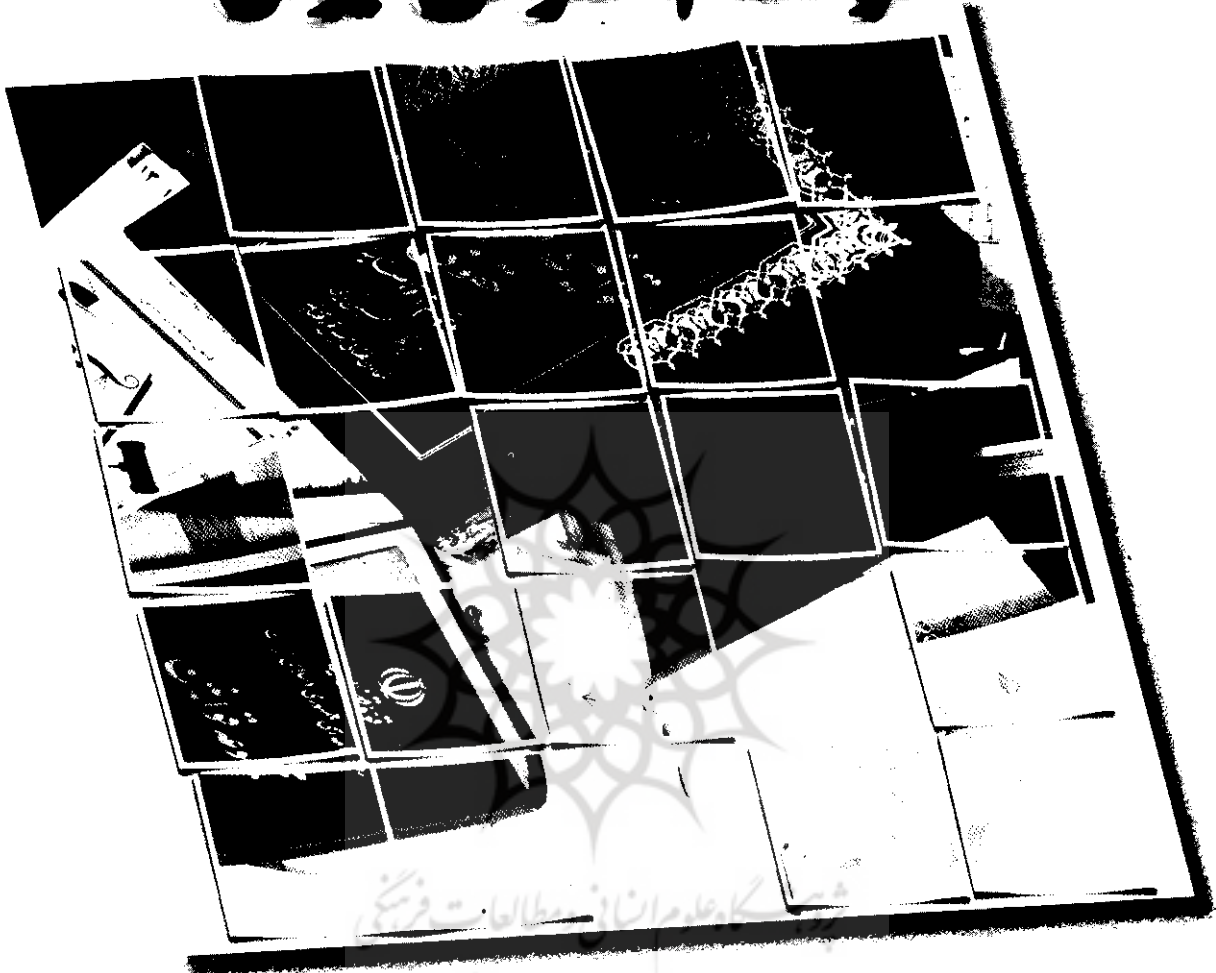


# پیشگاه تصویب یک ماهه قانونی در نظام حقوقی ایران



بررسی مزمله‌ی اجرائی یک رای در خصوص الزام خواننده به حضور در دفتر اسناد رسمی و تنظیم سند مبیع

میر حسین کاویار

دانشجوی کارشناسی ارشد رشته حقوق

نیز قید می‌گردد که اجرای رای منوط به پرداخت مابقی ثمن معامله از سوی خواهان است. در مرحله‌ی اجرائی بایع (محکوم علیه) اعلام می‌کند که در صورت پرداخت مابقی ثمن معامله از سوی محکوم له (مشتري) نسبت به انتقال رسمی مبیع اقدام خواهد کرد.

طرفین به دفتر اسناد رسمی دلالت می‌شوند، لکن محکوم له در زمان تعیین شده در دفتر اسناد رسمی حاضر نمی‌گردد و مابقی ثمن معامله را نیز به

معامله را نپرداخته است؛ لذا از انتقال رسمی مبیع خودداری کرده است. دادگاه رسیدگی کننده، اقدام به اصدار رای وفق خواسته با پرداخت مابقی ثمن معامله از سوی خواهان می‌نماید و رای صادره در مرحله تجدید نظر مورد تأیید قرار می‌گیرد. با قطعیت رای، خواهان در خواست صدور اجرائیه می‌کند. پس از صدور اجرائیه در برگ اجرائیه

ظاهراً چنین آراییی در مرحله‌ی اجرا با مشکل خاصی مواجه نمی‌شود. خلاصه موضوع بدین شرح است:

الف) دادخواستی به طرفیت «ب» به خواسته الزام خواننده به حضور در دفتر اسناد رسمی و انتقال رسمی مبیع (یک باب آپارتمان) تقدیم می‌شود. خواننده (بایع) در مرحله رسیدگی اعلام می‌کند که چون خواهان (مشتري) مابقی ثمن

بایع نمی پردازد. عدم حضور محکوم له توسط سردفتر کتباً مورد تأیید قرار می گیرد. محکوم علیه با ارائه گواهی سردفتر به دایره اجرای احکام، درخواست تعیین تکلیف می کند. اجرای احکام نیز اخطاریه ای جهت محکوم له در خصوص پرداخت مابقی ثمن معامله به محکوم علیه و یا تودیع آن به صندوق دادگستری جهت اجرای حکم صادر می کند.

با ابلاغ اخطاریه به محکوم له، مشارالیه هیچ اقدامی نمی کند و موضوع اجرای حکم را نیز پیگیری نمی نماید. محکوم علیه جهت تعیین تکلیف وارشاد به اداره معاضدت کانون وکلا مراجعه می کند تا در خصوص احقاق حقیق راهنمایی شود. به لحاظ پیچیدگی موضوع، درخواست او به کمیسیون مربوطه ارسال می گردد تا پس از بررسی، پاسخ لازم به متقاضی داده شود.

معمولاً در این نوع دعاوی، راهکاری که مراجع قضایی و دوائر اجرای احکام پیشنهاد می کنند، این است که بایع دادخواستی به طرفیت مشتری دایر بر مطالبه مابقی ثمن معامله تقدیم نماید تا پس از رسیدگی و محکومیت خواننده و قطعیت آرای صادره، از طریق دایره اجرای احکام نسبت به وصول مابقی ثمن معامله اقدام نماید. گرچه این راهکار ظاهراً بلا اشکال و قانونی است؛ لکن باید توجه داشت که مشتری با پرداخت قسمتی از ثمن معامله و تصرف مبیع و استفاده از آن و صدور رأی له او در خصوص مبیع و با توجه به این که مشارالیه در زمان تقدیم دادخواست، درخواست صدور دستور موقت دایر بر جلوگیری از نقل و انتقال مبیع نموده و دستور موقت، نیز صادر گردیده و به اداره ثبت اسناد و املاک مربوطه نیز ابلاغ شده است؛ لذا اطمینان دارد که بایع (محکوم

علیه) هیچ اقدام سوئی در خصوص مبیع نمی تواند انجام دهد.

از طرفی تا بایع دادخواست مطالبه مابقی ثمن را بدهد و تا مراحل رسیدگی سپری گردد و آرای صادره در مراجع مختلف، اعم از بدوی و تجدید نظر و هیأت تشخیص نهایی شود و نهایتاً به مرحله اجرای حکم برسد، با احتساب زمان سپری شده از تاریخی که قرار بوده مشتری مابقی ثمن معامله را بپردازد، تا زمان تقدیم دادخواست مطالبه مابقی ثمن معامله، گاهی ممکن است چندین سال بگذرد. البته اگر خوشبین باشیم که بعد از ابلاغ اجراییه، محکوم علیه (مشتری) مابقی ثمن معامله را بپردازد. در این صورت مابقی ثمن معامله، برای بایع ارزش اقتصادی نخواهد داشت؛ مضافاً این که بایع در طول این سال ها برای احقاق حقیق متحمل هزینه های گزافی هم شده است. و اما در صورت عدم پرداخت مابقی ثمن معامله از سوی محکوم علیه، چنان چه بایع با اعسار محکوم علیه (مشتری) مواجه گردد، تکلیف بایع چیست؟

طبق ماده (۳۹۵) قانونی مدنی در مواقعی که مشتری ثمن معامله را نمی پردازد، قانون گذار برای بایع دو حق در نظر گرفته است که بایع مخیر شده یکی از آن دو را انتخاب نماید:

۱- طبق مقررات راجعه به خیار تأخیر ثمن، معامله را فسخ کند؛  
۲- یا از حاکم اجبار مشتری را به تأدیه ثمن معامله بخواهد.  
چنان چه بایع راه اول (فسخ معامله) را انتخاب کند، چه مسائلی ممکن است پیش آید:

۱- با توجه به این که قبلاً بایع طبق رأی دادگاه محکوم، به الزام به تنظیم سند و انتقال رسمی مبیع شده است، آیا چنین

دعوائی قابل استماع است؟  
۲- فرضاً که چنین دعوائی قابل استماع باشد آیا دادگاه ها رأیی معارض رأی قبلی صادر می کنند؟

۳- فرضاً که چنین رأیی (فسخ معامله) صادر گردد، تکلیف رأی قبلی (الزام به تنظیم سند) چیست؟ در خصوص ملغی الأثر کردن این رأی، بایع چه اقداماتی می تواند انجام دهد؟  
ممکن است گفته شود که با توجه به ماده (۵۲۲) ق.آ.د.م. دادگاه های عمومی و انقلاب، در صورت تغییر فاحش شاخص قیمت سالانه از زمان سررسید تاهنگام پرداخت، بایع می تواند از دادگاه تقاضا نماید که با رعایت تناسب تغییر شاخص سالانه - که توسط بانک مرکزی محاسبه و اعلام می گردد - حکم صادر نماید.

اولاً بعید به نظر می رسد چنین درخواستی با توجه به قیودی که قانون گذار در این ماده آورده، ضرر و زیان وارده به بایع را جبران نماید. ثانیاً همان طور که فوقاً مرقوم شد، بایع در صورت مواجه شدن با اعسار مشتری چه تکلیفی خواهد داشت؟

راه حلی که به نظر می رسد این است که قوه مقننه با وضع ماده واحده ای مهلت مناسبی، مثلاً سه ماه جهت پرداخت مابقی ثمن معامله تعیین نماید تا در صورت عدم پرداخت یا تودیع مابقی ثمن معامله از سوی محکوم له، رأی صادره ملغی الأثر گردد و بایع بتواند در خواست فسخ معامله را بنماید. کما این که قانون گذار در موارد ۱۶ و ۱۹ و ۲۸ قانون روابط موجر و مستأجر، مصوب سال ۱۳۵۶ و ماده واحده قانون تعیین مدت اعتبار گواهی عدم امکان سازش مصوب سال ۱۳۷۶، مواعیدی را برای اعتبار آرای صادره در موارد مذکور در مواد فوق الذکر، تعیین نموده است.