

الحمد لله
البرحمين
البرحمين



دانشگاه آزاد اسلامی واحد پیشوا

موضوع:

بررسی حقوق معارض در ایران

نام استاد:

دانشجو:

درس کار تحقیقی ۲

شهریور ۱۳۹۴

فهرست تفصیلی مطالب

مقدمه

بیان موضوع

سوال های اصلی تحقیق

فرضیات

انگیزه و اهداف تحقیق

کاربرد تحقیق

روش تحقیق: کتابخانه ای

کلیات

فصل اول - مفهوم معامله معارض

مبحث اول - مفهوم عام معامله معارض و انواع آن

گفتار اول - بررسی اعتبار معامله غیر معقول با سند رسمی

بند اول - اصل صحت

بند دوم - بررسی ماده ۴۸ قانون ثبت

بند سوم - بررسی ماده ۲۲ قانون ثبت

گفتار دوم - موضوع معامله معارض

مبحث دوم - مفهوم خاص معامله معارض و شرایط آن .

گفتار اول - سند رسمی باشد .

گفتار دوم - موضوع مالیکت باشد.

منت خدای را - عزوجل - که طاعتش موجب قربت است و به شکر اندرش مزید نعمت ... حمد و سپاس خداوند حق تعالی را که انسان و همه موجودات کائنات را آفرید و به هر یک به تناسب شان و مقامشان توانایی ها و تکالیفی ارزانی داشت و در میان جمیع مخلوقات خود انسان را که مصداق آیه ی تبارک الله احسن الخالقین می باشد را بر سایر مخلوقات و آفریده های خویش در این جهان پر رمز و راز و شگفتی های آفرینش خود برتری و کرامت بخشید و او را وارث زمین و هر آنچه شایسته و با سئته اوست از خوبی ها و زیبایی های در آن نمود.

بر آنها منت گذشت و بهترین و والاترین مخلوقات الهی خویش بلاخص خانم انبیاء احمد مصطفی (ص) را جهت هدایت و راهنمایی بشر به سوی سعادت که همانا رسیدن به درجات برتر تقرب الهی است نزد آنان فرستاد تا اینکه این کرامت الهی را به بشر ارائه دهند و راه سعادت و پویایی او را همواره سازند و با سلام و ثنا بر ائمه اطهار (ع) که پس از انبیا پیوسته با تحمل مشنقات و سختی های فراوان شجاعانه با گذشتن از جان و مال گرانبهای خویش چراغ هدایت به سوی سعادت را فرا رویمان فروزان و تابان حفظ و پاسداری نمودند. از آنجایی که اسنان در طبیعت خود دارای سرشت تکامل پذیری و نهایت جویی است پیوسته سعی می نماید در تمامی امور سیر سعودی ترقی را طی نماید و در این مسیر گاه راه را اشتباه رفته و هدف مطلوب را گم می کند. در نتیجه در برخی از موارد پا را از حد لازم فراتر نهاده و به اندازه کفاف قناعت نمی نماید و در تعقیب هدف خود حد و مرزها را در نور دیده و

با دستیابی بر آن، آرزوها و آمالی فراتر را همواره جستجو می نماید و تا به مطلق نرسد دست از طلب بر نمی دارد .

این گرایش مطلق گرایی انسان ها در روابط اقتصادی و مادیشان که معمولاً جهت کسب سود و منافع بیشتر است در معاملاتشان به خوبی مشهود است و از این اصل مستثنا نیست. از این رو ممکن است برای دست یابی به سود و منافع بیشتر اقدام به انعقاد معاملاتی نمایند که با معاملات سابق آلتا به نحوی در تعارض است .

گرایش و تمایل به کسب سود بیشتر سبب می گردد که متعهد معاملات و تعهدات سابق خود را نادیده انگارد و اقدام به انعقاد معامله معارض نماید معامله ای که با تعهدات و قرار دادهای سابق معامله کننده تعارض و ثنافی دارد . پیشرفت چشمگیر علوم و تکنولوژی در عصر حاضر تاثیر غیر قابل انکاری بر رواج روز افزون قراردادهای تعهدی داشته است و در تعاقب آن نیز معاملات معارض با تعهدات سابق نیز رو متعهد نیز رو به فزونی و ازدیاد نهاده است.

تقسیم بندی مطالب

فصل اول : در فصل اول این رساله مفهوم معامله معارض در معنای عام و خاص آن با توجه به شرایط تحقق آن بررسی می گردد.

فصل دوم: در فصل دوم این رساله وضعیت اعمالی حقوق معارض با معاملات و تعهدات سابق متعهد که در قبال آن چیزی دریافت نموده است بحث می گردد.

بیان موضوع:

مساله مورد بحث مربوط به اعمال حقوقی معارض و مخالف با معاملات و تعهدات سابق متعهد است اعمال و اقداماتی که به نحوی با تعهدات سابق متعهد در تعارض است. در حقیقت می خواهیم صحت و سقم اینگونه اقدامات را در عالم حقوق مورد بررسی قرار دهیم و بدانیم معاملاتی از این قبیل به چه آثار و نتایجی در عالم حقوق منتج می شوند :

آیا باید اینگونه معاملات را باطل دانست یا غیر نافذ که در صورت اخیر با اجازه یا رد متعده به قرارداد سابق یا صاحب حق سرنوشت عقد معین می گردد. یا اینکه اصولاً باید معاملات معارض را صحیح و نافذ شمرد که در این صورت متعده به قرارداد سابق و صاحب حق تنها میتواند تقاضای خسارت عدم انجام تعهد و یا تضییع حق از متهد نماید و در قراردادهای تعاهدی مالی که موضوع آن تعهد بر انعقاد قرارداد است بررسی خواهیم نمود که آیا در اینگونه قراردادهای متعده حق عینی بوجود می آید یا خیر ؟ چرا که وجود حق عینی برای متعده کفایت تا معامله معارض را غیر نافذ نماید و در حالتی که برای وی تنها ایجاد حق دینی نماید باید به دنبال دلایل و حل تعارض بین دو معامله کرد .

از سویی دیگر ماهیت حقوقی وجه التزام مقرر ی ما بین طرفین در برخی از قراردادها مورد بررسی و مطالعه قرار می گیرد و در این زمینه به سوالات و نظریات رایج در پیرامون این بحث خواهیم پرداخت .

اگر صرف درج وجه التزام نشانه حق فسخ معامله باشد. نتیجتاً معامله معارض نافذ است و متعهدله فقط می تواند وجه التزام را درخواست نماید حال آنکه اگر وجود وجه التزام را نشانهء تحکیم و تثبیت معامله بدانیم وضعیت حقوقی معامله معارض مورد بحث است.

سوال های اصلی

۱- آیا قراردادهای تعاهدی مالی برای متعهدله نسبت به عین مورد تعهد حق عینی ایجاد می کند؟

۲- اعمال حقوقی معارض با تعهدات سابق نافذ یا غیر نافذ است؟

۳- آیا صرف وجود وجه التزام در قرارداد نشانه حق فسخ قرار داد است یا نشانه تحکیم آن؟

فرضیات :

۱- در قراردادهای تعاهدی مالی برای متعهدله نسبت به عین مورد تعهد ، حق عینی ایجاد می شود.

۲- اعمال حقوقی معارض با تعهدات سابق متعهد، غیر نافذ است.

۳- صرف درج وجه التزام در قرارداد نشانه حق فسخ معامله نیست بلکه نشانه تحکیم قرارداد است.

کلیات :

علازغم اینکه در پیرامون موضوع این رساله مطالبی به اختصار به عرض رسید قبل از ورود به مباحث اصلی توضیحات مختصری را در خصوص عنوان و موضوع تحقیق لازم دانستم تا انشا الله با برخورداری از شفافیت لازم نه تنها برای اهل فن بلکه برای سایرین هم بتواند مفید و مورد استفاده قرار گیرد. لذا به تجزیه و تحلیل عنوان تحقیق : اعمال حقوق متارض می پردازیم .

اعمال حقوقی :

منظور از اعمال حقوقی ابراز قصدی است که به منظور ایجاد اثر حقوقی مورد نظر و مقصود فاعل آن انجام می گیرد فلذا آثار و نتایج حاصل از آن با آنچه فاعل می خواسته است منطبق است.

عمل حقوقی را که با یک اراده تحقق پذیرد ایقاع و عمل حقوقی را که تحقق آن حداقل به مشارکت دو اراده نیازمند باشد را عقد گویند. بنابراین در این تحقیق فقط اعمال حقوقی مورد بحث است و وقایع حقوقی که اثر آن به اراده شخص نیست مورد بررسی قرار نمی گیرد.

۲- معارض :

مفهوم معارض بدین معناست که اعمال حقوقی لاحق و اعمال حقوقی سابق وحدت موضوع و مورد داشته باشند. در نتیجه اگر عمل حقوقی لاحق و سابق هر یک دارای موضوع خاص و جدا از یکدیگری باشند، در چنین حالتی مسلماً تعارض و مخالفتی بین آندو متصور منظور نخواهد بود. چرا که یکی از ارکان و حلقه های اصلی تحقق معامله معارض وحدت موضوع و

مورد است بدین صورت که شخص عمل حقوقی نافذی انجام می دهد و سپس نسبت به همان موضوع و ورود بی معامله ، معامله دیگری انجام می دهد که منتج به وقوع تعارض بین دو معامله می گردد. که وضعیت حقوقی اینگونه معاملات در این رساله مورد بردسی قرار می گیرد.

فصل اول:

معامله معارض در فرهنگ لغت " با هم عمل کردن " "داد و ستد کردن" و "بازارگانی کردن و سوداگر" ^۱ آمده است و در اصطلاح دارای معانی متفاوتی است مفهوم اعم آن که همان مفهوم فقهی آن نیز گفته می شود و آن عبارت است از هر عملی که محتاج به قصد قربت نباشد بنابراین عقد صدقه موضوع ماده ۸۰۷ قانون مدنی معامله نیست ولی در مقابل آن غصب و سایر اعمال موجود ضمانت قهری و جرائم کبیره و صغیره جزو معامله به معنی اعم می باشند.^۲ البته معاملات مدنی نیز تقریباً همین معنی را میرساند تصرفات مربوط به زندگی قضایی مربوطه قضایی یک جامعه خواه از عقود و ایفاعات باشد خواه نه بنابراین غصب هم از معاملات مدنی است که در مقابل تصرفاتی که مربوط به زندگی قضایی آن جامعه نیست استعمال شده است مانند خوردن و نوشیدن و پوشیدن روی همین معنی به کشتی سازی نیز در بند ۱۰م دوم قانون تجارت عنوان معامله تجاری داده شده است.^۳ معانی خاص و اخص معامله نیز قابل توجه است معامله به معنی خاص شامل (عقود عقود مالی و غیر مالی مانند نکاح) و ایفاعات است معامله به معنی خاص که شامل عقود مالی معوض است و شامل نکاح نمی شود.^۴

حمل معنی خاص برکلمه معامله دشوار است و بررسی هر مورد را با توجه به قرائن و اوضاع و احوال لازم را دارد بعنوان مثال در ماده ۲۲۳ ق مدنی هر معامله که واقع شده باشد

^۱ دهخدا علی اکبر ، لغت نامه ، جلد ۴۵ ، انتشارات دانشگاه تهران ، تهران ۱۳۵۲ ، ص ۶۷۴
^۲ و ۳ و ۴ - محمد جعفر لنگرودی - ترمینولوژی حقوق ، چاپ هفتم ، کتابخانه گنج دانش ، تهران ، ۱۳۷۴ ، ش ۵۲۹۵ و ۵۲۹۳

محمول بر صحت است مگر اینکه فساد آن معلوم شود. معامله در معنی خاص آن به کار برده شده است. چرا آن که کاربرد شده است چرا که قانون مدنی ما از اصطلاحات فقهی پیروی می کند. کلمه معارض به معنی "مخالف" خصم، حریف "مدعی و تقابل"^۱ آمده است و در علم حقوق در قالب اصطلاحاتی چون "تعارض ادله" تعارض قوانین سند مالکیت معارض معامله معارض و بکار رفته است و در تمام آن دو دلیل یا دو قانون آن یا قانون یا دو سند و دو معامله در برابر هم قرار گرفته اند. فرضاً در تعارض ادله دو یا چند دلیل دلیل متعادل در برابر یکدیگرند قرار می گیرند به طوریکه عرفاً نتوان آنها را جمع کرد و یکی نسخ دیگری نباشد.^۲ و یا در تعارض قوانین یک رابطه حقوق خصوصی بواسطه یک یا چند عامل خارجی به قانون دو یا چند کشور ارتباط پیدا می کند.^۳

معامله معارض در قوانین ایران تعریف نشده است لیکن برخی از علمای حقوق آنرا به این نحو تعریف کرده اند منظور از معامله معارض آنست که کسی مالی را اعم از منقول و غیر منقول عیناً و منفعتاً به دیگری انتقال و یا حتی در آن به دیگری بدهد و بعد نسبت به همان مال معامله یا تعهدی معارض با حق واگذار شده بنماید.^۴ در تعریف دیگر آمده است اگر مال مورد معامله با زید و بار دیگر با بکر قرار گیرد بطوریکه اجتماع حقوق در متعامل مقدر نباشد معامله موخر معامله معارض است.^۵ همانطور که ملاحظه می نماید "معامله" در اینجا در مفهوم اخص آن مورد نظر است که شامل عقود مالی اعم از عقود معین و غیر معین می

۱ - همان ، ش ۵۲۹۵

۲ - دهخدا علی اکبر ، پیشین ، ص ۶۶۱

۳ - محمدی ابوالحسن ، مبانی استنباط حقوق اسلامی ، چاپ هشتم ، انتشارات دانشگاه تهران ، تهران ، ۱۳۷۵ ، ش ۳۰۲ ص ۲۳۵

۴ - تجاد علی الماسی ، تعارض قوانین ، چاپ پنجم ، مرکز نشر دانشگاهی ، تهران ، ۱۳۷۶ ، ص ۴

۵ - شهری غلامرضا ، حقوق ثبت اسناد و املاک ، چاپ چهارم ، موسسه انتشارات جهاد دانشگاهی ، تهران ، ۱۳۷۳ ، ص ۳۸۸ و ۳۸۹

۶ - لنگرودی محمد جعفر - مبسوط در ترمینولوژی حقوق ، جلد ۵ ، چاپ اول ، گنج دانش ، تهران ۱۳۷۸ ، ص ۳۴۱۹

شود و عقود غیر مالی را در بر نمی گیرد و این نکته در ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک که مجازات بعضی از انواع معاملات معارض را بیان نموده کاملاً آشکار است. "هر کس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی اعم از منقول و یا غیر منقول حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت بموجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض با حق مذکور بنماید. به حبس با اعمال شاقه از ۳ تا ۱۰ سال محکوم خواهد شد.

مبحث اول - مفهوم عام معامله معارض و انواع آن

با توجه به تعاریف فوق معامله در مفهوم عام فارغ از طرز تنظیم معاملات به نحو رسمی و عادی و کتبی و شفاهی می باشد، و منظور نفس معامله است که هر گونه حقی را اعم از حق عینی و دینی انتقال می دهد و انواع آن به چهار صورت متصور است.

صورت اول: هر دو معامله با سند رسمی باشد.

صورت دوم: هر دو معامله با سند عادی باشند.

صورت سوم: معامله اول با سند رسمی و معامله دوم با سند عادی می باشد.

صورت چهارم: معامله اول با سند عادی و معامله دوم با سند رسمی باشد.^۱

برای آنکه معامله معارض تحقق یابد باید هر کدام از دو معامله قابلیت صحت و اعتبار را داشته باشد والا تعارض ایجاد نمی گردد. در مورد اعتبار اسناد رسمی، مواد ۱۲۹۰ و ۱۳۰۵ قانون مدنی صراحت دارند ولی در مورد معامله یا سند عادی باید گفت منظور از معامله در اینجا تمامی عقود معین و غیر معین است و طبق ماده ۱۹۱ قانون مدنی عقد محقق می شود

^۱ - شهری غلامرضا، پیشین، ص ۳۸۹

به قصد انشاء به شرط مقرون بودن به چیزی که دلالت بر قصد کند. لذا معامله با سند عادی معامله ای صحیح و دارای اعتبار است و اعتبار آن در مورد انتقال غیر منقول لازم به بررسی است. همچنین در قولنامه که دو طرف تعهد می کنند معامله ای را با شرایط معین و ظرف مهلت خاص انجام می دهند، حقی که از آن ناشی می شود حق دینی است و این تعهد خود می تواند موضوع تعارض قرار گیرد. لذا این مبحث را در دو گفتار مورد مطالعه قرار می دهیم، در گفتار اول: به بررسی اعتبار معامله مال غیر منقول با سند عادی می پردازیم و در گفتار دوم موضوع تعارض در معامله معارض را بررسی می نماییم.

گفتار اول: بررسی اعتبار معاله مال غیر منقول با سند عادی:

قبل از سال ۱۳۶۱ که ماده ۱۳۰۶ قانون ارزش شهادت را در ثبات عقود محدود به پانصد ریال می کرد، این نظریه را به ذهن می رساند که با وجود مواد ۴۶-۴۷-۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک اثبات خرید و فروش املاک خواه ثبت شده یا ثبت نشده و دولت متقاضی بداند با سندی عادی غیر ممکن است. در نتیجه با پذیرفته نشدن سند عادی امکان اثبات معامله ای که در دفتر اسناد رسمی ثبت نشده باشد چندان اندک می نمود که به هدف عمومی قانونگذار، یعنی جلوگیری از معامله معارض خلل نمی رساند.^۱ همچنین استفاده از اقرار که از دلایل اثبات دعوی است و به ندرت در دعوی بکار می رود در مورد بیع املاک ثبت شده با سند عادی با استناد به ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک ممنوع و بی اثر می دانستند. درباره املاک ثبت شده وقوع بیع بستگی به تشریفات ثبت دارد.^۲

۱ و ۲ - کاتوزیان ناصر ، حقوق مدنی - دوره عقود معین (۱) ، چاپ ششم ، شرکت انتشار بهمن برنا و مدرس، تهران ، ۱۳۷۴ ص ۲۵۹ و ۹۴

در خرید و فروش املاک ثبت شده ... سند عادی اعتبار ندارد.^۱

با حذف ماده ی ۱۳۰۶ قانون مدنی در سال ۱۳۶۱ تصور یک ناهمگونی زنده بوجود آمد که از یک طرف به موخر مواد ۲۲،۴۷،۴۸ قانون ثبت اسناد سندی در اثبات آسان پذیرفته نمی شود و از طرف دیگر همه دلایل دیگر اقرار شهادت ۱ ماده و سوگند می تواند فروش ملک را ثابت کند این مسئله باعث شد قانون مورد و انتقال قرار گیرد که اگر هدف این است که معامله معارض صورت پذیر است در دسترسشان انتقال از طرف مامور رسمی احراز شود چگونه است که مالک می تواند به طور شفاهی ملک خود را بفروشد و برای اثبات تمام ارکان و شرایط پیچیده آن شاهد بیاورد برعکس سندی عادی که با مشورت حرفه ای ها تنظیم می شود و ارزش اثباتی آن به مراتب از شهادت و ۱ ماده بیشتر است پذیرفته نیست؟^۲

آیا به واقع خرید و فروش املاک با سندی عادی بی اعتبار است و اثبات آن غیر ممکن؟ با توجه به اصل حاکمیت اراده که بر گرفته از مبنای اصل جهانی آزادی از اصول عقاید کانت است تنها بوسیله حاکمیت اراده میتوان سلطه هر طرف از قرار دادن را بر گیری که با حرمت و شخصیت و آزادی انتقال منافات دارد توجیه کرد^۳ و طبق مواد ۱۰،۱۹۱،۳۳۹ قانون مدنی در حقوق ایران انعکاس یافته است هر کس در خرید فروش یا خود دارای از آن آزاد است و دو طرف قرارداد هر ماهیت حقوقی را به هر شکل که اراده نماید می توانند برگزینند و در عالم حقوق دارای اعتبار است و البته هر اصلی استثنایی دارد و هر آزادی نیز محدودیتهایی دارد چرا که خود باعث تجاوز به آزادی است به طور خلاصه می توان گفت به محدودیتهای

۱ و ۲ - همان ، ص ۵۷ و ۲۶۰

^۳ کاتوزیان - ناصر ، فلسفه حقوق، جلد اول ، چاپ دوم ، انتشارات به نشر ، تهران ، ۱۳۶۵ ، ص ۴۹ و ۵۰

قانونی مثل فروش پاره ای از کالاها مانند دخانیات و اسلحه و محدودیتهای ناشر از نظم عمومی فرضاً در مواردیکه نظم و آسایش عمومی ایجاد میکند دادگاه شخصی را ناگزیر از فروش مال خود می نماید و همچنین محدودیتهای ناشر از قرار دارد که خود به وعده؟؟ بیع متغیر قولنامه ما و وعده یک طرفه بین تقسیم می شود اشاره نمود.^۱

دست کشیدن از حاکمیت اراده و آثار آن در برخورد با موانع قانونی همیشه مطلق نیست بلکه با حدود و قلمرو مانعیت خود خاص قانونی متناسب بود و ممکن است محدود به یک یا چند حاکمیت اراده باشد. بنابراین در صورت تردید در اینکه آیا شخص خاص مذکور بطور مطلق حاکمیت اراده را نفی می کند یا فقط جلوی پاره ای از آثار آنرا می گیرد مقتضای اصل شناخت اعتبار حاکمیت اراده به طور محدود و پشت به آثار است که مانعیت نص خاص در برابر آن مسلم نیست.^۲

لذا با توجه به اینکه نص خاصی در بطلان معامله مال غیر منقول با سندی موجود نیست باید با توجه به امر حاکمیت اراده آنرا جمیع شمرده که قبل از ثبت آن در دفتر اسناد رسمی نمی تواند وقوع آنرا به صرف اراده نزد ادرات و محاکم آشکار ساخت. مورد استفاده قرار دادن. بداول- اصل صحت- مطابق این اصل چنانچه قرار دادی منعقد شود و تردید ایجاد گردد که آیا این عمل حقوقی در شیب تحقق یافته یا خیر؟ باید آن قرار داد را شمول بر صحت بدانیم در غیر این صورت لازم است از چگونگی آن تفحص کنیم که تکلیفی است بس مشکل.^۳

^۱ کاتوزیان - ناضر ، حقوق مدنی - دوره عقود معین (۱) ، ش ۳۸

^۲ شهیدی - مهدی ، مقاله ، " فروش مال غیر منقول بدون تنظیم سند رسمی " ، مجله حقوقی دانشگاه شهید بهشتی ش ۱۱ و ۱۲ ، ص ۱۴

^۳ محقق داماد - سید مصطفی ، قواعد فقه (بخش مدنی) ، چاپ ششم ، مرکز نشر علوم اسلامی ، تهران ، ۱۳۷۶ ، ص ۲۱۱

در صورتی می توان معامله ای را بی اعتبار دانست و بر خلاف اصل صحت حکم داد که دو جهت موضوعی و حکمی قضیه معلوم شود جهت موضوعی اثبات وضعیت عینی معامله انشاء شده است و جهت حکمی اعلام بی اعتباری نوع معامله دارای وضعیت مذکور است مثلا در مورد اثبات بطلان قرار دادن اجاره مزرعه باید اثبات گردد مستاجر تصریح کرده که قصد دارد در این مزرعه خشکاش بکار رفته است (جهت موضوعی) و سپس نص قانون بر بطلان آن که ماده ۲۱۷ قانون مدنی می باشد ارائه شود جهت ؟

واضح است که فقدان هر یک از این دو جهت مذکور با توجه به اصل صحت داد و ستد قرار دادن را برساند در مورد فروش مال غیر منقول با سند عادی که جهت موضوعی تغییر است باید جهت حکمی قضیه نیز موجود باشد تا بر خلاف اصل صحت آنرا باطل بدانیم بررسی مقررات موضوعی نشان می دهد چنین نص موجودی نیست لذا معامله مال غیر منقول با سند عادی معامله ای صحیح است .^۱

بند دوم: بررسی ماده ۲۸ ق ۴۴۴:

در هیچک از قوانین ما بطلان مال غیر منقول با سند عادی اعلام شده است و در ماده ۴۸ ق ثبت اسناد مختصرا اینگونه اسناد را قابل پذیرش در ادارات و محاکم نمی داند.

م ۴۸ قانون ثبت می گویند:

سندی که مطابق مواد فوق باید به پشت برسد و به پشت نرسیده در هیچیک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد همانطور که ملاحظه می نماید اولاً جهت از سندی می نماید که طبق ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی هر نوشته ای است که در قبال دعوی یا دفاع قابل استفاده باشد

^۱ شهیدی - مهدی ، پیشین، ص ۱۴

و از هیچ از دلالت آن سند که معامله مال غیر منقول باشد حرفی نمی زند و به اعتبار آن لطمه ای وارد نمی آورد نسبت به وضعیت سند یعنی خود معامله حکمی مقرر نگردیده است.^۱ ثانیاماده فوق با اینکه در مقام بیان آثار ثبت نشدن سند چنین معاملاتی است تنها به اعلام عدم پذیرش چنین اسناد در ادارات و محاکم کفایت نموده و از اعلام بطلان آنها جلوگیری کرده است و این عدم اعلام در مقام بیان خود قرنیه ای قوی بر اعتبار اسناد عادی معاملات مربوطه به اموال غیر منقول است بنابراین غیر قابل قبول بودن سند معامله به معنی بطلان آن معامله نیست بلکه معامله صحیحی است که پاره ای از آثار سند آن نفی گردیده است.^۲ مقایسه تطبیقی حقوق کشورهای دیگر می تواند راهگشا برای سمت و سوی صحیح جهت نظم بخشیدن به حقوق کشورمان باشد با مراجعه به قوانین کشورهای سوئس، آلمان، لهستان و فرانسه روشن می گردد که برخی از آنها صریحا این نوع معاملات را باطل اعلام کرده اند. بعنوان مثال ماده ۲۱۶ قانون مدنی سوئس این صراحت را دارد و کشورهای آلمان و لهستان که دارای حقوق مدرن می باشند معاملاتی را که در آغاز تشریفات ثبت رسمی اموال غیر منقول رعایت نشده باشد باطل اعلام کرده اند سیستم حقوق ایران به تبعیت از سیستم حقوق فرانسه از اصل اعتبار بیع مال غیر منقول بدون تنظیم سند رسمی و پیروی نموده است. چرا که طبق حقوق فرانسه بیع مال غیر منقول یک عقد تشریفاتی و دارای اعتبار است ولی در برابر اشخاص ثالث قابل استناد نمی باشد. البته حقوق فرانسه در سال ۱۹۶۳ به بعد مسیر خود را تغییر دادن چرا که طبق مقررات مالیاتی که در این سال وضع گردیده تمامی حقوق

۱ و ۲ - شهیدی مهدی، پیشین، ص ۱۵ و ۱۶

مربوطه به اموال غیر منقول را که در سند رسمی منعکس نمود باطل اعلام کرده.^۱ منظور از اینکه سند ثبت نشده معامله مربوطه به مال غیر منقول در ادارت و محاکم پذیرفته نخواهد شد چه می توان باشد آیا منظور غیر ممکن بودن اثبات آن و نپذیرفتن چنین معامله ای در ادارات و محاکم به صورت مطلق است یا می توان گفت چون محاکم مرجع نظم خواهی است باید به قسمت آن سند و وقوع آن معامله رسیدگی نمود در ادارات مفاد سند رسمی مشکوک و مورد تردید نیست چرا که مسئول دفتر اسناد رسمی هویت متعاملین را طبق ماده ۵۰ قانون ثبت و اهمیت طرفین را طبق ماده ۵۷ همان قانون و مخالفت نداشتن با قوانین را طبق ماده ۶۰ قانون فوق الذکر احراز می نماید. لذا به محض ارائه مورد قبول ادارات قرار میگیرد ولی در سند در معاملات غیر منقول شرایط صحت و اعتبار معامله و معلوم و معین بودن موضوع عقد مورد شک و تردید است بنابراین نمی توان تصدقات رسمی محاکمه در آن کرده فرضاً نمی توان آن را نزد بانک بعنوان وثیغه برای اخذ وام قرار داد یا برای تفکیک یا افراز نمی توان بع اداره ثبت یا شهرداری مراجعه نمود یا برای دریافت جواز نمی توان اقدامی کرد از قرار گرفتن عبارت محاکم در کنار عبارت ادارات در ماده ۴۸ قانون ثبت با توجه به تکنیکهای تفسیر قرار دادن باید همان برداشت را که هنگام مراجعه به ادارات انجام می گیرد در مراجعه به محاکم نمود. یعنی مفاد سند عادی معاملات غیر منقول مشکوک و مورد تردید است لذا به طرف ارائه آن نزد محاکم و بدون رسیدگی قضایی به وقوع مندرجات آن نمی توان انتقال مالکیت را قطعی و ثابت شده پنداشت و آنرا فرضاً نزد بازپرس بعنوان وثیغه مورد قرار معرفی کرد یا سند عادی را نمی توان در دعوی خلع دید علیه غاصب مورد استفاده قرار

^۱ - همان، ص ۱۶ و ۱۷

داده و دارنده سند عادی چرا نتواند در دعوی خلع ید علیه غاصب مورد استفاده قرار داده ولی دارنده سند عادی چرا نتواند از دادگاه در خواست رسیدگی قضایی نسبت به وقوع مندرجات آن سند و اعلام اعتبار مفاد آنرا بنماید؟

بنابراین ماده ۴۸ قانون ثبت مانعی برای قاضی دادگاه رسیدگی به صحت قرار داد عادی مربوط به اموال غیر منقول قرار نمی دهد. پس فقط تصدیق می نماید که مراجع قضایی در در دعای که خواسته آن رسیدگی به صحت قرارداد عادی پشت باید مانند ادارات از پذیرفتن آنها بپذیرند لذا قانون گذار در ماده ۴۸ قانون ثبت فقط نظر بر محدود کردن آثار سند ثبت نشده داشته است و دلایلی آنرا محدود به مراجعه به محاکم و تقاضای رسیدگی نسبت به وقوع آن معامله نموده است و غیر ممکن دانستن اثبات معامله مال غیر منقول با سندی تفسیر بی مورد از ماده ۴۸ قانون پشت می باشد.

به این ترتیب قانون گذار در ماده ۴۸ قانون ثبت خواسته است سندی را به صرف ارائه و بدون رسیدگی قضایی نسبت به وقوع آن معامله منتفی اعلام کند و هرگز در مقام نفی اعتبار سندی عادی نمی باشد. هر گاه منظور با اعلام بطلان معامله مال غیر منقول بدون تنظیم سندی رسمی بوده نباید فقط سند ثبت نشده بلکه باید هر نوع دلیل وقوع معامله ثبت نشده را غیر قابل قبول معرفی می کرد به همین جهت روشن است که هرگز نمی توان از مقررات ماده ۴۸ استنباط کرد که در یک دعوی رسیدگی قضایی مربوط چه معامله اموال غیر منقول نتوان برای اثبات وقوع معامله و اعتبار آن مثلا به اقرار خواننده استفاده کرده.^۱

بند سوم- بررسی ماده ۲۲ قانون ثبت:

^۱ - همان - ص ۲۰

ماده ۲۲ قانون ثبت دلالتی بر عدم وقوع معامله غیر منقول با سند عادی ندارد این ماده بیان می‌دارد دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مذکور به او منتقل گردیده و انتقال آن در دفتر املاک به ثبت رسیده مالک خواهد شناخت همانطور که قبال نیز بیان شد این است که ادارات دولتی سندی عادی را ثبت مالکیت خریدار قرار نمی‌دهد و تا این معامله به ثبت نرسد تنها کسی را که ملک در دفتر املاک بنام او نیست است بعنوان مالک می‌شناسد.

ولی اینکه دولت چه کسی را بعنوان مالک خواهد شناخت تعارض با رسیدگی قضایی احراز وقوع معامله ندارد. بعبارت دیگر صرف ارائه سند عادی به دولت و حتی به محاکم قضایی اثبات کننده مالکیت خریدار نخواهد بود. بعلاوه عبارت کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده ... در ماده ۲۲ انتقال قانونی ثبت که ثبت پس از انتقال آورده به نوعی انعکاس این مطلب است که امکان وقوع انتقال قانونی پیش از ثبت این انتقال در دفتر املاک وجود دارد همچنانکه طبق ماده ۷۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سر دفتران و دفتر یاران هر گاه پیش از ثبت ملک دادگاه بی اعتباری آنرا احراز کند حکم به بطلان آن می‌دهد و ثبت ملک مانعی برای رسیدگی قضایی و باطل کردن آن نیست.^۱

گفتار دوم- موضوعی تعارض در معامله معارض:

موردی معامله به همراه قصد و رضای طرفین؟؟ مشروعیت جهت معامله از شرایط اساس هر معامله محسوب می‌شود ولی به علت بررسی کردن مورد تعهد در این بحث این است که مفهوم عام معامله معارض تعارض را روشن کنیم.

^۱ - همان - ص ۲۱

عقد عبارت است از توافق دو انشاء متقابل که به منظور ایجاد اثر حقوقی انجام می شود.^۱
این اثر حقوقی را موضوع معامله می نامیم که ممکن است حق مالی اعم از حق عینی یا حق
؟؟ باشد.

باید توجه داشت که حق غیر مالی موضوع معامله معارض قرار نمی گیرد چون در مفهوم
معامله شروع داریم که مفهوم اخص معامله که عقود مالی معرض است مورد نظر است.
در اثر هر عقد تعهد های گوناگون برای طرفین یا یکی از آنها بوجود می آید و موضوع این
تعهد ما ممکن است انتقال مال یا انجام دادن کار معینی باشد.^۲ بنابراین در اثر یک معامله
ممکن است یک حق دیگر ایجاد شود که به موجب آن صاحب حق می تواند انجام دادن امری را
از طرف خود بخواهد.^۳ نیز ممکن است یک حق عینی ایجاد شود حق غیر حقی است که
شخص به طور غیر مستقیم و بی واسطه نسبت به چیزی پیدا می کند و می تواند از آن
استفاده کند... حق عینی به طور غیر مستقیم بر موضوع خود اعمال می شود و لازم نیست
اجرا و رعایت آن از اشخاص دیگر مطابقت داشته باشد.^۴

تقسیم حقوق به حق عینی و دینی باعث گردیده که تقسیم بندی خاص در فقه وجه تبع آن در
علم حقوق در عقود و معاملات ایجاد گردد و عقود به عقد دیگر و عقد عهدی تقسیم می شود.

۱ و ۲ - کاتوزیان ناصر ، دوره مقدماتی حقوق مدنی - اعمال حقوقی ، چاپ چهارم ، شرکت انتشار ، تهران ، ۱۳۷۶ ، ص ۱۶ و ۱۲۸

۳ - کاتوزیان ناصر ، دوره مقدماتی حقوق مدنی - اموال و مالکیت ، چاپ اول ، موسسه نشر یلدا ، تهران ، ۱۳۷۴ ، ش ۹

۴ - همان - ص ۱۹

عقد را که نتیجه مستقیم آن انتقال نیست مالکیت یا حق عینی جزئی تو است تملیکی نامند مانند عقدبیع و اجاره و صلح) و عقدی را که سبب ایجاد و انتقال و سقوط تعهد است. "عهد
شمرد" ۱

لذا معامله معارض که از عقود تملیکی و عقدی تشکیل می گردد دارای موضوع وسیعی است و آثار مقاومتی دارد که علاوه بر حق عینی حق دینی را نیز شامل می شود.

در مورد عقد تملیک و حق عینی در مبحث مفهوم خاص معامله معارض سخت خواهیم گفت ولی در مورد خاص دینی (droit personnel) که به مفهوم معامله معارف عمومیت می بخش و با عناوین حق شخصی و حق ذمی نیز شناخته می شود باید گفت حقی است که شخص بود دیگری دارد و این حتی بیشتر از آثار تعهدات است که در اثر اراده طرفین قرار داد یا به حکم قانون به وجود می آید.^۲ کسر که این حق را دارد تنها به وسیله مدیون و از راه الزام وی در دادگاه می تواند اجرای آنرا بخواهد و به طور مستقیم نمی تواند این حق را بر اشیا اعمال کند.^۳ موضوع تعهد در عقد عمدی حق دینی است که ممکن است ناظر بر ابعاع دادن کار با خود داری از آن باشد فرضاً مالکی ضمن قولنامه تعهد می کند کارخانه خود را به دیگری بفروشد.^۴ در اینجا متعهد هیچگونه حق عینی بر کارخانه را ملزم به انتقال کارخانه به خود کند.

۱ - کاتوزیان ناصر ، دوره مقدماتی حقوق مدنی - اعمال حقوقی، ش ۳۸
۲ - ابرام احمد ، ماهیت حقوقی قولنامه ، چاپ سوم ، انتشارات فردوسی ، تهران ، ۱۳۷۳ ، ص ۶۴ و ۶۵
۳ - کاتوزیان ناصر ، دوره مقدماتی حقوق مدنی - اموال و مالکیت ، ش ۹
۴ - کاتوزیان ناصر ، دوره مقدماتی حقوق مدنی - اعمال حقوقی ، ش ۲

وضعیتی که این عقد تعهدی را متمایز می کند تعهدی است که باید از محل عین یعنی بجا آورده شود و در اصطلاح به آن تعهد عینی گفته می شود.^۱

فرض کنیم متعهد موضوع تعهد خود را کارخانه ؟ قولنامه به دیگران انتقال دهد در این ؟؟ معامله معارض ایجاد می گردد که موضوع تعارض ها تعهد عینی متعهد عینی متعهد است بر عینا معین کارخانه یا حق احتمالی متعهدبر آن که در حال حاضر موضوع انتقال قرار گرفته است و اجتماع حقوق در متعامل مقدور نیست همانطور که در تعریف معامله معارض ذکر گردیده اگر مال مورد معامله با زیر و بار دیگر با عمرو مورد معامله قرار گیرد به نحوی که اجتماع حقوق در مقابل مقدور نباشد معامله موخر معامله معارض است. بنابراین این مفهوم عام معامله معارض شامل تمامی معاملات که موضوع آن حق عینی و دینی است می شود مانند باغداری که تعهد به پرداخت سالیانه مقداری از میوه آن باغ به طلبکار دارد و قولنامه ای که در آن دو طرف تعهد می کنند معامله را با شرایط معین و ظرف مدت خاصی انجام دهند دارد و قولنامه ای که در آن دو طرف تعهد می کنند معامله را با شرایط معین و ظرف مدت خاصی انجام دهند هر دو منشا اثر حق دینی می باشند که این حق دینی می تواند موضوع تعارض در معامله معارض قرار گیرد. در نتیجه هر دو را می توان در زمره معارض آورده و برای حل آن چاره اندیشی نموده یا چاره اندیشید.

مبحث دوم: مفهوم خاص معامله معارض و شرایط آن:

^۱ کاتوزیان - ناصر ، دوره مقدماتی حقوق مدنی - اموال و مالکیت ، ص ۱۸
^۲ جعفر لنگرودی - محمد ، پیشین، ص ۳۴۱۹

ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک از معامله معارضسختن گفته است و مفهوم خاصی از آنرا در نظر گرفته است این ماده چنین می گوید هر کس بموجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول یا غیر منقول) حتی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت بموجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض با حق مذکور بنماید به حسب با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد.

قانونگذاری برای برخی از معاملات معارض بنا به دلایلی مجازات شدیدی وضع نموده است و این خود مبنای برای مفهوم خاص معامله معارض گردیده است.

آنچه این مفهوم را متمایز ساخته شرایطی است که برای طرز تنظیم معاملات و موضوع آنها باید آنچه این مفهوم را متمایز ساخته شرایطی است که برای طرز تنظیم معاملات و موضوع آنها باید قایل شد. در مفهوم خاص معامله معارض کدامیک از انواع معاملات معارض مورد نظر است؟

آیا معامله اول در هر صورت می تواند عادی باشد یا خیر؟ آیا تمامی عقود اعم از تملیکی و عهده را شامل می شود یا تنها عقود تملیکی را؟

بنابراین بریا بررسی شرایط آن دو گفتار را در نظر گرفته ایم در گفتار اول به طریق تنظیم سند که باید رسمی باشد و در گفتار دوم نیز به موضوع معامله که مالکیت است می پردازیم.

گفتار اول - سند رسمی باشد:

در مفهوم خاص طبق ماده ۱۱۷ قانون ثبت سند معامله معارض باید سندی باشد از انواع معاملات معارض که در مبحث اول شرح آن رفت دو موضوع آن مشمول مفهوم خاص قرار می گیرد

۱- هر دو معامله با سند رسمی باشد ۲- معامله اول با سندی عادی باشد و معامله دوم با سندی رسمی می باشد. در نوع اول تردیدی نیست ولی نوع دوم دو شق دارد- اول آنکه سند عادی در آن مورد قابل ترتیب اثر (قابلیت پذیرش) نباشد مانند معامله راجع به ملک ثبت شده یا ملکی که طبق اعلام دادگستری معاملات مربوط به آن باید با سند رسمی باشد.^۱

۲- قسمت اول از نوع دوم مشمول مفهوم خاص معامله معارض است چرا که سند عادی در آن مورد قابل ترتیب اثر و پذیرش توسط محاکم و سایر مراجع قضایی و دولتی می باشد و لذا در دایره مشمول مفهوم خاص معامله معارض قرار گیرد. ولی در خصوص قسمت دوم از نوع دوم با توجه به رای و مدت رویه شماره ۱۳۵۱۱۸/۱۰۰۴۳۰ هیات عمومی دیوان عالی کشور از این مفهوم خارج می شود نظر به اینکه شرط تحقق؟؟ مشمول ماده ۱۱۷۰ قانون ثبت اسناد و املاک قابلیت تعارض دو معامله یا تعهد نسبت به یک مال می باشد و در نقاطی که ثبت رسمی اسناد مربوط به عقود و معاملات اموال غیر منقول به موجب بند اول ماده ۴۷۵ قانون مذکور اجباری باشد سند عادی راجع به معامله آن اموال طبق ماده ۴۸ همان قانون در هیچیک از ادارات و محاکم پذیرفته نشده و قابلیت تعارض با سند رسمی را نخواهد داشت. بنابراین چنانچه کسر در این قبیل نقاط با وجودی اجباری بودن ثبت رسمی را

^۱ - شهری غلامرضا، پیشین، ص ۳۸۹

نخواهد داشت. بنابراین چنانچه کسر در این قبیل نقاط با وجودی اجباری بودن ثبت رسمی اسناد قبلا معامله ای نسبت به همان مال غیر منقول بوسیله سندی برای انجام دهد و سپس به؟؟ سند رسمی معامله معارض با معامله اول در مورد همان مال واقع سازد علت او از مصادیق ماده ۱۱۷ قانون ثبت استان نخواهد بود بلکه ممکن است به فرض احراز مسئولیت با ماده کیفری دیگری انطباق داشته باشد. بنابراین بدون آنکه بخواهیم به اعتبار اسناد عادی راجع به معاملات املاک ثبت شده ابزاری وارد کنیم تعارض شق دوم از نوع دوم با استناد به رای و مدت رویه فوق از مفهوم خاص معامله معارض خارج شود.

روح موضوعی مورد بحث از مفهوم خاص معامله مصداق حکومت است که با تصرف و دخالت قانونگذاری در موضوع فردی از حکم خارج می شود و تبعیدا مورد پذیرش قرار می گیرد.^۱

گفتار دوم- موضوع مالکیت باشد:

از ویژگیهای مفهوم خاص معامله عینی بودن حق است که مورد معامله معارض واقع می شود حتی که ماده ۱۱۷ قانون ثبت به آن تصریح کرده است نسبت به عین یا منفعت مال می باشد حال آنکه حق دینی حتی است که شخص نسبت به دیگری پیدا می کند. لذا حق دینی از مشمول مفهوم خاص خارج می گردد.

حق عینی حقی است که شخص مستقیما بدون واسطه نسبت به؟؟ دارد و برای تصور آن و چون تنها دو عنصر موضوع حق و مالک آن کفایت می کند. موضوع آن باید در خارج معین

۱ - محمدی ابوالحسن، پیشین، ص ۳۳۹ و ۳۴۰

۲ - کاتوزیان، ناصر پیشین، ص ۱۸

باشد این حق در برابر همه قابل استناد است و متضمن حق تعقیب و تقدم برای صاحب آن است همچنین اسباب ایجاد آن ورود به موارد خاص قانونی می باشد.

حق عینی و اصلی و تبعی تقسیم می شود، و حق عین تبعی بر خلاف حق عینی اصلی که به انسان اختیار استعمار از چیزی را می دهد ، عین معین وثیقه طلب صاحب حق قرار می گیرد و او تنها می تواند در صورت خوداری مدیون از پرداخت دین از حاصل فروش آن استفاده نماید.^۱

کامل ترین حق عینی مالیکت است و سایر حقوق عینی از شاخه های این حق است . مالکیت حقی است دائمی که به موجب آن شخص می تواند در حدود قوانین تصرف در مالی را به خود اختصاص دهد و از تمام منافع آن استفاده کند.^۲

و اما دیگر حقوق عینی از شاخه های مالیکت می باشد مانند حق انتفاع، حق ارتفاق، عقد رهن و اجاره در اثر قراردادهای گوناگون مالک با اشخاص دیگر ایجاد می گردند و در نتیجه باعث نقص حق مالکیت و ایجاد حق عینی برای دیگران می شود . فرضاً عقد اجاره سبب انتقال مالکیت منفعت به مستاجر می شود و عقد رهن از جهت اختیار انتقال و تلف مال به مالکیت نقص وارد می کند ولی از جهت انتفاع از مال بی تاثیر است و عقود دیگر نیز که حق انتفاع یا حق ارتفاق را به دیگران واگذار می کند همگی حق مالکیت را محدود می سازند .^۳ البته حقوق عینی دیگری نیز وجود دارد که اسباب ایجاد آنها متفاوت است مانند حق تهجیر در حیات. به هر حال آنچه در اینجا مورد نظر است بررسی شرایط مفهوم خاص معامله معارض می

۱ و ۲ - همان ، ص ۱۶ تا ۲۱ و ۱۰۴

۳ - همان ، ش ۱۴۷

باشد. لذا کلیه حقوق عینی که مالیکت کاملترین نوع آن است می تواند در مفهوم خاص معامله معارض قرار گیرد و تشخیص این حق با دادگاه است. گاهی اوقات دادگاه حق مسلمی برای شاکی قائل نیست لذا تعارضی بین دو معامله احراز نمی کند و در برخی از موارد شاکی را دارای حق مسلمی می شناسد فلذا وقوع تعارض را احراز نمی کند.

منابع:

- ۱ - ابرام، احمد ماهیت حقوقی قولنامه ، چاپ سوم ، انتشارات فردوسی ، تهران ، ۱۳۷۳
- ۲ - الماسی تجاد علی ، تعارض قوانین، چاپ پنجم، مرکز نشر دانشگاهی، تهران ، ۱۳۷۶
- ۳ - دهخدا علی اکبر ، لغت نامه ، جلد ۴۵ ، انتشارات دانشگاه تهران ، تهران ۱۳۵۲ ، ص ۶۷۴
- ۴ - شهری ، غلامرضا حقوق ثبت اسناد و املاک، چاپ چهارم، موسسه انتشارات جهاد دانشگاهی، تهران، ۱۳۷۳
- ۵ - شهیدی مهدی ، مقاله ، " فروش مال غیر منقول بدون تنظیم سند رسمی " ، مجله حقوقی دانشگاه شهید بهشتی ش
- ۶ - کاتوزیان ، ناصر فلسفه حقوق، جلد اول ، چاپ دوم ، انتشارات به نشر ، تهران ، ۱۳۶۵
- ۷ - کاتوزیان ناصر ، دوره مقدماتی حقوق مدنی - اعمال حقوقی ، چاپ چهارم، شرکت انتشار، تهران، ۱۳۷۶
- ۸ - کاتوزیان ناصر ، دوره مقدماتی حقوق مدنی - اموال و مالکیت ، چاپ اول ، موسسه نشر یلدا ، تهران ، ۱۳۷۴
- ۹ - کاتوزیان ناصر ، حقوق مدنی - دوره عقود معین (۱) ، چاپ ششم ، شرکت انتشار بهمن برنا و مدرس، تهران ، ۱۳۷۴
- ۱۰ - لنگرودی محمد جعفر- ترمینولوژی حقوق ، چاپ هفتم ، کتابخانه گنج دانش ، تهران ، ۱۳۷۴
- ۱۱ - لنگرودی محمد جعفر - مبسوط در ترمینولوژی حقوق، جلد ۵ ، چاپ اول ، گنج دانش ، تهران ، ۱۳۷۸
- ۱۲ - محمدی ابوالحسن ، مبانی استنباط حقوق اسلامی ، چاپ هشتم ، انتشارات دانشگاه تهران ، تهران
- ۱۳ - محقق داماد سید مصطفی ، قواعد فقه (بخش مدنی) ، چاپ ششم ، مرکز نشر علوم اسلامی ، تهران ، ۱۳۷۶