸). نظریه عمومی شروط و التزامات در حقوق اسلامی. تهران: مرکز نشر علوم اسلامی.
- محقق کرکی، علی بن حسین. (۱۴۱۴). جامع المقاصد فی شرح القواعد. قم: مؤسسه آل البيت (ع).
- محمدی، سام. (بی‌تا). نقدی بر رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲-۱۰/۱/۱۳۸۳؛ نقش سند رسمی در معاملات اموال غیرمنقول. مجله حقوقی عدلیه، بی‌شماره.
- منتظری، حسین علی. (۱۴۱۷). نظام الحکم فی الاسلام. قم: نشر سربای.
- میراحمدی‌زاده، مصطفی. (۱۳۸۰). رابطه فقه و حقوق. قم: دفتر تبلیغات اسلامی حوزه علمیه قم.
- میرزای قمی، ابوالقاسم. (۱۴۲۸). رسائل. قم: انتشارات اسلامی.
- نجفی، محمدحسن. (۱۴۰۴). جواهر الکلام. بیروت: دار إحياء التراث العربی.
- نراقی، احمد. (۱۴۱۵). مستند الشیعة. قم: مؤسسه آل البيت (ع).
- نوبخت، یوسف. (۱۳۷۰). اندیشه‌های قضایی. تهران: کیهان.
- هاشمی، سید احمد. (۱۳۷۴-۱۳۷۳). حقوق ثبت (جزوه درسی). تهران: دانشگاه امام صادق (ع).
- هاشمی شاهرودی، سید محمود. (۱۴۳۲). موسوعة الفقه الاسلامی المقارن. قم: مؤسسه دایرة المعارف فقه اسلامی بر مذهب اهل بیت (ع).
- هوشمند، سجاد و همکاران. (۱۴۰۲). مطالعه تطبیقی نظام انتقال مالکیت اموال غیرمنقول در حقوق ایران و آلمان. فصلنامه پژوهش‌های حقوق تطبیقی، ۲۷(۳).

References

- Ibn Idrīs al-Ḥillī, Muḥammad ibn Manṣūr. (1410 AH [1989/1990 CE]). *Al-Sarā'ir al-hāwī li-tahrīr al-fatāwā*. Qom: Intishārāt-i Islāmī. (in Arabic)
- Ardabīlī, Sayyid 'Abd al-Karīm. (1423 AH [2002/2003 CE]). *Fiqh al-qaḍā'*. n.p.: n.p. (in Arabic)

- Iqbālī Afshār, Shahāb. (1380 SH [2001/2002 CE]). Tafsīr va tawdīh-i māddah-'i 22 qānūn-i thabt [Interpretation and explanation of Article 22 of the Registration Law]. *Majallah-'i Kānūn-i Sardaftarān va Daftaryārān*, (20). (in Persian)
- Anṣārī, Murtaḍā. (1387 SH [2008/2009 CE]). *Kitāb al-makāsib*. Qom: Majma' al-Fikr al-Islāmī. (in Arabic)
- Bahjat, Muḥammad Taqī. (1428 AH [2007/2008 CE]). *Istiftā'āt* [Legal inquiries]. Qom: Daftār-i Āyat Allāh Bahjat. (in Persian)
- Tabrīzī, Jawād. (1399 SH [2020/2021 CE]). *Irshād al-ṭālib*. Qom: Mihr. (in Arabic)
- Ja'farī Langarūdī, Muḥammad Ja'far. (1399 SH [2020/2021 CE]). *Dānīshnāmah-'i ḥuqūqī* [Legal encyclopedia]. Tehran: Ganj-i Dānīsh. (in Persian)
- Ḥillī, Ḥasan ibn Yūsuf. (1413 AH [1992/1993 CE]). *Qawā'id al-aḥkām fī ma'rīfat al-ḥalāl wa-al-ḥarām*. Qom: Intishārāt-i Islāmī. (in Arabic)
- Ḥillī, Najm al-Dīn. (1408 AH [1987/1988 CE]). *Sharā'ī al-Islām*. Qom: Ismā'īliyyān. (in Arabic)
- Khāminīh'ī, Sayyid 'Alī. (1420 AH [1999/2000 CE]). *Ajwibat al-istiftā'āt (bi-al-'Arabīyyah)*. Beirut: Dār al-Islāmiyyah. (in Arabic)
- Khumaynī, Sayyid Rūḥ Allāh. (1421 AH [2000/2001 CE]). *Kitāb al-bay'*. Tehran: Mu'assasah-'i Tanzīm va Nashr-i Āthār-i Imām Khumaynī. (in Arabic)
- Khumaynī, Sayyid Rūḥ Allāh. (1422 AH [2001/2002 CE]). *Istiftā'āt* [Legal inquiries]. Qom: Intishārāt-i Islāmī. (in Persian)
- Khū'ī, Sayyid Abū al-Qāsim. (1377 SH [1998/1999 CE]). *Miṣbāḥ al-faqāhah*. Qom: Dāvarī. (in Arabic)
- Daftārī, Aḥmad Matīn. (1378 SH [1999/2000 CE]). *Āyīn-i dādrasī-yi madanī va bāzargānī* [Civil and commercial procedure]. Tehran: Majd. (in Persian)
- Rūḥānī, Muḥammad Ṣādiq. (1392 SH [2013/2014 CE]). *Istiftā'āt-i qaḍā'ī* [Judicial inquiries]. Qom: Kulbah-'i Shurūq. (in Persian)
- Subḥānī, Ja'far. (1418 AH [1997/1998 CE]). *Risālah fī ta'thīr al-zamān wa-al-makān 'alā istinbāt al-aḥkām*. Qom: Mu'assasah-'i Imām Ṣādiq ('a). (in Arabic)
- Sha'rānī, Abū al-Ḥasan. (1419 AH [1998/1999 CE]). *Tabṣīrat al-muta'allimīn fī aḥkām al-dīn*. Tehran: Manshūrāt-i Islāmiyyah. (in Arabic)
- Shahrī, Ghulām-Riḍā. (1397 SH [2018/2019 CE]). *Ḥuqūq-i thabt-i asnād va amlāk* [Real estate and document registration law]. Tehran: Intishārāt-i Jihād-i Dānīshgāhī. (in Persian)
- Shahrī, Ghulām-Riḍā, & Muḥammad Kharāzī. (1380 SH [2001/2002 CE]). *Majmū'ah-'i naẓar-hā-yi mashviratī-yi Idārah-'i Kull-i Ḥuqūqī-yi Tadvīn-i Qavānīn-i Quvvah-'i Qaḍā'iyyah dar masā'il-i madanī az sāl-i 1363–1380* [Collection of advisory opinions of the Legal Bureau of the Judiciary in civil matters from 1984 to 2001]. Tehran: Intishārāt-i Rūznāmah-'i Rasmī. (in Persian)
- Shahīd-i Avval, Muḥammad ibn Makkī. (1417 AH [1996/1997 CE]). *Al-Durūs al-shar'iyyah fī fiqh al-Imāmiyyah*. Qom: Intishārāt-i Islāmī. (in Arabic)
- Shahīd-i Thānī, Zayn al-Dīn. (1413 AH [1992/1993 CE]). *Masālik al-afḥām*. Qom: Mu'assasat al-Ma'ārif al-Islāmiyyah. (in Arabic)
- Shahīd-i Thānī, Zayn al-Dīn. (1421 AH [2000/2001 CE]). *Rasā'il al-Shahīd al-Thānī (al-ṭab'ah al-ḥadīthah)*. Qom: Intishārāt-i Islāmī. (in Arabic)
- Shahīdī, Mahdī. (1385 SH [2006/2007 CE]). *Majmū'ah-'i maqālāt* [Collected essays]. Tehran: Majd. (in Persian)

- Şafā'ī, Sayyid Ḥusayn. (1400 SH [2021/2022 CE]). *Huqūq-i madanī* [Civil law]. Tehran: Mīzān. (in Persian)
- Şafizādah, Surūsh. (1401 SH [2022/2023 CE]). Jāyghāh-i thabt dar intiqāl-i qarārdādī-yi amvāl-i ghayr-i manqūl dar Īrān; muṭāla'ah-'i taṭbīqī bā huqūq-i Ingilistān, Su'īs va Farānsah [The status of registration in the contractual transfer of immovable property in Iran; a comparative study with English, Swiss, and French law]. *Majallah-'i Huqūqī-yi Dādgustarī*, (118). (in Persian)
- Ṭarābulusī, Ibn Barrāj. (1406 AH [1985/1986 CE]). *Al-Muhadhdhab*. Qom: Intishārāt-i Islāmī. (in Arabic)
- Ṭūsī, Muḥammad ibn al-Ḥasan. (1407 AH [1986/1987 CE]). *Al-Khilāf*. Qom: Intishārāt-i Islāmī. (in Arabic)
- Fāḍil Lankarānī, Muḥammad-Javād. (1396 SH [2017/2018 CE]). *Nisbat-i fiqh va qānūn (bayānāt dar nishast-i 'ilmī-yi Mu'assasah-'i Miṭtāh-i Karāmat, 30 Farvardīn)* [The relationship between jurisprudence and law]. (in Persian)
- Faḍl Allāh, Muḥammad Ḥusayn. (1422 AH [2001/2002 CE]). *Fiqh al-sharī'ah*. Beirut: Dār al-Malāk. (in Arabic)
- Fayḍ-i Kāshānī, Muḥammad ibn Shāh-Murtaḍā (Mullā Muḥsin). (n.d.). *Maḥāṣil al-sharā'ī*. Qom: Kitābkhānah-'i Āyat Allāh Mar'ashī Najafī. (in Arabic)
- Fayyūmī, Aḥmad ibn Muḥammad. (n.d.). *Al-Miṣbāḥ al-munīr*. Qom: Dār al-Raḍī. (in Arabic)
- Qāsimī, Muḥsin. (1382 SH [2003/2004 CE]). *Intiqāl-i mālikiyyat dar bay'* [Transfer of ownership in sale]. Tehran: Intishārāt-i Dānishgāh-i Imām Šādiq ('a). (in Persian)
- Qumī, Abū al-Qāsim. (1371 SH [1992/1993 CE]). *Jāmi' al-shatāt*. Tehran: Kayhān. (in Persian)
- Kātūziyān, Nāšir. (1381 SH [2002/2003 CE]). *Tawjīh va naqd-i ravīyyah-'i qaḍā'* [Justification and critique of judicial precedent]. Tehran: Mīzān. (in Persian)
- Kātūziyān, Nāšir. (1383 SH [2004/2005 CE]). *Dawrah-'i muqaddamātī-yi huqūq-i madanī; 'aqd va iḳā'* [Introductory course in civil law: Contracts and unilateral legal acts]. Tehran: Sahāmī-yi Intishār. (in Persian)
- Kātūziyān, Nāšir. (1395 SH [2016/2017 CE]). *Qavā'id-i 'umūmī-yi qarārdād-hā* [General principles of contracts]. Tehran: Shirkat-i Sahāmī-yi Intishār. (in Persian)
- Kātūziyān, Nāšir. (1396 SH [2017/2018 CE]). *'Uqūd-i mu'ayyan* [Specific contracts]. Tehran: Shirkat-i Sahāmī-yi Intishār. (in Persian)
- Kāshānī, Sayyid Maḥmūd. (1354 SH [1975/1976 CE]). *Naẓariyyah-'i taqallub nisbat bih qānūn (hiyal)* [Theory of evasion of the law (fraus legis)]. n.p.: n.p. (in Persian)
- Kāshānī, Sayyid Maḥmūd. (1385 SH [2006/2007 CE]). *Qawl-nāmah* [Preliminary contracts of sale]. *Māhnāmah-'i Qaḍāvat*, (42). (in Persian)
- Kāshif al-Ghiṭā', Muḥammad Ḥusayn. (1359 AH [1940/1941 CE]). *Tahrīr al-Majallah*. Najaf: Al-Maktabah al-Murtaḍawiyyah. (in Arabic)
- Kāzīmī, Jawād ibn Sa'd. (n.d.). *Masālik al-afḥām ilā āyāt al-aḥkāṁ*. n.p.: n.p. (in Arabic)
- Kulaynī [Kāfi], Muḥammad ibn Ya'qūb. (1363 SH [1984/1985 CE]). *Uṣūl al-Kāfi*. Tehran: Dār al-Kutub al-Islāmiyyah. (in Arabic)
- Gulpāyigānī, Sayyid Muḥammad Ridā. (1413 AH [1992/1993 CE]). *Kitāb al-qaḍā'*. Qom: Dār al-Qur'ān al-Karīm. (in Arabic)
- Luṭfiyān, Ḥusayn. (1370 SH [1991/1992 CE]). *Qawl-nāmah* [Preliminary contracts of sale]. Tehran: Intishārāt-i Rūznāmah-'i Rasmī. (in Persian)

- Muḥaqqiq Dāmād, Sayyid Muṣṭafā. (1398 SH [2019/2020 CE]). *Naẓariyyah-i 'umūmī-yi shurūṭ va iltizāmāt dar ḥuqūq-i Islāmī* [General theory of conditions and obligations in Islamic law]. Tehran: Markaz-i Nashr-i 'Ulūm-i Islāmī. (in Persian)
- Muḥaqqiq al-Karakī, 'Alī ibn al-Ḥusayn. (1414 AH [1993/1994 CE]). *Jāmi' al-maqāṣid fī sharḥ al-Qawā'id*. Qom: Mu'assasat Āl al-Bayt ('a). (in Arabic)
- Muḥammadi, Sām. (n.d.). Naqdī bar ra'y-i vaḥdat-i ravīyyah-'i shumārah-'i 672-1/10/1383; naqsh-i sanad-i rasmī dar mu'āmalāt-i amvāl-i ghayr-i manqūl [A critique of precedent ruling No. 672 dated 2004/12/21: The role of official deeds in immovable property transactions]. *Majallah-i Ḥuqūqī-yi 'Adliyyah*. (in Persian)
- Muntazirī, Ḥusayn-'Alī. (1417 AH [1996/1997 CE]). *Nizām al-ḥukm fī al-Islām*. Qom: Nashr-i Sarāyī. (in Arabic)
- Mīrahmadīzādah, Muṣṭafā. (1380 SH [2001/2002 CE]). *Rābiṭah-'i fiqh va ḥuqūq* [The relationship between jurisprudence and law]. Qom: Daftār-i Tabliḡhāt-i Islāmī-yi Ḥawzah-'i 'Ilmiyyah-'i Qum. (in Persian)
- Mīrzā-yi Qumī, Abū al-Qāsim. (1428 AH [2007/2008 CE]). *Rasā'il*. Qom: Intishārāt-i Islāmī. (in Arabic)
- Najafī, Muḥammad Ḥasan. (1404 AH [1983/1984 CE]). *Jawāhir al-kalām*. Beirut: Dār Ihyā' al-Turāth al-'Arabī. (in Arabic)
- Narāqī, Aḥmad. (1415 AH [1994/1995 CE]). *Mustanad al-Shī'ah*. Qom: Mu'assasat Āl al-Bayt ('a). (in Arabic)
- Nawbakht, Yūsuf. (1370 SH [1991/1992 CE]). *Andīshah-hā-yi qaḍā'ī* [Judicial thoughts]. Tehran: Kayhān. (in Persian)
- Hāshimī, Sayyid Aḥmad. (1373–1374 SH [1994–1996 CE]). *Huqūq-i thabt* [Registration law] (Course syllabus). Tehran: Dānishgāh-i Imām Šādiq ('a). (in Persian)
- Hāshimī Shāhrūdī, Sayyid Maḥmūd. (1432 AH [2010/2011 CE]). *Mawsū'at al-fiqh al-Islāmī al-muqāran*. Qom: Mu'assasah-'i Dā'irat al-Ma'ārif-i Fiqh-i Islāmī bar Madhhab-i Ahl-i Bayt ('a). (in Arabic)
- Hūshmandī, Sajjād, et al. (1402 SH [2023/2024 CE]). Muṭāla'ah-'i taṭbīqī-yi nizām-i intiḡāl-i mālikīyyat-i amvāl-i ghayr-i manqūl dar ḥuqūq-i Īrān va Ālmān [A comparative study of the system of ownership transfer of immovable property in Iranian and German law]. *Faṣlnāmah-'i Pizhūhish-hā-yi Ḥuqūq-i Taṭbīqī*, 27(3). (in Persian)
- Heinze, C. (2018). Die Rechte des Eigentümers bei Pflichtverletzungen im Eigentümer-Nießbraucher-Verhältnis. *Zeitschrift für die Notarpraxis*, 22(9), 305–311.