

دراسة مقارنة لتسجيل المعاملات العقارية في الشريعة الإسلامية والحقوق الإيرانية

طالب الدكتوراه امير نورمحمدی

قسم القانون الخاص ، فرع قم ، جامعة آزاد الإسلامية ، قم ، إيران

a.noormohammadi.2021@gmail.com

سيد مهدی میردادشی کاری (الكاتب المسؤول)

أستاذ مساعد ، قسم القانون الخاص ، فرع قم ، جامعة آزاد الإسلامية ، قم ، إيران

Mirdadashim@qom_iau.ac.ir

محمد صادقی

أستاذ مساعد ، قسم القانون الخاص ، فرع قم ، جامعة حضرة معصومة سلام الله

عليها ، قم ، إيران

A comparative study of recording immovable transactions in Islamic law and Iranian rights

Amir Noor Mohammadi

PhD student , Department of Private Law , Qom Branch , Islamic Azad University , Qom , Iran

Seyed Mehdi Mirdadashi Kari (Responsible Author)

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

Mohammad Sadeghi

Assistant Professor , Department of Private Law , Qom Branch , Hazrat Masoumeh Peace Be Upon Him University , Qom , Iran

Abstract:

In the Iranian registration law, the legislator does not recognize the transfer of ownership in immovable transactions without official registration, in fact, in the Iranian legal registration system, the legislator has sought the normal document in the transfer of immovable property to be irrelevant and unreliable. Transactions in immovable property are ceremonial. However, after the registration law was amended, laws were amended in Iran that deviated from the original purpose of the registration law, which is the formal nature of immovable contracts. With the allocation of most registration laws as well as with the enactment of new laws, he returned to his Islamic system and considered immovable transactions as satisfaction. Key words: transaction registration, immovable property, Islamic legal system, German legal system, comparative study, Quran and hadiths. In Islamic law, according to the verses of the Qur'an and the narrations of the imams, the obligation to record transactions from the point of view of Islamic law and not to record them does not invalidate the legal act, but rather its basis is guidance to approach justice.. Therefore, it cannot be said that recording transactions in Islam is obligatory, but recording transactions in it is a method. Guidelines to prevent potential damage in the future. This article seeks, with a descriptive-analytical approach and using the laws of Iran, the verses of the Noble Qur'an, the hadiths of the imams and the Sunnah of the Prophet, to a comparative study of recording immovable transactions in Islamic law and the Iranian legal system.

Key words : transaction registration, immovable property, comparative study, Islamic legal system, Iranian legal system.

الملخص :

في قانون التسجيل الإيراني، لا يعترف المشرع بنقل الملكية في المعاملات غير المنقولة دون تسجيل رسمي، في الواقع، في نظام التسجيل القانوني الإيراني، سعى المشرع إلى أن تكون الوثيقة العادية في نقل الممتلكات غير المنقولة غير ذات صلة وغير موثوقة. وتعتبر المعاملات في الممتلكات غير المنقولة مراسمية. ومع ذلك، بعد تعديل قانون التسجيل، تم تعديل قوانين في إيران انحرفت عن الغرض الأصلي لقانون التسجيل، وهو الطبيعة الرسمية للعقود غير المنقولة. مع تخصيص معظم قوانين التسجيل وكذلك مع سن قوانين جديدة، عاد إلى نظامه الإسلامي واعتبر معاملات غير منقولة بمثابة رضا. في الشريعة الإسلامية، وفقاً لآيات القرآن وروايات الأئمة، فإن وجوب تسجيل المعاملات من وجهة نظر الشريعة الإسلامية وعدم تسجيلها لا يطل الفعل الشرعي بل أساسه هو الهداية للاقتراب من العدالة.. لذلك لا يمكن القول إن تسجيل المعاملات في الإسلام واجب، لكن تسجيل المعاملات فيه طريقة إرشادية لمنع الأضرار المحتملة في المستقبل. تسعى هذه المقالة، بمنهج وصفي - تحليلي وباستخدام قوانين إيران وآيات القرآن الكريم وأحاديث الأئمة والسنة النبوية، إلى دراسة مقارنة لتسجيل المعاملات غير المنقولة في الشريعة الإسلامية و النظام القانونية الإيرانية.

الكلمات الرئيسية : تسجيل المعاملة، أموال غير المنقول، دراسة مقارنة، النظام القانوني الإسلامي، النظام القانوني الإيراني.

خلفية البحث :

١. دراسة بعنوان « فحص صلاحية الوثيقة العادية (الميثاق) من منظور الفقه والحقوق». أناهيد، فاطمة. (١٣٩٤).
- من وجهة نظر الفقه والحقوق، يبحث في مكانة الميثاق في الفقه الإسلامي والحقوق ويخلص إلى أن دور الميثاق في المعاملات العقارية هو أنه يمكن القول إن معظم هذه المعاملات تقوم على أساس الميثاق.
٢. دراسة بعنوان « القدرة على الاستشهاد بوثيقة عادية مقابل وثيقة رسمية وإجراءات قضائية». خداجنشي، عبدالله. (١٣٩٧).
- من وجهة نظر كاتب المقال، فإن الغموض في هذه المادة من القانون يثير خلافات في الإجراءات القضائية؛ أهم الأسئلة المتعلقة بهذه اللائحة هي: حالة النقل العادية من حيث الصلاحية والبطالان أو عدم الموثوقية، وإدراج هذه المادة فيما يتعلق بالعقود العامة، وحماية الأطراف الثالثة بحسن نية، مفهوم الشريعة مقابل الصلاحية القانونية، والقدرة على إلغاء الوثائق الرسمية، وكيفية تجنب هز بهذه الوثائق.
٣. دراسة بعنوان « آثار تسجيل الملكية على صحة التصرفات الحقوقية». طباطبائي، حصارى. (١٣٩٤). يؤكد على خصائص ووظائف نظام التسجيل ويعالج مسألة تأثير تسجيل الملكية على المعاملات، ويخلص المؤلف إلى أن أنظمة تسجيل الملكية قد تم إنشاؤها بهدف حماية المالك والأطراف الثالثة التي تتعامل مع المالك، فضلاً عن استقرار الوضع القانوني للممتلكات، والتأمين الضريبي وحقوق الملكية الموضوعية الأخرى.
٤. دراسة بعنوان « التسجيل في مرآة القانون المدني لبحث تأثير لوائح التسجيل على المعاملات غير المنقول». نوروزي (١٣٨٤).
- يستنتج المؤلف أنه وفقاً للمادتين ٤٦ و ٤٧ من قانون التسجيل وباستخدام المادة ٢٢ من ذلك القانون، يجب أن تتم العقود والمعاملات المتعلقة بعين أو بمصالح وحقوق الملكية المسجلة، أثناء التسجيل، بوثيقة رسمية. ووفقاً للمادة ٤٨ من نفس القانون،

فإن عدم قبول المستند العادي في المكاتب والمحاكم هو ضمانه لتنفيذ الإخفاق في إعداد مستند رسمي.

٥. دراسة بعنوان « دور تسجيل المستندات في بيع الممتلكات غير المنقولة في القانون الفرنسي ودراسة قبولها في القانون الإيراني ». أميني (١٣٨٨).
- يفحص المؤلف تسجيل المعاملات في القانون الفرنسي ويخلص إلى أنه في الوقت الحالي، تتفق جميع الأنظمة القانونية على الحاجة إلى تسجيل بيع أموال غير المنقول. ومع ذلك ، لا يعتبر أي من الأنظمة المدروسة التسجيل شرطاً لإبرام عقد البيع، وحتى في النظام القانوني الألماني، يعتبر التسجيل شرطاً لنقل الملكية وليس شرطاً لإبرام عقد البيع.

أسئلة البحث:

١. التحقيق في تسجيل المعاملات غير المنقول في النظام القانوني الإسلامي.
٢. التحقيق في تسجيل المعاملات العقارية في النظام الحقوقي الإيراني.
٣. تكييف ومقارنة تسجيل المعاملات العقارية في الأنظمة القانونية الإسلامية و الإيرانية والتحقيق في أسبابها.

بحث :

- تسجيل معاملات غير المنقول في إيران :
- أحدث قانون تسجيل الوثائق والعقارات الذي تمت الموافقة عليه عام ١٣١٠، تغييراً كبيراً في النظام القانوني الإيراني من خلال جعل تسجيل الملكية إلزامياً في المادة ٩ وما بعدها من القانون، فضلاً عن تسجيل المستندات في المادتين ٤٦ و ٤٧ و ٤٨ من القانون. في هذا الصدد، المواد ٤٦ و ٤٧ و ٤٨ ق.ث. تمت الموافقة على ما يلي:
- المادة ٤٦: تسجيل المستندات اختياري إلا في الحالات التالية:
١. جميع العقود والمعاملات المتعلقة بعين أو مصالح العقارات التي سبق تسجيلها في المكتب العقاري.
 ٢. جميع المعاملات المتعلقة بالحقوق المسجلة في المكتب العقاري.

- المادة ٤٧: في الأماكن التي تتوفر بها سجل السندات والممتلكات ومكاتب الأوراق تنظر وزارة العدل وجوب تسجيل المستندات التالية:

١. جميع العقود والمعاملات المتعلقة بعين أو مصالح العقارات التي سبق تسجيلها في المكتب العقاري.

٢. خطاب السلام وخطاب الوصية وخطاب الشركة.

- المادة ٤٨: يجب تسجيل المستند المطابق لما سبق وإذا لم يتم تسجيله فلن يقبل في أي من الدوائر والمحاكم.

- وبحسب النص الصريح للمواد القانونية المذكورة أعلاه:

١. فإن تسجيل المعاملات المتعلقة بممتلكات العين ومصالح العقارات التي تشكل حجماً كبيراً من الممتلكات إلزامي.

٢. بالإشارة إلى شروط العقود في المعاملات المذكورة في بداية المادتين ٤٦ و ٤٧ ق.ث.

تم إدراج هذا الالتزام في تسجيل العقود وكذلك العقود التي ليس لها تأثير الملكية.

٣. تخضع جميع خطابات الصلح وخطابات الوصية وخطابات الشركة، سواء كانت ممتلكات منقولة أو غير منقولة، للهيئة التشريعية ويجب أن تكون مسجلة رسمياً في مكاتب التوثيق.

٤. نظراً لأن قواعد ولوائح التسجيل ضرورية وإلزامية، لا يمكن ترتيب موافقة الأفراد على عدم تسجيل المستندات رسمياً.

٥. وعقوبة عدم تسجيل مثل هذه العقود عدم قبولها في المحاكم والإدارات.

لكن الهيئة التشريعية في تراجع عن ممارستها الأولية بدأت في التشريع لتخصيص الأغلبية قانون التسجيل، بطريقة انحرفت عن النية الأصلية للمشرع، وهي عدم قبول تسجيل العقود غير المنقولة في المكاتب والمحاكم وبدأ في التشريع والاستثناءات من القانون. تشمل هذه الاستثناءات ما يلي:

- قانون العلاقات بين المالك والمستأجر، موافقة عام ١٣٣٩

يذكر المشرع في المادة الأولى من القانون أمثلة على المحلات التجارية، والمتاجر، والمنازل، والشقق، ودور الضيافة، والنزل، والحمامات والمصانع، والنوادي الرياضية،

والمرائب، والمستودعات وغرف الإيجار واستخدام مصطلح أي مكان تم تأجيره للعمل أو السكن حتى الآن أو تم تأجيره لاحقاً، يخضع إيجار جميع الممتلكات لسيادة القانون. وفي ملاحظة نص صراحة على أن معنى عقد الإيجار المذكور في هذه المادة هو المتصرف كعقد إيجار أو تعديل للمصلحة أو أي ملكية أخرى لغرض الإيجار، سواء كان ذلك منظماً فيما يتعلق بتراضي مستند رسمي أو غير رسمي أو تراضي المالك بالاتفاق مع المؤجر أو ممثله القانوني. وبالتالي، تم إجراء الاستثناء الأول للقاعدة العامة لبطان المستندات العادية.

- قانون العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين، موافقة عام ١٣٥٦:

في قانون هذا العام، كما هو الحال في قانون المالك والمستأجر لعام ١٣٣٩، يتم قبول نقل حقوق الملكية، سواء في شكل عقد إيجار أو اتفاقية صلح أو أي سند آخر للإيجار، من قبل المحاكم دون إعداد وثيقة رسمية (علين زادي، ١٣٩٤: ٣٣٢). ويمكن استخدام هذه الوثائق كوثيقة لإصدار الحكم. وفقاً للمادة الأولى من القانون: أي مكان مؤجر للعيش أو العمل أو التجارة أو لأي غرض آخر؛ إذا كان تصرف متصرف عن طريق الإيجار مع المؤجر أو ممثله القانوني كعقد إيجار أو اتفاق صلح أو أي سند آخر لغرض الإيجار، سواء تم إعداد مستند رسمي أو عادي لعقد الإيجار أم لا، لأحكام هذا القانون. وبالتالي، فإن العقود العادية وحتى الاتفاقات الشفوية بين الطرفين هي سبب نقل المصالح الموثقة للأفراد في الدعاوى القضائية. ومع ذلك، فإن قبول مثل هذه العقود في السلطات الحكومية الأخرى، على الرغم من عدم وجود منع قانوني، كان دائماً موضع شك، وحتى الآن لم يتغير هذا الرأي السائد بشكل كبير.

- قانون الأراضي الحضرية، الموافقة في ١٢/٢٧/١٣٦٠.

لأول مرة، المشرع، وفقاً للمادة ٦ من قانون الأراضي الحضرية، بالوثائق العادية لمن يمتلكون الأرض أمام قانون إلغاء ملكية الأراضي الحضرية، على عكس المادة ٤٦ ق.ث. مع الاعتراف بنقل نهائي للملكية بموجب سند عادي.

ملاحظة للمادة ٦ من القانون بشأن أولئك الذين يمتلكون أرضاً بوثائق عادية أمام القانون بشأن مصادرة الأراضي الحضرية المهلكة ورفعوا دعوى خلال المواعيد النهائية

التي حددتها السلطات المختصة، وأيضاً في المدن التي لم يتم الإعلان فيها عن المواعيد النهائية المذكورة لرفع الدعوى، إذا تم تأكيد تاريخ إعداد المستند العادي وصحة المعاملة من قبل الجهات القضائية المختصة، يسمح بالهندسة المدنية وفقاً للمعايير التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

- قانون العمليات المصرفية بدون ربا. الموافقة بتاريخ ١٣٦٢/٦/٨:

يسدّد التسهيلات البنكية في الأشكال (عقد المضاربة، عقد الإيجار بشرط التملك، البيع بالتقسيط، قرض الحسنة) لأحكام المواد ٩ و ١١ و ١٢ و ١٣ و ١٤ من قانون العمليات المصرفية بدون الربا: وفقاً للمادة ١٥ من القانون، جميع العقود التي يتم تبادلها في تنفيذ المواد اعلاه، وفقاً للعقد المبرم بين الطرفين، فهو جزء من المستندات الملزمة ويخضع لأحكام اللائحة التنفيذية للوثائق الرسمية. العقود المتعلقة بدفع التسهيلات المصرفية، والتي تتعامل بشكل عام مع المعاملات أو المبالغ الكبيرة، هي أمثلة على القانون المذكور يتم قبولها دون تسجيل رسمي في السلطة المختصة و حتى بصراحة في اللائحة التنفيذية، يجب تنفيذ أحكام المستندات الرسمية وتعتبر واجبة التنفيذ. عادة ما تكون كمياتها كبيرة للغاية. مثال القانون المذكور وبدون التسجيل في مكاتب كاتب العدل مقبول لدى السلطات.

- قانون تعديل وحذف مواد من قانون تسجيل المستندات والممتلكات، الموافقة بتاريخ ١٣٦٥/٤/٣١

ما يسمى بتعديل المادتين ١٤٧ و ١٤٨، قانون التسجيل أكثر شمولاً من القوانين الأخرى. في هذه المواد المطلقة، يمكن النظر في الوثائق العادية حتى ١٣٦٥/٤/٣١ فيما يتعلق بالأراضي التي تم فيها إنشاء الزراعة أو البناء، من قبل المجالس المنتخبة وإصدار وثائق الملكية (طباطبي، ١٣٩٤: ٦٩٨). عملاً بالمادة ١٤٧ من تعديل قانون التسجيل المعتمد عام ١٣٦٥ للأراضي المشتراة من قبل الأشخاص بوثيقة عادية حتى تاريخ سن هذا القانون، بعد تأكيد المعاملة من قبل لجنة مؤلفة من قاضيين وعضو واحد من التسجيل، صدر اسم المشتري.

وقد تم تعديل القانون المذكور بتاريخ ١٣٧٠/٤/٢١ م تحت عنوان تعديل المواد ١ و ٢ و ٣ من قانون تعديل وحذف المواد من قانون تسجيل السندات والممتلكات والمصادق عليه بتاريخ ١٣٦٥/٤/٣١ م. وضم المواد إليها. وبتوسيع نطاق قبول المستندات العادية تاريخ ١٣٧٠/١/١ أعلنت آخر مرة لإعداد العقود العادية للأفراد لعرضها على رئيس السجل أو المجالس المنتخبة. بانتهاء مدة سريان القانون في ١٣٧٨/٨/١٨ م، بالموافقة على قانون تمديد تعديل المادتين ١٤٧ و ١٤٨ من قانون العقوبات، تم تمديد مدة تنفيذ القانون إلى ٥ سنوات أخرى. على ما يبدو، فإن الحاجة إلى إعداد وثيقة رسمية في هذا المجال قد تم نسيانها تماماً. في أحكام القوانين ذات الصلة في السنوات الأخيرة، مثل قانون الأراضي الحضرية واللوائح ذات الصلة والمادة ١٤٧ من تعديل قانون التسجيل المعتمد في عام ١٩٨٦، صادفنا العديد من الحالات التي تكون فيها صلاحية الأرض نقل بدون مستند رسمي ووثيقة عادية معتمدة (ابراهيم زاده، ١٣٩٤: ٢٧٠). أخيراً، في الوقت الحاضر، تميل الإجراءات القضائية إلى الاعتراف بصحة المستند العادي الذي يشير إلى تكوين بيع الممتلكات غير المنقولة لأطراف العقد. وصدرت في هذا الصدد أحكام قضائية للعديد من فروع المحاكم والفروع القانونية والجمعية العامة للمحكمة العليا. (مثل أصوات رقم ٢١/١٢٩٣ _ ١٣٦٨/١١/١٨ ، الفرع ٢١ للمحكمة ، ورقم ١٢٤/٤٧ و ٣٣/٤٣ و ٥٨/٤٨ للجمعية العامة للمحكمة).

قانون تحديد وضعية تسجيل الأراضي والمباني بدون وثيقة رسمية، الموافقة بتاريخ ١٣٩٠/٩/٢٠

تشير القواعد المنصوص عليها في الفقرات السابقة، جزئياً أو مؤقتاً، إلى صلاحية المستند العادي. ومع ذلك، في القانون الأخير، وبغض النظر عن عنوان القانون، يشير صراحة إلى التنازل عن الأراضي والمباني دون وثيقة رسمية:

١. تم إلغاء المواعيد النهائية المحددة في المادتين ١٤٧ و ١٤٨ من تعديل قانون تسجيل سند الملكية والممتلكات وتمت الموافقة على القانون بشكل دائم.

٢. تطوير الحالات التي تمنع إصدار سند الملكية.
٣. أصبح من السهل على الناس الرجوع إلى مجالس تسوية المنازعات وعدم إعداد وثيقة رسمية.
- وفقاً للجزء الأخير من المادة ١ من القانون ، وجود إحدى الحالات الأربع:
 ١. وفاة المالك الرسمي وأحد ورثته على الأقل.
 ٢. عدم الوصول إلى المالك الرسمي في حالة الوفاة أو عدم الوصول إلى واحد على الأقل من ورثته.
 ٣. فقدان المالك الرسمي أو مفقود ورثته على الأقل.
 ٤. عدم القدرة على الوصول إلى المالكين المشتركين في الحالات التي تكون فيها ممتلكات مقدم الطلب مجتمعية ويفترض أن مصادراته على الممتلكات، يكفي رفع نزاع إلى مجلس تسوية المنازعات.
- يتسبب صدور هذا القانون كما في الحالات السابقة في انتشار الوثائق العادية في معاملات الأفراد، وتجاهل فلسفة وضع القواعد في إعداد الوثائق الرسمية، خاصة في مجال العقارات الملزمة.

- ضرورة تسجيل الأموال غير المنقولة في الشريعة الإسلامية من منظور القرآن:

لقد أولى الدين الإسلامي اهتماماً خاصاً لمسألة تسجيل المستندات. وفي الآية ٢٨٢ وهي أكبر آية في القرآن وفي أعظم سورة القرآن تتناول موضوع تسجيل المعاملات وكتابتها، وكذلك الأمور القانونية وكيفية إعداد المستندات التجارية. هذه الآية هي علامة على اجتهاد وشمولية الإسلام أنه في فترة الجاهلية، عندما كان ١٧ شخصاً فقط يعرفون كيف يكتبون في زمن النبي حسب الروايات التاريخية، فقد أثار أدق القضايا الشرعية وقد دعا المؤمنين إلى تسجيل العقود وتناول موضوع تسجيل المعاملات. تقول الشريعة في الآية ٢٨٢ من سورة البقرة: ﴿يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بَيْنَ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَآكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئاً فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهاً أَوْ ضَعِيفاً أَوْ لَا يَسْطِيعُ

أَنْ يَمْلَ هُوَ فَلْيَمْلِلْ وَلِيَّهُ بِالْعَدْلِ^٤ وَأَسْتَشْهَدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ^٥ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ
وَأَمْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى^٦ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا
مَادُّوا وَلَا تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَى أَجَلِهِ^٧ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَى
أَلَّا تَرْتَابُوا^٨ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا^٩ وَأَشْهَدُوا^{١٠}
إِذَا تَبَايَعْتُمْ^{١١} وَلَا يُضَارَ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ^{١٢} وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيَعْلَمُكُمْ
اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ﴿٢٨٢﴾ (بقره/٢٨٢).

يقول علي بن إبراهيم رحمه الله: في سورة البقرة خمسمائة حكم وخمسة عشر
حكماً في هذه الآية، وفي كلمة الله هذه «يا أيها الذين آمنوا إذا تداينتم بدينٍ إلى أجلٍ
مُسمى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبْ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ»
هناك ثلاثة أحكام. فليكتب أربعة أحكام، ولْيَمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ، خمسة أحكام،
الإملاء فيها هو الاعتراف بصحتها. «وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَخْسَ مِنْهُ شَيْئاً» ، وأن لا
يخون، ست أحكام، «فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهاً أَوْ ضَعِيفاً أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يَمْلَ
هُوَ»، أو ليس لديها سلطة إملائها، «فَلْيَمْلِ وَلِيهِ بِالْعَدْلِ» تعني تهجئها مالياً، سبعة
أحكام. «وَأَسْتَشْهَدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ»، ثمانية أحكام، «فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ
فَرَجُلٌ وَأَمْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى»
أي، إذا نسي أحدهما، يذكره الآخر، تسعة أحكام. «وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا، ده
حكم. وَلَا تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَى أَجَلِهِ» أحد عشر حكماً. «إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا» اثنا عشر حكماً.
«وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ» ثلاثة عشر حكماً. «وَلَا يُضَارَ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ»، أربعة عشر
حكماً. «وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ»، خمسة عشر حكماً. «وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيَعْلَمُكُمْ
وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ» (برازش، ١٣٩٦: ٤٠٦).

والجدير بالذكر أن كلمة «دين» مستخدمة في الآية وليست قرض ؛ فكلمة "دين" لها
عنوان أعم من كلمة "قرض".

لأن القرض يستخدم فقط لتبادل شيئين متشابهين؛ يبدو الأمر كما لو أن شخصاً ما يخصص شيئاً لآخر من أجل سداده للمقترض في وقت محدد. لكن الدين يشمل أي ديون، سواء كان عن طريق القرض أو المعاملات الأخرى، مثل الإيجار والصلح والشراء والبيع، التي يتحملها أحد الطرفين شيئاً في الذمة. لذلك، فإن الآية المعنية تتضمن الديون العامة الموجودة في المعاملات؛ مثل السلف والقروض، فإنه يشمل أيضاً الديون. وحقيقة أن البعض اعتبرها لبيع السلف أمر غير معقول؛ رغم أنه قد يكون من كرامة نزول آية بيع السلف (رزمان، ١٣٩٦: ٩٨).

سواء كان الدين منخفضاً أو مرتفعاً، يجب كتابته؛ لأن المشرع المقدس يحكم العدل ويعرف كيف تتحقق العدالة وصحة العلاقات الاقتصادية التي يسعى إليها الإسلام تتطلب عدم إهمال كتابة الوثيقة حتى في عقود الديون الصغيرة و لذلك يقول في الجملة التالية: «و لا تسموا ان تكتبوه صغيرا او كبيرا الي اجله»، ثم يقول: « ذلكم اقسط عندالله و اقوم للشهادة و ادني ان لا ترتابوا».

في الواقع، تشير هذه الجملة إلى فلسفة الأحكام المذكورة أعلاه فيما يتعلق بكتابة مستندات المعاملة. من جهة، فإن إعداد الوثائق ودقتها يضمن إقامة العدل، ومن جهة أخرى يقوي ويضمن الشهود عند الإدلاء بشهادتهم، ومن جهة أخرى يمنع إثارة التشاؤم بين أفراد المجتمع. ثم يستثني حالة واحدة من هذا الحكم ويقول: « الا ان تكون تجارة حاضرة تديرونها بينكم فليس عليكم جناح الا تكتبوها» تجارة حاضرة تعني المعاملات النقدية، و جملة «تديرونها بينكم» تؤكد على الطبيعة النقدية للمعاملة، كما يتم استخدام جملة «فليس عليكم جناح» وهي صحيحة أيضاً في حالة المعاملة النقدي إذا قاموا بإعداد مستند. لأنه في كثير من الأحيان في المعاملات النقدية هناك صراعات حول دفع المعاملة ومقدارها أو القضايا المتعلقة بالخيارات، والتي، إذا كان هناك مستند مكتوب، فإنها تنهيها. في معاملة نقدية، على الرغم من أنه ليس من الضروري إعداد مستند وكتابته، فمن الأفضل أخذ شاهد على ذلك؛ لأنه يمنع النزاعات المحتملة في المستقبل (محمدي، ١٣٨١: ٥٥).

مع ظهور الإسلام، لن تُنسى الطريقة الشائعة لتسجيل المستندات والمعاملات وكذلك الممتلكات. من ناحية، نظراً لتأكيد الإسلام على كتابة المعاملات وتوثيقها، ومن ناحية أخرى، الاهتمام بمراعاة حقوق الأفراد في ممتلكاتهم فقد وسع أمر التسجيل؛ جاء في الحديث: إذا لم يأخذ الإنسان مستنداً وشاهداً في معاملة وكان ماله معرضاً للضياع، ومهما صلى، لا يستجيب الله صلاته فيقول: لماذا لم تتبع وصاياي؟ (مشهدي قمي، ١٣٩٥: ٤٦٧).

يتضح من المرسوم الكتابي أن الوثائق المعدة المصحوبة بشهادة عادلة يمكن تصديقها، في الوقت الذي، وفقاً للمؤرخين، لم يكن هناك أكثر من ١٧ شخصاً متعلماً في شبه الجزيرة العربية بأكملها، فإن التركيز على الكتابة هو علامة على اهتمام الإسلام بتسجيل المعاملات.

- النقاط التي يمكن استنتاجها من الآية المذكورة هي :

- خطاب يا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا: إنه يمثل الإيمان، والأساس، والتشجيع على اتباع الأحكام.

- عبارة «إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى»: تشهد هذه الآية على أن مدة الدين يجب أن تكون واضحة في كتابة العقود.

- عبارة «فَاكْتُبُوهُ» للحفاظ على الثقة والتفاوض لبعضهما البعض وراحة البال لكلا طرفي المعاملة ومنع النسيان والإنكار والظن يجب كتابة الديون.

- عبارة «وَلْيَكْتُبْ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ أَجَلُ ضَمَانٍ وَحِفْظُ الْعَقْدِ مِنَ التَّدَاخُلِ وَالْمَصَادِرَةِ الْمُحْتَمَلَةِ بَيْنَ طَرَفِي الْمَعَامَلَةِ، يجب كتابة المستند في حضور كلا الطرفين ومن قبل طرف ثالث.

- عبارة «بِالْعَدْلِ»: إن شرط اختيار مؤلف الوثائق هو أن يكون له العدل في القلم وأن يكون منفتحاً في عمل الآخرين بفضل المعرفة التي وهبنا إياها الله.

- عبارة «وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ: يتحمل الأشخاص من جميع المهن مسؤولية خاصة، يجب على الشخص الذي لديه قلم أن يكتب للناس.

- عبارة «وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ: على المدين الذي له حق وعليه أن يقول نص العقد ويكتب الكاتب، ولا يكتب ما يدعيه الدائن.
- عبارة «وَلَا تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا: مبلغ العقد ليس مهما، من المهم الحفاظ على ثقة وحق الناس.
- هناك ثلاث فوائد لتسجيل المستند بدقة وعادلة.
- أ: يضمن إقامة العدل. «أَقْسَطُ
- ب: يجرؤ الشهود على الشهادة. «أَقْوَمُ
- ج: يمنع التنازع في المجتمع. «أَدْنَى أَلَّا تَرْتَابُوا»
- عبارة «أَدْنَى أَلَّا تَرْتَابُوا: التأخير اليوم في كتابة العقد خير من الفتنة ونزاع الغد
- عبارة: «وَلَا يُضَارُّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ: لا يحق للكاتب والشاهد ترتيب المستند بطريقة تضر بأحد الطرفين.
- عبارة «فَإِنَّهُ فُسُوقٌ»: أي ضرر يلحق بالوثيقة من قبل أي شخص يعتبر فجاً وخطيئة:
- عبارة «إِنَّهُ فُسُوقٌ»: لكاتب والشاهد هم حرس حدود حقوق الناس، وكسر الحدود هو في الحقيقة مثل تجاوز حدود الفجور.
- ضرورت تسجيل الأموال غير المنقولة في سيرة الرسول والمعصومين والأحاديث والروايات:

أول مرة انتشرت فيها وثيقة الملكية في الإسلام ختمها الرسول الكريم (ﷺ). في رواية عكرمة قطع الرسول (ﷺ) المناجم في المنطقة الواقعة بين المدينة المنورة وبنع لبلال بن حارث وأعطاه هذه الوثيقة. وهناك وثيقة أخرى أعطى النبي (ﷺ) أجزاء منها لتميم داري وأصحابه وأصدر لهم هذه الوثيقة: «بسم الله الرحمن الرحيم هذا ما اعطى محمد رسول الله (ﷺ) لتميم الداري وأصحابه اني اعطيتكم بيت عينون وحبرون و المرطوم وبيت ابراهيم بدمتهم وجميع ما فيهم نطبة بت و نفدت و سلمت ذلك لهم و لاعقابهم بعدهم ابدالابدين فمن آذاهم فيه آذي الله شهد ابوبكر بن ابي قحافه و عمر و عثمان و علي بن ابي طالب».

«قَالَ أَمِيرُ الْمُؤْمِنِينَ (عليه السلام): سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ (ﷺ) يَقُولُ: ثَلَاثَةٌ لَا يَسْتَجِيبُ اللَّهُ دُعَاءَهُمْ بَلْ يَعَذِّلُهُمْ وَيُوبِخُهُمْ أَمَّا أَحَدُهُمْ فَرَجُلٌ أَوْصَاهُ اللَّهُ تَعَالَى بِأَنْ يَحْتَاطَ لِدِينِهِ بِشُهُودٍ وَكِتَابٍ فَلَمْ يَفْعَلْ وَدَفَعَ مَالَهُ إِلَى غَيْرِ ثِقَةٍ بِغَيْرِ وَثِيقَةٍ فَجَحَدَهُ أَوْ بَخَسَهُ فَهُوَ يَقُولُ:

اللَّهُمَّ! رُدَّ عَلَيَّ مَالِي. يَقُولُ اللَّهُ عَزَّوَجَلَّ: يَا عَبْدِي! قَدْ عَلِمْتُكَ كَيْفَ تَسْتَوْتُكَ لِمَالِكَ فَيَكُونُ مَحْفُوظًا لَنَا يَتَعَرَّضُ لِلتَّلَفِ فَأَيَّتَ فَأَنْتَ الْآنَ تَدْعُونِي وَقَدْ ضَيَعْتَ مَالَكَ وَأَتْلَفْتَهُ وَغَيَّرْتَ وَصِيَّتِي فَلَا أُسْتَجِيبُ لَكَ. ثُمَّ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ (ﷺ): أَلَا فَاسْتَعْمَلُوا وَصِيَّهِ اللَّهِ تَفْلَحُوا وَتَنْجَحُوا وَلَا تَخَالِفُوهَا فَتَنْدَمُوا» (برازش، ١٣٩٦: ٦).

قال إمام صادق (عليه السلام): «أربعه لا يستجاب لهم فذكر الرابع رجل كان له مال فأدانه بغير بينه فيقول الله عزوجل ألم آمرك بالشهادة؟» (الكليني، ١٣٦٩: ٢٩٨ / برازش، ١٣٩٦: ٤٠٨).

قال إمام صادق (عليه السلام): «مَنْ ذَهَبَ حَقُّهُ عَلَيَّ غَيْرَ بَيْنَةٍ لَمْ يُؤْجَرْ» (نفس مصدر).
قال إمام باقر (عليه السلام): «عَنْ أَبِي حَمَزَةَ الثَّمَالِيِّ عَنْ أَبِي جَعْفَرٍ الْبَاقِرِ (عليه السلام) إِنَّ اللَّهَ عَزَّوَجَلَّ عَرَضَ عَلَيَّ آدَمَ (عليه السلام) أَسْمَاءَ الْأَنْبِيَاءِ وَأَعْمَارَهُمْ. قَالَ: فَمَرَّ بِآدَمَ (عليه السلام) اسْمُ دَاوُدَ النَّبِيِّ (عليه السلام) فَإِذَا عُمُرُهُ فِي الْعَالَمِ أَرْبَعُونَ سَنَةً. فَقَالَ آدَمُ (عليه السلام): يَا رَبِّ! مَا أَقَلَّ عُمُرُ دَاوُدَ (عليه السلام) وَمَا أَكْثَرَ عُمُرِي! يَا رَبِّ! إِنْ أَنَا زِدْتُ دَاوُدَ (عليه السلام) مِنْ عُمُرِي ثَلَاثِينَ سَنَةً أَتُثِبْتُ ذَلِكَ لَهُ؟ قَالَ: نَعَمْ يَا آدَمَ (عليه السلام)! قَالَ: فَإِنِّي قَدْ زِدْتُهُ مِنْ عُمُرِي ثَلَاثِينَ سَنَةً فَأَنْفَذَ ذَلِكَ لَهُ وَاثْبَتَهَا لَهُ عِنْدَكَ وَاطْرَحَهَا مِنْ عُمُرِي. قَالَ أَبُو جَعْفَرٍ (عليه السلام): فَأُثِبْتُ اللَّهُ عَزَّوَجَلَّ لِدَاوُدَ (عليه السلام) فِي عُمُرِهِ ثَلَاثِينَ سَنَةً وَكَانَتْ لَهُ عِنْدَ اللَّهِ مِثْبَتُهُ فَذَلِكَ قَوْلُ اللَّهِ عَزَّوَجَلَّ: يَمْحُوا اللَّهُ مَا يَشَاءُ وَيُثِبْتُ وَعِنْدَهُ أُمُّ الْكِتَابِ (سوره رعد / ٣٩). قَالَ: فَمَحَا اللَّهُ مَا كَانَ عِنْدَهُ مِثْبَتًا لِدَاوُدَ (عليه السلام) وَاثْبَتَ لِدَاوُدَ (عليه السلام) مَا لَمْ يَكُنْ عِنْدَهُ مِثْبَتًا. قَالَ: فَمَضَى عُمُرُ آدَمَ (عليه السلام) فَهَبِطَ مَلِكُ الْمَوْتِ لِقَبْضِ رُوحِهِ فَقَالَ لَهُ آدَمُ (عليه السلام): يَا مَلِكُ الْمَوْتِ إِنَّهُ قَدْ بَقِيَ مِنْ عُمُرِي ثَلَاثُونَ سَنَةً. فَقَالَ لَهُ مَلِكُ الْمَوْتِ: يَا آدَمَ (عليه السلام)! أَلَمْ تَجْعَلْهَا لِبَنِكَ دَاوُدَ النَّبِيِّ (عليه السلام) وَطَرَحْتَهَا مِنْ عُمُرِكَ حِينَ عَرَضَ عَلَيْكَ أَسْمَاءُ الْأَنْبِيَاءِ مِنْ ذُرِّيَّتِكَ وَقَدْ عَرَضْتُ عَلَيْكَ أَعْمَارَهُمْ وَأَنْتَ يَوْمِنَا بُوَادِي الدُّخْيَاءِ؟ قَالَ: فَقَالَ لَهُ آدَمُ (عليه السلام) مَا أَذْكَرَ هَذَا. قَالَ: فَقَالَ لَهُ مَلِكُ الْمَوْتِ: يَا آدَمَ (عليه السلام) لَا تَجْحَدَ أَلَمْ تَسْأَلِ اللَّهَ عَزَّوَجَلَّ أَنْ يُثَبِّتَهَا لِدَاوُدَ (عليه السلام) وَيَمْحُوهَا مِنْ عُمُرِكَ فَأُثِبَتْهَا لِدَاوُدَ (عليه السلام) فِي الزُّبُورِ وَمَحَاهَا مِنْ عُمُرِكَ فِي الذِّكْرِ. قَالَ آدَمُ (عليه السلام): حَتَّى أَعْلَمَ ذَلِكَ. قَالَ أَبُو جَعْفَرٍ (عليه السلام): وَكَانَ آدَمَ (عليه السلام) صَادِقًا لَمْ يَذْكُرْ وَلَمْ يَجْحَدْ فَمِنْ ذَلِكَ الْيَوْمِ أَمَرَ اللَّهُ تَبَارَكَ وَتَعَالَى الْعِبَادَ أَنْ يَكْتُبُوا بَيْنَهُمْ إِذَا تَدَايَنُوا وَتَعَامَلُوا إِلَى أَجْلِ مَسْمِي لِنَسْيَانِ آدَمَ وَجُحُودِهِ مَا جَعَلَ عَلَيَّ نَفْسِهِ» (المجلسي، (بي تا): ١٠٢).

قال إمام صادق (عليه السلام): «عن علي بن مهزيار عن ذكره عن أبي عبد الله (عليه السلام) قال: لما عرض علي آدم (عليه السلام) ولده نظر إلي داود (عليه السلام) فأعجبه فزاده خمسين سنة من عمره. قال: ونزل عليه جبرئيل وميكائيل فكتب عليه ملك الموت صكاً بالخمسين سنة فلما حضرته الوفاة أنزل عليه ملك الموت فقال آدم (عليه السلام): قد بقي من عمري خمسون سنة. قال: فأين الخمسون التي جعلتها لابنك داود (عليه السلام). قال: فأما أن يكون نسيها أو أنكرها. فنزل عليه جبرئيل وميكائيل فشهدا عليه وقبضه ملك الموت فقال أبو عبد الله (عليه السلام): كان أول صك كتب في الدنيا» (الكليني، ١٤٢٩: ٣٧٩).

قال أمير المؤمنين (عليه السلام): «في قوله تعالى أو ضعيفاً أو لا يستطيع أن يمل هو فليمل وليه بالعدل» (مجلسي، (بي تا): ٣٠٤).

قال إمام صادق (عليه السلام): «عن ابن سنان قال: قلت لأبي عبد الله (عليه السلام) متى يدفع إلي الغلام ماله؟ قال: إذا بلغ وأونس منه رشد ولم يكن سفيهاً أو ضعيفاً. قال قلت: فإن منهم من يبلغ خمس عشرة سنه ست عشرة سنة ولم يبلغ. قال: إذا بلغ ثلاث عشرة سنة جاز أمره إلا أن يكون سفيهاً أو ضعيفاً. قال قلت: وما السفيه والضعيف؟ قال: السفيه شارب الخمر والضعيف الذي يأخذ واحداً بائنين» (برازش، ١٣٩٦: ٤١٠).

النتيجة:

فيما يتعلق بتسجيل المعاملات، هناك العديد من أوجه التشابه بين فقه القانون الإيراني والشريعة الإسلامية، هذا التقارب يجعل دراسة القواعد المتعلقة بتسجيل مستند في الشريعة الإسلامية والقانون الإيراني هادفة ومفيدة من خلال التأكيد على تسجيل المعاملة. يمكن رؤية التشابه الأساسي في التركيز على تسجيل المعاملات في الإسلام والتأكيد على تسجيل المعاملات في القانون الإيراني. في النظام القانوني الإيراني، من خلال الموافقة على مواد قانون التسجيل، كان القصد من ذلك ألا يكون عقد البيع بسند عادي هو العقار نفسه وأن اتفاق الطرفين لن يكون قادراً على نقل الملكية إلى المشتري؛ التزمت إيران بقانون أسلافها وتغلب نظام الموافقة على النظام الاحتفالي، بالنظر إلى حقيقة أن الشريعة الإسلامية لا تعتبر عقد البيع إجراء شكلي، فقد عادت تدريجياً إلى جذورها الإسلامية من خلال سن قوانين تؤخر الموافقة على قانون التسجيل، واعتبرت المعاملات غير المنقولة بمثابة ترضية. وبهذه الطريقة تم تهميش قانون التسجيل أثناء منح

الأغلبية، و أيضاً أكدت الإجراءات القضائية على إرضاء المعاملات العقارية ومثل النظام الشرعي الإسلامي الذي لا يعتبر ضمان عدم تسجيل المعاملة سبباً لإلغاء المعاملة القانونية، ووفقاً لأمر الآية ٢٨٢ من سورة البقرة، يمكن إثبات المعاملة بوسائل أخرى مثل الشهادة والاعتراف.

قائمة المصادر والمراجع

إن خير مانبتيء به القرآن الكريم .

- ابراهيم زاده، مهدي (١٣٩٧) نقش ثبت املاك و اسناد در نظم و امنيت قضايي، فصلنامه الكترونيكي پژوهش هاي حقوقي قانون يار، ٢(٥).
- برازش ، عليرضا(١٣٩٦) تفسير اهل بيت، مؤسسه انتشارات اميركبير، ج ٢.
- رزمان، علي(١٣٩٦) وضعيت معاملات ممنوعه قانوني در نظام حقوقي ايران، فصلنامه علمي- حقوقي قانون يار، ٢(١).
- طباطبائي حصاري، نسرین، صادقي مقدم، حسين (١٣٩٤) آثار ثبت املاك بر اعتبار اعمال حقوقي؛ باتاكيد بر اوصاف و کارکردهاي نظام ثبتي، فصلنامه مطالعات حقوق تطبيقي، ٦(٢).
- علينژادي، محمد (١٣٩٤) ابطال و اصلاح سند مالکيت در نظام حقوقي ايران، انتشارات مؤسسه نگاه بينه، تهران، چاپ اول.
- قمي مشهدي، محمد بن محمدرضا، درگاهي، حسين (١٣٩٤) كنز الدقائق، ج ٢. ناشر: شمس الضحى.
- الكليني، محمد بن يعقوب بن اسحاق (١٤٢٩) الكافي، ج ٥. قم: دار الحديث. چاپ اول.
- الكليني، محمد بن يعقوب بن اسحاق لكافي (١٣٦٩) ج ٧. بيروت: دار التعارف للمطبوعات،
- محمدي، سيد جليل (١٣٨١) سير مالکيت در ايران و چگونگي ثبت اسناد و املاك، مجلهكانون وكلاي دادگستري، ٣١(١٤).
- المجلسي، محمد باقر ، بحار الأنوار، ج ٤. بيروت: دار إحياء تراث عربي. نوبت چاپ، اول.
- المجلسي، محمد باقر، بحار الانوار، ج ١٠٠، بيروت: دار إحياء تراث العربي. چاپ اول.