



MLJ

مجله حقوق پزشکی

ویژه نامه نوآوری حقوقی، ۱۴۰۰

Journal Homepage: <http://ijmedicallaw.ir>



انجمن علمی حقوق پزشکی ایران

مقاله پژوهشی

امنیت حقوقی و روانی خریدار با حسن نیت در اسناد اموال غیر منقول

امین حسینی^۱، مسعود شیرانی^۲، داود نصیران^۳

۱. دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، گروه حقوق، واحد نجف آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، نجف آباد، ایران.

۲. استادیار، گروه حقوق، واحد نجف آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، نجف آباد، ایران.

۳. استادیار، گروه حقوق، واحد نجف آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، نجف آباد، ایران.

چکیده

زمینه و هدف: امنیت حقوقی، اصلی است که مولد سیستماتیک سازی و پایداری نظم حقوقی و تضمین گر حقوق بشر و امنیت اجتماعی است که امروزه اثرگذاری این ایده یعنی امنیت حقوقی گسترده شده است و به اصل الهام بخش کل سیستم حقوقی تبدیل شده است. از این منظر هدف مقاله حاضر بررسی مسائل امنیت حقوقی و روانی خریدار با حسن نیت می باشد.

مواد و روش ها: این تحقیق از نوع نظری بوده روش تحقیق به صورت توصیفی تحلیلی می باشد و روش جمع آوری اطلاعات بصورت کتابخانه ای است و با مراجعه به اسناد، کتب و مقالات صورت گرفته است.

یافته ها: یافته های پژوهش نشان می دهد که اصول مختلفی از جمله، عهد به جدیت در معامله، تعهد به شفافیت، تعهد به ارائه ی اطلاعات، تعهد به رازداری، عدم مذاکره موازی، تعهد به همکاری و مشارکت، تعهد به مراقبت که می تواند امنیت حقوقی و روانی خریدار با حسن نیت را تضمین کند.

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

نتیجه گیری: ظهور سند معامله و یا مالکیت اموال غیر منقول، ایجاد احساس امنیت در اشخاص می نماید؛ به نحوی که ابطال این گونه اسناد بر خلاف تأکید قانون گذار به مواد ۲۲، ۴۷ و ۴۷ قانون ثبت، افراد را فارغ از معضلات حقوقی دچار مشکلات روحی و روانی متعددی می نماید.

اطلاعات مقاله

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۵/۰۳

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۹/۱۳

تاریخ انتشار: ۱۴۰۰/۱۰/۲۰

واژگان کلیدی:

امنیت حقوقی و روانی

حسن نیت

اسناد اموال غیر منقول

حقوق ایران

* نویسنده مسؤول:

مسعود شیرانی

آدرس پستی: ایران، نجف آباد،

دانشگاه آزاد اسلامی، واحد نجف آباد،

گروه حقوق.

کد پستی: ۸۵۱۴۱-۴۳۱۳۱

تلفن: ۳۱-۴۲۲۹۲۹۲۹

پست الکترونیک:

dr.shirani2019@gmail.com

۱. مقدمه

امنیت موضوعی است که با حیات فردی و اجتماعی انسان همراه بوده و از نیازهای اساسی او محسوب می‌شود. امید به زندگی، پیشرفت و ترقی در بسیاری از زمینه‌ها اعم از پیشرفت فرهنگی، اقتصادی و دستیابی به صنعت و تکنولوژی در پرتوی امنیت میسر و ممکن است. به عبارت دیگر چنانچه ضریب امنیت در کشوری در حد بالایی باشد، افراد و اقوام ساکن در آن با صلح و صمیمیت، آسایش و آرامش در کنار هم زندگی کرده و برای عمران و آبادانی کشورشان به طور فردی و گروهی تلاش می‌کنند (۱). از این رو امنیت یعنی «در معرض خطر نبودن یا از خطر محافظت شدن» و همچنین امنیت عبارت است از: «رهایی از تردید، آزادی از اضطراب و بیمناکی و داشتن اعتماد و اطمینان موجه و مستند» آنچه همواره در بحث امنیت از اهمیت زیادی برخوردار است، تقسیم‌بندی امنیت در ابعاد مختلف از جمله «امنیت اجتماعی» و «امنیت حقوقی» است. امنیت اجتماعی، در هر جامعه‌ای به معنای وجود شرایطی است که در آن آرامش خاطر و امنیت جامعه نسبت به جسم، جان، مال، معیشت، حیثیت، آموزش، مسکن، تمامی ارزش‌های مادی و معنوی همه‌ی افراد و گروه‌های اجتماعی، به طور سنتی در چهارچوب قوانین کشور در برابر تهدیدها تأمین می‌شود و امنیت حقوقی نیز از اصول حقوق عمومی بوده که در تمامی نظام‌های حقوقی مورد استناد قرار می‌گیرد این اصل به ویژگی‌هایی از نظام حقوقی باز می‌گردد که امروزه اجزای جدایی‌ناپذیر آن نظام‌ها به شمار می‌روند و ثبات نظام حقوقی و تضمین حمایت دائمی از حق‌ها و آزادی‌های شهروندان، قطعیت قواعد موجود در آن نظام و ایجاد اعتماد به نظام حقوقی را در برمی‌گیرد (۲) در جمع‌بندی از مباحث فوق می‌توان بیان داشت که در واقع امنیت را می‌توان یکی از مهم‌ترین موضوعات دانست چرا که اساسی‌ترین نیاز انسان و بشر تلقی شده و حتی در بحث روابط بین دولتها نیز در کانون توجه قرار دارد. در این راستا قابل بررسی است که امروزه اساسی‌ترین هدف یک دولت در عرصه بین‌الملل را برقراری امنیت ابتدا در بعد داخلی و بعد در بعد خارجی می‌دانند (۱). در مقاله این سوال مطرح است که اسناد

مالکیت با تأکید بر سند رسمی چگونه می‌تواند موجبات تحقق امنیت حقوقی و روانی را فراهم نماید؟ در پاسخ به سوال مقاله این فرضیه مطرح است که: «تثبیت مالکیت به سبب اسناد معامله و یا مالکیت، حس ناامنی حقوقی و روانی را در جامعه از بین خواهد برد؛ و لذا هرچه در جامعه ثبات حقوقی از منظر مالکیت؛ به عنوان یکی از حقوق عینی ممتاز حاکم باشد، به همان نسبت احساس امنیت روانی در کنار امنیت حقوقی بالا می‌رود و کمتر شاهد ناهنجاری و آسیب‌های روانی در این خصوص خواهیم بود».

۲. ملاحظات اخلاقی

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

۳. مواد و روش‌ها

این تحقیق از نوع نظری بوده روش تحقیق به صورت توصیفی تحلیلی می‌باشد و روش جمع‌آوری اطلاعات بصورت کتابخانه‌ای است و با مراجعه به اسناد، کتب و مقالات صورت گرفته است.

۴. یافته‌ها

یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که هنگامی که معامله‌ای به نحو فضولی صورت می‌گیرد، از یک طرف، مالک اصلی مدعی مالکیت کالای فروخته شده می‌شود و از طرف دیگر خریدار با حسن نیت، خواستار مالکیت کالای خریداری شده می‌گردد؛ لذا منافع مالک اصلی و خریدار با حسن نیت، در مقابل هم قرار می‌گیرند. در چنین شرایطی از یک سو اصل مالکیت و تسلط افراد بر اموال خود، و از سوی دیگر اصل حفاظت از لزوم معاملات و حمایت از اشخاص با حسن نیت مطرح است شکل‌گیری این موضوع منوط به رعایت اصولی از جمله، عهد به جدیت در معامله، تعهد به شفافیت، تعهد به ارائه‌ی اطلاعات، تعهد به رازداری، عدم مذاکره موازی، تعهد به همکاری و مشارکت، تعهد به مراقبت است که می‌تواند به نحو

احسن امنیت حقوقی و روانی خریدار با حسن نیت را تضمین کند.

۵. بحث

۵-۱. پیشینه تحقیق

به طور کلی مروری بر پژوهش‌ها و مطالعات انجام شده مرتبط با موضوع پژوهش حاضر نشان می‌دهد که پژوهش‌های انجام شده در این زمینه از جنبه‌های مختلفی امنیت حقوقی و روانی خریدار با حسن نیت در اسناد اموال غیرمنقول توجه داشته‌اند. باقری و رحمانی (۱۳۹۹) در کتاب "تحلیل اقتصادی ثبت اجباری اسناد و معاملات" بیان می‌دارد: با توجه به آمارهای شاخص بین‌المللی حقوق مالکیت، امنیت حقوق مالکیت کشور و میزان تضمینی که برای صاحبان حقوق مالکیت توسط قانون‌گذار و مجریان قانون به مردم ارائه می‌شود، بسیار ضعیف بوده است، و به رغم سهولت نسبی تثبیت اسناد و املاک، نظام حقوقی کشور در تضمین حقوق افراد کارایی نداشته است (۳). طباطبایی حصاری و صادقی مقدم (۱۳۹۴) در مقاله "آثار ثبت املاک بر اعتبار اعمال حقوقی، با تأکید بر اوصاف و کارکردهای نظام ثبتی" بیان می‌دارد: تضمین «امنیت معاملات حقوقی» در خصوص املاک و برقراری «نظم حقوقی» در این حوزه یکی از با اهمیت‌ترین مسائل حقوقی هر کشوری است. بی‌توجهی به «استقلال نظام ثبت املاک» از نظام حقوق مدنی در وضع، تفسیر و اصلاح مقررات ثبت املاک و بی‌اعتنایی به «مبانی و کارکردهای» نظام ثبت املاک در بسیاری از کشورها، از جمله ایران، سبب به خطا رفتن دکترین و رویه قضایی در ارائه راه‌حل‌های حقوقی در این حوزه و تعیین ضمانت اجرای عدم ثبت معاملات املاک شده است (۴). پنج تنی (۱۳۹۴) در مقاله "نقش و اعتبار سند رسمی در امنیت اقتصادی و قضایی" بیان می‌نماید: «تعریف سنتی از سند رسمی که بر اساس مواد ۱۲۸۴، ۱۲۸۶ و ۱۲۸۷ قانون مدنی ارائه شده، قلمرو مفهوم آن را به عنوان یک دلیل در دادرسی محدود می‌کند؛ در حالی که نقش سند رسمی به دادرسی محدود نبوده و علاوه بر آن به عنوان ابزار اثبات حقوق در سطح جامعه و در روابط بین افراد و همچنین ابزاری

برای اعمال و اجرای حقوق منجز افراد مطرح است. در این چشم‌انداز است که بحث امنیت حقوقی اسناد رسمی درک می‌شود. در این مقاله ریشه‌های امنیت حقوقی در بستر جامعه بر دو مبنای قانونی و فنی مورد بحث قرار گرفته است و نهایتاً آثار و اهداف تنظیم اسناد رسمی به عنوان پرتوهای امنیت حقوقی اسناد رسمی در مبحث چهارم به بحث گذاشته شده است (۵) «محسنی (۱۳۹۱) در مقاله "ویژگی‌های سند رسمی به عنوان سند برتر" بیان می‌نماید: «با توجه به سیاست‌های کلی قضایی پنج ساله و قانون برنامه پنج ساله توسعه جمهوری اسلامی ایران و اصل ۱۵۶ قانون اساسی که قوه قضائیه را قوه‌ای مستقل که پشتیبان حقوق فردی و اجتماعی و مسئول تحقق بخشیدن عدالت و احیای حقوق عامه می‌داند، بی‌شک یکی از اولویت‌های این قوه جهت تسریع در دستیابی به این اهداف و پشتیبانی از حقوق مختلف اشخاص، ایجاد امنیت قضایی و استفاده از ابزار حقوقی جهت کاهش میزان پرونده‌های وارده به محاکم [و تضمین حقوق شهروندی] می‌باشد؛ بنابراین یکی از مهمترین راهکارها جهت پیشگیری از وقوع جرم و افزایش نظم در روابط حقوقی و به خصوص حقوق مالکانه اشخاص، استقرار نظام ثبتی سراسری و مقتدر خواهد بود (۶)».

۵-۲. نوآوری تحقیق با عنایت به تحقیقات مشابه

بررسی پیشینه‌ها نشان می‌دهد که تاکنون پژوهش دقیق و مطلوبی در خصوص، توسعه‌ی نظام حقوقی ایران صورت نگرفته است. بدین ترتیب موضوع این پژوهش و یافته‌های آن، متضمن نوآوری، یک اثر علمی جدید محسوب می‌شود؛ چرا که با توجه به تبیین و تحلیل مبانی نظام امنیت حقوقی و روانی و پیدایی آثار آن در حوزه‌های مختلف، یک مبنای فکری برای وضع و اصلاح مقررات در حوزه صلاحیت‌های تکلیفی و اختیاری خریدار با حسن نیت در اسناد اموال غیرمنقول فراهم نماید.

۵-۳. اهمیت و ضرورت پژوهش

آنچه در بحث امنیت حقوقی و روانی از اهمیت فراوانی برخوردار است محترم شمرده شدن حق مالکیت است و حاکمیت نیز باید حمایت‌های قانونی و قضایی لازم جهت به رسمیت شمردن این حق به کار گیرند. با شروع دوران مدرنیته و ظهور حقوق به عنوان تضمین‌کننده حق، اهمیت حمایت‌ها بیشتر گردید و بر این اساس قانون ثبت اسناد و املاک کشور در سال ۱۳۱۰ به تصویب رسید. قانون تجارت نیز بعد از این قانون تصویب شده است که خود نشان‌دهنده اهمیت و حمایت از ارزش مالکیت است. هرچه حمایت حاکمیت از این حق بیشتر باشد و امنیت و آسایش روانی در جامعه برقرار خواهد شد و با ثبت اسناد دغدغه خاطر اشخاص به مراتب کمتر می‌شود. به رغم گذشت نزدیک به نود سال از تاریخ تصویب این قانون که درصدد برقراری نوعی نظم اجتماعی و امنیتی نوین در حوزه املاک بود، با تفاسیری که از مواد این قانون شد این حق دچار تزلزل گردیده است. از این رو بررسی این موضوع و نشان دادن عدم تحقق امنیت حقوقی و روانی خریدار با حسن نیت در اسناد اموال غیرمنقول بر اساس قانون ثبت اسناد و املاک کشوری از اهمیت و ضرورت فراوانی برخوردار است.

۵-۴. محدودیت‌های پژوهش

گردآوری اطلاعات پژوهش حاضر در زمان گسترش اپیدمی کرونا و تعطیلی گسترده مراکز آموزشی و پژوهشی صورت گرفته است؛ در نتیجه نویسندگان در جمع‌آوری اطلاعات و مراجعه به کتابخانه‌ها با محدودیت‌های فراوانی مواجه بوده‌اند.

۵-۵. چارچوب مفهومی

در این قسمت لازم است تا مفاهیم مرتبط با موضوع از جمله «امنیت»، «امنیت حقوقی»، «امنیت حقوقی و قانون‌گذاری» و «امنیت روانی» پرداخته می‌شود.

۵-۱. امنیت

امنیت موضوعی است که با حیات فردی و اجتماعی انسان همراه بوده و از نیازهای اساسی او محسوب می‌شود. امید به زندگی، پیشرفت و ترقی در بسیاری از زمینه‌ها اعم از پیشرفت فرهنگی، اقتصادی و دستیابی به صنعت و تکنولوژی در پرتوی امنیت میسر و ممکن است. به عبارت دیگر چنانچه ضریب امنیت در کشوری در حد بالایی باشد، افراد و اقوام ساکن در آن با صلح و صمیمیت، آسایش و آرامش در کنار هم زندگی کرده و برای عمران و آبادانی کشورشان به طور فردی و گروهی تلاش می‌کنند (۱). در واقع امنیت را می‌توان یکی از مهمترین موضوعات دانست چرا که این مقوله مهمترین و اساسی‌ترین نیاز انسان و بشر تلقی شده و حتی در بحث روابط بین دولت‌ها نیز در کانون توجه قرار دارد. در این راستا قابل بررسی است که امروزه اساسی‌ترین هدف یک دولت در عرصه بین‌الملل را برقراری امنیت ابتدا در بعد داخلی و بعد در بعد خارجی می‌دانند آنچه در این راستا حائز اهمیت است این است که در گذشته امنیت بیشتر حالت سخت‌افزاری داشت (۱). خارج شدن امنیت از فاز سخت‌افزاری و مطرح شدن آن در ابعاد مختلف سیاسی، اقتصادی، فرهنگی، حقوق بشری، محیط زیستی، امنیت حقوقی و قانونی و غیره می‌باشد بدین خاطر باری بوزان هفت حوزه را برای امنیت مطرح کرده است: امنیت اقتصادی، امنیت غذایی، امنیت بهداشتی، امنیت زیست‌محیطی، امنیت فردی، امنیت اجتماعی و امنیت سیاسی (۷). اکثر تعاریف امنیت بحث شده تا به اینجا از حوزه تحقیقات امنیتی استخراج شده‌اند که در آنجا بیشتر امنیت ملی و نه امنیت بین‌المللی مدنظر است. امنیت با هر تعداد گروهی ارتباط داشته و از گذشته به عنوان عامل مرتبط با افراد نگریسته شده است. مثلاً، هابز و لاک به امنیت فرد و امنیت جامعه علاقه‌مندند (۸). بنتهام و ویلیام بلک استون به امنیت فرد می‌پردازند. امنیت فرد مشتمل بر علاقه‌مندان به جرم‌شناسی و تمرکز برنامه‌های امنیت انسانیت. قانون حقوق بشر به امنیت فردی و امنیت ملی می‌پردازد. امنیت ملی می‌تواند استثنائات از حقوق فردی و انحراف از ابزارهای حقوق بشر را توجیه کند. امنیت فردی در قالب حق امنیت یک فرد

منزوی، نگران، متخاصم و بدبین نبوده و نشانه‌ای از تنش و تعارض در روابطشان با سایر افراد ندارند (۱۳). پژوهش‌های اخیر نشان داده که حمایت عاطفی خانواده، برآورده کردن نیازهای روانی، توافق‌پذیری، انعطاف در برابر تجربه و هوش هیجانی از جمله متغیرهای مهمی هستند که باعث افزایش امنیت روانی می‌شوند (۱۲). شواهدی هرچند اندک در ادبیات وجود دارد که نشان می‌دهد امنیت روانی با رضایت بالا از زندگی ارتباط دارد. بعنوان نمونه در تحقیق صورت گرفته میان بزرگسال چینی، تائورمینا و سون (۲۰۱۵) دریافتند که افرادی که امنیت روانی بالایی دارند رضایت بیشتری از زندگی در مقایسه با عدم امنیت روانی دارند (۱۲).

۵-۳. امنیت حقوقی

امنیت حقوقی یک مفهوم فلسفی تفکر مدرن است که توسط نظریه‌های قانون طبیعی، مثبت‌گرایی قانونی، انسان‌شناسی حقوقی مطرح و مورد بررسی قرار گرفته‌اند. مضاف بر این معنای معاصر این مفهوم به عنوان امنیت اجتماعی توسط نویسنده آلمانی گوستاو رادبروخ تدوین شده است که در واقع شاهد تبدیل شدن امنیت اجتماعی به امنیت حقوقی هستیم که این مفهوم (امنیت حقوقی) در واقع و در متون حقوق بشری دربردارنده سه نوع امنیت یعنی امنیت انسانی (امنیت فرد)، امنیت اجتماعی و امنیت سیستم حقوقی است (۱۴).

امنیت حقوقی به عنوان یک اصل، کارکرد هنجاری ویژه‌ای دارد. این امنیت به توجیه و توسعه کارآمد قوانین می‌پردازد. که تز اصلی این است که، امنیت حقوقی، اصلی است که مولد سیستماتیک‌سازی و پایداری نظم حقوقی و تضمین‌گر حقوق بشر و امنیت اجتماعی است که امروزه اثرگذاری این ایده یعنی امنیت حقوقی گسترده شده است و به اصل الهام‌بخش کل سیستم حقوقی تبدیل شده است به شرحی که قانون‌گذاران معاصر بین وظایف و آزادی‌ها توازن برقرار کرده و اصل امنیت حقوقی را لحاظ نموده است دانش حقوقی به عنوان دانش منطقی حقوق و نظریه حقوق بشر در ارتقای بیانیه‌ای که امنیت نقش مهمی در قانون‌گذاری ایفا می‌کند استفاده می‌شود (۱۵).

شناخته می‌شود. البته این سطوح از مباحث با یکدیگر تعامل داشته و امنیت فردی تا حد زیادی به امنیت بین‌المللی و ملی متکی است (۹). همان‌طور که ایان لودر و نیل واکر تأکید دارند، امنیت یک کالای اجتماعی است. عدم امنیت فردی می‌تواند منجر به ناآرامی مدنی و در نهایت بین‌المللی شود. بنابراین، می‌توان گفت امنیت فردی بر امنیت بین‌المللی و ملی اثر دارد. نکته مهم آن است که مفهوم نسبی امنیت صرف‌نظر از سطحی که در آن کار می‌کند، بدون تغییر باقی مانده است. امنیت ضرورتاً در مورد دولت و یا فرد نیست و در قبال این دو گزینه بی‌طرف است (۱۰).

۵-۲. امنیت روانی

مفهوم امنیت روانی برخاسته از زنجیره‌های از نظریه‌های نیاز است که بر اساس آن مازلو استدلال می‌کند که زمانی که نیاز امنیتی (که به شکل نیازی با مرتبه پایین‌تر طبقه‌بندی می‌شود) برطرف نمی‌شود، فرد احساس آسیب و یا تهدید و اضطراب کرده، از زندگی رضایت کمتری داشته و نیازهای سطح بالاتری را نخواهد داشت. امنیت روانی حالتی است که در آن فرد درک می‌کند که محیطش امن و عاری از هرگونه آسیب و تهدید است (۱۱). افرادی که از نظر روانی امن هستند معمولاً احساس می‌کنند که جهان از نظر عاطفی جایی امن و یا عاری از هرگونه آسیب‌های روانی است (۱۲). اغلب اعتماد به نفس بالایی داشته و به خود و سایرین اعتماد می‌کنند. این افراد کمتر مضطرب بوده و اجتماعی‌تر هستند و بگونه‌ای فعال در رابطه با افراد دیگر خود را دخیل می‌کنند (۱۲). افرادی که از نظر روانی امنیت دارند، دنیا و دیگران را تهدید قلمداد نکرده و بر این باور نیستند که ممکن است به آسانی از رفتارهای عاطفی افراد دیگر آسیب ببینند. به این طریق در تلاشند تا کارهای دشواری انجام داده و برای دستیابی به اهداف بزرگی در زندگی ریسک کنند. احساس امنیت روانی، روابط بین فردی خوشایند را به خطر می‌اندازند. پژوهشگران استدلال می‌کنند که امنیت روانی باعث افزایش شادمانی در روابط بین افراد می‌شود. شاید این مهم ناشی از این حقیقت است که افرادی که نظر روانی امنیت دارند معمولاً

۵-۶. امنیت حقوقی و قانون گذاری

در واقع امنیت حقوقی مفهومی فلسفی از تفکر مدرن است که توسط نظریه‌هایی همانند قانون طبیعی، مثبت‌گرایی و انسان‌گرایی حقوقی طراحی و مورد بررسی قرار گرفته‌اند که مانند هر موضوع حقوقی دیگر، با رویکردهای مختلف مرتبط هستند اما از بعد نظری، دو بعد اصلی تحت عنوان امنیت حقوقی به عنوان حق طبیعی و امنیت حقوقی به عنوان عنصر سیستم قانونی ظاهر شده است. در هر دو حالت، ایده امنیت، نقش مهمی در قانون‌گذاری ایفا می‌کند. نظریه قانون طبیعی، امنیت حقوقی را به عنوان حق طبیعی امنیت لحاظ کرده و بین حقوق بشر و ایده عدالت مادی ارتباط برقرار می‌کند. هابز نویسنده‌ای است که امنیت را به عنوان صلحی درک کرده که برخاسته از تماس‌های اجتماعی است و شهروندان این امنیت را به قدرت واگذار می‌کنند. امنیت حقوقی، ضمانت حقوق بشر در جهان است و در قالب یک امنیت اجتماعی و انسانی تعبیر می‌شود (۱۶). ایده مثبت‌گرایی امنیت حقوقی به موشکافی و دفاع از رویه‌ها و تکنیک‌هایی می‌پردازد که تضمین‌گر و دلالت‌کننده بر ضمانت شهروندان است. امنیت حقوقی به عنوان یک عدالت رویه‌ای و رسمی درک شده است و عدالت مادی اهمیت قانونی ندارد. ایده اصلی مثبت‌گرایی گویای امنیت حقوقی در ارتباطی نزدیک با سیستم حقوقی است و مفهومی‌سازی نظام‌مند قانون با مجموعه‌ای از قوانین را در برمی‌گیرد. از این رو نمی‌توان امنیت حقوقی را بدون یک سیستم قانونی و یا نظم حقوقی درک کرد. هر سیستم حقوقی بر اساس سطح معینی از امنیت حقوقی معنا پیدا می‌کند این مهم، بیشتر در قالب امنیت سیستم قانونی، سیستم بین‌المللی، منطقه‌ای و ملی شکل می‌گیرد بدین شرح که توضیح نظری و فلسفی دلالت بر آن دارد که امنیت حقوقی یک ایده فرهنگی و تاریخی است (۱۱). اما مسئله مرتبط در اینجا، معنای معاصر مفهوم امنیت حقوقی است که توسط نویسنده‌ی آلمانی گوستاو رادبروخ تدوین شده است. وی قانون را در قالب واقعیتی تعریف کرده که معنای آن در مطیع بودن و یا عدالت نهفته است. امنیت حقوقی حقیقتاً در یک جامعه اجتماعی به شکل محتوای ارتباط میان بشر و نیازهای اجتماعی امکان‌پذیر

است. بشر دلیل گردهم آوردن ایده‌های امنیت و عدالت را توجیه می‌کند. حقوق اجتماعی و سیستم قانونی پایدار، عناصر امنیت حقوقی هستند که در نهایت امنیت اجتماعی به امنیت حقوقی تبدیل می‌شود چرا که، در رابطه‌ای جدید بین قانون و آزادی اجتماعی توسط قانون تعیین می‌شود. این بدان معناست که امنیت حقوقی، کم و بیش همان امنیت اجتماعی در جوامع توسعه‌یافته و معاصر است که یک ویژگی جدید و خاص از این مفهوم را در بر دارد (۱۵).

۵-۷. اصول حقوقی حاکم بر معامله و نقش آن در امنیت

حقوقی و روانی

هنگامی که معامله‌ای به نحو فضولی صورت می‌گیرد، از یک طرف، مالک اصلی مدعی مالکیت کالای فروخته‌شده می‌شود و از طرف دیگر خریدار با حسن نیت، خواستار مالکیت کالای خریداری‌شده می‌گردد؛ لذا منافع مالک اصلی و خریدار با حسن نیت، در مقابل هم قرار می‌گیرند. در چنین شرایطی از یک سو اصل مالکیت و تسلط افراد بر اموال خود، و از سوی دیگر اصل حفاظت از لزوم معاملات و حمایت از اشخاص با حسن نیت مطرح است شکل‌گیری این موضوع منوط به رعایت اصولی است که در ادامه به آنها پرداخته می‌شود.

۵-۷-۱. تعهد به جدیت در معامله

شروع گفتگوهای مقدماتی، به طور منطقی بیانگر آن است که طرفین در انعقاد قرارداد جدی بوده و به دنبال رسیدن به روابط قراردادی هستند. اصل بر آن است که هیچ فروشنده‌ای بدون قصد فروش، با دیگری وارد گفتگو نمی‌شود و هیچ خریداری نیز بدون تصمیم به خرید در خصوص شرایط بیع مذاکره نمی‌کند. جدی بودن در دوره‌ی پیش قراردادی بر اصل حسن نیت مبتنی بوده و به معنی داشتن قصد پیشرفت گفتگوهای مقدماتی است. اگر ثابت شود که هر یک از طرفین در مرحله‌ی گفتگوهای مقدماتی برای انعقاد قرارداد نهایی مصمم نبوده و جدیت نداشته است، در برابر دیگری مسئول می‌باشد (۱۷).

۵-۷-۲. تعهد به شفافیت

هدف اصلی از گفتگوهای مقدماتی در دوره‌ی پیش قراردادی، رسیدن به تفاهم مشترک برای انعقاد قرارداد اصلی است؛ باید توجه داشت که گفتگو با عبارات مبهم هیچ‌گاه طرفین را به مقصود نمی‌رساند. مقتضای اصل حسن نیت، شفاف بودن در دوره‌ی پیش قراردادی است. هر یک از طرفین باید به روشنی و با به کارگیری عباراتی که برای بیان مقصود قابل فهم است، با دیگری مذاکره نماید. استفاده از عبارات غیرقابل درک و یا عباراتی که قابل حمل بر چند معنی می‌باشند و موجبات سوءتفاهم را فراهم می‌آورند، نه تنها رسیدن به مقصود نهایی طرفین را دشوار می‌سازد، بلکه اختلاف‌ها را نیز افزایش می‌دهد (۱۸).

۵-۷-۳. تعهد به ارائه‌ی اطلاعات

فلسفه‌ی اصلی گفتگوهای مقدماتی، تبادل اطلاعات میان طرفین است تا ایشان با لحاظ این اطلاعات، ارزیابی‌های لازم را انجام داده و در خصوص انجام معامله یا چشم‌پوشی از آن اتخاذ تصمیم نمایند. که بعضاً از آن به «تعهد پیش قراردادی به ارائه‌ی اطلاعات» یاد می‌شود که به این معناست که قبل از انعقاد قرارداد یکی از طرفین مکلف است اطلاعات خاصی را که شامل اطلاعات است که احتمال اثرگذاری دانستن آن‌ها بر تصمیم طرف مقابل می‌رود، به طرف مقابل ارائه کند البته این تعهد متفاوت از تعهدات قراردادی اطلاع‌رسانی است تعهدات قراردادی اطلاع پیش از قرارداد وجود ندارد، و عمدتاً شامل آگاه‌سازی خریدار از نحوه استفاده از مبیع و عنداللزوم ارائه‌ی توصیه‌های خاص در مورد استعمال آن است (۱۹).

اقتضای اصل حسن نیت، اطلاع‌رسانی در دوره‌ی پیش قراردادی است، طرفین می‌بایست در جریان گفتگوهای مقدماتی، در رابطه با عناصر اساسی قرارداد که در تصمیم‌گیری ایشان مؤثر است، تبادل اطلاعات نموده و نسبت به مواردی مانند: وضع یکدیگر، شرایط معامله و ویژگی‌های موضوع آن آگاه شوند. امروزه تمایل قانون‌گذاران بر آن است که بیان تمام وقایع مؤثر در تراضی را در زمره‌ی تکالیف مهم طرفین در رعایت حسن نیت تلقی نمایند (۲۰).

در حقوق بسیاری از کشورهایی که اصل حسن نیت را پذیرفته‌اند، تعهد به ارائه‌ی اطلاعات را بر پایه‌ی اصل مذکور استوار می‌سازند و معتقدند که لازمه‌ی حسن نیت در دوره‌ی پیش قراردادی، آگاه ساختن طرف مقابل نسبت به شرایط تعهدات و افشای هرگونه اطلاعات مهم است که دستیابی به آن از حیطة‌ی پیش‌بینی معمولی طرفین خارج می‌باشد (۲۱). در حقوق ایران گرچه اصلی در خصوص ارائه‌ی اطلاعات به طرف معامله دیده نمی‌شود اما از این رو شرط اولیه انعقاد هر عقدی قصد و رضای دو طرف قرارداد است (بند اول ماده ۱۹۰ ق.م) برای این منظور لازم است که طرفین قرارداد راجع به ارکان اساسی عقد توافق کنند. منظور از ارکان اساسی «چگونگی مبادله‌ی اموال و تعهدات اصلی و میزان تعهد هر طرف» است از این رو می‌توان تحلیل نمود که برای توافق بر ارکان اساسی عقد، توافق بر ماهیت مورد عقد فرد ماهیت واحد در عقد معین و وصف مهم مورد کلی عقد و... لازم است بنابراین می‌توان بیان داشت که لازمه‌ی توافق طرفین بر ارکان اصلی عقد، علم آنها بر عوضین قرارداد و اوصاف اصلی آنها است. اگر بپذیریم که طرفین متعهدند که زمینه‌ی صحت قرارداد را فراهم آورند، و از سوی دیگر صحت قرارداد منوط به علم یکی از طرفین به اطلاعاتی باشد که در اختیار طرف دیگر است، می‌توان طرف قرارداد را مکلف به ارائه‌ی اطلاعات به طرف مقابل دانست. در سایر موارد نیز هر چند نمی‌توان بر اساس قواعد عمومی قراردادها بایع را مکلف به ارائه‌ی اطلاعات دانست اما بایع در ارائه‌ی اطلاعات به طرف مقابل متعهد به رعایت صداقت است. چنانچه گفته شده: «فروشنده باید اطلاعاتی را که به خریدار می‌دهد درست باشد، زیرا معامله بر مبنای حسن نیت استوار شده است و هرکس حق دارد که به گفته‌های مالک درباره‌ی مقدار و اوصاف معامله اعتماد کند» (۱۹).

۵-۷-۴. تعهد به رازداری

اقتضای اصل حسن نیت آن است که اگر اطلاعات ارائه شده توسط یکی از طرفین متضمن اسرار حرفه‌ای باشد، طرف دیگر حق استفاده از این اطلاعات برای اهداف شخصی و یا افشای آنها را نداشته باشد (۲۲). این تکلیف را تعهد به رازداری نام

این مسیر، از هرگونه اقدام لازم، دریغ نخواهند کرد (۱۸)، کوتاهی از این همکاری، بر خلاف حسن نیت تلقی می‌شود. برای مثال، در فرضی که انعقاد قرارداد مستلزم کسب مجوز از مرجع صالح باشد و فقدان آن موجبی برای بی‌اعتباری قرارداد آینده تلقی شود، هر یک از طرفین که وظیفه‌ی کسب مجوز را بر عهده دارد، باید برای تهیه‌ی آن اقدام لازم را انجام دهد. لذا بطلان یا بی‌اعتباری قرارداد آینده به واسطه‌ی فقدان این مجوز، موجب مسؤولیت طرف قاصر خواهد شد. همچنین اگر یکی از طرفین بدون دلیل موجه از همکاری در تکمیل فرم‌های ضروری برای نهایی شدن قرارداد خودداری ورزد، در برابر دیگری مسؤول پرداخت غرامت خواهد بود (۱۴).

۵-۷-۷. تعهد به مراقبت

همواره گفتگوهای مقدماتی نوعی رابطه‌ی حقوقی مبتنی بر اعتماد ایجاد می‌کند که به موجب آن هر یک از طرفین می‌تواند از دیگری انتظار داشته باشد تا منافع وی را محترم شمارد. در واقع، هر طرف در برابر دیگری مکلف است موجبات صدمات مالی، جسمی یا روحی طرف مقابل را فراهم نکند. این وظیفه که «تعهد به مراقبت» نام دارد، بر اصل حسن نیت استوار است. بر اساس آن، طرفین باید مراقب باشند تا در جریان گفتگوهای مقدماتی، لطمه‌ای به دیگری وارد نکنند (۱۷).

۵-۸. اصل اعتماد مشروع و امنیت حقوقی روانی

اصل اعتماد مشروع از این جهت با اصل امنیت حقوقی ارتباط می‌یابد که به شهروندان اجازه می‌دهد تا نتایج اقدامات خویش را از نظر حقوقی پیش‌بینی نمایند. در واقع، به موجب این اصل، می‌توان گفت که در اثر وجود قابلیت پیش‌بینی نتایج اعمال و وقایع حقوقی، نوعی اعتماد نسبت به نظام حقوقی در شهروندان ایجاد می‌شود یا به بیان دیگر این اصل عبارتی ویژه برای اصل قابلیت پیش‌بینی است که از لوازم اصل امنیت حقوقی محسوب می‌شود (۷).

باید توجه داشت که قانونی بودن یک وضعیت حقوقی از نظر نظام حقوقی، آن نظام را موظف می‌نماید که این وضعیت را

نهاداند. امروزه رازدار بودن در گفتگوهای مقدماتی به عنوان یکی از اصول حاکم بر روابط پیش قراردادی به شمار می‌رود (۱۵). در این راستا و به عنوان مثال در حقوق ایران با نگاهی به ماده ۱۰ قانون مدنی، همراه با تحلیل قصد طرفین و با استناد به عرف می‌توان نوعی رابطه امانی را به صورت مستقیم میان خریدار و فروشنده در قبال ارائه اطلاعات ملاحظه کرد، زیرا امانت‌داری محدود به حفظ فیزیکی مال امانی نیست، بلکه شامل لوازم و مقتضیات عرفی آن و از جمله اطلاعات بانکی مشتریان نیز می‌گردد. از آنجا که اطلاعات بانکی مشتریان نیز جزء لاینفک ارتباط اشخاص با بانک‌ها است و کلیه این اطلاعات و اسناد آن در فرآیندی ناگزیر از سوی مشتریان به بانک‌ها داده می‌شود تا بتوانند از خدمات بانکی استفاده کنند (۲۳).

۵-۷-۵. عدم مذاکره موازی

بازار رقابتی آزاد اقتضا دارد که اشخاص برای انتخاب بهترین گزینه، گفتگوهای مقدماتی برای انعقاد قرارداد را همزمان با چند نفر انجام دهند. در چنین شرایطی ممکن است هر یک از اطراف گفتگو با این تصور که تنها طرف مذاکره‌کننده است، گفتگوهای مقدماتی را تداوم بخشد؛ مگر اینکه در ابتدای دوره‌ی پیش قراردادی تصریح شود که مذاکرات همزمان با چند نفر صورت می‌گیرد. در این صورت، انعقاد قرارداد با هر یک از اطراف گفتگو، مذاکره‌کننده را به مقصود می‌رساند؛ بنابراین وی نیازی به ادامه‌ی مذاکره و انعقاد قرارداد با دیگران نخواهد داشت (۱۸).

۵-۷-۶. تعهد به همکاری و مشارکت

ارتباط طرفین در دوره‌ی پیش قراردادی در جهت کسب منفعت دوجانبه و یا تشریک در مسؤولیت و هزینه‌ها را «همکاری» می‌نامند. مقتضای اصل حسن نیت، همکاری در دوره‌ی پیش قراردادی است؛ عدم مشارکت طرفین می‌تواند موجبات ایجاد مسؤولیت پیش قراردادی را فراهم آورد. در واقع، چنانچه طرفین حسن نیت داشته باشند، برای انعقاد یک قرارداد معتبر با یکدیگر نهایت همکاری را خواهند داشت و در

زمره‌ی دلایل اثبات دعوی آورده است، اشاره به همین معنای خاص است (۲۰).

۵-۹-۱. نقش اسناد رسمی در تحقق حقوق شهروندی

در دوره کنونی شاهد گسترش روابط اجتماعی و سیستم حقوقی به وسیله اصلاح بسیاری از موسسات حقوقی دولت هستیم؛ چرا که استانداردها و شرایط اقتصادی، اجتماعی و سیاسی فعالیت‌های معیشتی جامعه در حال تغییر می‌باشند، مشاغلی که پیش‌تر نیازی به آنها نبود احیا شده‌اند لذا علی‌رغم آنکه ثبت اسناد و مراکز مربوط به ثبت در مقایسه با دیگر موسسات بصورت سنتی‌تر اداره می‌شوند، توسعه روابط پیش‌گفته باعث کنار گذاشتن این موسسه حقوقی نشده است (۲۶) چرا که عملیات مربوط به ثبت و دفاتر اسناد رسمی تأثیر بسزایی در بسیاری از مسائل اقتصادی شرکت‌کنندگان در روابط اقتصادی دارند، و از چند جنبه سبب تحقق حقوق شهروندی می‌شوند اولاً، دفاتر اسناد رسمی با جدیت تمام عدم نقض قوانین مربوطه را پیگیری می‌کند (۱۱). ثانیاً، در صورت نقض قوانین توسط شهروندان یا مقام‌های مسئول، مراکز ثبت این موضوع را به ادارات و سازمان‌های مربوطه و یا دادستان اطلاع می‌دهند و ثالثاً، وظایفی که در خصوص حمایت از حقوق اشخاص حقیقی و حقوقی پیش روی مراکز ثبت و اسناد رسمی قرار گرفته است با وظایف دادگاه اشتراکات زیادی دارند، چرا که در صورت طرح دعوی در دادگاه، مراکز ثبت و اسناد رسمی، اثبات حق و تعهدات طرف‌های قرارداد را برای طرف ذی‌نفع تسهیل می‌کند (۲۵). رابعاً، این اسناد، نقش بسیار زیادی در اثبات حقوق مالکانه مربوط به اموال غیرمنقول دارند. توضیح این که طبق قوانین ایران، هرگونه نقل و انتقال حقوق مالکانه مربوط به اموال غیرمنقول ثبت شده باید با تنظیم سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی به عمل آید. ماده ۴۶ ق.ث می‌گوید: «ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل: ۱- کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک، ثبت شده است. ۲- کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک، ثبت شده است»، و در ادامه نیز، ماده ۲۸ همین قانون، در جهت

تضمین نموده و اطلاعات مربوط بدان را در اختیار شهروندان قرار دهد. وجود این اصل و اجرای آن توسط مقامات عمومی سبب می‌شود که شهروندان انسجام و استمرار این فرآیند را توسط این مقامات ارزیابی نمایند. این ارزیابی توسط شهروندان و به ویژه اشخاص حقوقی مشمول حقوق خصوصی، منجر به پاسخ به این پرسش می‌شود که آیا اقدامات مقامات عمومی بر مبنای مشخص و با ثباتی استوار است یا بر اثر شرایط اقتصادی و سیاسی تغییر می‌نماید؟ این مسئله نقش بسیار مهمی در ارزیابی عملکرد عاملان قوه قضاییه دارد؛ چه، تأثیر بسیار مستقیمی در گردش سرمایه، سرمایه‌گذاری‌های داخلی و خارجی و خصوصاً فرار سرمایه دارد (۲۴).

۵-۹. چگونگی نقش اسناد رسمی در تحقق حقوق شهروندی و امنیت حقوقی مالکیتی

سند حقوقی شکلی است که عینیت اطلاعات معنادار حقوقی را در بر دارد و عامل با اهمیت این اطلاعات است. از این رو محققین تأکید دارند که سند حقوقی حامل اطلاعات مهم حقوقی است و از طریق آن قطعیت قوانین حقوقی و استقلال برخی از افراد، پایداری روابط اجتماعی و پایداری موضع فرد در جامعه حاصل می‌شود (۲۵). بنابراین یک سند رسمی موضوعی است که در آن اطلاعات حقوقی تثبیت شده و به گونه‌ای ویژه برای دستیابی، ذخیره و توزیع در زمان و مکان طراحی شده است. طبق ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، اسناد رسمی اسنادی هستند که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد مامورین رسمی در حدود صلاحیت آن‌ها بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد مانند شناسنامه، اسناد مالکیت خودرو و منزل، گواهینامه رانندگی و... . بنابراین واژه سند به دو معنای عام و خاص بکار رفته است. در معنای عام، سند عبارت از هر تکیه‌گاه و راهنمای مورد اعتماد است که بتواند اعتماد دیگران را به درستی ادعا جلب کند، خواه نوشته باشد یا گفته و اماره و اقرار. به معنای خاص، نوشته‌ای است که در مقام اثبات دعوی یا دفاع از آن، می‌توان راه وصول به واقعی باشد. بند دوم ماده ۱۲۵۸ ق.م که اسناد کتبی را در

موارد «حقوق شهروندی» که همان حقوق مدنی است عنوان کرد. اما این موضوع زمانی جنبه‌ی ملموس به خود می‌گیرد که توجه داشته باشیم که با ثبت اموال بنام مالک، شاهد شکل‌گیری یک حق شهروندی بوده که به صورت مطلق، انحصاری و دائمی خواهد بود. مطلق به این معنا که می‌تواند هرگونه انتفاعی را در ملک خود بنماید. انحصاری است چون این حق منحصرأً به فردی داده می‌شود که مالک است و دیگران نیز باید این حق را محترم بشمارند. و به آن تجاوز نکنند و دائمی است زیرا به مدت نیست.

۵-۹-۲. چگونگی نقش اسناد رسمی در تحقق امنیت

حقوقی و روانی

هر چند ممکن است هنوز افرادی باشند که به دلیل فرار از تشریفات تنظیم سند رسمی و یا گریز از پرداخت هزینه‌های قانونی، ترجیح دهند روابط اجتماعی و حقوقی خود را بصورت نوشته‌های عادی (اسناد عادی) تنظیم نمایند ولی قریب به اتفاق مردم به اهمیت و امتیاز اسناد رسمی واقف بوده و قراردادهای خود را در قالب سند رسمی تنظیم می‌کنند. اسناد رسمی به دلایل زیر نسبت به اسناد عادی دارای امتیاز می‌باشد (۲۸): الف- امنیت حقوقی اسناد رسمی: ریشه این امنیت اول در حمایت‌های قانونی از اسناد رسمی و دوم در استحکام فنی و علمی اسناد رسمی قرار دارد (۲۹). ب- قانون ثبت اسناد و املاک، قانون مدنی، قانون دفاتر اسناد رسمی و سایر قوانین و مقررات، رسماً اعتبار اسناد رسمی را پذیرفته و آن را مورد حمایت قرار داده‌اند. صرف‌نظر از اعتبار اسناد رسمی ناشی از حمایت‌های قانونی، این اسناد به جهت نحوه شکل‌گیری و تنظیم نیز قابل اعتمادند. در مسیر شکل‌گیری از این اسناد، کلیه باب‌ها و منافذ احتمال و تردید، توسط تنظیم‌کنندگان بررسی و مسدود می‌گردد و استعلامات لازم از مراجع ذی‌ربط بعمل می‌آید. ج- محدودیت تعرض‌پذیری اسناد رسمی: مطابق قوانین و مقررات، تعرض‌پذیری اسناد عادی، عام و فراگیر است. یعنی برای دفاع در مقابل اسناد عادی می‌توان از انواع مختلف تعرض استفاده کرد. اعم از ادعای جعل، تردید، انکار و دعوی بی‌اعتباری سند. اما در

بیان ضمانت اجرای عدم تنظیم سند به شرح ماده فوق‌الذکر مقرر کرده است که: «سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد».

با این اوصاف، ملاحظه می‌شود چنانچه کسی بخواهد حقوق مالکانه خود بر اموال غیرمنقول ثبت شده را ثابت نماید و این حقوق از شخص دیگری، بعد از اجباری شدن ثبت اسناد به او منتقل شده باشد باید مبادرت به ارایه‌ی سند رسمی به شرح مواد فوق‌الذکر بنماید؛ در غیر این صورت، قانون از به رسمیت شناختن حقوق مالکانه او بر چنین اموالی معذور و ممنوع خواهد بود. همچنین باید توجه داشت که طبق ماده ۴۷ ق.ث، در نقاطی که وزارت دادگستری مقتضی بداند، نقل و انتقال حقوق مالکانه مربوط به اموال غیرمنقول ثبت نشده نیز، باید با تنظیم سند رسمی در دفتر اسناد رسمی صورت پذیرد که در چنین صورتی نیز اثبات حقوق مالکانه، صرفاً با ارایه‌ی سند رسمی امکان‌پذیر خواهد بود.

موارد فوق بخشی از حمایت‌های مراکز ثبت و دفاتر ثبت اسناد در حمایت از حقوق شهروندی به حساب می‌آیند این موضوع در قوانین ایران نیز بیان شده است مطابق ماده ۹ قانون ثبت ۱۳۱۰ که بیان می‌کند: «وزارت عدلیه حوزه‌ی هر اداره یا دایره ثبت را چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیرمنقول و اقع در هر ناحیه اقدام می‌کند». تفسیر این ماده نشان می‌دهد که می‌بایستی کلیه اموال غیرمنقول را ثبت نمود اما ابتدا لازم است توجه نمود که اموال غیرمنقول دو نوع هستند: اولاً، اموالی که مالکیت خاص دارند همانند، خانه، مزرعه و مغازه و ثانیاً؛ اموالی که مالکیت خاص ندارند به گونه‌ای که کسی نمی‌تواند آنها را به تملک خود درآورد این اموال به طوری که در مواد ۲۴، ۲۵، ۲۶ قانون مدنی و اصل چهل و پنجم قانون اساسی آمده است عبارت است از: طریق، شوارع عامه و کوچه‌هایی که آخر آنها مسدود نیست و پله‌ها و کاروانسراها و... (۲۷) بررسی اموال منقول و غیرمنقول در قوانین ایران می‌توان بیان داشت که اموال غیرمنقول که دارای مالکیت خاص هستند با ثبت آنها یک‌سری حق و حقوقی برای این مالکین قطعی می‌گردد که آن را می‌توان به عنوان یکی از

هزینه‌های عمومی کاهش خواهد یافت. ثانیاً، این مراجع با فرصت ایجاد شده به سایر مسایل و مشکلات و نارسایی‌های اجتماعی سریع‌تر رسیدگی خواهند نمود و نتیجه آن افزایش آرامش و امنیت در جامعه خواهد بود.

۵-۱۰. بررسی چالش‌های امنیت حقوقی و روانی خریدار با حسن نیت در اسناد اموال غیرمنقول در قوانین ایران

در همه‌ی نظام‌های حقوقی می‌توان قاعده‌ای را مشاهده کرد که بر اساس آن شخصی که حقی ندارد نمی‌تواند آن را به دیگری انتقال دهد. در حقوق غربی این قاعده تحت عنوان «تمودت» شناخته می‌شود. به این معنا که «تو نمی‌توانی آنچه را که نداری به دیگری بدهی». در حقوق ایران تجلی این قاعده را می‌توان در قواعد مربوط به معاملات فضولی دید (۲۰). در مقابل این قاعده، حمایت از خریدار با حسن نیت که در ایران به عنوان تئوری عمل به ظاهر شناخته شده وجود دارد و عبارت از نظریه‌ای است که در جهت حمایت از خریدار با حسن نیت عمل می‌کند در این راستا، ماده‌ی ۳۵ قانون مدنی تصرف را دلیل مالکیت محسوب کرده مگر اینکه خلاف آن اثبات شود. با این وجود در ماده‌ی ۳۶ به سبب تملک اشاره شده و تصرفی را که ثابت شود که ناشی از سبب قانونی نبوده مورد حمایت قرار نمی‌گیرد. بر این اساس حقوقدانان نتیجه گرفتند که اگر مالک ثابت کند که فروشنده مالک نبوده است می‌تواند مال را پس بگیرد. همچنین در ماده‌ی ۳۲۳ نیز به صراحت از مالک حمایت کامل می‌کند و به او اجازه‌ی دریافت عین مال و در صورت تلف شدن قیمت یا مثل را از خریدار می‌دهد. اما علی‌رغم موارد فوق قوانین ایران با چند چالش عمده روبه‌رو هستند اولاً، گرچه به ظاهر این قوانین از خریدار حمایت به عمل می‌آورند اما در واقع می‌توان بیان داشت که هیچ حمایتی از خریدار با حسن نیت به عمل نمی‌آید مگر در خصوص اسناد تجاری که در این خصوص حمایت از انتقال گیرنده‌ی با حسن نیت به عنوان یک اصل کلی حقوقی شناخته شده و بر اساس ماده‌ی ۳ قانون آیین دادرسی مدنی که به قاضی اجازه‌ی اعمال اصول کلی حقوقی را می‌دهد قابل اعمال است (۳۰). ثانیاً، در فقه امامیه نیز

مقابل سند رسمی تنها می‌توان ادعای جعل مطرح نمود. د- قدرت اجرائی اسناد رسمی: اجرای مفاد اسناد عادی مستلزم طرح در محکمه و طی فرآیند رسیدگی قضائی است. اما بموجب ماده ۹۲ قانون ثبت «مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم‌الاجرا است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد» ماده ۹۳ قانون مزبور نیز مقرر می‌دارد: «کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده، مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم‌الاجرا است» (۲۸).

بنابراین در این راستا می‌توان تحلیل نمود که اولاً؛ با توجه به حمایت قانونی از اسناد رسمی و امنیت حقوقی آنها و عدم پذیرش ادعای انکار یا تردید در مقابل آن، هرچه در روابط حقوقی شهروندان خصوصاً معاملاتی که منجر به حق مالکیت می‌گردد، بتوان شهروندان را به سوی تنظیم سند رسمی سوق داد، میزان اختلافات و مراجعات به محاکم و شوراهای حل اختلاف بسیار کمتر خواهد شد. ثانیاً؛ تکالیف گوناگونی که در قوانین و مقررات مختلف بر عهده دفاتر اسناد رسمی در هنگام تنظیم اسناد قرار داده شده، اکثراً و عموماً در راستای حفظ حقوق شهروندان بوده و امنیت حقوقی مالکیت آنها را تضمین می‌کند. در نمونه‌ها و مصادیقی که ذکر شد، هنگام تنظیم یک سند رسمی در مورد انتقال مال غیرمنقول مثل یک واحد آپارتمان یا قطعه ملک یا باغ و... استعلاماتی که از مراجع و ادارات مختلف انجام می‌گیرد، هرگونه عیب قانونی را قبل از تنظیم، شناسایی و برطرف نموده و بدهی‌های احتمالی فروشنده به ادارات و مراجع ذی‌ربط پرداخت شده و یا حداقل، خریدار از نوع و میزان بدهی مطلع می‌شود. بنابراین اسناد رسمی تأثیر بسزایی در حقوق شهروندی داشته و باعث حفظ حقوق و امنیت مالکیت شهروندان می‌گردد (۲۸). که در بردارنده دو فایده در راستای تحقق امنیت حقوقی هستند افراد در مراجعات مکرر و طولانی به مراجع قضایی برای اثبات حق خود و یا دفاع از اتهامات منتسب به خود نخواهند شد و فایده مهم‌تر در واقع منافع عمومی جامعه می‌باشد. به این ترتیب که با کاسته شدن از مراجعات به محاکم؛ اولاً،

همانند قوانین ایران گرچه به نظر می‌رسد که حمایت از مالک مطلق بوده و فرقی میان خریدار با حسن نیت و غیر آن نمی‌باشد ولی دقت نشان می‌دهد که در هنگام رسیدگی قضایی، دعاوی همواره به سود مدعی مالکیت خاتمه نمی‌یابد و گاه مدعی علی‌رغم اثبات مالکیت پیشین، در دعوا شکست می‌خورد. بر این اساس، باید پذیرفت که حمایت از مالک همواره مطلق نبوده و راهکارهایی برای حمایت از خریدار با حسن نیت موجود است که می‌توان از آن قواعد حمایت از خریدار با حسن نیت را استخراج نمود (۳۱). و ثالثاً، در نظام حقوقی ایران به تبعیت از فقه امامیه، حامی منافع مالک است و برای حمایت از خریدار با حسن نیت به صرف امکان رجوع وی به فصول اکتفا کرده است. رجوعی که گاه به دلیل در دسترس نبودن فصول ممکن نیست و گاه با فصول معسر از پرداخت غرامت مواجه است. افزون بر اینکه خریدار با حسن نیت صرفاً مالکیت کالا را از دست نمی‌دهد بلکه به جهت تلف یا عیب کالا و منافع فوت شده نیز باید به مالک غرامت بدهد، این در حالی است که در برخی اوقات مالک، خود زمینه معامله فضولی را فراهم کرده است. با این حال، آنچه در نظام حقوقی ایران اهمیت دارد انتقال مالکیت همراه با رضایت مالک است و تا زمانی که این رضایت محرز نشود، معامله معتبر نخواهد بود. همچنان که طبق ماده ۲۴۹ قانون مدنی حضور همراه با سکوت مالک، دال بر رضای او نیست و طبق قواعد عمومی قراردادها انتقال مالکیت بدون رضایت مالک نافذ نیست، رابعاً، در فقه و حقوق ایران همواره مالک، زیان‌دیده و بایع فضولی، غاصب فرض شده است و مشتری در حکم غاصب بوده است و در صورتی که مشتری فریب خورده باشد، یک رابطه دو طرفه میان او و بایع به وجود آمده است که مالک خارج از این رابطه قرار داشته است. در حالی که به عنوان مثال در نظام حقوقی کاملاً لا این مشتری است که زیان‌دیده است و بایع فضولی ناقض شروط قراردادی است و مالک مقصر در حفاظت از اموال خود محسوب می‌شود. هرچند این نوع نگاه در همه موارد صادق نیست، اما گاه منطبق بر واقع است. حد اعلای آن هنگامی است که بین مالک و بایع فضولی تبانی برای فریب خریدار با حسن نیت وجود دارد. در این صورت

نمی‌توان مالک را خارج از رابطه غار و مغرور دانست. البته باید فرض مسئولیت مالک در برابر معامله فضولی را بر اساس قواعد غرور، تسبیب و لاضرر تبیین کرد، اما اگر پذیرفتیم که گاه مالک در قبال خسارت‌های وارده به خریدار مسئول است (۲۹). بنابراین با بررسی چالش‌های فوق می‌توان نتیجه گرفت که مطابق فقه امامیه و حقوق ایران خریدار با حسن نیت نه تنها در برابر مالک هیچ حمایتی نمی‌شود بلکه در حکم غاصب نیز محسوب می‌گردد (۳۱) اما علی‌رغم چالش‌های فوق نکته امیدوارکننده در حقوق ایران در راستای توجه به حقوق مالک و خریدار با حسن نیت می‌توان بیان داشت این است که در فقه امامیه و قانون مدنی ایران نیز مانند نظام حقوقی کاملاً لا، حفظ مالکیت اشخاص اولویت دارد. اگرچه بر خلاف کاملاً لا، فقه امامیه و حقوق ایران هیچ‌گاه مالکیت خریدار فضولی را بر مالکیت اشخاص ترجیح نمی‌دهد؛ زیرا قاعده سلطنت همواره حکم می‌کند که معاملات فضولی غیرنافذ باشند و سرنوشت معامله در اختیار صاحب اصلی کالا قرار گیرد. بنابراین تنها هنگامی مالکیت کالا به خریدار منتقل می‌شود که صاحب اصلی آن معامله را تنفیذ نماید و رضایت خود را برای انتقال کالا اعلام کند. البته حمایت از مالکیت اشخاص به همین میزان خلاصه نمی‌شود بلکه اعلام رضایت مالک جایگاه ویژه‌ای در فقه و حقوق ایران دارد، آنچنان که حتی علم مالک به وقوع عقد فضولی و حتی حضور وی در مجلس عقد، اعلام رضایت محسوب نمی‌شود و لذا تا زمانی که رضایت مالک آشکار نشود، معامله فاقد اعتبار است؛ بنابراین سکوت مالک همراه با حضور در مجلس عقد رضایت تلقی نمی‌شود. البته این بدان معنا نیست که اگر اعلام رضایت به صورت فعل یا همراه با آماره‌هایی باشد، عقد اعتبار ندارد، بلکه منظور آن است که تا زمانی که اثبات نشود مالک راضی به معامله بوده است، عقد فضولی خواهد بود و حال اگر مالک چنین عقدی را رد نماید، خریدار مسئول جبران خسارت‌هایی است که به کالا و منافع آن وارد آمده است (۳۰).

بررسی موارد فوق در قالب چالش‌های موجود در حقوق ایران و بررسی آنچه حمایت از خریدار با حسن نیت می‌توان برداشت کرد این است که در قوانین ایران در راستای حمایت از خریدار

با حسن نیت دو راهکار وجود دارد. اولاً، معتبر دانستن ظاهر معاملات است. بدین استدلال که بر مبنای قاعده ید متصرف فعلی مال را مالک بشناسیم و مالک که مالش فروخته شده فقط به بایع فضولی رجوع کند و از باب تلف حکمی بدل مالش را مطالبه کند. به خصوص اگر بر روی مال معاملات متعددی صورت گرفته باشد و رجوع هر خریدار به بایع قبلی موجب تحمل هزینه‌های سنگین بر خریداران و مشکلات عدیده برای دستگاه قضایی شود (۲۸). با این حال این راهکار تنها در مواردی خاص مانند وجود ایادی متعاقبه و تحمیل ضررهای سنگین بر خریداران قابل اعمال است و پذیرش آن به معنای اخلال در قواعد بنیادین قراردادهای نظام حقوقی ایران و چشم‌پوشی از دستورات فقهی مبنی بر حمایت از مالکیت اشخاص (قاعده سلطنت و احترام مال مسلمین) است. به خصوص با این توجه که بحث تلف حکمی در فقه ناظر بر حمایت از مالکی است که مالش از دسترس او خارج شده است بدین جهت نیز به جای مثل یا قیمت مال، بدل آن را دریافت می‌دارد؛ لذا توسعه قلمرو این راهکار، مانند نظام کامنلا، به معنای دست کشیدن از قاعده سلطنت به نفع خریدار است؛ در حالی که باید بتوان در کنار احترام به مالکیت مالک، از منافع خریدار نیز حمایت نمود. ثانیاً، امکان رجوع خریدار به مالک اصلی برای جبران خسارت وارده از معامله فضولی، بر مبنای قواعد غرور، تسبیب و لاضرر را فراهم می‌کند. بر این اساس هنگامی که به دلیل تقصیر و سهل‌انگاری مالک، خریدار از بایع فضولی فریب می‌خورد، این امکان برای خریدار با حسن نیت وجود دارد که به مالک اصلی برای جبران از خسارت‌ها وارده ناشی از رد معامله رجوع کند.

۶. نتیجه‌گیری

معامله و خرید فروش از دیرباز در جوامع از اهمیت فراوانی برخوردار بوده است این موضوع منجر به دو اقدام اساسی شده است اولاً، به رسمیت شناختن حقوق مالکیت و ثانیاً، شکل‌گیری سند و اسناد در این راستا هستیم هر چند در گذشته مردم معاملات خود را با اسناد عادی انجام می‌دادند ولی با ظهور دوران جدید و عصر مدرنیته، لزوم توجه به اسناد

رسمی در پرتو توسعه روزافزون علوم و فنون مربوط به تنظیم اسناد اهمیت بسزایی پیدا کرد است چرا که حق مالکیت از جمله حقوق مهمی است که باید توسط دیگر افراد و جامعه محترم شمرده شود و حاکمیت نیز باید حمایت‌های قانونی و قضایی زمینه لازم در جهت به رسمیت شمردن این حق را فراهم آورد از این رو با شروع دوران مدرنیته و ظهور حقوق به عنوان تضمین‌کننده حق، اهمیت حمایت‌ها بیشتر گردید و بر این اساس قانون ثبت اسناد و املاک کشور در سال ۱۳۱۰ و بعدتر نیز قانون تجارت به تصویب رسید که خود نشان‌دهنده اهمیت و حمایت از ارزش مالکیت است چرا که هرچه حمایت حاکمیت از این حق بیشتر باشد، امنیت و آسایش روانی در جامعه برقرار خواهد شد و دغدغه خاطر اشخاص به مراتب کمتر می‌شود. بنابراین مطالب فوق نشان می‌دهند که تثبیت مالکیت و توجه جدی به اسناد رسمی، حس ناامنی حقوقی و روانی را در جامعه از بین خواهد برد و سبب ایجاد احساس امنیت حقوقی و روانی در جامعه خواهد شد بنابراین فرضیه این مقاله مورد تأیید بوده و بررسی اسناد مطرح شده بر صحت و تأیید فرضیه تأکید دارند منوط به این مسئله که می‌بایست اسناد عادی جای خود را به اسناد رسمی داده و ثبت رسمی معاملات غیرمنقول در جامعه افزایش یابد. باید عنایت داشت، هنگامی که معامله‌ای به نحو فضولی صورت می‌گیرد، از یک طرف، مالک اصلی مدعی مالکیت کالای فروخته‌شده می‌شود و از طرف دیگر خریدار با حسن نیت، خواستار مالکیت کالای خریداری‌شده می‌گردد؛ لذا منافع مالک اصلی و خریدار با حسن نیت، در مقابل هم قرار می‌گیرند. در چنین شرایطی از یک سو اصل مالکیت و تسلط افراد بر اموال خود، و از سوی دیگر اصل حفاظت از لزوم معاملات و حمایت از اشخاص با حسن نیت مطرح است شکل‌گیری این موضوع منوط به رعایت اصولی از جمله، عهد به جدیت در معامله، تعهد به شفافیت، تعهد به ارائه اطلاعات، تعهد به رازداری، عدم مذاکره موازی، تعهد به همکاری و مشارکت، تعهد به مراقبت است که می‌تواند به نحو احسن امنیت حقوقی و روانی خریدار با حسن نیت را تضمین کند. بر اساس مطالعات انجام گرفته در این مقاله می‌توان راهکارهای زیر را ارائه داد. اول، افزایش

تعداد دفاتر اسناد رسمی و کاهش هزینه‌های آن و تسهیل در تشریفات ثبت اسناد؛ دوم، افزایش آگاهی و تشویق مردم به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول در رسانه ملی و فضای مجازی؛ سوم، تعیین دوره گذار و افزایش مهلت زمانی مناسب برای ثبت اولیه اسناد عادی موجود به دو سال پس از انجام دو مورد فوق؛ چهارم، الزام به ثبت تمام اسناد عادی در سامانه اعلامی سازمان ثبت و «اعلام بطلان» معاملات جدیدی که پس از تصویب این قانون در سامانه اعلامی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ثبت نگردند. پنجم، در صورت اصرار شورای نگهبان بر نظر خود، مجلس شورای اسلامی می‌تواند این طرح را به مجمع تشخیص مصلحت نظام ارسال نماید.

۷. تقدیر و تشکر

از تمام عزیزانی که در تهیه و تدوین این پژوهش مساعدت و همکاری نمودند تقدیر و تشکر می‌کنم.

۸. سهم نویسندگان

کلیه نویسندگان به صورت برابر در تهیه و تدوین پژوهش حاضر مشارکت داشته‌اند.

۹. تضاد منافع

در این پژوهش هیچگونه تضاد منافی وجود ندارد.

References:

1. Ahsan M. Revising the Concept of Human Security. *Philosophy and Progress*. 2016;16(1):1-22.
2. Vije M. Legal Security as a Condition for Judicial Security. *Strategy Quarterly*. 2010;58(20):95-130. (Persian).
3. Sadeghi N. Economic analysis of mandatory registration of documents and transactions (focusing on real estate transactions). Tehran: Shahr-e-Danesh Legal Studies and Research Institute; 2019. (Persian).
4. Tabatabai Hesari N, Sadeghi Moghadam M. Effects of property registration on the validity of legal acts; Emphasizing the characteristics and functions of the registration system. *Comparative Law Studies*. 2015;6(2):677-98. (Persian).
5. Panjtani M. The role and validity of the official document in economic and judicial security. *Kanoon*. 2006;68(1):27-51. (Persian).
6. Mohseni V. Features of official document as superior document. *Kanoon*. 2012;130(1):1-29. (Persian).
7. Salminen M, Zojer G, Hossain K. Digitalisation and Human Security. London: Springer; 2020.
8. Hough P. Environmental Security: An Introduction. Hague: Routledge; 2014.
9. Powell R. Rights as Security: The Theoretical Basis of Security of Person. Oxford: Oxford University Press; 2019.
10. Brown D. Free Market Criminal Justice. Oxford: Oxford University Press; 2016.
11. Maslow AH, Hirsh E, Stein M, Honigmann I. A clinically derived test for measuring psychological security-insecurity. *The Journal of general psychology*. 1945;33(1):21-41.
12. Taormina RJ, Sun R. Antecedents and outcomes of psychological insecurity and interpersonal trust among Chinese people. *Psychological Thought*. 2015;8(2):173-88.
13. Maslow AH. A theory of human motivation. *Psychological review*. 1943;50(4):370.
14. Schefer KN. International investment law: text, cases and materials. London: Edward Elgar Publishing; 2020.
15. Ivaylova CB. Legal Security as a Principle in Lawmaking. *Globalization, the State and the Individual*. 2017;14(2):23-9.
16. Nedelsky J. Law's relations: A relational theory of self, autonomy, and law. Oxford: Oxford University Press; 2011.
17. Hajipoor M. A comparative study of the principle of good faith in contract law. Tehran: Tehran University; 2006. (Persian).
18. Qasemi H. Good faith in the contract, the basis of commitment to integrity and commitment to cooperation in French law. *Legal Research Quarterly*. 2007;10(46):29-58. (Persian).
19. Rahpik H, Shams M. Basics of Commitment to Providing Information on Stock Trading. *Encyclopedia of Economic Law*. 2016;24(12):139-74. (Persian).
20. Katozian N. Civil Law. General Rules of Contracts. Tehran: Behneshtar Publications; 2010. (Persian).
21. Bonne F. Encyclopédie Juridique, Répertoire de Droit Civil. Paris: Dalloz; 1984. (French).
22. Akhlaghi B. Commercial Law. Tehran: Samt; 2009. (Persian).
23. Khorsandian M, Fallah M. Commitment to banking secrecy and its scope in Iranian banking law. *Legal Journal of Justice*. 2017;81(98):37-61. (Persian).
24. Seifi Z, Gholam A, Amiraqdam R. A comparative study of the role of judicial procedure in achieving judicial and economic security in Iranian and Egyptian law. *Jurisprudential principles of Islamic law*. 2016;9(1):157-91. (Persian).
25. Yurii S, Nataliia P, Tetiana T, Tetiana P, Stanislav H. Official document as a legal act: Essential aspects. *Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues*. 2019;22(6):1-7.
26. Hurst W. Ruling before the law: The politics of legal regimes in China and Indonesia. Cambridge: Cambridge University Press; 2018.
27. Shahri G. Registration Law - Documents and Property. Tehran: University Jihad; 2002. (Persian).
28. Eshaghi R. The role of official documents in citizenship rights. International Conference on Social Studies, Law and Popular Culture: 24 October 2019; Tehran. (Persian).
29. Faramarzpour Q. The Role of Official Documents in Judicial Health. *Kanoon Magazine*. 2009;2(100):11-32. (Persian).
30. Izadi Fard A, Sedaghati A, Abbas Tabar M. Comparative study of buyer protection with good faith in jurisprudence and comparative law. *Journal of*

Islamic Jurisprudence and Law Research. 2018;14(51):11-32. (Persian).

31. Azizollahi M, Talabaki Z. Balancing the interests of the owner and the buyer in prying transactions in Iranian law and Imami jurisprudence by applying Kammola. *Comparative Research of Islamic and Western Law*. 2020;7(1):241-66. (Persian).



The Iranian Association
of Medical Law

MLJ

Medical Law Journal
2021; Legal Innovation

Journal Homepage: <http://ijmedicallaw.ir>



ORIGINAL ARTICLE

Legal and psychological security of the buyer with good faith in real property documents

Amin Hosseini¹ , Masoud Shirani^{2*} , Davood Nasiran³

1. PhD Student in Private Law, Department of Law, Najafabad Branch, Islamic Azad University, Najafabad, Iran.

2. Assistant Professor, Department of Law, Najafabad Branch, Islamic Azad University, Najafabad, Iran.

3. Assistant Professor, Department of Law, Najafabad Branch, Islamic Azad University, Najafabad, Iran.

ARTICLE INFORMATION

Received: 25 July 2021

Accepted: 4 December 2021

Published online: 10 January 2022

Keywords:

Legal and Psychological Security
Good Faith
Real Property Documents
Iranian Law

ABSTRACT

Background and Aim: Legal security is the principle that generates the systematization and stability of the legal order and guarantees human rights and social security. Today, the impact of this idea, namely legal security, has become widespread and has become the inspiration for the entire legal system. From this perspective, the purpose of this article is to investigate the issues of legal and psychological security of the buyer in good faith.

Materials and Methods: This research is of theoretical type and the research method is descriptive-analytical and the method of data collection is library and has been done by referring to documents, books and articles.

Results: The findings of the present study show that various principles such as commitment to seriousness in the transaction, commitment to transparency, commitment to information, commitment to confidentiality, non-negotiation in parallel, commitment to cooperation and partnership, commitment to care can guarantee the legal and psychological security of the buyer in good faith.

Ethical considerations: In order to organize this research, while observing the authenticity of the texts, honesty and fidelity have been observed.

Conclusion: The emergence of a transaction deed or ownership of real estate creates a sense of security in individuals; In such a way that the annulment of such documents, contrary to the legislator's emphasis on Articles 22, 46, 47 and 47 of the Registration Law, causes various psychological problems to individuals, regardless of legal problems.

* Corresponding Author:

Masoud Shirani

Address: Department of Law,
Najafabad Branch, Islamic Azad
University, Najafabad, Iran.

Postal Code: 85141-43131

Telephone: 31-42292929

Email: dr.shirani2019@gmail.com

© Copyright (2018) Iranian Association of Medical law, Tehran, Iran.

Cite this article as:

Hosseini A, Shirani M, Nasiran D. Legal and psychological security of the buyer with good faith in real property documents. *Medical Law Journal* 2021; Legal Innovation.