

The Validity of Oral Sale in Light of Iranian Law and Imami Jurisprudence

Amir Sadeghizadeh¹, Ahmad Ommi^{2*}, Arezoo Malekshah³

1. Department of Law, KI.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: 241-258

Article history:

Received: 05 Apr 2025

Edition: 05 Jun 2025

Accepted: 19 Aug 2025

Published online: 27 Sep 2024

Keywords:

Oral Sale, Imami Jurisprudence, Consensual Principle of Contracts, Formal Registration of Transactions.

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: The aim of this study is to examine the basis for the validity of oral sale in Imami jurisprudence and to analyze its position in Iranian law in light of legal regulations and recent legislative developments.

Materials and Methods: This research is theoretical in nature, and the method employed is descriptive-analytical.

Ethical Considerations: Throughout all stages of the present research, the authenticity of texts, honesty, and academic integrity have been observed.

Findings: In Imami jurisprudence, the realization of a sale contract depends on the existence of intent to create legal effect and the mutual consent of the parties. No specific form is required for expressing intention; therefore, an oral sale is considered valid provided that the essential elements of the contract are fulfilled. In Iranian civil law as well, considering the provisions related to the definition of contracts, the intent to create legal effect, and offer and acceptance, the general principle is that contracts are consensual. Accordingly, an oral sale is regarded as substantively valid. However, registration regulations and laws concerning the formal registration of transactions involving immovable property have imposed certain limitations regarding the enforceability of such transactions.

Conclusion: The results indicate that these limitations relate mainly to the manner of proof and legal enforceability of the transaction within the legal system and do not imply the inherent invalidity of an oral sale contract.

Cite this article as:

Sadeghizadeh, A; Ommi, A; Malekshah, A. *The Validity of Oral Sale in Light of Iranian Law and Imami Jurisprudence*. Economic Jurisprudence Studies. 2025.



فصلنامه مطالعات فقه اقتصادی، دوره هفتم، شماره سوم، پاییز ۱۴۰۴

اعتبار بیع شفاهی در پرتو حقوق ایران و فقه امامیه

امیر صادقی زاده^۱، احمد امی^۲، آرزو ملک‌شاه^۳

۱. گروه حقوق خصوصی، واحد بین الملل 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: هدف این پژوهش بررسی مبنای اعتبار بیع شفاهی در فقه امامیه و تحلیل جایگاه آن در حقوق ایران با توجه به مقررات قانونی و تحولات تقنینی جدید است.

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

یافته‌ها: در فقه امامیه تحقق عقد بیع وابسته به وجود قصد انشاء و تراضی طرفین است و قالب خاصی برای ابراز اراده شرط صحت معامله محسوب نمی‌شود؛ از این رو بیع شفاهی در صورت تحقق ارکان عقد معتبر شناخته می‌شود. در حقوق مدنی ایران نیز با توجه به مواد مربوط به تعریف عقد، قصد انشاء و ایجاب و قبول، اصل بر رضایی بودن قراردادها است و بیع شفاهی از حیث ماهوی صحیح تلقی می‌شود. در عین حال، مقررات ثبتی و قوانین مربوط به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول برخی محدودیت‌ها را در زمینه قابلیت استناد این معاملات ایجاد کرده‌اند.

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

نتیجه: نتایج پژوهش نشان می‌دهد که این محدودیت‌ها ناظر بر نحوه اثبات و استناد معامله در نظام حقوقی است و به معنای بطلان ذاتی عقد بیع شفاهی محسوب نمی‌شود.

اطلاعات مقاله

نوع مقاله: پژوهشی

صفحات: ۲۴۱-۲۵۸

سابقه مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۱/۱۶

تاریخ اصلاح: ۱۴۰۴/۰۳/۱۵

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۵/۲۸

تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۰۷/۰۵

واژگان کلیدی:

بیع شفاهی، فقه امامیه، اصل رضایی بودن قراردادها، ثبت رسمی معاملات.

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@iaiu.ac.ir

۱. مقدمه

عقد بیع بنیادی‌ترین نهاد حقوق خصوصی در سامان‌دهی روابط اقتصادی است؛ نهادی که گردش ثروت، انتقال مالکیت و تحقق مبادله در جامعه بر آن استوار است. پویایی بازار و امنیت دادوستدها در گرو آن است که این عقد با سهولت منعقد شود و در عین حال از پشتوانه‌ای استوار برای حمایت از حقوق طرفین برخوردار باشد. در چنین چارچوبی، مسئله اعتبار بیع شفاهی نه صرفاً یک بحث شکلی، بلکه موضوعی مرتبط با تعادل میان آزادی اراده و تضمین امنیت حقوقی به شمار می‌آید. هر اندازه انعقاد عقد وابسته به تشریفات پیچیده‌تر شود، انعطاف‌پذیری روابط اقتصادی کاهش می‌یابد؛ و هر اندازه از ضوابط شکلی کاسته شود، احتمال بروز اختلاف و دشواری اثبات افزایش می‌یابد. از این رو بررسی اعتبار بیع شفاهی در نقطه تلاقی کارآمدی اقتصادی و استحکام حقوقی قرار دارد.

نظام حقوقی ایران که ریشه در فقه امامیه دارد، اصل را بر رضایی بودن عقود نهاده است؛ بدین معنا که تحقق عقد منوط به وجود قصد انشا و توافق اراده‌هاست و قالب خاصی جز آنچه قانون به طور استثنایی مقرر کرده، شرط صحت شمرده نمی‌شود. این رویکرد، اراده را محور ایجاد تعهد می‌داند و صورت را در خدمت معنا قرار می‌دهد. در نتیجه، پرسش اساسی آن است که آیا صرف توافق شفاهی، در صورت احراز قصد و شرایط اساسی معامله، برای تحقق بیع کفایت می‌کند یا آنکه نبود نوشته و ثبت رسمی، مانع اعتبار آن است. اهمیت این پرسش زمانی دوچندان می‌شود که برخی قوانین، به‌ویژه در حوزه اموال غیرمنقول، ثبت رسمی را الزامی دانسته‌اند و

بدین‌سان ظاهراً میان اصل رضایی بودن و الزامات شکلی تعارضی پدید آمده است.

این تعارض ظاهری، نیازمند تفکیک دقیق میان دو ساحت است: یکی ساحت ایجاد و صحت عقد، و دیگری ساحت قابلیت استناد و حمایت قانونی در برابر اشخاص ثالث. ممکن است عقدی از نظر ماهوی با اجتماع شرایط اساسی صحیح باشد، اما قانون به منظور تأمین نظم عمومی یا جلوگیری از تعارض منافع، آثار آن را در برابر دیگران منوط به ثبت رسمی کند. در این صورت، پرسش اصلی آن نیست که آیا اراده شفاهی توان ایجاد مالکیت را دارد، بلکه آن است که قانون تا چه حد می‌تواند آثار این اراده را محدود سازد بی‌آنکه اصل حاکمیت اراده را نقض کند. تحلیل این مرز ظریف، کانون بحث حاضر را تشکیل می‌دهد.

بر این اساس، تحقیق پیش رو در پی پاسخ به سه پرسش بنیادین است: مبنای اعتبار بیع شفاهی در فقه امامیه چیست و این مبنا بر چه اصولی استوار است؛ جایگاه این نوع بیع در قانون مدنی ایران چگونه ترسیم شده و آیا از منطق فقهی تبعیت می‌کند؛ و سرانجام، قوانین ثبتی تا چه اندازه از حوزه صحت عقد فراتر رفته و به قلمرو اعتبار ذاتی آن وارد شده‌اند. فرض اساسی آن است که بیع شفاهی در نظام حقوقی ایران، به تبع مبانی فقهی، از حیث ایجاد عقد معتبر است و محدودیت‌های تقنینی عمدتاً ناظر به شیوه اثبات و قابلیت استناد آن در برابر اشخاص ثالث است، نه اصل تحقق عقد. نوآوری این پژوهش در تبیین نظام‌مند تمایز میان اعتبار ذاتی عقد و آثار ثبتی آن و در تحلیل نسبت میان آزادی قراردادهای و امنیت حقوقی جلوه می‌یابد؛ نسبتی که تعیین حدود آن می‌تواند به فهم منسجم‌تری از جایگاه بیع شفاهی در حقوق ایران بینجامد.

۲. مواد و روش‌ها

پژوهش حاضر یک مطالعه توصیفی تحلیلی 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 فقه امامیه تحقق عقد بیع وابسته به وجود قصد انشاء و تراضی طرفین است و قالب خاصی برای ابراز اراده شرط صحت معامله محسوب نمی‌شود؛ از این رو بیع شفاهی در صورت تحقق ارکان عقد معتبر شناخته می‌شود. در حقوق مدنی ایران نیز با توجه به مواد مربوط به تعریف عقد، قصد انشاء و ایجاب و قبول، اصل بر رضایی بودن قراردادهای بیع شفاهی از حیث ماهوی صحیح تلقی می‌شود. در عین حال، مقررات ثبتی و قوانین مربوط به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول برخی محدودیت‌ها را در زمینه قابلیت استناد این معاملات ایجاد کرده‌اند.

۵. بحث

در این بخش، با تکیه بر مبانی فقه امامیه و قواعد حقوق موضوعه ایران، اعتبار بیع شفاهی از منظر ماهوی و آثار عملی آن بررسی می‌شود. تحلیل حاضر می‌کوشد نسبت میان اصل رضایی بودن قراردادهای الزامات شکلی مقرر در قوانین ثبتی را روشن سازد و مرز میان صحت عقد و قابلیت استناد آن را تبیین کند.

۵-۱. مبانی فقهی اعتبار بیع شفاهی

برای تبیین اعتبار بیع شفاهی، نخست باید مبانی آن در فقه امامیه مورد بررسی قرار گیرد؛ زیرا

بخش مهمی از قواعد حقوق مدنی ایران بر این مبانی استوار شده است. از این رو در این بخش، با تحلیل مفهوم و ارکان بیع، اصل رضایی بودن عقود و ادله فقهی مرتبط، جایگاه توافق شفاهی در تحقق عقد بیع تبیین می‌شود.

۵-۱-۱. مفهوم و ارکان بیع در فقه امامیه

بیع در فقه امامیه به عنوان عقدی تملیکی تعریف می‌شود که به موجب آن عین مالی در برابر عوض معلوم به دیگری منتقل می‌گردد و اثر مستقیم آن جابه‌جایی مالکیت است. این تعریف با آنچه در ماده ۳۳۸ قانون مدنی آمده هماهنگ است و نشان می‌دهد که مبنای تقنینی آن از برداشت فقهی الهام گرفته است. در این چارچوب، بیع نه صرف تعهد به انتقال، بلکه خود سبب انتقال است و به محض تحقق ارکان، مالکیت ایجاد می‌شود. از این رو تحلیل ارکان بیع نقش تعیین‌کننده‌ای در سنجش اعتبار بیع شفاهی دارد، زیرا اگر هیچ‌یک از ارکان، شکل خاصی را اقتضا نکند، نمی‌توان کتابت یا تنظیم سند رسمی را شرط ذاتی صحت دانست.

نخستین رکن بیع، ایجاب و قبول است که بیانگر توافق دو اراده بر انتقال مال و عوض آن است. ایجاب و قبول وسیله اظهار قصدند و موضوعیت استقلال ندارند؛ آنچه اهمیت دارد تحقق انشای تملیک و تملک است، نه قالب بیان آن (حر عاملی، ۱۴۱۳ق، ج ۱۸: ۳۵). بنابراین هر لفظ یا فعلی که به روشنی بر انتقال دلالت کند، برای تحقق عقد کفایت می‌کند و اختصاص به الفاظ معین یا تشریفات نوشتاری ندارد (محقق حلی، ۱۴۰۸ق، ج ۲: ۱۹؛ نجفی، ۱۳۶۲ش، ج ۲۳: ۹۹). بدین ترتیب، شفاهاً بیان کردن ایجاب و قبول، در صورت دلالت روشن بر مقصود، از حیث ماهوی تفاوتی با نگارش آن ندارد.

رکن دوم، قصد انشا است که روح عقد را تشکیل می‌دهد. تمایز میان قصد اخبار و قصد انشا در همین جا آشکار می‌شود؛ عقد زمانی شکل می‌گیرد که اراده‌ها به ایجاد اثر حقوقی تعلق گیرد، نه صرف گزارش از یک وضعیت. وابستگی عقد به قصد، نشان می‌دهد که صورت لفظی یا کتبی ابزار انتقال اراده است و نه شرط تأسیسی آن. از این منظر، اصل تبعیت عقد از قصد، نقش بنیادین در نفی لزوم شکل خاص ایفا می‌کند (شهید ثانی، ۱۴۱۰ق، ج ۳: ۵۱۲-۵۱۳).

اهلیت طرفین نیز از ارکان اساسی بیع است؛ انتقال مالکیت بدون برخورداری از صلاحیت قانونی و شرعی، فاقد اثر خواهد بود. افزون بر آن، معلوم بودن عوضین برای رفع غرر و جلوگیری از نزاع ضروری است و جهل مؤثر به مورد معامله، مانع نفوذ عقد می‌شود (بحرانی، ۱۴۲۱، ج ۱۹: ۱۲۰؛ جمعی از نویسندگان، ۱۳۸۷ش، ج ۲: ۲۰۲). این شرایط ناظر به محتوا و اراده‌اند، نه به قالب بیان آن‌ها.

بر این اساس، ساختار تحلیلی ارکان بیع در فقه امامیه نشان می‌دهد که هیچ‌یک از عناصر سازنده عقد، کتابت یا ثبت را به عنوان شرط ذاتی صحت اقتضا نمی‌کند. معیار، تحقق انشای معتبر با اجتماع شرایط ماهوی است؛ خواه این انشا به صورت شفاهی ابراز شود یا در قالب نوشته، که هر دو در صورت احراز شرایط، توان ایجاد اثر تملیکی دارند.

۵-۱-۲. اصل رضایی بودن عقود در فقه امامیه

در فقه امامیه، شکل‌گیری عقد بیش از آنکه به قالب‌های ظاهری وابسته باشد، بر تحقق قصد و تراضی میان طرفین استوار است. این رویکرد از قاعده بنیادین تبعیت عقد از قصد سرچشمه

می‌گیرد که بر اساس آن، حقیقت عقد در اراده انشایی طرفین نهفته است و الفاظ یا اعمال خارجی صرفاً وسیله ابراز این اراده به شمار می‌آیند. بر این مبنا، آنچه در ایجاد رابطه حقوقی نقش تعیین‌کننده دارد توافق واقعی اراده‌هاست و نه شیوه خاص بیان آن. بنابراین، هرگاه قصد انتقال مال و پذیرش آن به نحو قابل فهم ابراز شود، عقد تحقق می‌یابد و وابسته به صورت معین یا قالب شکلی ویژه نخواهد بود (شهید ثانی، ۱۴۱۰ق، ج ۳: ۲۲۲؛ محقق داماد، ۱۴۰۶ق، ج ۲: ۲۶۳).

تکیه بر عنصر قصد سبب می‌شود که اعتبار عقد به ماهیت ارادی آن بازگردد و نه به ابزار بیان. از این منظر، لفظ، نوشته یا حتی رفتار عملی تنها نشانه‌هایی برای کشف اراده‌اند و نه عناصر ذاتی عقد. در نتیجه، اگر تراضی واقعی میان دو طرف تحقق یابد، عدم استفاده از الفاظ خاص یا تنظیم سند کتبی مانعی در راه تحقق عقد ایجاد نمی‌کند. چنین برداشتی نشان‌دهنده غلبه محتوای اراده بر قالب‌های شکلی در نظام فقهی است و بیانگر آن است که نظم معاملات پیش از هر چیز بر اعتماد به اراده آگاهانه طرفین استوار شده است (انصاری، ۱۴۳۳ق، ج ۳: ۲۴).

در همین چارچوب، پذیرش معاطات به عنوان شیوه‌ای معتبر برای تحقق معاملات، نمود عملی اصل رضایی بودن عقود به شمار می‌آید. در معاطات، انتقال مال از طریق رفتار عملی و مبادله مستقیم صورت می‌گیرد، بی‌آنکه ضرورتاً الفاظ خاصی بر زبان جاری شود. پذیرش چنین شیوه‌ای نشان می‌دهد که تحقق عقد وابسته به شکل معینی از بیان نیست، بلکه هر رفتاری که دلالت روشن بر قصد مبادله داشته باشد می‌تواند مبنای ایجاد رابطه حقوقی قرار گیرد. بدین ترتیب، اراده

طرفین محور اصلی تشکیل عقد تلقی می‌شود و ابزار ابراز آن در مرتبه فرعی قرار می‌گیرد (میرزای قمی، ۱۴۱۳ق، ج ۲: ۳۶۱).

غلبه اصل رضایی بودن در فقه امامیه همچنین با واقعیت‌های عملی روابط اقتصادی هماهنگ است؛ زیرا دادوستدهای روزمره غالباً بدون تشریفات خاص و بر پایه اعتماد متقابل انجام می‌شود. اگر صحت معاملات به قالب‌های محدود وابسته می‌شد، بخش مهمی از روابط اقتصادی از پشته حقوقی محروم می‌ماند. از این رو تأکید بر قصد و تراضی، علاوه بر ریشه‌های فقهی، کارکرد اجتماعی نیز دارد و امکان انعطاف در روابط معاملاتی را فراهم می‌سازد (فتح‌الله، ۱۴۱۵ق: ۹۲). در نتیجه، اصل رضایی بودن عقود نشان می‌دهد که اعتبار معاملات بیش از هر چیز به تحقق اراده مشترک وابسته است و قالب‌های لفظی یا نوشتاری تنها ابزارهایی برای اظهار آن به شمار می‌آیند.

۵-۱-۳. ادله فقهی صحت بیع شفاهی

اعتبار بیع شفاهی در فقه امامیه بر مجموعه‌ای از ادله عام و خاص استوار است که دلالت آن‌ها بر کفایت تحقق تراضی، بدون تقید به قالب نوشتاری، قابل استنباط است. در رأس این ادله، عمومات قرآنی قرار دارد که وفای به عقد و حلّیت بیع را به صورت مطلق مورد تأیید قرار می‌دهد. اطلاق امر به وفای به عقد، هر توافقی را که عنوان عقد بر آن صدق کند در بر می‌گیرد و قیدی از حیث لفظ یا کتابت در آن مشاهده نمی‌شود؛ از این رو، هر تراضی معتبر که به قصد انشا واقع شود، مشمول این اطلاق خواهد بود (حر عاملی، ۱۴۱۳ق، ج ۱۸: ۳۵). همچنین حلّیت بیع به نحو مطلق بیان شده و محدود به شکل خاصی از انعقاد نشده است، که این اطلاق، اصل را بر نفوذ

هر بیعی قرار می‌دهد که واجد شرایط ماهوی باشد.

افزون بر اطلاعات قرآنی، تحلیل مفهومی عقد نشان می‌دهد که حقیقت آن به پیوند اراده‌ها بازمی‌گردد و الفاظ و عبارات، ابزار ابراز این پیوندند نه جزء مقوم آن. هنگامی که انشای تملیک و تملک به نحو قابل فهم تحقق یابد، عنوان بیع صادق است و اثر انتقال مالکیت بر آن مترتب می‌شود. از این رو اشتراط قالب خاص نیازمند دلیل مستقل است و در فقدان چنین دلیلی، اصل بر عدم اشتراط خواهد بود (محقق حلی، ۱۴۰۸ق، ج ۲: ۱۹؛ نجفی، ۱۳۶۲ش، ج ۲۳: ۹۹). این تحلیل با قاعده تبعیت عقد از قصد نیز 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 همین برداشت است. در روابط معاملاتی، دادوستدها غالباً بر پایه توافق شفاهی یا حتی رفتار عملی انجام می‌شود و نظم اجتماعی بر اعتبار چنین توافقی‌هایی استوار است. شارع با ردع از این سیره مواجه نشده و در نتیجه، استمرار آن کاشف از امضای آن به شمار می‌آید. اگر کتابت یا ثبت، شرط صحت بود، انتظار می‌رفت که منع صریحی نسبت به معاملات فاقد این قالب بیان شود، حال آنکه چنین دلیلی وجود ندارد (بحرانی، ۱۴۲۱، ج ۱۹: ۱۲۰). بنای متشرعه نیز بر پذیرش معاملات شفاهی در قلمرو روابط خصوصی است و این رویه عملی، قرینه‌ای بر نفوذ آن‌ها محسوب می‌شود.

در کنار این ادله، اصل عدم اشتراط شکل خاص در معاملات جریان دارد؛ بدین معنا که افزودن هر قید شکلی به ارکان عقد نیازمند دلیل اثباتی است و در نبود آن، نمی‌توان قالبی ویژه را شرط دانست

(جمعی از نویسندگان، ۱۳۸۷ش، ج ۲: ۲۰۲). مجموع این مبانی نشان می‌دهد که بیع شفاهی، در صورت تحقق شرایط ماهوی، از پشتوانه ادله عام شرعی و سیره عملی برخوردار است و عدم تنظیم سند یا کتابت، به خودی خود خللی در صحت آن وارد نمی‌سازد.

۵-۲. جایگاه بیع شفاهی در حقوق ایران

پس از تبیین مبانی فقهی، بررسی جایگاه بیع شفاهی در حقوق ایران ضروری است تا میزان انطباق قواعد قانونی با آن مبانی روشن شود. در این بخش، با تحلیل اصل رضایی بودن در قانون مدنی، الزامات شکلی مقرر در قوانین ثبتی و رویه قضایی، حدود اعتبار و آثار عملی بیع شفاهی تبیین می‌گردد.

۵-۲-۱. اصل رضایی بودن قراردادهای در

قانون مدنی

اصل رضایی بودن قراردادهای در قانون مدنی ایران بر این اندیشه استوار است که منشأ تعهد، تراضی طرفین است و نه رعایت تشریفات خاص. ماده ۱۸۳ قانون مدنی عقد را توافق دو اراده برای ایجاد اثر حقوقی می‌داند و بدین ترتیب، عنصر بنیادین را قصد مشترک معرفی می‌کند. در ادامه، ماده ۱۹۱ تحقق عقد را منوط به قصد انشا و مقرون بودن آن به امری که دلالت بر قصد کند می‌سازد؛ این بیان نشان می‌دهد که قانونگذار، دلالت بر قصد را کافی دانسته و قالب معینی را شرط صحت قرار نداده است. همچنین ماده ۳۳۹ در باب بیع، ایجاب و قبول را برای وقوع عقد کافی می‌شمارد، بی‌آنکه از لزوم تنظیم سند یا تشریفات ویژه سخن گوید. از مجموع این مقررات برمی‌آید که قانون مدنی، همسو با مبانی فقه امامیه، اصل را بر رضایی بودن نهاده است.

تحلیل ساختار این مواد نشان می‌دهد که آنچه موضوعیت دارد، تحقق اراده انشایی و پیوند آن با اراده طرف مقابل است. وسیله ابراز این اراده می‌تواند لفظ، نوشته یا رفتار باشد، مشروط بر آنکه ظهور در قصد ایجاد تعهد داشته باشد (ره‌پیک، ۱۳۹۹: ۳۸-۳۹؛ شمس و منصوری، ۱۴۰۱: ۲۴). بنابراین، نقش شکل در نظام حقوقی ایران، طریقت برای کشف اراده است نه موضوعیت مستقل. در نتیجه، قرارداد شفاهی در صورتی که عناصر اساسی مانند قصد، اهلیت و معین بودن موضوع را دارا باشد، از حیث ماهوی صحیح تلقی می‌شود و اثر حقوقی بر آن مترتب خواهد شد (کاتوزیان، ۱۴۰۴: ۵۲؛ باریکلو، ۱۴۰۴: ۲۵-۲۶).

مفهوم رضایی بودن همچنین با تفکیک میان ایجاد عقد و اثبات آن روشن‌تر می‌شود. قانون مدنی در مقام بیان شرایط اساسی صحت معامله، از تشریفات شکلی یاد نمی‌کند و همین سکوت، بیانگر آن است که شکل خاص، جزء ارکان عقد محسوب نمی‌شود. در ادبیات حقوقی، عقد رضایی در برابر عقد تشریفاتی قرار می‌گیرد و ویژگی آن، کفایت تراضی برای تحقق اثر است (جعفری لنگرودی، ۱۴۰۲: ۴۵-۴۶؛ جعفری لنگرودی، ۱۳۹۲: ۱۶۶-۱۶۷). بدین ترتیب، اصل حاکم بر قراردادهای آزادی در تعیین قالب و شیوه بیان اراده است، مگر آنکه قانون به طور استثنایی تشریفات خاصی مقرر کرده باشد. این رویکرد با کارکرد اقتصادی قراردادهای نیز هماهنگ است؛ زیرا انعطاف در شیوه انعقاد، امکان سرعت و سهولت در مبادلات را فراهم می‌سازد و از تحمیل هزینه‌های زائد جلوگیری می‌کند. در عین حال، پذیرش اصل رضایی بودن مانع از آن نیست که قانونگذار برای حمایت از نظم عمومی یا اشخاص ثالث، در موارد خاص تشریفات مقرر کند. با این همه، قاعده

امنیت حقوقی و پیشگیری از تعارض اسناد و دعاوی متعدد است (سیاری و غلامی، ۱۴۰۴: ۶۹-۷۰؛ قاسم‌زاده، ۱۴۰۱: ۹۴-۹۵).

با این حال، الزام به ثبت رسمی به معنای نفی کامل اعتبار توافقات غیررسمی نیست. بررسی مبانی حقوقی نشان می‌دهد که میان «صحت عقد» و «قابلیت استناد در برابر اشخاص ثالث» باید تمایز قائل شد. تراضی طرفین می‌تواند رابطه تعهدی میان آنان ایجاد کند، اما در نظام ثبت، انتقال مالکیت نسبت به اموال غیرمنقول ثبت‌شده زمانی در برابر دیگران قابل استناد است که در دفاترهای رسمی به ثبت رسیده باشد. به این ترتیب، عدم ثبت لزوماً به معنای بطلان ذاتی معامله نیست، بلکه بیشتر به محدود شدن آثار آن در برابر دیگران منجر می‌شود. این تفکیک نشان می‌دهد که قانونگذار در پی نفی اصل رضایی بودن نبوده، بلکه کوشیده است میان آزادی قراردادی و امنیت حقوقی تعادل برقرار کند (ملکوتی، ۱۳۹۷: ۹۳؛ جواهر کلام، ۱۴۰۲: ۱۰۴-۱۰۵).

از منظر سیاست‌گذاری حقوقی نیز الزام به ثبت رسمی واکنشی به افزایش دعاوی ناشی از معاملات عادی و دشواری اثبات آن‌ها در مراجع قضایی محسوب می‌شود. گسترش معاملات شفاهی یا عادی در حوزه اموال غیرمنقول زمینه بروز تعارض مالکیت‌ها، فروش مکرر یک مال و طرح دعاوی متعدد را فراهم کرده است (مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۳۹۹: ۱۷؛ شکوری گرکانی، ۱۴۰۰: ۱۱). در چنین شرایطی، تقویت نظام ثبت رسمی به عنوان ابزاری برای سامان‌دهی روابط مالکیت و کاهش اختلافات مورد توجه قرار گرفته است. بر این اساس، الزامات شکلی در حقوق ایران را باید استثنایی بر قاعده

عمومی همچنان بر کفایت تراضی استوار است و بیع شفاهی، به عنوان مصداقی از قرارداد رضایی، در چهارچوب قانون مدنی اصولاً صحیح و نافذ شناخته می‌شود.

۵-۲-۲. موارد استثنایی و الزامات شکلی

هرچند نظام حقوقی ایران بر اصل رضایی بودن قراردادها استوار است، اما در برخی حوزه‌ها به منظور تأمین نظم عمومی، حمایت از اشخاص ثالث و جلوگیری از تعارض مالکیت‌ها، تشریفات خاصی برای انعقاد یا اثبات معاملات پیش‌بینی شده است. مهم‌ترین نمونه این وضعیت در معاملات مربوط به اموال غیرمنقول ثبت‌شده مشاهده می‌شود. در این حوزه، قوانین ثبتی با هدف ایجاد شفافیت در وضعیت مالکیت و جلوگیری از گسترش اختلافات، ثبت رسمی برخی معاملات را ضروری دانسته‌اند. در نتیجه، گرچه تراضی طرفین همچنان عنصر بنیادین ایجاد رابطه قراردادی محسوب می‌شود، اما قانونگذار در مواردی اثر کامل حقوقی معامله را به رعایت تشریفات شکلی وابسته ساخته است.

تحلیل مقررات ثبتی نشان می‌دهد که این تشریفات بیش از آنکه ناظر به اصل ایجاد عقد باشند، در پی تنظیم نظام اثبات و حمایت از اعتماد عمومی در روابط مالکیت‌اند. مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت با تأکید بر لزوم ثبت برخی معاملات مربوط به اموال غیرمنقول، سازوکاری را ایجاد کرده‌اند که به موجب آن، اشخاص ثالث و مراجع رسمی تنها مالک ثبت‌شده را به رسمیت می‌شناسند. بدین ترتیب، ثبت رسمی نقش مهمی در تثبیت وضعیت حقوقی اموال ایفا می‌کند و مانع از آن می‌شود که ادعاهای متعارض ناشی از معاملات عادی نظم مالکیت را مختل کند. در چنین ساختاری، هدف اصلی قانونگذار ایجاد

رضایی بودن دانست که هدف آن تضمین ثبات و امنیت در روابط حقوقی است، نه نفی اعتبار ذاتی توافق میان طرفین.

۵-۲-۳. رویه قضایی

مطالعه رویه قضایی محاکم نشان می‌دهد که دادگاه‌ها در عمل میان تحقق عقد بیع و نحوه اثبات آن تمایز قائل شده و در بسیاری از پرونده‌ها، اعتبار معاملات مبتنی بر توافق شفاهی یا عادی را در روابط میان طرفین پذیرفته‌اند. در پرونده‌ای که به صدور دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۳۴۰۰۶۸۵ از شعبه دادگاه عمومی حقوقی تهران انجامیده است، دادگاه با احراز پرداخت ثمن و شهادت شهود، وقوع بیع را محقق دانسته و فروشنده را به تنظیم سند رسمی ملک مورد معامله ملزم کرده است. در این رأی، وجود سند رسمی به عنوان شرط تحقق عقد تلقی نشده و توافق طرفین همراه با دلایل اثباتی، مبنای ایجاد تعهد انتقال مالکیت شناخته شده است. چنین رویکردی بیانگر آن است که دادگاه، عقد بیع را از حیث ماهوی تابع تراضی دانسته و تنظیم سند رسمی را در مقام اجرای تعهد مورد توجه قرار داده است (معاونت منابع انسانی دادگستری کل استان تهران، ۱۴۰۳: ۷۶).

همین جهت‌گیری در مرحله تجدیدنظر نیز مورد تأیید قرار گرفته است. در دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۳۶۰۱۰۴۸ صادره از شعبه دادگاه تجدیدنظر استان تهران، استدلال شده است که هرگاه وقوع معامله از طریق دلایل معتبر احراز شود، فقدان سند رسمی مانع از شناسایی تعهد قراردادی نخواهد بود و فروشنده مکلف است تعهد ناشی از بیع را با انتقال رسمی ملک اجرا کند. این تحلیل قضایی نشان می‌دهد که نظام دادرسی در عمل میان اصل رضایی بودن عقد و الزامات شکلی

قوانین ثبتی تعادل برقرار می‌کند؛ به این معنا که تراضی طرفین منشأ ایجاد تعهد شناخته می‌شود، اما انتقال رسمی مالکیت در نظام ثبت تابع تشریفات قانونی باقی می‌ماند (معاونت منابع انسانی دادگستری کل استان تهران، ۱۴۰۴: ۸۹).

در برخی پرونده‌ها نیز اختلافات ناشی از معاملات عادی موجب طرح دعاوی استرداد ثمن یا استرداد مبيع شده و دادگاه‌ها ناگزیر از ارزیابی اعتبار چنین معاملات بوده‌اند. در دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۷۰۲۲۳۵۰۰۵۱۲ صادره از یکی از شعب دادگاه عمومی حقوقی تهران، با احراز وقوع بیع عادی و عدم ایفای تعهد انتقال رسمی از سوی فروشنده، حکم به استرداد ثمن صادر شده است. مفاد این رأی نشان می‌دهد که دادگاه ابتدا وقوع رابطه قراردادی را احراز کرده و سپس آثار حقوقی ناشی از آن را مورد بررسی قرار داده است. در واقع، اگر بیع عادی یا شفاهی اساساً فاقد اعتبار تلقی می‌شد، صدور حکم به استرداد ثمن نیز موضوعیت نمی‌یافت؛ زیرا مبنای چنین حکمی وجود رابطه قراردادی میان طرفین است (معاونت منابع انسانی دادگستری کل استان تهران، ۱۴۰۳: ۸۲).

از سوی دیگر، رویه دیوان عالی کشور نیز در تحلیل آثار معاملات بیع بر همین مبنا شکل گرفته است. در رأی وحدت رویه مربوط به بررسی آثار فسخ بیع که در مجموعه آراء با شماره دادنامه ۱۴۰۲-۸۳۳ منتشر شده، تأکید شده است که فسخ عقد، آثار معامله را از زمان تحقق فسخ از میان می‌برد و معاملات پیشین مبتنی بر آن عقد بر اساس قواعد عمومی حقوقی ارزیابی می‌شوند. مفاد این رأی نشان می‌دهد که دستگاه قضایی اصل تحقق عقد را مقدم بر تشریفات شکلی می‌داند و آثار آن را در روابط بعدی مورد تحلیل

قرار می‌دهد (اداره وحدت رویه دیوان عالی کشور، ۱۴۰۳: ۳۴).

در مجموع، بررسی آراء محاکم بدوی، تجدیدنظر و دیوان عالی کشور حاکی از آن است که دستگاه قضایی ایران در عمل اصل رضایی بودن عقد بیع را پذیرفته و توافق شفاهی را در صورت اثبات، منشأ ایجاد تعهد میان طرفین می‌داند. با این حال، در حوزه اموال غیرمنقول ثبت شده، آثار این معاملات در برابر اشخاص ثالث تابع مقررات ثبت تفسیر می‌شود و انتقال مالکیت رسمی تنها از طریق ثبت در دفتر املاک معتبر شناخته می‌شود. این رویکرد قضایی در واقع تلاشی برای جمع میان اعتبار ماهوی قرارداد و ضرورت حفظ امنیت حقوقی در نظام ثبت املاک به شمار می‌آید.

۵-۲-۴. تمایز میان «صحت عقد» و «قابلیت استناد»

تمایز میان «صحت عقد» و «قابلیت استناد» از مباحث بنیادین در تحلیل اعتبار معاملات، به‌ویژه در حوزه بیع شفاهی، به شمار می‌آید. صحت عقد ناظر بر شرایط ماهوی ایجاد رابطه حقوقی است؛ بدین معنا که هرگاه ارکان اساسی قرارداد، از جمله قصد انشاء، تراضی طرفین، اهلیت و معلوم بودن موضوع و عوض فراهم باشد، عقد از حیث ماهوی تحقق یافته و واجد اثر حقوقی میان طرفین خواهد بود. در مقابل، قابلیت استناد به مرحله اثبات و امکان طرح و پذیرش قرارداد در فرایند دادرسی مربوط می‌شود (کریمی و شعبانی کندی، ۱۳۹۶: ۶۹۵). بنابراین ممکن است عقدی از حیث ماهوی صحیح باشد، اما به دلیل فقدان دلیل اثباتی یا محدودیت‌های قانونی، استناد به آن در برابر اشخاص ثالث یا در مقام دعوا با دشواری مواجه گردد. این تفکیک نشان می‌دهد که اعتبار ذاتی یک عقد لزوماً با قابلیت

اثبات یا قابلیت استناد آن در نظام حقوقی یکسان نیست و هر یک در قلمروی مستقل مورد ارزیابی قرار می‌گیرند (کریمی و ابراهیمی، ۱۴۰۱: ۲۱۷).

در چارچوب حقوق قراردادها، صحت عقد مبتنی بر اراده و توافق واقعی طرفین است و تشریفات شکلی در اغلب موارد نقشی در ایجاد عقد ندارد. از این منظر، بیع شفاهی در صورتی که متضمن توافق واقعی و واجد شرایط اساسی باشد، از حیث ماهوی صحیح تلقی می‌شود. با این حال، مرحله اثبات چنین توافقی تابع قواعد ادله اثبات دعوا است. در نظام حقوقی ایران، ادله‌ای مانند اقرار، شهادت، امارات و اسناد عادی می‌توانند وسیله اثبات وجود عقد باشند و دادگاه بر اساس مجموع این قرائن، تحقق رابطه قراردادی را احراز می‌کند (فلاحی، ۱۳۹۵: ۲۱۴). بدین ترتیب، مسئله اصلی در معاملات شفاهی نه اعتبار ذاتی عقد، بلکه امکان اثبات آن در مقام رسیدگی قضایی است. اگرچه نبود سند مکتوب ممکن است اثبات معامله را دشوار سازد، اما این امر به معنای بی‌اعتباری ماهوی عقد تلقی نمی‌شود.

در تحلیل نظری این وضعیت، گاه از مفاهیمی مانند وضعیت مراعی یا عقدی که قابلیت استناد کامل ندارد برای تبیین فاصله میان اعتبار ذاتی و اثر عملی قرارداد استفاده شده است. چنین وضعیتی زمانی مطرح می‌شود که عقد از حیث شرایط ماهوی صحیح باشد، اما آثار آن به سبب وجود مانع قانونی یا فقدان شرایط اثباتی به طور کامل قابل اعمال نباشد. در این حالت، عقد نه در زمره معاملات باطل قرار می‌گیرد و نه لزوماً در شمار معاملات غیرنافذ؛ بلکه در موقعیتی قرار می‌گیرد که اعتبار آن در اصل پذیرفته شده، اما تحقق آثار کامل آن منوط به شرایطی خاص است (کریمی، ۱۳۹۱: ۱۷۰). تحلیل این وضعیت نشان

به‌ویژه در حوزه اموال غیرمنقول، معطوف کرده است. این رویکرد پرسش‌هایی را درباره نسبت میان اعتبار بیع شفاهی و الزامات جدید قانونی پدید آورده و ضرورت بررسی چالش‌ها و پیامدهای آن را آشکار ساخته است.

۵-۳-۱. سیاست‌های تقنینی جدید

تحولات تقنینی سال‌های اخیر در حوزه معاملات، به‌ویژه معاملات مربوط به اموال غیرمنقول، نشان‌دهنده تلاش قانون‌گذار برای ایجاد نظم و شفافیت بیشتر در روابط اقتصادی و کاهش اختلافات ناشی از معاملات عادی است. گسترش دعاوی مربوط به اثبات بیع، الزام به تنظیم سند رسمی و تعارض اسناد عادی با اسناد رسمی، ضرورت بازنگری در سیاست‌های تقنینی را آشکار ساخته و قانون‌گذار را به سمت تقویت نظام ثبت و محدود کردن آثار عملی معاملات غیررسمی سوق داده است. در این چارچوب، تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول را می‌توان مهم‌ترین جلوه این رویکرد تقنینی دانست؛ قانونی که با هدف افزایش امنیت حقوقی و پیشگیری از بروز تعارض در مالکیت‌ها، ثبت رسمی معاملات را در موارد گسترده‌ای ضروری تلقی کرده است (رستمی‌فر، ۱۴۰۳: ۱۳۱؛ مدرس مهر، ۱۴۰۴: ۷۷).

پیدایش چنین سیاستی تا حد زیادی ناشی از حجم بالای اختلافات ناشی از معاملات عادی در محاکم است. در بسیاری از دعاوی، طرفین با استناد به توافق‌های شفاهی یا اسناد عادی در پی اثبات مالکیت یا تعهد انتقال مالکیت بوده‌اند و همین امر موجب پیچیدگی رسیدگی‌های قضایی شده است. در نتیجه، تقویت الزام به ثبت رسمی به عنوان ابزاری برای کاهش دعاوی و افزایش قابلیت اعتماد در معاملات مورد توجه قرار گرفته

می‌دهد که نظام حقوقی برای حفظ تعادل میان آزادی قراردادی و نظم عمومی، گاه میان اعتبار ذاتی و قابلیت اعمال آثار قرارداد تفکیک قائل می‌شود.

کاربرد این تفکیک در حوزه معاملات مربوط به اموال غیرمنقول نیز قابل مشاهده است. در این حوزه، ممکن است عقد بیع از حیث شرایط ماهوی صحیح باشد، اما به دلیل الزامات ثبت رسمی، قابلیت استناد کامل در برابر اشخاص ثالث نداشته باشد. در چنین مواردی، عقد میان طرفین معتبر تلقی می‌شود، اما انتقال رسمی مالکیت و قابلیت استناد در برابر دیگران تابع تشریفات قانونی ثبت باقی می‌ماند. این وضعیت بیانگر آن است که حقوق موضوعه در پی نفی اصل اعتبار قرارداد نیست، بلکه با ایجاد محدودیت‌هایی در مرحله اثبات یا استناد، تلاش می‌کند ثبات و امنیت روابط حقوقی را تضمین کند (محمدی میرعزیزی و صالحی مازندرانی، ۱۳۹۹: ۲۱۸). بر این اساس، تفکیک میان صحت عقد و قابلیت استناد امکان تحلیل دقیق‌تر جایگاه معاملات شفاهی را فراهم می‌سازد. بیع شفاهی در صورتی که واجد شرایط اساسی باشد، از نظر حقوقی صحیح محسوب می‌شود؛ اما اثبات آن در دادگاه و امکان استناد به آن در برابر اشخاص ثالث تابع قواعد ادله اثبات دعوا و مقررات خاص قانونی است. چنین رویکردی ضمن حفظ اصل رضایی بودن قراردادها، زمینه ایجاد تعادل میان آزادی اراده اشخاص و ضرورت تأمین امنیت حقوقی در روابط اقتصادی را فراهم می‌کند.

۵-۳. چالش‌ها و تحولات معاصر

در سال‌های اخیر، تحولات تقنینی با هدف افزایش شفافیت معاملات و کاهش اختلافات حقوقی، توجه ویژه‌ای به ثبت رسمی معاملات،

است. الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول سبب می‌شود وضعیت مالکیت در نظام ثبت شفاف‌تر گردد و اشخاص ثالث بتوانند با اتکا به اطلاعات ثبتی از وضعیت حقوقی املاک آگاهی یابند. بدین ترتیب، قانون‌گذار با محدود کردن آثار عملی معاملات غیررسمی، در پی تقویت امنیت مبادلات اقتصادی و جلوگیری از تعارض‌های حقوقی است (غلامیان، ۱۴۰۳: ۱۱۲).

با این حال، تحلیل ماهیت این سیاست تقنینی نشان می‌دهد که هدف آن نفی اصل رضایی بودن قراردادهای نیست، بلکه ساماندهی آثار و شیوه اثبات معاملات در حوزه‌های حساس اقتصادی است. اصل رضایی بودن همچنان مبنای شکل‌گیری قراردادهای در حقوق ایران باقی مانده و اراده و تراضی طرفین نقش اساسی در ایجاد تعهد دارد. آنچه در سیاست‌های تقنینی جدید مورد توجه قرار گرفته، نه اصل اعتبار قرارداد، بلکه نحوه استناد و اجرای آثار آن در برابر اشخاص ثالث است. در واقع، قانون‌گذار تلاش کرده است میان آزادی قراردادی و ضرورت حفظ نظم عمومی در معاملات تعادل برقرار کند؛ به این معنا که توافق خصوصی میان طرفین به خودی خود نفی نمی‌شود، اما بهره‌مندی از برخی آثار حقوقی، به‌ویژه در حوزه مالکیت اموال غیرمنقول، منوط به رعایت تشریفات ثبت رسمی شده است (حسینی، ۱۴۰۳: ۱۵۶).

از منظر تحلیلی، این تحول را می‌توان نشانه تغییر جهت سیاست تقنینی از تمرکز صرف بر اعتبار ماهوی قراردادهای به سمت توجه بیشتر به امنیت حقوقی و قابلیت اعتماد در نظام مالکیت دانست. در نظام اقتصادی پیچیده و مبتنی بر مبادلات گسترده، صرف اتکای به توافقات شفاهی یا اسناد عادی می‌تواند زمینه بروز تعارض و بی‌ثباتی

در روابط حقوقی را فراهم کند. به همین دلیل، تقویت ثبت رسمی به عنوان ابزاری برای نظم‌بخشی به معاملات مورد توجه قرار گرفته است، بی‌آنکه اصل تراضی و آزادی اراده در ایجاد قراردادها به طور کامل کنار گذاشته شود. این رویکرد در واقع تلاش برای ایجاد توازن میان دو ارزش بنیادین در حقوق قراردادهای است: از یک سو احترام به اراده اشخاص در ایجاد روابط قراردادی و از سوی دیگر تأمین ثبات و شفافیت در نظام مالکیت و مبادلات اقتصادی (خدامی بروجنی، ۱۴۰۲: ۹۴).

بر این اساس، سیاست‌های تقنینی جدید را باید نه به منزله نفی اعتبار بیع شفاهی، بلکه به عنوان اقدامی در جهت تنظیم آثار حقوقی آن ارزیابی کرد. بیع شفاهی همچنان می‌تواند به عنوان منشأ تعهد میان طرفین مطرح باشد، اما تحقق کامل آثار آن در برخی حوزه‌ها، به ویژه انتقال مالکیت اموال غیرمنقول، وابسته به ثبت رسمی در نظام ثبتی شده است. چنین تحولی بیانگر آن است که حقوق ایران در پی جمع میان اصل رضایی بودن قراردادهای و ضرورت تضمین امنیت حقوقی در معاملات است و از طریق تقویت تشریفات ثبت، تلاش می‌کند تعادل میان این دو هدف را برقرار سازد.

۵-۳-۲. تحلیل انتقادی

اعتبار بیع شفاهی از یک سو ریشه در مبانی بنیادین حقوق قراردادهای و فقه امامیه دارد و از سوی دیگر با چالش‌هایی در عرصه نظم عمومی و امنیت حقوقی روبه‌رو است. تحلیل انتقادی این موضوع نشان می‌دهد که پذیرش معاملات شفاهی به عنوان یکی از جلوه‌های اصل آزادی قراردادهای، نقش مهمی در تسهیل روابط اقتصادی و انعطاف‌پذیری نظام حقوقی ایفا می‌کند. در

بسیاری از روابط روزمره اقتصادی، توافق‌ها بدون تنظیم سند مکتوب شکل می‌گیرند و طرفین بر اساس اعتماد متقابل و عرف معاملاتی اقدام به مبادله می‌کنند. اگر نظام حقوقی چنین توافقی‌هایی را به طور کلی فاقد اعتبار بداند، بخش قابل توجهی از مبادلات اجتماعی از حمایت حقوقی محروم خواهد شد و این امر با واقعیت‌های اقتصادی جامعه سازگار نخواهد بود. از این منظر، پذیرش اعتبار بیع شفاهی را می‌توان پاسخی به ضرورت هماهنگی قواعد حقوقی با رفتارهای واقعی در عرصه معاملات دانست.

در عین حال، همین ویژگی انعطاف‌پذیر می‌تواند زمینه بروز اختلافات و سوءاستفاده‌های احتمالی را نیز فراهم کند. فقدان سند مکتوب یا رسمی موجب می‌شود اثبات وقوع معامله در بسیاری از موارد با دشواری همراه گردد و دادگاه ناگزیر به ارزیابی قرائن و دلایل غیرمستقیم شود. این وضعیت می‌تواند به افزایش دعاوی مربوط به اثبات بیع، تعارض ادعاها و طولانی شدن فرایند رسیدگی قضایی بینجامد. از سوی دیگر، در حوزه معاملات مربوط به اموال غیرمنقول، پذیرش گسترده معاملات شفاهی ممکن است موجب ایجاد تعارض در مالکیت‌ها یا تضعیف اعتماد عمومی به نظام ثبت شود. به همین دلیل، تقویت نظام ثبت و الزام به تنظیم اسناد رسمی در برخی حوزه‌ها به عنوان ابزاری برای حفظ ثبات روابط حقوقی مورد توجه قرار گرفته است.

چالش اصلی در این زمینه به تعارض میان دو ارزش بنیادین در حقوق قراردادهای بازمی‌گردد: از یک سو آزادی اراده و احترام به توافق خصوصی اشخاص و از سوی دیگر ضرورت تأمین امنیت حقوقی در روابط اقتصادی. تأکید بیش از حد بر آزادی قراردادهای ممکن است موجب افزایش

اختلافات و بی‌ثباتی در نظام مالکیت شود، در حالی که سخت‌گیری افراطی در تشریفات شکلی می‌تواند مانعی برای انعقاد آسان قراردادها و فعالیت‌های اقتصادی ایجاد کند. از این رو، تحلیل انتقادی موضوع نشان می‌دهد که راه‌حل مناسب نه در نفی کامل اعتبار معاملات شفاهی است و نه در پذیرش نامحدود آن، بلکه در ایجاد تعادلی منطقی میان این دو رویکرد قرار دارد.

در این چارچوب، تفکیک میان اعتبار ذاتی عقد و آثار حقوقی آن می‌تواند راهکاری مناسب برای حل این تعارض باشد. بر اساس این رویکرد، توافق شفاهی میان طرفین از حیث ماهوی معتبر شناخته می‌شود، زیرا مبتنی بر اراده و تراضی واقعی آنان است. با این حال، بهره‌مندی از برخی آثار حقوقی مهم، به‌ویژه در حوزه انتقال مالکیت اموال غیرمنقول یا قابلیت استناد در برابر اشخاص ثالث، می‌تواند به رعایت تشریفات قانونی و ثبت رسمی وابسته شود. چنین تفکیکی امکان حفظ اصل رضایی بودن قراردادها را فراهم می‌کند، در حالی که هم‌زمان امنیت حقوقی و شفافیت در نظام مالکیت نیز تقویت می‌شود.

تقویت نظام ثبت بدون بی‌اعتبار کردن اصل عقد نیز می‌تواند نقش مهمی در کاهش تعارض‌های عملی ایفا کند. ایجاد سازوکارهای ساده‌تر و در دسترس‌تر برای ثبت معاملات، توسعه سامانه‌های الکترونیکی ثبت و افزایش آگاهی عمومی نسبت به اهمیت ثبت رسمی می‌تواند زمینه کاهش معاملات غیررسمی را فراهم سازد، بدون آنکه اصل اعتبار توافق خصوصی اشخاص مورد انکار قرار گیرد. بدین ترتیب، نظام حقوقی می‌تواند ضمن احترام به اراده طرفین در ایجاد قرارداد، از طریق تنظیم آثار و شیوه‌های اثبات آن، تعادل

میان آزادی قراردادی و امنیت حقوقی را برقرار سازد.

۶. نتیجه

بررسی اعتبار بیع شفاهی در پرتو فقه امامیه و حقوق ایران نشان می‌دهد که مبنای شکل‌گیری عقد بیع در هر دو نظام حقوقی، اراده و تراضی واقعی طرفین است و نه قالب‌های شکلی خاص. در فقه امامیه، بیع به عنوان عقدی تملیکی شناخته می‌شود که با تحقق ایجاب و قبول و وجود قصد انشاء، انتقال مالکیت میان طرفین را به دنبال دارد. در این چارچوب، آنچه به عقد اعتبار می‌بخشد قصد مشترک طرفین در ایجاد اثر حقوقی است و شیوه ابراز این قصد اهمیت ثانوی دارد. به همین دلیل، تحقق عقد بیع منحصر به الفاظ معین یا تنظیم سند مکتوب نیست و هر وسیله‌ای که بتواند اراده انشایی طرفین را به طور روشن بیان کند، برای ایجاد عقد کافی تلقی می‌شود. پذیرش معاملاتی که بدون تشریفات خاص و صرفاً بر پایه توافق شفاهی یا رفتار عملی انجام می‌گیرد، نشان‌دهنده انعطاف‌پذیری نظام فقهی در مواجهه با نیازهای واقعی روابط اقتصادی است. چنین رویکردی امکان می‌دهد که قواعد حقوقی با عرف معاملاتی و شیوه‌های رایج مبادله در جامعه هماهنگ باقی بمانند.

همین مبنا در حقوق مدنی ایران نیز انعکاس یافته است. ساختار کلی قانون مدنی بر اصل رضایی بودن قراردادها استوار است و برای تحقق عقد، وجود قصد انشاء و توافق اراده‌ها را کافی می‌داند. در این چارچوب، ایجاب و قبول می‌تواند به هر وسیله‌ای که دلالت بر قصد طرفین داشته باشد تحقق یابد و قانون مدنی در اصل، انعقاد قراردادها را به قالب شکلی خاصی مقید نکرده

است. بنابراین، بیع شفاهی از حیث ماهوی با نظام حقوقی ایران سازگار است و در صورت احراز شرایط اساسی معامله، عقدی صحیح و معتبر به شمار می‌آید. این هماهنگی میان مبانی فقهی و قواعد حقوقی نشان می‌دهد که نظام حقوقی ایران در حوزه قراردادها همچنان متکی بر اصل تراضی و آزادی اراده است و شکل ظاهری قرارداد نقش تعیین‌کننده‌ای در اعتبار آن ندارد.

با این حال، بررسی مقررات مربوط به معاملات اموال غیرمنقول نشان می‌دهد که در برخی حوزه‌ها قانون‌گذار به منظور تأمین نظم عمومی و حفظ امنیت حقوقی، محدودیت‌هایی را در زمینه نحوه استناد به معاملات غیررسمی پیش‌بینی کرده است. نظام ثبت املاک با هدف ایجاد شفافیت در وضعیت مالکیت و جلوگیری از تعارض معاملات شکل گرفته و بر اساس آن، ثبت رسمی معاملات در مواردی ضروری شناخته شده است. در چنین شرایطی، مسئله اصلی نه اصل اعتبار عقد، بلکه نحوه تأثیرگذاری آن در برابر اشخاص ثالث و در نظام ثبتی است. به بیان دیگر، ممکن است توافق شفاهی یا حتی توافقی که در قالب سند عادی منعقد شده است از نظر ماهوی صحیح باشد، اما در برخی موارد نتواند آثار کامل حقوقی خود را در برابر اشخاص ثالث ایجاد کند. این وضعیت نشان می‌دهد که میان صحت عقد و قابلیت استناد به آن باید تمایز قائل شد.

تمایز میان این دو مفهوم نقش مهمی در تحلیل جایگاه بیع شفاهی دارد. صحت عقد به شرایط ماهوی ایجاد رابطه حقوقی میان طرفین مربوط می‌شود و با تحقق ارکان اساسی عقد تحقق می‌یابد. در مقابل، قابلیت استناد به مرحله اثبات و اجرای آثار عقد در نظام حقوقی مربوط است. در مواردی که قانون‌گذار برای برخی معاملات

تشریفات خاصی پیش‌بینی کرده است، هدف اصلی آن ایجاد نظم در روابط اقتصادی و جلوگیری از تعارض حقوق اشخاص است، نه نفی اعتبار توافق خصوصی میان طرفین. از این رو، حتی در حوزه‌هایی که ثبت رسمی مورد تأکید قرار گرفته است، اصل تراضی همچنان مبنای شکل‌گیری رابطه قراردادی باقی می‌ماند، هرچند بهره‌مندی از برخی آثار حقوقی ممکن است به رعایت تشریفات قانونی وابسته شود.

تحولات تقنینی اخیر نیز در همین چارچوب قابل تحلیل است. سیاست‌های جدید قانون‌گذاری در حوزه معاملات غیرمنقول بیشتر بر تقویت نظام ثبت و کاهش دعاوی ناشی از معاملات عادی تمرکز دارد. افزایش اختلافات مربوط به اثبات مالکیت یا تعهد به انتقال رسمی نشان داده است که اتکای صرف به توافقات غیررسمی در برخی حوزه‌ها می‌تواند موجب بی‌ثباتی در روابط حقوقی شود. از این رو، تلاش برای گسترش ثبت رسمی معاملات را می‌توان اقدامی در جهت افزایش شفافیت و پیشگیری از تعارض‌های حقوقی دانست. با این حال، این سیاست‌ها را نباید به معنای کنار گذاشتن اصل رضایی بودن قراردادها تلقی کرد، بلکه باید آن را تلاشی برای تنظیم آثار حقوقی معاملات در حوزه‌های حساس اقتصادی دانست.

در مجموع، نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که در فقه امامیه، بیع شفاهی از نظر ماهوی کاملاً معتبر است و تحقق آن به قالب شکلی خاصی وابسته نیست. در حقوق مدنی ایران نیز همین رویکرد پذیرفته شده و اصل بر صحت قراردادهایی است که بر پایه قصد و تراضی طرفین منعقد می‌شوند. محدودیت‌هایی که در برخی قوانین مشاهده می‌شود بیشتر ناظر بر نحوه استناد و

اثبات معامله در نظام حقوقی و ثبتی است و به معنای بطلان ذاتی عقد تلقی نمی‌شود. در نتیجه، می‌توان گفت که بیع شفاهی در چارچوب حقوق ایران همچنان از اعتبار برخوردار است، اما آثار عملی آن در برخی حوزه‌ها به رعایت الزامات قانونی وابسته شده است.

بر این اساس، مناسب‌ترین رویکرد سیاستی آن است که میان اعتبار ذاتی عقد و آثار حقوقی آن تفکیک روشنی برقرار شود. حفظ اصل اعتبار توافقات شفاهی به عنوان جلوه‌ای از آزادی قراردادی ضروری است، اما در عین حال باید با تقویت نظام ثبت و ایجاد سازوکارهای کارآمد برای ثبت معاملات، از بروز تعارض‌های حقوقی جلوگیری کرد. توسعه زیرساخت‌های ثبت، تسهیل دسترسی شهروندان به فرایندهای ثبت رسمی و افزایش آگاهی عمومی نسبت به اهمیت ثبت معاملات می‌تواند نقش مهمی در کاهش اختلافات داشته باشد. چنین رویکردی امکان می‌دهد که نظام حقوقی ضمن احترام به اراده طرفین در ایجاد قرارداد، امنیت و ثبات لازم را نیز در روابط اقتصادی و مالکیتی جامعه تضمین 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 منافی 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 قرارداد ها عقود معین (۱). تهران: میزان. ص. ۲۵-۲۶.
- بحرانی، یوسف (۱۴۲۱). حدائق الناضرة، قم: مؤسسه النشر الاسلامی.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۲). الوسیط. تهران: گنج دانش. ص. ۱۶۶-۱۶۷.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۴۰۲). الفارق (دایره المعارف عمومی حقوقی). جلد دوم. تهران: گنج دانش. ص. ۴۵-۴۶.
- 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 البيت.
- حسینی، پریساسادات (۱۴۰۳). بررسی بیع شرط و معاملات با حق استرداد در حقوق ثبت و حقوق مدنی با تاکید بر رویه قضایی. تهران: جنگل.
- خدای بروجنی، مصطفی (۱۴۰۲). امکان سنجی جایگزینی ضمانت اجرای عدم نفوذ با عدم قابلیت استناد در فقه امامیه و نظام حقوق ایران. پایانامه کارشناسی ارشد. شهرکرد: دانشگاه شهرکرد، دانشکده ادبیات و علوم انسانی.
- رستمی‌فر، آذین (۱۴۰۳). بررسی رسیدگی به دعوای اثبات بیع در نظام قضایی ایران. تهران: شمس ورکان.
- ره‌پیک، حسن (۱۳۹۹). حقوق مدنی عقود معین (۱). تهران: خرسندی. ص. ۳۸-۳۹.
- سیاری، رئوف؛ و غلامی، یاسر (۱۴۰۴). عقود معین (تفسیری-تطبیقی). تهران: آوا. ص. ۶۹-۷۰.
- شکوری گرکانی، محمد. (۱۴۰۰). اظهارنظر کارشناسی درباره: «طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» (اعاده شده از شورای نگهبان ۳). تهران، ایران: مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی.
- شمس، احمد؛ و منصوری، سعید (۱۴۰۱). حقوق مدنی عقود معین (جلد اول). تهران: نشر دادگستر.

- شهید ثانی، زید ابن علی (۱۴۱۰).
الروضة البهیة فی شرح اللمعة الدمشقیة.
قم: انتشارات داوری.
- شهید ثانی، زین الدین بن علی (۱۴۱۰).
روضة البهیة فی شرح اللمعة الدمشقیة.
قم: انتشارات داوری.
- غلامیان، مهران (۱۴۰۳). اثبات مالکیت
و وقوع عقد بیع. تهران: معید مهر.
- فتح‌الله، احمد (۱۴۱۵). معجم ألفاظ
الفقه الجعفری. قم: اسلامیة.
- فلاحی، آزاد (۱۳۹۵). بررسی وضعیت
حقوقی مراعی و مقایسه آن با نهادهای
مشابه در سایر نظام های حقوقی معاصر.
رساله دکتری تخصصی. تهران: دانشگاه
خوارزمی، دانشکده حقوق و علوم
سیاسی.
- قاسم‌زاده، مرتضی (۱۴۰۱). حقوق مدنی
تحلیلی عقود معین (۱). تهران: دادگستر.
ص. ۹۴-۹۵.
- کاتوزیان، ناصر (۱۴۰۴). دوره حقوق
مدنی عقود معین جلد اول (معاملات
معوض، عقود تملیکی، بیع، معاوضه،
اجاره، قرض). تهران: گنج دانش. ص.
۵۲.
- کریمی، عباس. (۱۳۹۱). تلاشی برای
ساماندهی نظریه عدم نفوذ مراعی.
دیدگاه های حقوق قضایی، ۱۷ (۵۸)،
۱۵۷-۱۸۸.
- کریمی، عباس، و ابراهیمی، داوود.
(۱۴۰۱). اعمال وضعیت حقوقی مراعی
بر معامله نسبت به مال مرهون. دیدگاه
های حقوق قضایی، ۲۷ (۹۷)، ۲۱۳-
۲۳۱.
- کریمی، عباس، و شعبانی کندسری،
هادی. (۱۳۹۶). وضعیت حقوقی
«مراعی» به منزله وضعیتی در عرض
صحت، بطلان و عدم نفوذ. مطالعات
حقوق خصوصی (حقوق)، ۴۷ (۴)، ۶۸۳-
۷۰۲.
- محقق حلی، جعفر بن حسن (۱۴۰۸).
شرایع الاسلام. قم: مؤسسه اسماعیلیان.
- محقق داماد، مصطفی (۱۴۰۶). قواعد
فقه. تهران: مرکز نشر علوم اسلامی.
- محمدی میرعزیزی، پیام، و صالحی
مازندارنی، محمد. (۱۳۹۹). نسبت میان
عقد استنادناپذیر و عقد غیرنافذ مراعی.
مطالعات حقوقی (علوم اجتماعی و
انسانی شیراز)، ۱۲ (۴)، ۲۰۵-۲۳۴.
- مدرس مهر، محمدرضا (۱۴۰۴).
استعمال لفظ بیع در مصادیق جدید.
تهران: امیر بیان.
- مرکز پژوهش های مجلس شورای
اسلامی. (۱۳۹۹). اظهارنظر کارشناسی
درباره: «ادله توجیهی ضرورت الزام به
ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول». تهران، ایران: مرکز پژوهش های 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. ص. ۹۳.
- میرزای قمی، ابوالقاسم بن محمدحسن (۱۴۱۳) جامع الشتات فی أجوبه السؤالات. تهران: مؤسسه کیهان.

