

معاملات شرطی - استقراضی - رهنی و امثال آن

۱ - ماده ۶۳ و ۶۴ قانون مدنی - اگر در بیع شرط معلوم شود که قصد بایع بحقیقت بیع نبوده است احکام بیع در آن مجری نخواهد بود.

۲ - ماده ۲ قانون ثبت مصوب دی ماه ۱۳۰۷ - در مورد معاملات شرطی چنانچه بیع زائد از خمس ثمن ارزش داشته باشد حق تقاضای ثلث با انتقال دهنده است با تصدیق حق مشتری و پرداخت ثمن و خسارت تأخیر از تاریخ انقضاء اختیار.

۳ - مواد ۴۲ و ۴۳ و ۴۴ قانون تسریع محاکمات مصوب ۱۳۰۹ - خسارت تأخیر از قرار صدی ۱۰ و مشمول مقررات فوق در تمام معاملات استقراضی .

۴ - مواد ۳۳ الی ۴۰ قانون ثبت - مصوب ۱۳۱۰ - براینکه کلیه معاملات شرطی رهنی استقراضی حق تقاضای ثبت با انتقال دهنده است بشرط تصدیق حق انتقال گیرنده - با قید اینکه مورد معامله شرطی پس از تقویم مزایده گذارده میشود در صورت پیدا نشدن مشتری با کسر یک خمس واحد بقیه از انتقال گیرنده سند انتقال قطعی به مشتری شرطی داده میشود

۵ - اصلاح ماده ۳۴ در سرداد ۱۳۲۰

براینکه تقویم لازم نیست مزایده از ثمن معامله شروع میشود . با استثناء آن نسبت به بانکها و لزوم مزایده قوانین فوق که بعد از تحولات کشور و تأسیس اداره ثبت تدوین و اجراء شده و ذیلا فلسفه وضع و ارتباط آنها را با یکدیگر توضیح خواهد داد بهترین قوانین برای ضمانت از اکثریت و جلوگیری از تحمیل سرمایه داران خصوصی و تورم ثروت نزد سرمایه داران و در عین حال حمایت از سرمایه داران در حدود بهره و منافع معتدل و بالاخره گردش سرمایه همه بوده که توضیح و تشریح جزئیات قضیه طولانی و مطلب را از مسیر مقصود خارج می کند . ولی مقتضی است قبل از ورود به بحث در اطراف هر یک از موارد ۵ گانه فوق کلیات معاملات شرطی و استقراضی را قبل از وضع قوانین فوق توضیح دهد .

اول - قبل از سالهای ۱۳۰۴ بانکهای کشور محدود و شعاع عملیات آنها محصور به امور بازرگانی و روابط مالی با تجار بوده و افراد خیلی خیلی کمی که باخبر نبودند با بانک شاهنشاهی یا بانکهای محدود دیگر رابطه یا حساب جاری داشته و شعب بانکهای مزبور هم فقط در استانهای اربعه و شهرستانهای بزرگ و درجه اول بوده و بالنتیجه احتیاجات افراد بوسیله صرافان یا سرمایه داران خصوصی تأمین می شد.

دوم - نحوه معاملات مزبور قسمت عمده دو نوع بود . یا دادن قرض با نزولهای سنگین و گرفتن وثیقه که چند برابر اصل و فرع بوده و بعد بردن مبیع پس از انقضای مدت خیار که اکثر فروشندگان شرطی اسکان استفاده از خیار و پرداخت قرض و نزولهای سنگین را نداشته و خریدار شرطی هم مورد معامله را می برد بالنتیجه اشخاص محترم و خانواده ها بسبب این نوع معاملات نابود شدند - قسم دوم که مدیون وثیقه غیر منقول نداشته بیع سلف بوده که صدی نود روغن بود که این نوع معاملات به معاملات روغنی مرسوم شده بود یعنی داین . ۵ تومان میداد یک سند روغنی . ۵ من روغن می گرفت که هر گاه مدیون طی ۶ ماه دین را نداد . ۵ من روغن که چند برابر دین بود بدهد یا معاملات سلف دیگری نسبت به غلات به همین فرم وجود داشته ولی صدی نود معاملات روغنی بود .

سوم - علت اصلی که معاملات استقراضی باینصورت انجام می شد . برای اینکه ربا و نزول در شرع اسلام شدیداً منع شده و سرمایه داران می خواستند از این راه کلاه شرعی برای تحاشی خود بگذارند . غافل از اینکه این حيله در دستگاه خدا نیز ممنوع و صریح آیه قرآن مجید است . (با من مکر و حيله نکنید من مکاران را می شناسم) بهمین جهت به تجربه دیدیم بازماندگان و اولادان این نوع سرمایه داران بعد از پدر در مدت کوتاهی به بدبختی و ضلالت افتادند .

چهارم - تصور نشود این همه تا کیدی که در ذم معاملات نزولی شده بی حکمت بوده . بالعکس معاملات مزبور از نظر گردش سرمایه به زیان سرمایه دار نیز می باشد که برای روشن شدن این مطلب باید از فورمولها و جدولهای دانشمندان اقتصاد استفاده نموده و گروهی . سرمایه و بهره مشاغل کشاورزی و تولیدی و حشم داری را معین نموده بعد تعداد سرمایه داران که اقلیت هستند و تعداد اکثریت ده سرمایه

آنها نیروی بازو و کار است. محاسبه نموده تا معلوم شود هرگاه سرمایه با بهره عادلانه منضم به نیروی تولید و کار شود حاصل آن که بازین همه مردم شهر تقسیم شود مسلماً عایداتی که نصیب سرمایه دار خواهد شد خیلی بیش از نزول سنگین خواهد بود که نتیجه آن از بین رفتن قدرت تولید و انسداد طریق - فعالیت است (چون تهیه و طرح جدولهای مزبور در این مقاله خارج از مورد بحث خواهد بود لذا در آینده چنانچه فرصتی دست داد - برای تأیید عرایض فورمولها و جدولهای آنها در اختیار اداره محترم مجله کانون قرار میدهم).

پنجم - با اشاره به مواد ۵۴۶ و ۵۴۹ و ۵۶۰ و ۶۵۳ - قانون مدنی معطوف ماده ۱۰ قانون مزبور و ماده ۷۲۳ قانون آئین دادرسی مدنی قطعاً قرار چهارم این سؤال را پیش می آورد - خسارت تأخیر تأدیه که طبق قوانین فوق مقرر شده است چه عنوانی میتواند داشته باشد. پاسخ این سؤال ضمن توضیح مواد مندرجه در صدر و فلسفه آنها معلوم میشود. معهذا اجمالاً نیز توضیح میشود ممکن است این قسمت از نظر کسانی که آشنا به اصول حقوق نبوده اسم آنها نزول بگذارند - اما نزول بمعنی واقعی نبوده و ثمرات آنها آئین دادرسی (با توجه به مورد و تهدید ذیل ماده ۳۶ و ۳۹ قانون ثبت و ماده ۷۱۹ قانون مدنی) با ثمرات معاملاتی که در قرار ۱ و ۲ گفته شد خیلی فرق دارد چه :

اولا - روابطی که بانکها با مشتریان خود برقرار می کنند و بهره و کارمزدی که طبق قرارداد مدیون قبول می کند. علاوه از اینکه از حداقل بهره که یک سرمایه باید تحصیل کند کمتر بوده و در واقع یکنوع عقد قرض و مضاربه است که سهم صاحب سرمایه مقطوعاً و کمتر از صدی ۱۲ معین شده است.

ثانیاً - در مورد معاملات خصوصی قانونگذار از مدیون حمایت نموده و طبق مواد فوق مقرر داشته چنانچه قرارداد کمتر از صدی ۱۲ بود دادگاهها و اجرای ثبت قرارداد را ملایم عمل قرار دهند و چنانچه بیشتر از صدی ۱۲ بوده و یا مدیون بسبب احتیاج شدید ناچار شد شرایط غیر عادلانه را قبول کند برابر ماده ۳۹ با عطف ماده ۱۰ قانون مدنی الزام آور نیست.

ثالثاً - صحیح است که قانونگذار با وضع قوانین فوق از مدیون حمایت نموده است اما بالاخره سرمایه دار هم در حمایت او باید باشد و به ترتیب عادلانه او هم از سرمایه خود استفاده کند.

رابعاً - توجیه خیلی اصولی و ظریفی که میتوان با استنباط از ماده ۷۲۳ قانون آئین دادرسی مدنی نمود باینکه تحصیل براثت ذمه از ناحیه مدیون و هم چنین اطاعت از حکم دادگاه و تعهدات مندرجه در اسناد رسمی از لوازم و شرایط نظام اقتصادی بوده و نمی توان مدیون را هم بحال خود گذاشته هر وقت اراده نمود دین خود را اداء کند و برای اینکه مدیون هم تعجیل در پرداخت دین خود نماید که باز این سرمایه احتیاج افراد دیگری را حل کند و خلاصه به ترتیب بین همه مردم که نیروی کار دارند تقسیم شود. از این جهت قانون گذار این خسارت تأخیر را یک جزا و جریمه حقوقی برای اجرای احکام و اسناد خود قرار داده است به همین جهت در ماده ۷۲۳ قانون آئین دادرسی مدنی ملاحظه می کنیم قانون گذار غیر از دعاوی تجاری و حقوق بانکها این جریمه را نسبت به ورثه از تاریخ اولین حکم قرار داده است. برای چه از نظر اینکه شاید ورثه از دین مورث اطلاع نداشته و محکوم نمودن آنها به اسری که مطلع نبودند - با عدالت سازگار نیست. و اما چرا دعاوی تجاری را از این قاعده استثناء نموده است. ذیلات توضیح میدهم.

خامساً - جهت اینکه قانونگذار در دعاوی تجاری را از حکومت ماده ۷۲۳ خارج نموده است جهات عدیده دارد که عمده آنها این است.

دائن و مدیون این نوع دیون تاجر و قانوناً دفتر داشته و دین در دفتر تاجر نقل شده و ورثه نمی توانند مدعی بی اطلاعی شوند بعلاوه داین این قبیل تعهدات اکثر بانکها و سرمایه داران عمومی هستند که یا مستقیماً مورث مدیون شده یا غیر مستقیم از طریق ظهر نویسی بنابراین او تا قبل از اداء ترکه دین آزاد نمی شود و بورثه تعلق ندارد. و اما اینکه قبلاً یعنی تا تصویب قانون امور حسبی و ماده ۲۴۹ قانون مزبور - اثبات وجود ترکه بر عهده داین و طلبکار بوده - این قاعده از نظر سرمایه داران عمومی خالی از اشکال نبود فلذا بدو این موضوع در قانون و آئین نامه دادرسی دارائی و نسبت به دعاوی بانک ایران سابق (قائم مقام بانک روس) که بعداً به بانک پیشه و هنر و بعد بانک کشاورزی تبدیل گردید و سرمایه اولیه اش وصول مطالبات بانک روس بود - در قانون رسیدگی بدعاوی بانک ایران که دونکته تصریح شد اول اینکه دفاتر بانک قبل از انتقال بمنزله سند رسمی است دوم اینکه اثبات فقدان ترکه عهده خوانده است. و به همین جهت از نظر حمایت قانونگذار از سرمایه های بانکها در ماده ۲۴۹ قانون امور حسبی مقرر شده چنانچه ورثه یکماه بعد از فوت مورث مدعی

میباشد که ترکه کفاف اداء دیون مورث را نمی‌کند باید ضمن اظهارنامه خودداری خود را از قبول ترکه اعلام نمایند. و الا بقدرالسهم مدیون پرداخت دیون مورث و دیون تجاری با خسارت تأخیر خواهند بود و اتفاقاً من جمله از قوانین که لازم است - باطلاع عامه برسد و حتی در رادیو گفته شود - همین ماده ۹ و ۴ قانون امور حسبی است که (حتی غیر از وکلای دادگستری و قضات) از آن خواص هم اطلاع ندارند - در صورتیکه علاوه از صراحت قانون فلسفه آنهم معلوم است که چون سرمایه های بانکها اعم از بانکهای عمومی که دولت سهام دارد یا بانکهای خصوصی بالاخره مال مردم و خلاصه پشتوانه گردش زندگی عمومی است و از این جهت قانونگذاران این اصل را همه جا ملحوظ داشته‌اند تا اینکه سرمایه بطور تساوی بین همه مردم گردش نموده و با نیروی کار تشریک مساعی عملی نماید.

توضیحات در اطراف قوانین مندرجه در صدر

الف - چنانچه فوقاً توضیح شد، معاملات شرطی و نزولی و استقراضی ضابطه صحیح و اصولی نداشته و تابع درجه احتیاج مدیون و نظر دائن بوده و چه بسایک خانه ده هزار تومانی در مقابل یک قرص هزار تومانی به مالکیت قطعی طلبکار درسی آید لذا اولین قدم در راه جلوگیری از این بی‌اعتدالی ضمن تصویب جلد اول قانون مدنی و ماده ۴۳ و ۴۴ قانون مزبور این اصل قبل از تصویب قوانین ثبت پیش بینی شده بود

ب - صحیح است که این طریق در سال ۱۳۰۴ افتتاح شد. اما طریقه اثبات و مرجع اثبات خالی از اشکال نبود و در واقع شعاع اجرای آن خیلی محدود و نادر بود ولی پایه و اساس، موضوع بعد از تشکیلات جدید دادگستری در ۱۳۰۶ و ضمن تصویب اولین قانون مرور زمان و ثبت در دی ماه ۱۳۰۷ برداشته و مقرر گردید در صورت اضافه بودن قیمت مبیع از یک خمس، خریدار شرطی حق تقاضای ثبت ندارد، صحیح است که جهش اولیه را در ماده ۲ قانون مزبور باید دانست، اما باز هم قدرت اجرائی آن کافی برای اینکه وضع ثبت املاک را روش سازد نبوده و استفاده از ماده مزبور شرطی داشته و شاید وزیر دادگستری وقت، در بادی امر زائد بر این مقدار را مصلحت نمی‌دانست.

ج - طلایه های این موضوع نتیجه اساسی را ضمن تصویب قانون ثبت ۱۳۱۱ آشکار ساخته و بعد از تصویب مواد ۳۳ الی ۴۰ قانون ثبت فعلی و بعد با اصلاحاتی

که تا اواخر سال ۱۳۱۲ در مواد مزبور شد، جلوی هرگونه سوء استفاده از منظور قانونگذار را گرفته و خلاصه هم ثبت املاک به جریان افتاد و هم معاملات شرطی و استقراضی قبل از قانون و بعد از قانون نظم اصولی پیدا کرده و مجال اینکه کسی بتواند، یک سببع صد هزار تومان را در قبال ده هزار تومان ببرد ممنوع و حداکثر حقی که به خریدار شرطی داده شد یک خمس اضافه بر طلب آنهم در صورتیکه در درمزایده مشتری پیدا نشود.

تبصره - گرچه ماده ۳۴ در مرداد ۱۳۲۰ اصلاح و موضوع تقویم و مزائده از قیمت واقعی ملک از بین رفته که جهت آنرا در فراز ۵ - توضیح خواهم داد، اما از نظر معاملات خصوصی نقض غرض و باعث سوء استفاده مجدد سرمایه داران خصوصی شد و از نظر بانکها هم اشکالی ایجاد نمود زیرا:

پس از اجرای ثبت عمومی و مواد ۳۳ الی ۴۰ تقریباً معاملات شرطی نظم صحیحی پیدا کرده بود، یعنی فرضاً کسی که ۲ هزار تومان پول داشته و میخواست از بهره و عواید آن زندگی خود را اداره کنند سعی می کرد سببع در حدود ۳ هزار تومان پیدا کرده فرضاً بدهکار نتوانست دین را بدهد و منتهی به صدور اجرائیه و تقویم و مزائده و بالاخره قبول سببع شود طلب او تکافو نموده و دیگر ناچار از پرداخت تفاوت زاید از خمس نشود با فرضاً سببع قیمت بیشتری داشته، برای اینکه با وضع مزبور مواجه نشود، با بدهکار معاشات نموده تا شاید مشتری دیگر پیدا کرده و پول خود را اخذ و به دیگری که سببع او مناسب با سرمایه و دین می باشد بدهد، اما با اصلاح ماده مرقوم این ملاحظات از بین رفته و همین که موعد خیار منقضى میشود طلبکار فوری اجرائیه می داند چنانچه سببع ده برابر طلب او ارزش داشته باشد بمزائده گذارده شده و با پرداخت نیم عشر و هزینه حراج باو داده میشود و همین امر سبب هجوم مردم به بانکها و استقراض از بانکها شده که فرضاً فوائدی هم داشته باشد، گردش معاملات و سرمایه های خصوصی را را کد نموده از اینجهت و با لحاظ (توجه به آمار پرونده های شعبه اجرای ثبت و مقایسه آن با قبل از مرداد ۱۳۲۰) و نیز مقایسه عواید خود دولت از معاملات شرطی) شایسته توجه اولیای امور است.

د - اما مقررات قانون تسریع در زمینه معاملات استقراضی و قائل شدن خسارت تأخیر تادیه از قرار صدی ۱۵ که بعداً ۱۲/۱۰ شد برای آن بود که تدریجاً سرمایه داران خصوصی با بهره کمتر قناعت نموده و در ازاء با تنظیم اسناد رسمی

در حقیقت سرمایه آنها بیمه شده و با اعتماد اینکه دیگر طلب آنها سوخت نمی‌شود به بهره کم قناعت نموده و مسلماً توسعه بانکها و دادن اعتبارات به بازرگانان و کشاورزان و طبقات دیگر برای فعالیت ساختمانی موجب تحریک و فعالیت در تمام امور اجتماعی گردیده و مخصوصاً برنامه بانک رهنی را میتوان باعث فعالیت ساختمانی و بالاخره توزیع سرمایه و استفاده و کار برای طبقات متوسط درجه ۳ از قبیل بنا و نجار و آهنگر و فروشندگان مصالح ساختمانی دانسته و از این جهت است که قوانین مزبور را میتوان در ردیف بهترین شالوده‌های نظم اقتصادی به حساب آورد.

۵ - اما جهتی که باعث اصلاح ماده ۳ و اصلاح آئین نامه اجرای اسناد رسمی شد ، اینستکه :

صحیح است ، معاملات بانکها با مردم بصورت رهن و وثیقه بوده و عقود مزبور در مورد مرتهن جایز و میتواند با انصراف از مورد رهن طلب خود را از سایر دارائی مدیون بخواهد ، اما همه بدهکاران بانکها که با خبر نبوده تا اینکه به مجرد واخواست سفته او و عدم انجام تعهد ، در مضیقه قطع اعتبار واقع شده و ناچار شود برود با فروش ملک خود طلب بانک را بدهد ، از طرفی ماده ۳ و (یعنی تقویم و مزایده بر طبق قیمت واقعی سبب می‌شود در مدت کوتاهی تمام سرمایه بانکها ، تبدیل به اموال غیر منقول شده و با فرض املاک مزبور ده برابر سرمایه هم قیمت داشت ، برای بانکها سرمایه قابل گردش نبود ولی این معانی ، عکس العمل دیگری هم داشته که فوقاً اشاره شد ، و قطعاً زمان آن پیدا شده است که در مورد ماده ۳ اصلاحی قانون ثبت به نحوی که شامل مصالح سرمایه داران عمومی گردش معاملات و جلوگیری از سوء استفاده سرمایه های خصوصی گردیده و من غیر مستقیم کمک هم به سرمایه داران عمومی گردد بشود و برای اینکه هر گاه گسترش معاملات و فعالیت اجتماعی ، فقط منحصر به سرمایه گذاری بانکها شود البته تقاضا بیشتر از سرمایه میشود اما اگر سرمایه های خصوصی هم کمک کند ، هر دو استفاده و سرمایه گردش می‌افتد .