

مصادیق اصل حاکمیت اراده در عقد بیع اموال غیر منقول (با تأکید بر قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳)؛ مطالعه ی تطبیقی

فصلنامه علمی فقه و حقوق نوین

Print ISSN: 2717- 1469
Online ISSN: 2717 – 1477

ISC.SID.NOORMAGZ.MAGIRAN
GOOGLESCHOLAR.ENSANI
www.jaml.ir

سال ۱۴۰۴، سال ششم، شماره ۲۲،
صفحات ۱۵-۱

نگار علیخانی (نویسنده

مسئول)

Negari94.akh@gmail.com

استادیار گروه حقوق، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه لرستان، خرم آباد، ایران.

لیلا جوانمرد

Leila.7079@gmail.com

استادیار گروه حقوق، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه لرستان، خرم آباد، ایران

حسین محمودی

Mahmoodi.h@lu.ac.ir

چکیده

اصل حاکمیت اراده، حق طبیعی افراد برای تعیین مناسبات حقوقی خویش است و به انسان ها اجازه می دهد تا آزادانه قرارداد منعقد کنند و شرایط آن را تعیین نمایند. لیکن در چارچوب قوانین و مقررات عمومی محدود می شود. پیش از تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول در سال ۱۴۰۳، این اصل در معاملات اموال غیر منقول تقریباً بدون محدودیت اجرا می شد. افراد آزادی گسترده ای در تعیین شروط قراردادهای، نحوه پرداخت ثمن، تعیین زمان و مکان تسلیم ملک، و حتی ثبت معاملات داشتند. بسیاری از معاملات تنها بر اساس اسناد عادی و بدون ثبت رسمی انجام می شد. پس از تصویب و اجرای قانون، این آزادی ها محدود شد. بر اساس ماده ۱ قانون، هر معامله ای که به انتقال مالکیت یا حقوق انتفاع و ارتفاع اموال غیر منقول بینجامد، باید در سامانه الکترونیکی اسناد رسمی ثبت شود. عدم ثبت چنین معاملاتی موجب می شود که هیچ گونه ادعایی از جمله الزام به تنظیم سند رسمی یا دعاوی مرتبط، در محاکم قابل استماع نباشد. این قانون تقاطع منحصربه فردی بین این اصل و الزامات قانونی دولت برای اطمینان از شفافیت، قانون مداری و نظم عمومی ایجاد می کند. این مقاله با تأکید بر قانون مذکور، به بررسی مصادیق بیع اموال غیر منقول در سه مرحله اصلی انعقاد قرارداد، اجرای تعهدات، و انحلال قرارداد می پردازد. این پژوهش از روش توصیفی-تحلیلی و بهره گیری از منابع کتابخانه ای استفاده می کند.

واژگان کلیدی: حاکمیت اراده، غیر منقول، قانون، ثبت، سند رسمی.

طبقه بندی JEL: فقه - حقوق - جزا و جرم شناسی - حقوق بین الملل - حقوق خصوصی

Scientific Journal of Modern
Jurisprudence and Law

Print ISSN: 2717- 1469
Online ISSN: 2717 - 1477

Profile in ISC,SID, Noormags,
Magiran, Ensani,
GoogleScholar
www.jaml.ir

Year 2025, Sixth year, Issue 22

Pages 1-15

Title: Instances of Contractual Autonomy in Immovable Property Sales (under the mandatory registration law of 1403); A Comparative Study.

Negar Alikhani (Responsible Author)	Master's student in private law, Faculty of Literature and Humanities, Lorestan University, Khorramabad, Iran
Leila Javanmard	Assistant Professor, Department of Law, Faculty of Literature and Humanities, Lorestan University, Khorramabad, Iran.
Hossein Mahmoudi	Assistant Professor, Department of Law, Faculty of Literature and Humanities, Lorestan University, Khorramabad, Iran

Abstract

The principle of autonomy of will constitutes a natural right of individuals to determine their legal relations, enabling free negotiation of contractual terms. However, such autonomy is constrained within the framework of public laws and regulations. Prior to the enactment of the mandatory registration law for immovable property transactions on ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ by the Expediency Discernment Council, this principle was implemented in immovable property transactions with virtually no restrictions. Parties possessed extensive liberties in defining contractual conditions, including payment mechanisms, determination of property delivery timing and location, and transaction registration. Numerous transactions were exclusively executed through ordinary documents without formal registration. Following the law's implementation, these freedoms were substantially curtailed. Pursuant to Article 1, any transaction resulting in property ownership transfer or usufructuary and servitude rights must be electronically registered in the official documentation system. Non-registration of such transactions renders any subsequent claims, including formal deed compilation or related litigation, inadmissible in judicial forums. This legislation creates a unique intersection between individual autonomy and governmental legal imperatives aimed at ensuring transparency, legal compliance, and public order. The research critically examines immovable property sale instances across three primary stages: contract formation, obligation execution, and contract dissolution, employing a descriptive-analytical methodology and leveraging comprehensive bibliographic resources. The research examines immovable property sales across contract formation, execution, and dissolution stages, utilizing descriptive-analytical methodologies.

Keywords: Autonomy of Will, Immovable, Property, Law, Official Registration

JEL Classification: Jurisprudence - Law - Criminal and Criminology - International Law - Private Law

مقدمه

بیع اموال غیرمنقول به عنوان یکی از مهم‌ترین انواع قراردادهای در نظام حقوقی، همواره نقش بنیادینی در تنظیم روابط اقتصادی و اجتماعی داشته است. این نوع از معاملات به دلیل ارزش اقتصادی بالا و ماهیت خاص اموال غیرمنقول، مستلزم رعایت تشریفات و الزامات حقوقی ویژه‌ای است. در این میان، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳، به منظور جلوگیری از دعاوی حقوقی و ایجاد شفافیت در معاملات، چارچوب‌های تازه‌ای برای تنظیم و اجرای این قراردادها ارائه کرده است. این قانون تأثیر قابل توجهی بر فرآیند انعقاد، اجرا و انحلال معاملات غیرمنقول داشته و الزامات جدیدی را به طرفین تحمیل کرده است.

پیشینه مطالعاتی در این زمینه نشان می‌دهد که بسیاری از پژوهش‌ها به تحلیل کلی قانون ثبت و آثار آن بر معاملات پرداخته‌اند. با این حال، بررسی‌های دقیق و مستقلی که به طور خاص سه مرحله اصلی بیع اموال غیرمنقول (انعقاد، اجرا، و انحلال) را با تأکید بر قانون ۱۴۰۳ تحلیل کنند، کمتر مورد توجه قرار گرفته است. این موضوع از اهمیت بالایی برخوردار است، زیرا عدم رعایت الزامات ثبت می‌تواند آثار حقوقی جدی مانند بی‌اعتباری قرارداد یا عدم قابلیت استناد به آن در محاکم قضایی داشته باشد. ضرورت انجام این پژوهش از چند جهت حائز اهمیت است. ابهاماتی در نحوه تأثیرگذاری قانون ۱۴۰۳ بر آزادی قراردادی و تعهدات طرفین وجود دارد که نیازمند بررسی و تحلیل دقیق است.

برای شروع بحث، باید توجه داشت که بیع اموال غیرمنقول برخلاف اموال منقول، نه تنها یک رابطه قراردادی بلکه یک رابطه حقوقی با پیامدهای ثبتی است. قانون مصوب ۱۴۰۳، تلاش کرده است میان آزادی قراردادی به عنوان اصل حاکم در حقوق قراردادهای و الزامات ثبتی به عنوان ابزاری برای تأمین شفافیت و امنیت حقوقی تعادل برقرار کند. بررسی این تعادل و تحلیل مصادیق آن در مراحل مختلف بیع، موضوع اصلی این

مقاله است.

یکی از چالش‌های حقوق قراردادهای کیفیت انشای اراده و انعقاد قراردادهای معاملات اموال غیر منقول است. بر خلاف اصل حاکمیت اراده و آزادی قراردادهای که متعاملین می‌توانند معاملات خود را به هر شکل و کیفیت تنظیم کنند؛ در معاملات اموال غیر منقول به دلیل ملاحظات نظم عمومی و حمایت از حقوق اشخاص ثالث این نظام آزادمنشانه حقوقی دچار محدودیت شده و لزوماً باید معامله به صورت کتبی تنظیم و به ثبت برسد.

هدف اصلی قانون «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول»، سلب اعتبار از اسناد عادی در زمینه معاملات اموال غیرمنقول است تا ریشه بسیاری از دعاوی و معضلات ناظر بر اسناد عادی در کشور حل و فصل شود و مشکلاتی مانند زمین خواری، فرار مالیاتی، فروش یک ملک به چند نفر، معامله به قصد فرار از دین و... به کمترین میزان خود برسد. (جعفر نظام الملکی و عبدالرضا سعیدی، ۱۳۹۷، ص ۷۵)

نظام‌های حقوقی مختلف از روش‌های مختلفی که مقتبس از سنت حقوقی آنها یا بعضاً نوآورانه بوده است بهره برده‌اند. برای مثال در حالی که در آلمان انتقال مالکیت منوط به ثبت شده است، در فرانسه ثبت معامله مال غیر منقول شرط امکان استناد به آن معامله در برابر ثالث دانسته شده است. (منصورامینی، ۱۳۸۸، ص ۲۱۱)

باید توجه شود که در حقوق رومی-ژرمنی، عقد بیع به خودی خود خریدار را مالک بیع نمی‌گرداند. انتقال مالکیت از فروشنده به خریدار مستلزم تشریفات مادی و علنی بود. هدف از این تشریفات، اعلان عمومی به جامعه از تحقق یک رخداد مهم بود. با انجام این تشریفات همه افراد جامعه از جابجایی مالکیت مال موضوع قرارداد از فروشنده به خریدار مطلع می‌شدند یا لاقلاً امکان کسب اطلاع از آن را به دست می‌آوردند. انتقال هر مال نیز تشریفات خاص خود را داشت. انتقال اموال

مهم به ویژه اموال غیر منقول با حضور در برابر مقام قضایی یا در حضور شهود و انتقال اموال با اهمیت کمتر از طریق صرف تسلیم مال به خریدار انجام می پذیرفت. (منصورامینی، ص ۲۱۱-۲۳۸)

۱- مفاهیم

۱-۱- اصل رضایی بودن عقود

در نظام های حقوقی مدرن، اصل آزادی قراردادهای به عنوان یکی از اصول اساسی شناخته میشود. این اصل به افراد اجازه می دهد تا با اراده آزاد، روابط حقوقی خود را تنظیم کنند. (ناصر کاتوزیان، ۱۳۸۸، ص ۱۴۳) بر اساس این اصل، طرفین قرارداد می توانند به هر شکلی که مایل باشند، شرایط و تعهدات خود را تعیین کنند، مگر اینکه این شرایط با قوانین آمره یا نظم عمومی در تضاد باشد. (ناصر کاتوزیان، ۱۳۸۷، ص ۱۹۵) این اصل ریشه در نظریه حاکمیت اراده دارد که بر اساس آن اراده افراد به عنوان منشاء اصلی ایجاد تعهدات حقوقی شناخته می شود. (محمد جعفر جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸)

پیروان اصل حاکمیت اراده معتقدند که اراده، حاکمیت وسیعی در تکوین و شکل گیری عقد و آثار مترتب بر آن دارد، این آثار از نظر آنان در کلیه روابط قانونی حتی اگر به صورت قرارداد هم نباشد جاری است (نجداعلی الماسی و مجید میر حسینی، ۱۳۸۹، ص ۲۸) و شخصیت فرد نیز بدون آزادی تکمیل نمی شود، بلکه مظهر شخصیت او همان اراده مستقل و آزاد اوست. البته قانونگذار به این نکته نیز عنایت دارد که آزادی فرد نباید با آزادی دیگران در تعارض قرار گیرد. توازن بین این دو حوزه از آزادی از ضروریات قانونگذاری است. (محمد جعفر جعفری لنگرودی، ۱۳۹۶، ص ۷۵) اگر این مسئله مراعات شود و مبادی اخلاق نیز در فعالیت ها افراد لحاظ می شود، در این صورت این فرد است (نه اجتماع یا مجموعه ها) که قانون از او حمایت می کند.

با این حال، قانونگذار در برخی موارد، برای حفظ منافع عمومی و جلوگیری از سوء استفاده، محدودیت هایی را در این اصل اعمال می کند. برای مثال، در معاملات اموال غیر منقول، ثبت رسمی قراردادها به عنوان یک الزام قانونی در نظر گرفته شده است. این محدودیت ها نشان می دهد که اگرچه اصل آزادی قراردادهای به عنوان یک اصل کلی پذیرفته شده است، اما در عمل، این آزادی در چارچوب قوانین و مقررات عمومی محدود می شود. به دنبال اصلاحات قانون مدنی فرانسه در سال ۲۰۱۶ میلادی، ضمن تصریح به اصل رضایی بودن قراردادهای، وضعیت بطلان به عنوان ضمانت اجرای عمومی تخطی از شکل های مقرر پیش بینی شد اگرچه در حقوق ایران نیز رضایی بودن قراردادهای به عنوان یک اصل قابل پذیرش است و این از حیث حقوق ایران و حقوق فرانسه در موضع یکسانی قرار دارند.

۱-۲- عقود تشریفاتی

۱-۲-۱- مفهوم مضیق تشریفات در اعمال حقوقی

تشریفات در مفهوم محدود، به اقداماتی اطلاق می شود که علاوه بر شرایط اساسی صحت معاملات، در تشکیل برخی از قراردادهای ضروری هستند. عدم رعایت این تشریفات می تواند منجر به بطلان قرارداد شود. در حقوق ایران بسیاری از حقوقدانان مفهوم تشریفات را به این شکل محدود تفسیر کرده اند و آن را صرفاً در مرحله انعقاد قرارداد موثر می دانند. (سید حسن امامی، ۱۳۹۳، ص ۲۲۰) برای مثال در برخی از قراردادهای مانند بیع اموال غیرمنقول تنظیم سند رسمی به عنوان یک تشریفات ضروری در نظر گرفته شده است. تشریفات به اموری که زائد بر شرایط عمومی صحت معاملات در تشکیل عقد دخالت دارد برخی از حقوق دانان را به این نتیجه رسانده است که عقد عینی نیز نوعی تشریفاتی محسوب می شود. (مهدی شهیدی، ۱۳۹۴، ص ۸۴) حتی برخی از حقوق دانان دامنه ی تضییق را اندکی تنگ تر کرده اند و عقود تشریفاتی را عقود دانسته اند که اظهار اراده باید در

به عنوان نتیجه این تفکیک، می توان گفت که عقود شکلی یا تشریفاتی در دو معنای خاص و عام به کار می رود. نقض تشریفات در معنای نخست، انعقاد عقد را مختل و آن را با بطلان مواجه می کند. این در حالی است که نقض تشریفات در معنای دوم، می تواند ضمانت اجرای دیگری داشته باشد.

۱-۲-۳- تشریفاتی نمودن انتقالات قراردادی

تشریفاتی شدن انتقالات قراردادی به معنای الزام به تنظیم سند رسمی در انتقال اموال غیر منقول است. (داریوش بهرامی، ۱۳۹۴، ص ۱۶۹) در حقوق ایران، سند رسمی به اسنادی اطلاق می شود که در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشند. این اسناد از اعتبار خاصی برخوردار هستند و در صورت بروز اختلاف، به عنوان مدرک معتبر در مراجع قضایی پذیرفته می شوند. (سیدسعیدهاشمی، علیرضا محرابی زاده، و رضا بکشلو، ۱۳۹۹، ص ۳۰۲)

مطالعه در حقوق تطبیقی نشان می دهد رسمیت سند حسب مورد، شرط شکلی یا ماهوی در معاملات غیرمنقول است. در سیستم حقوقی فرانسه، رسمیت سند صرفا شرط کارایی و اثربخشی سند نسبت به اشخاص ثالث است و جز در برخی موارد استثنا که در قانون تصریح گردیده، (در برخی عقود نظیر اسناد رهن و هبه و پیش فروش املاک، رسمیت سند شرط اعتبار عقد است اما در این عقود نیز، ثبت آن ها را نسبت به اشخاص ثالث، قابل استناد می سازد). تأثیری در ماهیت و اعتبار عقد ندارد. طبق ماده ی ۱۵۸۳ قانون مدنی عقد به صرف توافق طرفین و خارج از هر تشریفاتی منعقد و طرفین ملزم به آن می گردند (جاکلین پیدلیور ۲۰۱۴، ص ۵۴۵۵) و باید آن را با حسن نیت اجرا کنند. اما قابلیت استناد اسناد مذکور نسبت به اشخاص ثالث مستلزم ثبت آن ها است و لازمه ی ثبت، تنظیم آن ها طی سند رسمی است. (فرانکسیوس هوب، ۲۰۱۴، ص ۵۱)

شکل خاصی به عمل آید و به این صورت امور منضم به اراده ی اظهار شده را از دایره تشریفات و مفهوم شکل خارج کرده اند. (امیرناصر کاتوزیان، ۱۳۹۲، ص ۲۳۰)

۱-۲-۲- مفهوم موسع تشریفات در اعمال حقوقی

به رغم پذیرش اصل رضایی بودن قراردادها، تمایل روزافزون مقنن به الزامی نمودن رعایت شکل هایی خاص در انجام اعمال حقوقی موجب شده که برخی از حقوق دانان از مفهوم مضیق شکل دست شسته و تعریفی وسیع تر برای آن بیان کنند؛ به گونه ای که بقای اصالت رضا و تحقق مراد مقنن، قابل جمع باشد. در نگاه این حقوق دانان، تمایل مقنن به شکل گرایی گسترده تر از آن است که بتوان تمام مصادیق را با یک عنوان توصیف کرد و رعایت نکردن هرگونه شکلی را صرفا با یک ضمانت اجرا پاسخ گفت. در نتیجه، هرگاه مقنن در یک عمل حقوقی خاص، آزادی شخص را در اظهار اراده محدود سازد یا او را پیش و پس از اظهار آزادانه ی اراد^۱ خویش، به انجام پاره ای تشریفات وادار کند، عقد از حالت رضایی خارج می شود. در این معنا، عقود که پس از انعقاد باید مکتوب شوند، یا پیش و پس از انعقاد آنها باید به اخذ مجوز شخص ثالث مبادرت کرد نیز شکلی محسوب می گردد. توسعه ی قلمرو مفهومی شکل، موجب گستردگی مصادیق عقود شکلی می شود و ضمانت اجرای رعایت نکردن شکل های مقرر را نیز متنوع می سازد. این معنی که بر خالف مفهوم مضیق شکل که رعایت نکردن آن صرفا با ضمانت اجرای بطلان پاسخ گفته می شد، مفهوم موسع شکل، طیف وسیعی از ضمانت اجرای گوناگون را شامل می شود که هم می تواند دامن گیر عمل حقوقی و هم متوجه فاعل عمل حقوقی شود. بطلان، عدم نفوذ، عدم قابلیت استناد، دشواری در مقام اثبات از مصادیق حالت نخست، و مسؤولیت کیفری، مدنی، و انتظامی از مصادیق حالت دوم ضمانت اجرا محسوب می شود. (محسن قاسمی، ۱۳۸۸، ص ۴۵)

صحت آن نباید وجود داشته باشد. بر این اساس قرارداد انتقال یک سند عادی نیست که بر مبنای اصل رضائی بودن عقود تنظیم گردد؛ بلکه یک سند رسمی است که تا زمانی که مفاد آن در دفتر املاک به ثبت نرسد ناقل مالکیت به شمار نمی آید. (کومین ام، ۱۹۸۹، ص ۶۲۲)

در حقوق ایران، به موجب قانون الزام به ثبت معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام، نظام حقوقی کشور از نظام اثباتی به نظام ایجادی منتقل شده و معاملات راجع به اموال غیرمنقول در صورت فراهم شدن شرایط مدنظر قانون گذار تنها از طریق کلیه اعمال حقوقی و معاملات باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد در غیر این صورت دعاوی راجع به اموال حقوقی مزبور نزد مراجع قضایی و شبه قضایی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است و شرط ثبت سند در کنار شروط چهارگانه ماده ۱۹۰ قانون مدنی قرار گرفت.

۱-۳- عقد بیع اموال غیرمنقول

۱-۳-۱- اموال غیرمنقول

اموال غیرمنقول به دارایی‌ها یا اموالی اشاره دارد که نمی‌توانند به طور مستقیم و به آسانی جابجا شوند و معمولاً موجودیت فیزیکی دارند. این نوع اموال اغلب به عنوان اموال ثابت نیز شناخته می‌شوند.

حقوق عینی غیر منقول: منظور از حقوق عینی غیرمنقول اعم از حقوق عینی اصلی و تبعی است چرا که مستقیماً به اعیان اموال مرتبط است و منظور از اعیان هم درحقوق فرانسه عین معین و قابل اشاره است. اگر این عین، غیر منقول باشد نظیر خانه، حقوق و دعاوی ناظر بر آن غیرمنقول تلقی می‌شود. حتی در حقوق عینی تبعی نظیر رهن غیر منقول هم گرچه به واسطه یک تعهد، حقی عینی برای فرد ایجاد میشود ولی در هر حال این حق مستقیماً مرتبط با عینی معین می‌شود و به عنوان مثال مرتهن می‌تواند عین را از طریق تشریفات

با این حال، دغدغه قانون گذار در تامین امنیت حقوقی و جلوگیری از معاملات معارض، سبب شد طی قاعده ای خاص در بند ۲ ماده ۴۲، رسمیت سند در «عقود موجد، ناقل یا اعلام کننده مالکیت غیرمنقول و حق ارتفاق»، شرط اعتبار عقد تعیین گردد. این مقرر اعتبار معاملات عادی فوق را ۶ ماه از تاریخ انعقاد تعیین و طرفین را ملزم نموده است تا ظرف مدت مذکور حسب مورد، نسبت به تنظیم سند معامله در دفتر اسناد رسمی و در صورت استنکاف یکی از طرفین، اقامه دعوی در دادگاه اقدام نماید، در غیر این صورت معامله منعقد بی اعتبار خواهد شد. (رولند میشل، ۲۰۱۲، ص ۲۹).

درخصوص تشریفات بودن انتقالات قراردادی اموال غیرمنقول دو نظر میان دکترین رواج دارد:

عده ای معتقدند بر اساس مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت، قرارداد انتقال املاک ثبت شده در حقوق ایران یک عقد تشریفاتی است (امیرناصر کاتوزیان، ۱۳۹۵، ص ۶۵) که منوط به تنظیم سند رسمی است. (حمید ابهری، ۱۳۸۷، ص ۲۰۵) بنابراین در صورتی که تشریفات تنظیم سند رسمی رعایت نشود اساساً عقد باطل است. (نسرین طباطبائی حصار، ۱۳۸۶، ص ۱۸۰)

در مقابل این نظریه، نص ماد ۲۲ با این مضمون که: «دولت تنها کسی را مالک می‌شناسد که...» و هم چنین ماد ۴۸ که از عدم پذیرش اسناد عادی در ادارات و محاکم سخن می‌گوید، عده ای دیگر از حقوق دانان را به این تصور واداشت که انتقال مال غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی صحیح است (عبدالله خدابخشی، ۱۳۸۹، ص ۱۵) و تشریفات مقررات ثبت تنها از نظر قابلیت استناد معامله ضرورت دارد. (منصورامینی، ۱۳۸۸، ص ۲۳۰)

ماد ۲۱۶ قانون تعهدات و ماد ۶۵۷ قانون مدنی سوئیس از لزوم تنظیم قرارداد پایه در چارچوب سند رسمی سخن گفته اند که بر طبق آنها با توجه به آنکه قرارداد باید در دفتر املاک به ثبت برسد، هیچ گونه شک و شبهه ای نسبت به

۲-۱-۱- آزادی در انتخاب طرف معامله و نوع عقد

طرفین در انتخاب شرکای معاملاتی کاملاً آزاد بودند و هیچ محدودیتی از این جهت وجود نداشت. این آزادی شامل انتخاب وکیل یا نماینده نیز بود. همچنین طرفین می‌توانستند انواع عقود مانند بیع قطعی، بیع شرط یا معاوضه را به انتخاب خود اجرا کنند.

قانون جدید الزام به ثبت رسمی، محدودیتی برای انتخاب طرفین قرارداد قائل نشده و حاکمیت اراده در این زمینه به قوت خود باقی است. طرفین همچنان می‌توانند آزادانه تصمیم بگیرند که با چه کسی وارد معامله شوند و امکان انتخاب نوع عقد همچنان وجود دارد، اما هر نوع عقد باید در سامانه رسمی ثبت شوند و تنها افرادی که نامشان در سامانه ثبت شده است، به عنوان طرفین معتبر شناخته می‌شوند. برای مثال، فردی نمی‌تواند با وکالتنامه غیررسمی برای دیگران معامله کند، زیرا چنین وکالتنامه‌ای در دفتر ثبت رسمی قابل پذیرش نیست.

۲-۱-۲- آزادی در تعیین ثمن معامله، تعیین زمان و نحوه تسلیم مبیع

طرفین می‌توانستند آزادانه درباره قیمت و نحوه پرداخت (نقد، اقساط یا تهاتر) توافق کنند. همچنین زمان و نحوه تحویل ملک توسط توافق طرفین تعیین می‌شد و نیازی به ثبت رسمی نداشت و طرفین می‌توانستند در مورد آن به توافق برسند.

مستنبط از ماده ۱ این قانون (۱۴۰۳)، این آزادی همچنان وجود دارد؛ اما نحوه پرداخت ثمن باید در سند رسمی ثبت شود و اگر زمان تحویل ملک به عنوان بخشی از تعهدات درج شده باشد، باید در سند رسمی ذکر شود تا در مراجع قضایی قابل استناد باشد. برای مثال، اگر توافق بر سر پرداخت اقساط باشد، جزئیات اقساط باید به‌طور دقیق در سند رسمی قید شود. در غیر این صورت، سند غیررسمی بی‌اعتبار خواهد بود.

قانونی بفروشد و طلب خود را وصول کند. ماده ۵۲۶ قانون مدنی مصادیقی نظیر حق ارتفاق بر غیرمنقول را برشمرده و رویه قضایی هم مصادیق بیشتری را مسجل کرده است نظیر حق بهره برداری از آب معدنی یک چشمه. (برگل جی، ۲۰۰۰، ص ۲۲)

۱-۳-۲- قرارداد اموال غیرمنقول

در نظام حقوقی انگلیس، اصل رضایت در قراردادها به عنوان یک اصل کلی پذیرفته شده است. با این حال، در معاملات مربوط به اموال غیرمنقول، تنظیم سند رسمی (deed) به عنوان یک الزام قانونی در نظر گرفته شده است. سند رسمی در حقوق انگلیس دارای شرایط خاصی است، از جمله اینکه باید توسط طرفین یا نمایندگان قانونی آن‌ها امضا شده و توسط دو شاهد تأیید شود. این سند به عنوان یک ابزار حقوقی، اعتبار معامله را تضمین می‌کند و از حقوق اشخاص ثالث حمایت می‌کند.

در حقوق انگلستان برخلاف ایران دولت هیچ نقشی در تنظیم سند رسمی ندارد و شهروندان انگلستان همان جایگاه مأموران دولتی در ایران را دارند و جایگاه دو شاهد در انگلستان مانند مأمور دولتی در ایران است. همانطور که می‌بینیم چنین سندی در حقوق ایران سند عادی ولی در حقوق انگلستان سند رسمی محسوب می‌شود. در حقوق انگلیس قرارداد رسمی مفهوم خاصی دارد و قرارداد به عنوان سند رسمی با امضای متعاملین و دو نفر شاهد اعتبار سند رسمی را دارد.

۲- مصادیق

در اینجا، به توضیح هر یک از مصادیق اصل حاکمیت اراده در بیع اموال غیرمنقول و تأثیر قانون جدید الزام به تنظیم سند رسمی (مصوب ۱۴۰۳) در سه مرحله اساسی معاملات: انعقاد قرارداد، اجرا و انحلال قرارداد خواهیم پرداخت.

۲-۱- در مرحله ی انعقاد

۲-۱-۳- آزادی در تعیین شروط قراردادی و تضمینات قراردادی

امکان درج هر شرط دلخواه در قرارداد وجود داشت، به شرط آنکه مخالف قوانین آمره یا نظم عمومی نباشد. همچنین طرفین می‌توانستند برای تضمین اجرای تعهدات، توافقاتی مانند وجه التزام، ضمانت‌نامه بانکی یا رهن را تعیین کنند. به استناد ماده ۱ این قانون، درج شروط قراردادی و تضمینات همچنان مجاز است، اما شروط و تضمینات باید در سند رسمی ثبت شوند. برای مثال، اگر شرطی مانند فسخ قرارداد در صورت عدم پرداخت قسط قید شود، تنها در صورت ثبت این شرط در سامانه رسمی، معتبر خواهد بود.

۳-۱-۴- آزادی در تنظیم قولنامه

قولنامه‌ها معمولاً برای تعیین توافقات اولیه میان طرفین معامله تنظیم می‌شوند. این قولنامه‌ها جزئیات اولیه‌ای از جمله قیمت، شرایط پرداخت، زمان تحویل ملک و سایر شرایط قراردادی را در خود دارند. پیش از قانون، طرفین می‌توانستند قولنامه‌ای با هر مفاد دلخواه تنظیم کنند و آن را برای مدت نامحدود معتبر بدانند. اما طبق ماده ۱ قانون مصوب ۱۴۰۳، قولنامه‌های عادی، حتی اگر به امضای طرفین برسند، بدون ثبت رسمی در دفترخانه اعتبار اجرایی ندارند. تنظیم قولنامه آزاد است، اما قولنامه‌های غیررسمی فاقد اعتبار قانونی شده‌اند و طرفین ملزم به ثبت رسمی معاملات در سامانه‌اند. به عنوان مثال، قولنامه‌ای که تنها به صورت دست‌نویس تنظیم شده باشد، دیگر قابل استناد در مراجع قضایی نیست.

۲-۲- در مرحله اجرا

در مرحله اجرای قرارداد ممکن است بین طرفین قرارداد در تعیین مفاد قرارداد و نحوه اجرای قرارداد اختلاف پیش بیاید و بروز اختلاف امر ممکن می‌باشد زیرا قرارداد همانند هر متن دیگری براساس عوامل داخلی و خارجی این قابلیت را دارد که از آن برداشت‌های مختلفی بشود. با برداشت‌های

مختلف مفاهیم قرارداد دچار ابهام می‌شود و لاجرم بحث تفسیر قرارداد مطرح می‌شود.

تفسیر قرارداد

در واکاوی مفهومی تفسیر، که واژه‌ای عربی از ریشه "فسر" در باب تفعیل است، می‌توان به معنای بنیادین آن یعنی روشن سازی و آشکار کردن مقصود از عبارات پیچیده پی برد. (محمد معین، ۱۳۶۲، ص ۱۱۳) (علامه ابن منظور، لسان العرب، ۱۴۰۸، ص ۳۶۱) (حسن عمید، ۱۳۸۱، ص ۴۴۶)

عنصر محوری در این مفهوم، برطرف سازی ابهام از خواست طرفین قرارداد است. چنانچه در اندیشه شیخ مرتضی انصاری، تفسیر به معنای برداشتن حجاب از مفاهیم عام یا عبارات قراردادی و شناخت مقصود طرفین معامله است. (مرتضی بن محمد امین انصاری، ۱۴۱۵، ص ۵۷)

نکته قابل توجه آنکه در نظام حقوقی ایران و انگلستان تعریف مشخصی از تفسیر قرارداد در متون قانونی ارائه نشده است. با این حال در انگلستان، رویه قضایی و نظریات حقوق دانان این خلأ را جبران کرده‌اند. برخی صاحب نظران با الهام از رویه قضایی، حوزه تفسیر را در دو بعد تبیین می‌کنند: نخست، کشف معنای واژگان و دوم، درک تأثیر حقوقی این واژگان با توجه به قصد طرفین و عرف جامعه. (لیندی ویلموت، ۱۹۹۶، ص ۲۸۰-۲۸۱)

در حقوق ایران تعریف تفسیر قرارداد در هیچ یک از متون قانونی منعکس نشده و حتی بخشی مستقل نیز به این بحث اختصاص داده نشده است. در نظام حقوقی انگلستان نیز هیچ یک از متون قانونی به تعریف تفسیر نپرداخته است، ولی حقوقدانان و آرای قضایی این نقیصه را جبران نموده‌اند. یکی از حقوقدانان نیز با الهام گرفتن از رویه قضایی کشور در بیان مفهوم تفسیر و حوزه شمول آن بیان می‌دارد: «مفهوم تفسیر قراردادها شامل دو حوزه است، اولاً در پیدا کردن معنی کلمات دخالت دارد و ثانیاً در تأثیر حقوقی این کلمات در

ب) هر گاه طرفین در رفع ابهامات قراردادی ناتوان باشند، تفسیر اراده فرد متعارف و معقول در انعقاد قرارداد با همان شرایطی که طرفین قرارداد داشته اند، مد نظر قرار می گیرد. به طور مثال تعهدات عرفی بر طرفین بار می شود هر چند که در قرارداد ذکری از این تعهدات نشده باشد (مواد ۳۵۶، ۲۲۰ و ۲۲۱ قانون مدنی).

در تفسیر قرارداد خلأهای موجود با ابزارهای تفسیری همانند عرف، حسن نیت و اصول اخلاقی جبران شده و قرارداد تکمیل می گردد. (مواد ۳۵۶ و ۲۲۱ قانون مدنی).

در نظام حقوقی انگلستان نیز می توان به این نکته پی برد که دادرس در کنار اهمیت دادن به اراده و قصد طرفین در انعقاد قرارداد و تأمین اهداف آنها در تفسیر قرارداد، تفسیری را برمیگزیند که علاوه بر تأمین منافع فردی، مضر به حال اجتماع نیز نباشد. (دنيس کين-کنت اسمیت، ۲۰۰۱، ص ۳۲۶)

به این ترتیب دادرس در مواجهه با یک قرارداد و تفسیر آن باید بین دو نکته اساسی پیوند برقرار نماید:

الف) تفسیری نماید که برخاسته از قصد مشترک بوده و تأمین کننده منافع و انتظارات فردی آنها از نتیجه قرارداد باشد. (جوزف چیتی، ۲۰۰۴، ص ۱۰)

ب) طرفین قرارداد را به عنوان جزئی از اجزای جامعه پنداشته و به آنان هرگز اجازه ندهد که در جهت تأمین منافع فردی، هنجارهای اجتماعی را نادیده بگیرند. درواقع تفسیری را برگزیند که علاوه بر تأمین منافع فردی، در جهت تأمین منافع اجتماعی نیز باشد.

اراده مشترک طرفین قرارداد: با دقت در مفهوم تفسیر و تعریف آن مشخص می شود که در بحث از تفسیر قرارداد اراده طرفین و قصد مشترک آنان در انعقاد قرارداد و تعیین حدود تعهدات طرفین، نقش اساسی و محوری دارد، چرا که روشن کردن و زدودن ابهام از قصد طرفین و رسیدن به خواست آنان،

یافتن معنی کلمات به قصد طرفین، عرف و عادات باید توجه شود.

در نظام کامن لا، وظیفه تفسیر قرارداد بر عهده دادگاه است که باید با اعطای معنای متعارف به وازگان قراردادی، به قصد طرفین جامعه عمل بپوشاند. (دیوید بارکر، ۱۹۹۸، ص ۲۸۱) ضرورت تفسیر زمانی آشکار می شود که ابهامی در متن قرارداد وجود داشته باشد. این فرآیند مستلزم به کارگیری تفکر حقوقی در بررسی مفاد قرارداد، مذاکرات طرفین و شرایط محیطی است. (ناصر کاتوزیان، ۱۳۸۳، ص ۷۹)

در نگرش به عدالت در تفسیر، دیدگاه کانت قابل تامل است که معتقد است در تصمیم گیری برای دیگران، احتمال عدول از عدالت وجود دارد، اما در تصمیم گیری برای خود، چنین احتمالی منتفی است. (ناصر کاتوزیان، ۱۳۸۳، ص ۷۹) از منظر مکتب اصالت اجتماعی، تفسیر قرارداد به معنای رفع ابهام از مفاد بر اساس مصالح جمعی است. (حسین قشقایی، ۱۳۷۸، ص ۲۴۸)

نظام حقوقی ایران و انگلستان رویکردی تلفیقی را برگزیده اند. در ایران ضمن احترام به اصل حاکمیت اراده، به حفظ توازن میان منافع فردی و اجتماعی توجه شده است. این رویکرد در اصول متعدد قانون اساسی و قانون مدنی منعکس شده است. اصل ۵۶ قانون اساسی بر حق حاکمیت انسان بر سرنوشت خود تأکید دارد؛ اصل ۴۶ از مالکیت خصوصی حمایت میکند و ماده ۱۰ قانون مدنی به عنوان مهم ترین مستند اصل حاکمیت اراده شناخته می شود.

از طرف دیگر با بیان اصول و مواد دیگری به اهمیت منافع و مصالح اجتماعی می پردازد و تفسیر قرارداد اینگونه عمل میشود:

الف) ابهام قرارداد باید به گونهای تفسیر شود که برخاسته از قصد مشترک طرفین باشد (ماده ۱۰، ۱۹۱ و ۱۹۴ قانون مدنی).

اجرا میشوند، به گونه ای که تخلف از آنها جایز نیست، خواه به طور مطلق و خواه نسبت به هدفی که منظور طرفین است. زیرا رسیدن به این هدف دقیقاً به وسیله قواعد مزبور تنظیم شده است. (ژرژ دل کیو، ۱۳۸۰، ص ۶۴) نتیجه کلام اینکه ذکر مصادیق بالا درباره قواعد تفسیری و نقش این قواعد در تفسیر قراردادهای بیان کننده این است که دادرسی در تفسیر قرارداد از این قواعد برای تفسیر اراده های طرفین استفاده کرده و ورود این تعهدات در قرارداد را به عنوان اراده فرضی طرفین و نیز تکمیل قرارداد در جایی می داند که قرارداد ناقص است.

۲-۳- مصادیق در مرحله انحلال

انحلال قرارداد یعنی عقدی که به صورت درست منعقد شده است به علت خاصی اجرا نمی شود یعنی عقد قابلیت اجرا و کامل شدن داشته است ولی یک سبب و علت باعث شده است تا اجرای آن بی اثر باشد و درواقع عقد منحل می شود. اسباب انحلال را می توان به سه دسته زیر تقسیم کرد.

۲-۳-۱- اقاله یا تفاسخ

چنانچه سبب انحلال قرارداد تراضی طرفین عقد باشد یعنی همان طور که طرفین قدرت خلقت عقدی را دارند همان قدرت می تواند عقد حاصل شده را به تراضی و توافق به هم زنند تراضی بر انحلال را اقاله تفاسخ گویند. (شیخ محمدحسن نجفی، ۱۴۰۴، ص ۳۵۵) پاره ای از فقها وقوع اقاله را مستلزم تراضی و اتفاق طرفین شمرده اند. (عبدالفتاح مراغی، ۱۴۱۷، ص ۳۸۴)

امکان اقاله قرارداد در حقوق با قاعده معروف «همان اراده هایی که عقد را منعقد کرده اند، می توانند آن را بر هم زنند»، بیان شده است. (جوفری چیشیر-سیسل فیفوت، ۱۹۹۱، ص ۵۵۷) به این معنا که طرفین قرارداد همان گونه که می توانند ابتدا توافق به تشکیل قرارداد کنند، به طور کاملاً معتبری نیز می توانند توافق به اقاله آن نمایند. (سویت و

غایت اصلی وهدف اساسی تفسیر قرارداد است. در واقع اگر حقوق برای اموری که در ذهن ایجاد شود و در اجتماع اثرگذارند، ارزش قائل شود، هر شخص می تواند با تصمیمات خود در درون و ضمیر خویش برای دیگری تصمیم بگیرد. (ناصر کاتوزیان، ۱۳۸۴، ص ۱۶۵)

بررسی نقش قانون در تفسیر قرارداد: در بحث از بیع اموال غیرمنقول قانون ثبت، تفوق را به اراده ظاهری داده است. بررسی مواد ۲۲ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت و همچنین قانون الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ حاکی از برتری سند قرارداد بر دیگر است. از این رو اراده ظاهری بیان شده در سند، مد نظر بوده و خلاف آن پذیرفته نمی شود. در اسناد رسمی نیز اولویت با اراده ظاهری است. ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی در بیان این تفوق، ادعای انکار یا تردید را در مورد اسناد رسمی مسموع ندانسته و برای عبارات و مفاد سند ارزشی خاص قائل است. درحقوق انگلستان قاعده کلی بر این است که قرارداد مکتوب نمی تواند با دلیل شفاهی (لفظی) تغییر یابد. بنابراین در قراردادهای مکتوب چه با سند رسمی یا سند عادی و نیز قراردادهایی که اسناد نوشته داشته باشند، کاوش برای یافتن اراده مشترک طرفین قرارداد با توجه به اسناد و عبارات است و محکمه نمی تواند اسناد را نادیده گرفته و به قصد باطنی افراد پی ببرد و چنین فرض می شود که آنچه در سند ذکر شده اراده واقعی طرفین نیز است (آنتونی داونس، ۱۹۹۳، ص ۲۲۰). در رجوع به سند نیز معنای متعارف و ادبی کلمات مد نظر قرار میگیرند. (دیوید مک آوان-ماکلوم کندریک، ۲۰۰۰، ص ۱۹۳)

در تفسیر قرارداد باید انواع مختلف آن از نظر درجه اجبار و ارتباط با نظم عمومی ارزیابی گردد. از این روست که تفکیک قانون به قانون امری و قانون تفسیری و تکمیلی لازم و اساسی است. در واقع با تفکیک هر یک، درجه نفوذ آنها را در تفسیر قرارداد مشخص گردیده و چگونگی رجوع به آنها معلوم می گردد. قواعد آمره، قواعدی هستند که مستقل از اراده اشخاص

ماکسول، ۱۹۸۲، ص ۱۰۲)

با تصویب قانون جدید (۱۴۰۳)، اقاله همچنان به عنوان تجلی بارز حاکمیت اراده در انحلال قراردادهای شناخته می‌شود. با این حال، هرگونه توافق برای اقاله نیز باید به صورت رسمی ثبت شود و ثبت رسمی اقاله تضمین‌کننده حقوق طرفین در مقابل ادعاهای احتمالی آینده است.

۲-۳-۲- فسخ

برخی از حقوق‌دانان معتقدند که فسخ انشای یک‌طرفه انحلال قرارداد و تعهد و درحقیقت مانند ابراء و اعراض نوعی ایقاع می‌باشد (علیرضا فیض، ۱۴۰۲، ص ۳۴۶). بنابراین به‌هنگام اعمال حق فسخ شخص با اراده خویش عقد لازمی را که یکی از طرفین آن بوده یا به‌عنوان ثالث و با توافق طرفین اختیار دارد، بر هم زند. (مهدی شهیدی، ۱۳۸۸، ص ۱۹۲)

این دیدگاه که حق فسخ ناشی از اراده طرفین قرارداد به‌طور صریح یا ضمنی باشد در پاره‌ای از خیارهای همچون خیار شرط و اشتراک صحیح به‌نظر می‌رسد. (ناصر کاتوزیان، ۱۳۸۸، ص ۳۴۲)

اثر فسخ بیع و زوال قرارداد، نسبت به آینده می‌باشد و فصل نسبت به گذشته اثری ندارد. لذا مبیع یا ثمن تا زمان فسخ متعلق به شخصی است که به وسیله عقد مالک گردیده و پس از فسخ، داخل در مالکیت طرف دیگر می‌شود. بنابراین فسخ از حین فسخ مؤثر است و تأثیر قهقرایی ندارد (محمدجعفر جعفری لنگرودی، ۱۴۰۱، ص ۲۹۱)

حق فسخ در قراردادهای اموال غیرمنقول باید به صورت رسمی و در چارچوب مقررات قانونی اعمال شود. موارد و شرایط و مهلت اعمال فسخ باید در سند رسمی قید شود.

در خصوص دعاوی مرتبط با فسخ معاملات و نیز شرط فاسخ که در قراردادهای موجود بسیار رایج است، تبصره ۱ ماده ۱ قانون (۱۴۰۳) مقرر می‌دارد: دعاوی تنفیذ فسخ معاملات ثبت

شده اموال غیرمنقول در مواردی که ثبت فسخ مستلزم رای مرجع قضایی یا داوری است مشروط براینکه ظرف ۱۵ روز پس از اعمال حق فسخ اظهارنامه رسمی ارسال و ظرف ۱۵ روز بعد از آن نسبت به طرح دعاوی تنفیذ فسخ اقدام شود مسموع است، هر چند فسخ ثبت نشده باشد.

۲-۳-۳- انفساخ

انفساخ در اصطلاح و در معنای خاص حقوقی، نوعی از انحلال اعمال حقوقی محسوب می‌شود که در تعریف آن گفته شده است؛ هرگاه عقدی به‌طور صحیح منعقد گردد و سپس سببی از اسباب و بدون تأثیر قهقرایی، منحل شود و در این انحلال اراده متعاقدين دخالتی نداشته باشد، (محمدجعفر جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸، ص ۲۹۰) یا رابطه ناشی از عقد بدون کاربرد قصد عاقد یا متعاقدين، به حکم قانون یا عرف گسیخته شود و عقد از بین برود و در اصطلاح به آن انحلال قهری یا انفساخ می‌گویند. (محمدجعفر جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸، ص ۲۹۱)

قهری بودن انحلال در انفساخ بدان معناست که اراده طرفین یا یکی از آن‌ها در انحلال اعمال حقوقی هیچ نقشی نداشته و رضایت آن‌ها در ابقا یا انحلال بی‌فایده است ازاین‌رو انحلال ارادی از انحلال غیر ارادی قابل تمییز است. (مسعود انصاری و محمدعلی طاهری، ۱۳۸۶، ص ۴۸۳)

نتیجه‌گیری

حاکمیت اراده در بیع اموال غیرمنقول تأثیرات گسترده‌ای دارد، ولی با توجه به الزامات قانونی جدید، به ویژه در خصوص ثبت رسمی، طرفین باید دقت بیشتری در تنظیم اسناد رسمی و رعایت قوانین داشته باشند تا از اعتبار و حقوق خود در برابر سایرین دفاع کنند. به طور کلی، قانون جدید الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (مصوب ۱۴۰۳/۰۲/۲۶) تغییرات اساسی در نحوه اعتبار معاملات بیع اموال غیرمنقول ایجاد کرده است. این قانون آزادی اراده در بسیاری از موارد را حفظ کرده، اما اجرای آن را مشروط به ثبت رسمی و شفافیت

سپاسگزاری

از معاونت محترم پژوهشی به خاطر حمایت حمایت معنوی در اجرای پژوهش حاضر سپاسگزاری می‌شود.
از آقای دکتر عبدالله عزیزاده به خاطر بازبینی متن مقاله و ارائه نظرهای ساختاری تشکر و قدردانی می‌شود.
از داوران محترم به خاطر ارائه نظرهای ساختاری و علمی سپاسگزاری می‌شود.
نگارندگان بر خود لازم می‌دانند از آقای دکتر محمد رسول آهنگران به خاطر مطالعه متن مقاله حاضر و ارائه نظرهای ارزشمند سپاسگزاری نمایند.

منابع

الف- منابع فارسی

- امیرناصر کاتوزیان، اموال و مالکیت، چاپ ۳۹ (تهران: میزان، ۱۳۹۲)، ۲۳۰.
- امیرناصر کاتوزیان، عقودمعین، جلد ۱، چاپ ۱۴ (تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۵)، ۶۵.
- جعفر نظام الملکی و عبدالرضا سعیدی، «تحلیل حقوقی الزام به ثبت معاملات راجع به اموال غیرمنقول و آثار آن»، دومین کنگره بین المللی علوم و مهندسی، ۷۵، ۱۳۹۷-۷۸.
- حمید ابهری، «نقش سند رسمی در بیع املاک»، پژوهش های حقوقی، شماره ۱۴ (۱۳۸۷)، ۲۰۵.
- حسن عمید، فرهنگ فارسی عمید، جلد ۱، چاپ ۲۳ (تهران: امیرکبیر، ۱۳۸۱)، ۴۴۶.
- حسین قشقای، «شیوه تفسیر قراردادهای خصوصی در نظام حقوق ایران و نظام های حقوقی معاصر»، چاپ اول (قم: مرکز انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی حوزه علمیه قم، ۱۳۷۸)، ۲۴۸.

در سامانه الکترونیکی کرده است. این اقدام به کاهش سوءاستفاده‌ها و افزایش امنیت معاملات کمک می‌کند، اما به معنای محدودیت جزئی در شیوه انعقاد و اجرای معاملات است و به منظور جلوگیری از مشکلات قانونی و افزایش شفافیت، تمامی توافقات باید به صورت رسمی ثبت شوند. هرگونه توافقی که در اسناد غیررسمی ذکر شود، حتی اگر به امضای طرفین برسد، اعتبار قانونی نخواهد داشت. به همین دلیل، ضروری است که طرفین قراردادهای بیع اموال غیرمنقول، علاوه بر توافقات اولیه، اقدامات لازم برای ثبت رسمی این قراردادها را در نظر بگیرند. البته هرچند قانون مزبور در مقام اعتبار بخشی به اسناد رسمی و بی اعتباری اسناد عادی و ادله غیرثبتي است؛ ولی در مواد گوناگون آن اعتبار اسناد عادی قبل از لازم الاجرا شدن این قانون و سایر ادله غیرثبتي را به رسمیت شناخته است.

-منصورامینی، «نقش ثبت سند در بیع مال غیرمنقول در حقوق فرانسه و بررسی قابلیت پذیرش آن در حقوق ایران»، ۲۳۰.

-محمدجعفر جعفری لنگرودی، دایرةالمعارف حقوق مدنی و تجارت (تهران: گنج دانش، ۱۳۸۸)، ۲۹۱.

-مسعود انصاری و محمدعلی طاهری، دانشنامه حقوق خصوصی، جلد ۱ (محراب فکر، ۱۳۸۶)، ۴۸۳.

-منصورامینی، «نقش ثبت سند در بیع مال غیرمنقول در حقوق فرانسه و بررسی قابلیت پذیرش آن در حقوق ایران»، فصلنامه تحقیقات حقوقی، شماره ۴۹، بهار و تابستان ۱۳۸۸، ۲۱۱-۲۳۸.

-منصورامینی، «نقش ثبت سند در بیع مال غیرمنقول در حقوق فرانسه و بررسی قابلیت پذیرش آن در حقوق ایران»، ۲۱۱-۲۳۸.

-ناصر کاتوزیان، قواعدعمومی قراردادهای، جلد ۳، چاپ ۴ (تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۳)، ۷۹.

-ناصر کاتوزیان، قواعد عمومی قرار دادها، انعقاد و اعتبار قرار داد، جلد دوم، چاپ اول (تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۸)، ۱۴۳-۱۴۶.

-ناصر کاتوزیان، دوره مقدماتی حقوق مدنی، اعمال حقوقی (تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۷)، ۱۹۵-۱۹۷.

-ناصر کاتوزیان، «تفسیر قرارداد»، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، شماره ۷۰، ۱۳۸۴، ۱۶۵-۱۶۶.

-ناصر کاتوزیان، حقوق مدنی، قواعدعمومی قراردادهای، جلد ۵، چاپ اول (تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۶)، ۳۴۲.

-نسرین طباطبائی حصارى، «جایگاه ثبت در تثبیت مالکیت اموال غیرمنقول و احقاق حقوق (پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، ۱۳۸۶)، ۱۸۰.

-نجادعلی الماسی و مجیدمیرحسینی، «حاکمیت اراده در تعیین قانون حاکم بر مسئولیت مدنی در مقررات متحدالشکل روم دو و حقوق ایران»، حقوق خصوصی سال هفتم، شماره ۱۷، پاییز و زمستان ۱۳۸۹، ۵-۲۸.

ب-منابع عربی

-شیخ محمدحسن نجفی، جواهرکلام، جلد ۲۴، چاپ ۷ (بیروت: دار احیاء التراث العربی، ۱۴۰۴)، ۳۵۵.

-عبدالفتاح مراغی، العانوین الفقهیه، جلد ۲، چاپ اول (قم: دفتر انتشارات اسلامی، ۱۴۱۷ ه ق)، ۳۸۴.

-داریوش بهرامی، حقوق ثبت املاک در ایران، چاپ سوم (تهران: نشر میزان، ۱۳۹۴)، ۱۶۵-۱۶۹.

-ژرژ دل کیو، فلسفه حقوق، ترجمه جواد واحدی، چاپ اول (تهران: میزان، ۱۳۸۰)، ۶۴.

-سید حسن امامی، حقوق مدنی، جلد ۱ (تهران: انتشارات اسلامی، ۱۳۹۳)، ۲۲۰.

-سیدسعید هاشمی، علیرضا محرابی زاده، و رضا بکشلو، «بررسی و نقد طرح الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول»، ویراست دوم، (تهران: پژوهشگاه قوۀ قضائیه، ۱۳۹۹)، ۳۰۲.

-علیرضا فیض، مبادی فقه و اصول (تهران: دانشگاه تهران، ۱۴۰۲)، ۳۴۶.

-عبدالله خدابخشی، «تحلیلی دیگر از ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک»، مجله حقوق دادگستری، دوره ۷۴، شماره ۷۱ (۱۳۸۹)، ۱۵.

-قانون الزام به تنظیم سند معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳/۰۲/۲۶.

-محمد جعفر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق (تهران: انتشارات گنج دانش، ۱۳۷۸).

-محمد جعفر جعفری لنگرودی، تأثیر اراده در حقوق مدنی (تهران: انتشارات گنج دانش، ۱۳۹۶)، ۷۵-۸۰.

-محمدجعفر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، چاپ ۱۱ (تهران: گنج دانش، ۱۳۸۰)، ۲۳۲.

-مهدی شهیدی، تشکیل قراردادهای و تعهدات (تهران: انتشارات مجد، ۱۳۹۴)، ۸۴.

-محسن قاسمی، شکل گرایی در حقوق مدنی (تهران: نشر میزان، ۱۳۸۸)، ۴۵-۵۵.

-محمد معین، فرهنگ سرایش، چاپ ۲ (تهران: نشر سرایش، ۱۳۶۲)، ۱۱۳.

-محمدجعفر جعفری لنگرودی، حقوق تعهدات، جلد ۱ (تهران: گنج دانش، ۱۴۰۱)، ۲۹۱.

-مهدی شهیدی، سقوط تعهدات، چاپ ۹ (تهران: مجد، ۱۳۸۸)، ۱۹۲.

-محمدجعفر جعفری لنگرودی، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، جلد ۱ (تهران: گنج دانش، ۱۳۷۸).

–علامه ابن منظور، لسان العرب (بیروت لبنان: نشر دار احیاء التراث العربی، ۱۴۰۸هـ.ق)، ۳۶۱.

–مرتضی بن محمد امین انصاری، کتاب مکاسب، جلد ۵ (قم: کنگره جهانی بزرگداشت شیخ اعظم انصاری، ۱۴۱۵هـ.ق)، ۵۷.

ج-منابع لاتین:

–Antony Downes, "Introduction to English Law", Introductory text on English legal systems, including property transactions, (Sweet & Maxwell, 1993), 220-221.

–Alain Fournier, Dalloz, Publicite' foncie're, Re'pertoire de droit civil, fe'vrier 2007, (Dernier mis a` jour Avril 2019), 276.

–Bergel.J et Bruschim.M et Cimamonti.S: Traité de droit civil, Sous la direction de Jaques Ghestin, L.G.D.J.(2000), 22.

–Cumyn, M, "Let principaux e'le'ments de la rerevision des re'gles de la prescription". Les Cahiers de droit, Vol30, Issu3, (1989), 622.

–David Barker, Colin Padfield, "Law Made Simple", A simplified introduction to fundamental legal concepts, including property and contract law, (Routledge, 1998), 281.

–Denis Keenan, Kenneth Smith, "Smith & Keenan's English Law", Explains English legal principles, focusing on contracts and immovable property, (Pearson Education, 2001), 326.

–David McEwan, Malcolm Kendrick, "Property Law", Explores fundamental principles and challenges in property law, (Routledge, 2000), 193.

–Francios Hube, Comprendre le livre foncier d'Alsace-Moselle et le pratiquer, Promoculture-Larcier, 2014, 51.

–Geoffrey Cheshire, Cecil Fifoot, "eodem modo quo oritur eodem mado", The Law of Contract, (London: Butterworths, 1991), 557.

–Joseph Chitty, "Chitty on Contracts", Definitive text on contract law, providing a deep analysis of fundamental principles, (Sweet & Maxwell, 2004), 10-12.

–Jacqueline Piedelievre, La publicite' foncie're, De'ferions, (Paris: et Ste'phane, 2014), 5455.

–Lindy Willmott, Sharon Christensen, & Des Butler, "Contract Law", Comprehensive examination of Australian contract law, with case examples for illustration, (Oxford University Press, 1996), 280-281

–Roland Mischler, Juris Classeur Alsace-Moelle, Publicite Foncire, Condtions Pre'alables a` l'inscription, Fasc, (Dernie're mise a` jour: 19nov, 2012), 29.

–sweet and Maxwell, hamblin, c, Introduction to Commerical Law, second edition, (London, 1982), 102.