

A Study on Some Jurisprudential Aspects of Real Estate Ownership Transfer through Notarial Deeds

Ghiathuddin (Siamak) Qiyasi Sarraki¹

Abstract

Property of real estate is considered as one of the fundamental elements of economic systems in societies. For this reason, the legislator, with a cautious approach, has made it mandatory to officially register contracts related to real estate in order to prevent any illegal interference and seizure of property rights. This requirement not only protects the rights of the owners, but also guarantees the legal security of third parties who intend to trade on these properties without being fully aware of their legal records. The issue of the present research is whether it is possible to find a solution based on jurisprudential evidence that prevents the transfer of immovable property in private procedures and restricts it to notarial deeds. In response to this fundamental question, there are two general approaches; the denial approach (rejecting the possibility or legitimacy of such an approach) and the affirmation approach (providing a jurisprudential-legal justification for this solution). Some jurists from the past and present believe that the principle of authenticity and validity of a notarial deed is contingent upon the registration process meeting conditions equivalent to Sharia- compliant proof. In contrast to denial approach, there exists the affirmative approach, which holds that by precisely revisiting the Sharia ruling on the validity of a notarial deed as one of the means of legal evidence, it can be concluded that a notarial deed not only holds legal validity but also takes precedence over other forms of evidence – including private deeds- in cases of adverse. Proponents of this view have relied on strong references, including primary rulings, secondary rulings, and even government rulings, to establish their legal jurisprudential foundations regarding the validity of notarial deeds. This research, in the light of describing and analyzing the jurisprudential propositions, after stating each of the aforementioned positions and examining the existing arguments, examines and criticizes them, ultimately defends the idea of legitimacy and permissibility of mandating the title transfer exclusively through notarial deeds, and considers it in accordance with the texts and the conduct of the wise.

Key words: Ownership Transfer, Real Property, Notarial Deed, Jurisprudential Evidence, Legal Security, Document Registration, Jurisprudence of Transactions

1. Assistant Professor, Law Department, Al-Mustafa Al-Alamiyah University, Qom, Iran.
Corresponding author: sqiasi52@gmail.com

1099.2065082.rlr.2025.22106/10: شناسه دیجیتال (DOI)

مقاله پژوهشی، دوره سوم، شماره دوم، پاییز و زمستان ۱۴۰۴، صفحات ۱۴۹ تا ۱۷۴

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۴/۲۲ - تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۷/۳۰



جستاری در برخی ابعاد فقهی انتقال مالکیت اموال غیر منقول با سند رسمی

غیاث الدین (سیامک) قیاسی سررکی *

چکیده

مالکیت املاک یا مالکیت‌های عینی از ارکان بنیادین نظام‌های اقتصادی در جوامع گوناگون محسوب می‌شود. به همین سبب، قانونگذار با رویکردی محتاطانه، ثبت رسمی قراردادهای مرتبط با املاک را الزامی نموده تا از هرگونه دخل و تصرف غیرقانونی در حقوق مالکانه جلوگیری شود. این الزام نه تنها از حقوق مالکان پاسداری می‌کند، بلکه ضامن امنیت حقوقی اشخاص ثالثی نیز هست که قصد معامله بر روی این املاک را دارند، بی‌آنکه از سوابق حقوقی آن آگاهی کامل داشته باشند. مسئله تحقیق حاضر این است که آیا می‌توان بر مبنای ادله فقهی، راهکاری یافت که از انتقال اموال غیر منقول به شیوه‌های عادی (غیر رسمی) جلوگیری نموده و آن را منحصر به سند رسمی کند؟ در پاسخ به این پرسش بنیادین، دورویکرد کلی وجود دارد؛ اندیشه انکار (عدم امکان یا مشروعیت چنین رویکردی) و اندیشه اثبات (توجیه فقهی - حقوقی این راهکار). برخی از فقهای از گذشته و حال بر این باورند که اصل حجیت و اعتبار سند رسمی مشروط به این است که فرایند ثبت، مستلزم احراز شرایطی معادل بینة شرعی باشد. در برابر اندیشه انکار، جریان فکری اثبات قرار دارد که باور دارد با بازخوانی دقیق حکم شرعی اعتبار سند رسمی به‌عنوان یکی از ادله اثبات دعوا، می‌توان به این نتیجه دست یافت که سند رسمی نه تنها از اعتبار حقوقی برخوردار است، بلکه

* استادیار گروه حقوق، جامعه المصطفی العالمیه، قم، ایران. (نویسنده مسئول)

در موارد تعارض با سایر ادله اثباتی از جمله سند عادی، بر بسیاری از آن‌ها ارجحیت و تقدم دارد. حامیان این دیدگاه برای تثبیت مبانی فقهی حقوقی خود در خصوص اعتبار اسناد رسمی، به استنادات محکمی از جمله احکام اولیه، احکام ثانویه و حتی احکام حکومتی تمسک جسته‌اند. این پژوهش در سایه توصیف و تحلیل گزاره‌های فقهی پس از بیان هر یک از مواضع مذکور و بررسی استدلال‌های موجود، آن‌ها را بررسی و نقد کرده و در نهایت از اندیشه مشروعیت و جواز اثبات الزام به انتقال مالکیت اموال غیر منقول با سند رسمی، دفاع کرده، و آن را موافق با نصوص و سیره عقلا می‌داند.

واژگان کلیدی؛ انتقال مالکیت، اموال غیر منقول، سند رسمی، ادله فقهی، امنیت حقوقی، ثبت اسناد، فقه معاملات.



مقدمه

حفاظت از حق مالکیت همواره یکی از دغدغه‌های اساسی بشر در طول تاریخ بوده است. در ادوار گذشته، ابزارهایی همچون شهادت، سوگند، اقرار و نوشته‌های عادی به‌عنوان دلایل اثبات مالکیت به‌کار می‌رفتند. اما با ظهور اسناد رسمی در نظام‌های حقوقی برخی کشورها، این اسناد به تدریج جایگزین سایر ادله شدند و حتی در برخی موارد، سایر روش‌های اثبات مالکیت به کلی از اعتبار ساقط گردیدند.

در ایران، قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰، تحت تأثیر این نگرش، تا حدی به انحصار سند رسمی در نقل و انتقال اموال غیر منقول گرایش داشت. اما پس از انقلاب اسلامی، شورای نگهبان در تفسیری، استناد به مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت را که به‌موجب آن اسناد عادی غیر رسمی فاقد اعتبار حقوقی تلقی می‌شدند، حتی در صورت وجود قرائن و ادله شرعی یا قانونی معتبر دال بر صحت مفاد آنها مخالف موازین شرعی تشخیص داد. با اعتبار مجدد سایر ادله اثبات (مانند شهادت و سند عادی) در کنار سند رسمی، جایگاه انحصاری اسناد رسمی تضعیف شد و دعاوی مالکیت پرونده‌های زیادی را روانه دادگستری کرد، و همچنین موجبات تشویش و اختلال در مبادلات گردیده، از جمله زمینه‌ساز تملک غیر قانونی اراضی، تضعیف حقوق مالکیت دولت و اشخاص بر املاک و اراضی، محدودیت در اعمال سیاست‌گذاری‌های حاکمیتی در حوزه اراضی و املاک، ناکارآمدی نظام حکمرانی در این عرصه، افزایش حجم پرونده‌های قضایی ناشی از اختلافات ملکی، ایجاد بستر برای عملیات پول‌شویی، گسترش فرصت‌های کلاهبرداری و معاملات متعارض، ناممکن‌سازی انجام معاملات ایمن در حوزه اموال غیر منقول و تشدید ریسک‌پذیری، فقدان بانک اطلاعاتی یکپارچه از املاک و اراضی در سطح کشور، عدم امکان رصد دقیق اموال غیر منقول و فرار از تعهدات مالی. به‌منظور رفع معضلات و چالش‌های پیش‌گفته در ادامه، طرح ارتقای اعتبار اسناد رسمی در سال ۱۳۹۵ ارائه گردید که پس از بازنگری، به «طرح الزام به ثبت رسمی معاملات غیر منقول» تغییر نام یافت و سرانجام در سال ۱۳۹۹ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید؛ لیکن این بار نیز با مخالفت شورای نگهبان مواجه شد، از جمله آنکه عدم پذیرش اسناد عادی در مراجع قضائی و ادارات، بار دیگر خلاف شرع ارزیابی گردید. سرانجام، این طرح در تاریخ ۲۶ اردیبهشت ۱۴۰۳ با ارجاع به مجمع تشخیص مصلحت نظام به تصویب نهایی رسید. این طرح، علاوه بر تخفیف یا رفع معضلات و چالش‌های پیش‌گفته، این

امکان را برای حاکمیت فراهم می‌سازد تا با دستیابی به داده‌های جامع از تبدلات روزمره، اقتدار حاکمیتی خویش را در ابعاد گوناگون به صورت مؤثرتر اعمال نماید.

این نوشتار درصدد است تا با رویکردی فقهی، مسئله انحصار نقل و انتقال اموال غیر منقول به سند رسمی را مورد بررسی قرار دهد. به نظر می‌رسد که سند رسمی نه تنها یک ابزار حقوقی معتبر است، بلکه در صورت تضمین صحت فرایند ثبت، می‌تواند بر ادله سنتی مانند شهادت یا سند عادی ارجحیت داشته باشد. این رویکرد با اهداف شریعت در جهت تحقق عدالت، امنیت حقوقی، و کاهش اختلافات سازگار است.

۱. مفهوم‌شناسی

دستیابی به نتایج مطلوب در هر پژوهش، منوط به تعریف دقیق و تبیین درست مفاهیم محوری آن است؛ به خصوص در نظام‌های حقوق نوشته که درک مفاهیم فقهی و حقوقی از جایگاه ویژه‌ای برخوردار است، زیرا بسیاری از این مفاهیم مبنای صدور احکام و قواعد حقوقی قرار می‌گیرند. با این توضیح در این پژوهش به تبیین مفهوم سند و مفاهیم مرتبط با آن می‌پردازیم.

۱-۱. مفهوم سند و انواع آن

مفهوم لغوی سند؛ در فرهنگ‌های لغت، دو معنای متمایز برای «سند» ذکر گردیده است. نخست آنکه این واژه به مفهوم تکیه‌گاه، آنچه بدان پشت نهند، دامنه کوه یا بلندی چیزی به کار رفته است. معنای دوم، به معنایی رایج در گفتار و نوشتارهای منظوم و منثور است، بدین صورت تعریف شده: نوشته‌ای که شخص برای اثبات ادعای خود ارائه می‌دهد، همچون اسناد خرید و فروش، قرض و نظایر آن. نکته قابل تأملی که در پیوند با این دو تعریف، حائز اهمیت است. معنای دوم برگرفته از معنای اول بوده و در عربی و فارسی نوین رواج یافته است. (دهخدا، ۱۳۷۳، ج ۸، ص ۱۲۱۵۵؛ داعی‌الاسلام، ۱۳۶۳، ج ۳، ۴۱۲)

مفهوم اصطلاحی سند؛ در نظام حقوقی ایران، مفهوم «سند» در ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی و نیز مواد ۳۷۰ به بعد قانون آیین دادرسی مدنی مورد تعریف قرار گرفته است. براساس این تعاریف، سند به هر نوشته‌ای اطلاق می‌شود که در مقام اثبات ادعا یا دفاع در دعاوی قابلیت استناد داشته باشد. (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۲: ۳۶۳). این تعریف حقوقی که مورد استناد پژوهشگران نیز قرار گرفته است (علی، ۱۳۸۹، ص ۳۴؛ امیرشاهی، ۱۳۸۴: ۸)، نخستین و بارزترین ویژگی سند،

نوشته بودن آن است. به عبارت دقیق تر، ماهیت سند منوط به وجود نوشته است، صرف نظر از شکل، ابزار یا محل نگارش آن (بوشهری، ۱۳۵۲: ۹). در این تعریف، هیچ محدودیتی در خصوص شیوهی نگارش مقرر نشده است (مؤمن، ۱۳۸۵: ۷۹)، و هر آنچه فاقد صورت مکتوب باشد، از دایره اسناد خارج می شود.

انواع سند؛ اسناد به دو قسم عمده تقسیم می شود: سند رسمی و سند عادی. (کاتوزیان، ۱۳۸۲، ج ۱: ۲۷۵؛ حیاتی، ۱۳۸۴: ۳۲۱) سند رسمی به سندی اطلاق می شود که توسط اداره ثبت اسناد و املاک، دفاتر اسناد رسمی، یا سایر مأمورین ذی صلاح در چارچوب اختیارات قانونی آنان و مطابق با ضوابط مقرر، تنظیم شده باشد. در مقابل، سند عادی عبارت است از هر نوشته ای که به صورت متعارف می تواند دلالت بر وقوع حادثه ای نماید؛ به گونه ای که با احراز صحت آن، ادعای مستند به آن قابل اثبات می گردد. (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۲: ۳۶۳). اسناد عادی در دو صورت از حیث اعتبار، هم تراز اسناد رسمی تلقی می شود:

≠ تصدیق اصالت سند توسط طرف مقابل: هرگاه شخصی که سند علیه وی ابراز شده است، صدور آن را صراحتاً تأیید نماید.

≠ اثبات اصالت سند در محکمه: در صورتی که دادگاه احراز نماید سند مورد ادعا که از سوی طرف مقابل تکذیب یا مورد تردید واقع شده منتسب به امضا یا مهر وی می باشد.

برتری سند رسمی به این جهت است که در مقابل آن، انکار و تردید مسموع نبوده و طرف دعوا صرفاً می تواند ادعای جعل نماید. در غیر این صورت، سند رسمی طبق مواد ۷۰، ۷۱ و ۷۳ قانون ثبت، در کلیه مراجع قضائی و اداری معتبر شناخته می شود و هرگونه امتناع کارگزاران دولتی از پذیرش اعتبار آن، مستوجب مجازات های مقرر قانونی خواهد بود. (مهجری، ۱۳۸۲: ۹۸)

در مقابل، در مواجهه با سند عادی، طرف مقابل حق اقامه هرگونه ایراد را دارد، از جمله می تواند نسبت به انتساب خط، امضا یا مهر مندرج در سند انکار نماید یا در صورت عدم انتساب سند به خود، اظهار تردید کند. بدین ترتیب، مهم ترین وجه تمایز این دو نوع سند آن است که سند رسمی فاقد نیاز به اثبات است، حال آنکه مندرجات سند عادی می بایست در محضر دادگاه به طرق قانونی اثبات گردد. اعتبار سند رسمی منوط به رعایت شرایط ماهوی و شکلی آن است؛ بدین معنا که تنها در صورتی از اعتبار تام برخوردار است که توسط مأموران صلاحیت دار، در چارچوب اختیارات قانونی آنان تنظیم شده باشد. در غیر این صورت، فاقد وصف رسمی بوده و صرفاً در زمره اسناد عادی محسوب می گردد. (واحدی، ۱۳۸۰: ۱۵۲)

۲-۱. مفهوم اموال غیر منقول

مفهوم مال در لغت و اصطلاح؛ اصطلاح «اموال» جمع «مال» است که در لغوی به معانی خواسته، املاک، اسباب، امتعه، کالا، ثروت و هر آنچه در تملک یا تصرف شخصی باشد، اطلاق می‌گردد. (دهخدا، ۱۳۷۷، ج ۳: ۳۳۷۷ و ج ۱۳: ۱۹۹۸۴) از منظر حقوقی، مال به هر شیء دارای ارزش اقتصادی و قابل تقویم به پول تعریف می‌شود. براین اساس، حقوق مالی نظیر حق تحجیر، حق شفعه و حق مالکیت علائم تجاری نیز در زمره اموال محسوب می‌گردد. به عبارت دقیق‌تر، در اصطلاح، هر چیزی که قابلیت استفاده و تملک توسط انسان را دارا باشد، مال تلقی می‌شود. (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۷: ۵۹۵)

اموال غیر منقول در اصطلاح حقوقی به اموالی گفته می‌شود که ذاتاً یا به واسطه عمل انسان، قابلیت انتقال مکانی را نداشته باشد؛ نظیر زمین و معدن. این عدم قابلیت انتقال یا ناشی از ذاتی بودن استقرار مال است (مانند زمین) یا به دلیل آنکه جابه‌جایی موجب تخریب خود مال یا محل آن می‌گردد (مانند ساختمان). همچنین، برخی اموال با وجود قابلیت حمل، به موجب قانون غیر منقول تلقی می‌شود؛ مانند مال منقولی که بر مال غیر منقول نصب شده (نظیر بخاری دیواری یا تابلوهای ثابت) یا اموال منقولی که اختصاص به استفاده از مال غیر منقول یافته‌اند (مانند حیوانات یا ادوات زراعی که برای کشاورزی تخصیص داده شده‌اند). (عدل، ۱۳۸۵: ۳۱)

تمایز میان اموال منقول و غیر منقول، علاوه بر مبانی عینی، گاه تابع تشریفات قانونگذار است که با در نظر گرفتن مصالح اجتماعی، قواعد خاصی را بر آن‌ها حاکم می‌سازد. این تفکیک، به ویژه در مسائل مربوط به صلاحیت محاکم و تعهدات حقوقی، از اهمیت بسزایی برخوردار است. (کاتوزیان، ۱۳۸۸: ۴۸ و ۴۹)

۲. موقعیت فقهی اسناد کتبی

با وجود جایگاه ویژه سند کتبی در نظام حقوقی ایران به‌عنوان یکی از ادله اثبات دعوا، بررسی موضع فقه امامیه در این زمینه حاکی از اختلاف نظر میان فقهاست. در حالی که مشهور فقهای شیعه با استناد به ادعای اجماع، اعتبار سند را نپذیرفته‌اند، برخی از اندیشمندان امامیه با تمسک به سیره عقلا و ضرورت‌های اجتماعی، آن را معتبر دانسته‌اند. توضیح اینکه در نظام‌های حقوقی مدرن، اسناد کتبی از جایگاه محوری در اثبات ادعاها برخوردارند. قانون مدنی ایران نیز سند را

به‌عنوان یکی از ادله اثبات دعوا به رسمیت شناخته است. باین‌حال، پرسش اصلی این است که آیا در فقه امامیه نیز می‌توان سند را دلیل معتبری برای اثبات دعوا تلقی کرد؟ بررسی این مسئله مستلزم تحلیل آرای فقهای شیعه و مستندات آن‌هاست.

۱-۲. دیدگاه عدم اعتبار سند

مشهور فقهای امامیه، به‌ویژه در متون متقدم، با استناد به اجماع، اعتبار سند کتبی را نپذیرفته‌اند. علامه حلی در آثار متعددی تصریح کرده است: «لا عبرة عندنا بالکتاب إجماعاً، سواء كان مخطوماً أم لا.» (حلی، ۱۴۲۰، ۳۵۲) گروهی از فقهای برجسته امامیه همچون شیخ طوسی در کتاب «الخلافا»، ابن‌ادریس حلی در «السرائر»، محقق حلی در «شرائع الإسلام»، شهید ثانی در «مسالک الافهام» و فیض کاشانی در «مفاتیح الشرائع» به وجود اجماع بر عدم اعتبار کتابت تصریح کرده‌اند. در مقابل، تنها از ابوعلی اسکافی (از فقهای متقدم) نظر مخالفی نقل شده است؛ او کتابت را صرفاً در موارد حقوق الناس و به دلیل ضرورت جلوگیری از ضرر، معتبر دانسته، اما در مورد حدود شرعی آن را فاقد اعتبار شمرده است.

۲-۲. دلایل قائلین عدم اعتبار سند

کسانی که سند کتبی را به‌عنوان یکی از ادله اثبات دعوا معتبر نمی‌دانند برای اثبات نظریه خود به دلایلی استناد کرده‌اند و یا می‌توان به نفع آنان به ادله‌ای استدلال نمود که به تبیین، نقد و بررسی آن‌ها می‌پردازیم.

۱-۲-۲. اصل عملی

اصل اولیه در موارد شک در حجیت و اعتبار یک دلیل، عدم اعتبار آن است. (آخوند خراسانی، ۱۴۱۶: ۳۰۸) براین اساس، هرگاه در اعتبار سند کتبی به‌عنوان دلیل مستقل برای اثبات دعوا تردید داشته باشیم، قاعده ابتدایی این است که آن را فاقد اعتبار بدانیم، مگر آنکه از طریق معتبری، حجیت آن اثبات گردد. بنابراین، صرف شک در اعتبار سند کتبی، برای بی‌اعتباری آن کافی است.

همان‌گونه که مشهود است، این استدلال تنها در صورتی کاربرد دارد که هیچ دلیل اجتهادی معتبری دال بر اعتبار سند کتبی وجود نداشته باشد؛ زیرا با استناد به دلیل اجتهادی، جایگاهی برای اصل عملی باقی نمی‌ماند. چنانکه گفته شده است: «الأصل دَلِيلٌ حَيْثُ لَا دَلِيلٌ» اصل در جایی

جاری است که دلیلی وجود نداشته باشد. (صدر، ۱۴۲۵، ج ۲: ۴۶) از این رو، اگر حتی یک دلیل اجتهادی معتبر مبنی بر اعتبار سند کتبی ارائه شود، اصل عملی مذکور اعتباری نخواهد داشت. در مباحث آتی به اثبات می‌رسد که دلایل متعددی می‌توان برای حجیت اسناد کتبی اقامه نمود.

۲-۲-۲. اجماع

دلیل دیگری که مخالفان اعتبار سند کتبی به آن استناد کرده‌اند، اجماع است.

از منظر امامیه، اجماع به‌عنوان دلیلی مستقل در کنار کتاب، سنت و عقل محسوب نمی‌شود، بلکه اعتبار آن منوط به کشف از رأی معصوم (ع) از طریق دلیل معتبر شرعی است. به عبارت دیگر، نزد امامیه، اجماع تنها زمانی حجیت دارد که بتواند نشان‌دهنده نظر معصوم باشد و با استناد به دلیل شرعی معتبر، اثبات کند که اجماع‌کنندگان به رأی معصوم دست یافته و براساس آن عمل کرده‌اند. (سبحانی تبریزی، ۱۳۹۹، ج ۲: ۲۶۵) اما اجماعی که بر عدم اعتبار کتابت نقل شده، در اصل ثبوت خود مورد تردید است؛ چرا که علاوه بر مخالفت ابوعلی اسکافی (همان‌گونه که در عبارت مفتاح‌الکرامه بدان اشاره شد)، برخی دیگر از فقهای امامیه مانند محقق اردبیلی، صاحب جواهر و علامه نیز با آن مخالفت کرده‌اند. مخالفت این فقها که همگی از چهره‌های برجسته فقه امامیه هستند، نشان‌دهنده عدم تحقق اجماع در این مسئله است؛ به‌ویژه با توجه به اینکه اگر مسئله مورد بحث، واقعاً اجماعی بود، هیچ‌گاه این فقهای بزرگ جرئت مخالفت با اجماع را نداشتند. به همین دلیل است که در کلمات برخی از فقها، این مسئله به‌عنوان نظر مشهور مطرح شده، نه اتفاق نظر اجماعی.

۲-۳. دیدگاه اعتبار سند

برخی از فقهای امامیه، نوشته و سند مکتوب را حجت دانسته‌اند. از جمله محقق اردبیلی که در صورت علم به صدور خط از صاحب آن و اطمینان از قصد معانی از سوی کاتب به شرط امن از جعل و تحریف کتابت را معتبر شمرده است. (اردبیلی، بی تا: ۴۴۲) بلکه حتی در صورت حصول ظن قوی نیز اعتبار آن را پذیرفته‌اند. همچنین صاحب «جواهرالکلام» معتقد است با وجود قرائن دال بر قصد معانی از سوی کاتب، نوشته معتبر خواهد بود؛ چرا که سیره مستمره عقلای عالم در اعصار و امصار مختلف، بر اعتماد به چنین اسنادی استوار بوده تا آنجا که می‌توان ادعای ضرورت در این باب نمود. (نجفی، ۱۴۰۴، ج ۴: ۳۰۴) این امر به‌ویژه با توجه به رویه علمای فقه مشهور

است که در استناد آرای مخالف و موافق و نیز در نقل اجماعات، به مضامین کتب و مکتوبات اعتماد می‌کنند. علاوه بر اینان، شمار دیگری از فقهای شیعه نیز کتابت را به عنوان یکی از ادله اثبات موضوع معتبر دانسته‌اند. در ادامه، به بررسی ادله اثبات اعتبار سند خواهیم پرداخت.

۲-۴. دلایل قائلین به اعتبار سند

بر اعتبار سند به کتاب و سیره عقلا استدلال شده است.

۲-۴-۱. ادله قرآنی

«يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ...» (بقره، ۲۸۲) در ابتدای آیه خداوند به مؤمنان دستور می‌دهد که هنگام برقراری روابط مالی مدت‌دار، قراردادی تنظیم کرده، مفاد آن را بنویسند. توضیح اینکه طولانی‌ترین آیه در قرآن کریم، آیه ۲۸۲ از سوره بقره است که به نام‌های «آیه دین»، «تداین»، «مداین» و «قرض» شهرت یافته است. خداوند متعال در این آیه به بیان ظرافت‌های حقوقی مرتبط با معاملات و شیوه‌های تنظیم اسناد تجاری پرداخته است، که خود گواهی بر اهمیت والای این موضوع در منظومه تعالیم قرآنی است. به اعتقاد مفسران و فقهای اسلام، دستور الهی به ثبت سند معامله در آیه کریمه، با هدف تحکیم و تثبیت دیون، حقوق متعاملین و آثار قرارداد صادر شده است. قطب راوندی با استناد به این آیه، علت امر به تنظیم سند را افزایش اعتماد به استحکام دین، حق و معامله دانسته و اظهار می‌دارد که این امر موجب ارتقای امنیت حقوقی می‌گردد؛ چرا که از یک سو، معامله را از خطر فراموشی مصون می‌دارد و از سوی دیگر، امکان انکار توسط یکی از طرفین را به مراتب دشوارتر می‌سازد (راوندی، ۱۴۰۵ق، ج ۱: ۳۷۸). محقق اردبیلی علاوه بر تأیید این اهداف، به بعد حکیمانه‌تری اشاره نموده و یادآور می‌شود که تنظیم سند معامله، حاوی مصالح دینی و دنیوی برای طرفین عقد است (اردبیلی، بی‌تا: ۴۴۲). همچنین با استشهاد به فراز «وَأَذِّنْ لِلَّذِينَ آمَنُوا» از آیه، این نتیجه را استنباط می‌کند که یکی دیگر از فواید اساسی ثبت سند، زدودن هرگونه شک و تردید میان متعاملین نسبت به شرایط و مفاد معامله می‌باشد (همان: ۴۴۷). برخی از دانشیان تفسیر نیز در تبیین همین بخش از آیه، بر مزیت ماندگاری سند تأکید ورزیده و خاطر نشان می‌سازد که دوام و قابلیت حفظ نوشتار، بسیار فراتر از حفظ شفاهی است و از این رو، سند مکتوب به عنوان ابزاری کارآمدتر برای رفع تردیدهای طرفین معامله محسوب می‌شود (کاشمی، بی‌تا، ج ۳: ۶۴). وی در تفسیر عبارت «أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ»، مقصود از عادلانه‌تر بودن سند نزد پروردگار را نزدیکی آن به حقیقت و یقین، و دوری از جهل و

کذب برمی‌شمارد؛ زیرا سند به‌مثابه ابزاری برای حفظ حقوق و یادآوری تعهدات عمل می‌نماید (کاظمی، بی‌تا، ج ۳: ۶۳). صرف‌نظر از اینکه صیغه امر «فَاكْتُبُوهُ» در آیه، حاکی از وجوب، استحباب یا جنبه ارشادی باشد، تأمل در اغراض و مقاصدی که در این آیه برای تنظیم سند معامله بیان شده، ضرورت اعتباربخشی به سند رسمی را به‌عنوان یکی از ادله اثبات دعوا آشکار می‌سازد. این امر به‌ویژه هنگامی پررنگ‌تر می‌گردد که دستور به کتابت، همراه با تأکیدات فراوان، هشدارهای متعدد و تبیین اهداف عمیق حقوقی و اجتماعی نهفته در ثبت سند باشد. چنانکه برخی از اندیشمندان بدین مسئله تصریح نموده‌اند، تأکید فراوانی که در آیه شریفه درباره ضرورت تنظیم سند و نهی از امتناع و ترک آن و نیز اهتمام ویژه به این امر مشاهده می‌شود، دلالت بر وجوب شرعی این تکلیف دارد (کاظمی، بی‌تا، ج ۳: ۵۸ و ۶۲). اگر سند کتبی به‌عنوان دلیل محکمه‌پسند در اثبات موضوع دعوا به رسمیت شناخته نشود و از اعتبار حقوقی لازم برخوردار نباشد، نه در مقام شهادت استوارتر و متقن‌تر خواهد بود و نه در رفع شبهات و تردیدها کارآمدتر عمل خواهد نمود؛ در چنین صورتی نمی‌توان آن را مصداق عدل و قسط الهی محسوب داشت، حال آنکه به تصریح آیه کریمه، سند مکتوب می‌بایست حائز چنین آثار حقوقی باشد: «ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا». اساساً فلسفه تشریح نگارش اسناد، تحقق همین اهداف عالی‌ه بوده است. از این رو به‌هیچ‌وجه نمی‌توان تفسیری از این آیه ارائه نمود که مستلزم لغویت این همه تأکیدات و ترغیبات شرعی گردد. وهبه الزحیلی، مفسر و فقیه نامدار معاصر اهل سنت در این زمینه می‌نویسد: «این آیه کریمه به صراحت امر به تنظیم سند نموده است. فقها و مفسران در دلالت این امر اختلاف نظر دارند که آیا حاکی از وجوب است یا استحباب، و یا اینکه صرفاً جنبه ارشادی دارد؟ اما به‌هرحال، چه دلالت بر وجوب نماید و چه بر استحباب، این آیه شریفه اعتبار سند را به‌عنوان ابزار توثیق و تضمین معاملات تشریح نموده است. بنابراین هنگامی که فواید توثیق و استحکامبخشی به معامله از طریق سند عبارت است از: ایجاد اعتماد به مندرجات سند در موارد انکار، قابلیت استناد و احتجاج به مفاد سند نزد مراجع قضائی، و امکان صدور حکم بر مبنای آن، لازم می‌آید که سند به‌عنوان حجت و دلیل معتبر در معاملات و سایر روابط حقوقی به رسمیت شناخته شود. در غیر این صورت، اگر نتوان از سند به‌عنوان دلیل معتبر استفاده نمود، امر به کتابت در این آیه شریفه فاقد موضوعیت می‌گردد و حال آنکه ذات اقدس الهی از هرگونه سخن لغو و بی‌معنا مبرا است» (الزحیلی، ۱۴۰۲ق: ۴۲۵-۴۲۶).

اشکال احتمالی؛ ممکن است ادعا شود که آیه ۲۸۲ سوره بقره صرفاً ناظر به ثبت دیون است و اشاره‌ای به ثبت سایر معاملات ندارد؛ زیرا در صدر آیه از عبارت «يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ» استفاده شده که ظاهراً اختصاص به نوشتن دیون دارد؛ لیکن باید توجه داشت که اکثر مفسران و فقهای امامی تصریح نموده‌اند که مراد از این حکم، منحصر به دیون نبوده، بلکه شامل کلیه معاملاتی می‌شود که منجر به ایجاد دین می‌گردد (راوندی، ۱۴۰۵، ج: ۱، ۳۷۸)

برخی از مفسران بر این باورند که فرمان موجود در آیه شریفه، جنبه ارشادی داشته و منطبق با حکمت عقلا و خرد جمعی است. (جوادی آملی، ۱۳۸۶، ج ۱۲: ۶۱۹) این رهنمود الهی به تعمیم و تسری این حکم یاری می‌رساند؛ زیرا عقلای جامعه که ثبت رسمی دین را ضروری می‌شمرند و قرآن کریم به فرمان ایشان هدایت می‌کند، به طریق اولی، ثبت اعمال حقوقی مهم‌تر از دین را با شدت بیشتری تأکید می‌نمایند. افزون‌براین، آیه کریمه علت این ثبت را پیشگیری از فراموشی و انکار در آینده برمی‌شمارد و روشن است که همان‌گونه که دین و طلب در آینده قابل انکار و نسیان است، دیگر معاملات، آثار حقوقی آن‌ها و نیز تعهدات طرفین نیز ممکن است در معرض انکار یا فراموشی قرار گیرد. از این رو، به حکم خرد جمعی و منطق حقوقی، با الغای خصوصیت یا استناد به قیاس اولویت، باید لزوم تنظیم سند رسمی و اعتباربخشیدن به آن را به‌عنوان قاعده‌ای کلی در تمامی اعمال حقوقی جاری دانست.

ایرادی دیگر که بر دلالت آیه مذکور بر اعتبار سند به‌عنوان یکی از ادله اثبات دعوا وارد شده، این است که در این آیه پس از امر به تنظیم سند، به اخذ شاهد نیز امر شده است: «وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ». اگر سند به تنهایی و بدون انضمام به شهادت، از اعتبار و کارایی لازم برای اثبات دعوا برخوردار بود، چه بسا امر به اخذ شهادت در ذیل همان آیه وجهی نداشت. زحیلی در پاسخ به این استدلال، به ظهور آیه تمسک می‌جوید و بیان می‌کند که آیه، سند و شهادت را به‌صورت منفصل و مستقل ذکر کرده و به هر یک، اعتباری کافی برای اثبات دعوا بخشیده است. بنابراین، سند فی‌نفسه دارای اعتبار است و چنانچه اشهاد نیز بدان ضمیمه گردد، جنبه تأکید و توثیق آن افزایش می‌یابد (زحیلی، ۱۴۰۲: ۴۲۶).

در این آیه، پنج بار با عبارات مختلف بر مسئولیت تنظیم سند تأکید شده است؛ از جمله: «فَاكْتُبُوهُ»، «أَوْ لِيَكُنْ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ»، «وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ فَلْيَكْتُبْ»، و «وَلَا تَسْأَمُوا

أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا». همچنین، این آیه به ذکر جزئیات احکام مربوط به تنظیم سند، از جمله شرایط و کیفیت تنظیم آن، و نیز چگونگی امضای سند توسط مدیون یا ولی او پرداخته است. این همه تأکید و توجه به جزئیات دقیق، صرفاً برای کمک به ادله دیگر - همچون شهادت - نیست که در شأن شارع حکیم باشد، بلکه تکرار این تأکیدها بر تنظیم سند، حاکی از آن است که سند به تنهایی و بدون نیاز به دلیل دیگر، توانایی اثبات دعوا را داراست (ارسطا، ۱۳۸۹: ۵۲).

۲-۴-۲. سیره عقلا

دلیل دیگری که می‌توان برای اثبات اعتبار کتابت و اسناد مکتوب بدان استناد کرد، اصل گرفتن «سیره» بر عمل به نوشته‌های مورد اطمینان است. صاحب جواهر در تبیین این استدلال می‌کند: «هرگاه قرائن حالیه یا غیر آن دلالت کند که نویسنده، معنا و مدلول الفاظ نوشته شده را اراده کرده، ظاهر آن است که عمل به آن جایز است؛ زیرا سیره مستمره در ادوار و امصار مختلف بر همین امر استوار گشته، بلکه می‌توان در این مسئله ادعای ضرورت نمود، به‌ویژه با ملاحظه عملکرد علما که در انتساب آرای مخالف و موافق به یکدیگر و نقل اجماع و امثال آن، به کتب و نوشته‌های رایج در میان خویش اعتماد می‌کنند.» (نجفی، ۱۴۰۴، ج ۴۰: ۳۰۵).

به نظر می‌رسد مراد از «سیره مستمره در زمان‌ها و مکان‌های گوناگون»، همان «سیره عقلا» است که محدود به عصر، جغرافیا، مذهب یا عقیده خاصی نیست و در همه موارد بر عمل به نوشته مورد اطمینان تثبیت شده است. از آنجاکه این سیره در عصر معصومین (ع) وجود داشته و مورد انکار ایشان قرار نگرفته، حجیت شرعی آن از باب «تقریر معصوم» استفاده می‌شود. چنانکه صاحب جواهر تصریح کرده، این سیره تا بدانجا گسترده است که در عملکرد علمای اسلام نیز تجلی یافته است؛ ایشان در نسبت دادن نظریات علمی به یکدیگر، ادعای اجماع یا نقل اقوال، به کتب و نوشته‌های معتبر میان خود استناد می‌کنند و هیچ‌گاه این پرسش را طرح نمی‌کنند که چرا باید نظر یک عالم را از کتابش استنباط کرد یا چرا برای احراز اجماع در یک مسئله فقهی به آثار فقها مراجعه می‌شود؟ حال آنکه اگر کتابت فاقد اعتبار بود، چنین انتساب‌ها و نقل قول‌هایی جایز نبود و مشمول آیه شریفه «وَلَا تَقْفُ مَا لَيْسَ لَكَ بِهِ عِلْمٌ» (اسراء/ ۳۶) می‌گردید.

برخی فقهای معاصر نیز با استناد به سیره عقلا، اعتبار کتابت را اثبات کرده و تصریح نموده‌اند که این سیره مورد ردع شرع اسلام قرار نگرفته است. از کلام برخی دیگر از فقها برمی‌آید که «سیره متشرعه» - یعنی متدینان پایبند به شریعت - نیز بر عمل به نوشته مورد وثوق

استوار گشته است. (صدر، ۱۴۲۵، ج ۲: ۴۸) بر همین اساس است که به کتابت قرآن کریم، احادیث مکتوب پیامبر اکرم (ص)، نامه‌های ارسالی ایشان به پادشاهان کشورها، آثار راویان حدیث، کتب فقهی و نظایر آن‌ها اعتماد می‌شود. همچنین قضات به نوشته‌های سابق خود یا خط راوی پیشین در صورت اطمینان از عدم جعل استناد می‌کنند و راویان نیز به دست خط امام (ع) در صورت حصول وثوق اعتماد می‌نمایند. به هر روی، وجود سیره عقلا در اعتبار بخشی به کتابت، امری غیر قابل تردید است و شواهد آن چندان فراوان است که با تأمل اندک، هرگونه شک در تحقق این سیره مرتفع می‌گردد. سنگ نوشته‌های برجای مانده از اعصار قدیم، مکاتبات پادشاهان، مجموعه قوانین مدون در دوران باستان (مانند قانون حمورابی)، عهدنامه‌های مهر شده، کتب حاوی آرای علمی دانشمندان در سرزمین‌های مختلف و صدها نمونه دیگر، همگی گواه بر پایداری این سیره در اعتماد به کتابت است.

سیره متشرعه نیز در این زمینه آشکار است؛ نامه‌های پیامبر (ص) به حکمرانان جهان، مراسلات ائمه (ع) به اصحاب - مانند نامه‌های امیرالمؤمنین (ع) که تنها در نهج البلاغه حدود هشتاد مورد از آن‌ها نقل شده - و اسناد ماندگاری چون عهدنامه مالک اشتر، مؤید این رویکرد است. در ایران نیز همچون دیگر سرزمین‌های اسلامی، مردم در معاملات مهم به تنظیم سند مبادرت می‌ورزیدند و برای تحکیم اعتبار آن، مهر یا امضای علمای دین را بر آن می‌افزودند. این اسناد - حتی پیش از تصویب قانون دفاتر رسمی - معتبر شمرده می‌شدند، چنانکه شعبه سوم دیوان عالی کشور در رأی شماره ۲۰۱۲ مورخ ۱۳۲۱/۹/۱۰ تصریح کرده است: «اسنادی که قبل از وضع قانون دفاتر رسمی، نزد علمای مورد اعتماد دادگستری تنظیم می‌شد، از حیث اعتبار در حکم اسناد رسمی است».

۳. قابلیت‌های نظام فقهی در انحصار سازی انتقال مالکیت اموال غیر منقول از طریق اسناد رسمی

آیا می‌توان بر مبنای ادله اولیه فقهی، راهکار حقوقی جامعی را تدوین نمود که نقل و انتقال اموال غیر منقول صرفاً از طریق تنظیم سند رسمی صورت پذیرد و معاملات عادی در این حوزه فاقد اعتبار حقوقی تلقی گردد؟ همچنین، آیا می‌توان با بهره‌گیری از ظرفیت‌های حکم حکومتی، اعتبار انحصاری اسناد رسمی را به‌عنوان تنها شیوه معتبر انتقال اموال غیر منقول به رسمیت شناخت؟ در فرض پذیرش چنین صلاحیتی برای حکم حکومتی، دو پرسش اساسی دیگر مطرح می‌شود:

نخست آنکه، شروط و ضوابط مداخله حکم حکومتی در حل این معضل حقوقی چیست؟ و دوم آنکه، پیامدها و اقتضانات ناشی از اجرای این حکم در نظام حقوقی چگونه خواهد بود؟ در پاسخ به این پرسش‌های بنیادین، دو دیدگاه کلان قابل طرح است: اندیشه انکار و اندیشه اثبات؛ بر این مبنا، در ادامه به تحلیل هر دو اندیشه در چارچوب موازین فقهی خواهیم پرداخت.

۳-۱. اندیشه انکار

این دیدگاه، اعتبار سند را در هیچ‌یک از موضوعات حقوقی به رسمیت نمی‌شناسد (طوسی، ۱۴۰۷، ج ۹، ص ۲۲۴-۲۲۵؛ ابن‌ادریس، ۱۴۱۰، ج ۲، ص ۱۷۶؛ علامه حلی، ۱۴۱۳، ج ۳: ۴۵۷). صاحب‌نظران این مکتب فکری را می‌توان به سه گروه متمایز تقسیم نمود: گروه نخست، سند را صرفاً در کنار ادله دیگری همچون شهادت پذیرفته‌اند (حمزه، ۱۴۰۸، ج ۳۱۴). در این صورت، سند به‌عنوان دلیل تکمیلی تلقی شده و فاقد ارزش اثباتی مستقل در دعاوی قضائی است.

گروه دوم، اعتبار سند را منحصرراً در چارچوب مقدمه‌ای برای حصول علم قاضی می‌دانند و هرگونه اعتبار استقلالی را از آن نفی می‌کنند. به عبارت دیگر، این اندیشمندان برای سند کارکردی ابزاری و آلی قائل‌اند و آن را صرفاً به‌عنوان یکی از مبادی شکل‌گیری علم قاضی - به‌عنوان یکی از ادله اثبات دعوا- معتبر می‌شمارند.

گروه سوم، سند را نه به‌عنوان دلیل تکمیلی و نه به‌عنوان وسیله‌ای برای تحصیل علم قاضی معتبر نمی‌دانند. در حقیقت، این گروه سند را فاقد هرگونه کارایی و اثربخشی در فرایند دادرسی تلقی می‌کنند. چنانکه جمعی از فقهای متقدم و معاصر بر این رأی‌اند که اصل پذیرش و اعتبار سند رسمی، حتی در فرض عدم معارضت با سند عادی، به‌عنوان دلیل اثباتی مالکیت (یا موارد غیرمالکیتی مانند وقف) از منظر فقهی تنها در صورتی موجه است که فرایند ثبت اسناد، ملازم با آنچه در اصطلاح فقهی «بینه» (شهادت دو گواه عادل) نامیده می‌شود، تلقی گردد. براین‌اساس، یکی از مصادیق تحقق بینه را می‌توان در نظام ثبت اسناد رسمی جستجو کرد. به‌عبارت‌دیگر، اسناد ثبتی زمانی می‌توانند به‌عنوان مصداق بینه در نظر گرفته شوند که مشمول اعتبار فقهی باشند.

توضیح مطلب آنکه در جریان ثبت معامله، ابتدا کاتب محتوای را تدوین نموده و سپس سردفتر با ممهور و امضاکردن سند، آن را رسمیت می‌بخشد. با فرض حسن نظر و تحقق اصل عدالت در این دو شخص (کاتب و سردفتر)، این فرایند خود می‌تواند به‌مثابه بینه‌ای بر صحت محتوای مندرج

در سند رسمی محسوب گردد. به بیان فنی‌تر، سند رسمی متضمن شهادت حداقل دو نفر (سردفتر و کاتب) خواهد بود که این رویکرد، مستحکم‌ترین توجیه فقهی برای اعتبار اسناد رسمی به شمار می‌رود.

این گروه از فقها، تئوری برخی اندیشمندان که اعتبار اسناد رسمی را مبتنی بر احکام ثانویه مانند «حکم حکومتی» می‌دانند، مردود می‌شمرند و معتقدند اساساً اثبات حجیت برای امری که فاقد اعتبار ذاتی است، حتی با اتکا به حکم حکومتی، ناممکن است. همان‌گونه که سلب اعتبار از امری که واجد حجیت ذاتی می‌باشد، از این طریق میسر نیست.

مستنداً به روایات معصومین (ع)، قلمرو اختیارات حاکم اسلامی منحصر به «منطقه الفراغ» (حوزه‌ای که شرع در آن سکوت اختیار کرده) است. ناگفته نماند مواردی مانند فتوای تعطیلی حج توسط حضرت امام خمینی (ره) در صورت تراحم، از مصادیق احکام اختصاصی فقها محسوب می‌شود که توسط هر مجتهد جامع‌الشرایطی قابل صدور است.

براین مبنا، مواجهه با معضلات اجتماعی مجوز تعدی از موازین شرعی نخواهد بود؛ حل مشکلات قضائی یا غیرقضائی نباید مستمسکی برای دستکاری در اصول پذیرفته‌شده فقهی قرار گیرد. تجربه نشان داده که بسیاری از این چالش‌ها با حفظ حریم شریعت و رعایت قواعد مسلم فقهی، قابل رفع و رجوع می‌باشد.

۳-۲. اندیشه اثبات

در مقابل اندیشه انکار، رویکرد اثبات قرار دارد که معتقد است با بازخوانی حکم شرعی اعتبار سند رسمی به‌عنوان یکی از ادله اثبات دعوا، می‌توان به این نتیجه دست یافت که سند رسمی نه تنها از اعتبار شرعی برخوردار است، بلکه در موارد تعارض با سایر ادله اثباتی از جمله سند عادی، بر بسیاری از آن‌ها تقدم دارد. مطابق این دیدگاه، سند رسمی در تمامی موضوعات به‌صورت مطلق، معتبر و حجت دارد. اصحاب این نظریه بر کارکرد مستقل سند به‌عنوان یکی از ادله دعوا تأکید می‌نمایند (اردبیلی، ۱۴۰۳، ج ۱۲: ۲۰۹-۲۱۰؛ همو، بی‌تا، ص ۴۴۵؛ نجفی، ۱۴۰۴، ج ۴۰: ۳۰۴؛ کاظمی، بی‌تا، ج ۳: ۹۵؛ گلپایگانی، ۱۴۱۳، ج ۲: ۱۲-۱۳؛ مکارم شیرازی، ۱۴۲۷، ج ۱: ۱۴۵ و ۳۶۶ و ج ۳: ۱۴۱؛ هاشمی شاهرودی، شماره استفتا از دفتر معظم‌له: ۹۶۰۷۱۴، تاریخ ۹۶/۳/۱۹). درواقع، از منظر این گروه از فقها، سند به‌ذات خود، دلیل مستقلی برای اثبات دعوا تلقی می‌گردد. در میان فقهای متأخر، محقق اردبیلی و صاحب جواهر و فاضل کاظمی، و در میان

فقه‌های معاصر، آیت‌الله گلپایگانی، آیت‌الله مکارم شیرازی و آیت‌الله هاشمی شاهرودی از پیروان این دیدگاه به‌شمار می‌روند. حامیان این دیدگاه برای تثبیت نظریه خود در خصوص اعتبار اسناد رسمی، به استناد حکم اولی، حکم ثانوی و حتی حکم حکومتی متوسل شده‌اند که در این مبحث به‌گونه‌ای ژرف‌کاوانه و با دقتی علمی به بررسی این موضوع پرداخته خواهد شد.

۳-۲-۱. استناد به احکام اولی

اصل حاکمیت اراده و قاعده تسلط که براساس عبارت فقهی «الناس مسلطون علی اموالهم» (ابن‌ابی‌جمهور، ۱۴۰۵ق، ج: ۱: ۲۲۲ و ج: ۲: ۱۳۸؛ مجلسی، ۱۴۰۳ق، ج: ۲: ۲۷۲) بیان شده است، ایجاب می‌نماید که هر شخصی در شیوه انعقاد قرارداد نسبت به اموال خود و نیز در تنظیم آن در قالب سند رسمی، از آزادی عمل برخوردار باشد. توضیح آنکه این قاعده بیان می‌دارد که اصل در حقوق مالکان آن است که ایشان در هرگونه تصرفی مجاز هستند، مگر آنکه خلاف آن به اثبات رسد. با استناد به بیان فوق، محتوای قاعده دارای ابعاد ذیل است:

۳-۲-۱-۱. جنبه اثباتی

تأکید بر حق مالکیت و مطلق بودن آن، بدین معنا که سلطنت مالک بر اموال خویش، حقی است ثابت و نامحدود که شامل هرگونه تصرف در مال می‌گردد، مشروط بر آنکه از سوی شرع مقدس منع یا ردعی در کار نباشد. این اطلاق، هم در مصادیق تصرف و هم در گستره زمانی و استمرار آن، حاکم است. با توجه به اینکه کلیه تصرفات مالک، مجاز و مشروع محسوب می‌شود، چنانچه مالک به اراده خویش به دیگری اذن تصرف دهد، تصرف فرد مأذون نیز به استناد حق مطلق مالک، مشروعیت خواهد یافت.

لازم به ذکر است که محتوای این قاعده، صرفاً ناظر به تثبیت حق مالکیت و مشروعیت عام تصرفات است، اما روش اجرای تصرفات و احکام و شرایط آن‌ها را باید از منابع شرعی اخذ نمود، زیرا این قاعده در خصوص آزادی در شیوه و شرایط اجرایی ساکت است.

به‌عنوان مثال، هرگاه این تردید پیش آید که آیا مالک حق انتقال یا واگذاری یا اذن تصرف در مال خود به دیگری را دارد یا خیر، بی‌تردید قلمرو اجرای قاعده مشخص است؛ اما در خصوص شیوه و شرایط انتقال یا اذن در تصرف، قاعده سکوت اختیار کرده و راه‌حل را باید از ادله شرعی استنباط کرد. به‌عبارت‌دیگر، از این قاعده نمی‌توان اصل آزادی اراده یا اصل آزادی قراردادها را استنتاج نمود. از این‌رو، به نظر فقها، اگر معلوم نباشد که در انتقال مال به دیگری، ایجاب و قبول

شرط است یا معاطات کافی است، به هیچ وجه نمی‌توان با استناد به قاعده سلطنت، صحت معاملات معاطاتی را اثبات کرد. (محقق داماد، ۱۴۰۶ق، ج ۲: ۱۱۶)

۳-۲-۱. جنبه سلبی

تصرفات غیر مجاز دیگران در اموال مالک بدون اذن و رضایت او، یا ایجاد منع و مزاحمت در تصرفات وی، هم مشمول حکم تکلیفی است و هم مشمول حکم وضعی. از منظر تکلیفی، مزاحمت و تصرفات غیر مجاز دیگران، ممنوع و نامشروع است و از منظر وضعی، چنانچه تعرض و مزاحمت ناشی از سلطه مالکانه شخصی باشد، متعددی ضامن و مسئول جبران خسارت خواهد بود.

براین اساس، به اعتقاد فقها، اگر شخصی مالی را غصب کند، حتی اگر در مدت غصب منفعتی از مال فوت نشده باشد، مالک می‌تواند نسبت به سلطنت از دست رفته خویش در دوران غصب، ادعای غرامت نماید. مستند این فتوا، قاعده سلطنت است که حاکی از اعتبار حق سلطنت برای مالک می‌باشد و چون غاصب این حق را سلب کرده، ضامن محسوب می‌شود.

حدود اختیارات مالک؛ آیا حاکمیت مالک بر اموال خویش نامحدود است؟ و اگر محدود است، مرز آن کجاست؟ بدیهی است که شریعت مقدس در زمینه تسلط افراد بر اموالشان، محدودیت‌هایی را مقرر داشته است. از این رو، نصوص دینی به اتفاق آراء تأکید دارند که هرگاه تصرفات مالک به دیگران خسارتی وارد آورد، به گونه‌ای که عرفاً آن خسارت به او منتسب گردد، ضامن خواهد بود. بر همین اساس، هیچ فقیهی را نمی‌توان یافت که قائل به حاکمیت مطلق مالک باشد و هرگونه محدودیتی را در این زمینه انکار کند، مگر در مواردی که تصرف مالک — هر چند موجب ایجاد مزاحمت یا از بین رفتن منفعت دیگران شود — لازمه طبیعی تصرفات وی محسوب گردد. در چنین صورتی، تصرف مالک موجب ضمان نخواهد شد.

از سوی دیگر، باید گفت شریعت در تعیین حدود اختیارات مالک، جنبه تعبدی محض ندارد و اگر چنین بود، می‌باید آن را در قالب بیانی صریح و قاطع بیان می‌کرد. از این رو، عقلانی بودن مسئله و رجوع به فهم عرف در این زمینه، راهگشا خواهد بود. بر همین اساس، گفته شده است: «از آنجا که قاعده تسلط انسان بر مال خویش، قاعده‌ای عقلانی است، نمی‌تواند هرگونه تصرفی — حتی تصرفی که موجب ضرر دیگران شود — را دربرگیرد، آن هم در حالتی که هیچ ضرری از مالک دفع نشود یا منفعتی به او باز نگردد.»

همچنین در خصوص مطالبه مالک، نمی‌توان برای وی حاکمیت مطلق قائل شد و همچون برخی فقها گفت: «هر مالکی به استناد حدیث و قاعده تسلط، می‌تواند در هر مکانی که بخواهد، مال خود را مطالبه نماید.» زیرا اگر دلیلی عام مانند «إِنَّ لِلْمَالِكِ الْمُطَالَبَةَ فِي أَيِّ مَكَانٍ أَرَادَ» وجود داشت، به عموم و اطلاق آن استناد می‌کردیم؛ ولی فرض بر نبودن چنین دلیلی است و نمی‌توان آن را از طریق قاعده یا حدیث سلطنت که قاعده‌ای عقلانی است اثبات نمود (علیدوست، و ابراهیمی‌راد، ص ۱۲؛ غفاری: ۹۶).

با در نظر گرفتن این ملاحظات، می‌توان اذعان داشت که محتوای این حدیث شریف، چیزی جز تأیید و امضای قاعده عقلایی تسلط نبوده و پیامبر اکرم (ص) در این بیان نورانی، در صدد تفهیم دو اصل بنیادین است: اولاً «حق و جواز تصرف مالکان در اموال خویش» و ثانیاً «حرمت مزاحمت دیگران در برابر این حق مسلم». این مفهوم از چنان وضوح عرفی برخوردار است که با استناد به مجموعه‌ای از روایات معتبر، به صورتی قطعی و انکارناپذیر تأیید می‌گردد.

البته ناگفته نماند که محدوده‌هایی که شارع مقدس چه به صورت عام یا خاص، در قالب احکام الهی اولیه یا ثانویه و یا از طریق احکام حکومتی، از حیطه سلطه مالک خارج نموده است، خارج از دایره شمول این حدیث مبارک است.

۳-۲-۲. استناد به حکم حکومتی

در خصوص بررسی شمول حکم حکومتی بر احکام وضعی، با صرف نظر از راهکار نخست و اتخاذ راهکار دوم، این پرسش مطرح می‌گردد که آیا ولی فقیه می‌تواند با استناد به حکم حکومتی، برخلاف حکم اولیه‌ای که مبتنی بر سند عادی معتبر (با اعتباری هم‌تراز سند رسمی) است، عمل نماید؟ به عبارت دیگر، آیا ولی فقیه مجاز است اعتبار سند عادی را نادیده انگاشته و مالکیت ناشی از آن را نامشروع تلقی کند؟ همچنین آیا می‌تواند بر اساس مصلحت نظام، سند رسمی را بر سند عادی ترجیح دهد؟ پاسخ این پرسش‌ها با توجه به فلسفه تشریح حکم حکومتی روشن می‌شود. غرض از تفویض اختیار صدور احکام حکومتی به ولی امر مسلمین (اعم از امام معصوم یا فقیه جامع‌الشرایط)، تأمین مصالح عمومی جامعه اسلامی است که در پاره‌ای موارد، جز از طریق وضع احکام وضعی محقق نمی‌گردد.

چنانکه لازم است بحثی بنیادین مطرح گردد و آن اینکه آیا ادله ولایت فقیه دارای اطلاق است؟ اگرچه اصل اولیه، عدم ولایت می‌باشد، چنانکه هر موجودی مسبوق به عدم است، و

اثبات ولایت و تعیین قلمرو آن نیازمند دلیل عامی است که بتواند در مقابل اصل یادشده به عنوان اماره معتبر بر اصل مقدم گردد. به سه روایت که می‌تواند به عنوان دلیل عام یا مطلق مورد استناد قرار گیرد، اشاره می‌شود:

روایت عمر بن حنظله نقل می‌کند که از امام صادق (علیه السلام) پرسیدم درباره دو تن از اصحاب ما که در موردی دینی یا میراثی اختلاف داشتند و به سلطان یا قضات مراجعه کردند؛ آیا چنین کاری جایز است؟ فرمودند: «هرکس - چه در حق باشد یا باطل - به طاغوت محاکمه کند، حکمی که به نفعش صادر شود، حرام است؛ حتی اگر حق ثابت شده‌ای داشته باشد، زیرا آن را به حکم طاغوت گرفته است، حال آنکه خداوند به کفر ورزیدن به طاغوت فرمان داده است.» سپس این آیه را تلاوت فرمودند: «...می‌خواهند به طاغوت محاکمه کنند، در حالی که مأمور شده‌اند به آن کفر بورزند...» (نساء: ۶۰). فرمودند: «باید در میان کسانی که روایات ما را نقل کرده‌اند، حلال و حرام ما را می‌شناسند و به احکام ما آگاهند، داوری را بجویند؛ چرا که من او را حاکم بر شما قرار دادم. پس اگر به حکم ما داوری کرد و کسی نپذیرفت، در حقیقت، حکم خدا را سبک شمرده و ردّ بر ما کرده است؛ و ردّ بر ما، ردّ بر خداست و این هم تراز شرک به خداست.»

کاربرد واژه «حاکم» به جای «حکم» یا «قاضی» نشان می‌دهد که امام (علیه السلام) صرفاً به مسئله قضاوت یا امور حقوقی نظر نداشته‌اند، بلکه فراتر از آن، به حکومت و رهبری جامعه توجه داشته‌اند. از این رو، امام خمینی (ره) در کتاب ولایت فقیه این عبارت را به عنوان شاهدی بر گستردگی دایره روایت - فراتر از قضاوت - برشمرده‌اند.

برخی از دانشمندان فقه و تفسیر با اشاره به ریشه لغوی این واژه می‌فرمایند: «واژه‌های «حُکْم»، حکمت، حاکم، محکمه و محاکمه همگی از ماده‌ای واحد مشتق شده‌اند که معنای استحکام، ایتقان، منع و نظم را در بر دارد. حتی لگام اسب را حَکَمَه می‌گویند، زیرا مانع انحراف او می‌شود. به همین سیاق، والی جامعه را حاکم می‌نامند، چون مانع ظلم است؛ چنان‌که قاضی نیز به همین دلیل «حاکم» خوانده می‌شود. بنابراین، واژه حاکم منحصر به قاضی نیست، بلکه به هر مرجع دارای اختیار بازدارنده از تجاوز - اعم از قضائی یا ولایی - اطلاق می‌شود.»

صاحب جواهر الکلام - با وجود تبار عربی و احاطه بر فرهنگ عرب - از واژه «حاکم»، ولایت فراتر از قضاوت را فهمیده است. شیخ انصاری (ره) نیز استدلال می‌کند که مقصود از «حاکم» در روایت، سلطه‌ای مطلق است و با اشاره به مقبوله عمر بن حنظله و توقیع شریف، نفوذ حکم فقیه را

در تمام شئون شرعی اثبات می‌کند. وی تصریح می‌نماید که عدول امام از لفظ «حکَم» به «حاکم» نشان‌دهنده عمومیت ولایت فقیه است.

این تحلیل‌ها مؤید آن است که ولایت فقیه منحصر به عرصه قضاوت نیست، بلکه شامل حکومت و مدیریت جامعه اسلامی می‌گردد. این مطلب اقتضا می‌کند که فقیه جامع‌الشرایط به صورت مطلق جایگزین قاضی جور گردد و همان اختیارات قاضی جور را دارا باشد. این اطلاق، حتی وضع احکام وضعی را نیز در برمی‌گیرد.

یا توقيع شریف با عبارت «فَأَنَّهُمْ حِجَّتِي عَلَيَّكُمْ»: از نبود قید در این روایت، عمومیت آن فهمیده می‌شود. اگر محدوده خاصی از حوادث مورد نظر بود، حتماً تصریح می‌شد. افزون‌براین، تعبیر «الحوادث» که به صورت جمع با الف و لام آمده، بر عمومیت دلالت دارد. بنابراین، استدلال در اینجا نه بر اساس اطلاق مقامی، بلکه بر اساس عمومیت لفظی است.

چنانکه بیان امام حسین (علیه‌السلام) با عبارت «مَجَارِي الْأُمُورِ عَلَى أَيْدِي الْعُلَمَاءِ بِاللَّهِ الْأُمْنَاءِ عَلَى حَلَالِهِ وَحَرَامِهِ»: در این عبارت نیز «مَجَارِي الْأُمُورِ» (جریان امور) به صورت عام بیان شده و تمامی شئون حکومتی را شامل می‌شود. این سه روایت، هر یک به گونه‌ای بر عمومیت ولایت فقیه و گستردگی اختیارات او در عرصه‌های مختلف دلالت دارند.

۴. تحلیل و بررسی

≠ مرحوم علامه نائینی در اثر گرانسنگ «تنبيه الامه و تنزيه المله» به این موضوع اشاره می‌کنند که برخی موضوعات، فاقد حکم ثابت شرعی هستند و تعیین تکلیف آن‌ها برعهده ولی امر مسلمین است، چه به صورت مستقیم و چه از طریق نمایندگان مجاز وی. توضیح این دیدگاه آن است که برخی موضوعات، به دلیل تغییرپذیری مستمر یا غالب، قابلیت انطباق با حکم ثابت شرعی را ندارند و اساساً تشریح حکم لایتنجیر برای آن‌ها خلاف حکمت الهی است. مثال بارز این امر، مقررات متغیر راهنمایی و رانندگی است که بسته به شرایط زمانی و مکانی، حد مجاز سرعت یا ممنوعیت پارک دوبل را تعیین می‌کند.

موضوعات متغیر، گستره وسیعی دارند و نمی‌توان آن‌ها را مشمول قاعده اباحه دانست. به‌عنوان نمونه، هرچند خرید و فروش کالاهای مختلف در تجارت بین‌المللی در نگاه اول مباح شمرده می‌شود، اما حکومت اسلامی نمی‌تواند بدون نظارت، این امر را به قاعده اباحه واگذار کند؛ چرا

که ممکن است واردات برخی کالاها به اختلال در تولید داخلی (مانند آسیب به کشاورزان برنجکار) یا تهاجم فرهنگی (مانند کالاهای آرایشی خاص) بینجامد.

آیا می‌توان موضوعات متغیر پس از تشکیل حکومت اسلامی را با همان چارچوب پیشین تحلیل فقهی نمود؟ مسلماً خیر، چرا که تغییر در موضوع، مستلزم تغییر در حکم است. همان‌گونه که فقها معتقدند خون که سابقاً فاقد منفعت محله بود، امروزه به دلیل تغییر شرایط، قابل خرید و فروش شده است، در موضوعات مرتبط با اسناد و معاملات نیز چنین تحولی رخ داده است. اگر حکومت اسلامی نتواند معاملات را در چارچوب اسناد رسمی سامان دهد، قادر به مدیریت کشور نخواهد بود. فقدان سند رسمی به معنای عدم امکان احراز حقوقی معاملات و اعمال مدیریت کارآمد است. بنابراین، تنظیم اسناد رسمی برای معاملات، از جمله موضوعات متغیری است که طبق نظر مرحوم نائینی، وضع حکم آن به صلاحدید ولی امر مسلمین یا نهادهای مجاز مانند مجلس شورای اسلامی یا مجمع تشخیص مصلحت نظام، واگذار شده است. از این منظر، می‌توان راهکار جدیدی برای تعارض اسناد رسمی و عادی ارائه داد. با تشکیل حکومت اسلامی، ماهیت موضوع تغییر یافته و در زمره مسائل متغیر قرار گرفته که تعیین حکم آن برعهده حاکم اسلامی است.

در نظام جمهوری اسلامی ایران، مطابق قانون اساسی و تفسیر تفصیلی شورای نگهبان، برای تصویب یک قانون، کافی است که مستند به فتوای معتبری باشد که مورد پذیرش فقهای شورای نگهبان قرار گیرد. در این راستا، آیات عظام مکارم شیرازی و مرحوم هاشمی شاهرودی از جمله قائلین به این دیدگاه بوده‌اند. (مکارم شیرازی، ۱۴۲۷، ج ۱: ۱۴۵) آیت‌الله مکارم شیرازی علاوه بر تأیید اعتبار سند رسمی به عنوان یکی از ادله اثبات دعوا، حتی در موارد تعارض، سند رسمی را بر شهادت شهود عادل نیز مقدم دانسته‌اند؛ بنابراین به طریق اولی، سند رسمی بر سند عادی - که فاقد پشتوانه شهادت شهود است - تقدم خواهد داشت. براساس این دیدگاه، می‌توان مسئله را به صورت مستدل حل و فصل نمود. در دوران امام خمینی (ره) موارد متعددی پیش آمد که شورای نگهبان فتوایی را می‌پذیرفت که نه تنها مطابق نظر امام نبود، بلکه حتی فتوای اکثریت فقهای شورای نگهبان نیز محسوب نمی‌شد. نمونه بارز آن، مسئله تعزیر و جواز اجرای آن به جز از طریق شلاق بود که از امام استفسار شد و ایشان فرمودند به فتوای آیت‌الله منتظری مراجعه شود که قائل به جواز تعزیر به روش‌های غیر از

شلاق بودند. همین پرسش نشان‌دهنده آن است که به‌ظاهر نظر فقهای شورای نگهبان نیز بر عدم جواز تعزیر به غیر از شلاق استوار بوده، وگرنه نیازی به استعلام از امام نبود.

حتی اگر فقهای شورای نگهبان به‌صورت اجتهادی، فتوای آیات مکارم شیرازی و هاشمی شاهرودی را نپذیرند، باز هم می‌توانند با تمسک به رویه شورای نگهبان در عصر امام خمینی (ره)، از فتوای این دو مرجع تقلید بهره برده و قانونی را تصویب کنند که براساس آن، سند رسمی در تعارض با سند عادی، حائز تقدم باشد. (مکارم شیرازی، ۱۴۲۷، ج ۱: ۱۴۵)

نتیجه‌گیری

الزام به انتقال مالکیت اموال غیر منقول از طریق سند رسمی نه تنها با موازین فقهی سازگار است، بلکه به‌عنوان راهکاری ضروری برای تحقق امنیت حقوقی، کاهش اختلافات، و تقویت نظام حکمرانی در حوزه املاک محسوب می‌شود. با بهره‌گیری از ظرفیت‌های فقهی، حقوقی، و حکم حکومتی، می‌توان به یک نظام ثبت کارآمد و عادلانه دست یافت.

۱. سند رسمی به‌عنوان یکی از ادله معتبر اثبات مالکیت در فقه امامیه و نظام حقوقی ایران شناخته می‌شود. این اعتبار مبتنی بر ادله قرآنی، سیره عقلا، و احکام حکومتی است.
۲. سند رسمی به دلیل دارا بودن ویژگی‌هایی مانند تنظیم توسط مأموران صلاحیت‌دار، عدم امکان انکار و تردید، و تضمین امنیت حقوقی، از جایگاه ویژه‌ای برخوردار است.
۳. سند رسمی در مقایسه با سند عادی از اعتبار بیشتری برخوردار است، زیرا نیاز به اثبات ندارد و در صورت تعارض، بر سند عادی ترجیح داده می‌شود.
۴. عدم انحصار انتقال مالکیت اموال غیر منقول به سند رسمی موجب بروز مشکلاتی مانند افزایش اختلافات ملکی، کلاهبرداری، معاملات متعارض، و ناکارآمدی نظام حکمرانی در حوزه املاک شده است.
۵. برخی فقها اعتبار سند رسمی را مشروط به احراز شرایطی معادل «بینه شرعی» می‌دانند و معتقدند حکم حکومتی نمی‌تواند اعتبار ذاتی سند عادی را نادیده بگیرد.
۶. گروهی دیگر با استناد به احکام اولیه (مانند قاعده تسلط)، احکام ثانویه، و مصالح نظام، اعتبار انحصاری سند رسمی را توجیه می‌کنند.
۷. آیه ۲۸۲ سوره بقره، نه تنها حجیت سند را به‌صورت شرعی تشریح نموده، بلکه بیش از هر دلیل دیگری بر وجوب آن و بیان شرایط آن تأکید ورزیده است؛ با این حال، چنانچه آیه

مذکور فاقد صلاحیت تشریحی در جعل سند به‌عنوان یکی از ادله اثبات دعوی باشد، تمامی مفاد آیه با همه تأکیدات و ترغیبات مکرر آن، بی‌فایده و عبث خواهد بود. این امری است که مفسرانی که به تفسیر فقهی این آیه همت گماشته‌اند، به شدت بر آن پای فشرده‌اند. ۸. در صورت تعارض بین سند رسمی و عادی، حکم حکومتی می‌تواند با توجه به مصالح عمومی، سند رسمی را به‌عنوان تنها شیوه معتبر انتقال مالکیت اموال غیر منقول تعیین کند. این رویکرد با اهداف شریعت در تحقق عدالت و امنیت حقوقی سازگار است.

پیشنهادها

۱. ایجاد بانک اطلاعاتی یکپارچه از املاک و اراضی برای رصد دقیق معاملات و جلوگیری از تخلفات.
۲. تسهیل فرایند ثبت اسناد رسمی با کاهش هزینه‌ها و زمان‌بندی مناسب.
۳. افزایش آگاهی عمومی درباره مزایای سند رسمی و خطرات معاملات غیر رسمی از طریق رسانه‌ها و نهادهای آموزشی.
۴. بازنگری در قوانین مرتبط با ثبت اسناد به‌گونه‌ای که تعارضات فقهی و حقوقی را کاهش دهد.
۵. تصویب قوانینی که ضمانت اجرای کافی برای الزام به ثبت رسمی معاملات غیر منقول داشته باشند.
۶. انجام مطالعات تطبیقی بین نظام‌های حقوقی دیگر کشورها برای الگوبرداری از بهترین شیوه‌های ثبت اسناد.

فهرست منابع

قرآن کریم

۱. ابن‌ادریس محمدبن منصور بن احمد السرائر الحاوی لتحریر الفتاوی، دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، چاپ دوم، قم - ایران، ۱۴۱۰ هـ. ق.
۲. اردبیلی، احمدبن محمد، مجمع الفائدة و البرهان فی شرح إرشاد الأذهان، دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، چاپ اول قم - ایران ۱۴۰۳۰ هـ. ق.
۳. انصاری مرتضی کتاب المکاسب مجمع الفکر الاسلامی، ۱۴۲۳ هـ. ق.
۴. آخوند خراسانی، محمد کاظم بن حسین، کفایة الاصول، ص ۳۰۸.
۵. بحرانی آل عصفور، یوسف بن احمد بن ابراهیم الحدائق الناضرة فی أحكام العترة الطاهرة، دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، چاپ اول قم ایران، ۱۴۰۵ هـ. ق.
۶. بوشهری، جعفر ۱۳۵۲. مدیریت اسناد و فن بایگانی، چ ۶. (تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
۷. تیموری خانی، افسانه (۱۳۸۵). سند در دایره المعارف کتابداری و اطلاع‌رسانی (ج ۲) (فریبرز خسروی).
۸. جعفری لنگرودی، محمدجعفر؛ ترمینولوژی حقوق، تهران، انتشارات کتابخانه گنج دانش، چاپ نوزدهم، سال ۱۳۸۷.
۹. جهان‌پناه، سیمین‌دخت (۱۳۷۱). فهرست تحلیلی کتاب‌ها و اسناد آموزشی یونسکو و مؤسسات بین‌المللی.
۱۰. حلی، علامه حسن بن یوسف بن مطهر اسدی تحریر الأحکام الشرعية علی مذهب الإمامیة مؤسسه امام صادق (علیه السلام)، چاپ اول، قم ایران، ۱۴۲۰ هـ. ق.
۱۱. حلی، علامه حسن بن یوسف بن مطهر اسدی، قواعد الأحکام فی معرفة الحلال والحرام، ۳ جلد، دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، قم - ایران اول، ۱۴۱۳ هـ. ق.
۱۲. حلی (محقق)، نجم‌الدین جعفر بن حسن شرائع الإسلام فی مسائل الحلال والحرام، مؤسسه اسماعیلیان، چاپ دوم، ۱۴۰۸ هـ. ق.

۱۳. خمینی، سیدروح‌الله موسوی، کتاب‌البیع، مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی قدس سره چاپ اول تهران - ایران ۱۴۲۱۰ ه.ق.
۱۴. داعی‌الاسلام، سیدمحمدعلی ۱۳۶۳. فرهنگ نظام (ج ۲). ج ۳. تهران: شرکت دانش.
۱۵. دلوند، حمیدرضا ۱۳۷۷. گزارش اجرائی طرح آزمایشی رده‌بندی اسناد فرهنگ مردم (تکثیر محدود).
۱۶. دن، آلفونس (۱۳۷۵). (اسناد و شواهد کتبی و فیلولوژی، اقدس یغمایی، مترجم). در (شارل ساماران و همکاران.
۱۷. دهخدا، ۱۳۷۷، ج ۳، ص ۳۳۷۷ و ج ۱۳، ص ۱۹۹۸۴).
۱۸. دهخدا، علی‌اکبر؛ لغت‌نامه دهخدا، تهران، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ دوم از دوره جدید، سال ۱۳۷۷، جلد سوم، ص ۳۳۷۷ و جلد سیزدهم، ص ۱۹۹۸۴.
۱۹. دهقانی، موسی رضا (۱۳۷۳). مقدمه‌ای بر ارزشیابی اسناد (تکثیر محدود). تهران: سازمان اسناد ملی ایران. مؤمن، ابوالفتح (۱۳۸۵)، آبان. (ساماندهی اسناد در آرشیو. زمانه، ۵ (۵)، ۷۶-۸۲.
۲۰. سبحانی تبریزی، جعفر، الموجز فی اصول الفقه، ج ۲، ص ۲۶۵.
۲۱. شهید ثانی، زین‌الدین بن علی بن احمد عاملی مسالک الأفهام إلى تنقیح شرائع الإسلام مؤسسة المعارف الإسلامية، ۱۴۱۳ ه.ق.
۲۲. صدر، محمدباقر، دروس فی علم الاصول، ج ۲، ص ۴۶.
۲۳. طرابلسی این براج، قاضی عبدالعزیزالمهذب، دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین.
۲۴. طوسی، ابوجعفر محمدبن حسن الخلف دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، چاپ اول، قم ایران، ۱۴۰۷ ه.ق.
۲۵. عاملی، کرکی محقق ثانی علی بن حسین، جامع المقاصد فی شرح القواعد، ۱۳ جلد، مؤسسه آل‌البیت (علیهم السلام)، قم - ایران دوم، ۱۴۱۴ ه.ق.
۲۶. عاملی شهید اول محمدبن مکی الدروس الشرعية فی فقه الإمامیه، دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، چاپ دوم، قم - ایران ۱۴۱۷۰ ه.ق.

۲۷. عاملی شهید ثانی زین‌الدین بن علی رسائل‌الشهید الثاني - الحديثة، انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی حوزه علمیه قم، چاپ اول، قم ایران، ۱۴۲۱ ه. ق.
۲۸. عدل، مصطفی؛ حقوق مدنی، قزوین، انتشارات طه، چاپ دوم سال ۱۳۸۵، ص ۳۱.
۲۹. کاتوزیان، ناصر، اثبات و دلیل اثبات، ج ۱، ص ۲۷۵. به نقل از حیاتی، علی‌عباس، شرح قانون آیین دادرسی مدنی، قم، انتشارات سلسبیل، چاپ نخست ۱۳۸۴.
۳۰. کاتوزیان، ناصر؛ اموال و مالکیت، تهران، نشر میزان، چاپ بیست و ششم، پاییز ۱۳۸۸، ص ۴۸ و ۴۹.
۳۱. گیلانی میرزای قمی ابو القاسم بن محمد حسن رسائل‌المیرزا القمی، دو جلد، دفتر تبلیغات اسلامی - شعبه خراسان، قم - ایران، اول ۱۴۲۷ ه. ق.
۳۲. معین، محمد؛ فرهنگ فارسی، تهران، انتشارات امیر کبیر، ۱۳۶۰، چاپ چهارم.
۳۳. مهاجری، علی، شرح قانون آیین دادرسی مدنی، تهران، انتشارات گنج دانش، چاپ دوم ۱۳۸۲، ص ۹۸.
۳۴. نجفی کاشف‌الغطاء، محمدحسین بن علی بن محمد رضاء تحریرالمجلة، ۵ جلد، المكتبة‌المرتضویة، نجف اشرف - عراق، اول ۱۳۵۹ ه. ق.
۳۵. نجفی، محمدحسن، جواهرالکلام فی شرح شرایع‌الاسلام، ج ۴۰ دار احیاء التراث العربی، چاپ هفتم، بیروت - لبنان، ۱۴۰۴ ه. ق.
۳۶. واحدی، قدرت‌الله، بایسته‌های آیین دادرسی مدنی، تهران، نشر میزان، چاپ دوم ۱۳۸۰، ص ۱۵۲.