



مقدمه حقوق



دوره ۹ - شماره ۲۸ - تابستان ۱۴۰۵

آثار حقوقی ناشی از گشایش اعتبار اسنادی نسبت به خریدار و ذینفع
همایون مافی، محسن رئیسی، احمدرضا امیری لاریجانی
امکان سنجی عدالت کیفری بین‌المللی برای رسیدگی به اکوساید در چهارچوب تغییرات اقلیمی
سبحان طیبی، ماجده معقولی
تحلیل ماهیت و سازوکار اجرای تصمیمات دیوان بین‌المللی دادگستری با تأکید بر رویه دیوان در مواجهه با خلأ حقوقی
سمیه رحمانیان، پوریا ابراهیم زاده
منع سوءاستفاده از اضطرار در نظام حقوقی ایران
زینب قادری، عبدالمجید یوسفی، ستار فخرایی
مطالعه تطبیقی شرط انفساخ در حقوق ایران و نهاد انحلال قرارداد در کنوانسیون بیع بین‌المللی کالا
حکیمه محمودسلطانی، مهدی شیخ محمودی
ارکان و مبانی جرم‌انگاری تبانی برای ارتکاب جرم در حقوق کیفری ایران و فرانسه
صابر سیاری زهان
چالش‌های اسناد الکترونیکی در حقوق ایران
محمدرضا عبدی، ساسان وزین پور
نقش دوگانه هوش مصنوعی در مقابله با اطلاعات نادرست و جعل عمیق: چالش‌ها و راهکارها
عاطفه لرججوری، سیداحمد پیروندیزی
ماهیت حقوقی شرط بنایی در فقه امامیه و حقوق ایران؛ تبیین مبانی اعتبار و قلمرو آن در قراردادهای مشارکت مدنی
سیدعلیرضا حسینی، محمدرضا رستمی، طاهره جعفری
بررسی فقهی و حقوقی جایگاه و نقش وصیت اشخاص بلاوارث در تعیین تکلیف دارایی بعد از فوت
سیده نازنین موسوی
مبانی، شرایط و آثار قراردادهای تأمین کیفری متهم در نظام کیفری ایران
کامران رحیمی سکه روانی
بررسی فقهی بطلان معاملات در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول
مهدی رجائیان، جعفر قجه بیگلر
بره دیدگی اطفال و نوجوانان در فضای سایبری و متاورس: مروری بر شناخت علل تا راهکارهای پیشگیری و مقابله با آن
جواد چراغی
تحلیل نقش‌های حمایتی کنوانسیون بیع بین‌المللی کالا در زمینه تسهیل و صیانت از تجارت بین‌المللی
اسماعیل چوگانی
کارکرد سیاست جنایی دادستانی در پیشگیری و تعقیب جرائم ناقض حقوق عامه
وحید کیومرثی
مطالعه تطبیقی قاعده استقلال شرط دآوری در حقوق ایران، فرانسه، انگلستان و قانون نمونه آنسیترال؛ نظریه‌ها و رویه‌ها
سعید جوهر
وضعیت معاملات مجنون ادواری در حقوق ایران و انگلستان
امیرمحمد توکلی، ستایش حاج رجبعلی طهرانی، فاطمه اله وردی، امیررضا نقروی
تأثیر قوانین سختگیرانه بر رفتارهای مرتبط با خرید و فروش مواد مخدر
حمیدرضا قناعتیان
نقش صلح آمیز انرژی هسته‌ای در حقوق ایران و نظام بین‌الملل با رویکرد جدید
مجاهد امیری، فاطمه اصغرزاده شیرازی
تأثیر فناوری‌های نوین، هوشمندسازی و تحول دیجیتال در اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول
نگار فولادی، وجیهه محسنی
تحلیل جرم شناختی قاچاق کالا در استان هرمزگان
احمد پدیدار، محمد کمالی
قرارداد هوشمند در نظام حقوقی ایران
مهدی صالحی زاده
چالش‌های حقوقی دولت الکترونیک و مسئولیت مدنی دولت
سعید سردشتی بیرجندی
اصل بی طرفی تحصیل دلیل در فرآیند دادرسی کیفری ایران
محمدحسن ملک محمدی
تحلیل کیفی مبانی و قلمرو مسئولیت کیفری در ارتکاب جرائم ناشی از سندرم پای بی قرار: تعامل اختلال عصبی-حرکتی با
ارکان تقصیر و قابلیت انتساب
زهره عنالوی اصفهانی
نسبت قاعده و استثناء در حقوق مدنی ایران: با تأکید بر اصل لزوم قراردادهای و موارد خروج از آن
امیررضا علی تبار
نهادسازی اساسی: ثبت‌نام در ارتش و حبس دسته‌جمعی در ایالات متحده آمریکا
برایان سایکز، امی کیتی بابلی، یاسر شاکری



A Jurisprudential Study of the Invalidity of Transactions in the Law Requiring Official Registration of Immovable Property Transactions

بررسی فقهی بطلان معاملات در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

Mahdi Rajaecian

Master of Science in Private Law, Payam Noor University
Ilam Center, Ilam, Iran (Corresponding Author)

مهدی رجاییان
کارشناس ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه پیام نور مرکز ایلام، ایلام، ایران (نویسنده مسئول)
mahdirajaecian99@gmail.com

Jafar Ghajeh Beigloo

Master of Jurisprudence and Fundamentals of Islamic Law,
University of the Quran and Hadith, Tehran, Iran

جعفر قجه بیگلر
کارشناس ارشد فقه و مبانی حقوق اسلامی، دانشگاه قرآن و حدیث، تهران، ایران
j.begloo@yahoo.com

Abstract

With the enactment of Article 22 of the Law on Registration of Documents and Real Estate and Article of the Civil Code, the Islamic evidence and what was considered in jurisprudence as evidence to prove a claim were questioned. After a while, the Guardian Council declared the articles invalid. However, the legislator enacted a law entitled the Law on Obligation to Officially Register Transactions of Immovable Property. However, the approach of the jurists and the Guardian Council's adherence to it, in the historical passage before and after the Islamic Revolution of Iran, in line with Islamic standards, indicated the acceptability of ordinary documents by jurisprudence, and they consider the absolute superiority of official documents over ordinary documents to be devoid of jurisprudential precedent and, for reasons that will come, non-Islamic. In this research, which has been compiled based on a descriptive-analytical method and using library resources, the compliance or non-compliance of the aforementioned law with the jurisprudential standards and the instructions of the Holy Lawgiver is examined. In summary, it should be noted that, according to jurisprudential sources, the law requires the official registration of immovable property transactions in cases that are contrary to Islamic principles.

Keywords: Registration, Transaction, Official Document, Evidence, Jurisprudence.

چکیده

با وضع ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک و ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی، بینات شرعی و آن چه که در فقه به عنوان ادله اثبات دعوی تلقی می گردید، مورد تشکیک قرار گرفت. پس از پیروزی انقلاب اسلامی حسب نظرات ارائه شده توسط فقها درخصوص دو ماده یاد شده، شورای نگهبان اقدام به اعلام بی اعتباری ماده های مرقوم نمود. لیکن قانون گذار بدون توجه به این امر و در سال ۱۳۹۹ قانونی تحت عنوان قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول تصویب نمود. قانون مرقوم که به علت تعارض با موازین فقهی از سوی شورای نگهبان به دفعات متعدد مورد ایراد قرار گرفته بود، نهایتاً در سال ۱۴۰۳ توسط مجمع تشخیص مصلحت نظام موافق موازین نظام جمهوری اسلامی ایران تلقی و لازم الاجرا گردید. مع الوصف رویکرد فقها و تبعیت شورای نگهبان از آن، در گذر تاریخی پیش از انقلاب اسلامی و پس از آن، همسو با موازین اسلامی، حکایت از مقبولیت اسناد عادی نزد فقه داشته و ایشان برتری مطلق اسناد رسمی در مقابل اسناد عادی را فاقد سبقه فقهی و بنا به دلایلی که خواهد آمد، غیرشرعی می دانند. در این پژوهش که بر اساس شیوه توصیفی-تحلیلی و با استفاده از منابع کتابخانه ای تدوین گردیده است، به بررسی انطباق یا عدم انطباق قانون اشاره شده با موازین فقهی و منویات شارع مقدس پرداخته می شود. اجمالاً باید عنوان داشت با توجه به منابع فقهی، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در مواردی مغایر با موازین فقهی می باشد.

واژگان کلیدی: ثبت، معامله، سند رسمی، بینه، فقه.

ارجاع:

رجائیان، مهدی؛ قجه بیگلر، جعفر؛ (۱۴۰۵)، بررسی فقهی بطلان معاملات در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، تمدن حقوقی، شماره ۲۸.

Copyrights:

Copyright for this article is retained by the author (s) , with publication rights granted to Legal Civilization. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>) , which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.



CC BY-NC-SA



مقدمه

تا پیش از پیروزی شکوهمند انقلاب اسلامی در ایران، اسناد عادی به موجب قوانین متعدد، تاب مقاومت در برابر اسناد رسمی را نداشته و در صورت تعارض با اسناد رسمی، وجهه این گونه اسناد مخدوش فرض می‌شد. برای نخستین بار در زمان ناصرالدین شاه قاجار فرمانی صادر شد که اداره‌ای تحت ریاست میرزا حسین خان سپه سالار تشکیل شود که مرجع ثبت اسناد بوده و موافق دول متمدنه تمبر زده و در دفاتر مخصوص ثبت و ضبط گردد (شهری، ۱۴۰۴، ۲۳).

پس از استقرار مشروطیت، اولین قانون مدون ثبت ایران در سال ۱۲۹۰ هجری شمسی تدوین گردید. قانون‌گذار با وضع ماده ۸۳ قانون ثبت اسناد مصوب ۱۲۹۰، از خیل ارجاع دعاوی در محاکم جلوگیری نموده و با اعتبار دادن تمام و کمال به اسناد رسمی، سعی در برقراری نظم اجتماعی، یکپارچه ساختن معاملات، جلوگیری از درگیری طوایفی و... نمود. در حدود بیست سال بعد و در تاریخ ۱۳۱۰/۱۲/۲۶، قانون ثبت اسناد و املاک در مجلس شورای ملی به تصویب رسید. قانونی که می‌توان آن را به نوعی مکمل قانون ثبت اسناد مصوب ۱۲۹۰ دانست. قانون‌گذار به موجب ماده ۲۲ این قانون مقرر داشت: «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به

اسم او ثبت شده یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا این که ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت».

پس از پیروزی انقلاب اسلامی در ایران، وضعیت دگرگون شد. به طوری که غالب محاکم حقوقی از نظر مشهور حقوقدانان، برگرفته از موازین فقهی پیروی کردند و سند عادی را برای اثبات وقوع معامله پذیرفتند (جواهر کلام، ۱۴۰۴، ۸۸). متعاقباً در سال ۱۳۹۵ طرحی با عنوان «ارتقاء اعتبار اسناد رسمی» با قید فوریت به هیئت رئیسه مجلس شورای اسلامی ارائه گردید که در مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۳۱ در صحن علنی مجلس شورای اسلامی تحت عنوان «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» تصویب و النهایه در سال ۱۴۰۳ پس از کش و قوس‌های موجود میان مجلس شورای اسلامی و شورای نگهبان قانون اساسی مبنی بر ایراد شورا به این قانون به جهت مغایرت با شرع، از سوی مجمع تشخیص مصلحت نظام موافق مصالح نظام تشخیص گردید. مطابق ماده اول قانون مورد بحث، کلیه اسناد عادی در صورت عدم رعایت الزامات مقرر در ماده مرقوم از درجه اعتبار ساقط بوده و دعاوی مربوط و ادله مثبت آن مسموع نمی‌باشند.

لذا به عبارتی می‌توان عنوان داشت که ماده ۱۹۰ قانون مدنی نیز با وضع این قانون دستخوش تغییراتی گردیده است. مطابق ماده ۱۹۰ قانون مذکور، شرایط اساسی صحت معامله عبارتند از: قصد، رضا و اهلیت طرفین، مشروعیت جهت و ایضاً موضوع معین که مورد معامله قرار گیرد. در این خصوص باید بیان داشت که با عنایت به این که در پی لازم الاجرا شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳، انعقاد معاملات و قراردادهای مربوط به اموال غیرمنقول منوط به رعایت تشریفات خاصی گردیده است، لذا عقود مربوط به اموال غیرمنقول را باید در زمره عقود تشریفاتی دانست که جهت برخورداری از مزایای قانونی، می‌بایست کلیه معاملاتی که موضوع یا نتیجه آن اموال غیرمنقول می‌باشد و همچنین عقود و تعهدات راجع و ناشی از آن‌ها در سامانه

سازمان‌دهی اسناد غیررسمی^۱ ثبت گردند. مع الوصف درخصوص اموال غیرمنقول باید ثبت معامله یا قرارداد را نیز به موارد مصرحه در ماده ۱۹۰ قانون مدنی مبنی بر شرایط اساسی صحت معاملات افزود. بنابراین در پژوهش حاضر ضمن تدقیق در حکمی که مقنن جهت معاملاتی که بدون رعایت الزامات قانون مبحث عنه منعقد می‌گردند، سعی در تحلیل انطباق یا عدم انطباق قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ با مبانی و مفاهیم فقهی می‌گردد.

۱- مفاهیم

سند در لغت نامه بدین گونه تعریف گردیده است: بالش، تکیه، آن چه پشت بدو دهند، چیزی باشد که برای تقویت منع قولی ذکر شود خواه به واقع مفید آن باشد یا نه، مدرک، مستند و نوشته‌ای که قابل استناد باشد (دهخدا، ۱۳۷۷، ۹۷۱). همچنین، سند بدین گونه نیز تعریف گردیده است: چیزی که به آن اعتماد کنند، نوشته‌ای که وام یا طلب کسی را معین سازد یا مطلبی را ثابت کند (عمید، ۱۳۹۳، ۶۶۶). دکتر معین نیز در تعریف سند عنوان داشته: آن چه که بدان اعتماد کنند، مدرک، مستند، نوشته‌ای که قابل استناد باشد (معین، ۱۳۹۰، ۸۸۳).

برابر ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی، سند عبارت است از هر نوشته است که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد. همچنین مطابق ماده ۱۲۸۶ همان قانون، سند به دو نوع رسمی و عادی تقسیم می‌گردد. مقنن بدون ارائه تعریفی از اسناد عادی، در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی اسناد رسمی را تعریف نموده است؛ به موجب این ماده سند رسمی عبارت از سندی است که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مامورین رسمی در حدود صلاحیت آن‌ها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد.

در تعریف سند عادی نیز باید عنوان داشت که منظور از سند عادی، سندی است که توسط اشخاص عادی تنظیم گردیده و تابع تشریفات خاصی نبوده و مأمور رسمی در تنظیم آن، دخالت ننموده باشد (یزدانیان، ۱۳۹۰، ۵۸). در واقع به نوشته تنظیمی و امضاء شده توسط طرفین امضاءکننده،

بدون این که مقامی صلاحیتدار در تنظیم آن دخالت داشته باشد، سند عادی گفته می‌شود، (گلدوزیان، ۱۳۹۸، ۶۶). بنا به تعریفی دیگر، به نوشته‌های معمولی که دلالت بر اثبات وقوع امری نمایند و مورد استناد اشخاص ذیحق قرار می‌گیرد سند عادی گویند (واحدی، ۱۳۸۴، ۱۲۰).

۲- بررسی انطباق قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ در آیینہ آیات و روایات

همان‌گونه که بیان گردید، قانون‌گذار در ماده اول قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ بیان داشته است که معاملاتی که بدون رعایت مقررات این قانون منعقد گردیده باشند و همچنین ادله مثبت آن‌ها در مراجع قضایی و اداری مسموع نبوده و دعوی به غیر از استرداد عوضین درخصوص این دست معاملات مسموع نخواهد بود. امری که به نظر در تضاد با منویات شارع مقدس و موازین فقهی به نظر می‌رسد. آن چه که روشن است اعتباردهی به سند در فقه امامیه چه به صورت عادی و چه به صورت رسمی تنظیم گردند، محل تشکیک است. به طوری که مشهور فقها حجیت مطلق سند را نپذیرفته‌اند و عبارت مشهور «اما الکتابه فلا عبره بها» در کتب فقهی وجود دارد و صاحب جواهر نیز بر این مطلب ادعای اجماع کرده و دلیل عدم اعتبار سند را امکان جعل، عدم قصد کاتب و عدم وجود دلیل شرعی بر اعتبار آن می‌داند (نجفی، ۱۳۹۲، ۳۵۶).

ایراد بحث در جایی هویدا می‌گردد که قانون‌گذار صراحتاً طبق ماده اول قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳، عنوان می‌دارد که کلیه ادله مربوط به اسناد رسمی نیز از درجه اعتبار ساقط است. به عبارت دیگر قانون‌گذار صراحتاً ادله و به دیگر سخن بینات شرعی را نادیده انگاشته و در مقام اعتباردهی به اسناد رسمی کلیه مراتب فوق را حیث قابلیت اثبات در دعوی، غیرقابل پذیرش و استماع دانسته است. توضیح آن که مطابق این ماده در صورت تعارض سند رسمی که در سامانه سازمان‌دهی اسناد غیررسمی ثبت گردیده باشد با شهادت شهود، سند رسمی معتبر بوده و شهادت شهود به هیچ عنوان قابلیت استناد ندارد.

اینک جهت بررسی موضوع، به مصدایقی از قرآن کریم و سیره معصومین (ع) مبنی بر اعتبار قول مومن یا به عبارتی شهادت شهود اشاره می‌گردد.

۲-۱- آیات قرآن کریم

خداوند منان و در مقام تبیین اعتبار قول مومن می‌فرماید:^۲ و هرگاه دادوستد کنید، شاهد بگیرید و نباید به نویسنده و شاهد زیان برسد و اگر زیان برسانید، خروج از اطاعت خدا است که گریبان‌گیر شما شده است و از خدا پروا کنید و خدا احکامش را به شما می‌آموزد و خدا به همه چیز دانا است. خداوند سبحان در آیه دیگری^۳ می‌فرماید: شما به سوی پدرتان بازگردید و بگوئید: پدر، پسر دزدی کرد! و ما جز به آن چه می‌دانستیم گواهی ندادیم؛ و ما از غیب آگاه نبودیم! و اگر اطمینان نداری، از آن شهر که در آن بودیم سؤال کن و نیز از آن قافله که با آن آمدیم پرسی! و ما در گفتار خود صادق هستیم.

۲-۲- روایات

از حضرت امام صادق علیه السلام نقل شده است که: «هر که بر آیین اسلام باشد می‌تواند شهادت دهد. اگر شهادت گنهکاران پذیرفته نبود، در آن صورت شهادت کسی جز پیامبران و اوصیا صلوات الله علیهم پذیرفته نمی‌شد؛ زیرا فقط آنان معصوم هستند؛ بنابراین، اگر به چشم خود ندیدی که کسی گناه می‌کند، یا دو شاهد به گنهکاری او گواهی ندادند، چنین کسی عادل و آبرومند است و شهادتش پذیرفته می‌شود، هر چند به واقع گنهکار باشد و هر که به آن چه در او است او را غیبت کند، از ولایت خداوند عزوجل خارج شده، به ولایت شیطان درآمده باشد» (کمره‌ای، ۱۳۷۶، ۱۶۳). همچنین ایشان در حدیث دیگری می‌فرمایند: «کسی که به خاطر نگرفتن شاهد، حقش^۴ از دست برود، اجری نخواهد

۲- آیه شریفه ۲۸۲ سوره مبارکه بقره

۳- آیه شریفه ۸۱ سوره مبارکه یوسف

۴- مالش

برد» (رحیمیان، ۱۳۸۸، ۲۹۸).

۳- بررسی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ در انطباق دیدگاه فقها

همان گونه که اشاره گردید، به موجب ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ فقط مالکیت شخصی محترم و مناط اعتبار است که نام وی در دفتر املاک به ثبت رسیده و سند رسمی به جهت وی صادر گردیده باشد و متعاقباً شخصی که مقرر فوق را رعایت ننموده است، حتی به فرض مالکیت حقیقی بر ملک متنازع فیه، مالکیت وی از نظر مقنن وجهی نداشته و محل اعتبار نمی باشد.

در این راستا و در مخالفت با این عقیده قانون گذار، شورای نگهبان که وظیفه تطبیق قوانین مصوب مجلس شورای اسلامی با قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و شرع مقدس را دارد، در سال ۱۳۹۵ و در پاسخ به استعلامی مبنی بر نظر این شورا درخصوص مغایرت ماده های ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ اعلام نمود: «مفاد ماده های ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ صرفاً اختیاری دانستن ثبت سند در برخی موارد و الزامی دانستن آن در سایر موارد است که این مطلب خودبخود ایرادی ندارد. اما مفاد ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و نیز ماده ۴۸ آن که دلالت بر بی اعتبار دانستن اسناد عادی غیررسمی دارد اطلاق آن در مورد سند عادی که قرائن و ادله قانونی یا شرعی معتبر بر صحت مفاد آن ها باشد خلاف شرع و باطل است و اما در مورد سند عادی همراه با قرائن و ادله فوق مانند سندی که بینه و شهادت شهود معتبر بر صحت آن باشد این اسناد معتبر است و دو ماده مزبور در چنین مواردی تخصیص خورده است و ماده های ۱۲۸۵ و ۱۲۹۱ قانون مدنی اشاره به این گونه اسناد عادی دارد».

بینش شورای نگهبان درخصوص نظریه پردازی در ارتباط با مراتب ذکر شده دارای ریشه فقهی می باشد. مشهور فقها در کتب خود سخنی از اعتبار سند در ادله اثبات دعوی به میان نیاورده و حتی می توان عنوان داشت که بر عدم اعتبار اسناد در تعارض با بینه شرعی اجماع وجود دارد که در ذیل به

چند نمونه از این ادعا اشاره می‌گردد:

۳-۱- محقق حلی (ره)

محقق حلی (ره) در بیان عدم اعتباردهی به نوشته^۵ عنوان می‌دارد: پس اعتباری به آن نیست، به جهت امکان شباهت نوشتن (حلی، ۱۳۷۴، ۱۷۲۳). در مقام اعتباردهی به شهادت شهود بیان داشته: پس اگر شهادت به حق باشد، نافذ شود حکم در باطن و ظاهر؛ و اگر به حق نباشد، نافذ شود حکم در ظاهر نه باطن و مجعلا حکم نافذ می‌شود در نزد ما شیعه در ظاهر نه باطن، و مباح نمی‌باشد مشهود له را، یعنی: آن که شاهد از برای او شهادت داده است آن چه حکم می‌شود از برای او، مگر با علم به صحت شهادت، یا جهل به حال شهادت (حلی، ۱۳۷۴، ۱۸۲۴).

۳-۲- حضرت امام خمینی (ره)

حضرت امام خمینی (ره) در پاسخ به پرسشی مبنی بر این که آیا اسناد رسمی مملکتی و یا نوشته‌های عادی که به امضاء علمای بزرگ و با مهر آن‌ها ممهور باشد، در فصل خصومت می‌تواند مثل شاهد حجت باشد؟ و یا فصل خصومت منحصر به علم، اقرار، بینه و یمین است و به غیر این‌ها نمی‌شود فصل خصومت کرد؟ می‌فرماید: اسناد کتبی حجیت شرعیه ندارند، مگر آن که برای قاضی موجب علم باشد (موسوی خمینی، ۱۳۹۳، ۱۸۰). نکته دیگری در این راستا که امام خمینی (ره) بدان اشاره نموده‌اند مسئله عدم مدرکیت صرف سند ارائه شده جهت وقف است: اگر در ترکیه میت ورقه‌ای به خط میت باشد و روی آن نوشته شده باشد که فلان ملک وی وقف است و قبض و اقباض نیز صورت گرفته باشد، تا زمانی که علم یا اطمینان به آن نوشته پیدا نشود حکم به وقفیت آن نمی‌شود (موسوی خمینی، ۱۳۹۳، ۱۶۳).

ایشان در جای دیگر و در مقام معتبر شمردن اسناد در تکمیل سایر قرائن بیان داشته: کسی که دیوار خانه‌اش در کوچه بن بست است حق ندارد دربی را به آن کوچه باز کند مگر با اذن صاحبان

کوچه. البته حق دارد روزنه و پنجره‌ای به آن کوچه باز کند و آن‌ها حق منع او را ندارند؛ زیرا این کار، تصرف در دیوارش است نه در ملک آن‌ها و آیا حق دارد دربی به منظور نور گرفتن و دخول هوا نه راه قرار دادن به آن کوچه باز نماید؟ اقرب جواز آن است و صاحب بن‌بست حق دارد سند مالکیت را جهت دفع شبهه محکم نماید (موسوی بجنوردی و حسینی نیک، ۱۳۹۸، ۲۶۰).

۳-۳- دکتر محقق داماد

دکتر محقق داماد در این خصوص ضمن اشاره به نظر مشهور فقها مبنی بر عدم حجیت صرف بینه کتبی و امکان اعتباردهی بر آن بر اساس بینه شرعی اذعان می‌دارد که فقهای امامیه درخصوص پذیرش سند به‌عنوان دلیل مثبت حق به سه گروه تقسیم می‌گردند: دسته اول بر این اعتقادند که واژه بینه از زمان رسول خدا (ص) به معنای دو شاهد شرعی بوده و به استناد حدیث بینه^۶ می‌بایست به قدر متقن اکتفاء نمود. دلیل این گروه تبادر است؛ بدین معنا که آن چه از قاعده فقهی بینه و سایر احادیث رسول خدا (ص) متبادر می‌گردد، دلالت بر دو شاهد شرعی داشته و ادله دیگر از زمره این امر خارج است. گروه دیگر بر این اعتقاد هستند که حدیث رسول خدا (ص) صرفاً دلالت بر دو شاهد شرعی نداشته و این امر بسیار بعید است. لذا بینه را درخصوص موضوع باید بر معنای عام آن پنداشت. گروه سوم که به اعتقاد این نظریه پرداز فقهی اقوی از سایرین است بر این باوراند که لفظ بینه نه حقیقت شرعی دارد و نه حقیقت متشرعه و در کتاب و سنت به همان معنای لغوی به کار رفته است که به اختصار عبارت است از هر امری که در عرف و عادت اثبات‌کننده چیزی در عالم خارج است و عقلاً بر آن صحه می‌گذارند (محقق داماد، ۱۴۰۴، ۹۰).

۴- ارزیابی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ از دید حقوقی

برخی از حقوقدانان بر این باورند که اجرای قانون مورد بحث با توجه به این که یکی از دعاوی که سهم زیادی در اطاله دادرسی دستگاه قضاء دارند، معاملات مربوط به املاک هستند، می‌تواند تأثیر

۶- البینه علی المدعی و الیمین علی المنکر

بسازی در کاهش پرونده‌های ورودی به قوه قضاییه داشته باشد (هاشمی، ۱۴۰۳، ۱۸۶). این عقیده در دیدگاه اول صحیح به نظر می‌رسد؛ مع الوصف همان‌گونه که اشاره گردید، پس از پیروزی انقلاب اسلامی، به دلیل تعارض ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با اصول فقهی، این امر میان اشخاص ترویج یافت که ماده مورد اشاره به نحوی متروک گردیده است. رویه قضایی موجود قبل از تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مبنی بر پذیرش اسناد عادی در مقام تعارض با اسناد رسمی نیز موید همین دیدگاه است.

فلذا یکی از مفاصدی که اجرای قانون مورد بحث می‌تواند در پس داشته باشد، سردرگمی اشخاص از اصول مندرج در این قانون، فقدان آگاهی به لحاظ اطلاع‌رسانی نامناسب، پیچیده بودن آن به لحاظ به کاربرد اصطلاحات خاص حقوقی که بعضاً از درک مردم عادی خارج است و نتیجتاً افزایش پرونده‌های ورودی به دستگاه قضاء است. فلذا همان‌گونه که ملاحظه می‌گردد، اولین اثر منفی که به لحاظ حقوقی می‌توان به اجرای این قانون منتسب نمود، فقدان اطلاع نامناسب اشخاص جامعه در خصوص الزامات مقرر در قانون مورد اشاره و نتیجتاً افزایش تعداد پرونده‌های ورودی به محاکم در اثر عدم آگاهی مردم از آن است.

در حقیقت بعد از لازم الاجرا شدن این قانون و سپری شدن دوره گذار ماده ۱۰، دعاوی متعدد دیگری نیز قابل استماع خواهد بود؛ از جمله دعاوی ابطال سند مالکیت و اثبات معامله معارض به استناد اثبات سوءنیت ثالث دارنده سند رسمی^۷، دعاوی مطالبه قیمت روز ملک که خود مستلزم اثبات جعلیت یا خلاف واقع بودن ادعاهای بارگذاری شده در سامانه ماده ۱۰ و یا اثبات انجام معامله معارض است^۸ و دعاوی الزام دفاتر اسناد رسمی به ثبت قراردادهای خصوصی^۹. امر دیگری که می‌توان در همین راستا بدان اشاره نمود آن که در برخی از شهرها و روستاها، بعضاً ملاحظه می‌گردد

۷- انتهای بند دوم ماده ۱۰

۸- بند سوم ماده ۱۰

۹- ماده ۲

که عرصه‌های موجود نزد ایادی متعدد به گردش درآمده‌اند، بدیهی است که با اجرای قانون اخیرالذکر، با عنایت به ماده اول آن، به جهت فرض صحیح طرح دعاوی استرداد عوضین، تعداد پرونده‌های ورودی به قوه قضاییه و نتیجتاً اطاله دادرسی به نحو سرسام‌آوری افزایش می‌یابد.

از دیگر مسائلی که موجب مدح نویسندگان از قانون فوق گردیده، آن است که گفته شده از بابت افزایش اعتبار اسناد و معاملات غیررسمی، ایجاد بانک اطلاعاتی دقیق و به روز امکان‌پذیر خواهد بود که بتواند بستری مؤثر برای برنامه‌ریزی دقیق دولت باشد (مهاجری و شکوری، ۱۴۰۱، ۱۸). در نقد این دیدگاه باید گفت که اگرچه پایش اطلاعات مربوطه می‌تواند کمک شایانی به دولت در جهت پیاده‌سازی اعمال حاکمیتی نماید، لیکن نباید از نظر دور داشت که این امر نباید منجر به محدودیت اشخاص در انجام معامله گردد و به دیگر سخن، نباید اصل آزادی در قراردادها که از اصول اساسی آزادی اشخاص در روابط معاللاتی است مخدوش گردد.

توضیح آن که مطابق ماده ۱۰ قانون مدنی، طرفین در انعقاد قرارداد آزاد بوده و قراردادی که فی مابین ایشان منعقد گردد، محکوم به صحت است؛ مگر آن که صراحتاً مخالف قانون باشد. در تبیین ماده فوق باید عنوان داشت که شق دوم آن که استثنایی بر اصل محسوب می‌گردد و به موجب آن، تحدید مرزهای اصل آزادی در قراردادها، به موجب قانون امکان‌پذیر است، نباید دستاویزی جهت نیل به خواسته‌های قانون‌گذار تلقی شده تا بدین وسیله اراده اشخاص را محدود نماید.

چه این که این امر اولاً در تعارض با حقوق شهروندی و ثانیاً؛ در تعارض با موازین اساسی اسلام بوده که صحت گزاره فوق را اصل تسلیط در فقه برگرفته از روایت نبی اکرم (ص)^{۱۰} تأیید می‌نماید. چه این که به موجب قاعده فقهی مورد اشاره، هر شخص نسبت به دارایی خود حق هر گونه دخل و تصرفی را که منافی حقوق سایر اشخاص نباشد دارا بوده و احدی نمی‌تواند حدود این تصرف را محصور نماید. لذا این سخن برخی از نویسندگان که عنوان می‌دارند اعتبارزدایی از معاملات راجع به

اموال غیر منقول به معنای نادیده گرفتن حکم شرعی مالکیت و آثار عقود و ایقاعات نبوده بلکه ضرورت نظام معیشتی و مصلحت قطعی نظام حکم رانی در برقراری نظم اجتماعی ایجاب می‌کند که هیچ ملکی بدون پلاک ثبتی نباشد و هیچ معامله‌ای در خصوص پلاک ثبتی با اسناد عادی انجام نشود (پروینی، ۱۴۰۴، ۱۸) با عنایت به مراتب فوق مورد تأیید نبوده و بنا به تعارض مسلم با فقه، محکوم به رد است.

۵- بحث

تردیدی نیست که بیع در اندیشه فقهی معاصر عقدی رضایی است یعنی با صرف توافق طرفین و رضایت آن‌ها منعقد می‌شود و مالکیت به وسیله آن منتقل می‌گردد (جداری سلامی، ۱۴۰۳، ۳۸). همان‌گونه که ملاحظه گردید، مشهور فقها قائل به اعتبار مشروط بینه کتبی یا همان سند مکتوب می‌باشند؛ به عبارت دیگر فقها به عللی چون تراضی طرفین، اقرار مندرج در سند و... قائل به اعتبار سند می‌باشند مشروط بر آن که دلیلی معارض با آن یافت نگردد. به بیان اخیری، در فقه امامیه سند در صورتی می‌تواند مناط اعتبار قرار گیرد که با بینه شرعی مانند شهادت شهود شرعیه در تعارض نباشد والا از درجه اعتبار ساقط بوده و صرف شهادت شهود می‌تواند موجبات بی‌اعتباری آن را فراهم آورد که در این خصوص ایشان از احادیثی چون حدیث بینه استمداد جسته‌اند.

اینک آن چه متبادر گردید آن است که پذیرش سند به‌طور مشروط و در صورت عدم تعارض با بینه شرعی و یا تأیید اعتبار آن به موجب علم قاضی مورد پذیرش اکثریت فقها قرار گرفته است. لیکن اشکال بحث در محلی است که قانون‌گذار در صدد اعتباردهی به اسناد، خاصه اسناد رسمی، کلیه ادله و قرائن در تضاد با آن را خلاف واقع پنداشته و عدم اعتبار آن را مفروض می‌داند. حکمی به غیر از بطلان چنین معاملاتی بنا به نص صریح ماده اول قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ مفروض نمی‌باشد.

لذا از مراتب عنوان شده می‌توان دریافت اگرچه مقصود مقنن از وضع این قانون جلوگیری از هرج و مرج به وجود آمده در دعاوی مربوط به املاک است و این قانون با هدف سامان‌دهی به

دعاوی مربوطه، برقراری امنیت معاملاتی، تسریع در روند انجام معاملات و کاهش پرونده‌های ورودی به دستگاه قضایی وضع گردیده است، لیکن این امر نباید با منویات شارع مقدس در تضاد بوده و به نوعی موجب بی‌اعتنایی به آن چه که از آیات و روایات مستنبط می‌گردد شود. چه آن که مبحث بینة شرعی در زمره اموری نبوده که از اجماع فقها حاصل آمده و یا عقلاً بتواند به اندیشه متبادر گردد؛ بلکه، بینات شرعی، حصری و غیرقابل انکار است و نمی‌توان با قصدی ولو قصود شایسته تقدیر مقنن در وضع قانون مرقوم، وجهه آن را مخدوش ساخت.

در مقابل ممکن است عنوان گردد که وضع قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ می‌تواند موجبات خیل کثیری از دعاوی به محاکم را کاهش داده و فارغ از آن بستری در جهت جلوگیری از زمین خواری، کلاهبرداری و سایر را جرایم فراهم آورد. در پاسخ باید بیان داشت که اگرچه فی الواقع و به لحاظ حقوقی وضع چنین قانونی با توجه به تکرر املاک موجود در کشور که طبیعتاً می‌تواند موجبات سوءاستفاده برخی از افراد سودجو را فراهم آورد منطقی می‌نماید، لیکن این مسئله را نیز نباید از نظر دور انگاشت که به لحاظ ریشه فقهی قانون‌گذاری در کشور ما، این اقدام قانون‌گذار مغایر با مقدمه قانون اساسی با عنوان «شیوه حکومت در اسلام» و اصول اول، چهارم، نودویکم و نودوششم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران مبنی بر رعایت قواعد و مقررات عدل اسلامی بر نحوه قانون‌گذاری است. زیرا اصل اعتباردهی به اسناد اساساً به صورت مشروط مورد تأیید فقها قرار گرفته و منوط به حصول علم قاضی، آن هم در صورت عدم تعارض با ادله شرعیه است.

در این خصوص آن چه واضح است این که مقنن برخلاف مراتب فوق الاشعار و علم به عدم اعتبار اسناد در مقام تعارض با بینات شرعی اقدام به وضع چنین قانونی نموده که در نوع خود محل اشکال است؛ اینک چگونه می‌شود با داعیه اسلامی بودن مصوبات، مقرره‌ای وضع کرد که به موجب آن، شهادت دو شاهد شرعی تحت هیچ شرایطی توانایی اثبات امری در محکمه را نداشته باشند؟ به بیان دیگر شهادت شرعی از زمره اصولی‌ترین منابع موثق فقه اسلامی در اثبات حقوق و یا اثبات مجرمیت اشخاص و دیگر مسائلی از این قبیل می‌باشد. به‌طوری که امیرالمومنین علی علیه السلام،

حکم شخصی که اقدام به جادو می کرده را در صورت شهادت دو شاهد عادل واجد شرایط شهادت که در فقه بدان اشاره شده، کشتن^{۱۱} می داند.

حال پرسش این جا است که آیا می توان این امر را نادیده انگاشته و به صرف عدم رعایت مقررات قانونی درخصوص تشریفات تنظیم و ثبت اسناد رسمی در سامانه تعرفه شده و در راستای کاهش آمار ورودی پرونده های مربوط به املاک در محاکم دادگستری اعتقاد بر بطلان آن داشته و علاوه بر آن، به طور پیش فرض قائل بر عدم استماع دعاوی مربوطه به آن بود که ای بسا بتواند به موجب نصوص شرعیه در محاکم به اثبات برسد؟ پر واضح است که این امر علاوه بر آن که ناقض احکام اسلامی و اصول اشاره شده مندرج در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران بوده، مغایر اصل سی و چهارم این قانون می باشد؛ چرا که به موجب این اصل، دادخواهی از حقوق مسلم آحاد جامعه بوده و نمی توان جامعه ای را که اعتقاد به اسلامی بودن قوانین و شیوه زمامداری بر اسلام اصول احکام اسلامی دارند را به علل مندرج در قانون اخیرالذکر از تظلم خواهی حقوق خود محروم ساخت.

فی الواقع، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ فی نفسه تعارضی با فقه امامیه ندارد. لیکن اشکال در جایی است که این قانون به طور پیش فرض و با دانشی از پیش تعیین شده، اسناد عادی که را که به یاری بینه می توانند دارای حجیت شرعی و مشروع باشند، قابل پذیرش ندانسته و صرفاً دعوی استرداد عوضین را در این خصوص جاری و مسموع می داند که با عنایت به مراتبی که گذشت، اگرچه در ماده اول قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳، سخنی از وضعیت معاملاتی که مقررات این قانون را رعایت کنند ارائه نگردیده، لیکن بنا به مشابَهت آن با ماده ۳۶۶ قانون مدنی، وضعیتی غیر از بطلان جهت این معاملات فرض نمی شود. چه این که حسب متون فقهی، بیع واقع می شود به ایجاب و قبول، هرچند که به صورت شفاهی باشد و در صورتی که محل ایراد واقع گردد، می توان با تمسک به بینه شرعیه مبنی بر شهادت دو شاهد عادل و

واجد اوصاف شهادت، حکم به مالکیت شخصی که بینه ارائه می‌نماید نمود.

به عبارت دیگر، قانون‌گذار با وضع قانون موضوع بحث با غمض عین و بدون توجه به ادله شرعیه، بیع ملکی را که بدون الزامات مقرر در قانون مذکور منعقد گردد باطل می‌داند؛ اگرچه مقتضیات شرعی در آن رعایت شده باشد و با عدول از نظریات فقها و ایضاً ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۶ و در مسیر پیاده‌سازی چهارچوب حقوق غرب در نظام اسلامی ایران^{۱۲}، هرگونه عقد و قراردادی که موضوع یا نتیجه آن، ملکی را شامل گردد و نسبت بدان مقررات مندرج در ماده اول قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ رعایت نگردیده باشد، فاسد می‌پندارد.

در انتقاد به این عقیده مقنن باید عنوان داشت، حسب شرحی که گذشت، اصولاً پذیرش نوشته با عنوان ادله مثبت حق در فقه امامیه مشروط می‌باشد که در این خصوص می‌توان به آیه شریفه ۲۸۲ سوره مبارکه بقره اشاره نمود که به موجب آن خداوند متعال علاوه بر ارشاد مسلمین به نوشتن، به لزوم وجود و گواهی شهود نیز در انعقاد عقد و قراردادها اشاره می‌کند. لذا این اعتقاد که گفته شود که در زمان صدر اسلام و وضع آیین حکومتداری اسلامی توسط شارع مقدس، موضوعی تحت عنوان قدرت اثباتی اسناد مورد بحث نبوده صحیح نمی‌باشد. چه این که به موجب آیه شریفه ۸ سوره مبارکه نحل، قرآن کریم متعلق به کلیه ازمینه بوده و دارای جامعیت زمانی می‌باشد و حتی به فرض هماهنگی با شأن نزول، هرگز آیه شریفه دلالتش بر آن محدود نمی‌گردد، بلکه مواردی را نیز که در آینده رخ خواهد داد، شامل می‌شود که در اصطلاح اصولی گفته می‌شود «مورد، مخصص نیست»، یا این که باید آن را از باب «جری و تطبیق» دانست (نقی پورفر، ۱۳۸۳، ۹).

۱۲- به عنوان مثال در کشور انگستان، ماده ۱۲۳ قانون ثبت املاک اصلاحی مصوب ۱۹۹۷ میلادی به این امر اشاره دارد که مالکیت‌های ثبت نشده نسبت به اموال غیرمنقول باید هنگام انجام هر گونه معامله جدید یا نخستین توثیق به ثبت برسند. جریمه عدم اقدام به ثبت در مدت دو ماه از تاریخ معامله عبارت از بطلان و فقدان هر گونه اثر حقوقی برای چنین معامله‌ای

همچنین، از سوی دیگر ممکن است گفته شود که مقتضای بیانات فقها در خصوص پذیرش اسناد به علت امکان ایجاد جعل در خصوص آن می‌باشد و در خصوص اسناد رسمی، علی‌الخصوص در ارتباط با اسناد ملکی که در اداره ثبت اسناد و املاک به ثبت می‌رسند به دلیل آن که امکان جعل وجود ندارد فلذا این امر از پذیرش مشروط اسناد در کلام فقها خروج موضوعی داشته و می‌توان آن را به‌عنوان تأسیس جدیدی بر شمار بیانات شرعیه افزود (طباطبایی حصاری، ۱۴۰۳، ۱۱).

در پاسخ باید عنوان داشت که اولاً به طرق متعدد^{۱۳} امکان جعل در این گونه اسناد نیز وجود دارد که به‌عنوان مثال می‌توان به دخل و تصرف مأمور دولتی عهده دار تنظیم سند رسمی به دلالت ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ اشاره نمود؛ ثانیاً بحث در خصوص ارزش اثباتی در مرحله اثبات جای تردید ندارد بلکه انتقاد در محلی است که قانون‌گذار در مرحله ثبوت در مقام اعتباردهی به اسناد رسمی، کلیه دلائل معارض با آن را غیرمعتبر می‌داند؛ به بیان دیگر با عنایت به مقتضیات زمانی، در ارزش اثباتی اسناد رسمی اختلاف وجود ندارد؛ بلکه اختلاف در جایی است که مقنن سایر دلائل را از درجه اعتبار در مرحله ثبوت یا احقاق حق در عالم واقع خارج نموده است.

بنابراین، محل انتقاد از قانون‌گذار در وضع قانون الزام به ثبت معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ به دلیل تعارض با قاعده فقهی و حدیث نبوی^{۱۴} است. در این مقام باید عنوان داشت که قاعده مزبور در مقام حل و فصل دعاوی از صدر اسلام تاکنون مورد استفاده قرار می‌گرفته و در صورتی که مطابق نظر مشهور فقها قائل به تفسیر شهادت شهود از عبارت بینه باشیم، نمی‌توان بر عدم تأثیر گواهی آنان در دعاوی مربوطه معتقد بود. چه آن که این امر موجب تعارض آشکار با مراد شارع مقدس است. چرا که حتی اگر بپذیریم اصطلاح بینه در حدیث فوق دلالت بر حقیقت متشرعه دارد و نه شرعیه، باز هم غلبه اسناد رسمی به بینه شرعیه مخالف مقتضیات شارع مقدس می‌باشد.

۱۳- که البته لازم به ذکر احتمال وقوع آن بسیار اندک است

۱۴- بینه علی المدعی و الیمین علی المنکر

نتیجه

همان گونه که از عنوان این پژوهش متبادر می گردد، هدف غایی از این جستار، بررسی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ با فقه امامیه و حکمی که ماده اول این قانون به عنوان فصل الخطابی جهت عدم پذیرش و اعتبار اسناد عادی مقرر می دارد بود. به موجب ماده اول این قانون هر معامله ای که بخشی از موضوع یا نتیجه آن شامل اموال غیرمنقول می گردد و همچنین عقود و قراردادهایی که از اموال غیرمنقول ناشی می گردند می بایست ظرف موعده مقرر در سامانه تعرفه شده در این مرقومه به ثبت برسند؛ والا اسناد و ادله مثبت آن ها غیرمعتبر تلقی، دعاوی حقوقی و کیفری ناشی از آن ها غیرمسموع و در این مقال، صرفاً دعوی استرداد عوضین قابلیت طرح و پیگیری دارد.

با وحدت ملاک از ماده های ۳۶۵ و ۳۶۶ قانون مدنی، آن چه که از مقصود مقنن در وضع این ماده مستنبط می گردد، عنوان بطلان یا فساد بر معاملاتی است که الزامات مصرحه در قانون فوق الذکر را رعایت ننموده اند. حکمی که چه به لحاظ منویات شارع مقدس و چه به لحاظ بیانات فقهای امامیه در تعارض آشکار با فقه به نظر می رسد. چرا که در دید شارع مقدس، آن چه واجد اهمیت بوده و می تواند به عنوان دلیل دارای ارزش اثباتی باشد، بینه است. این امر از آیه شریفه ۲۸۲ سوره مبارکه بقره نیز که به موجب آن مسلمین می بایست در معاملات خود علاوه بر عنصر نگاشتن، از گواهی گواهان نیز تمسک جویند متبادر می گردد. همچنین، حدیث پیامبر اکرم (ص) در ارتباط با بینه نیز به همین مضمون اشاره دارد.

به طور مختصر در ارتباط با مفهوم بینه باید عنوان داشت که بینه در دیدگاه برخی فقها صرفاً دربرگیرنده شهادت شهود و به عقیده برخی دیگر، شامل هر آن چیزی است که عرفاً مثبت امری شناخته می شود. در این راستا، فقهای امامیه به طور محدود و مشروط قائل به حجیت سند می باشند. به طوری که طبق مقتضای بیانات ایشان، در صورتی سند یا نوشته می تواند محل اعتبار قرار گیرد که حجیت آن به طرق دیگر و به استناد بینه یا علم قاضی مورد تردید نباشد.

لذا اقدام قانون گذار در وضع قانون تحت بررسی اگرچه بر حسب اقتضای زمانی و به لحاظ وقوع

اختلافات ملکی متعدد به وجود آمده، درگیری‌های مردم در مقام مالکیت املاک که به نوبه خود می‌تواند موجبات وقوع جرایم و جنایات را فراهم آورد، گسترش کلاهبرداری، زمین خواری و... شایسته تقدیر است، لیکن حسب معروضاتی که آمد و به لحاظ اعتباردهی تمام و کمال و بی‌شائبه به این اسناد و این که در مقام تعارض احتمالی میان اسناد رسمی و بینه شرعی، قائل به عدم اعتبار و حجیت بینه شرعی در مقابل اسناد رسمی می‌باشد، برخلاف بیانات فقها برگرفته از منویات شارع مقدس، اصل چهارم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، اصل آزادی در قراردادها، اصل فقهی تسلیط و... بوده و النهایه فاقد مبنا و مشروعیت فقهی و شرعی می‌باشد.

چه آن که محروم ساختن اشخاص دارای بینه شرعی از تظلم خواهی در جامعه‌ای که سنگ بنای آن بر مبنای اسلامی بودن استوار گردیده است و داعیه اسلامی بودن را بر دوش خود حمل می‌نماید، به استناد مغایرت با هنجارهای جدیدالتأسیس مقنن که بلاشک عاری از گناه و غرض نمی‌باشد، خلاف مقتضای عدالت و موازین شرع مقدس اسلام است.

ملاحظات اخلاقی: موارد مربوط به اخلاق در پژوهش و نیز امانتداری در استناد به متون و ارجاعات مقاله تماماً رعایت گردیده است.

تعارض منافع: تعارض منافع در این مقاله وجود ندارد.

تأمین اعتبار پژوهش: این پژوهش بدون تأمین اعتبار مالی نگارش یافته است.

منابع

- قرآن کریم

فارسی

- پروینی، علی، ۱۴۰۴، بررسی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، **دوفصلنامه تحقیق و**

توسعه در حقوق عمومی، شماره ۳.

- جداری سلامی، موسی، ۱۴۰۳، واکاوی الزام به ثبت اموال غیرمنقول، **مجله کانون وکلای دادگستری**

استان آذربایجان شرقی، شماره ۱.

- جواهر کلام، محمدهادی، ۱۴۰۴، اعمال حقوقی نیازمند ثبت رسمی و وضعیت معاملات ثبت نشده؛ نقد و تحلیل قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، **فصلنامه دیدگاه‌های حقوق قضایی**، شماره ۱۱۰.

- دهخدا، علی اکبر، ۱۳۷۷، **لغت نامه**، چاپ اول، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.

- رحیمیان، محمدحسین، ۱۳۸۸، **متن و ترجمه کتاب نفیس فروع کافی**، چاپ اول، قم، انتشارات قدس.

- شهری، غلامرضا، ۱۴۰۴، **حقوق ثبت اسناد و املاک**، چاپ شصت و یکم، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی.

- طباطبایی حصاری، نسرین، ۱۴۰۳، **نگرشی انتقادی به رویکردهای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در حل چالش‌های معاملات املاک**، **مجله حقوقی دادگستری**، شماره ۱۲۸.

- عمید، حسن، ۱۳۹۳، **فرهنگ فارسی عمید**، چاپ سی و دوم، تهران، انتشارات امیرکبیر.

- کمره‌ای، محمدباقر، ۱۳۷۶، **امالی شیخ صدوق**، چاپ اول، تهران، انتشارات کتابچی.

- گلدوزیان، ایرج، ۱۳۹۸، **کلیات و مقدمه علم حقوق**، چاپ پنجم، تهران، انتشارات مجد.

- محقق داماد، سیدمصطفی، ۱۴۰۴، **قواعد فقه بخش جزایی**، چاپ چهل و هشتم، تهران، مرکز نشر علوم اسلامی.

- معین، محمد، ۱۳۹۰، **فرهنگ معین**، چاپ سوم، تهران، انتشارات بهزاد.

- موسوی بجنوردی، سیدمحمد و حسینی نیک، عباس، ۱۳۹۸، **ترجمه مباحث حقوقی تحریرالوسیله**، چاپ پنجم، تهران، انتشارات مجد.

- موسوی خمینی، سیدروح الله، ۱۳۹۳، **استفتائات امام خمینی (س)**، چاپ اول قم، مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی.

- مهاجری، مریم و شکوری، محمد، ۱۴۰۱، **آسیب‌شناسی نظام معاملات اموال غیرمنقول**، چاپ اول، تهران، انتشارات پژوهشگاه قوه قضاییه.

- نقی پورفر، ولی الله، ۱۳۸۳، پژوهشی پیرامون تدبیر در قرآن، چاپ اول، تهران، انتشارات اسوه.
- واحدی، قدرت اله، ۱۳۸۴، بایسته‌های آیین دادرسی مدنی، چاپ اول، تهران، انتشارات میزان.
- هاشمی، سیدسعید، ۱۴۰۳، چالش‌های دولت عدم اعتبار مطلق اسناد رسمی در معاملات اموال غیرمنقول در نظام حقوقی ایران با تاکید بر حکمرانی مطلوب، فصلنامه دولت و حقوق، شماره ۱۷.
- یزدانیان، محمدرضا، ۱۳۹۰، قانون مجازات جرایم نیروهای مسلح در نظم حقوقی کنونی، چاپ اول، تهران، انتشارات میزان.

عربی

- حلی، حسن بن جعفر، ۱۳۷۴، شرائع الاسلام، چاپ اول، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
- نجفی، محمدحسن، ۱۳۹۲، جواهر الکلام فی شرح شرایع الاسلام، قم، انتشارات اسلامیه.

Legal Civilization

ISSN: 2873-1841
ISSN: 2873-1922

No.28- Summer 2026

Legal Effects Arising from the Opening of Letters of Credit on the Buyer and the Beneficiary

Homayoun Mafi, Mohsen Raeisi, Ahmadreza Amiri Larijani

Examining the Potential for International Criminal Justice to Address Ecocide in the Context of Climate Change

Sobhan Tayebi, Majede Magholi

Analyzing the Nature and Mechanism of Enforcing Decisions of the International Court of Justice with an Emphasis on the Court's Practice in Facing Legal Lacunae

Somayah Rahmanian, Pouria Ebrahimzadeh

Prohibiting the Abuse of Emergency in the Iranian Legal System

Zeinab Ghaderi, Abdolmajid Yousefi, Sattar Fakhræi

Comparative Study of the Automatic Termination Clause in Iranian Law and the Contract Avoidance Mechanism under the United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods

Hakime Mahmood Soltani, Mahdi Sheikh Mahmoodi

A Comparative Study of the Elements and Principles of Criminalizing Collusion to Commit a Crime in Iranian and French Criminal Law

Saber Sayyari Zohan

Challenges of Electronic Documents in Iranian Law

Mohammadreza Abdi, Sasan Vazin Puor

The Dual Role of Artificial Intelligence in Countering Misinformation and Deep Forgery: Challenges and Solutions

Atefeh Lorkijori, Seyed Ahmad Peyrovnaziri

Legal Nature of the Foundational Condition in Imamiyya Jurisprudence and Iranian Law; Explaining the Bases of Its Validity and Its Scope in Civil Partnership Contracts

Seyyed Alireza Hosseini, Mohammadreza Rostami, Tahere Jafari

A Jurisprudential Legal Study of the Status and Role of Wills of Intestate Persons in Determining the Disposition of Property After Death

Sayede Nazanin Mousavi

Foundations, Conditions and Effects of Criminal Sentences in the Iranian Criminal System

Kamran Rahimi Sekkeh Ravani

A Jurisprudential Study of the Invalidity of Transactions in the Law Requiring Official Registration of Immovable Property Transactions

Mahdi Rajaean, Jafar Ghajeh Beigloo

Child and Adolescent Victimization in the Metaverse: a Review of Understanding Causes to Prevention and Countermeasures

Javad Cheraghi

Analysis of the Supporting Roles of the Convention on the International Sale of Goods in Facilitating and Protecting International Trade

Esmail Chogani

The Function of the Prosecutors Criminal Policy in the Prevention and Prosecution of Crimes Violating Public Rights

Vahid Kioumars

Comparative Study of the Rule of Independence of Arbitration Clause in Iranian, French, English Law and the UNCITRAL

Model Law; Theories and Practices

Saeed Johar

the Legal Status of Transactions of Periodically Insane Persons in the Law of Iran and England

Amirmohammad Tavakoli, Setayesh Haj Rajabali Tehrani, Fatemeh Allahverdi, Amirreza Noghavi

The Impact of Strict Laws on Drug-related Behaviors

Hamidreza Ghanaatian

The Peaceful Role of Nuclear Energy in Iranian law and the International System with a New Approach

Mojahed Amiri, Fatemeh Asgharzadeh Shirazi

The Impact of New Technologies, Smartification, and Digital Transformation on the Implementation of the Mandatory Registration Law

Negar Fouladi, Vajihe Mohseni

Criminological Analysis of Smuggling of Goods in Hormozgan Province

Ahmad Padidar, Mohammad Kamali

Smart Contract in the Iranian Legal System

Mahdi Salehi Zadeh

Legal Challenges of E-Government and Government Civil Liability

Saeed Sardashti Birjandi

the Principle of Impartiality of the Reason for Education in the Iranian Criminal Procedure

Mohammadhasan Malek Mohammadi

Qualitative Analysis of the Foundations and Scope of Criminal Liability in the Commission of Crimes Caused by Restless Legs Syndrome: the Interaction of Neuromotor Disorder with the Elements of Fault and Attributability

Zahra Enalouy Esfahani

The Relationship Between Rule and Exception in Iranian Civil Law with Emphasis on the Principle of the Binding Force of Contracts and Its Exceptions

Amirreza Alitabar

Institutional Castling: Military Enlistment and Mass Incarceration in the United States

Bryan L. Sykes, Amy Kate Bailey, Yasser Shakeri