

مرور زمان در مورد بیع شرطی

گرچه عقد و معامله بیع شرط در قانون مدنی از مواد ۴۵۸ الی ۴۶۳ تصریح شده و از طرف علماء علم حقوق نیز در اطراف این معامله بحث‌های مفصلی بعمل آمده لیکن چون معامله بیع شرطی با موضوع بحث ما تماس کاملی دارد لذا قبل از ورود بتوضیحات موضوع بحث مقتضی است در مواد مذکوره و این معامله مختصر اشاره و امعان نظر شود.

جای تردید نیست در ریشه و اساس مطالبی که راجع بقانون مدنی است باید در کتب فقه شیعه جستجو کرد زیرا منبع منحصر بفرد قانون مدنی ایران همان آراء و عقاید فقهاء اسلامی است که از آیات قرآنی و اخبار با رعایت چهار اصل مسلم: کتاب - سنت - عقل - اجماع استخراج کرده‌اند - موضوع بیع شرط در کلیه کتب فقهی عنوان خارجی داشته و فقها و علماء حقوق اسلامی با نظر دقت بدان نگرسته‌اند و اکثریت نزدیک باجماع آنرا بیع صحیح الارکان و کامل دانسته‌اند و بمحض وقوع عقد مبیع را ملک مشتری و ثمن را متعلق به بائع شناخته‌اند. منتهی با این قید که اگر در مدت معین بائع ثمن را بمشتری رد کرد حق فسخی برای او

ایجاد میشود که میتواند از آن حق استفاده کند نویسندگان قانون مدنی نیز که هم خودشان را بدان مصروف داشته‌اند از اقوال اجماع متابعت کرده و تمامیت معامله بیع شرطی را ضمن ماده ۴۵۸ قانون مدنی بدین عبارت: «بمجرد وقوع عقد بیع بمبیع، ملک مشتری میشود باقی‌دخیار برای بایع بنابراین اگر بایع بشراطی که بین او و مشتری برای استرداد بمبیع مقرر شده است عمل ننماید بیع قطعی شد و مشتری مالک قطعی بمبیع میگردد و اگر بالعکس بایع بشراط مزبوره عمل نماید بمبیع مسترد و معامله فسخ میشود» بیان کرده‌اند گرچه ممکن است در معاملات مشروط ثمن کمتر از میزان حقیقی معین شود ولی با ملاحظه تسلیط که هر کس را بر مال و نفس خود مختار دانسته و بر طبق آن میتواند هر نوع تصرفی قانوناً ممنوع نباشد بنماید در صورتیکه علت دیگری در فساد معامله نباشد میزان ثمن موجب خللی نخواهد شد و معامله مزبور عقلاً و منطقاً صحیح و لازم الرعایه است و در عین حال چون در هر معامله علاوه بر شرائط آن حصول شرائط دیگری که بنام شرائط اساسی یا عمومی نامیده میشود لازم است و بیع مشروط نیز منتفی از حصول شروط اساسی یا عمومی که از آن جمله قصد و رضای طرفین معامله باشد نیست بلکه یکی از ارکان اصلی صحت آن بشمار میرود عده‌ای در صحت آن بنام بیع و مالکیت مشتری نسبت بمبیع تردید و اینطور استدلال کرده‌اند که همچنانکه حکومت اصل «الناس مسلط علی اموالهم» مسلم است اثر حتمی «قاعده» العقود تابعة للقصد» نیز حتمی است و هر چند بایع ظاهراً بمبیع را بمشتری بهمان ثمن فروخته و عالم بوده باینکه اگر در مدت مقرر بین طرفین با اجراء تعهد از حق خیار استفاده نکنند مالکیت مشتری قطعی و لا کلام است ولی از طرف معامله و مبلغ ثمن و بقاء بمبیع در تصرف بایع ولو بعنوان اجاره که آن نیز در مقابل مال الاجاره قلیلی است کاملاً مستفاد میشود که منظور بایع از این معامله بیع

حقیقی نبوده و بلکه قصد او تهیه پولی بوده با ربح معینی (همان مال الاجاره در حقیقت ربح پول است) در حالیکه ملکی هم که مورد بیع واقع شده وثیقه دین باشد و اثبات خلاف آن نیز با مشتری است و حکمی هم که در این خصوص در زمان یکی از سلاطین سلف صادر شده و مورد قبول علماء آن زمان بوده مؤید این نظریه است پس با احراز این مطلب معامله مزبور را بعنوان بیع نمیتوان شناخت و بر فرض هم که حکم بظاهر شده و مبیع محکوم بملکیت مشتری شود بحکم قاعده احترام (لایحل مال امرء الا بطیب نفسه) مبیع مزبور در حقیقت ملک مشروع مشتری نیست مقنن در قانون مدنی نیز این موضوع را از نظر دور نداشته و در ماده ۴۶۳ میگوید اگر در بیع شرط معلوم شود که قصد با بیع حقیقت بیع نبوده احکام بیع در آن مجری نخواهد بود دادگاه‌های عدلیه نیز نظریه واحدی در این خصوص اتخاذ نکرده و بر حسب مورد حکم مبیع را ملک مشتری و گاهی وثیقه میدانستند و چون فکر اساسی برای حل این موضوع که اغلب بضرر کامل مدیونین واقع میشد لازم بود، دولت نیز در صدد اصلاح و چاره‌جوئی برای این معاملات برآمده تا آنکه قانون ثبت اسناد مصوب ۶ دیماه ۱۳۰۷ و بعداً قوانین دیگر راجع باین موضوع و تکلیف دادگاهها تعیین شد که بدواً چنانچه قیمت ملک بین بیش از خمس تعیین میشد دادگاه حکم به رد قیمت مقرر طرفین و اجرت‌المثل میداد و الا چنانچه کمتر از خمس یا معادل آن ارزیابی میکردید حکم بملکیت قطعی مشتری میداد و بعداً هم مواد ۳۳ تا ۳۹ قانون ثبت وضع و اصلاحی نیز بعمل آمده است که مشتری مستحق دریافت ثمن بانضمام خسارات تأخیر تأدیه از تاریخ حق استرداد تا صدور حکم و اجرای آن میشود پس با ملاحظه بیان فوق معلوم شد که حکام و رویه دادگاهها نسبت به بیع شرط در ازمنه مختلفه

متفاوت بوده است و قانون مرور زمان نیز که از قوانین مستحدثه و در عین حال مؤثر در موضوعات ما قبل خود نیز هست و مسلم در امور مربوطه بمعاملات بیع شرطی نیز قابل اجراست با چه طرزى باید نسبت به موضوع بیع شرط اجرا شود آیا معامله بیع شرطی مشمول قانون مرور زمان اموال منقول (ده سال باید فرض شود) و یا بر طبق مرور زمان غیر منقول باید رفتار گردد)

مطابق ماده ۳ قانون مرور زمان مصوب ۲۱ بهمن ۱۳۰۶ مدت مرور زمان نسبت به قبل از تصویب از تاریخ منشاء دعوی چهل سال شمسی شد و بعد از تصویب مدت مرور زمان راجع بدعاوی عین غیر منقول از تاریخ منشاء دعوی بیست سال و در قانون فوق تذکری راجع بدعوی منقول داده نشده و در ماده ۲ قانون مصوب ۱۳۰۸ باین عبارت در سایر دعاوی اعم از اینکه راجع بديون یا به اموال منقول و غیر منقول باشد به استثنای دعوی مالکیت و وقفیت نسبت بمال غیر منقول مدت مرور زمان ده سال است) تذکر داده شده حال اگر قائل شویم که طبق ماده ۴۵۹ قانون مدنی که بعد از انقضاء مدت خيار مشتری مالک مبیع میشود و ماده ۳۶۴ قانون مذکور باینکه در بیع خیاری مالکیت از حین عقد بیع است آیا میتوان بعد از انقضاء مدت خيار دعوی مرور زمان را باستناد مالکیت طبق مواد مذکور قبل از قانون مرور زمان چهل سال و بعد از تصویب بیست سال فرض کرد و جزو مرور زمان دعاوی غیر منقول بدانیم و از طرفی قبل از تصویب قانون ثبت اسناد مصوب ۱۳۱۰ رویه دادگاهها چون نص صریحی بر صدور حکم باسترداد ثمن و اجور و خسارات وجود نداشت حکم به تسلیم مبیع بعد از انقضاء مدت خيار میدادند و یا اینکه مطابق قانون دیماه ۱۳۰۷ بآن ترتیب رفتار میکردید و از طرف دیگر فعلاً نسبت به کلیه اسناد بیع شرطی باید بمقررات مواد ۳۳ تا ۳۸ قانون

ثبت مصوب ۱۳۱۰ رفتارگردد در واقع مطابق مواد مربوطه بقانون ثبت دعای مذکور را فقط عنوان قرض تلقی کرده است.

در این موقع اگر ایراد مرور زمان نسبت بچنین دعاوی که از تاریخ منشاء دعوی «انقضاء خیار» ۱۰ سال گذاشته بشود آیا مطابق ماده ۲ قانون مصوب ۱۳۰۸- بایست مدت مرور زمان اینگونه دعاوی را پذیرفت یا به استناد ماده ۳ قانون ۳۰۶ باید رفتار کرد گرچه در این موضوع رویه‌ای که از طرف بعضی دادگاهها بعمل آمده مرور زمان این دعاوی با استناد ماده ۲ از نظر انطباق مورد بمواد ۳۳ تا ۳۸ قانون ثبت فرض میکنند به عقیده نگارنده همانطور که در ماده ۴ قانون مدنی (اثر قانون نسبت به آئیه است قانون نسبت بما قبل خود اثر ندارد مگر اینکه در خود قانون مقررات خاصی نسبت بآن موضوع اتخاذ شده باشد) تصریح شده و بعلاوه این اصل هم مطابق با عقل و منطق و حای منافع مادی جامعه است و قانون مرور زمان هم در واقع از قوانین موجد حق است نباید قانون جدید نسبت باعمال و حقوقیکه در زمان سلطه قانونی خود دارای اعتبار و تأییراتی است خلل واقع ساخته و تضییع حقی نماید و بعلاوه در قوانین مرور زمان مذکور ابدأ به این قبیل دعاوی صریحاً اشاره نشده و در واقع قبل از مقررات مربوطه بقانون ثبت نیز معاملات بیع شرطی بعد از انقضاء خیار بحال قطعی بود پس بر قاضی است که در این قبیل موارد اثرات قانون ثبت را که از حیث مرور زمان کسه به حقوق مسلم اشخاص تماس دارد اجرا نکرده و بلکه قوانین موجود زمان عقد را قابل اجرا بداند لذا همانطور که فوقاً اشاره شد بایست اسناد بیع شرطی که بعد از تاریخ تصویب قانون ثبت اسناد مصوب ۱۳۱۰ تنظیم شده جزو دعاوی مرور زمان مذکور در ماده دو فرض کرد و آنچه اسناد مذکوره مربوط به قبل از قانون ثبت است مطابق همان مواد مربوطه بقانون مصوب ۱۳۰۷ قابل اجرا دانست.