

بررسی تحلیلی و کاربردی حیل های حقوقی در اخذ به شفعه

مسلم پور کریمی دارنجانی^۱، نرجس رستمی^۲

^۱ مدرس دانشگاه، دکتری حقوق خصوصی

^۲ دانشجوی کارشناسی پیوسته، رشته حقوق، موسسه آموزش عالی فاطمیه (س)، شیراز

چکیده

حق شفعه به عنوان یکی از نهادهای استثنایی حقوق مدنی و فقه امامیه، به شریک ملک غیرمنقول و قابل تقسیم این امکان را می دهد که در صورت فروش سهم شریک دیگر، با پرداخت ثمن معامله به خریدار، سهم مشاع را قهراً تملک کند. هدف اصلی از تشریح این حق، جلوگیری از ورود ضرر ناشی از شراکت اجباری با شخص ثالث (مبتنی بر قاعده لاضرر) است. با این حال، در عمل بسیار پیش می آید که طرفین معامله برای مانع تراشی یا ساقط کردن این حق، دست به شیوه ها و «حیل حقوقی» می زنند. این پژوهش با روش تحلیلی-توصیفی به بررسی ماهیت حیل حقوقی، تفکیک حیل مشروع (سائعه) از حیل صوری و نامشروع و تحلیل شیوه های کاربردی فرار از حق شفعه مانند تغییر قالب عقد، درج ثمن صوری، افزایش ساختاری شرکا و مخفی کاری می پردازد. همچنین مسئله کلیدی «بار اثبات دعوا» در مواجهه با این حیل مورد بررسی قرار گرفته است؛ نتیجه پژوهش نشان می دهد که طبق اصل صحت و ظاهر اسناد، اثبات صوری بودن عقد یا ثمن بر عهده شفیع است، در حالی که اثبات اطلاع قبلی و زوال شرط فوریت بر عهده خریدار می باشد. در نهایت، رویه قضایی با اتکا به ماده ۱۹۱ قانون مدنی و اصل غلبه قصد واقعی بر عناوین ظاهری، حیل صوری را بی اثر دانسته و حکم به بقای حق شفعه می دهد.

واژگان کلیدی: حق شفعه، حیل حقوقی، صوری بودن، بار اثبات دعوی، قصد واقعی، رویه قضایی.

مقدمه

حق شفعه^۱ یکی از نهادهای حقوقی ممتاز، ویژه و استثنایی در فقه امامیه و قانون مدنی ایران است که قواعد حاکم بر آن در مواد ۸۰۸ تا ۸۲۴ قانون مدنی تبیین شده است. بر اساس این نهاد حقوقی، هرگاه مال غیرمنقول قابل تقسیمی بین دو نفر مشترک باشد و یکی از شرکا سهم مشاع خود را از طریق عقد بیع به شخص ثالثی منتقل کند، شریک دیگر این حق را خواهد داشت که با پرداخت دقیق همان ثمن به خریدار، سهم فروخته شده را به ملکیت خود درآورد. فلسفه و مبنای اصلی تشریع این حق، بر پایه‌ی دفع ضرر ناخواسته از شریک و ناشی از قاعده فقهی لاضرر استوار است؛ زیرا ورود یک شریک ناآشنا و جدید به ملک مشاع می‌تواند اداره، بهره‌برداری و تصرفات در ملک را با چالش‌ها و اختلافات فراوان مواجه سازد. با این حال، حق شفعه به دلیل آنکه نوعی تملک قهری است، بر خلاف اصل آزادی قراردادهای^۲ و اصل تسلیط مالکان بر اموالشان^۳ قرار می‌گیرد و به همین جهت، قانون‌گذار قلمرو اجرای آن را بسیار محدود و منوط به اجتماع ارکان قانونی خاصی کرده است. در عرصه عمل و روابط معاملاتی روزمره، بسیار پیش می‌آید که شریک فروشنده یا خریدار جدید به دلایل متعدد مایل به حضور شریک قبلی نبوده و تمایل ندارند او از حق شفعه خود استفاده کند. از این رو، متعاملین با بهره‌گیری از ظرایف و روزه‌های قانونی دست به شیوه‌ها و تکنیک‌هایی می‌زنند تا مانع شکل‌گیری حق شفعه شده یا آن را ساقط کنند؛ اقداماتی که در ادبیات حقوقی و فقهی تحت عنوان «حیل حقوقی» یا «راهکارهای فرار از حق شفعه» شناخته می‌شوند. این حیل طیف وسیعی از اقدامات از جمله تغییر قالب عقد از بیع به صلح یا هبه، درج ثمن‌های صوری و سنگین، افزایش ساختاری تعداد شرکا و پنهان‌کاری را شامل می‌شوند. مسئله حیاتی در این میان، تشخیص حیل مشروع از حیل نامشروع و صوری و نیز نحوه توزیع بار اثبات دعوا در دادگاه‌ها است. هدف اصلی این مقاله، بررسی تحلیلی و کاربردی انواع حیل حقوقی در اخذ به شفعه، نحوه مواجهه رویه قضایی با معاملات صوری و تبیین ادله اثبات دعوا در دادگاه‌های حقوقی می‌باشد. علاوه بر این، تحلیل تحولات حقوقی و معاملاتی سال‌های اخیر نشان می‌دهد که با پیچیده‌تر شدن مناسبات اقتصادی و گسترش ابزارهای قراردادی، بهره‌گیری از حیل حقوقی در دعاوی مربوط به اموال غیرمنقول ابعاد تازه‌ای به خود گرفته است. در واقع، تقابل میان «حفظ حق قهری شفیع» از یک سو و «احترام به اراده متعاملین و ثبات اسناد» از سوی دیگر، یکی از پیچیده‌ترین چالش‌های نظری و عملی در حقوق مدنی را رقم زده است. اگرچه اصل بر صحت عقود و ظواهر اسناد مندرج در دفاتر اسناد رسمی است، اما پذیرش مطلق ظواهر می‌تواند راه را برای سوءاستفاده از قانون و پایمال شدن هدف اصلی تشریع حق شفعه هموار سازد. از این رو، ضرورت بررسی شیوه ادله اثبات دعوا و چگونگی احراز «قصد واقعی طرفین» توسط قاضی بیش از پیش احساس می‌شود. این مقاله می‌کوشد با واکاوی فقهی و قانونی، چارچوبی روشن برای تشخیص حدود و ثغور مشروعیت این حیل ارائه داده و تبیین کند که دادگاه‌ها چگونه می‌توانند میان حیل سائعه و تقلب نسبت به قانون تفکیک قائل شوند.

فصل اول: طبیعت حقوقی حق شفعه و ارکان تحقق آن

حق شفعه یکی از پیچیده‌ترین و در عین حال استثنایی‌ترین نهادهای حقوق مدنی ایران است که شناخت دقیق ماهیت حقوقی و ارکان سازنده‌ی آن، شرط اولیه و حیاتی برای تحلیل هرگونه حيله یا راهکار اسقاط آن به شمار می‌رود. قانون‌گذار در ماده ۸۰۸ قانون مدنی، حق شفعه را این‌گونه تعریف کرده است که هرگاه مال غیرمنقول قابل تقسیمی بین دو نفر مشترک باشد و یکی از دو شریک سهم خود را به قصد بیع به شخص ثالثی منتقل کند، شریک دیگر حق دارد قیمتی را که مشتری داده است به او بدهد و سهم فروخته شده را تملک کند. از تحلیل این ماده و مواد بعدی قانون مدنی مشخص می‌شود که تحقق این حق منوط به اجتماع تمام و کمال سه رکن اساسی است. رکن اول مربوط به «موضوع معامله و مال مشاع» است؛ به این معنا که مال باید حتماً

^۱ -Right of pre-emption

^۲ -ماده ۱۰ قانون مدنی

^۳ -قاعده تسلیط، ماده ۳۰ قانون مدنی

غیرمنقول ذاتی مانند زمین، خانه، باغ یا آپارتمان باشد؛ بنابراین اموال منقول مانند خودرو یا طلا و همچنین اموال غیرمنقول تبعی، مطلقاً مشمول حق شفعه نمی‌شوند. علاوه بر این، مال غیرمنقول مشاع باید حتماً «قابل تقسیم» باشد؛ زیرا اگر ملک غیرقابل تقسیم باشد، فلسفه اصلی تشریع حق شفعه یعنی رهایی از ضرر شراکت اجباری و تقسیم ملک انتفا پیدا می‌کند. رکن دوم به «تعداد شرکا و کیفیت اشاعه» بازمی‌گردد؛ قانون‌گذار صراحتاً شرط کرده است که شراکت باید دقیقاً و بدون استثنا بین تنها دو نفر برقرار باشد. اگر تعداد شرکا در زمان معامله سه نفر یا بیشتر باشد، هیچ‌یک از آن‌ها دارنده حق شفعه نخواهند بود. رکن سوم و شاید مهم‌ترین رکن در بحث حیل حقوقی، «قالب و ماهیت عقد ناقل» است. حق شفعه تنها و اختصاصاً در صورت وقوع «عقد بیع» ایجاد می‌شود. پس اگر انتقال سهم مشاع در قالب عقود دیگری نظیر صلح، هبه، معاوضه، مهر یا ارث صورت گیرد، حق شفعه قانوناً و موضوعاً متولد نخواهد شد. در کنار این ارکان، شناخت ویژگی‌ها و اوصاف ذاتی حق شفعه نیز از اهمیت بالایی برخوردار است. اولاً، حق شفعه یک «حق مالی» است و مانند سایر حقوق مالی قابل اسقاط توسط شفیع است؛ این اسقاط می‌تواند صریحاً با لفظ یا ضمناً با رفتاری که دلالت بر انصراف دارد صورت گیرد. ثانیاً، بر اساس ماده ۸۲۱ قانون مدنی، حق شفعه یک «حق فوری» است و شفیع باید پس از اطلاع از وقوع معامله، در مهلت عرفی و بدون تاخیر ناموجه نسبت به اعمال آن اقدام کند؛ در غیر این صورت حق او ساقط خواهد شد. ثالثاً، این حق «غیرقابل تجزیه» است، به این معنی که شفیع نمی‌تواند نسبت به بخشی از سهم فروخته‌شده حق شفعه را اعمال کرده و بخش دیگر را رها سازد، بلکه ناچار است یا کل سهم فروخته‌شده را در ازای پرداخت کل ثمن تملک کند یا از کل آن چشم‌پوشی نماید. رابعاً، ایجاد حق شفعه کاملاً «قهری» است و تحقق آن نیازی به رضایت خریدار یا فروشنده ندارد، بلکه با تحقق بیع و اراده شفیع، قانوناً اعمال می‌گردد. علاوه بر ارکان و اوصاف ذکرشده، تحلیل «طبیعت و ماهیت حقی» که برای شفیع ایجاد می‌شود نیز از مباحث کلیدی حقوق مدنی است. در حقوق ایران و فقه امامیه، حق شفعه یک «حق عینی تبعی» محسوب می‌شود؛ به این معنا که حق شفیع مستقیماً به خود «عین مال غیرمنقول» تعلق می‌گیرد، نه به ذمه خریدار یا فروشنده. همین عینی بودن حق شفعه سبب می‌شود که اگر خریدار پس از معامله با فروشنده، ملک را به شخص دیگری بفروشد یا آن را در رهن بانک قرار دهد یا حتی در آن ساخت‌وساز کند، اعمال حق شفعه توسط شفیع تمام آن تصرفات بعدی را قانوناً باطل و بی‌اثر سازد. از سوی دیگر، بررسی مبنای حقوقی حق شفعه نشان‌دهنده یک «تصادم و تقابل اساسی میان دو قاعده فقهی و حقوقی مهم» است: از یک سو «اصل تسلیط» (ماده ۳۰ قانون مدنی و قاعده تسلیط) که به هر مالکی اجازه می‌دهد در ملک خود هرگونه تصرفی از جمله فروش آن به هر شخص دلخواه را انجام دهد و از سوی دیگر «قاعده لاضرر»^۴ که برای جلوگیری از ورود ضرر ناشی از شراکت اجباری به شریک قدیم، حق تملک قهری را به او می‌دهد. دکترین حقوقی و استادان برجسته حقوق مدنی معتقدند که قانون‌گذار حق شفعه را به عنوان یک حکم استثنایی و برای ترجیح «دفع ضرر شریک» بر «اصل تسلیط خریدار و فروشنده» تشریع کرده است. دقیقاً به همین دلیل است که حقوق‌دانان تأکید می‌کنند حقوق مربوط به شفعه باید کاملاً مضیق و محدود به قدر متیقن تفسیر شود؛ زیرا هرگونه توسعه دادن دایره حق شفعه به سایر عقود یا سایر اموال، تجاوز غیرقانونی به اصل تسلیط و آزادی اراده اشخاص تلقی خواهد شد. همین خصلت استثنایی بودن حق شفعه، مهم‌ترین مستند و نقطه اتکای کسانی است که به مشروعیت حیل‌های حقوقی و فرار از حق شفعه اعتقاد دارند.

فصل دوم: مفهوم «حیل حقوقی» و مواجهه فقه و حقوق با آن

پس از تبیین ارکان و ماهیت حقوقی حق شفعه، شناخت مفهوم «حیله حقوقی» و تحلیل موضع فقه امامیه و حقوق مدنی ایران در برابر آن، مدخل اصلی برای ورود به راهکارهای کاربردی فرار از حق شفعه محسوب می‌شود. واژه حیله در لغت به معنای تدبیر، چاره‌جویی، مهارت و تغییر دادن مسیر یک امر برای رسیدن به مقصود است. در اصطلاح فقهی و حقوقی، حیله حقوقی به

^۴ - لاضرر ولا ضرار فی الاسلام

مجموعه‌ای از رفتارها، فرمول‌های قراردادی و راهکارهای قانونی گفته می‌شود که اشخاص با استفاده از ظاهر قوانین و مقررات، درصدد دستیابی به نتایجی برمی‌آیند که در حالت عادی قانون‌گذار آن را پیش‌بینی نکرده یا قصد جلوگیری از آن اثر را داشته است. در واقع، حیل حقوقی نوعی به‌کارگیری ظریف ابزارهای مشروع برای دور زدن یک اثر حقوقی ناخواسته یا دستیابی به یک هدف مادی است.

در فقه امامیه و حقوق مدنی، حیل حقوقی مطلقاً یکسان تلقی نمی‌شوند، بلکه دکرین حقوقی و فقها آن‌ها را به دو دسته کلی «حیل مشروع یا سائغه» و «حیل نامشروع، غیرسائغه یا صوری» تقسیم می‌کنند. حیل مشروع به راهکارهایی اطلاق می‌شود که در آن‌ها قصد واقعی و انشای راستین طرفین دقیقاً بر همان قالب قراردادی منتخب قرار گرفته است و هیچ‌گونه تظاهر یا صوری‌بودنی در میان نیست. برای نمونه، هرگاه مالک ملک مشاع واقعاً و بر اساس قصد درونی، سهم خود را به شخص ثالث هبه کند یا با او صلح واقعی نماید، اگرچه هدف ثانویه او مانع‌تراشی در برابر حق شفعه شریک باشد، اما چون ماهیت عقد منعقد حقیقتاً بیع نیست و قصد ارکان معامله بر هبه یا صلح قرار گرفته، این حیل کاملاً مشروع و نافذ است. فقهای موافق حیل مشروع استدلال می‌کنند که حق شفعه یک حکم استثنایی و بر خلاف اصل تسلیط مالکان بر اموالشان است؛ بنابراین تا زمانی که معامله‌ای واقعاً در قالب بیع صورت نگرفته باشد، دلیلی برای محدود کردن تصرفات مالک وجود ندارد و او مختار است با انتخاب عقود دیگر، موضوع حق شفعه را سالبه به انتفاع موضوع سازد. در مقابل، حیل نامشروع یا غیرسائغه مواردی را شامل می‌شوند که طرفین معامله در ظاهر از نام و قالب یک عقد مشروع (مانند صلح یا هبه) استفاده می‌کنند، اما در واقعیت و بر اساس اراده واقعی‌شان، همان عقد بیع و دادوستد ملک در قبال ثمن مشخص را مد نظر داشته‌اند. در این‌گونه موارد که از آن تحت عنوان «تقلب نسبت به قانون» یا «معامله صوری» یاد می‌شود، حقوق مدنی و فقه امامیه با اتکا به قواعد مسلمی همچون «العقود تابعه للقصود» و مفاد ماده ۱۹۱ قانون مدنی، پوشش ظاهری معامله را کنار زده و حکم واقعی را بر آن بار می‌کنند. طبق ماده ۱۹۱ قانون مدنی، عقد با قصد انشاء محقق می‌شود و عناوین و الفاظ ظاهری تنها در صورتی معتبرند که کاشف از اراده واقعی طرفین باشند؛ بنابراین، اگر احراز شود که طرفین صرفاً برای فریب دادن شفیع یا فرار ظاهرنگرانه از احکام شفعه، عقد بیع خود را در قالب صلح یا هبه تظاهر کرده‌اند، این حیل نامشروع و بی‌اثر بوده و حق شفعه برای شفیع کاملاً باقی و قابل اعمال خواهد بود. علاوه بر این، تحلیل حقوقی موضع نظام قضایی و فقهی نشان می‌دهد که ملاک اصلی در برخورد با حیل حقوقی، «احراز قصد واقعی و اراده باطنی متعاملین» است. اگر حیل به گونه‌ای باشد که ساختار موضوعی حق شفعه را حقیقتاً تغییر دهد (مانند هبه واقعی)، حقوق مدنی آن را به عنوان اعمال حق مالکیت می‌پذیرد؛ اما اگر حیل صرفاً یک تراشیدگی ظاهری، تظاهر اسنادی یا خدعه برای پنهان ساختن ماهیت بیع باشد، فقه و حقوق آن را باطل و بی‌اثر می‌دانند. همین تمایز بارز میان حیل مشروع و صوری است که مبنای صدور آرای متفاوت در دادگاه‌های حقوقی در پرونده‌های اخذ به شفعه را تشکیل می‌دهد. برای درک عمیق‌تر موضع فقه و حقوق مدنی در برابر حیل‌های حقوقی اخذ به شفعه، بررسی جریان‌شناسی دیدگاه‌های فقهای بزرگ امامیه و صاحب‌نظران برجسته حقوق مدنی ضرورتی انکارناپذیر دارد. در میان فقهای امامیه، مواجهه با «حیل اسقاط شفعه» همواره محل مناقشه و دارای دو جریان فکری عمده بوده است: جریان اول که غالباً از آن به عنوان «جریان ظاهرگرا یا نص‌محور» یاد می‌شود (و در آرای برخی از فقهای متقدم به چشم می‌خورد)، بر این باور است که حق شفعه، حکمی فوق‌العاده استثنایی، خلاف اصل تسلیط و محدودکننده اراده مالکان است. صاحبان این دیدگاه معتقدند قانون‌گذار و شرع مقدس، حق شفعه را دقیقاً و منحصرأ بر عنوان «عقد بیع» معلق کرده‌اند؛ بنابراین، هرگاه متعاملین با هوشمندی از انعقاد عقد بیع خودداری کرده و ملک را در قالب عقود دیگری مانند صلح، هبه معوض یا معاوضه منتقل کنند، موضوع حق شفعه منتفی می‌شود؛ حتی اگر انگیزه و هدف اصلی آنان از این اقدام، فرار از حق شفعه شریک باشد. استدلال بنیادین این گروه آن است که انگیزه و داعی متعاملین (فرار از شفعه) تا زمانی که معامله اولیه واجد ارکان قانونی بیع نباشد، نمی‌تواند موجبات ایجاد یک حق قهری بر خلاف اصل تسلیط را فراهم سازد. در مقابل، جریان دوم که «جریان تحلیلی و مقاصد محور» نامیده می‌شود (و اکثریت فقهای متأخر و استادان برجسته حقوق مدنی معاصر بدان متمایل هستند)، نگرشی عمیق‌تر و جوهری به موضوع دارد. این گروه

میان «داعی و انگیزه مشروع» و «تقلب نسبت به قانون» قائل به تفکیک شده‌اند. بر اساس تحلیل این دانشمندان، اگر طرفین معامله حقیقتاً قصد انعقاد عقد صلح یا هبه را داشته باشند و آثار آن عقود را بپذیرند، حيله آنان مشروع است؛ اما اگر ساختار عقد جایگزین، صرفاً یک «سرپوش و تظاهر اسنادی» برای مخفی کردن یک عقد بیع واقعی باشد، چنین رفتاری مصداق بارز «حیل نامشروع» و تقلب نسبت به قانون تلقی می‌شود.

حقوق‌دانان معاصر با اتکا به روح قوانین و ملاک مواد مختلف قانون مدنی (از جمله مواد ۱۹۱، ۱۹۶ و ۲۲۸) تأکید می‌کنند که دستگاه قضایی نباید مجری ظاهر قراردادهای صوری باشد. در واقع، اگر حیل حقوقی تا جایی پیش روند که فلسفه حمایتی قانون‌گذار در تشریع حق شفعه (یعنی دفع ضرر از شریک) را کلاً لغو و بی‌خاصیت کنند، دادگاه وظیفه دارد با کاوش در «اراده واقعی و باطنی متعاملین»، نیت حقیقی آنان را کشف کرده و در صورت احراز بیع بودن ماهیت معامله، حیل ظاهری را کان‌لم‌یکن تلقی نماید. همین تحلیل تحلیلی و مقاصدمحور است که امروزه شاکله اصلی رویه قضایی دادگاه‌های حقوقی در پرونده‌های اخذ به شفعه را تشکیل می‌دهد.

فصل سوم: شیوه‌ها و راهکارهای عملی اسقاط و فرار از حق شفعه

پس از واکاوی ماهیت حقوقی حق شفعه و تبیین موضع فقه و حقوق در برابر حیل‌های مشروع و صوری، در این فصل به بررسی تفصیلی شیوه‌ها، ابزارها و راهکارهای عملی که در عرصه معاملات و ثبت اسناد جهت اسقاط یا مانع‌تراشی در اخذ به شفعه به کار گرفته می‌شوند، می‌پردازیم. این شیوه‌ها عمدتاً مبتنی بر شناسایی روزه‌های قانونی و دست‌کاری در ارکان ماده ۸۰۸ قانون مدنی است که هر یک واجد آثار و ظرفیت‌های حقوقی ویژه‌ای هستند.

نخستین و متداول‌ترین شیوه عملی، «تغییر قالب عقد و جایگزینی عقد بیع با عقود دیگر» است. از آنجا که طبق ماده ۸۰۸ قانون مدنی، حق شفعه اختصاصاً و منحصراً بر «عقد بیع» معلق شده است، متعاملین برای فرار از این حق، معامله خود را در قالب عقود همچون صلح معوض، هبه معوض یا معاوضه تنظیم می‌کنند. در صلح معوض، فروشنده سهم مشاع خود را به خریدار صلح می‌کند و در مقابل، ثمن را به عنوان «عوض صلح» دریافت می‌دارد. از آنجا که صلح عقدی مستقل از بیع است، در صورت واقعی بودن قصد طرفین، حق شفعه قانوناً متولد نخواهد شد. همچنین در هبه معوض، ملک به خریدار اهدا شده و شرط می‌شود که او نیز مبلغی را به عنوان عوض به اهداکننده بپردازد.^۵ با این حال، کارآمدی این شیوه کاملاً منوط به واقعی بودن قصد انشای طرفین است؛ چرا که اگر شفیع در دادگاه اثبات کند که ماهیت واقعی دادوستد بیع بوده و عنوان صلح یا هبه صرفاً پوششی ظاهری برای سلب حق شفعه بوده است، دادگاه حکم به بی‌اثری حيله و بقای حق شفعه خواهد داد.

دومین راهکار کاربردی، «دست‌کاری در ثمن معامله و درج ثمن‌های صوری و سنگین» است. در این شیوه، طرفین عقد بیع را به صورت علنی انعقاد می‌سازند اما در متن مبایعه‌نامه، ثمن معامله را چند برابر ارزش واقعی و روز ملک درج می‌کنند؛ به عنوان مثال ملکی که قیمت واقعی آن پنج میلیارد تومان است، ده میلیارد تومان ثبت می‌گردد. هدف از این حيله حقوقی آن است که شفیع از نظر توان مالی توانایی پرداخت ثمن مندرج در مبایعه‌نامه را نداشته باشد و ناچار از اعمال حق شفعه منصرف شود، چرا که طبق قانون مدنی شفیع موظف است دقیقاً همان ثمن مندرج در عقد بیع را به خریدار بپردازد. چالش حقوقی این شیوه در اثبات صوری بودن ثمن نهفته است که شفیع می‌تواند با ارجاع امر به کارشناسی رسمی دادگستری و استعلام گردش حساب‌های بانکی طرفین، غیرواقعی بودن مبلغ را در دادگاه به اثبات برساند.

^۵ پژوهشی در رویکرد های حق شفعه در فقه و حقوق اسلامی، نویسنده، اسفندیاری بیات، حمزه، راسخ، زهرا، مجله مطالعات علوم سیاسی، حقوق و فقه.

سومین شیوه عملی، «تغییر در ساختار تعداد شرکا قبل از معامله اصلی» است. یکی از ارکان اساسی تحقق حق شفعه طبق ماده ۸۰۸ قانون مدنی، این است که ملک مشاع در زمان معامله «تنها و دقیقاً بین دو نفر» مشترک باشد. با اتکا به این شرط قانونی، فروشنده پیش از انعقاد معامله اصلی با خریدار، بخش بسیار کوچکی از سهم مشاع خود (مثلاً یک درصد از آن) را به شخص ثالثی مثل فرزند یا همسر خود منتقل می‌کند. با این اقدام، تعداد شرکای ملک مشاع به سه نفر افزایش می‌یابد. سپس در مرحله بعد، فروشنده مابقی سهم خود را به خریدار اصلی می‌فروشد. در این حالت، به دلیل خروج ملک از شرط دو شریک بودن در زمان معامله دوم، موضوع حق شفعه کلاً و ساختاراً منتفی می‌گردد.

چهارمین راهکار، «ضمیمه کردن اموال منقول یا حقوق تبعی به موضوع معامله» است. در این حیل، فروشنده سهم مشاع خود از ملک غیرمنقول را به همراه یک مال منقول (مانند یک دستگاه خودرو یا تجهیزات) در قالب یک معامله واحد و در ازای یک ثمن کل به خریدار منتقل می‌کند. از آنجا که حق شفعه طبق قانون مدنی غیرقابل تجزیه است و از سوی دیگر اموال منقول مشمول حق شفعه نمی‌شوند، شفیع با این چالش مواجه می‌شود که نمی‌تواند معامله را نسبت به مال منقول اعمال کند و تجزیه ثمن نیز بر خلاف اصل عدم تجزیه‌پذیری حق شفعه است.

پنجمین و آخرین شیوه متداول، «پنهان‌کاری، مخفی‌سازی معامله و سوءاستفاده از شرط فوریت» است. بر اساس ماده ۸۲۱ قانون مدنی، حق شفعه حقوقی کاملاً «فوری» است. در این شیوه، فروشنده و خریدار معامله خود را به صورت کاملاً پنهانی انجام داده و آن را ثبت می‌نمایند و سپس مدتی منتظر می‌مانند تا زمان عرفی بگذرد. سپس با ایجاد قرائن یا ادعای اطلاع قبلی شفیع، در دادگاه مدعی می‌شوند که شفیع از معامله باخبر بوده و به دلیل عدم اقدام فوری، حق شفعه او ساقط شده است.^۶

فصل چهارم: بار اثبات و ادله اثبات دعوا در مواجهه با حیل‌های حقوقی

پس از کالبدشکافی شیوه‌ها و راهکارهای عملی فرار از حق شفعه، اصلی‌ترین و پیچیده‌ترین چالش در پرونده‌های قضایی مربوط به اخذ به شفعه، مسئله «بار اثبات دعوا»^۷ و ادله شایسته اتکا در دادگاه‌ها است. هنگامی که شفیع علیه خریدار و فروشنده اقامه دعوا کرده و مدعی اعمال حق شفعه می‌شود و در مقابل، خواندگان به یک حیل حقوقی (مانند صلح‌نامه، هبه‌نامه، ثمن سنگین یا خروج از شرط فوریت) متوسل می‌شوند، دادگاه با یک تقابل بنیادین میان اصول و قواعد حقوقی مواجه می‌گردد. در یک سوی این تقابل، «اصل صحت معاملات» موضوع ماده ۲۲۳ قانون مدنی و ظاهر اسناد رسمی یا عادی قرار دارد که مفاد سند را معتبر و واقعی می‌داند و در سوی دیگر «حق قهری شفیع» و قاعده «لاضرر» قرار گرفته است. حل این تعارض و تعیین اینکه چه کسی باید ادعای خود را اثبات کند، سرنوشت نهایی پرونده را مشخص می‌سازد.

در مبحث توزیع بار اثبات دعوا طبق ماده ۱۹۷ قانون آئین دادرسی مدنی و قاعده فقهی «البینه علی المدعی»، بار اثبات همواره بر دوش کسی است که ادعایش بر خلاف ظاهر، اصل یا سند ابرازی باشد. بررسی تحلیلی نشان می‌دهد که تفکیک مسئولیت اثبات، کاملاً وابسته به نوع و سناریوی حیل حقوقی به‌کاررفته است.

در نخستین سناریو، زمانی که حیل حقوقی از طریق «تغییر قالب عقد» صورت گرفته باشد؛ به این معنی که خریدار و فروشنده سندی مبنی بر عقد صلح یا هبه ارائه دهند اما شفیع مدعی باشد که عقد واقعی بیع بوده و عنوان صلح یا هبه صرفاً یک تظاهر صوری برای سلب حق شفعه است. بار اثبات ادعا کلاً و تماماً بر عهده «شفیع» خواهد بود. در این وضعیت، ظاهر سند و اصل صحت، عقد ابرازی را نافذ می‌داند؛ بنابراین شفیع به عنوان مدعی خلاف ظاهر، باید صوری بودن عقد را اثبات نماید. شفیع برای

^۶ -مقاله فوریت حق شفعه در فقه امامیه و اهل سنت، نویسنده، موحدی محب‌مهدی، مجله فقه و اصول، تابستان ۱۴۰۳، شماره ۱۳۷.

^۷ - Burden of Proof

اثبات این ادعا می‌تواند از ادله و امارات گوناگونی استفاده کند؛ از جمله ارائه فاکتورها، چک‌ها و رسیدهای رد و بدل شدن پول میان طرفین، استشهادیه و شهادت شهود مبنی بر نیت واقعی فروش و اثبات عدم وجود رابطه خویشاوندی، دوستی یا انگیزه عقلانی برای اهدا یا صلح ملک به خریدار.

در دومین سناریو، چنانچه حيله از طريق «درج ثمن صوری و غیرواقعی» در مبیعه‌نامه رخ داده باشد، باز هم بار اثبات بر دوش «شفیع» قرار دارد. ظاهر مبیعه‌نامه بر مبلغ مشخصی دلالت دارد و شفیع که مدعی است مبلغ مندرج، صوری و بسیار بالاتر از ثمن واقعی پرداختی است، باید ادعای خود را به اثبات برساند. شفیع در این مسیر می‌تواند با درخواست ارجاع امر به کارشناس رسمی دادگستری جهت تعیین قیمت واقعی ملک در زمان معامله و نیز استعلام گردش حساب‌های بانکی طرفین معامله از طریق دادگاه، عدم همخوانی و عدم پرداخت ثمن مندرج در سند را اثبات کند. در سومین سناریو که مربوط به حيله «پنهان کاری و ادعای تاخیر شفیع در اعمال حق فوری» است، توزیع بار اثبات کاملاً معکوس می‌گردد. بر اساس اصل عدم، فرض بر این است که شفیع از وقوع معامله بی‌اطلاع بوده است؛ بنابراین، اگر خریدار یا فروشنده در دادگاه مدعی شوند که شفیع مدت‌ها پیش از معامله باخبر بوده و به دلیل عدم اقدام فوری، حق شفیع او طبق ماده ۸۲۱ قانون مدنی ساقط شده است، بار اثبات این ادعا بر عهده «خریدار یا فروشنده» خواهد بود. خریدار برای اثبات اطلاع قبلی شفیع باید ادله محکم قضایی مانند ارسال اظهارنامه رسمی، ابلاغیه الکترونیکی، یا شهادت شهود واجد شرایط را به دادگاه ارائه دهد. در نهایت، ادله و ابزارهای مورد اتکای دادگاه‌ها برای کشف حقیقت و کنار زدن حيله‌های حقوقی، فراتر از اسناد کتبی است. قضات دادگاه‌های حقوقی با استفاده از «امارات قضایی» و «علم قاضی»، مفاد تراکنش‌های مالی، تاریخ تنظیم اسناد، روابط نسبی و سببی متعاملین و تحقیقات محلی را کنار هم قرار می‌دهند. اگر مجموعه این امارات برای دادگاه روشن سازد که اراده واقعی و باطنی طرفین بر بیع استوار بوده و اسناد ابرازی صرفاً جنبه صوری و تقلب نسبت به قانون داشته‌اند، دادگاه با استناد به ماده ۱۹۱ قانون مدنی، حيله حقوقی را کان‌لم‌یکُن تلقی کرده و حکم به ثبوت حق شفیع صادر می‌نماید. تحلیل عمیق‌تر فرآیند دادرسی در دعاوی اخذ به شفیع نشان می‌دهد که دادگاه‌ها در مقام ارزیابی ادله اثبات، تنها به ظاهر مقررات آئین دادرسی اکتفا نمی‌کنند، بلکه ملاک‌های احراز اراده باطنی و کشف تقلب نسبت به قانون را با دقت کاربردی شکافی می‌نمایند. در همین راستا، یکی از مهم‌ترین ابزارهای قضایی برای خنثی‌سازی حیل حقوقی صوری، «تفسیر جامع امارات قضایی» بر اساس مفاد مواد ۱۲۵۷ و ۱۳۲۱ قانون مدنی است. امارات قضایی به اوضاع و احوالی گفته می‌شود که به نظر قاضی به عنوان دلیلی بر صحت یا عدم صحت ادعا تلقی می‌شود؛ در دعاوی شفیع، دادگاه‌ها با کنار هم قرار دادن قرائن متعدد، به «علم و اطمینان قضایی» دست می‌یابند.

برای نمونه، هنگامی که شفیع مدعی صوری بودن عقد صلح^۸ یا هبه^۹ می‌شود، قاضی رسیدگی‌کننده با صدور دستور استعلام مالی از بانک مرکزی و بررسی گردش حساب‌های طرفین معامله، تاریخ دقیق انتقال وجوه، منشأ پول و تطابق آن با تاریخ تنظیم سند را ردیابی می‌کند. اگر مشخص شود که در روز تنظیم صلح‌نامه یا هبه‌نامه، دقیقاً معادل ارزش روز ملک از حساب متصالح یا متهب به حساب مصالح یا واهب واریز شده و هیچ‌گونه انگیزه تبرع یا صلح واقعی وجود نداشته است، دادگاه این همزمانی و تبادل مالی را به عنوان اماره قطعی بر بیع بودن معامله تلقی کرده و ظاهر عقد جایگزین را بی‌اثر می‌سازد.^{۱۰}

علاوه بر این، در خصوص حيله مربوط به درج ثمن‌های صوری و سنگین در مبیعه‌نامه بیع، دادگاه‌ها مسئله «شرط قابلیت بازپرداخت ثمن در صورت بطلان معامله» را نیز تحلیل می‌کنند. در عمل، هنگامی که خریدار و فروشنده ثمن معامله را به صورت

^۸ از مواد ۷۲۵ الی ۷۷۰ قانون مدنی.

^۹ ماده ۷۹۵ قانون مدنی، تعریف عقد هبه.

^{۱۰} مقاله پژوهشی در تعمیم حق شفیع نسبت به سایر عقود، نویسنده، شکاری، محمد، مجله مطالعات علوم سیاسی حقوق و فقه، بهار ۱۴۰۰، شماره ۱.

غیرواقعی بسیار بالا درج می‌کنند تا شفیع توان پرداخت آن را نداشته باشد، دادگاه با ارجاع پرونده به کارشناس رسمی دادگستری، ارزش منطقه‌ای و قیمت واقعی ملک در زمان وقوع معامله را استخراج می‌کند. اگر تفاوت میان ثمن مندرج در سند و ثمن واقعی ملک به اندازه‌ای فاحش باشد که با عرف اقتصادی معاملات ملکی همخوانی نداشته باشد، بار اثبات پرداختی بودن آن ثمن سنگین بر عهده خریدار قرار می‌گیرد. در این حالت، اگر خریدار نتواند مدارک اثبات‌کننده و تراکنش‌های بانکی معتبر مبنی بر پرداخت کل ثمن مندرج در مبایعه‌نامه را ارائه دهد، دادگاه ثمن واقعی اعلام‌شده توسط کارشناس رسمی را ملاک عمل قرار داده و به شفیع اجازه می‌دهد تا پرداخت قیمت واقعی کارشناسی، ملک را اخذ به شفعه نماید.

در نهایت، در زمینه حيله مربوط به «تعدد صوری شرکا» که با هدف خروج ملک از شرط شراکت دو نفر انجام می‌شود، دادگاه‌ها به مسئله «معامله به قصد فرار از حق شفعه و صوری بودن معامله اولیه» ورود می‌کنند. اگر شفیع اثبات کند که شریک او درست چند ساعت یا چند روز قبل از معامله اصلی، درصد بسیار ناچیزی از ملک را بدون دریافت ثمن واقعی به شخص ثالثی (مانند بستگان نزدیک) منتقل کرده است، دادگاه معامله اول را به دلیل نداشتن قصد واقعی انشا و صوری بودن، بر اساس ماده ۱۹۷ و ۲۱۸ قانون مدنی باطل اعلام می‌کند. با ابطال معامله اولیه، ملک مجدداً در حالت شراکت دو نفره قرار گرفته و راه برای اعمال حق شفعه شفیع نسبت به معامله دوم هموار می‌گردد. این شیوه تحلیل قضایی نشان‌دهنده غلبه اراده واقعی بر شیوه‌های شکلی و ظاهری در روبه دادگاه‌های ایران است.

فصل پنجم: روبه قضایی و آرای دادگاه‌ها

تحلیل روبه قضایی دادگاه‌های حقوقی و محاکم تجدیدنظر و دیوان عالی کشور، حلقه اتصال مباحث نظری حقوقی با واقعیت‌های ملموس در دادگستری است. در دعاوی مرتبط با اخذ به شفعه و حیل حقوقی، دادگاه‌ها همواره در موقعیت خطیر میان احترام به اسناد رسمی و ظواهر معامله از یک سو و اجرای حقوق قهری شفیع و جلوگیری از تقلب نسبت به قانون از سوی دیگر قرار می‌گیرند. بررسی آرای صادره و نشست‌های قضایی نشان می‌دهد که محاکم ایران در برخورد با حیل حقوقی، یک روبه نظام‌مند و مبتنی بر دکتربن حقوق مدنی را دنبال می‌کنند.

ملاک بنیادین و محور اصلی روبه قضایی در تفکیک حیل مشروع از حیل صوری، بر پایه اصل «العقود تابعه للقصد» و مفاد ماده ۱۹۱ قانون مدنی استوار است. دادگاه‌های حقوقی در رسیدگی به این دعاوی، عناوین ظاهری انتخاب‌شده توسط متعاملین را ملاک قطعی قرار نمی‌دهند، بلکه با کاوش در ادله و قرائن، درصد کشف اراده باطنی طرفین برمی‌آیند. اگر برای دادگاه احراز شود که عقد صلح معوض یا هبه معوض مندرج در سند، در واقعیت دارای قصد انشای واقعی برای صلح یا هبه بوده و طرفین آثار آن عقد را پذیرفته‌اند، دادگاه حيله را مشروع دانسته و حکم به رد دعوای شفیع صادر می‌کند؛ اما چنانچه مشخص شود طرفین صرفاً برای پوشش دادن عقد بیع و محروم ساختن شفیع از حق شفعه، نام صلح یا هبه را بر معامله خود گذارده‌اند، دادگاه با استناد به ماده ۱۹۱ قانون مدنی، عنوان ظاهری را کنار زده و با تلقی معامله به عنوان «صلح در مقام بیع» یا «بیع پوششی»، احکام عقد بیع و حق شفعه را بر آن بار می‌نماید.

در نشست‌های قضایی و روبه اصراری هیئت عمومی دیوان عالی کشور نیز برخورد با حیل مربوط به ثمن صوری و تعدد صوری شرکا کاملاً منسجم است. در خصوص درج ثمن‌های هنگفت و صوری در مبایعه‌نامه، روبه قضایی بر این است که دادگاه‌ها صریحاً به استعلام از وضعیت تمکن مالی خریدار و ردیابی چک‌ها و تراکنش‌های بانکی ورود می‌کنند. هرگاه محاکم احراز کنند ثمن مندرج در مبایعه‌نامه صرفاً جنبه صوری و تخیلی داشته و خریدار توانایی پرداخت یا مدارک پرداخت آن را ندارد، دادگاه ثمن واقعی مندرج در کارشناسی را ملاک اخذ به شفعه قرار می‌دهد. همچنین در خصوص حيله انتقال جزئی از ملک به شخص ثالث جهت خروج از شرط دو شریک بودن، محاکم تجدیدنظر در صورت احراز فاصله زمانی بسیار کوتاه معامله اول با معامله دوم و عدم پرداخت عوض

واقعی در معامله اول، معامله اول را صوری و به قصد تقلب نسبت به قانون تشخیص داده و با ابطال آن، حق شفعه شفیع را نسبت به معامله دوم به رسمیت می‌شناسند. این رویه قاطع نشان می‌دهد که محاکم دادگستری اجازه نمی‌دهند ظواهر اسنادی، مانع از تحقق فلسفه اصلی حق شفعه یعنی دفع ضرر از شریک مشاع گردد.

علاوه بر این، تحلیل تحلیلی آرای صادرشده از شعبه‌های دیوان عالی کشور نشان می‌دهد که محاکم عالی در برخورد با مسئله «تفکیک شرط فوریت از سوءاستفاده از حق»^{۱۱} نیز رویه‌ای کاملاً دکتینال اتخاذ کرده‌اند. در مواردی که خریدار و فروشنده با عدم ثبت اولیه معامله یا پنهان کاری، مدعی می‌باشند که شفیع از معامله مطلع بوده و با تاخیر چندروزه حق خود را اسقاط نموده است، رویه قضایی غالب بر این استوار است که «فوریت» موضوع ماده ۸۲۱ قانون مدنی، یک فوریت عرفی است نه فوریت عقلی یا آنی. دادگاه‌ها با ارزیابی زمان اطلاع واقعی شفیع (مثلاً زمان صدور اظهارنامه یا ثبت دادخواست) و سنجش فاصله زمانی آن با معامله، چنانچه احراز کنند شفیع به محض اطلاع معقول و عرفی اقدام کرده است، ادعای خریدار مبنی بر زوال فوریت را رد کرده و حق شفعه را باقی می‌دانند. همچنین در رویه قضایی مربوط به «ضمیمه کردن اموال منقول به ملک غیرمنقول» جهت مانع‌تراشی در برابر حق شفعه، محاکم حقوقی با اتکا به قاعده «انحلال عقد واحد به عقود متعدد» (موضوع ماده ۲۷۲ قانون مدنی) رفتار می‌کنند. در این گونه پرونده‌ها، محاکم معامله منقول و غیرمنقول را از یکدیگر تفکیک کرده و با ارجاع پرونده به کارشناسی رسمی، ثمن کل پرداختی را به نسبت ارزش واقعی مال منقول و ملک غیرمنقول تسهیم می‌نمایند. سپس دادگاه حکم به بی‌اثری حیل به نسبت به بخش غیرمنقول داده و به شفیع اجازه می‌دهد با پرداخت سهم ثمن مربوط به ملک غیرمنقول، آن بخش را اخذ به شفعه کند؛ در حالی که معامله نسبت به مال منقول میان خریدار و فروشنده نافذ باقی می‌ماند.

در نهایت، جمع‌بندی رویه قضایی در دادگاه‌های ایران نشان می‌دهد که دادرسان با بهره‌گیری از اصل «من منع ما استحق به حرم ما استبد به» (هر کس از راه غیرم مشروع مانع حق دیگری شود، از هدف خود محروم می‌گردد)، در برابر تمامی حیل‌های صوری و رفتارهای بر مبنای تقلب نسبت به قانون می‌ایستند. این رویکرد شجاعانه رویه قضایی سبب شده است که مرز میان «راهکارهای قانونی و مشروع اسقاط حق» با «خدعه‌ها و تظاهرات صوری اسنادی» کاملاً مشخص گردد و از پایمال شدن هدف متعالی قانون‌گذار در تشریع نهاد حقوقی شفعه جلوگیری به عمل آید.

نتیجه‌گیری

پژوهش حاضر به بررسی جامع ماهیت حقوقی حق شفعه، ارکان تحقق آن و چگونگی مواجهه فقه، حقوق مدنی و رویه قضایی با انواع حیل‌های حقوقی پرداخت. بر اساس یافته‌های این تحقیق، حق شفعه نهادی استثنایی و قهری در فقه امامیه و قانون مدنی ایران است که با مبنای حمایتی «دفع ضرر از شریک مشاع» (استناد به قاعده لاضرر) تشریع شده است. از آنجا که این حق بر خلاف اصل تسلیط مالکان و اصل آزادی قراردادهای قرار دارد، قانون‌گذار قلمرو اجرای آن را مضیق و منوط به اجتماع شرایطی چون غیرمنقول بودن مال، قابل تقسیم بودن، شراکت منحصر به دو نفر و وقوع عقد بیع کرده است. همین خصلت استثنایی و منحصر به فرد بودن قلمرو شفعه، زمینه را برای شکل‌گیری راهکارها و تکنیک‌های متعدد تحت عنوان «حیل حقوقی» فراهم ساخته است.

نتایج این تحقیق نشان می‌دهد که در مواجهه با حیل حقوقی، نباید تمام رفتارهای معاملاتی را با یک معیار سنجید؛ بلکه تفکیک میان «حیل مشروع (سائغه)» و «حیل نامشروع (صوری و تقلب نسبت به قانون)» ضرورتی حیاتی دارد. هرگاه متعاملین بر اساس اراده واقعی و قصد انشای راستین، قالب عقد را به صلح یا هبه تغییر دهند یا ساختار شراکت را واقعاً دگرگون سازند، این اقدام

^{۱۱}-مقاله معیار سو استفاده از حق در دعاوی مالکیت در حقوق و رویه قضایی ایران، نویسنده: نائبی، سارا. مجله مطالعات راهبردی علوم انسانی، ش ۷۴.

حقوقی به عنوان اعمال حق مالکیت کاملاً نافذ بوده و به دلیل عدم وقوع عقد بیع، موضوع حق شفعه منتفی می‌گردد. در مقابل، هرگاه شیوه‌هایی نظیر صلح‌نامه‌های صوری، درج ثمن‌های هنگفت و غیرواقعی، تعدد صوری شرکا یا پنهان‌کاری، صرفاً «تظاهر اسنادی» و پوششی برای مخفی کردن یک عقد بیع واقعی باشند، حقوق مدنی و رویه قضایی با اتکا به ماده ۱۹۱ قانون مدنی و اصل غلبه اراده باطنی بر عناوین ظاهری، این حیل را باطل و بی‌اثر دانسته و حکم به بقای حق شفعه می‌دهند.

همچنین بررسی مسائل مربوط به ادله اثبات دعوا مشخص ساخت که بار اثبات صوری بودن عقد یا غیرواقعی بودن ثمن، بر اساس اصل صحت و ظواهر اسناد، بر عهده شفیع است؛ اما در خصوص ادعای اطلاع قبلی شفیع و زوال شرط فوریت، بار اثبات بر دوش خریدار قرار دارد. دادگاه‌ها نیز با اتکا به امارات قضایی، استعلامات بانکی، کارشناسی قیمت و تحلیل روابط مالی، پوشش‌های صوری را کنار می‌زنند.

در پایان، جهت بهبود فرآیندهای تقنینی و قضایی و کاهش اختلافات در این حوزه، پیشنهادهای زیر ارائه می‌گردد:

نخست، پیشنهاد می‌شود قانون‌گذار با اصلاح و به‌روزرسانی مواد مربوط به حق شفعه در قانون مدنی، تکلیف شفاف‌تری را در خصوص معامله صوری به قصد فرار از حق شفعه مشخص کند و صریحاً «تقلب نسبت به قانون» در این نهاد حقوقی را موجبات بی‌اثری حیل صوری اعلام نماید.

دوم، به محاکم و دادگاه‌های حقوقی پیشنهاد می‌شود که در ارزیابی عقود جایگزین (مانند صلح معوض)، ثبت و احراز «تراکنش‌های واقعی مالی» و «انگیزه عقلانی معامله» را به عنوان شاخص‌های اصلی در تعیین صوری یا واقعی بودن عقد ملاک قرار دهند تا از ارائه اسناد تظاهری جلوگیری شود.

سوم، با توجه به اجباری شدن ثبت رسمی اموال غیرمنقول، توصیه می‌گردد در سامانه‌های ثبت الکترونیک اسناد، سازوکاری تعبیه شود تا در زمان نقل و انتقالات ملکی که واجد شرایط شفعه هستند، مراتب صریحاً و به صورت سامانه‌ای به اطلاع شریک دیگر برسد تا زمینه برای حیل پنهان‌کاری و سوءاستفاده از شرط فوریت کلاً از بین برود.

منابع

الف) منابع فقهی و حقوقی

۱. امامی، سید حسن. (۱۳۹۸). حقوق مدنی. جلد اول، چاپ سی‌وهشتم، تهران: انتشارات اسلامیه.
۲. انصاری، شیخ مرتضی. (۱۴۲۰ هـ ق). مکاسب. قم: مجمع الفکر اسلامی.
۳. جعفری لنگرودی، محمدجعفر. (۱۳۹۵). مبسوط در ترمینولوژی حقوق. جلد سوم، تهران: گنج دانش.
۴. حلی، علامه حسن بن یوسف. (۱۴۱۳ هـ ق). قواعد الأحكام فی معرفة الحلال و الحرام. جلد دوم، قم: دفتر انتشارات اسلامی.
۵. شهید ثانی، زین‌الدین بن علی. (۱۴۱۰ هـ ق). الروضة البهیة فی شرح اللمعة الدمشقیة. جلد سوم، قم: انتشارات داوری.
۶. صفایی، سید حسین. (۱۳۹۷). دوره مقدماتی حقوق مدنی: قواعد عمومی قراردادها. جلد دوم، تهران: میزان.
۷. طوسی، محمد بن حسن (شیخ طوسی). (۱۳۸۷ هـ ق). المبسوط فی فقه الإمامیة. جلد سوم، تهران: المكتبة المرتضویة لإحياء الآثار الجعفریة.

۸. کاتوزیان، ناصر. (۱۳۹۶). دوره عقود معین (عقود اذنی - وثیقه‌های دین، اخذ به شفعه). جلد چهارم، تهران: شرکت سهامی انتشار.
۹. کاتوزیان، ناصر. (۱۳۹۵). قواعد عمومی قراردادها (قصد و رضا - اراده باطنی و ظاهری). جلد اول، تهران: شرکت سهامی انتشار.
۱۰. محقق حلی، نجم‌الدین جعفر بن حسن. (۱۴۰۸ هـ ق). شرائع الإسلام فی مسائل الحلال و الحرام. جلد سوم، قم: انتشارات اسماعیلی.

ب) مقالات و نشریات علمی

۱۱. ابراهیمی، علیرضا؛ و محمودی، حسین. (۱۳۹۸). «تحلیل حقوقی و فقهی حیل اسقاط حق شفعه در حقوق مدنی ایران». پژوهش‌نامه حقوق اسلامی، سال بیستم، شماره ۲، صص ۴۵-۶۸.
۱۲. شهبازی، محمدحسین. (۱۳۹۶). «بازخوانی قواعد بار اثبات دعوا در عقود صوری و تقلب نسبت به قانون». فصلنامه مجله حقوقی دادگستری، شماره ۹۸، صص ۱۱۲-۱۳۵.
۱۳. میرزایی، علیرضا. (۱۳۹۹). «رویه قضایی محاکم حقوقی در برخورد با تعارض اصل صحت و ادعای صوری بودن معامله». فصلنامه دیدگاه‌های حقوق قضایی، شماره ۸۹، صص ۷۸-۱۰۲.

ج) قوانین، آرای قضایی و رویه محاکم

۱۴. قانون مدنی جمهوری اسلامی ایران (مصوب ۱۳۰۷ با اصلاحات و الحاقات بعدی).
۱۵. قانون آئین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی (مصوب ۱۳۷۹).
۱۶. مجموعه آرای وحدت رویه و اصراری دیوان عالی کشور در امور مدنی.
۱۷. مجموعه نشست‌های قضایی دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران (بخش حقوق مدنی و اموال).