

**Examining the principle of the rule of will in property transfer contracts Comparative comparison of
Iranian and British law**

Abstract

The development of trade and economic relations between our country and the establishment of trade agencies, branches and registration of foreign subsidiaries, as well as the widespread migration of citizens of different countries to other countries has caused these people to buy or sell to meet their economic and social needs. Movable and immovable property. The legal effects of buying and selling property, including the transfer of ownership, the effects of ownership, the manner of acquisition of foreign nationals, and the handling of disputes arising from transfers are significant issues in various legal systems. In the Iranian legal system, following the rules of Islamic jurisprudence, contracts and transactions, including the sale of property, are generally subject to the relevant laws and jurisprudential rules. At the same time, the principle of the rule of will of the parties is recognized in limited cases. In English law, in addition to the laws in question, the principle of sovereignty of the will of the parties in determining the governing law and the competent authority is more extensive. In this article, we have tried to examine the similarities and differences between the two systems.

Keywords: specific property, governing law, principle of sovereignty of the will,

ماهنامه علمی (مقاله علمی-پژوهشی) جامعه شناسی سیاسی ایران،

سال پنجم، شماره دوازدهم، اسفند ۱۴۰۱، صص ۲۸۱۰-۲۸۲۴

<https://doi.org/10.30510/psi.2022.301831.2205>

قانون حاکم بر قرار داد نقل و انتقال مال معین در حقوق ایران و انگلیس و شرایط آن

کبری هیبتي^۱

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۴/۱۰

محمد علی اعلايي فرد^۲

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۶/۰۷

علی پورجواهری^۳

چکیده

اعلان اصل استقلال اراده عکس‌العملی بود علیه دو نوع محدودیت ناشی از تشریفات عقد. این تشریفات عقد روزی حاجت بود و عصر دیگر احساس حاجت با آن نمی‌شد، ولی به حکم سنت و عادت به‌جا مانده بود، از بین بردن آن مشکل شده بود و به جای اینکه گرهی از کار خلق باز کند خود گرهی محسوب می‌شد. علاوه بر این محدودیت‌های ناشی از ستم حکم و امرا چنان که شعار معروف فیزیوکرات‌ها و مندرجات کتاب قرارداد اجتماعی روسو دلیل این امر می‌باشد و به هر حال عصیان علیه قیود از لوازم طبع بشری است. چنانکه بیش از روسو و امثال او در دستورات دینی خویش دیده و خوانده‌ایم. در بحث گسترده حاکمیت اراده نباید تصور کرد که طرفین حق انتخاب هر قانونی و اینکه نسبت به قرارداد هیچگونه ارتباطی نداشته باشد بتوانند انتخاب و به آن عمل نمایند بلکه اراده طرفین در قانون حاکم باید به گونه‌ای باشد که به تمام تعهدات ناشی از قرارداد اشرافیت داشته و قابل نفوذ باشد در ثانی بین قرارداد و قانون مورد نظر طرفین اساس باید ارتباط منطقی وجود داشته باشد.

واژگان کلیدی: ماده ۹۶۸ قانون مدنی، کنوانسیون روم، قانون حاکم مال معین

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

kobra.heybati62@gmail.com

۲. * استاد، گروه حقوق خصوصی، واحد میمه، دانشگاه آزاد اسلامی، اصفهان، ایران (نویسنده مسئول)

ma.alayeeard@yahoo.com

۳. استادیار، گروه حقوق خصوصی، واحد یاسوج، دانشگاه آزاد اسلامی، یاسوج، ایران

a.pourjavaheri@gmail.com

مقدمه

در حقوق خصوصی تمایل انسان به آزادی باعث گردیده تا قرارداد به عنوان نهادی محترم شناخته شود و اصل آزادی قراردادی به عنوان وسیله تأمین آزادی افراد و توزیع عدالت جلوه‌گر گردد و در دوره‌ای که عقد در قالب‌های پیش‌ساخته حقوقی ارائه می‌شد و عقود معین تنها وسیله ایجاد الزام برای دو طرف قرارداد است، وظیفه حقوق در تعیین شرایط و آثار همان عقود خلاصه می‌شد. اما شکسته شدن چهار چوب‌های سنتی و طرح مسایل ویژه جوامع اسلامی صنعتی در پیمان‌های بازرگانی، به ویژه حمایت از اصل آزادی قراردادی سبب شد تا نویسندگان و قانون‌گذاران با تدوین قواعد عمومی قراردادها کلیاتی را برای انعقاد عقود تنظیم نمایند و این حرکتی در جهت تحقق بخشیدن به آرمان‌های آزادی افراد در انعقاد قرارداد بود. بررسی مفصل فقه اسلامی خود پیشینه حقوق ما را تشکیل می‌دهد، بنابراین پیکره اصلی حقوق ما می‌باشد. از آنجا که اصل آزادی قراردادی نشأت گرفته از حقوق کشورهای اروپایی می‌باشد، در واقع جستجو در مبانی ایجاد این اصل در حقوق ایران میسر نخواهد بود و در خصوص مبانی اصل حاکمیت اراده در قرارداد باید خاطر نشان ساخت که اصل مذکور بیشتر مبانی تجربی و اقتصادی اروپا و رشد افکار طرفداران اصالت فرد را در بر می‌گیرد چرا که طرفداران این نظریه اعتقاد دارند که همه انسان‌ها در برابر هم آزاد هستند و می‌توانند مستقل تصمیم گرفته و با اراده خود نسبت به قراردادهای فی مابین شرایطی را اعمال نمایند. به هر حال آنچه در مورد بحث مذکور گفتنی است این است که ادعای توجه فقه اسلامی به اراده آزادی انسان پسندیده و منطقی است و اینکه فقهای اسلامی با استفاده از نیروی جهاد و تدبیر خود در برابر موضوعات و مسائل راه‌حلی را پدید آورند خود دلیل شکوفایی فقه اسلامی می‌باشد.

امروز قانون حاکم بر قرارداد در اکثر کشورهای اروپایی و آسیایی پذیرفته شده و قابل اعمال می‌باشد. اصل حاکمیت اراده به اساس آیه یا ایها الذین بالعقود و همچنین اصل صحت و اصل اباحه پذیرفته شده است.

۱- چگونگی طبقه‌بندی اموال در قانون مدنی

ماده‌ی ۱۱ قانون مدنی در تقسیم اموال به دو نوع منقول و غیر منقول اشاره می‌کند و دو ماده‌ی ۱۲ و ۱۹ آن قانون اموال غیر منقول و منقول را به این عبارت‌ها تعریف گردیده‌اند: مال غیر منقول آن است که از محلی به محل دیگر نتوان نقل نمود، اعم از اینکه استقرار آن ذاتی باشد یا به واسطه عمل انسان به نحوه‌ی که نقل آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود. به طوری که دیده می‌شود این طبقه‌بندی بر محور اموال مادی صورت گرفته و در آن به برخی از مصادیق اموال غیر مادی یعنی حقوق دینی در مورد قرض یا ثمن مبیع و مال اجاره عین مستاجر اشاره گردیده و این نوع حقوق در حکم اموال مادی دانسته شده است تا دادگاه در مورد دعاوی راجع به آن‌ها بتواند آن‌ها را مانند اموال منقول در نظر گرفته و بر اساس همان ضابطه‌ای که در مورد اموال منقول به تعیین تکلیف صلاحیت خود می‌پردازد درباره‌ی آن‌ها نیز تعیین کند که آیا صالح است یا نه. این وضعیت در مورد دعاوی تابع حقوق بین‌الملل خصوصی راجع به امثال این نوع حقوق نیز رخ می‌دهد، نهایت آنکه در این گونه

دعاوی شناخت آنها در حکم اموال منقول در مرحله‌ی تعیین قانون صالح دیگر کارساز نیست و ناگزیر باید در این مرحله در جستجوی ترتیبی دیگر برآمد تا صورت غیرمادی بودن آنها جبران گردد و بتوان به تعیین قانون صالح درباره‌ی آنها دست یافت (سلجوقی، ۱۳۹۷، ص ۳۱۸).

۳- قاعده‌ی محل مال در مورد حقوق عینی

در حقوق بین‌الملل خصوصی ایران، مانند حقوق دیگر کشورها، حق عینی تابع قانون محل موضوع حق شناخته شده است و اگر اختلافی باشد درباره‌ی مصادیق حقوق عینی است که این خود با مسئله‌ای دیگر یعنی به مسئله‌ای دیگر که مسئله‌ی توصیف باشد بازمی‌گردد. مراد از مال نیز در نظر نخست اموال مادی است. چنانچه پذیرش قاعده‌ی محل مال نیز در اصل به اقتضای این اموال و ارزش‌های مرتبط بر آنها به‌ویژه از حیث ارزش اقتصادی آنها بوده باشد در این صورت انواع اموال غیرمادی نیز به مفهوم مال افزوده شده است. در حقیقت قلمرو قاعده گسترش یافته و تنوع اموال به‌ویژه تفاوت‌های میان چگونگی هستی اموال مادی و غیرمادی سبب گردیده که این دشواری پدید آید که نتوان قاعده را به آن سادگی که می‌توان در مورد اموال مادی به‌ویژه اموال غیرمنقول اجرا کرد به‌موقع اجرا گذارد، و در هر مورد ناگزیر باید کوشش کرد آن را با چگونگی مال موضوع حق تطبیق داد. علاوه بر این، در مورد اموال غیرمادی، که هستی آنها ذهنی است، باید با در نظر گرفتن جلوه‌ی بیرونی آنها برای آنها محلی در بیرون فرض کرد تا بتوان بر پایه‌ی آن به تعیین قانون صالح درباره‌ی آنها مبادرت جست. در توجیه انگیزه پذیرش این قاعده نظراتی چند ابراز گردیده که اشاره به آنها در اینجا خالی از فایده نیست. نخست نظر بارتن است که وی با اشاره به لزوم نشر آگهی در مورد حقوق عینی در حقوق فرانسه برای حفظ حقوق اشخاص ثالث این نکته را یادآور شده که وجود چنین مقرراتی درباره‌ی این نوع حقوق نشان می‌دهد که ((امنیت معاملات)) راجع به اموال ایجاب می‌کند درباره‌ی آنها قانون محل مال قابل اجرا باشد. نظر دیگر مربوط به سرزمین گرایان است که با در نظر گرفتن این معنی که سرزمین به‌عنوان عاملی ضروری برای تحقق دولت و جزء مکمل آن شمرده می‌شود، دولت را دارای این اختیار مشروع دانسته‌اند که با قانون‌گذاری بتواند در چگونگی اعمال حق مالکیت خصوصی در سرزمین تحت حاکمیت خود مداخله و از این راه از حریم موجودیت خود مراقبت نماید. سرانجام نظری است که باتیقول با نقد دو نظر یادشده به آن پرداخته است. وی نظر بارتن را جامع‌الاطراف ندیده و آن را تنها مبتنی بر ضرورت حفظ حقوق اشخاص ثالث بدون منظور داشتن منافع طرفین رابطه دانسته و نظر سرزمین‌گرایان را تنها برای ساوینی که مناسب‌ترین راه برای حل تعارض قوانین و تعیین قانون صالح را جستجوی جایگاه عینی رابطه‌ی حقوقی می‌دانسته، و این نکته را خاطر نشان ساخته که ((جایگاه طبیعی هر رابطه‌ی حقوقی که موضوع آن از اموال مادی باشد همان‌جایی است که مال موضوع آن آنجا واقع شده است)). بنابراین می‌توان گفت، برحسب این نظر، ارزش قاعده‌ی محل مال در انطباق آن با مناسب‌ترین راه حل تعارض قوانین در دعاوی راجع به حقوق عینی یعنی تعیین جایگاه آن است (نیکبخت، ۱۳۸۴). در حال می‌توان این نکته را نیز افزود که برجستگی این نظر در تطبیق آن با این واقعیت

است که جهت ممیزی حقوق عینی رابطه مستقیمی است که شخص دارنده‌ی حق با مال موضوع حق خود دارا می‌باشد، و در قاعده‌ی محل مال انعکاس این واقعیت به درستی قابل تشخیص است (سلجوقی، ۱۳۹۷، ص ۳۲۰).

۳- حاکمیت اراده و قانون حاکم

امروزه مبنای حقوق موضوعه بر پایه و اساس اصل آزادی قراردادها بنا شده است و بسیاری از اندیشه‌ها و مکاتب و نظریات و ابتکارات حقوقی بر بنیان این اصل قرار داده شده است (کاتوزیان، ۱۳۸۸). لذا در هر مورد که پیرامون مشروعیت یک قرارداد، حدود آزادی طرفین و آثار مترتب بر قرارداد شک و تردیدهایی حاصل شود با کمک به این اصل کلی، حکم به صحت آن قرارداد داده می‌شود مگر آنکه خلاف آن اثبات شود (کاتوزیان، ۱۳۷۱). اصل آزادی قراردادها خود ریشه در اصل حاکمیت اراده دارد و آن نیز به نیروی خلاق اراده تکیه دارد و مطابق این اصل، در انعقاد و تعیین شروط و اوصاف و نوع قراردادهایی که تشکیل می‌دهند، آزادند. (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۷)

پیروان اصل حاکمیت اراده معتقدند که اراده، حاکمیت وسیعی در تکوین و شکل‌گیری عقد و آثار مترتب بر آن دارد، این آثار از نظر آنان در کلیه روابط قانونی حتی اگر به صورت قرارداد هم نباشد جاری است (الماسی، ۱۳۸۹) و شخصیت فرد نیز بدون آزادی تکمیل نمی‌شود، بلکه مظهر شخصیت او همان اراده مستقل و آزاد اوست. هم چنان‌که بزرگان فلسفه، اندیشه را نشانه شخصیت می‌دانند، حقوق‌دانان اراده را نشانه آن می‌دانند. فرد نیز تنها زمانی در برابر واجبات اجتماعی تمکین می‌کند که با رضایت و اختیار آن‌ها را پذیرفته باشد. در چنین صورتی فرد با ((قانون طبیعی)) همراه می‌شود. زیرا مبدأ آزاد است و هدف و غایت نهایی آن نیز همان است.

البته قانون‌گذار به این نکته نیز عنایت دارد که آزادی فرد نباید با آزادی دیگران در تعارض قرار گیرد. توازن بین این دو حوزه از آزادی از ضروریات قانون‌گذاری است (لنگرودی، ۱۳۹۲). اگر این مسئله مراعات شود و مبادی اخلاق نیز در فعالیت‌های افراد لحاظ شود، در این صورت این فرد است (نه اجتماع یا مجموعه‌ها) که قانون از او حمایت می‌کند.

۵- قانون محل انعقاد قرارداد

در دنیای حقوق چالش‌های قرارداد بیش از همه به چشم می‌خورد. بنابراین اثر حاکمیت اراده در قراردادها تا جایی است که حتماً اگر طرفین در قرارداد فی مابین از آن استفاده نکرده و به صورت صریح تعیین ننمایند، قاضی می‌تواند بر اساس قرائن و شواهد موجود در متن قرارداد به اراده فرضی آن‌ها مبنی بر صلاحیت‌دار بودن قانون خاصی دست پیدا بکند. «قانون محل انعقاد عقد نسبت به قرارداد و تعهدات ناشی از آن قابل اعمال است» (ایرانپور، ۱۳۸۱، ص ۱۹).

زمانی که قانون محل انعقاد عقد را بر قرارداد اعمال می‌کنیم این عامل باعث می‌شود که شکل و محتوای قرارداد از یک شکل و نظم خاصی برخوردار گردد و در این صورت تصمیم‌گیری بر آن توسط قاضی بخاطر اعمال یک قانون و قاعده مشخص آسان‌تر خواهد بود.

قانون مدنی در ماده ۹۶۸ بیان می‌کند که «تعهدات ناشی از عقود تابع قانون محل وقوع عقد است مگر اینکه متعاقدين اتباع خارجه بوده و آن را صریحاً یا ضمناً تابع قانون دیگری قراردادده باشند.» این ماده که به نوعی برگرفته از حقوق بین‌المللی خصوصی فرانسه می‌باشد، در واقع بجای عبارت نوشته شده در قانون فرانسه مبنی بر اینکه قرارداد تابع قانون محل انعقاد است مگر اینکه متعاقدين آن را تابع قانون دیگری قرار بدهند، ماده ۹۶۸ بجای عبارت نوشته شده تعیین هرگونه قانون حاکم بر قرارداد را برای اتباع خارجی گنجانده شده است که نتیجه این تغییر در ماده باعث شده که ظاهر ماده بصورت فعلی امری درآمده که نهایتاً باعث بوجود آمدن یکسری مشکلات در مناسبات بین‌المللی گردیده است (شهید، ۱۳۸۵)، من جمله اینکه مثلاً «قاعده حل تعارض فقط در مورد قراردادهای منعقد در ایران قابل اجرا بوده و به همین خاطر قراردادهای منعقد بر خارجه الزاماً تابع قانون کشور محل انعقاد عقد خواهد شد، لذا اتباع ایران برحسب این ماده حق نخواهند داشت تعهدات ناشی از قراردادهای تابع حقوق ایران قرار دهند» (الماسی، ۱۳۹۳، ص ۳۴۷).

البته در مورد صلاحیت قانون محل انعقاد قرارداد نیز یکسری محدودیت‌ها و دشواری‌هایی از جمله تشخیص محل انعقاد عقد که گاهی بصورت قراردادهای مکاتبه‌ای که از طریق ایجاب و قبول انجام گرفته که البته در نظام‌های حقوقی کشورها نظریه‌های مختلفی در این مورد اعمال می‌شود یا اینکه «ممکن است محل انعقاد عقد جنبه اتفاقی داشته باشد» (ایرانپور، ۱۳۸۱، ص ۱۹)، که در این صورت باعث می‌شود تعیین محل وقوع عقد به سادگی میسر نگردد.

۵- حدود و آثار اصل حاکمیت اراده در حقوق بین‌الملل خصوصی - حدود آزادی اراده

آزادی اراده در یک قرارداد همواره به‌عنوان یک ابزار مفید در جامعه کنونی پذیرفته شده است و چنانچه دیده می‌شود گاهی از این وسیله (اراده) بصورت مطلوب نمی‌توان استفاده کرد و مشخصاً قانون آن را محدود کرده است. چنانکه در ماده ۱۰ قانون مدنی نیز نفوذ قراردادهای خصوصی منوط به این شده است که مخالف صریح قانون نباشد و در ماده ۹۷۵ همان قانون آمده است که: «محکمه نمی‌تواند قوانین خارجی و یا قراردادهای خصوصی را که برخلاف اخلاق حسنه بوده و یا بواسطه جریحه‌دار کردن احساسات جامعه یا به علت دیگر مخالف با نظم عمومی محسوب می‌شود به‌موقع اجرا گذارد، اگرچه اجرا قوانین مزبور اصولاً مجاز باشد». در اثر دخالت روزافزون دولت در امور اقتصادی مفهوم نظم عمومی گسترش فراوان یافته و به همان نسبت از آزادی دو طرف قرارداد کاسته شده است. علت بطلان قراردادها رو به فزونی است و بیشتر شرایط عقود که جنبه اجتماعی دارد از طرف دولت به اشخاص تحمیل می‌شود (کاتوزیان، ۱۳۸۴، ص ۱۴۷).

با این وجود طرفین قرارداد آزادانه قانون حاکم بر قرارداد خودشان را تعیین می‌نمایند. اما این بدان معنا نیست که نفوذ اراده تابع هیچ استثنائی نباشد. قانون انتخابی بی‌تردید نباید مخالف با نظم عمومی و اخلاق حسنه باشد. همچنین قانون انتخابی نباید مخالف با قوانین آمره دادگاهی باشد که قرار است به این انتخاب ترتیب اثر دهد. (پروین، ۱۳۹۲)

سؤالی که می‌شود در اینجا مطرح کرد این است که: حدود اختیار متعاملین در تعیین قانون صلاحیت‌دار چه اندازه است؟ آیا اختیار طرفین قرارداد محدود به انتخاب قانون صلاحیت‌دار است و پس از این انتخاب تمام مقررات قانون صلاحیت‌دار به

ایشان تحمیل می‌گردد؟ آیا متعاملین می‌توانند قسمتی از مقررات قابل اعمال را نگه داشته و بقیه آن را رد نمایند و یا احتمالاً از چند قانون استفاده کنند و آیا می‌توانند تصمیمی بگیرند که قراردادشان به تنهایی برای ایجاد حقوق و تعهدات متقابل کافی باشد، بدون اینکه هیچ قانونی تکیه‌گاه آن نباشد. واژه محدودیت نشان می‌دهد که حاکمیت مطلق اراده تاکنون پذیرفته نشده و آزادی اراده و حق انتخاب در امور مدنی در چارچوب قاعده کلی آزادی طرفین در حقوق قراردادها با استفاده از ملاک ماده ۱۰ قانون مدنی ایران تا آن حد که مخالف صریح قانون نباشد قابل اعمال است (امیر معزی، ۱۳۹۱، ص ۱۵۱).

باید توجه داشت که انسان در جامعه‌ای زندگی می‌کند که نه تنها خود بلکه کل افراد جامعه می‌توانند آزادانه قانون حاکم بر قرارداد را انتخاب نمایند و تا زمانی که به نظم و سلامت جامعه زیانی نداشته باشد، اراده فرد قابل احترام می‌باشد (Ansons, ۱۹۸۹)؛ پس تا زمانی که اراده فرد به زیر پا گذاشتن نظم عمومی و تجاوز به حریم جامعه قلمداد نشده و مخالف صریح قانون نبوده یعنی با قواعد آمره نظم عمومی و اخلاق حسنه در چالش نباشد مورد احترام بوده و در چنین حالتی می‌توان اعمال حقوقی بر قرارداد را که بین طرفین توافق شده است، اجرا نمود (امیر معزی، ۱۳۹۱، ص ۱۵۱).

۶-۱- انتقال فوری همزمان با انعقاد قرارداد (قاعده ۱)

قاعده اول در ماده ۱۸ قانون فروش کالا به این صورت بیان شده است: هرگاه قراردادی غیر مشروط برای فروش کالای معینی که در وضعیت قابل تسلیم قرارداد وجود داشته باشد مالکیت کالا هنگام انعقاد قرارداد به خریدار منتقل می‌شود و اینکه زمان پرداخت ثمن یا تسلیم مبه یا هر دو به تعویق انداخته شده باشد اهمیتی ندارد.

برای اجرای قرارداد کالای معین باشد و ثالثاً کالای معین در وضعیت قابل تسلیم قرار داشته باشد، پس از آنکه شرایط مذکور جمع شد حکم قاعده اول آن است که مالکیت همزمان و بلافاصله پس از انعقاد قرارداد به خریدار منتقل می‌شود.

همانطور که ملاحظه می‌شود تملیکی بودن بیع در این قاعده پیش‌بینی شده است.

در اجرای قاعده مذکور پس از اجرای شرایط فوق فرقی نمی‌کند که مبادله فیزیکی ثمن و مبیع هم همزمان با تشکیل عقد انجام شده باشد یا آنکه برای پرداخت ثمن یا تسلیم ثمن یا تسلیم کالا با هر دو مهلتی پیش‌بینی شده باشد بنابراین در این وضعیت انتقال مالکیت بدون تصرف تسلیم کالا صورت می‌گیرد.

با توجه به آنچه گفته شد برای روشن شدن نحوه اجرای قاعده اول ماده ۱۸ طرح بحث در چند مورد ضروری است:

الف- کالای معین

قاعده اول ماده ۱۸ فقط در صورتی اجرا می‌شود که موضوع قرارداد معین باشد کالای معین در بند ماده ۱۶ قانون فروش کالا تعریف شده و در مباحث گذشته راجع به آن سخن گفتیم. در این زمینه نویسندگان حقوقی اغلب پرونده زیر را طرح کرده‌اند:

در دعوی Kursell علیه (1979) Timber operators and contractors ltd، قراردادی برای فروش الوار های بخش معینی از جنگل Lavtian در مدت پانزده سال منعقد شده بود بعد از مدتی همه حقوق خصوصی افراد در مورد جنگل مزبور توسط ایالت Lavtian ملغی گردید. چنین رای داده شد که: مالکیت الوار ها به خریدار منتقل نشده بود زیرا قرارداد

مذکور قرارداد بیع کالای معین نبوده است و تعریف معین بر مبیع نمی کرد و مبیع گرچه قابل تعیین بوده ولی هنگام قرارداد معین نبوده است.

ب- قرارداد غیر مشروط

موضوع قاعده اول ماده ۱۸ قرارداد غیر مشروط است پس قبل از هر چیز باید دید که منظور از قرارداد غیر مشروط چیست؟ در ابتدا ممکن است دو معنی برای قرارداد غیر مشروط بنظر برسد یکی قراردادی در آن انتقال مالکیت به انجام شرطی متوقف نشده باشد و دیگری قراردادی که مشتمل بر شرایط اساسی که به ذینفع حق فسخ قرارداد را می دهد نباشد.

چنین به نظر می رسد که در قاعده مورد بحث معنای اول مورد نظر بوده است زیرا:

اولا در بند ۳ ماده یک قانون فروش کالا قرارداد مشروط در مقابل قرارداد مطلق قرار گرفته و ظاهرا معنای اول از دو معنای فوق اراده شده است.

ثانیا قاعده های ۲ و ۳ و ۴ ماده ۱۸ مشتمل بر شرطهای است که انتقال مالکیت بر اجرای آن شروط توقف دارد و از همین جا معنای قرارداد غیر مشروط هم روشن می شود.

ثالثا اثر قریب به اتفاق قراردادها حداقل دارای یک شرط از شرایط اساسی هستند مثل اینکه کالا قابلیت مصرف را که خریدار می خواهد دارد بنابراین اراده معنای دوم مستلزم آن است که قاعده یک مصداقی نداشته باشد. نتیجه آنکه: شرط غیر مشروط بودن قرارداد مواردی را خارج میکند که انتقال مالکیت کالا به اجرای شرطی در آینده شده باشد مثل آنکه توافق شده باشد که مالکیت کالا تا زمان پرداخت ثمن منتقل نشود.

ج- وضعیت قابل تسلیم

یکی دیگر از شرایط اجرای قاعده اول ماده ۱۸ این است که کالای معین در وضعیت قابل تسلیم باشد وضعیت قابل تسلیم در بند ۵ ماده ۶۱ به وضعیتی تعریف شده که خریدار طبق قرارداد ملزم به تحویل گرفتن کالا در آن وضعیت باشد. بنابراین اگر هرگونه شرطی صریح یا ضمنی در قرارداد نسبت به قرار داشتن کالا در وضعیت خاصی وجود داشته باشد و فروشنده آن را رعایت نکند خریدار مطابق قرارداد ملزم به تحویل گرفتن کالا نیست در دعوی:

Underwood Ltd. V. burgh castle brick and cement syndicate (1922)

د- زمان تشکیل قرارداد بیع

فروش حقوق انگلیس مانند حقوق ایران عقد غیر تشریفاتی است و با توافق نسبت به مورد معامله و شرایط مربوطه با ایجاب و قبول واقع می شود و آنطور که بند یک ماده ۴ قانون فروش کالا مقرر داشته ایجاب و قبول ممکن است کتبی باشد یا شفاهی یا مرکب از آن هم چنانکه ممکن است با رفتار طرفین تحقق پیدا کند.

در مواردی که خریدار و فروشنده ایجاب و قبول را در حضور یکدیگر انجام می دهند تعیین زمان تشکیل قرارداد با مشکلی روبرو نیست. اما اگر طرفین معامله آنطور که در بسیاری موارد خصوصا در بیع بین المللی است محل اقامتهای مختلف داشته

و با مکاتبه با یکدیگر معامله کنند. وجود فاصله بین اعلام ایجاب توسط فروشنده تا اطلاع او از قبول خریدار این سوال را ایجاد می‌کند که قرارداد در چه زمانی تشکیل می‌شود؟ زمانی که خریدار نامه قبول را امضاء می‌کند که نامه را به اداره پست می‌سپارد زمانی که نامه قبول به محل اقامت فروشنده می‌رسد و یا زمانی که فروشنده از مفاد نامه قبول اطلاع حاصل می‌کند. از میان چهار احتمال مذکور احتمال دوم و سوم در میان صاحب نظران و نظام‌های حقوقی و مختلف بیشتر مورد توجه قرار گرفته و تحت عنوان نظریه ارسال تئوری صندوق پست و نظریه وصول مورد بحث قرار گرفته‌است.

گرچه قانون فروش کالا مصوب ۱۹۷۹ از موضع گیری در این زمینه خودداری کرده‌است ولی مقررات کامن لا که نسبت به قانون مذکور نقش تکمیلی ایفاء می‌کند برخلاف حقوق بسیاری از کشورها در مورد زمان نافذ شدن قبول و انعقاد قرارداد نظریه ارسال را پذیرفته‌است. بنابراین مادامی که طرفین برخلاف این فرض پیش‌بینی دیگری در قرارداد نکرده‌باشند زمان تحویل نامه قبول به صندوق پست زمان تشکیل قرارداد محسوب می‌شود و آثار انعقاد قرارداد از همان وقت مرتب می‌شود.

ذ- خیر در پرداخت ثمن یا تسلیم کالا

طرفین قرارداد ممکن است انتقال مالکیت را به موجب شرط صریح یا ضمنی منوط به پرداخت ثمن یا تسلیم کالا یا هر دو بنمایند در این صورت مالکیت کالا تا تحقق شرط به تاخیر می‌افتد به این دلیل که قرارداد غیر مشروط نبوده‌است، اما اگر شرایط قاعده اول ماده ۱۸ قانون فروش کالا غیر مشروط بودن قرارداد - قراردادن کالا در وضعیت قابل تسلیم معین بودن کالا جمع باشد شرط تاخیر در پرداخت ثمن یا تحویل مبیع یا هر دو تاثیری در اجرای آن قاعده و انتقال فوری مالکیت نخواهد داشت این موضوع از قرن پانزدهم در حقوق کامن لا رعایت شده و سپس بوسیله قانون فروش کالا مصوب ۱۸۹۳ و پس از آن به موجب قانون فروش کالا مصوب ۱۹۷۹ مورد تایید و تاکید قرار گرفته‌است. بنابراین بطور خلاصه می‌توان گفت که انتقال مالکیت کالا در قاعده اول مشروط به مبادله ثمن و کالا نیست.

و- وجود قصد مخالف

همانطور که گفته شد قاعده اول مانند دیگر قواعد ماده ۱۸ صرفاً اماره‌ای است که برای احراز قصد طرفین در مورد زمان انتقال مالکیت بکار می‌رود. بنابراین طبیعی است جایی که طرفین صریحاً یا ضمناً قصد انتقال مالکیت در زمانی غیر از زمان انعقاد قرارداد را نموده باشند این قاعده حتی اگر شرایط آن جمع باشد اعمال نمی‌شود. این امر از صریح بند یک ماده ۱۷ و صدر ماده ۱۸ قانون فروش کالا بروشنی استفاده می‌شود. اینک چند نمونه از مواردی را که قصد طرفین انتقال مالکیت در زمانی غیر از زمان تشکیل عقد می‌باشد مطرح می‌کنیم:

۱. جایی که در مورد انتقال ریسک توافق خاصی وجود داشته باشد همانطور که در آینده هم اشاره خواهد شد در حقوق انگلیس قاعده این است که انتقال مسئولیت تلف کالا ریسک و انتقال مالکیت همزمان باشد بنابراین وجود هرگونه توافقی در قرارداد دائر بر تعیین زمان انتقال ریسک و سکوت در مورد زمان انتقال مالکیت می‌تواند قرینه باشد بر اینکه خواسته‌اند مالکیت نیز همزمان با آن منتقل شود در نتیجه مالکیت در هنگام انعقاد قرارداد منتقل نخواهد شد البته این امر کاملاً وابسته به شرط و

اوضاع و احوال خاص حاکم بر هر مورد می‌باشد. آنطور که در بعضی دعاوی مطروحه به وی قلمداد شده با این استدلال که اگر مالکیت منتقل شده بود تصریح به انتقال ریسک ضرورت نداشت.

۲. جایی که یک از طرفین قرارداد ملزم به بیمه کردن کالا باشد: اگر در قرارداد فروش کالا از طرفین مثلاً خریدار ملزم به بیمه کردن کالا باشد ممکن است این امر قرینه باشد بر اینکه ریسک بعهده اوست و نتیجه می‌شود که مالکیت به او منتقل شده است گرچه در این مورد هم باید به کل اوضاع و احوال و شرایط حاکم بر قرارداد توجه داشت.

۳. انعقاد قرارداد در قالبهای خاص در عرف تجاری با توجه به نوع کالا مکانیزم پرداخت ثمن نحوه حمل کالا و ... قالبهای متفاوتی برای قرارداد بیع وجود دارد که طرفین با انتخاب یکی از آنها قصد مخالفی اظهار نکنند همه مقررات آن و از جمله زمان انتقال مالکیت کالا را پذیرفته اند به عنوان مثال در اقسام مختلف این قرارداد که در تجارت بین الملل بسیار متداول و روبه توسعه است اگر برای کالا بارنامه ای صادر نشده باشد اغلب قصد طرفین این است که زمان تحویل کالا به متصدی حمل و نقل زمان انتقال مالکیت باشد و اگر بارنامه صادر شده باشد، معمولاً قصد طرفین این است که با تسلیم بار نامه به خریدار مالکیت به وی منتقل شود پس در حالت عادی در قراردادهای F.O.B و F.O.R زمان تحویل کالا به متصدی حمل و نقل زمان انتقال مالکیت است و در قرارداد C.L.F و C.& F تسلیم بارنامه سبب انتقال مالکیت است.

۴. پایان یادآوری می‌شود که وجود قصد مخالف در صورتی مانع اجرای قاعده یک ماده ۱۸ می‌شود که قبل از آن مالکیت به موجب این قاعده منتقل نشده باشد و گرنه پس از انتقال مالکیت توافق بعدی بی اثر است.

۲- تاخیر انتقال مالکیت تا قرار گرفتن کالا در وضعیت قابل تسلیم (قاعده ۲)

قاعده ۲ ماده ۱۸ قانون فروش کالا مصوب ۱۹۷۹ مقرر می‌دارد:

جایی که قرارداد برای فروش کالای معین بوده و فروشنده ملزم به انجام دادن کاری به منظور قرار دادن کالا در وضعیت قابل تسلیم باشد مالکیت کالا تا زمانی که آن کار صورت نگرفته و خریدار از انجام آن مطلع نشده منتقل نمی‌شود.

موضوع این قاعده همچون قاعده ۳ و ۴ و برخلاف قاعده یک قرارداد مشروط است. همچنین قاعده ۲ برخلاف یک به شکل منفی بیان شده است. این قاعده هم صرفاً یک اماره و فرض قانونی است و انتقال مالکیت تابع قصد طرفین است. یعنی ممکن است خریدار و فروشنده توافق کنند که مالکیت کالا قبل از قرار طرفین در وضعیت قابل تسلیم منتقل شود. همچون گفتار قبل برای روشن شدن زمینه اجرای این قاعده عناصر آن را تحلیل می‌کنیم:

الف- کالای معین

این قاعده هم در صورتی اجرا می‌شود که موضوع قرارداد فروش کالای معین باشد در این زمینه توضیح در مباحث گذشته

داده شد.

ب- وظیفه فروشنده مبنی بر قراردادن کالا در وضعیت قابل تسلیم

وضعیت قابل تسلیم در بند ۵ ماده ۶۱ تعریف شده و قبلاً هم آنرا بررسی کردیم. شرط اجرای قاعده یک این بود که کالا در هنگام تشکیل عقد در وضعیت قابل تسلیم باشد اگر در زمان انعقاد قرارداد کالا در وضعیت قابل تسلیم نباشد ولی شرط شود که فروشنده کالا را در وضعیت قابل تسلیم قرار دهد، قاعده ۲ اجرا می شود.

در هر قرارداد اینکه آیا کاری که باید برای قراردادن کالا در وضعیت قابل تسلیم انجام شود بخشی از قرارداد فروش است بطور که انتقال مالکیت بر آن توقف دارد یا این تعهد یک وظیفه تکمیلی فروشنده است به اوضاع و احوال خاص و شرایط قرارداد بستگی دارد.

ج- اطلاع خریدار از قرار گرفتن کالا در وضعیت قابل تسلیم

عبارات ذیل قاعده ۲ برای اجرای قاعده مذکور این شرایط را اضافه کرده است که خریدار باید اقدام فروشنده در قراردادن کالا در وضعیت قابل تسلیم مطلع باشد و قبل از آن مالکیت به و منتقل نمی شود ظاهراً این شرط در کامن لا وجود نداشته و در قوانین سالهای ۱۸۹۳ و ۱۹۷۹ پیش بینی شده است و البته قاعده ۲ برای فروشنده تکلیف اطلاع دادن به خریدار را وضع نکرده بلکه صرفاً مقرر می دارد که قبل از اطلاع یافتن خریدار مالکیت کالا به وی منتقل نمی شود.

۳- تاخیر انتقال مالکیت کالا تا انجام کاری توسط فروشنده برای تعیین ثمن (قاعده ۳)

در قاعده ۳ ماده ۱۸ قانون فروش کالا آمده است: جا که قرارداد برای فروش کالا معین و در وضعیت قابل تسلیم باشد اما فروشنده بمنظور تعیین ثمن معامله ملزم به توزین اندازه گیری و آزمون مبیع انجام کار دیگری در ارتباط با کالا باشد مالکیت کالا تا زمانی که آن کار انجام نشده و خریدار از انجام آن اطلاع حاصل نکرده باشد، منتقل نمی شود. عناصر لازم برای اجرای این قاعده به شرح زیر است:

الف- کالای معین

این قاعده همانند دو قاعده قبل در مورد مواردی اجرا می شود که موضوع قرارداد فروش کالا معین باشد.

ب- وضعیت قابل تسلیم

برای اجرای این قاعده همچون قاعده یک لازم است که کالای معین هنگام انعقاد قرارداد در وضعیتی قابل تسلیم قرار داشته باشد. برخلاف مورد قاعده ۲ که کالا بایستی بعد از قرارداد توسط فروشنده در وضعیت قابل تسلیم قرار بگیرد درباره وضعیت قابل تسلیم قبلاً توضیح داده شد.

ج- وظیفه فروشنده مبنی بر انجام کاری برای تعیین ثمن

در قرارداد فروش گاهی با آنکه مبیع معین است اما ثمن هنگام تشکیل عقد مشخص نیست و شرط می شود که فروشنده با انجام اقدامات لازم از قبیل وزن کردن کالا، اندازه گرفتن آن، بررسی کیفیت کالا و ... ثمن معامله را در مدتی پس از عقد معین

می نماید در آن صورت بر فرض آنکه ظاهر چنین شرطی در قرارداد این باشد که طرفین قصد تعلیق انتقال مالکیت را تا زمان تعیین ثمن داشته اند مالکیت تا زمان انجام اعمال لازم برای تعیین ثمن توسط فروشنده به خریدار منتقل نمی شود.

در مواردی که معامله با یک ثمن مقطوع انجام شده باشد و نیز در مواردی که کالا قبلاً اندازه گیری شده و برای تعیین ثمن به همان اندازه گیری قبلی اکتفا می شود قاعده مصداق ندارد. علاوه بر این قاعده ۳ در صورت اعمال می شود که انجام اقدامات لازم برای تعیین ثمن بموجب قرارداد بعهدۀ فروشنده گذاشته شده باشد بنابراین اگر قرارداد این کار را بعهدۀ خریدار یا شخص ثالث گذاشته باشد امارۀ مذکور در این قاعده برای احراز قصد طرفین صادق نیست یعنی نمی توان چنین استنباط کرد که قصد طرفین تعلیق انتقال مالکیت تا زمانی است که خریدار یا ثالث کارهای لازم برای تعیین ثمن را انجام دهد.

در این صورت دعوی **Nanka – Bruce** علیه **Commonwealth Trust Ltd.** قابل توجه است فروشنده ای مقداری کاکائو به ثمن توافق شده برای هر محموله به خریدار فروخته بود و خریدار آنها را به عهده دیگری فروخته بود با آن قید که آنها پس از تحویل کاکائو ها آن را وزن کنند چنین رای داده شد لزوم وزن کردن کالاها بوسیله خریداران بعدی انتقال مالکیت به خریدار اصلی را معلق و مالکیت قبل از تعیین ثمن نهایی به خریدار منتقل شده است. برخی از نویسندگان معیار مذکور در قاعده ۳ را برای تشخیص قصد طرفین ضعیف ارزیابی کرده اند به این بیان که:

براحی می توان تصور کرد اوضاع و احوالی را که طرفین قصد انتقال فوری مالکیت را بنمایند خصوصاً وقت که کالا به خریدار تحویل داده شده باشد گرچه فروشنده هنوز باید کارهای را برای تعیین ثمن انجام دهد مثل مراجعه به فهرست نرخها در کاتالوگ.

د- اطلاع خریدار از انجام عمل مذکور توسط فروشنده

برای اجرای قاعده ۳، نظیر قاعده ۲، اطلاع خریدار از اقدامات فروشنده ضروری است یعنی قبل از آن که خریدار در جریان انجام اقدامات لازم برای تعیین ثمن قرار بگیرد مالکیت کالا منتقل نمی شود البته در این قاعده هم وظیفۀ اطلاع دادن به خریدار برای فروشنده پیش بینی نشده است.

قاعده ۳ ماده ۱۸ قانون فروش کالا بیانگر مقررات قدیمی کامن لا می باشد جز آنکه قید اخیر لزوم اطلاع خریدار توسط قانون بیع کالا ۱۸۹۳ به آن مقررات اضافه شده است.

در پایان این گفتار هم خاطر نشان می سازد که قاعده ۳ مانند دیگر قواعد ماده ۱۸ قانون فروش کالا صرفاً فرض و امارۀ قانونی است بنابراین ممکن است طرفین قصد انتقال فوری مالکیت را داشته باشند در حالیکه ثمن دقیقاً تعیین نشده است در مواردی هم که ثمن بطور تخمینی ذکر می شود ظاهراً این است که طرفین نخواسته اند انتقال مالکیت تا زمان تعیین دقیق ثمن به وسیله وزن کردن، اندازه گیری نمودن و ... به تاخیر بیفتد.

۴- انتقال مالکیت کالا همزمان با اعلام قبول خریدار گذاشتن مهلت برگرداندن کالا (قاعده ۴)

قاعده ۴ ماده ۱۸ قانون فروش کالا مصوب ۱۹۷۹ که مثل دیگر قواعد مذکور در این ماده در صورت عدم ثبوت قصد مخالف بکار می رود مقرر داشته است:

هر گاه کالا به موجب قرارداد فروش به شرط موافقت خریدار بیع به شرط یا اعاده کالا یا شرایط مشابه به خریدار تحویل داده شده باشد مالکیت به خریدار منتقل می شود.

۱. وقتی که خریدار موافقت یا قبول خود را به فروشنده اعلام کند یا عمل دیگری انجام دهد که حاکی از پذیرش معامله باشد.

۲. اگر خریدار موافقت یا قبول خود را به فروشنده اعلام نکند اما کالا را بدون رد نگهدارد چنانچه مهلتی برای بازگرداندن کالا تعیین شده باشد مالکیت پس از انقضای آن مهلت منتقل می شود و در صورت عدم تعیین چنان مهلتی پس از گذاشتن یک مدت معقول. (فرحزادی، ۱۳۷۵)

۶- منابع

صلاحیت کامن لو در اموال منقول قانون حراج کالاها ۱۹۷۹ انگلستان برای مثال حاوی برخی قواعد مثل شروط ضمن عقد قرارداد فروش کالا می باشد که با موضوعات قرار دادی سر و کار دارد و دیگر موضوعات که با مسائل مالکیت سروکار دارند مثل قواعدی که با مسائل بر انتقال کالا و تحصیل مالکیت از غیر مالک حکومت دارد موضوعات قبلی در اصل بوسیله قانون حاکم بر قرارداد حکومت می شود اما بر موضوعات مالکیت قانون محل وقوع مال حکومت می کند در حقوق ایران در مورد بیع عین معین بدون هیچ اختلافی بین نویسندگان حقوق مدنی عقد بیع تملیکی است و انتقال مالکیت مبیع همزمان و بلافاصله پس از انعقاد عقد به وقوع می پیوندد در حقوق انگلیس هم مالکیت کالای معین در صورتی که در وضعیت تحویل قرار داشته باشد بلافاصله پس از وقوع عقد به خریدار منتقل می شود و از حیث عقد بیع تملیکی است در هر دو نظام حقوقی تصریح شده که انتقال فوری مالکیت این امر که برای تسلیم مبیع می باشد مهلتی پیش بینی شده باشد یا خیر تاثیری نخواهد داشت ماده ۹۶۸ به اشتباهی که برخی نمایندگان مجلس در شور دوم مرتکب شده اند حاکمیت اراده را جز در مورد اتباع خارجی انکار می کند اما به دلیل عقلی و اصولی باید گفت که جنبه امری و تکمیلی قاعده حل تعارض های مربوط به اهلیت جنبه امری دارد و طرفین نمی توانند برخلاف آن توافق نمایند اما قاعده حل تعارض مربوط به قراردادها جنبه اختیاری دارد و طرفین می توانند بر خلاف آن توافق نمایند.

۷- منابع

منابع فارسی

- ۱- ارفع نیا، بهشید. ۱۳۸۶، حقوق بین الملل خصوصی، جلد ۱، چاپ اول (اصلاح سوم)، انتشارات بهتاب.
- ۲- ارفع نیا، بهشید، (۱۳۹۳)، حقوق بین الملل خصوصی (تعارض قوانین)، جلد دوم، چاپ دهم، انتشارات بهتاب.

- ۳- آذرپور، حمید و حجتی اشرفی، غلامرضا، (۱۳۸۱)، چاپ شانزدهم مجموعه کامل قوانین و مقررات ثبتی، نشر کتابخانه گنج دانش.
- ۴- الماسی، نجادعلی، (۱۳۹۳)، حقوق بین الملل خصوصی، چاپ چهاردهم، تهران، نشر میزان.
- ۵- امیرمعزی، احمد، (۱۳۹۱)، قواعد حل تعارض در قانون حاکم بر تعهدات قراردادی، چاپ اول نشر دادگستر.
- ۶- ایرانپور، فرهاد، (۱۳۸۱)، شناسایی و یا انکار اصل حاکمیت اراده در حقوق بین الملل خصوصی -مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، شماره ۵۵.
- ۷- پروین، فرهاد، (۱۳۹۲)، رویکرد تطبیقی در حقوق حاکم بر قرار داد، مجله حقوق دادگستری، شماره ۸۲.
- ۸- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، (۱۳۷۸)، دهم، ترمینولوژی حقوق، کتابخانه گنج دانش.
- ۹- جعفری لنگرودی، محمد، (۱۳۹۲) تاثیر اراده در حقوق مدنی، چاپ سوم، انتشارات گنج دانش.
- ۱۰- حائری، مسعود، (۱۳۷۰)، تحلیلی بر ماده ۱۰ قانون مدنی، نشر میزان.
- ۱۱- حقیقی، حسین، (۱۳۹۸) تعارض قوانین، انتشارات خرسندی.
- ۱۲- حیات علی، عباس، (۱۳۸۸)، مجله پژوهشی دانشگاه امام صادق، شماره ۱۴۱۳.
- ۱۳- سلجوقی، محمود، (۱۳۸۹)، بایسته های حقوق بین الملل خصوصی، چاپ دوازدهم، تهران، نشر میزان.
- ۱۴- سلجوقی، محمود، (۱۳۹۳)، حقوق بین الملل خصوصی، جلد دوم چاپ هفتم، تهران، نشر میزان.
- ۱۵- شریعت باقری، محمدجواد، (۱۳۸۰)، آثار الحاق جمهوری اسلامی ایران به کنسیون نیویوریک ۱۹۵۸ در مورد شناسایی و اجرای احکام داوری خارجی، مجله حقوقی و قضایی دادگستری، ش ۳۶.
- ۱۶- شهید، مهدی، (۱۳۷۷)، قواعد ایرانی تعیین قانون حاکم بر قراردادهای بین المللی خصوصی، مجله تحقیقات حقوقی، دانشگاه شهید بهشتی، شماره ۲۱-۲۲.
- ۱۷- شهید، مهدی، (۱۳۸۵)، چاپ سوم، قانون حاکم بر قرار داد های بین المللی خصوصی در ((مجموعه مقالات حقوقی))، تهران انتشارات مجد.
- ۱۸- شهیدی، مهدی، (۱۳۹۰)، تشکیل قراردادهای و تعهدات (جلد سوم-چاپ ششم)، تهران، انتشارات مجد.
- ۱۹- صفایی، سید حسین، (۱۳۶۸)، شماره ۱۱، محدودیت های راجع به حقوق بیگانگان در قوانین ایران - مجله حقوقی دفتر خدمات حقوق بین الملل جمهوری اسلام ایران.
- ۲۰- ذاکر صالحی، غلامرضا، (۱۳۹۵)، مبانی قراردادهای نا معین (چاپ دوم)، نشر میزان.
- ۲۱- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۴)، عقود معین، (جلد یکم- چاپ هشتم). تهران، شرکت سهامی انتشار با همکاری بهمن

- ۲۲- فدوی، سلیمان، ۱۳۸۲، بررسی استملاک اموال غیر منقول توسط اتباع بیگانه در ایران (۲)، ماهانه کانون - شماره ۴۲.
- ۲۳- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۷۱) دوره مقدماتی حقوق مدنی، اعمال حقوقی، انتشارات شرکت انتشار بهنشر.
- ۲۴- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۷۴)- قواعد عمومی قراردادها-(جلد یکم)- تهران. انتشارات بهنشر.
- ۲۵- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۸)- قواعد عمومی قراردادها، انعقاد و اعتبار قرار داد -جلد دوم -چاپ اول -تهران شرکت سهامی انتشار بهنشر.
- ۲۶- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۹۴)، قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، چاپ چهل و پنجم، تهران، نشر میزان.
- ۲۷- ما فی، همایون، (۱۳۹۲)، تطبیقی قانون حاکم بر قرار دادها، مجله مطالعات حقوق تطبیقی، دوره ۴ شماره یک.
- ۲۸- نوری، محمد علی، (۱۳۷۸)، اصول قرار داد های بازرگانی بین المللی / موسسه بین المللی وحدت حقوق خصوصی رم، تهران، کتابخانه گنج دانش.
- ۲۹- نیای، جعفر، (۱۳۷۷)، مقاله با عنوان ممنوعیت استملاک اموال غیر منقول توسط بیگانگان در ایران، مجله حقوق دفتر خدمات حقوق بین الملل جمهوری اسلامی ایران، شماره ۲۲.
- ۳۰- نیکبخت، حمید رضا، (۱۳۸۴)، تعارض قوانین در قرار داد ها مجله حقوقی، دفتر خدمات حقوقی بین المللی ریاست جمهوری، شماره ۳۲

منابع انگلیسی

- Anson, William R., Principle of the English Law of Mortgage in its Relation to Contract, Oxford University Press, London, Twenty-First edition, 1961.
- Benjamins, Sale of Goods. ۱۹۸۹.
- Christian, P. 2004. Trust-based. Master Thesis. Securit in web services
- Conflict of Laws. Eugene F. Scoles and Peter Hay, 1984.
- Dawid Barker and Colin Padfield, LAW MADE
- Gollins-Hugh, The Law of Contract, Lexis Nexis UK, Fourth edition, 2003
- Guest, A.G. Anson's Law of Contracts, v. 26th edition. London, Sweet & Maxwell 1989.
- Hoyton, D.J. 2005. The law of trust. London.
- <http://www.198/encyclopedia.org.Mortgage>.
- Hudson, L. 2003. Trustee Manchester.
- Intervention.
- jurisprudence, Sweet & Maxwell, London, 10th edition.
- Law. Cavendish Publishing, London. 2004.
- Mandsley, R.H. Burn, E.H. 2006. Trustee. Publisher. Woodward.

- Pinotti,R.2009. The cost and and Benefits public
Pinotti,r.2009. The cost and Benefits public Intervention.
Private of Interntional Law Cheshire and north s eleventh edition,1987.
Riddal,j.g.2004.The law of trustee London
W.W.W mehrnews.com/fa/News Detail. Asps?NewsID=47103\
w.w.w. taxation web.co.uk/buying-british-property-by-non -resident,2009/1/8
W.W.W.atashforuzan.persianblog. ir/19-1387/11/16
Walker.David M .the Oxford Companion to Law.New York:Oxford Univercity press.
Wehmeier,S.1384.Oxford Advance Dictionary.