

ثبت اسناد و املاک

عملیات اجرایی

پس از صدور ورقه اجرائیه و دستور آن ورقه به وسیله مأمورین اجرا طبق مواد ۶ و ۷ نظامنامه اجرائیه بمتعهد ابلاغ شده و عملیات اجرایی بر طبق نظامنامه مربوطه شروع میشود و چون موارد مربوطه بعملیات اجرایی واضح میباشد لذا از شرح آن صرف نظر میگردد و فقط دو امر قابل تذکر است که ذیلا شرح داده میشود:

اول معاملات با حق استرداد

آنچه قانون تحت عنوان معاملات با حق استرداد بیان کرده است معاملات با شرط خیاب و معاملات قطعی با شرط نذر خارج یا معاملات قطعی با شرط وکالت و یا معاملاتی که بعنوان صلح یا بعنوان دیگر با حق استرداد واقع میشود که از این موارد تمثیل با توجه بماده ۳۳ و ۳۴ اصلاحی میتوان معاملات با حق استرداد را بکنوع وثیقه دینی دانست.

علت اصلی پیدایش این قبیل معاملات در نتیجه نبود مذهبی بوده است که منشر عین برای فرار از معاملات ربوی اتخاذ کرده اند بدین تفصیل که چون در مذاهب معاملات ربوی مورد نهی شارع قرار گرفته و از طرفی احتیاجات اجتماعی و گردش اقتصادیات ملل اجازه نمیداد که این نهی عملاً بقوت خود باقی بماند باین جهت متشرعین برای فرار از آن به حیل حقوقی پرداخته و معاملات فوق را بقصد استقراض و پرداخت ربح منعقد می ساختند مثلاً قترض در مقابل وجهی که دریافت میشود مالی را بطرف انتقال میداد و شرط مینمود که در موعده مقرر چنانچه وجه را نأدیه نکرد مال بملکیت قطعی انتقال گیرنده درآید و در مقابل آن ملک مورد معامله را اجاره نموده و ماهیانه

مبلغی بعنوان مال الاجاره به طلبکار می پرداخت در رأس موعده چنانچه انتقال دهنده از عهده نأدیه دین خود بر نمی آمد مورد معامله بملکیت او مستقر می گشت و این روبه نوعاً بصورت بیع با شرط خیاب متداول شد در ایران چندان شایع گردید که معاملات و اقتصادیات متزلزل گشت و در اثر این امر فرمانی خطاب بدیوانخانه های عدلیه صادر گردید که دیوانخانه های مزبور مجاز نبودند در این قبیل معاملات حکم به تصرف کل مبیع بدهند بلکه بایستی از قیمت یا عین مبیع بقدر وجه و مال الاجاره به مشتری تسلیم و بقیه مال بائع خواهد بود.

در صورت ظاهر این فرمان اندکی از اجحافاتی که بمقتضین از راه معاملات با شرط خیاب وارد میشد گاست ولی برای فراو از فرمان بانواع معاملات دیگری که قبلاً بطور نادر واقع میشده مانند بیع قطع با شرط وکالت یا صلح با شرط خیاب گردیدند و این گونه معاملات شیوع پیدا نمود.

قانون مدنی در ماده ۶۳ ۴ مقرر نموده که هرگاه در بیع شرط معلوم شود که قصد بائع حقیقت بیع نبوده احکام بیع در آن مجری نخواهد بود و این موضوع علاوه بر آنکه در مقام قضاوت موجب اشکال است سبب آزادی در تشخیص می گردد و اطرف دیگر قانون مدنی نتیجه این گونه معاملات را معلوم نموده و مسکوت گذارده است سکوت او را نمیتوان حمل بر اهمال نمود بلکه نخواستگانه تصریحی به حکم آن معاملات بنماید.

در ماده ۲ قانون ششم دیماه ۱۳۰۷ که متمم قانون ثبت است بیع شرط را تابع مقررات مخصوصه دانسته و حکم وثیقه را بر آن بار نموده ولی معاکم باز نظر به علاقمندی خود به قانون سابق آن ماده را فقط در مورد معاملات بیع شرطی

املاك ثبت شده اجراي مینمودند تا بالاخره قانون ثبت ۲۲ بهمن ۱۳۰۸ مقررات مخصوصی راجع بمعاملات با حق استرداد بیان نموده که ذیلایبان میگردد - قانون مزبور آثار سابق معاملات با حق استرداد را از بین نبرده فقط تا اندازه از اجهانات انتقال گیرندگان جلوگیری کرد بدین قسم که در موقع ثبت ملك هرگاه مدت خیار باقی بوده انتقال دهنده حق تقاضای ثبت را باقیبند آنکه مورد معامله مورد حق انتقال گیرنده است دارا می بود و بهمین نحو هم در دفتر املاك ثبت میگردد و بعداً هرگاه انتقال دهنده در ظرف مدت خیار از حق خود استفاده نمی کرد طرف میتواند تقاضای صدور ورقه مالکیت بنماید ادا ثبت تقاضای مزبور را بانفعال دهنده ابلاغ می کرد و هرگاه انتقال دهنده تاده روز از تاریخ ابلاغ مخلفتی نمی نمود تعلق قطعی ملك باسم انتقال گیرنده در دفتر املاك ثبت می گشت .

ولی هرگاه انتقال گیرنده در ظرف ۱۰ روز ادعا مینمود که تفاوت بین قیمت واقعی ملك در روز انقضاء مدت خیار و قیمت مقرر بین طرفین از خمس قیمت واقعی بیشتر است باید در ظرف یکماه بمحکمه صالحه رجوع کند هرگاه محکمه در اثر رسیدگی بادعای مزبور تفاوت قیمت را معادل خمس یا کمتر می دید حکم مینمود که اداره ثبت ملك را بطور قطع باسم انتقال گیرنده ثبت کند و هرگاه تفاوت را بیش از میزان فوق تشخیص میداد به انتقال گیرنده اخطار مینمود که برای تأدیه مازاد از خمس حاضر شود و در صورتیکه انتقال گیرنده تا يك ماه از تاریخ ابلاغ اخطار برای تأدیه مازاد حاضر نمیکشت محکمه حکم برد قیمت مقرر بین طرفین و اجرت المثل قانونی بانقال گیرنده میداد

در اینصورت هرگاه انتقال دهنده حکم را اجرا نمی نمود و محکوم به رانمی پرداخت حکم مطابق اصول محاکمات حقوقی اجرا میشد و دائن در استیفای حق خود از عین یا قیمت ملك مورد معامله بر هر طلبکار دیگر انتقال دهنده مقدم بود

آنچه فوقاً ذکر شد در موردی است که معامله قبلی از ثبت ملك واقع شده باشد ولی هرگاه پس از ثبت ملك در دفتر املاك معاملات فوق الذکر واقع می گشت و آن معامله نیز در دفتر معاملات غیر منقوله ثبت می شد ماده ۳۹ قانون مقررات مذکوره در ماده ۳۸ را لازم الرعایه دانسته و لسی وظیفی را که بعهده محکمه گذارده شده بود بعهده مدیر ثبت برگذار نموده و اداره ثبت را مکلف به انجام آنب نموده است.

بهمین قسم مقررات مذکور در ماده ۳۸ را قانون ۴۰ ماده ۴۰ نسبت بتمامی معاملات با حق استرداد که قبل از اجرای این قانون (۳۰۸) صورت گرفته لازم العمر میدانسته مگر اینکه در تاریخ اجرای قانون مزبور مدت حق استرداد منقضی شد، بوده و بعلاوه ملك در تصرف انتقال گیرنده داد شده که در اینصورت ملك متعلق بشخص اخیر میبود

قانون ثبت اسناد ۱۳۱۰ قدم بزگتری برداشته و حفظ مزایای سابقه از جهت داشتن اجرت المسمی و احتساب اجرة المثل تحت عنوان خسارت تاخیر تأدیه از تاریخ انقضاء مدت عنوان وثیقه را برای معاملات مزبوره قائل شد که شرح آن ذیلایبان میشود .

در قانون ۳۰۱ دو مطلب را بوسیله موادی مورد نظر قرار داده است - اول معاملات با حق استرداد از نظر ثبت املاك که شرح آن قبلاً رد قسمت تکالیف اشخاص داده شده دوم معاملات با حق استرداد از نظر حقوقی و استیفای طلب انتقال گیرنده معاملات با حق استر داد چنانچه ماده ۳۳ قانون ثبت بیان می نماید معاملاتنی هستند که بنحوی از انحاء برای انتقال دهنده حق استرداد ملك یا پرداخت اصل ثمن و اجرت المسمی و خسارات عقب افتاده مقرر شده باشد و آن اتقالات بصور مختلفه که در ماده مزبوره ذکر شده واقع می گردد و برای اینکه تمامی افراد آنرا قانون نتوانسته احصاء نماید در تبصره ۱ ماده ۳۳ قانون ۳۱۰ که بعداً نسخ گردید تصریح نموده که کلیه معاملات با حق استرداد ولو اینکه در ظاهر معامله با حق استر داد نباشد شمول جمیع مقررات راجع بمعاملات با حق استرداد خواهد بود اعم از اینکه معامله بین متعاملین محصور بوده و یا برای تأمین حق استرداد اشخاص ثانی را بای نحوکان مداخله داده باشد .

در اینصورت هرگاه انتقال دهنده حکم را اجرا نمی نمود و محکوم به رانمی پرداخت حکم مطابق اصول محاکمات حقوقی اجرا میشد و دائن در استیفای حق خود از عین یا قیمت ملك مورد معامله بر هر طلبکار دیگر انتقال دهنده مقدم بود

آنچه فوقاً ذکر شد در موردی است که معامله قبلی از ثبت ملك واقع شده باشد ولی هرگاه پس از ثبت ملك در دفتر املاك معاملات فوق الذکر واقع می گشت و آن معامله نیز در دفتر معاملات فوق الذکر واقع می گشت و آن معامله نیز در دفتر معاملات غیر منقوله ثبت می شد ماده ۳۹ قانون مقررات مذکوره در ماده ۳۸ را لازم الرعایه دانسته و لسی وظیفی را که بعهده محکمه گذارده شده بود بعهده مدیر ثبت برگذار نموده و اداره ثبت را مکلف به انجام آنب نموده است.

بهمین قسم مقررات مذکور در ماده ۳۸ را قانون ۴۰ ماده ۴۰ نسبت بتمامی معاملات با حق استرداد که قبل از اجرای این قانون (۳۰۸) صورت گرفته لازم العمر میدانسته مگر اینکه در تاریخ اجرای قانون مزبور مدت حق استرداد منقضی شد، بوده و بعلاوه ملك در تصرف انتقال گیرنده داد شده که در اینصورت ملك متعلق بشخص اخیر میبود

قانون ثبت اسناد ۱۳۱۰ قدم بزگتری برداشته و حفظ مزایای سابقه از جهت داشتن اجرت المسمی و احتساب اجرة المثل تحت عنوان خسارت تاخیر تأدیه از تاریخ انقضاء مدت عنوان وثیقه را برای معاملات مزبوره قائل شد که شرح آن ذیلایبان میشود .