

# Re-examining the necessity to observe formalities in the transfer of immovable property and intellectual (industrial) property

**Mohammad Ghandali**

PhD Candidate in Private Law, Department of Private Law, Semnan Branch, Islamic Azad University, Semnan, Iran

Email: [mohammad.ghandali@ut.ac.ir](mailto:mohammad.ghandali@ut.ac.ir)

**Rahim Pilvar\*** (Corresponding Author)

Associate Professor, Department of Private Law, Farabi Campus, University of Tehran, Qom, Iran

Email: [rahim\\_pilvar@yahoo.com](mailto:rahim_pilvar@yahoo.com)

**Abdolrahim Moradi**

Assistant Professor, Department of Private Law, Semnan Branch, Islamic Azad University, Semnan, Iran

Email: [abr\\_moradi@yahoo.com](mailto:abr_moradi@yahoo.com)



Use your device to scan  
and read the article online

**Citation** Ghandali, M. ,Pilvar, R. ,Moradi, A. (2025). Re-examining the necessity to observe formalities in the transfer of immovable property and intellectual (industrial) property. *Islamic Law (A Quarterly Journal of Law)*. 22 (85): 47-76

 [10.22034/ilaw.2024.2008724.3271](https://doi.org/10.22034/ilaw.2024.2008724.3271)

Received: 07 August 2023 , Accepted: 08 May 2024

## Abstract

One of the most important issues in transaction law is the role of formalities in them. Today, according to the principle of sovereignty of the will, it is stated that the principle is on the consent in contracts, but this article seeks to show that in the transactions of immovable property and intellectual (industrial) property that contain the transfer of objective rights, the legislator considers it necessary to perform formalities in the transaction, considering the higher interests, especially the protection of the rights of third parties, and guaranteeing the implementation of non-compliance with this requirement. It is different depending on the opinion of the legislator (but mostly it is either the invalidity of the legal act or the inability to cite). According to the investigations carried out in different cases in Iranian law, the research briefly concluded that in transactions regarding the transfer of objective rights in immovable property and intellectual (industrial) property, their registration is mandatory and in some cases the legislator went further and considered notification as necessary. The exception to this rule is the transfer of movable property, where, due to the merger of ownership and possession, the loss does not go to third parties. However, even in this case, sometimes the legislator considers the formalities to be necessary, such as the transfer of a car. However, in subjective rights and transfer cases, the rule is the consent of the contractor. Because the subjective right is a relative right and can only be invoked against others, not applicable in such a way as to expose their legal position to be disturbed.

## Keywords

Financial rights, formality, official registration, right transfer, objective right and personal right



## Extended Abstract

### 1. Introduction

In contemporary contract law, the principle of party autonomy and the doctrine of consensualism suggest that the mere expression of will is sufficient to create legal effects. This paradigm, which gained prominence in the 17th century, posits that legal obligations should primarily arise from the internal will of the parties rather than external rituals or forms. However, this study argues that the absolute nature of real rights (*jus in re*)—rights that are exercisable against the entire world—necessitates a departure from pure consensualism toward legal formalism. Unlike personal rights (*jus in personam*), which are relative and involve a specific relationship between a debtor and a creditor, real rights create a legal situation that all third parties must respect and accommodate. Consequently, the transfer of such rights in immovable property and intellectual (industrial) property requires formal procedures, primarily registration and occasionally public announcement, to protect third-party interests and ensure the stability of legal relations. This research aims to demonstrate that for these specific categories of property, the legislator views formalities not merely as an evidentiary tool but as a substantive requirement for the validity or opposability of the transaction.

### 2. Research Methodology

This research employs an analytical and descriptive-comparative methodology to examine the role of formalities in property transfers. The study begins by clarifying fundamental legal concepts, such as formalism, registration, public announcement, and the distinction between "applicability" and "opposability" of rights. It then analyzes the theoretical framework of real versus personal rights to establish the necessity of publicity for the former. The scope is primarily focused on private law and voluntary transfers (specifically sales) within the Iranian legal system, with frequent references to the French and German legal traditions to provide comparative depth. Finally, the research tests its hypothesis—that the transfer of real rights in immovable and industrial property is inherently formalistic—by analyzing specific Iranian statutes, including the Registration Law, the Commercial Code, and the recent 1403 (2024) Law on Mandatory Registration of Transactions of Immovable Property.

■ Re-examining the necessity to observe formalities in the transfer of immovable

### 3. Research Findings

The core finding of this research is that the absolute nature of real rights creates a "general negative obligation" for all non-contracting parties to refrain from interfering with the owner's rights. This absolute character demands a mechanism through which third parties can be informed of the legal status of property.

**Conceptual Nuances:** The study identifies a critical distinction between "registration" with a state authority and "public announcement" (proclamation). While many transfers require registration for validity or opposability, industrial property transfers (such as patents and trademarks) often require both registration and a subsequent public notice to be fully effective against third parties. Furthermore, the research clarifies that while all rights (real and personal) are "opposable" in the sense that they must be respected as legal facts by third parties, only real rights are "applicable" against all people, allowing for direct enforcement regardless of the possessor.

**Immovable Property in Iranian Law:** Historically, Iranian law attempted to mandate registration for immovable property via Articles 22, 46, and 47 of the Registration Law. However, judicial interpretations and some jurisprudential views occasionally undermined these formalities, allowing "ordinary documents" (*sanad-e adi*) to challenge registered titles. The research highlights the landmark "Law on Mandatory Registration of Transactions of Immovable Property," approved in 1403 (2024), which seeks to resolve this by declaring that unregistered transactions and their evidence are inadmissible in courts and lack legal validity. This legislation represents a decisive shift toward a constitutive or validity-based system of registration to prevent conflicting transactions and enhance legal certainty.

**Intellectual and Industrial Property:** The research finds that industrial property rights (patents, trademarks, industrial designs) are treated similarly to real rights due to their monopolistic and absolute nature. Therefore, Iranian law (specifically the Law for the Protection of Industrial Property of 1403) requires transfers to be made via official documents and registered with the relevant authority. Interestingly, the study notes that literary and artistic works do not require the same level of registration for the existence of the right—due to the principle of originality—though their transfer in some jurisdictions remains formalistic.

**Movable Property and Specialized Cases:** Generally, movable property transfers remain consensual because possession serves as a proxy for owner-

ship (possession vaut titre). However, for "important" movables like vehicles and corporate shares, the legislator has introduced mandatory registration. In the case of vehicles, social security and administrative order necessitate registration with official authorities. For corporate shares, especially in private joint-stock companies (sherkat-e sahami-ye khas) and limited liability companies, registration in the company's ledger or an official deed is required to protect the company and third-party creditors.

#### **4. Conclusion**

The research concludes that the principle of consensualism is limited by the functional necessity of protecting third parties and the broader social order. Whenever a right is "absolute" and its transfer significantly impacts the legal standing of the public—as is the case with real rights in immovable property and industrial property—formalism, particularly registration, becomes a mandatory rule. The failure to comply with these formalities leads to severe legal sanctions, ranging from the non-opposability of the contract against third parties to the total nullity of the legal act. Ultimately, modern legal systems, including Iran's, are increasingly moving toward "legal formalism" as a tool to create a manufactured order that guarantees investment security, facilitates governmental planning, and prevents litigation arising from conflicting claims.

#### **Funding**

According to the corresponding author, this research received no specific grant from any funding agency.

#### **Authors' Contributions**

All authors contributed to the design, implementation, and writing of the manuscript and approved the final version of the article.

#### **Conflict of Interest**

The authors declare that there is no conflict of interest regarding the authorship or publication of this article.



## بازپژوهی لزوم رعایت تشریفات

### در نقل و انتقال اموال غیرمنقول و اموال فکری (صنعتی)

محمدقندالی

دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، گروه حقوق خصوصی، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران.  
Email: mohammad.ghandali@ut.ac.ir

رحیم پیلوار\* (نویسنده مسئول)

دانشیار، گروه حقوق خصوصی، پردیس فارابی، دانشگاه تهران، قم، ایران.  
Email: rahim\_pilvar@yahoo.com

عبدالرحیم مرادی

استادیار، گروه حقوق خصوصی، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران.  
Email: abr\_moradi@yahoo.com



**Citation** Ghandali, M., Pilvar, R., Moradi, A. (2025). Re-examining the necessity to observe formalities in the transfer of immovable property and intellectual (industrial) property. *Islamic Law (A Quarterly Journal of Law)*. 22 (85): 47-76

[10.22034/ilaw.2024.2008724.3271](https://doi.org/10.22034/ilaw.2024.2008724.3271)

Received: 07 August 2023 , Accepted: 08 May 2024

### چکیده

از جمله مسائل بسیار مهم در حقوق معاملات، نقش تشریفات در آنهاست. امروزه با توجه به اصل حاکمیت اراده و رضایی بودن قراردادها گفته می‌شود که اصل بر رضایی بودن قراردادها است، ولی این مقاله به دنبال آن است که نشان دهد در معاملات راجع به اموال غیرمنقول و اموال فکری (صنعتی) که حاوی نقل و انتقال حقوق عینی باشند، امروزه مقنن نظر به مصالح بالاتر بالاخص حفظ حقوق اشخاص ثالث و لزوم اطلاع آنها، انجام تشریفات را در معامله لازم می‌داند و ضمانت اجرای عدم رعایت این الزام، بسته به نظر مقنن متفاوت است (ولی عمدتاً یا بطلان عمل حقوقی است یا عدم قابلیت استناد). با توجه به بررسی‌های انجام شده در مصادیق مختلف در حقوق ایران، این پژوهش اجمالاً به این نتیجه رسید که در معاملات راجع به نقل و انتقال حقوق عینی در اموال غیرمنقول و اموال فکری (صنعتی)، ثبت آنها الزامی است و در برخی موارد مقنن پیشتر رفته و اعلان عمومی را هم ضروری می‌داند، اما در خصوص حقوق عینی راجع به اموال منقول (غیر از مصادیق مالکیت صنعتی)، به علت استحاله مالکیت و تصرف، بیم زیان به اشخاص ثالث نمی‌رود و بنابراین ثبت هم لازم نیست گرچه در این مورد هم ممکن است مقنن تشریفات را نظر به مصالحی لازم بداند نظیر حوزه نقل و انتقال خودرو، اما در حقوق دینی، اصل رضایی بودن قرارداد است؛ زیرا حق شخصی، حقی نسبی است و در مقابل دیگران فقط قابل استناد است نه اینکه قابل اعمال هم باشد؛ به طوری که وضعیت حقوقی آنها را در معرض تعرض قرار دهد.

### واژگان کلیدی

حقوق مالی، تشریفات، ثبت رسمی، انتقال حق، حق عینی و شخصی.



## مقدمه

طبقه بندی عقود به رضایی و تشریفاتی یکی از مهم ترین تقسیم بندی های به عمل آمده از عقود است. این تقسیم بندی بر پایه شرایط انعقاد قرارداد است. مبنای این تقسیم بندی را باید «مطلق یا مشروط بودن تأثیر اراده بر قرارداد» دانست (شهیدی، ۱۴۰۱، ص ۸۴). در واقع اگر اراده متعاقدین بدون وجود هرگونه شرط یا قیدی بتواند اثرگذار شده و اثر معهود را برجای گذارد می توان گفت که این عقد از نوع رضایی است، ولی اگر تأثیر اراده مشروط و مقید گردد، بدین نحو که تا آن تشریفات مد نظر محقق نگردد، عقد اثری نگذارد یا اثر کامل خود را نگذارد، آن قرارداد تشریفاتی تلقی می شود. بر همین اساس به نظر می رسد همان طور که برخی حقوقدانان گفته اند عقود عینی هم می توانند قسمی از عقود تشریفاتی تلقی شوند (محقق داماد و دیگران، ۱۳۹۰، ص ۲۲۰) زیرا تا تسلیم محقق نشود عقد کامل نمی شود. مقنن بنا به علل مختلفی تشریفات را در اعمال حقوقی لازم می داند که مهم ترین آنها از زاویه حقوق خصوصی عبارتند از: لزوم توجه دادن فاعل عمل حقوقی به اقدامی که انجام می دهد، حمایت از حقوق اشخاص ثالث، مسائل اثباتی (ر.ک: طباطبایی حصاری، ۱۳۹۸، ص ۳۲)، اما ایده ای که این مقاله به دنبال اثباتش می باشد این است که مقنن به عنوان قاعده، هرگاه حقی عینی راجع به اموال غیرمنقول و اموال فکری (صنعتی) بخواهد منتقل شود، لازم می داند که این نقل و انتقال ثبت گردد (ثبت کارکردهای متعددی در جامعه و حقوق دارد، لکن در اینجا از منظر محدودی مورد توجه است)؛ زیرا حق عینی بر خلاف حق دینی، مطلق بوده و در برابر همگان قابل اعمال است و موقعیت حقوقی دیگران می تواند آسیب پذیر شود. بنابراین ثبات موقعیت های حقوقی افراد و امکان اطلاع آنان و همچنین جلوگیری از معاملات معارض و... ایجاب می کند معامله ثبت گردد، اما در نقل و انتقال حقوق دینی، چون تعهد فقط از مدیون مشخص و معین، قابل مطالبه

است نیاز به چنین تکلیف اضافه‌ای بر طرفین نیست. برای تقریب به ذهن این تمایز در حقوق عینی و دینی، می‌توان اشاره کرد که اگر رأیی حاوی محکومیت خوانده به خلع ید باشد، مطابق قانون اجرای احکام مدنی مأمور اجرا صرف نظر از اینکه محکوم‌علیه کیست، اقدام به خلع ید از ملک می‌کند (البته از باب نسبی بودن اثر آراء قضایی متصرف می‌تواند اقامه دعوا کند و اگر حقی دارد اثبات کند) ولی در محکومیت حاوی حق دینی رای جز علیه شخص محکوم‌علیه، قابلیت اجرا ندارد.<sup>۱</sup>

البته این ایراد به ذهن می‌رسد پس چرا در نقل و انتقال اموال منقول، تشریفات لازم نیست؟ در پاسخ باید توجه داشت: اولاً در اموال منقول مهم هم امروزه مقنن تشریفات را لازم می‌داند مثل نقل و انتقال هواپیما، کشتی و خودرو؛ ثانیاً در اموال منقول چون مالکیت و تصرف به تعبیر حقوقدانان فرانسوی در هم "استحاله" می‌شوند (Terré et Simler, 2018, p.182)، هر کس متصرف باشد مالک هم خواهد بود و خلافتش باید توسط دعوای مالکیت اثبات شود، در حالی که در حقوق آیین دادرسی در اموال غیرمنقول، تصرف و مالکیت از هم جدا می‌شوند و دو دسته دعوا یعنی مالکیت و تصرف داریم (ر.ک: شمس، ۱۳۹۲، ص ۳۱۶ به بعد).<sup>۲</sup> در حقوق ما هم پیرو تحولات حقوقی، مطابق قوانین ثبتی و قانون آیین دادرسی مدنی، اماره ید در برابر سند رسمی دیگر تاب مقاومت ندارد و متصرف در برابر صاحب سند در دعوای مالکیت نمی‌تواند به صرف تصرف خود استناد کند.

البته باید توجه داشت امروزه حقوق عمومی هم در حوزه معاملات افراد و مالکیت‌های خصوصی ورود کرده و تشریفات در جهت تأمین مصالح جامعه هم به کار گرفته می‌شود. مثلاً لزوم تشریفات ثبت اراضی و معاملات

۱. ماده ۴۴ قانون اجرای احکام مدنی: «اگر عین محکوم به در تصرف کسی غیر از محکوم‌علیه باشد این امر مانع اقدامات اجرایی نیست مگر اینکه متصرف مدعی حقی از عین یا منافع آن بوده و دلائلی هم ارائه نماید در این صورت داورز (مامور اجرا) یک هفته به او مهلت می‌دهد تا به دادگاه صلاحیتدار مراجعه کند و در صورتی که ظرف پانزده روز از تاریخ مهلت مذکور قراری دادرز به تأخیر اجرای حکم به قسمت اجرا ارائه نگردد عملیات اجرایی ادامه خواهد یافت».

۲. در خصوص اموال منقول ادله و مباحث دیگری هم راجع به عدم لزوم ثبت وجود دارد که نیاز به بررسی مستقل دارد.

راجع به آنها منجر به ایجاد درآمد برای دولت، اطلاع دولت از ثروت افراد، تسهیل در برنامه‌ریزی، تأمین امنیت سرمایه‌گذاری‌ها، امکان اخذ مالیات و... می‌گردد ولی تمرکز بحث این پژوهش، حوزه حقوق خصوصی است. بر همین اساس در خصوص قلمرو بحث پژوهش با توجه به محدودیت‌ها، فقط قراردادهای حوزه حقوق خصوصی و عمدتاً بیع بررسی می‌گردد، ثانیاً منظور از نقل و انتقال فقط نقل و انتقالات ارادی است و انتقالات قهری موضوع بحث نیست گرچه مباحث مطرح شده در آنجا هم به کار می‌آید (حق عینی تبعی هم ملحق به احکام حق عینی اصلی است لکن در این پژوهش نظر به وجود محدودیت مورد بررسی قرار نگرفت).

برای اثبات ایده مقاله نیاز است مقدماتی تبیین و اثبات شود. سپس مصادیق بررسی گردند و در انتها ملاحظه کرد آیا قاعده بیان شده صادق است یا خیر؟ بر همین اساس به ترتیب مسایل را بررسی و تبیین می‌کنیم:

## ۱. تبیین چند مفهوم پایه‌ای

نخست چند مفهوم پایه‌ای جهت ایجاد وحدت معنا بحث می‌گردد.

### ۱-۱. تشریفات (Formalism)

از نظر حقوقی تشریفات به امری گفته می‌شود که آزادی اراده اشخاص را برای انشای عمل حقوقی مقید می‌کند. تعریف تشریفات به اموری که زائد بر شرایط عمومی صحت معاملات در تشکیل عقد دخالت دارد، برخی از حقوق‌دانان را به این نتیجه رسانده است که عقد عینی نیز نوعی عقد تشریفات محسوب می‌شود (شهیدی، ۱۴۰۱، ص ۸۴-۸۵) برخی، دامنه تضييق را تنگ‌تر کرده و عقود تشریفات را عقود دانسته‌اند که اظهار اراده باید در شکل خاصی به عمل آید و به این صورت، امور منضم به اراده اظهار شده را از دایره تشریفات و مفهوم شکل خارج کرده‌اند (کاتوزیان، ۱۴۰۱، ص ۸۸). از نظر این پژوهش، در واقع تشریفات، به معنای ترتیبات خاصی هستند

■ بازپژوهی لزوم رعایت تشریفات در نقل و انتقال اموال غیرمنقول و اموال فکری (صنعتی)

که مقنن برای اثرگذاری و تحقق عقد، آنها را به عنوان شرایط اختصاصی ذکر می‌کند و عدم رعایت آن‌ها دارای ضمانت اجراهای مختلف حسب مورد و در برخی موارد حتی به بطلان عمل حقوقی منعقد نیز منجر گردد. در نقل و انتقال حقوق عینی وقتی مقنن ثبت را به عنوان تشریفات لازم می‌داند بدین معناست که صرف ایجاب و قبول برای نقل حق عینی کافی نیست. حال گاهی عدم رعایت تشریفات نظیر حقوق آلمان منجر به بطلان می‌شود و گاهی همچون حقوق فرانسه فقط بین طرفین قابل استناد است و جهت حفظ حقوق اشخاص ثالث در مقابل آنها، اثر حقوقی ندارد (کاظمی و طباطبایی، ۱۳۹۲، ص ۱۳۸ / صفی‌زاده، ۱۴۰۰، ص ۲۰۱).

## ۱-۲. اعلان

اعلان در لغت به معنی ظاهر کردن و آشکارا کردن، ظاهر ساختن امری بر کسی، هر مطلب مهمی که جهت اشتهار و اطلاع عموم مردم بر پارچه‌های کاغذ نوشته و در گذرگاه‌های عامه بچسبانند و یا در روزنامه‌ها بنویسند (<https://dekhoda.ut.ac.ir>) می‌باشد. اعلان در اصطلاح حقوقی عبارت از افشاء، اظهار است و به تازگی به معنی اخبار (اعلام) هم به کار رفته است، اما اظهار چیزی به وسیله اوراق و نوشته‌ها نیز از معانی و استعمالات جدید در زبان عرب است که هم اکنون به زبان فارسی هم راه یافته است (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۶، ص ۴۸۳).

نکته مهم که در حقوق ایران کمتر به آن توجه شده این است که اعلان و ثبت دو امر مستقلند و مقنن فقط گاهی اعلان را علاوه بر ثبت، نزد مقام رسمی لازم می‌داند. مثلاً خواهیم دید در حقوق ما انتقال اراضی و املاک اعلان نمی‌خواهد گرچه باید ثبت شوند ولی نقل و انتقال اموال صنعتی مثل اختراع هم ثبت می‌خواهد، هم اعلان می‌خواهد.

### ۱-۳. قابلیت اعمال و قابلیت استناد

در حقوق قاعده بر نسبی بودن قراردادهاست. چون افراد موجوداتی مستقلند نمی‌توانند با توافق هم علیه ثالث، تعهد ایجاد نمایند، اما در دل این نهاد به تدریج مفهوم قابلیت استناد و قابلیت اعمال در برابر دیگران شکل گرفت. مفهوم قابلیت استناد و قابلیت اعمال تحولاتی داشته‌اند که اتفاقاً در طول زمان معنایشان تکامل یافته و دقیق‌تر شده است. در واقع قابلیت اعمال مرتبه بالایی قابلیت استناد است. امروزه همگان معتقدند چه حق شخصی و چه حق عینی در مقابل همه قابل استناد است، زیرا قرارداد موجودی حقوقی است و پا به عالم حقوق گذارده ولی حقوق عینی علاوه بر قابل استناد بودن در مقابل دیگران قابل اعمال هم هستند و دیگران (هرکه باشند) مکلفند مانع اعمال حق دارنده حق عینی نشوند. مثلاً از وقتی اختراع ثبت شد و گواهینامه ثبت اختراع صادر شد، قاعده‌تاً کسی حق تولید محصول مشابه را ندارد.

توضیح بیشتر آنکه، چه در برابر حق عینی چه در برابر حق شخصی، همه مردم موظف به احترامند و به این رابطه هم می‌شود "استناد" کرد. در واقع درست است که حق شخصی علیه متعهد، تعهد ایجاد می‌کند نه کس دیگر، ولی با این حال دیگران باید این موجود حقوقی را محترم بشمارند و مثلاً با مذاکره با کارگر، او را به نقض پیمان با کارفرمایش تشویق نکنند و گرنه مسئولند (Bergel, 2000, pp.35-42). بر همین اساس گفته می‌شود طرفداران تقسیم‌بندی حقوق مالی به عینی و شخصی، در به کار بردن لفظ "قابلیت استناد" دچار "سوءتفاهم" شده‌اند و یک واژه (Opposabilité) را برای دو مفهوم جدا به کار برده‌اند و باید ادبیات خود را اصلاح می‌کردند (Terré, 2018, p.82).

برخی به اشتباه از «تعهد عمومی منفی (سلبی)»<sup>۱</sup> دیگران در برابر دارنده

1. Obligation Passive Universelle.

حق عینی سخن می‌گویند در حالی که اگر منظور از "تعهد" به معنی مصطلح حقوقی باشد، مرتکب اشتباه می‌شوند (Terré, 2018, p.82) ولی اگر منظورشان تکلیف دیگران به فراهم کردن امکان بهره‌مندی صاحب حق عینی از مال است، صحیح است.<sup>۱</sup>

بدین‌سان راجع به نهاد حقوقی "قابلیت استناد" مشخصا باید گفت: این مفهوم در سنت حقوقی فرانسه به تدریج از قرن ۱۹ جهت تحدید اصل نسبی بودن قراردادهای شکل گرفته و حدود آن مشخص شده است (ایزانلو و شریعتی‌نسب، ۱۳۹۱، ص ۳۵ به بعد/ قبولی درافشان، ۱۳۸۹، ص ۲۵۶ به بعد).<sup>۲</sup> اکنون پذیرفته شده چه قراردادهای موجد حق شخصی، چه موجد حق عینی باید از سوی دیگران محترم شناخته شود و به تعبیر کتاب حقوق اموال تحت نظر ژاک گستن، این امر "قدر مشترک" هر دو حق عینی و دینی است. (Bergel, 2000, p.36/ Malaurie et Aynes, 2020, p.123). در واقع، حق عینی موجد امتیازی بیش از قابلیت استناد است و برای همین "مطلق" نامیده می‌شود در حالی که حق دینی "نسبی" است.

ملاحظه می‌گردد این امر در خود حقوق فرانسه هم سال‌ها به این شکل تنقیح نشده بود و تحولات حقوقی بعدی آن را ایضاح نموده است.<sup>۳</sup> خواهیم دید همین قابلیت اعمال و مطلق بودن حقوق عینی است که مقنن را به سمت تشریفات نمودن نقل و انتقال حقوق عینی سوق می‌دهد.

## ۲. قاعده در معاملات؛ تشریفات بودن یا رضایی بودن

شکل‌گرایی همواره به درجاتی در جوامع مختلف وجود داشته است. تا

۱. عنایت به مباحث مربوط به فرق بین دین با الزام به تادیه و شولد Schuld با هافتونگ Haftung به درک بهتر مسئله کمک می‌کند.

۲. برخی حقوقدانان بیان داشته‌اند اصل قابلیت استناد از حقوق عینی به قراردادهای تسری پیدا کرده است (اسدی، ۱۳۸۶، ص ۱۴۶ و ۱۶۴).

۳. کلارک و کولر (دو تن از اندیشمندان حقوق مالکیت) هم در کامن‌لا به این امر رسیده‌اند و بیان می‌دارند مالکیت بالاترین مرتبه حقوق عینی است که به موجب آن شخص واجد وصف مدیریت و کنترل‌کنندگی مال می‌شود و مالکیت دارای دو وصف کنترل نسبت به شیء و کنترل در برابر عموم جامعه است (صفی‌زاده، ۱۴۰۱، ص ۱۸۹).

قبل از شکل گیری پارادایم حاکمیت اراده در قرون اخیر، قراردادهای در جوامع گذشته، به دلایل گوناگون، موقوف به رعایت برخی تشریفات بوده و رعایت نکردن تشریفات مقرر، به بی اعتباری عقد منتهی می شد. در آن روزگار، اهمیت شکل در برابر اراده باطنی اشخاص به قدری بود که برای مثال در حقوق قدیم رم، پدیده‌ای به نام اعمال حقوقی مجرد (Acte Abstrait) وجود داشت. بدین معنی که اعمال حقوقی از اراده اشخاص استقلال تام داشتند و در تشکیل اعمال حقوقی، شکل و فرم حکومت مطلق داشت. از این رو، اگر طرفین، قصد بیع داشتند و به اشتباه، الفاظ هبه را جاری می کردند، عمل آنها هبه توصیف می شد و اثبات خلاف آن نیز امکان پذیر نبود. چراکه شکل های مقرر، نه کاشف از اراده، که علت سازنده آثار حقوقی تلقی می شدند و بر این اساس، اثبات خلاف آنها نامعقول به نظر می رسید (قاسمی، ۱۳۸۸، ص ۶۸). در فقه هم همین تحولات را می توان دید مثل لزوم بیان ایجاب و قبول به فعل ماضی یا صیغ خاص، عقود عینی و... (محقق داماد و همکاران، ۱۳۹۰، ص ۲۲۲).

در نتیجه تحولات عصر جدید و از حدود قرن ۱۷ میلادی، اصل حاکمیت اراده به حقوق غرب و نظام حقوقی بسیاری از کشورها راه یافت که یکی از نتایج مهم آن، رضایی دانستن قراردادهای و بی اهمیت شمردن شیوه ابراز اراده است (صفایی، ۱۳۹۵، ص ۵۶). نه تنها انعقاد و اعتبار عقد که اثبات آن نیز به هر وسیله ای ممکن است و وضع تشریفات به منظور اثرگذاری در مقام اثبات نیز خلاف قاعده محسوب می شود، زیرا آنچه اصالت دارد و سازنده است اراده افراد است نه چیز دیگر، در رویکرد فرمالیسم حقوقی، عالم حقوق صرفاً مجموعه ای از هنجارها و مقررات حقوقی نیست؛ هنجارها و مقررات یادشده در پاسخ به تأمین یک نیاز طراحی شده اند (برجی و قاسمی حامد، ۱۳۹۹، ص ۵۹). البته در اثر تحولات در نظام های حقوقی مدرن نص قانون و فرمالیته حقوقی به عنوان ابزاری جهت تضمین ارزش های

■ بازپژوهی لزوم رعایت تشریفات در نقل و انتقال اموال غیرمنقول و اموال فکری (صنعتی)

مدرن‌نیته حقوقی بر تمامی شئون فردی و اجتماعی حاکم گشته که می‌توان از آن به‌عنوان نظم ساختگی بر مبنای حکومت قانون تعبیر نمود (الماسی و واعظی، ۱۴۰۱، ص ۹).

اکنون با این مختصر در ارتباط با شکل‌گرایی در جوامع باستانی و معاصر، در ادامه به بررسی قاعده حاکم در معاملات راجع به انتقال حقوق عینی، فکری و شخصی به تفکیک می‌پردازیم تا مشخص شود که در این گونه معاملات اصل بر رضایی بودن عقود است یا تشریفاتی بودن آن‌ها. لازم به ذکر است حقوق‌دانان به تبع سنت حقوق روم به‌طور سنتی حقوق مالی را به عینی و شخصی (دینی) تقسیم می‌کنند (Lévy et Castaldo, 2010, p.287)، گرچه در فقه این تقسیم بندی به این شکل نبوده ولی بعد از مشروطه به نظام حقوقی ما هم راه پیدا کرد (کاظمی و پیلوار، ۱۴۰۳، ص ۹۲). در اثر تحولات، دسته‌ای نوظهور یا همان حقوق فکری ظاهر شدند که با هر دو دسته نسبت داشتند، ولی تفاوت هم داشتند گرچه بیشتر به حقوق عینی شبیه‌اند. منتها نکته آن است که همه قبول دارند حقوق فکری هم همچون حقوق عینی در مقابل همه قابل اعمال است (ر.ک: پیلوار، ۱۳۹۴، ص ۸ به بعد).

## ۲-۱. حقوق عینی و فکری

حق عینی (Droit Réel)، قدرتی است که شخص به‌طور مستقیم و بی‌واسطه نسبت به مالی پیدا می‌کند و می‌تواند از آن استفاده نماید. بر این اساس عناصر حق عینی عبارتند از: ۱- صاحب حق (Sujet Actif de Droit)؛ ۲- موضوع حق (Objet du Droit). بنابراین دارنده حق عینی به‌طور مستقیم بر مال موضوع حق خود، اعمال حق می‌کند (Mazeaud, 1976, p.3, n° 1285 / کاتوزیان، ۱۳۹۴، ص ۱۴).

حقوق عینی از شخصی (دینی)، بر اساس دو ویژگی (Trait) جدا می‌شوند: ۱- موضوع ۲- قلمرو (Lévy et Castaldo, 2010, p.262). از لحاظ "موضوع"، تفاوت این دو حق در این است که موضوع حق عینی یک شیء ملموس

و معین است و صاحب حق عینی «مستقیماً» از یک مال بهره‌مند می‌شود، ولی در حق شخصی موضوع تعهد، الزام مدیون به انتقال مال یا انجام عمل یا ترک عملی است. از لحاظ "قلمرو" نیز، این دو حق متمایزند. همان‌طور که قبلاً اشاره شد، حق عینی در برابر همه قابل اعمال است و بر همین اساس گفته می‌شود حق عینی، حقی مطلق (Absolu) است و همه موظفند امکان بهره‌مندی دارنده حق عینی را از حقیقتش فراهم کنند دو امتیاز مهم حق تعقیب و حق تقدم هم ناشی از همین برتری است. این ویژگی همان‌طور که ریپر و پیکار حقوقدانان بزرگ قرن بیستمی فرانسه گفته‌اند در فرانسه، همیشه جنبه سلبی ندارد و در برخی موارد باعث می‌شود انجام کاری هم بر دیگران تحمیل شود، نظیر امکان الزام همسایه به نشانه‌گذاری حد ملک مندرج در ماده ۶۴۶ قانون مدنی فرانسه (Planiol et Ripert, 1952, p.49)، ولی حق شخصی فقط در برابر متعهد قابل اعمال است و دائن فقط می‌تواند گریبان مدیون خود را جهت انجام تعهد بگیرد. به دیگر سخن حق شخصی حقی نسبی (Relatif) است (Terré et Simler, 2018, p.55).

بدینسان ملاحظه می‌گردد حق عینی در برابر دیگران قابل اعمال (بالقوه یا بالفعل) است، بنابراین می‌توان به‌عنوان یک قاعده کلی بیان داشت از آنجایی که در نقل حقوق عینی، اشخاص ثالث نیز تحت تأثیر قرار می‌گیرند، لذا انعقاد قراردادهای راجع به حقوق عینی از جمله بیع باید با رعایت تشریفات (ثبت) جهت اطلاع سایر افراد جامعه غیر از متعاملین باشد. حتی برخی با قیاس به لازم‌الاجرا بودن قانون برای همه "اعلان عمومی" معاملات ناقل حق عینی را هم لازم می‌دانند (Planiol et Ripert, 1952, p.55). جالب این است که لزوم ثبت از لحاظ فواید اقتصادی، در برابر عدم‌لزوم به ثبت، بررسی شده و این نتیجه قویاً تأیید شده است (ر.ک: باقری، الماسی و رحمانی، ۱۳۹۹، ص ۱۰۸ به بعد).

در حقوق فرانسه با الزامی کردن ثبت حقوق عینی و امکان دسترسی افراد

باز پژوهی لزوم رعایت تشریفات در نقل و انتقال اموال غیر منقول و اموال فکری (صنعتی) ■

به اطلاعات مربوطه، در عین حفظ آزادی مالکان و تأمین خواسته‌های آنان، حمایت از اشخاص ثالث و حفظ نظم و ثبات معاملات را بیش از پیش تأمین کرده‌اند. در واقع گرچه قانون مدنی ۱۸۰۴ فرانسه عقد بیع را از حالت تشریفاتی خارج کرد، ولی خیلی زود مقنن متوجه آثار زیانبار این کار نسبت به اشخاص ثالث شد و در سال ۱۸۵۵ ثبت را الزامی نمود (امینی، ۱۳۸۸، ص ۲۱۹) تا هم حقوق اشخاص ثالث محفوظ بماند و هم راه بر سوءاستفاده از معاملات عادی در معاملات غیر منقول بسته شود.

در خصوص حقوق مالکیت فکری هم باید توجه داشت چون این حقوق در مقابل بقیه قابل اعمالند علی‌القاعده باید خودشان و نقل و انتقالشان ثبت گردد. فقط در خصوص اموال ادبی و هنری مقنن ایرانی همچون حقوق فرانسه ثبت را شرط تحقق حق نمی‌داند. چرا؟ به نظر می‌رسد علت این است که در اموال ادبی و هنری، اصالت شرط تحقق اثر است نه نوبودن اثر، برای همین صرف اینکه اثر اصیل باشد ولو نوبودن، قابل حمایت است. بنابراین نیازی به ثبت نیست چون به حقوق افراد ثالث تعدی نمی‌شود. در واقع اگر اثر دیگری تکراری باشد، اصلاً مشمول حمایت نیست و اگر هم اصیل باشد ولو شبیه اثر دیگر، باز قابل حمایت است، اما در خصوص معاملات آثار ادبی و هنری متأسفانه در حقوق ما بر خلاف فرانسه این قراردادها تشریفاتی نیستند.

## ۲-۲. حقوق شخصی (دینی)

در حقوق شخصی اصل بر رضایی بودن است مگر اینکه مقنن دخالت کند. حق دینی بر خلاف حق عینی دارای سه رکن است: ۱- دائن ۲- مدیون و ۳- دین و این حقوق را همان‌گونه که توضیح داده شد صرفاً می‌توان از شخص مدیون مطالبه نمود و موضوع حق صرفاً از طریق متعهد قابل پیگیری است و در مقابل همه افراد قابل اعمال نمی‌باشد.

با عنایت به این موضوع که در خصوص تقسیم‌بندی عقود به رضایی و تشریفاتی، اصل بر رضایی بودن عقود است و از آن جا که حق شخصی در برابر

اشخاص ثالث قابل اعمال نبوده و لزومی به اطلاع سایر افراد غیر از متعاملین وجود ندارد، نتیجتاً می‌توان گفت که قاعده کلی در خصوص انتقال حقوق شخصی، رضایی بودن عقود می‌باشد، مگر اینکه مقنن یا طرفین بنا بر مصالحی تشریفاتی را جهت انعقاد قراردادهای مربوط به حقوق شخصی مقرر نمایند. اکنون پس از بیان قاعده نوبت آن است که وارد حقوق ایران شویم و ببینیم مقنن از این قاعده پیروی کرده است یا خیر؟

### ۳. بررسی حقوق ایران

در ارتباط با سیر تحولات رضایی یا تشریفاتی بودن عقود در حقوق ایران می‌توان گفت که رضایی بودن یعنی آزادی قراردادی در دو سنخ وجود دارد. دسته اول برآمده از نظام سنتی و فقهی ماست (مانند ماده ۲۳۴ ق.م. یا مواد ۷۵۲ ق.م. به بعد در صلح به خصوص ماده ۷۵۴ ق.م.). در این مواد اراده باید در شکل و قالب «شرط» یا «عقد» ابراز شود و قرارداد منعقد شده عنوان دار خواهد بود. دسته دوم مواد، موادی هستند که از نظام رومی - ژرمنی وارد حقوق ایران شده‌اند مانند ماده ۱۰ قانون مدنی که مهم‌ترین ماده برآمده از نظام غربی، است. البته می‌توان گفت عقد صلح در فقه همان کارکرد ماده ۱۰ را داشته است که مقرر می‌دارد: «قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده‌اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد، نافذ است». با پذیرش ماده ده، قانون مدنی ایران پذیرفت تا «شکل»، به جز در موارد استثنایی در ماهیت و صحت قراردادها دخیل نباشد و طرفین بتوانند هر نوع تعهدی را که خود بخواهند فارغ از شرط یا صلح یا هر عقد معین و مسما‌ی دیگر، بین خود برقرار نمایند (بیگدلی، ۱۳۹۴، ص ۱۴۲).

با وجود حاکمیت اصل رضایی بودن عقود و تعهدات در نظام حقوقی ایران، در دوره معاصر به علت تحولات اجتماعی و پیچیده شدن روابط حقوقی شاهد نفوذ شکل در اعمال حقوقی یا شکل‌گرایی و فرمالیسم هستیم که

■ بازپژوهی لزوم رعایت تشریفات در نقل و انتقال اموال غیرمنقول و اموال فکری (صنعتی)

قبلاً در فقه و حقوق اروپایی، رگه‌هایی از این رویکرد پیش‌بینی شده بود. در نتیجه، امروزه شکل‌گرایی یا تشریفات‌بودن عقود نظام حقوقی ایران را بی‌نصیب نگذاشته، به‌طوری که مصادیق متعددی از شکل‌گرایی در قوانین مختلف پیش‌بینی شده است.

در ادامه قصد داریم با بررسی چندین مورد از مصادیق انواع اموال (غیرمنقول و منقول) در حقوق ایران، به تفکیک آن‌ها را بررسی و تحلیل نماییم.

### ۳-۱. انتقال اراضی و املاک موضوع مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد

ثبت به‌عنوان ابزاری به منظور ثبات وضعیت‌های حقوقی در همه حوزه‌ها از جمله املاک، مالکیت‌های صنعتی، خانواده و شرکت‌های تجاری و... مورد توجه نظام‌های حقوقی قرار گرفته است. تأمین این ثبات که مقدمه ایجاد امنیت قراردادی است مستلزم آن است که نهاد ثبت به‌گونه‌ای طراحی شود که همزمان دو کارکرد اطلاع‌رسانی و کارکرد حمایتی اطلاعات ثبت شده را دارا باشد (طباطبایی حصاری، ب، ۱۳۹۷، ص ۲۴۷).

در ایران پس از قانون مدنی، قانون ثبت به فاصله سه سال به موجب ماده ۲۲ قانون ثبت، ثبت اولیه املاک را ضروری نمود و در اقدامی مهم در مواد ۴۶ و ۴۷، ثبت معاملات راجع به اموال غیر منقول را الزامی اعلام نمود و ضمانت اجرای آن در ماده ۴۸ این قانون بدین‌ترتیب مورد حکم قرار گرفته است: «سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد». پیش‌بینی لزوم ثبت سند برای انتقال املاک، تشریفات است که در حقوق ایران نشان‌دهنده، پذیرش شکل‌گرایی در ثبت املاک است. در واقع، به‌موجب این مقررات، رعایت تشریفات ثبت برای اثرگذاری کامل عمل حقوقی الزامی شناخته شده است.<sup>۱</sup> در پاره‌ای از کشورها به‌طور خاص آلمان به سنت تاریخی پیشینیان خود

۱. لازم به ذکر است در فقه، و حقوق ایران قبل الزامی شدن ثبت، در معاملات غیرمنقول تشریفات خاصی حاکم نبود و همین مسئله مشکلات عدیده در جامعه پدید آورده بود که خارج از حوصله این مقاله است.

پایبند ماندند و در قانون مدنی خویش انتقال مالکیت از فروشنده به خریدار را در حوزه اموال غیرمنقول منوط به ثبت معامله و در حوزه اموال منقول منوط به تسلیم مال به خریدار کردند (اثر ایجادی و ثبت به منزله رکن سوم عقد)، اما در حوزه اموال غیرمنقول نظام حقوقی فرانسه ابتدا در ۲۳ مارس ۱۸۵۵ و سپس در یک اقدام تکمیلی و اصلاحی در چهارم ژانویه ۱۹۵۵ ثبت بیع مال غیرمنقول را اجباری اعلام و در حال حاضر نیز قانون حاکم بر موضوع کماکان مصوبه اخیرالذکر است. طبق بند ۱ ماده ۲۸ این مصوبه کلیه معاملات ولو آنکه حاوی شرط تعلیقی باشد و کلیه تصمیمات قضایی که انتقال یا ایجاد حقوق عینی غیر از وثیقه و رهن را نسبت به اموال غیرمنقول میان اشخاص زنده برقرار و یا اعلام می‌نماید باید در اداره ثبت رهن‌ها که در محل وقوع مال است منتشر گردد (امینی، ۱۳۸۸، ص ۲۱۹). لکن ضمانت اجرای عدم ثبت، عدم قابلیت استناد است نه بطلان.

صرف نظر از تحولاتی که اندیشه‌های قضایی و دکترین پس از تصویب قانون ثبت در خصوص تأثیر ثبت داشته، نمی‌توان منکر شد که بیع اراضی و املاک در حقوق ایران تشریفاتی شد (ر.ک: ابهری، ۱۳۸۷، ص ۱۸۶ به بعد). متأسفانه بعد از مدتی از تصویب قانون ثبت، کم‌کم نیروهای مخالف به تدریج با تفسیر ناصواب یا نادیده‌انگاشتن قانون ثبت، قائل به صحت بیع بدون رعایت تشریفات شدند و حتی بعد از انقلاب برخی محاکم به موجب سند عادی مقدم سند رسمی مؤخر را باطل اعلام کردند!! که البته در این مسیر تفسیر سنتی از فقه و نظرات شورای نگهبان هم بی‌تأثیر نبود. مجلس شورای اسلامی متعاقباً تلاش نمود آب رفته را به جوی برگرداند ولی ماده ۶۲ قانون احکام دائمی توسعه به علت تغییرات بعدی در متن، گرچه تصویب شد، ولی جامعیت و مانعیت لازم را نداشت. متن ماده مقرر می‌داشت: "کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده مانند بیع، صلح، اجاره، رهن و نیز وعده یا تعهد به انجام این گونه معاملات باید

■ بازپژوهی لزوم رعایت تشریفات در نقل و انتقال اموال غیرمنقول و اموال فکری (صنعتی)

به‌طور رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود. اسناد عادی که درخصوص معاملات راجع به اموال غیرمنقول تنظیم شوند مگر اسنادی که براساس تشخیص دادگاه دارای اعتبار شرعی است در برابر اشخاص ثالث غیرقابل استناد بوده و قابلیت معارضه با اسناد رسمی را ندارند.

برخی معتقدند درواقع مقنن با هدف تأیید رویه‌ای که مبتنی بر مفهوم غیرقابل استناد بودن سند عادی در حال شکل‌گیری بود اقدام به انشای ماده ۶۲ نمود هرچند در ادامه با ایراد شورای نگهبان به متن پیچیده تبدیل گردید. از ماده ۶۲ ضمانت اجرای معینی به‌دست نمی‌آید هرچند که این ماده به صحیح غیر قابل استناد نزدیک‌تر است، اما وقتی در کنار دیگر قواعد و اصول حقوقی قرار می‌گیرد می‌توانست از ضمانت اجرای غیرقابل استناد بودن قرارداد موضوع سند عادی در مقابل سند رسمی دفاع کرد (خدابخشی، ۱۳۹۷، ص ۱۰۰). مطابق این ماده ثبت اسناد سبب ایجاد حق نیست، بلکه یکی از طرق اثبات آن است (قنوتی و همکاران، ۱۳۹۷، ص ۴۸) به موجب این ماده، هر چند اشخاص مکلف به تنظیم سند رسمی درخصوص معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده بودند و اسناد عادی در برابر اشخاص ثالث استنادناپذیر بود، ولی اگر اعتبار شرعی سند عادی به‌عنوان یک دلیل اثباتی برای دادگاه احراز گردید از حجیت کافی اثباتی برخوردار بود (همان، ص ۵۳).

همچنین برخی دیگر با تحلیل ماده مزبور و مقایسه لحن مقنن در تنظیم مواد ۲۲ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت با ماده ۶۲ قانون احکام دائمی معتقد بودند قانونگذار برای اعتباربخشی به اسناد عادی به‌عنوان یکی از موجبات ایجاد حق در صدد تغییر اثر ثبت املاک از اثر ایجاد بی‌اثر تأییدی برآمده بود. براین اساس و با تصویب ماده ۶۲ قانون احکام دائمی، سند چه عادی و چه رسمی می‌توانست حقوق عینی نسبت به املاک ایجاد کند، لیکن برای قابلیت استناد حقوق عینی ناشی از معاملات، قاعده اصلی لزوم تنظیم سند رسمی بود. هرچند انتهای این ماده

در خصوص قابلیت استناد اسناد عادی تصدیق شده نزد دادگاهها سخن می گوید و این موضوع به واسطه ایرادی است که شورای نگهبان به متن اولیه مقرر گرفته بود، لیکن این اعتبار در نظر قانونگذار استثنائاً صورت پذیرفته است، به عبارت بهتر قاعده اولیه در نظام ثبت املاک ایران همان اعطای اثر قابلیت استناد به اسناد رسمی است و اسناد عادی به طور استثنایی می توانند از این اثر برخوردار باشند این اقدام قانونگذار یعنی اعطای اثر قابلیت استناد به جای ایجاد حق به اسناد مذکور رویکرد نظام ثبت املاک ایران را از یک نظام موجد حق به یک نظام موجد حق تبدیل نموده است (طباطبایی حصاری و صفی زاده، ۱۴۰۰، ص ۲۵۹).

بالاخره در سال ۱۴۰۳ انتظارها به سر آمد و قانون مجلس با نام "الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول" که در سال ۱۴۰۱ به تصویب رسیده بود، در مجمع تشخیص مصلحت نظام با تغییراتی! تصویب شد. به موجب ماده یک قانون، دعاوی راجع به اعمال حقوقی اگر ثبت نشده باشند و همچنین ادله راجع به آنها، قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است.<sup>۱</sup> لازم به ذکر است این قانون علاوه بر لزوم ثبت معاملات اموال غیر منقول، ثبت تعهد به این معاملات را هم الزامی نموده است.

به هر حال این قانون به مشکلی قدیمی در حقوق ایران تا حدود زیادی حل کرد و از این نظر گامی مثبت است. باید دید این قانون پس از

۱. ماده ۱. یکسال پس از راه اندازی رسمی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی موضوع ماده (۱۰) این قانون هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین یا انتقال حق انتفاع (اعم از عمری یا رقبی برای مدت بیش از دو سال یا انتقال حق ارتفاق اموال غیر منقول باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آنها و انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال و اجاره به شرط تملیک و هر نوع پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد در غیر این صورت دعاوی راجع به اعمال حقوقی مذکور ثبت نشده باشد و ادله راجع به آنها در بخشی که مفید موارد مذکور است، نزد مراجع قضائی شبه قضائی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است و جز دعوی استرداد عوضین هیچ شکایت کیفری یا دعوی حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن از قبیل شکایت انتقال مال غیر دعوی اثبات یا تنفیذ معامله ابطال سند رسمی مالکیت الزام به تنظیم سند رسمی خلع ید، تخلیه ید و الزام به اجرای تعهدات مندرج در آن در مراجع مذکور مسموع نیست. همچنین اسناد ثبت نشده راجع به اعمال حقوقی مذکور در هیچ یک از دستگاههای اجرائی موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه پنج ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴/۱۲/۱۳۹۵ پذیرفته نمی شود و در مراجع قضائی و اداری مذکور فقط شخصی مالک، ملک شناخته می شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که از این پس در این قانون «سازمان» نامیده می شود ملک به نام او به ثبت رسیده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد.

■ با زی‌وهی لزوم رعایت تشریفات در نقل و انتقال اموال غیرمنقول و اموال فکری (صنعتی)

اجرای شدن چه بازخوردی نزد مردم و در محاکم خواهد داشت.

### ۳-۲. قراردادهای پیش فروش ساختمان

تا قبل از تصویب قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ تعریفی از قرارداد پیش فروش ساختمان در قوانین ارائه نشده بود، اما با تصویب این قانون، مقنن در ماده ۱ قرارداد پیش فروش ساختمان را چنین تعریف کرد: «هر قراردادی با هر عنوان که به موجب آن، مالک رسمی زمین (پیش فروشنده) متعهد به احداث یا تکمیل واحد ساختمانی مشخص در آن زمین شود و واحد ساختمانی مذکور با هر نوع کاربری از ابتدا یا در حین احداث و تکمیل یا پس از اتمام عملیات ساختمانی به مالکیت طرف دیگر قرارداد (پیش خریدار) درآید از نظر مقررات این قانون "قرارداد پیش فروش ساختمان" محسوب می شود». قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، ماده ۱ مذکور را نسخ نمود و چنین مقرر داشته است: «هر قرارداد با هر عنوانی که به موجب آن مالک رسمی زمین با شخص دیگری مبادرت به مشارکت در ساخت نماید یا هر قراردادی که به موجب آن شخصی در برابر دیگری متعهد به ساخت و تحویل واحد ساختمانی مشخص گردد و نیز هر نوع انتقال حقوق و تعهدات ناشی از قراردادهای مذکور پیش فروش ساختمان محسوب می شود».

باتوجه به تشریفات که قانون گذار در قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ برای انعقاد قراردادهای پیش فروش در نظر گرفته و همچنین تصریح ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات، عمل حقوقی مبتنی بر پیش فروش ساختمان را نیز می توان از جمله مصادیق بیع های تشریفاتی دسته بندی کرد. در واقع به موجب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، ضمانت اجرای عدم رعایت این تشریفات نیز توسط مقنن مشخص گردید بدین نحو که در غیر این صورت (در صورت عدم ثبت معاملات در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی) دعاوی راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت

نشده باشد و ادله راجع به آنها در بخشی که مفید موارد مذکور است، نزد مراجع قضائی، شبه قضائی و داوری به جز دعوای استرداد عوضین قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است.

### ۳-۳. مزایده و فروش طبق قانون اجرای احکام مدنی و آیین نامه مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا

مزایده و فروش طبق قانون اجرای احکام مدنی و آیین نامه مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا از دیگر مصادیق، بیع های تشریفاتی محسوب می شوند که حسب مورد ممکن است در خصوص حقوق عینی، دینی و حتی در خصوص حقوق مالکیت فکری (معنوی) صورت پذیرد چراکه باتوجه به مالی که موضوع توقیف و مزایده قرار می گیرد می توان آن را در تمامی مصادیق بررسی نمود؛ زیرا برای این مزایده و فروش، در قوانین و مقررات جاری تشریفاتی پیش بینی شده و عدم رعایت این تشریفات منجر به ابطال مزایده و فروش می گردد.

در بند ۱ ماده ۱ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا مصوب ۱۳۸۷ در تعریف مزایده آورده شده است: مزایده صورت خاصی از فروش مال است که از مبلغ ارزیابی مال شروع شده و به پیشنهادکننده بالاترین قیمت واگذار می شود.

بعضی از نویسندگان در خصوص ماهیت مزایده معتقدند: مزایده یکی از عقود می باشد و از حیث شرایط و ارکان شبیه به عقد بیع است. از آنجایی که مزایده دارای شرایط و تشریفات قانونی و خاص می باشد، لذا می توان گفت: مزایده نوعی بیع تشریفاتی است (فانی، ۱۳۹۴، ص ۲۲). در نظریه ۷/۱۴۰۰/۱۲۷۱ مورخ ۱۷/۰۱/۱۴۰۱ اداره کل حقوقی قوه قضاییه نیز چنین آمده است: «اولاً، فروش مال از طریق مزایده، بیع تشریفاتی است و مقررات ناظر بر آن در زمره قواعد آمره است و به صرف مشخص شدن برنده مزایده و تنظیم صورت مجلس فروش، مالکیت محکوم علیه زایل نمی شود و تا پیش

■ بازپژوهی لزوم رعایت تشریفات در نقل و انتقال اموال غیرمنقول و اموال فکری (صنعتی)

از تحویل مال منقول و یا تنفیذ و تأیید صحت مزایده و انتقال رسمی مال غیر منقول به خریدار، مالکیت برنده مزایده مستقر و تکمیل نمی‌شود. ثانیاً، هرچند دادگاه وفق مواد مربوط از قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶ مکلف به برگزاری مزایده و احراز صحت جریان آن است، اما طرف قرارداد محسوب نمی‌شود تا در اقاله بیع اختیاری داشته باشد؛ هرچند به ادعای رعایت مصلحت محکوم‌علیه باشد».

درخصوص عدم رعایت تشریفات در قراردادهای مزایده می‌توان گفت که باتوجه به اینکه تشریفات بودن از اصول و احکام مهم و آمره این قراردادها محسوب می‌شود و مربوط به حقوق عامه می‌باشد و به نوعی با نظم عمومی جامعه در ارتباط است، لذا در صورت عدم رعایت این تشریفات می‌توان حکم به بطلان آن داد.

#### ۳-۴. نقل و انتقال خودرو

خودرو به‌عنوان یکی از ابزارهای کارآمد در جوامع امروزی می‌باشد که به‌طور مکرر مورد نقل و انتقال قرار می‌گیرد. گرچه خودرو مالی منقول است، ولی نگاهی به سیر تحول قانون‌گذاری در زمینه انتقال خودرو نشان می‌دهد که همواره برای انتقال خودرو تشریفات توسط مقنن پیش‌بینی شده و اکنون هم در حقوق ایران اختلاف میان نیروی انتظامی و دفاتر اسناد رسمی بر سر مرجع ثبت است، نه اصل لزوم ثبت.

در این خصوص قانون‌های مختلفی به تصویب رسیده که اهم آنان شامل: قانون مالیات بلدی ۱۲۸۸/۱۲/۲۶، قانون نحوه رسیدگی به تخلفات و اخذ جرائم رانندگی مصوب ۱۳۵۰/۳/۱۷، لایحه قانونی اصلاح بعضی از مواد قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۵۹/۰۴/۲۵ شورای انقلاب، قانون وصول مالیات از خودروهای غیر سواری مصوب ۶۳/۱۰/۲، همچنین ماده ۴۲ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ که تمامی قوانین مزبور وظیفه نقل و انتقال خودرو را بر عهده دفاتر اسناد رسمی قرار داده بودند که پس از

این برابر ماده ۲۹ قانون<sup>۱</sup> رسیدگی به تخلفات رانندگی مصوب ۱۳۸۹/۱۲/۸ به‌عنوان آخرین اراده مقنن در این خصوص؛ در انتقال خودرو، صرف توافق طرفین کافی برای تحقق انتقال نیست و مقرر شده: «نقل و انتقال خودرو به موجب سند رسمی انجام می‌شود». ملاحظه می‌گردد مقنن نظر به اهمیت اتومبیل، ثبت اولیه و ثبت معاملات را لازم دانسته است.

### ۳-۵. انتقال و فروش سهم‌الشرکه در شرکت‌های تجاری

سهم به‌عنوان یک مال منقول، فراتر از رابطه‌ی حقوقی سهام‌دار و شرکت است و برای تحلیل ماهیت حقوقی آن باید از مبنای اصول حقوقی مدرن استفاده کرد. در خصوص انتقال سهام اصل بر آزادی انتقال است و این وصف ذاتی سهام است. سازوکارهای انتقال سهام متفاوت است و انتقال سهام می‌تواند در سازمان بورس و یا خارج از آن صورت گیرد؛ همچنین انتقال سهام بر حسب با نام یا بی‌نام‌بودن آن نیز متفاوت است.

انتقال سهام با نام تابع تشریفات خاصی است از جمله حضور طرفین معامله در شرکت و ثبت و امضای انتقال در دفتر ثبت شرکت، اما انتقال سهام بی‌نام بدون تشریفات و با قبض و اقباض صورت می‌گیرد (رهایی و عباسی، ۱۳۹۶، ص ۱۷۸-۱۷۹). علاوه بر نوع سهام، بر حسب نوع شرکت، نیز مقنن در قانون تجارت تشریفات برای انتقال سهام پیش‌بینی کرده است. بنابراین انتقال سهام بر حسب نوع سهام و نوع شرکت ممکن است با تشریفات همراه باشد. بدین ترتیب انتقال و فروش سهم‌الشرکه در شرکت‌های تجاری از دیگر مصادیق قراردادهای تشریفات محسوب می‌شوند که ممکن است در قالب صلح، بیع و... به‌عمل آید. بنابراین اگر انتقال و فروش سهام در قالب بیع باشد، نوع بیع نیز تشریفات خواهد بود. اگر

۱. «نقل و انتقال خودرو به‌موجب سند رسمی انجام می‌شود، دارندگان وسایل نقلیه مکلفند قبل از هرگونه نقل و انتقال وسایل مذکور در دفاتر اسناد رسمی، ابتدا به ادارات راهنمایی و رانندگی یا مراکز تعیین شده از سوی راهنمایی و رانندگی برای بررسی اصالت وسیله نقلیه، هویت مالک، پرداخت جریمه‌ها و دیون معوق و تعویض پلاک به نام مالک جدید مراجعه نمایند».

■ بازرهوی لزوم رعایت تشریفات در نقل و انتقال اموال غیرمنقول و اموال فکری (صنعتی)

قانون‌گذار در مواد مختلف لایحه قانونی اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷ در موارد متعدد از انتقال سهام، تحت عنوان «فروش سهام» یا «خرید سهام» یاد کرده است، باید آن را به عقد بیع به‌عنوان یک عقد معین حمل کرد و از حمل آن به مجاز و قواعد عمومی قراردادها خودداری کرد (تفرشی و سکوتی نسیمی، ۱۳۸۳، ص ۵۵).

نظر به تفاوت‌های موجود میان انواع شرکت‌های تجاری، خصوصاً تفاوت میان حدود مسئولیت سهامداران یا شرکای شرکت‌های تجاری نسبت به بدهی شرکت، شیوه نقل و انتقال سهام و سهم الشرکه در این شرکت‌ها از ضوابط خاصی پیروی می‌کند. بنابراین می‌توان گفت؛ بر حسب نوع شرکت، تشریفات و یا شرایط متفاوت و خاصی برای انتقال سهام پیش‌بینی شده است. همان‌گونه که بیان شد، در شرکت‌های سهامی، انتقال سهام بانام با تشریفات خاصی باید همراه باشد. در شرکت‌های غیرسهامی نیز بر حسب نام شرکت، تشریفات برای انتقال سهام پیش‌بینی شده است. برای نمونه، مقنن در قانون تجارت برای نقل و انتقال سهم‌الشرکه در شرکت با مسئولیت محدود دو شرط در نظر گرفته است. تشریفات نخست به موجب ماده ۱۰۲ قانون تجارت (سهم‌الشرکه شرکا نمی‌تواند به شکل اوراق تجاری قابل انتقال اعم از با اسم یا بی‌اسم و غیره در آید. سهم‌الشرکه را نمی‌توان منتقل به غیر نمود مگر با رضایت عده‌ای از شرکاء که لااقل سه‌ربع سرمایه متعلق به آنها بوده و اکثریت عددی نیز داشته باشند) و در تشریفات دوم در ماده ۱۰۳ قانون تجارت مقرر شده (انتقال سهم‌الشرکه به‌عمل نخواهد آمد مگر به موجب سند رسمی).

### ۳-۶. نقل و انتقال حق اختراع، طرح صنعتی و علامت تجاری

لزوم حمایت همزمان از منافع مالک و اشخاص ثالث سبب شده است سیستم ثبتی به‌عنوان ابزاری برای تأمین و تضمین ثبات وضعیت حقوقی حق مالکیت صنعتی مورد توجه نظام‌های حقوقی قرار گیرد (طباطبایی

حصاری، ۱۳۹۶، ص ۲۹۱).

مقنن در حوزه مالکیت صنعتی نظر به اهمیت موضوع حتی فراتر رفته و لازم دانسته قراردادهای نقل و انتقال مربوطه، ثبت و متعاقباً آگهی و اعلان (از جمله تبصره ۳ ماده ۵۸) شوند. مواد ۵۸، ۸۱، ۹۴ و ۱۱۶ قانون حمایت از مالکیت صنعتی مصوب ۱۴۰۳/۳/۱ صراحتاً شرایط انتقال چنین حقوقی شامل اختراعات، نمونه اشیا مصرفی، طرح‌های صنعتی و علائم و نامهای تجاری را مشروط به تنظیم سند رسمی نموده است.

ملاحظه می‌گردد گرچه اموال فکری منقول تلقی می‌شوند ولی عوامل مختلف بالاخص مطلع شدن اشخاص ثالث از اختراعات و نقل و انتقال آنها، باتوجه به اینکه حق مالکیت فکری در برابر همه قابل اعمال است و برای مثال بعد ثبت اختراع دیگران نمی‌توانند همان اختراع را مجدد ثبت کنند، مقنن را به این سوق داده که نه تنها ثبت اولیه و ثبت معاملات بعدی صورت بگیرد بلکه اعلان عمومی هم انجام شود.

### نتیجه

ایده‌ای که این مقاله به دنبال اثبات آن بود این است که مقنن به عنوان قاعده، هر گاه حقی عینی بخواهد منتقل شود بر خلاف حق شخصی، لازم می‌داند که این نقل و انتقال ثبت گردد؛ زیرا حق عینی بر خلاف حق دینی "مطلق" بوده در برابر همگان قابل اعمال است (ملاحظه شد قابلیت اعمال با قابلیت استناد در معنای دقیق خود متفاوتند) و موقعیت حقوقی دیگران می‌تواند آسیب‌پذیر شود. بنابراین ثبات موقعیت‌های حقوقی افراد و امکان اطلاع آنان و همچنین جلوگیری از معاملات معارض و... ایجاب می‌کند معامله ثبت گردد. البته همان‌طور که بیان شد ثبت فواید دیگری هم دارد که در جای خود مورد نظر مقنن هست.

حال ضمانت اجرای عدم رعایت تشریفات بسته به نظام‌های حقوقی

■ با پژوهی لزوم رعایت تشریفات در نقل و انتقال اموال غیرمنقول و اموال فکری (صنعتی)

مختلف و بسته به مورد یا بطلان است یا عدم قابلیت استناد تا از این طریق بالأخص حقوق اشخاص ثالث در معرض تضییع احتمالی قرار نگیرد. در نقل و انتقال حقوق دینی، چون با حقی نسبی مواجه هستیم، تعهد فقط از مدیون مشخص قابل مطالبه است و قاعدتاً نیاز به چنین تکلیف اضافه‌ای ندارد پس در حقوق دینی اصل بر رضایی بودن نقل و انتقال است. با ملاحظه مصادیق مختلف در حقوق ایران ملاحظه شد این قاعده در خصوص اموال منقول علی‌القاعده الزامی نیست، چون در اموال منقول تصرف و مالکیت در هم استحاله می‌شوند و امکان تعارض با حقوق افراد ثالث به حداقل می‌رسد. با این حال در برخی موارد مثل سهام با نام و اتومبیل مقنن ثبت را هم الزامی کرده است. همچنین ملاحظه شد در برخی مصادیق مقنن پیشتر رفته و اعلان را هم علاوه بر ثبت لازم می‌داند. مصداق بارز آن نقل و انتقال حقوق مالکیت صنعتی است که محدودیت‌های ناشی از حق راجع به دیگران به حداکثر می‌رسد.

### حامی مالی

بنا به اظهار نویسنده مسؤل، این مقاله هیچ‌گونه حامی مالی ندارد..

### سهام نویسندگان در پژوهش

تمام نویسندگان در طراحی، اجرا و نگارش مقاله مشارکت داشته‌اند و محتوای نهایی مقاله را تأیید می‌کنند.

### تضاد منافع

نویسندگان تصریح می‌کنند که هیچ‌گونه تضاد منفعی در ارتباط با این مقاله وجود ندارد.

## منابع

- ابهری، حمید؛ «نقش سند رسمی در بیع املاک»، مجله پژوهش‌های حقوقی؛ ش ۱۴، زمستان ۱۳۸۷، ص ۱۸۵-۲۱۰.
- اسدی، محمدحسن؛ «اصل قابلیت استناد قرارداد در فقه امامیه، حقوق ایران و حقوق فرانسه»، مجله معارف اسلامی و حقوق؛ ش ۲۵، بهار و تابستان ۱۳۸۶، ص ۱۷۲-۱۴۱.
- اسلامی، سیدمحمدهادی و عباس علی حیدری و جلیل قنواتی؛ «تفسیر ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور»، فصلنامه علمی پژوهشی فقه و مبانی حقوق اسلامی؛ ش ۱، خرداد ۱۳۹۷، ص ۵۸-۳۷.
- امینی، منصور؛ «نقش ثبت سند در بیع مال غیر منقول در حقوق فرانسه و بررسی قابلیت پذیرش آن در حقوق ایران»، نشریه تحقیقات حقوقی؛ ش ۴۹، شهریور ۱۳۸۸، ص ۲۱۱-۲۳۸.
- ایزانلو، محسن و صادق شریعتی‌نسب؛ «مطالعه تطبیقی «عدم قابلیت استناد» در حقوق ایران و فرانسه»، مجله حقوق خصوصی؛ ش ۲۱، پاییز و زمستان ۱۳۹۱، ص ۳۵-۶۶.
- برجی، حسن و حامد عباس قاسمی؛ «اسباب سقوط تعهدات در پرتو فرمالیسم حقوقی»، نشریه حقوق خصوصی؛ ش ۱، فروردین ۱۳۹۹، ص ۵۷-۸۱.
- بیگدلی، عطاءالله؛ «حاکمیت اراده در فقه امامیه، نظام رومی ژرمنی و حقوق ایران؛ درآمدی مبنایی-فلسفی»، پژوهش‌نامه حقوق اسلامی؛ ش ۴۱، بهار و تابستان ۱۳۹۴، ص ۱۲۵-۱۵۰.
- پیلوار، رحیم؛ «مفهوم اموال فکری در حقوق اموال و جایگاه آن»؛ مجله مطالعات فقه و حقوق اسلامی؛ ش ۱۲، تیرماه ۱۳۹۴، ص ۷-۴۰.
- تفرشی، محمدعیسی و رضا سکوتی نسیمی؛ «بیع سهام شرکت‌های سهامی»، مجله علوم اجتماعی و انسانی دانشگاه شیراز؛ ش ۴۱، تابستان ۱۳۸۳، ص ۳۵-۵۸.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر؛ مبسوط در ترمینولوژی حقوق؛ ج ۱، چ ۳، تهران: انتشارات گنج دانش، ۱۳۸۶.
- خدابخش، عبدالله؛ «قابلیت استناد سند عادی در مقابل سند رسمی، رویه قضایی و راهکارها»، نشریه تعالی حقوق؛ ش ۱، پاییز ۱۳۹۷، ص ۷۸-۱۰۱.
- رهایی، مجید و فرامرز عباسی؛ «بررسی نحوه انتقال سهام در شرکت‌های تجاری»، فصلنامه پژوهش‌های حقوقی قانون یار؛ ش ۳، پاییز ۱۳۹۶، ص ۱۷۵-۱۹۹.
- شهیدی، مهدی؛ تشکیل قراردادها و تعهدات؛ چ ۱۶، تهران: انتشارات مجد، ۱۴۰۱ ق.
- صفایی، سیدحسین؛ حقوق مدنی و حقوق تطبیقی؛ چ ۴، تهران: نشر میزان، ۱۳۹۵.

## ■ بازپژوهی لزوم رعایت تشریفات در نقل و انتقال اموال غیرمنقول و اموال فکری (صنعتی)

- صفایی، سیدحسین؛ قواعد عمومی قراردادها؛ ج ۲، چ ۳۸، تهران: نشر میزان، ۱۴۰۱ ق.
- صفی زاده، سروش؛ «جایگاه ثبت در انتقال قراردادی اموال غیرمنقول در ایران؛ مطالعه تطبیقی با حقوق انگلستان، سوئیس و فرانسه»، مجله حقوقی دادگستری؛ ش ۱۱۸، تیر ۱۴۰۱، ص ۱۸۵-۲۰۶.
- طباطبایی حصاری، نسرين و سروش صفی زاده؛ «درآمدی بر خانواده‌های بزرگ ثبت املاک معاصر (بر مبنای مؤلفه‌های کلان طبقه‌بندی تطبیقی)»؛ نشریه تحقیقات حقوقی؛ ش ۹۴، تیر ۱۴۰۰، ص ۲۳۹-۲۶۶.
- طباطبایی حصاری، نسرين و محمود زمانی؛ (ب)؛ «کارکرد ثبت شرکت‌های تجاری در ایجاد اعتماد و امنیت قراردادی»، نشریه تحقیقات حقوقی؛ ش ۸۲، تیر ۱۳۹۷، ص ۲۲۷-۲۵۲.
- طباطبایی حصاری، نسرين؛ (الف)؛ «تحلیل حقوقی ماهیت حاکمیتی امور ثبتی و امکان برون سپاری آن به دفاتر اسناد رسمی»، نشریه دانشنامه‌های حقوقی؛ ش ۱، زمستان ۱۳۹۷، ص ۲۴۶-۲۶۴.
- طباطبایی حصاری، نسرين؛ «نقش ثبت در فرآیند انتقال حقوق مالکیت صنعتی، تحلیل سیستم‌های ثبت انتقال حقوق مالکیت صنعتی در دنیا»، نشریه مطالعات حقوق خصوصی؛ ش ۲، تیر ۱۳۹۶، ص ۲۸۹-۳۰۸.
- طباطبایی حصاری، نسرين؛ مبانی و آثار نظام ثبت املاک؛ چ ۳، تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۸.
- فانی، منوچهر؛ ماهیت مزایده و تشریفات مربوط به آن در فقه و قانون اجرای احکام مدنی؛ چ ۱، تهران: انتشارات جاودانه جنگل، ۱۳۹۴.
- قاسمی، محسن؛ شکل‌گرایی در حقوق مدنی؛ چ ۱، تهران: نشر میزان، ۱۳۸۸.
- قبولی درافشان، سیدمحمد مهدی؛ «مفهوم و مبانی قابلیت استناد قرارداد»، فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی (فصلنامه حقوق سابق)، ش ۱، ۱۳۸۹.
- کاتوزیان، ناصر؛ قواعد عمومی قراردادها؛ ج ۱، چ ۷، تهران: انتشارات گنج دانش، ۱۴۰۱.
- کاظمی، محمود و رحیم پیلوار؛ «تبارشناسی مال: مطالعه تطبیقی در حقوق اسلام و غرب»، پژوهشنامه حقوق اسلامی؛ ش ۱، تابستان ۱۳۹۷، ص ۱۸۱-۲۰۸.
- کاظمی، محمود و رحیم پیلوار؛ «حق عینی و دینی؛ مطالعه تطبیقی در حقوق اسلام و غرب»، مجله مطالعات حقوق خصوصی؛ ش ۱، ۱۴۰۳، ص ۸۹-۱۲۲.
- کاظمی، محمود و نسرين طباطبایی حصاری؛ «جایگاه حمایت از اشخاص ثالث در نظام‌های

- ثبت املاک»، مجله حقوق تطبیقی؛ ش ۱، بهار و تابستان ۱۳۹۲، ص ۱۳۷-۱۵۴.
- الماسی، مسعود و احمد واعظی؛ «پوزیتویسم حقوقی در نظام قضایی ایران، برابند تعاملی فرمالیسم حقوقی و نص گرایی قانونی»، مجله حقوقی دادگستری؛ ش ۱۱۷، فروردین ۱۴۰۱، ص ۱-۱۹.
- محقق داماد، سیدمصطفی؛ نظریه عمومی شروط و التزامات در حقوق اسلامی؛ چ ۴، تهران: مرکز نشر علوم اسلامی، ۱۳۹۵.
- محقق داماد، سیدمصطفی و سیدحسن جلیل قنواتی و سیدحسن وحدتی شیرینی و ابراهیم عبدی‌پور؛ حقوق قراردادهای در فقه امامیه؛ تهران: انتشارات سمت، ۱۳۹۰.
- Bergel. J et Bruschim. M et Cimamonti. S: Traité de droit civil, Sous la direction de Jaques Ghestin, L.G.D.J. 2000.
- Lévy, Jean-Philippe et Castaldo, André, Histoire du droit civil, Dalloz, 2010.
- Malaurie Philippe, Laurent Aynès, Maxime Julienne, Droit des biens, L.G.D.J, 2020.
- Planiol, Marcel et Ripert, George Par Picard, Traité pratique de droit civil Français: Les biens, T 3, L. G. D. J., 1952.
- Terré, François et Simler, Philippe, Droit civil, Les biens, Dalloz. 2018.