

Validity of Oral Sale in Light of Judicial Practice

Amir Sadeghzadeh¹, Ahmad Ommi^{2*}, Arezoo Malekshah³

1. Department of Law, K.I.C., Islamic Azad University, Kish Island, Iran.
2. Department of Law, ST.C., Islamic Azad University, Tehran, Iran.
3. Department of Law, ST.C., Islamic Azad University, Tehran, Iran.

ARTICLE INFORMATION

Article Type: Original Research

Pages: 173-188

Article history:

Received: 22 Apr 2026

Edition: 26 May 2026

Accepted: 11 Jul 2026

Published online: 23 Sep 2026

Keywords:

Oral Sale, Contract of Sale, Evidence in Litigation, Judicial Practice, Contract Law.

Corresponding Author:

Ahmad Ommi

Address:

Iran, Tehran, Islamic Azad University, ST.C., Department of Law.

Orchid Code:

0000-0002-8692-3281

Tel:

09127426594

Email:

a_ommi@iau.ac.ir

ABSTRACT

Background and Aims: In Iranian law, oral sale is supported by the consensual nature of contracts and the principles of Imamiyyah jurisprudence, yet its proof often leads to disputes in courts. This study examines the status of oral sale in Iranian law and the judicial approach to its validity and effects.

Materials and Methods: This is a theoretical study conducted through a descriptive-analytical method.

Ethical Considerations: Throughout the research, originality, honesty, and fidelity to sources were observed.

Findings: In Iranian law, oral sale is in principle valid, and the formation of the contract depends on the parties' mutual consent rather than a written document. However, judicial practice accepts such sale only when supported by consistent evidence and indicia, such as possession, payment of the price, witness testimony, ordinary documents, and the parties' conduct after the agreement. Court decisions also show a distinction between the substantive validity of the contract and the enforceability of its effects, especially regarding registered immovable property.

Conclusion: Oral sale is valid between the parties, but its practical effect in litigation depends on sufficient proof and compliance with registration requirements. Thus, Iranian judicial practice adopts a balanced approach that preserves both party consent and legal certainty.

Cite this article as:

Sadeghzadeh, A; Ommi, A; Malekshah, A. *Validity of Oral Sale in Light of Judicial Practice*. Economic Jurisprudence Studies. 2026.



فصلنامه مطالعات فقه اقتصادی، دوره هشتم، شماره سوم، پاییز ۱۴۰۵

اعتبار بیع شفاهی در پرتو رویه قضایی

امیرصادقی زاده^۱، احمد امی^۲، آرزو ملک‌شاه^۳

۱. گروه حقوق خصوصی، واحد بین‌الملل کیش، دانشگاه آزاد اسلامی، جزیره کیش، ایران.

۲. گروه حقوق، واحد تهران جنوب، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

۳. گروه حقوق، واحد تهران جنوب، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

چکیده

زمینه و هدف: بیع شفاهی در نظام حقوقی ایران از یک سو با اصل رضایی بودن قراردادهای و مبانی فقه امامیه پشتیبانی می‌شود و از سوی دیگر، به سبب دشواری اثبات، منشأ اختلاف‌های گسترده در محاکم است. هدف این پژوهش، تبیین جایگاه بیع شفاهی در حقوق ایران و تحلیل نحوه مواجهه رویه قضایی با اعتبار و آثار آن است.

مواد و روش‌ها: این تحقیق از نوع نظری بوده روش تحقیق به صورت توصیفی تحلیلی می‌باشد.

ملاحظات اخلاقی: در تمام مراحل نگارش پژوهش حاضر، ضمن رعایت اصالت متون، صداقت و امانت‌داری رعایت شده است.

یافته‌ها: در حقوق ایران، اصل بر اعتبار بیع شفاهی است و تحقق عقد به تراضی طرفین وابسته است، نه به تنظیم سند مکتوب. با این حال، در رویه قضایی، پذیرش این نوع بیع منوط به احراز آن از طریق مجموعه‌ای از ادله و قرائن هماهنگ مانند تصرف، پرداخت ثمن، شهادت شهود، اسناد عادی و رفتار اجرایی طرفین است. همچنین آراء محاکم نشان می‌دهد که دادگاه‌ها میان اعتبار ماهوی عقد و قابلیت ترتیب آثار آن، به ویژه در اموال غیرمنقول ثبت‌شده، تفکیک قائل می‌شوند.

نتیجه: در نتیجه، بیع شفاهی در روابط میان طرفین معتبر شناخته می‌شود؛ اما نفوذ عملی آن در دادرسی تابع کیفیت اثبات و الزامات ثبتي است. بنابراین، رویه قضایی ایران رویکردی میانه برگزیده است که در آن، هم اصل تراضی حفظ می‌شود و هم امنیت حقوقی و ثبات معاملات مورد حمایت قرار می‌گیرد.

اطلاعات مقاله

نوع مقاله: پژوهشی

صفحات: ۱۷۳-۱۸۸

سابقه مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۵/۰۲/۰۲

تاریخ اصلاح: ۱۴۰۵/۰۳/۰۵

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۵/۰۴/۲۰

تاریخ انتشار: ۱۴۰۵/۰۷/۰۱

واژگان کلیدی:

بیع شفاهی، عقد بیع، ادله اثبات دعوا، رویه قضایی، حقوق قراردادهای.

نویسنده مسئول:

احمد امی

آدرس پستی:

ایران، تهران، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تهران جنوب، گروه حقوق.

تلفن:

09127426594

کد ارکید:

0000-0002-8692-3281

پست الکترونیک:

a_ommi@iau.ac.ir

۱. مقدمه

قراردادها در هر نظام اقتصادی ابزار اصلی تنظیم روابط مالی، توزیع ریسک، انتقال دارایی و تأمین امنیت دادوستد به شمار می‌آیند و بدون وجود آنها، جریان عادی مبادله با بی‌ثباتی و نااطمینانی مواجه می‌شود. در این میان، عقد بیع به عنوان رایج‌ترین وسیله انتقال اموال، جایگاهی بنیادین در زندگی روزمره و فعالیت‌های تجاری دارد؛ زیرا بخش مهمی از نیازهای معیشتی و مبادلات خرد و کلان از طریق آن تأمین می‌شود. با این حال، واقعیت اجتماعی در ایران نشان می‌دهد که بخش قابل توجهی از معاملات، به ویژه در روابط محلی، خانوادگی، صنفی و مبتنی بر اعتماد شخصی، نه در قالب اسناد تنظیم‌شده، بلکه به صورت شفاهی واقع می‌شود. این وضع، از یک سو ریشه در سهولت، سرعت، غلبه اعتماد عرفی و پرهیز از تشریفات دارد و از سوی دیگر، زمینه‌ساز اختلافات جدی در مرحله اثبات و اجرای تعهدات است. بنابراین، بیع شفاهی را نمی‌توان صرفاً یک پدیده حاشیه‌ای دانست، بلکه باید آن را یکی از مسائل زنده و اثرگذار حقوق قراردادها در جامعه ایرانی به شمار آورد.

از منظر حقوقی، مسئله اصلی آن است که در نظامی که اصل بر رضایی بودن قراردادهاست، آیا نبود سند مکتوب مانع از تحقق یا اعتبار عقد بیع می‌شود یا تنها اثبات آن را دشوار می‌سازد. تمایز میان «اعتبار» و «اثبات» در اینجا اهمیت اساسی دارد. ممکن است عقدی از جهت شرایط ماهوی صحیح و نافذ باشد، اما به سبب فقدان دلیل کافی، در مقام دعوا مورد پذیرش قرار نگیرد. در نتیجه، چالش بیع شفاهی بیش از آنکه به مرحله ایجاد رابطه حقوقی مربوط باشد، به مرحله احراز قضایی آن ارتباط پیدا می‌کند. همین نقطه، منشأ

تعارض ظاهری میان مبانی نظری حقوق قراردادها و الزامات عملی دادرسی است. از یک طرف، اراده و تراضی طرفین، رکن بنیادین انعقاد عقد تلقی می‌شود و تشریفات، جز در موارد استثنایی، نقش تعیین‌کننده ندارد؛ از طرف دیگر، دادگاه ناگزیر است وجود این اراده مشترک را بر پایه دلایل قابل اعتماد احراز کند. هرچه قالب قرارداد غیررسمی‌تر باشد، فاصله میان واقعیت اجتماعی معامله و امکان اثبات قضایی آن بیشتر می‌شود.

اهمیت بررسی این مسئله هنگامی دوچندان می‌شود که توجه شود رویه قضایی در عمل، محل تلاقی قواعد ماهوی و قواعد اثباتی است. ارزش واقعی اصل رضایی بودن قراردادها زمانی آشکار می‌شود که مشخص گردد دادگاه‌ها در مواجهه با ادعای وقوع بیع شفاهی چه رویکردی اتخاذ می‌کنند: آیا به صرف نبود نوشته، با تردید و سخت‌گیری به چنین ادعایی می‌نگرند، یا با بهره‌گیری از مجموعه قرائن، شهادت، اقرار، تصرف و اوضاع و احوال، امکان احراز آن را فراهم می‌سازند. از این رو، مطالعه بیع شفاهی بدون تحلیل آرای قضایی ناقص خواهد بود؛ زیرا متن قانون به تنهایی نشان نمی‌دهد که در میدان واقعی اختلافات، این نوع معامله تا چه اندازه قابلیت پذیرش دارد و مرز میان اعتبار حقوقی و اثبات قضایی آن چگونه ترسیم می‌شود.

بر این اساس، پرسش اصلی پژوهش حاضر آن است که آیا بیع شفاهی در حقوق ایران معتبر است و رویه قضایی در پذیرش یا رد آن از چه منطقی پیروی می‌کند. فرضیه تحقیق بر این مبنا استوار است که بیع شفاهی، جز در موارد استثنایی که قانون شکل خاصی را ضروری دانسته، از حیث ماهوی معتبر است، اما میزان موفقیت در استناد به آن در مراجع قضایی تابع

نحوه مواجهه دادگاه‌ها با این نوع معامله مورد بررسی قرار گیرد. از این رو، در این بخش با تکیه بر مبانی نظری و فقهی، جایگاه بیع شفاهی در حقوق ایران بررسی شده و در ادامه، رویکرد رویه قضایی و چالش‌های اثبات آن تحلیل می‌شود.

۵-۱. مبانی نظری

بررسی اعتبار بیع شفاهی مستلزم تبیین چارچوب‌های مفهومی و نظری حاکم بر عقد بیع و شیوه تحقق آن است. از این رو، در این بخش ابتدا مفهوم بیع و ارکان اساسی آن تبیین می‌شود و سپس با تفکیک بیع شفاهی از سایر اشکال معامله، مبنای نظری بحث برای تحلیل‌های بعدی فراهم می‌گردد.

۵-۱-۱. مفهوم بیع و ارکان آن

بیع در حقوق ایران تنها یک قالب قراردادی متداول نیست، بلکه مهم‌ترین سازوکار حقوقی برای تحقق مبادله اقتصادی و انتقال مالکیت به شمار می‌آید. اهمیت تبیین مفهوم بیع از آن روست که اعتبار، آثار و شیوه تحقق آن، به‌ویژه در فرض شفاهی بودن، وابسته به شناخت دقیق عناصر سازنده این عقد است. بر پایه تعریف قانونی، بیع عبارت است از تملیک عین به عوض معلوم؛ از این تعریف برمی‌آید که بیع عقدی تملیکی است و اثر اصلی آن انتقال مستقیم مالکیت از فروشنده به خریدار است، نه صرف ایجاد تعهد برای انتقال در آینده. در نتیجه، به محض اجتماع شرایط اساسی، بیع در قلمرو حقوق مالی اثر می‌گذارد و وضعیت حقوقی تازه‌ای میان دو طرف ایجاد می‌کند (کاتوزیان، ۱۴۰۴، ۵۲).

اجزای این تعریف هر یک حامل معنای حقوقی مستقلی هستند. قید «عین» نشان می‌دهد که موضوع بیع باید مالی مستقل، قابل دادوستد و

قدرت ادله اثبات و نحوه ارزیابی آنها از سوی دادگاه است. جنبه نوآورانه این پژوهش نیز در آن است که به جای اکتفا به بیان کلی قواعد فقهی و قانونی، مسئله را در بستر عملکرد قضایی تحلیل می‌کند و می‌کوشد نسبت میان اصل رضایی بودن قراردادهای دشواری‌های اثباتی را در پرتو آرای محاکم روشن سازد. چنین رویکردی می‌تواند تصویری دقیق‌تر از جایگاه واقعی بیع شفاهی در نظام حقوقی ایران ارائه دهد.

۲. مواد و روش‌ها

پژوهش حاضر یک مطالعه توصیفی تحلیل است. از روش کتابخانه‌ای به منظور جمع‌آوری داده‌ها و مطالب در این تحقیق استفاده شده است.

۳. ملاحظات اخلاقی

در مراحل مختلف نگارش این مقاله، ضمن رعایت اصالت متون، صداقت و امانتداری رعایت شده است.

۴. یافته‌ها

یافته‌ها حاکی از آن است که در حقوق ایران، اصل بر اعتبار بیع شفاهی است و تحقق عقد به تراضی طرفین وابسته است، نه به تنظیم سند مکتوب. با این حال، در رویه قضایی، پذیرش این نوع بیع منوط به احراز آن از طریق مجموعه‌ای از ادله و قرائن هماهنگ مانند تصرف، پرداخت ثمن، شهادت شهود، اسناد عادی و رفتار اجرایی طرفین است. همچنین آراء محاکم نشان می‌دهد که دادگاه‌ها میان اعتبار ماهوی عقد و قابلیت ترتیب آثار آن، به ویژه در اموال غیرمنقول ثبت‌شده، تفکیک قائل می‌شوند.

۵. بحث

برای تحلیل اعتبار بیع شفاهی، ابتدا باید مبانی نظری، فقهی و حقوقی آن تبیین شود و سپس

قابل تملک باشد. همچنین، تعبیر «عوض معلوم» بر معاوضی بودن بیع دلالت دارد و آن را از نهادهای رایگان متمایز می‌سازد؛ زیرا در بیع، انتقال مالکیت در برابر مالی دیگر صورت می‌گیرد و این مبادله باید از نظر موضوع و ارزش نسبی، به اندازه‌ای روشن باشد که تراضی مؤثر تحقق یابد (جعفری لنگرودی، ۱۴۰۲، ۴۵-۴۶). از همین رو، معلوم بودن عوض صرفاً یک وصف فرعی نیست، بلکه شرطی است که نبود آن می‌تواند ماهیت عقد را با ابهام مواجه سازد و از تحقق بیع به معنای دقیق حقوقی جلوگیری کند (باریکلو، ۱۴۰۴، ۲۵-۲۶).

از نظر ساختاری، بیع بر وجود دو مال متقابل، یعنی مبیع و ثمن، و بر توافقی استوار است که ناظر به انتقال یکی در برابر دیگری است. بنابراین، ارکان عملی این عقد را باید در تراضی بر انتقال، معلوم بودن دو موضوع اصلی، اهلیت طرفین و وجود جهت مشروع جست‌وجو کرد (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۲، ۱۶۶-۱۶۷). در این میان، آنچه به بیع هویت می‌بخشد نه شکل ظاهری ابراز اراده، بلکه محتوای آن است. هرگاه قصد انشایی بر انتقال عین در برابر عوض معلوم تعلق گیرد، اصل بر تحقق بیع است. بدین ترتیب، تحلیل مفهوم و ارکان بیع نشان می‌دهد که این عقد بیش از آنکه به تشریفات وابسته باشد، به تراضی مؤثر و تحقق عناصر ماهوی خود متکی است؛ نکته‌ای که در ارزیابی اعتبار بیع شفاهی اهمیت بنیادین دارد.

۵-۱-۲. مفهوم بیع شفاهی

بیع شفاهی را باید از رهگذر تمایز میان تحقق عقد و شیوه اثبات آن فهم کرد. هرگاه اراده دو طرف بر انتقال عین در برابر عوض معلوم منطبق شود و شرایط اساسی صحت معامله فراهم باشد، عقد بیع از حیث ماهوی تحقق می‌یابد و نبود

نوشته، به خودی خود، مانع ایجاد اثر حقوقی نیست. در این چارچوب، سند مکتوب معمولاً جزء عناصر سازنده بیع به شمار نمی‌آید، بلکه وسیله‌ای برای تثبیت و اثبات آن است. بنابراین، بیع شفاهی را نمی‌توان صرفاً به دلیل فقدان قالب نوشتاری از دایره معاملات معتبر خارج دانست؛ زیرا مبنای اصلی در قراردادهای، تراضی و قصد انشاست و هر توافق شفاهی که با اهلیت، معین بودن موضوع و مشروعیت جهت همراه باشد، می‌تواند منشأ انتقال مالکیت و ایجاد تعهدات قراردادی قرار گیرد (ملکوتی، ۱۳۹۷، ۹۳).

با این همه، اعتبار ماهوی بیع شفاهی نباید با قابلیت اثبات آسان آن یکی دانسته شود. مسئله اصلی در بسیاری از اختلافات، نه در صحت عقد، بلکه در امکان احراز آن در مرجع رسیدگی نهفته است. چه بسا معامله‌ای از حیث ارکان و شرایط، به طور کامل تحقق یافته باشد، اما در مرحله دادرسی، به دلیل نبود دلیل کافی، وقوع آن برای دادگاه اثبات نشود (مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۳۹۹، ۸-۱۰). در چنین وضعی، مانع اصلی در مرحله اجرا و استناد پدیدار می‌شود، نه در مرحله ایجاد رابطه حقوقی. به همین سبب، بیع شفاهی واجد ساختاری دوگانه است: از یک سو، در حوزه قواعد ماهوی، معتبر و نافذ تلقی می‌شود و از سوی دیگر، در قلمرو اثبات، وابسته به ارائه دلایلی است که بتواند دادگاه را به احراز وقوع آن برساند. همین دوگانگی سبب شده است که این نوع بیع در زندگی عرفی رواج فراوان داشته باشد، اما در عرصه قضایی با خطر انکار، تردید و تعارض ادله روبه‌رو شود (غلامیان، ۱۴۰۳، ۵۴-۵۶).

این وضعیت در معاملات مربوط به اموال غیرمنقول با دقت و محدودیت بیشتری همراه

است؛ زیرا در این حوزه، الزامات ثبت و ضرورت تأمین امنیت معاملاتی، دایره استنادپذیری توافق‌های شفاهی را محدود می‌کند (معاونت منابع انسانی دادگستری کل استان تهران، ۱۴۰۳، ۲۱-۲۴). از این رو، مفهوم بیع شفاهی در حقوق ایران مفهومی مطلق و یکسان نیست، بلکه دامنه اعتبار و آثار آن با توجه به موضوع معامله، قواعد اثبات و الزامات ثبت تعیین می‌شود.

۵-۲. مبانی فقهی اعتبار بیع شفاهی

بررسی اعتبار بیع شفاهی بدون توجه به مبانی فقهی آن کامل نخواهد بود؛ زیرا بسیاری از قواعد حقوقی مربوط به انعقاد عقد، ریشه در آموزه‌های فقه امامیه دارد. از این رو، در این بخش ابتدا مبنای فقهی تحقق عقد و ادله پذیرش بیع شفاهی تبیین می‌شود و سپس جایگاه معاطات به عنوان یکی از اشکال معامله غیرمکتوب تحلیل می‌گردد.

۵-۲-۱. دیدگاه فقه امامیه درباره انعقاد عقد

در فقه امامیه، انعقاد عقد بر بنیاد اراده انشایی و تراضی واقعی استوار است و قالب ظاهری، در مرتبه‌ای فرعی و ابزاری قرار می‌گیرد. بر این اساس، حقیقت عقد در توافق دو اراده برای ایجاد اثر حقوقی نهفته است و آنچه به رابطه حقوقی اعتبار می‌بخشد، هم‌جهتی قصدها در ایجاد التزام است، نه صرف به‌کارگیری الفاظ معین یا رعایت صورت خاص. از همین رو، قاعده تبعیت عقد از قصد، جایگاه محوری در تحلیل چگونگی تشکیل عقد دارد؛ زیرا نشان می‌دهد که لفظ و رفتار خارجی، موضوعیت استقلالی ندارند، بلکه وسیله‌ای برای کشف و ابراز اراده‌اند. در نتیجه، هرگاه مقصود طرفین از انتقال و قبول مال به نحوی روشن و قابل فهم آشکار شود، زمینه تحقق عقد فراهم است و شکل خاص بیان، نقش سازنده

مستقل نخواهد داشت (شهید ثانی، ۱۴۱۰ق، ج ۳، ۲۲۲؛ محقق داماد، ۱۴۰۶ق، ج ۲، ۲۶۳).

این مبنا آثار مهمی در ارزیابی اعتبار قراردادهای بر جای می‌گذارد. هنگامی که عنصر اصلی در انعقاد عقد، قصد آگاهانه و تراضی مؤثر دانسته شود (انصاری، ۱۴۳۳ق، ج ۳، ۲۴)، نقش الفاظ از مرتبه رکن ذاتی به مرتبه ابزار اثبات و اظهار تنزل می‌یابد. بنابراین، نه نوشتار و نه لفظ، هیچ‌یک به خودی خود منشأ ایجاد عقد نیستند، بلکه تا آنجا اهمیت دارند که بتوانند وجود اراده حقوقی را نشان دهند. بر پایه چنین تحلیلی، اگر توافق واقعی میان دو طرف محقق باشد، عدم استفاده از عبارات خاص یا نبود سند مکتوب، مانع تحقق عقد نخواهد بود. این برداشت، بیانگر غلبه محتوا بر شکل و تقدم معنا بر قالب در نظام معاملاتی فقه امامیه است. پیامد این رویکرد آن است که فقه امامیه، نظام معاملات را بر اعتماد به اراده سنجیده و آگاهانه اشخاص بنا می‌نهد و از گرفتار شدن در تشریفات غیرضروری پرهیز می‌کند. در این چارچوب، اعتبار عقد از منشأ درونی آن، یعنی قصد انشایی، سرچشمه می‌گیرد و ابزارهای ابراز اراده تنها در حد نشانه‌هایی برای احراز این منشأ اهمیت می‌یابند. به همین دلیل، انعقاد عقد در فقه امامیه با انعطاف‌پذیری قابل توجهی همراه است و این انعطاف، پشتوانه‌ای مهم برای پذیرش اعتبار بیع شفاهی به شمار می‌آید.

۵-۲-۲. ادله فقهی اعتبار بیع شفاهی

پذیرش اعتبار بیع شفاهی در فقه امامیه بر پایه مجموعه‌ای از ادله عام استوار است که دلالت آن‌ها بر کفایت تحقق تراضی، بدون وابستگی به قالب نوشتاری، قابل استنباط است. اطلاق امر به وفای به عقد، هر توافقی را که عنوان عقد بر آن صدق کند در بر می‌گیرد و از حیث لفظ یا کتابت،

۱۳۸۷ش، ج ۲، ۲۰۲). برآیند این ادله آن است که بیع شفاهی، در صورت تحقق شرایط ماهوی، از پشتوانه شرعی کافی برخوردار است و فقدان نوشته، به خودی خود، خللی در صحت آن ایجاد نمی‌کند.

۵-۲-۳. جایگاه معاطات در فقه

پذیرش معاطات در فقه امامیه نمود روشنی از غلبه اراده و تراضی در شکل‌گیری روابط معاملاتی به شمار می‌آید. در این شیوه، انتقال مال از طریق رفتار عملی و مبادله مستقیم تحقق می‌یابد و تحقق عقد وابسته به به‌کارگیری الفاظ خاص یا قالب‌های تشریفاتی نیست (فتح‌الله، ۱۴۱۵ق، ۹۲). هنگامی که رفتار طرفین به گونه‌ای باشد که قصد مبادله و انتقال مال را به طور روشن نشان دهد، رابطه معاملاتی شکل می‌گیرد و اثر حقوقی آن بر مبنای همان قصد مشترک برقرار می‌شود. از این منظر، رفتار خارجی تنها وسیله‌ای برای آشکار شدن اراده است و نقش آن در مرتبه ابراز قرار دارد، نه در جایگاه رکن مستقل عقد. در نتیجه، هرگونه دادوستدی که از رهگذر رفتار عملی بیانگر اراده انتقال باشد، می‌تواند منشأ ایجاد تعهد و انتقال مالکیت تلقی شود و این امر نشان می‌دهد که تحقق عقد بیش از آنکه به قالب بیان وابسته باشد، به هم‌جهتی قصدها وابسته است (میرزای قمی، ۱۴۱۳ق، ج ۲، ۳۶۱).

این تحلیل همچنین با واقعیت‌های عملی روابط اقتصادی سازگار است. بخش قابل توجهی از مبادلات روزمره در زندگی اجتماعی بدون استفاده از تشریفات لفظی یا نوشتاری انجام می‌شود و اعتماد متقابل طرفین نقش اصلی را در تحقق دادوستدها ایفا می‌کند. در چنین فضایی، محدود ساختن اعتبار معاملات به قالب‌های خاص می‌تواند بخش وسیعی از روابط اقتصادی را از

قیدی در آن دیده نمی‌شود؛ از این رو، هر تراضی معتبر که به قصد انشا واقع شود، در قلمرو این اطلاق قرار می‌گیرد (حر عاملی، ۱۴۱۳ق، ج ۱۸، ۳۵). همچنین بیان مطلق حلیت بیع، اصل را بر نفوذ هر معامله‌ای می‌نهد که واجد شرایط ماهوی باشد و آن را به صورت خاصی از انعقاد مقید نمی‌سازد. در چنین چارچوبی، اشتراط قالب ویژه نیازمند دلیل مستقل خواهد بود و در فقدان آن، نمی‌توان صورت خاصی را شرط صحت دانست.

تحلیل مفهومی عقد نیز این نتیجه را تقویت می‌کند؛ زیرا حقیقت عقد به پیوند اراده‌ها بازمی‌گردد و الفاظ و عبارات در جایگاه ابزار ابراز قرار دارند، نه در مقام رکن ذاتی. هرگاه انشای تملیک و تملک به نحو قابل فهم تحقق یابد، عنوان بیع صادق است و اثر انتقال مالکیت بر آن مترتب می‌شود. بنابراین، افزودن قید شکلی به ارکان عقد، نیازمند مستند خاص است و اصل، عدم چنین اشتراطی است (محقق حلی، ۱۴۰۸ق، ج ۲، ۱۹؛ نجفی، ۱۳۶۲ش، ج ۲۳، ۹۹). این برداشت با قاعده تبعیت عقد از قصد هماهنگ است؛ زیرا معیار در تحقق عقد، قصد انشایی است و نه صورت ظاهری بیان آن (شهید ثانی، ۱۴۱۰ق، ج ۳، ۵۱۲-۵۱۳).

سیره عقلایی نیز مؤید این تحلیل است. روابط معاملاتی در عمل، غالباً بر پایه توافق‌های شفاهی یا رفتار عملی شکل می‌گیرد و نظم اجتماعی بر اعتبار چنین تعاملاتی استوار است. فقدان ردع نسبت به این سیره، کاشف از امضای آن تلقی می‌شود و نشان می‌دهد که کتابت، شرط ذاتی صحت نیست (بحرانی، ۱۴۲۱، ج ۱۹، ۱۲۰). افزون بر این، جریان اصل عدم اشتراط شکل خاص در معاملات اقتضا دارد که هر قید شکلی تنها با دلیل معتبر پذیرفته شود (جمعی از نویسندگان،

است، نه رعایت قالب‌ها و تشریفات از پیش تعیین شده. در ساختار قانون مدنی، تعریف عقد بر پایه توافق دو اراده شکل گرفته و تحقق آن نیز به قصد انشا و همراه بودن آن با امری که دلالت بر این قصد کند وابسته دانسته شده است. چنین ساختاری نشان می‌دهد که آنچه در تشکیل قرارداد نقش اساسی دارد، تحقق اراده انشایی و ارتباط آن با اراده طرف مقابل است. در همین چارچوب، در مقررات مربوط به بیع نیز تحقق عقد به ایجاب و قبول وابسته شده و سخنی از ضرورت تنظیم سند یا رعایت قالب خاص به میان نیامده است. از این مجموعه مقررات می‌توان دریافت که قانون مدنی، هماهنگ با مبانی فقهی، اصل را بر رضایی بودن قراردادهای نهاده و تحقق رابطه قراردادی را به وجود تراضی واقعی وابسته ساخته است.

تحلیل این مبنا نشان می‌دهد که نقش شکل در حقوق قراردادهای جنبه ابزاری دارد و در مقام کشف و اظهار اراده عمل می‌کند. اراده می‌تواند از طریق لفظ، نوشته یا رفتار آشکار شود، مشروط بر آنکه دلالت روشنی بر قصد ایجاد تعهد داشته باشد. در نتیجه، قالب بیان به خودی خود واجد موضوعیت مستقل نیست و تنها در حد وسیله‌ای برای ظهور اراده مورد توجه قرار می‌گیرد (ره‌پیک، ۱۳۹۹، ۳۸-۳۹؛ شمس و منصوری، ۱۴۰۱، ۲۴). بر همین اساس، هر توافقی که شرایط اساسی همچون قصد، اهلیت و معین بودن موضوع را دارا باشد، از نظر ماهوی صحیح تلقی می‌شود و آثار حقوقی بر آن مترتب خواهد شد، حتی اگر در قالب شفاهی واقع شده باشد (کاتوزیان، ۱۴۰۴، ۵۲؛ باریکلو، ۱۴۰۴، ۲۵-۲۶).

تمایز میان ایجاد قرارداد و اثبات آن نیز در تبیین این اصل اهمیت دارد. قانون مدنی در بیان شرایط

پشتوانه حقوقی محروم سازد و با کارکرد طبیعی مبادلات ناسازگار باشد. پذیرش معاطات نشان می‌دهد که نظام فقهی با توجه به نیازهای عملی جامعه، محور اعتبار معاملات را بر تحقق اراده مشترک قرار داده و از تحمیل تشریفات غیرضروری پرهیز کرده است.

بر این اساس، معاطات را می‌توان تجلی عملی اصل رضایی بودن معاملات دانست؛ اصلی که اعتبار عقد را به وجود تراضی واقعی میان طرفین وابسته می‌کند و ابزارهای بیان اراده را در جایگاهی تبعی قرار می‌دهد. نتیجه چنین نگرشی آن است که اعتبار رابطه معاملاتی از محتوای اراده‌ها سرچشمه می‌گیرد و قالب‌های لفظی یا نوشتاری تنها نقش آشکارسازی این اراده را بر عهده دارند. این مبنا، انعطاف لازم را برای انطباق قواعد معاملات با واقعیت‌های اجتماعی فراهم می‌سازد و نشان می‌دهد که انتقال مالکیت می‌تواند از طریق رفتار عملی نیز تحقق یابد، مادامی که قصد مبادله به طور قابل فهم از آن استنباط شود.

۵-۳. اعتبار بیع شفاهی در حقوق ایران

تعیین جایگاه بیع شفاهی در حقوق ایران مستلزم بررسی قواعد عمومی حاکم بر انعقاد قراردادهای و نیز شناسایی مواردی است که قانون، شکل خاصی را برای نفوذ یا قابلیت استناد معامله ضروری دانسته است. از این رو، در این بخش ابتدا اصل رضایی بودن قراردادهای تبیین می‌شود و سپس حدود و استثنای آن در پرتو الزام به تنظیم سند بررسی خواهد شد.

۵-۳-۱. اصل رضایی بودن قراردادهای

اصل رضایی بودن قراردادهای در نظام حقوقی ایران بر این مبنا استوار است که منشأ تعهد، تراضی طرفین و هم‌جهتی اراده‌ها برای ایجاد اثر حقوقی

صحت معامله از تشریفات شکلی یاد نمی‌کند و همین امر نشان می‌دهد که شکل خاص جزء ارکان عقد محسوب نمی‌شود. در ادبیات حقوقی، قرارداد رضایی در برابر قرارداد تشریفاتی قرار می‌گیرد و ویژگی آن کفایت تراضی برای ایجاد اثر حقوقی است (جعفری لنگرودی، ۱۴۰۲، ۴۵-۴۶؛ جعفری لنگرودی، ۱۳۹۲، ۱۶۶-۱۶۷). چنین رویکردی با نیازهای عملی روابط اقتصادی نیز هماهنگ است، زیرا انعطاف در شیوه انعقاد قراردادها امکان سرعت و سهولت در مبادلات را فراهم می‌سازد. البته در موارد استثنایی ممکن است برای حمایت از نظم عمومی یا حقوق اشخاص ثالث تشریفات خاصی مقرر شود، اما این موارد ماهیت استثنایی دارند و قاعده عمومی همچنان بر کفایت تراضی استوار است. بر این پایه، بیع شفاهی به عنوان مصداقی از قرارداد رضایی، در چهارچوب قانون مدنی اصولاً صحیح و نافذ تلقی می‌شود.

۵-۳-۲. موارد استثنایی لزوم تنظیم سند

هرچند قاعده عمومی در حقوق ایران بر رضایی بودن قراردادها استوار است، در برخی حوزه‌ها به منظور تأمین نظم عمومی و حمایت از اشخاص ثالث، تشریفات خاصی پیش‌بینی شده است. برجسته‌ترین نمونه این استثنا در معاملات مربوط به اموال غیرمنقول ثبت شده دیده می‌شود؛ جایی که مقررات ثبتي برای ایجاد شفافیت در وضعیت مالکیت و جلوگیری از تعارض ادعاها، ثبت رسمی برخی معاملات را الزامی دانسته‌اند. در این چارچوب، تراضی همچنان عنصر بنیادین ایجاد رابطه قراردادی باقی می‌ماند، اما قانونگذار آثار کامل و قابل استناد معامله را به رعایت تشریفات شکلی پیوند زده است.

تحلیل مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت نشان می‌دهد که کارکرد اصلی این مقررات، سامان‌دهی نظام اثبات و تثبیت اعتماد عمومی در روابط مالکیت است. بر اساس این ساختار، مراجع رسمی و اشخاص ثالث تنها مالک ثبت شده را به رسمیت می‌شناسند و از پذیرش ادعاهای مبتنی بر اسناد عادی در برابر ثبت رسمی خودداری می‌شود. چنین سازوکاری از گسترش تعارض اسناد و طرح دعاوی متعدد جلوگیری می‌کند و امنیت حقوقی را تقویت می‌سازد (سیاری و غلامی، ۱۴۰۴، ۶۹-۷۰؛ قاسم‌زاده، ۱۴۰۱، ۹۴-۹۵). بدین ترتیب، ثبت رسمی بیش از آنکه شرط تحقق ذاتی عقد باشد، وسیله‌ای برای تثبیت و اعلام عمومی وضعیت مالکیت تلقی می‌شود.

در این زمینه باید میان صحت عقد و قابلیت استناد آن در برابر دیگران تفکیک کرد. تراضی می‌تواند میان طرفین رابطه تعهدی ایجاد کند، اما انتقال مالکیت نسبت به اموال غیرمنقول ثبت شده زمانی در برابر اشخاص ثالث معتبر شناخته می‌شود که در دفاتر رسمی ثبت شده باشد. بنابراین، عدم ثبت لزوماً به معنای بطلان ذاتی معامله نیست، بلکه بیشتر به محدود شدن آثار آن در برابر دیگران می‌انجامد و تعادل میان آزادی قراردادی و امنیت حقوقی را برقرار می‌سازد (ملکوتی، ۱۳۹۷، ۹۳؛ جواهر کلام، ۱۴۰۲، ۱۰۴-۱۰۵).

از منظر سیاست‌گذاری حقوقی، الزام به ثبت رسمی واکنشی به افزایش دعاوی ناشی از معاملات عادی و دشواری اثبات آن‌ها است. گسترش چنین معاملات، زمینه تعارض مالکیت‌ها و فروش مکرر یک مال را فراهم کرده و نظام قضایی را با دعاوی متعدد مواجه ساخته است (مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۳۹۹).

۱۷؛ شکوری گرکانی، ۱۴۰۰، ۱۱). در نتیجه، تشریفات شکلی در این حوزه استثنایی بر اصل رضایی بودن به شمار می‌آید که هدف آن تضمین ثبات و امنیت در روابط مالکیت است، نه نفی اعتبار ذاتی توافق میان طرفین.

۴-۵. اعتبار بیع شفاهی در پرتو رویه قضایی

اعتبار عملی بیع شفاهی بیش از هر چیز در نحوه مواجهه دادگاه‌ها با ادعای وقوع آن آشکار می‌شود؛ زیرا رویه قضایی محل سنجش هم‌زمان قواعد ماهوی و ادله اثباتی است. بر همین اساس، در این بخش رویکرد کلی محاکم، شیوه‌های اثبات، دشواری‌های عملی و برخی آرای شاخص در زمینه بیع شفاهی بررسی می‌شود.

۵-۴-۱. رویکرد کلی دادگاه‌ها

بررسی آراء محاکم نشان می‌دهد که رویه قضایی در برخورد با بیع شفاهی بر تفکیک میان تحقق عقد و نحوه اثبات آن استوار است. در بسیاری از پرونده‌ها، دادگاه‌ها اصل امکان تحقق بیع بر پایه تراضی را پذیرفته و اعتبار رابطه قراردادی را در صورت احراز دلایل کافی شناسایی کرده‌اند. در دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۳۴۰۰۶۸۵ صادره از یکی از شعب دادگاه عمومی حقوقی تهران، پرداخت ثمن و شهادت شهود به عنوان قرائنی همسو مورد ارزیابی قرار گرفته و وقوع بیع احراز شده است و بر همین مبنا فروشنده به تنظیم سند رسمی ملک مورد معامله محکوم شده است. چنین استدلالی نشان می‌دهد که توافق طرفین، در صورت احراز، منشأ ایجاد تعهد انتقال شناخته می‌شود و تنظیم سند رسمی بیشتر در مقام اجرای تعهد قراردادی مورد توجه قرار می‌گیرد (معاونت منابع انسانی دادگستری کل استان تهران، ۱۴۰۳، ۷۶).

همین جهت‌گیری در مرحله تجدیدنظر نیز استمرار یافته است. در دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۳۶۰۱۰۴۸ تصریح شده است که احراز وقوع معامله از طریق دلایل معتبر می‌تواند مبنای شناسایی تعهد قراردادی قرار گیرد و فقدان سند رسمی مانع از الزام فروشنده به انجام تعهد انتقال رسمی نیست. چنین تحلیلی نشان‌دهنده تلاش دستگاه قضایی برای جمع میان اصل رضایی بودن عقد و الزامات شکلی نظام ثبت است؛ به این معنا که تراضی طرفین منشأ ایجاد رابطه حقوقی تلقی می‌شود، اما انتقال رسمی مالکیت همچنان تابع مقررات ثبتی باقی می‌ماند (معاونت منابع انسانی دادگستری کل استان تهران، ۱۴۰۴، ۸۹).

در برخی دعاوی نیز اختلاف ناشی از معاملات عادی به طرح خواسته‌هایی مانند استرداد ثمن یا استرداد مبیع انجامیده و دادگاه ناگزیر از ارزیابی اعتبار معامله شده است. در دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۷۰۲۲۳۵۰۰۵۱۲، پس از احراز وقوع بیع عادی و عدم اجرای تعهد انتقال رسمی، حکم به استرداد ثمن صادر شده است. صدور چنین حکمی بیانگر آن است که دادگاه ابتدا رابطه قراردادی میان طرفین را مفروض گرفته و سپس آثار ناشی از آن را بررسی کرده است؛ زیرا در فرض بی‌اعتباری اصل معامله، مبنایی برای چنین حکمی وجود نداشت (معاونت منابع انسانی دادگستری کل استان تهران، ۱۴۰۳، ۸۲).

در مجموع، تحلیل آراء بدوی، تجدیدنظر و دیوان عالی کشور نشان می‌دهد که بیع شفاهی در رویه قضایی به طور کلی قابل پذیرش تلقی می‌شود، مشروط بر آنکه از طریق مجموعه‌ای از قرائن هماهنگ مانند تصرف خریدار، پرداخت ثمن یا شهادت شهود قابل احراز باشد. با این حال، در

حوزه اموال غیرمنقول ثبت شده، آثار چنین معاملاتی در برابر اشخاص ثالث تابع مقررات ثبت تفسیر می شود و انتقال رسمی مالکیت تنها از طریق ثبت در دفتر املاک معتبر شناخته می شود. این جهت گیری در واقع تلاشی برای ایجاد تعادل میان پذیرش واقعیت عرفی معاملات و حفظ امنیت حقوقی در نظام ثبت املاک به شمار می آید.

۵-۴-۲. ادله اثبات بیع شفاهی در رویه قضایی

در رویه قضایی ایران، اثبات بیع شفاهی بر پایه ارزیابی مجموعه ای از قرائن و دلایل همسو انجام می گیرد و دادگاه ها به ندرت به یک دلیل منفرد بسنده می کنند. هسته اصلی رسیدگی بر این مبنا شکل گرفته است که تحقق عقد از طریق تراضی ممکن است، اما احراز آن در فرآیند دادرسی نیازمند دلایلی است که بتواند وقوع رابطه معاملاتی را به نحو قابل اطمینان بازسازی کند. در دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۳۴۰۰۶۸۵، پرداخت ثمن و شهادت شهود در کنار یکدیگر برای احراز وقوع بیع کافی دانسته شده و بر همین اساس فروشنده به تنظیم سند رسمی ملک مورد معامله ملزم شده است. چنین تحلیلی نشان می دهد که دادگاه وجود سند رسمی را شرط تحقق عقد تلقی نکرده و توافق طرفین همراه با دلایل اثباتی را مبنای ایجاد تعهد انتقال مالکیت قرار داده است (معاونت منابع انسانی دادگستری کل استان تهران، ۱۴۰۳، ۷۶). همین جهت گیری در مرحله تجدیدنظر نیز مشاهده می شود؛ به گونه ای که در دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۳۶۰۱۰۴۸ احراز معامله از طریق دلایل معتبر برای شناسایی تعهد قراردادی کافی دانسته شده و فروشنده به اجرای تعهد انتقال رسمی ملزم شده است (معاونت

منابع انسانی دادگستری کل استان تهران، ۱۴۰۴، ۸۹).

تحلیل سایر آراء نیز نشان می دهد که ارزش هر دلیل در نسبت با سایر قرائن سنجیده می شود. در دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۳۱۰۰۶۵۴، تصرف خریدار، پرداخت بخشی از ثمن و شهادت شهود در کنار یکدیگر تصویری منسجم از وقوع معامله ایجاد کرده و مبنای پذیرش دعوی اثبات بیع قرار گرفته است، در حالی که در دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۱۸۰۱۰۴۷ ناسازگاری شهادت با اوضاع پرونده موجب عدم پذیرش ادعای بیع شفاهی شده است. همچنین در دادنامه شماره ۱۴۰۱۹۷۳۹۰۷۲۰۰۱۲۳، رسیدهای پرداخت و پیام های مبادله شده تنها زمانی معتبر تلقی شده اند که با تصرف و رفتار اجرایی پس از معامله همراه بوده اند (اداره وحدت رویه دیوان عالی کشور، ۱۴۰۳، ۸۹-۹۱).

رویکرد نظارتی دیوان عالی کشور نیز بر همین منطق استوار است. در دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۹۰۶۹۰۰۴۸۱، پذیرش بیع بر پایه تصرف خریدار، پرداخت وجه و اوضاع پس از معامله مورد تأیید قرار گرفته و همگرایی قرائن برای احراز تراضی کافی دانسته شده است (معاونت منابع انسانی دادگستری کل استان تهران، ۱۴۰۴، ۳۱۲-۳۱۴). در مقابل، دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۹۰۸۲۰۰۶۷۵ بیانگر آن است که شهادت های مبهم یا ادعاهای فاقد پشتوانه عینی برای اثبات بیع شفاهی کفایت ندارد (گروه پژوهشی انتشارات چراغ دانش، ۱۴۰۰، ۲۲۶-۲۲۸). در حوزه اموال غیرمنقول ثبت شده نیز محدودیت بیشتری دیده می شود؛ چنان که دادنامه شماره ۱۴۰۲۹۷۰۹۰۹۹۰۰۲۴۷ نشان می دهد که حتی در صورت احراز رابطه معاملاتی، ترتیب آثار کامل

می شود (اداره وحدت رویه دیوان عالی کشور، ۱۴۰۳، ۸۹-۹۱). همچنین در دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۳۴۰۰۶۸۵، رسیدها و پیام های مبادله شده تنها در پرتو رفتار اجرایی پس از معامله اثرگذار شناخته شده اند که نشان دهنده وابستگی ارزش اثباتی اسناد عادی به بستر واقعی اجرای عقد است.

در سطح نظارتی، دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۳۴۰۰۶۸۵ تأکید می کند که قرائن متکثر و همسو می تواند برای احراز بیع کافی باشد (معاونت منابع انسانی دادگستری کل استان تهران، ۱۴۰۴، ۳۱۴-۳۱۲)، اما در دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۳۴۰۰۶۷۵ اتکای صرف به شهادت های مبهم ناکافی تلقی شده است (گروه پژوهشی انتشارات چراغ دانش، ۱۴۰۰، ۲۲۶-۲۲۸). افزون بر این، در حوزه اموال ثبت شده، دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۳۴۰۰۶۷۵ نشان می دهد که حتی با احراز رابطه معاملاتی، ترتیب کامل آثار انتقال بدون رعایت تشریفات ثبتی با مانع روبه رو است. بنابراین، چالش اثبات بیع شفاهی در تعادل میان پذیرش تراضی واقعی و صیانت از امنیت حقوقی و ثبات وضعیت اموال تبلور می یابد.

۴-۴-۵. بررسی چند رأی شاخص

بررسی چند رأی شاخص نشان می دهد که رویه قضایی در مواجهه با بیع شفاهی بر تفکیک میان تحقق عقد و شیوه اثبات آن استوار شده است و دادگاه ها در بسیاری از موارد، توافق شفاهی را در صورت احراز قرائن معتبر به عنوان مبنای ایجاد تعهد شناسایی کرده اند. در دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۳۴۰۰۶۸۵، پرداخت ثمن و شهادت شهود برای احراز وقوع بیع کافی دانسته شده و فروشنده به تنظیم سند رسمی ملک مورد معامله ملزم گردیده است. مفاد این رأی نشان می دهد

انتقال بدون رعایت الزامات ثبتی ممکن نیست. بنابراین، رویه قضایی اثبات بیع شفاهی را ممکن می داند، اما این امر را به انسجام قرائن، موقعیت مال و ملاحظات امنیت حقوقی وابسته می کند.

۵-۴-۳. چالش های اثبات بیع شفاهی

چالش اصلی در اثبات بیع شفاهی نه در امکان تحقق آن، بلکه در دستیابی به اطمینان قضایی نسبت به وقوع تراضی و مفاد آن نهفته است. هرچند در دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۳۴۰۰۶۸۵ پرداخت ثمن و شهادت شهود برای احراز بیع کافی دانسته شده و تعهد به تنظیم سند رسمی بر همین مبنا شناسایی شده است (معاونت منابع انسانی دادگستری کل استان تهران، ۱۴۰۳، ۷۶)، اما همین الگو نشان می دهد که نبود سند مکتوب، بار اثبات را به سطحی بالاتر از اقناع متعارف منتقل می کند. تأیید این جهت گیری در دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۳۴۰۰۶۸۵ نیز حاکی از آن است که فقدان سند رسمی مانع شناسایی تعهد نیست، ولی احراز معامله باید بر پایه دلایل معتبر و منسجم استوار باشد (معاونت منابع انسانی دادگستری کل استان تهران، ۱۴۰۴، ۸۹). از این رو، هرگونه تعارض یا پراکندگی در قرائن می تواند دعوا را با تردید مواجه سازد.

ناهمگونی میان ادله و اوضاع پرونده از مهم ترین موانع پذیرش بیع شفاهی است. در دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۳۱۰۰۶۵۴، همگرایی تصرف خریدار، پرداخت بخشی از ثمن و شهادت شهود تصویر روشنی از معامله ارائه کرده است، در حالی که در دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۱۸۰۱۰۴۷، ناسازگاری شهادت با سایر قرائن به رد ادعا انجامیده است. این تفاوت بیانگر آن است که هیچ دلیل واحدی به تنهایی تعیین کننده نیست و انسجام شبکه ادله معیار اصلی ارزیابی محسوب

شهادت‌های مبهم برای اثبات بیع کافی دانسته نشده است. همچنین در حوزه اموال ثبت‌شده، دادنامه شماره ۱۴۰۲۹۷۰۹۰۹۹۰۰۲۴۷ نشان می‌دهد که حتی با احراز رابطه معاملاتی، ترتیب آثار کامل انتقال بدون رعایت تشریفات ثبتی ممکن نیست. مجموعه این آراء بیانگر تلاش دستگاه قضایی برای جمع میان پذیرش تراضی واقعی و حفظ ثبات و امنیت حقوقی در نظام معاملات است.

۵-۵. تحلیل و ارزیابی رویه قضایی

تحلیل رویه قضایی در زمینه بیع شفاهی نشان می‌دهد که جهت‌گیری کلی محاکم تا حد زیادی با مبانی قانون مدنی هماهنگ است. ساختار حقوق قراردادهای در حقوق ایران بر اصل رضایی بودن استوار است و تحقق عقد را به تراضی طرفین وابسته می‌داند، نه به شکل خاص بیان اراده. رویه قضایی نیز در اغلب موارد همین مبنا را پذیرفته و در صورتی که توافق طرفین از طریق دلایل معتبر قابل احراز باشد، بیع شفاهی را منشأ ایجاد تعهد تلقی کرده است. این رویکرد با مبانی فقهی نیز همخوانی دارد؛ زیرا در فقه امامیه نیز تحقق عقد بر پایه انشای اراده و تراضی شکل می‌گیرد و تشریفات خاصی برای اعتبار اصل معامله لازم شمرده نمی‌شود. از این منظر، پذیرش بیع شفاهی در رویه قضایی را می‌توان ادامه منطقی همان مبانی نظری دانست که در حقوق مدنی و فقه اسلامی مورد پذیرش قرار گرفته است.

با وجود این هماهنگی، شیوه عمل محاکم نشان می‌دهد که اعتبار بیع شفاهی در عمل بیش از آنکه به اصل تحقق عقد وابسته باشد، به امکان اثبات آن در فرآیند دادرسی وابسته است. دادگاه‌ها معمولاً تنها زمانی چنین معاملاتی را

که تنظیم سند رسمی به عنوان شرط تحقق عقد تلقی نشده و نقش آن بیشتر در مرحله اجرای تعهد انتقال مالکیت ارزیابی شده است؛ بنابراین تراضی طرفین همراه با دلایل اثباتی، منشأ ایجاد رابطه قراردادی محسوب شده است. همین جهت‌گیری در دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۳۶۰۱۰۴۸ نیز مشاهده می‌شود؛ به گونه‌ای که احراز وقوع معامله از طریق دلایل معتبر برای الزام فروشنده به انتقال رسمی کافی دانسته شده و فقدان سند رسمی مانع شناسایی تعهد قراردادی تلقی نگردیده است.

در برخی آراء، آثار حقوقی ناشی از بیع عادی نیز مورد توجه قرار گرفته است. در دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۷۰۲۲۳۵۰۰۵۱۲، احراز وقوع معامله عادی موجب شده است که در پی عدم اجرای تعهد انتقال رسمی، حکم به استرداد ثمن صادر شود. چنین تحلیلی بیانگر آن است که ابتدا رابطه قراردادی میان طرفین مفروض گرفته شده و سپس آثار ناشی از آن مورد بررسی قرار گرفته است؛ زیرا در فرض بی‌اعتباری اصل معامله، مبنایی برای چنین حکمی وجود نداشت. از سوی دیگر، دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۳۱۰۰۶۵۴ نشان می‌دهد که همگرایی تصرف خریدار، پرداخت بخشی از ثمن و شهادت شهود می‌تواند برای احراز وقوع بیع کافی باشد، در حالی که در دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۱۸۰۱۰۴۷ ناسازگاری شهادت با اوضاع پرونده موجب عدم پذیرش ادعا شده است.

در سطح نظارتی نیز رویکرد مشابهی مشاهده می‌شود. در دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۹۰۶۹۰۰۴۸۱ پذیرش بیع بر پایه مجموعه قرائن هماهنگ مورد تأیید قرار گرفته است، در حالی که در دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۹۰۸۲۰۰۶۷۵ اتکای صرف به

تابع اراده باطنی و نحوه ابراز آن می‌داند. با این حال، تعارض بنیادین زمانی آشکار می‌شود که این قاعده ماهوی در مقام اثبات در دادگاه‌ها با چالش مواجه می‌گردد. رویه قضایی به عنوان مفصل ارتباطی قانون و واقعیت‌های اجتماعی، نقشی تعدیل‌کننده را در این زمینه ایفا می‌کند و تلاش دارد میان صیانت از تراضی واقعی طرفین و حفظ امنیت عمومی معاملات توازن برقرار سازد.

یافته‌های پژوهش در پاسخ به پرسش‌های اصلی تحقیق نشان می‌دهد که بیع شفاهی از حیث ماهوی و در روابط میان متعاملین کاملاً معتبر است؛ اما نفوذ و پذیرش آن در دادگاه‌ها به شدت تحت تأثیر کیفیت و انسجام ادله اثباتی قرار دارد. دادگاه‌ها در مواجهه با بیع شفاهی تمایزی ظریف میان مقام ثبوت و مقام اثبات قائل می‌شوند. به این معنا که فقدان سند مکتوب را مانع از تحقق رابطه قراردادی نمی‌دانند، اما بار اثبات دعوا را به دوش مدعی قرار می‌دهند تا از طریق قرائن بیرونی و ملموس مانند انتقال تصرف، پرداخت ثمن، مکاتبات بعدی و شهادت شهود، وقوع تراضی را اثبات نماید. بررسی آرا شاخص محاکم بدوی، تجدیدنظر و دیوان عالی کشور نشان می‌دهد که دستگاه قضایی از پذیرش ادعاهای فاقد پشتوانه عینی خودداری می‌کند و ارزش اثباتی ادله را تنها در صورت همگرایی و انطباق آن‌ها با اوضاع مسلم پرونده می‌پذیرد. این رویکرد احتیاط‌آمیز مانع از آن می‌شود که ادعاهای واهی، پایداری مالکیت‌ها را متزلزل سازد.

همچنین، یافته‌ها نشان داد که در حوزه اموال غیرمنقول ثبت‌شده، چالش اثبات بیع شفاهی پیچیدگی بیشتری دارد. رویه قضایی اگرچه اعتبار بیع شفاهی را در روابط شخصی طرفین برای ایجاد تعهد به انتقال رسمی ملک می‌پذیرد، اما

می‌پذیرند که مجموعه‌ای از قرائن هماهنگ مانند تصرف، پرداخت ثمن یا رفتار اجرایی پس از معامله وجود داشته باشد. این احتیاط از یک سو به حفظ امنیت معاملات و جلوگیری از طرح دعاوی بی‌پایه کمک می‌کند و از سوی دیگر نشان‌دهنده توجه دستگاه قضایی به ضرورت ایجاد تعادل میان واقعیت عرفی معاملات و ثبات روابط حقوقی است. در همین چارچوب، یکی از نقاط قوت رویه قضایی آن است که میان اعتبار ماهوی قرارداد و الزامات شکلی در حوزه ثبت املاک تفکیک قائل می‌شود و از این طریق هم اصل تراضی را حفظ می‌کند و هم نظم حقوقی حاکم بر ثبت اموال را مخدوش نمی‌سازد.

در مقابل، برخی ابهامات نیز در این حوزه قابل مشاهده است. نبود معیارهای دقیق برای ارزیابی ارزش قرائن و اسناد عادی می‌تواند به تفاوت در تصمیم‌های قضایی منجر شود و پیش‌بینی‌پذیری آرا را کاهش دهد. از این رو، تقویت شفافیت در معیارهای اثبات، توجه بیشتر به نقش اسناد عادی و ارتقای فرهنگ تنظیم قرارداد مکتوب می‌تواند به کاهش اختلافات و افزایش امنیت حقوقی در معاملات کمک کند.

۶. نتیجه

پژوهش حاضر با هدف تحلیل اعتبار بیع شفاهی در پرتو رویه قضایی نشان می‌دهد که موقعیت این پدیده حقوقی در مرز میان حقوق اساسی قراردادها و ضرورت‌های اثباتی دادرسی قرار دارد. تحلیل انجام‌شده در این مطالعه تأیید می‌کند که قانون مدنی ایران بر پایه اصل رضایی بودن قراردادها استوار گردیده و تراضی طرفین را بدون نیاز به تشریفات خاص مکتوب، منشأ پیدایش رابطه حقوقی و انتقال مالکیت قرار داده است. این رویکرد که ریشه در فقه امامیه دارد، اعتبار عقد را

ترتیب آثار مالکیت در برابر اشخاص ثالث را به رعایت تشریفات ثبتی منوط می‌داند. این جهت‌گیری عاقلانه، ضمن وفاداری به قواعد عمومی قراردادها، نظم عمومی حاکم بر ثبت املاک را نیز پاسداری می‌کند. با این حال، تشتت در تفسیر قضایی از قرائن و تفاوت در میزان پذیرش اسناد عادی همچنان به عنوان یک نقطه ضعف در رویه قضایی مشهود است که پیش‌بینی‌پذیری آرا را با چالش مواجه می‌کند.

در نهایت، فرضیه پژوهش مبنی بر پذیرش مشروط بیع شفاهی در رویه قضایی از طریق شبکه قرائن همگرا تأیید می‌شود. پیشنهاد می‌شود جهت کاهش دعاوی و افزایش امنیت حقوقی، معیارهای قضایی برای ارزیابی قرائن شفاهی شفاف‌تر شود و به موازات آن، فرهنگ تنظیم قراردادهای مکتوب و استفاده از ابزارهای ثبت نوین در جامعه ترویج یابد. تا زمانی که این تعادل ایجاد نشود، رویه قضایی ناگزیر است به عنوان ابزار تعدیل‌گر، با بررسی پرونده‌به‌پرونده و تکیه بر اصول دادرسی عادلانه، حق واقعی متعاملین را در بستر واقعیت‌های عرفی احراز کند.

۷. سهم نویسندگان

نگارش متن توسط نویسندگان و نظارت علمی و اصلاحات نهایی توسط نویسنده مسئول صورت گرفت.

۸. تضاد منافع

در این پژوهش هیچگونه تضاد منافع وجود ندارد.

منابع

- اداره وحدت رویه دیوان عالی کشور (۱۴۰۳). فسخ بیع و استرداد مبیع (تاثیر فسخ بیع در معاملات قبل از فسخ). تهران: مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضائیه.
- انصاری، مرتضی (۱۴۳۳). مکاسب. قم: مجمع الفکر الاسلامی.
- باریکلو، علیرضا (۱۴۰۴). حقوق قراردادها عقود معین (۱). تهران: میزان.
- بحرانی، یوسف (۱۴۲۱). حدائق الناضرة، قم: مؤسسه النشر الاسلامی.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۲). الوسيط. تهران: گنج دانش.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۴۰۲). الفارق (دایره المعارف عمومی حقوقی). جلد دوم. تهران: گنج دانش.
- جمعی از نویسندگان (۱۳۸۷). دایره المعارف فقه فارسی. قم: مؤسسه دایره المعارف فقه اسلامی.
- جواهر کلام، محمدهادی (۱۴۰۲). بیع مال آینده و وثیقه دارایی در گردش (معامله نسبت به اموال آتی). تهران: شرکت سهامی انتشار. ص. ۱۰۴-۱۰۵.
- حر عاملی، محمد بن حسن (۱۴۱۳). وسائل الشیعه. قم: مؤسسه آل البیت.
- ره‌پیک، حسن (۱۳۹۹). حقوق مدنی عقود معین (۱). تهران: خرسندی.
- سیاری، رئوف؛ و غلامی، یاسر (۱۴۰۴). عقود معین (تفسیری-تطبیقی). تهران: آوا.
- شکوری گرکانی، محمد. (۱۴۰۰). اظهارنظر کارشناسی درباره: «طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» (اعاده شده از

- شورای نگهبان ۳). تهران، ایران: مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی.
- شمس، احمد؛ و منصوری، سعید (۱۴۰۱). حقوق مدنی عقود معین (جلد اول). تهران: نشر دادگستر.
- شهید ثانی، زین الدین بن علی (۱۴۱۰). روضه البهیة فی شرح اللمعة الدمشقیة. قم: انتشارات دآوری.
- غلامیان، مهران (۱۴۰۳). اثبات مالکیت و وقوع عقد بیع. تهران: معید مهر.
- فتح‌الله، احمد (۱۴۱۵). معجم ألفاظ الفقه الجعفری. قم: اسلامیة.
- قاسم‌زاده، مرتضی (۱۴۰۱). حقوق مدنی تحلیلی عقود معین (۱). تهران: دادگستر.
- کاتوزیان، ناصر (۱۴۰۴). دوره حقوق مدنی عقود معین جلد اول (معاملات معوض، عقود تملیکی، بیع، معاوضه، اجاره، قرض). تهران: گنج دانش.
- گروه پژوهشی انتشارات چراغ دانش (۱۴۰۰). ادله اثبات دعوا در رویه دادگاه‌ها. تهران: چراغ دانش.
- محقق حلی، جعفر بن حسن (۱۴۰۸). شرایع الاسلام. قم: مؤسسه اسماعیلیان.
- محقق داماد، مصطفی (۱۴۰۶). قواعد فقه. تهران: مرکز نشر علوم اسلامی.
- مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی. (۱۳۹۹). اظهارنظر کارشناسی درباره: «ادله توجیهی ضرورت الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول». تهران، ایران: مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی.
- معاونت منابع انسانی دادگستری کل استان تهران (۱۴۰۳). رویه قضایی محاکم استان تهران: الزام به تنظیم سند - الزام به تحویل
- بیع - استرداد ثمن - استرداد مبیع. تهران: دادگستری کل استان تهران.
- معاونت منابع انسانی دادگستری کل استان تهران (۱۴۰۴). بیع در قانون و رویه قضایی. تهران: دادگستری کل استان تهران.
- ملکوتی، رسول (۱۳۹۷). حقوق مدنی (۶) عقود معین. تهران: مجد.
- میرزای قمی، ابوالقاسم بن محمدحسن (۱۴۱۳). جامع الشتات فی أجوبة السؤالات. تهران: مؤسسه کیهان.
- نجفی، محمدحسن (۱۳۶۲). جواهر الکلام. بیروت: دار احیاء تراث العربی.

