

## تغییر اقامتگاه متعاملین در اسناد رسمی

صابر ناظمی<sup>۱</sup>

تبصره ۳ ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۱ مقرر می‌داشت: «در کلیه اسناد رسمی بایستی اقامتگاه متعاملین به طور وضوح در سند قید شود.

اقامتگاه متعاملین همان است که در سند قید شده و مادام که تغییر اقامتگاه خود را قبل از صدور اجراییه به دفترخانه و قبل از ابلاغ به اجرا، با نشانی صحیح و ذکر شماره پلاک محل اقامت اعم از خانه و مهمانخانه و غیره که بتوان اجراییه را به آنجا ابلاغ کرد، اطلاع ندهند کلیه برگ‌ها و اخطاریه‌های اجرایی به محلی که در سند قید شده ابلاغ می‌شود و متعهد نمی‌تواند به عذر عدم اطلاع متعذر گردد.

دفاتر اسناد رسمی مکلفند پس از صدور اجراییه مراتب را به آخرین نشانی متعهد از طریق پست سفارشی به او اطلاع دهند و برگ اجرائیه را به ضمیمه قبض پست سفارشی جهت ابلاغ اجراییه و عملیات اجرایی به ثبت محل ارسال دارند...»

ماده مذکور در تاریخ ۱۳۸۶/۱۱/۲۹ با سه تبصره به شرح ذیل اصلاح و ماده ۳۴ مکرر

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۷۸۶ تهران و عضو هیأت تحریریه مجله کانون سردفتران و دفتریاران.

نیز حذف گردید.

قانون اصلاح ماده (۳۴) اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ و حذف ماده (۳۴) مکرر آن: ماده واحده: «ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ به شرح ذیل اصلاح و ماده ۳۴ مکرر آن حذف می‌شود:

ماده ۳۴ - «در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده ۳۳ قانون ثبت، راجع به اموال منقول و غیرمنقول در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد، طلبکار می‌تواند از طریق صدور اجراییه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند درخواست کند، چنانچه بدهکار ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجراییه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید بنا به تقاضای بستانکار، اداره ثبت پس از ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن، حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتهن به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به رهن مسترد می‌نماید»

تبصره ۱ - «در مواردی هم که مال یا ملکی، وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرار داده می‌شود مطابق مقررات این قانون عمل خواهد شد».

تبصره ۲ - نحوه ابلاغ اجرائیه، بازداشت مازاد مورد رهن و چگونگی ختم عملیات اجرایی و برگزاری مزایده و اعراض از رهن و سایر موارد به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف مدت سه ماه از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوه قضاییه خواهد رسید.

تبصره ۳ - این قانون نسبت به اسناد تنظیمی و اجرائیه‌های صادره که قبل از تصویب این قانون مختومه نگردیده است نیز جاری است.

متعاقباً با تصویب آیین‌نامه جدید اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی توسط ریاست محترم قوه قضاییه در تاریخ ۸۷/۶/۱۱ آیین‌نامه‌های قبلی به ویژه آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۵۵ وزارت محترم دادگستری وقت ملغی اعلام گردید.

با اصلاحات به عمل آمده به شرح مذکور بی‌تردید تغییرات و تفاوت‌های محسوسی بالاخص در نحوه اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا و تشریفات آن پدیدار شد که یکی از این تفاوت‌ها در چگونگی تغییر اقامتگاه متعاملین در اسناد رسمی است که به دلیل اهمیت موضوع ابتدا تعاریفی اجمالی از اقامتگاه و آنگاه به تکالیف دفاتر اسناد رسمی در مواجهه با این موضوع پرداخته می‌شود.

### الف - اقامتگاه قانونی (حقیقی)

ماده ۱۰۰۲ قانون مدنی: «اقامتگاه هر شخصی عبارت از محلی است که شخص در آنجا سکونت داشته و مرکز مهم امور او نیز در آنجا باشد. اگر محل سکونت شخصی غیر از مرکز مهم امور او باشد مرکز امور او اقامتگاه محسوب است، اقامتگاه اشخاص حقوقی مرکز عملیات آنها خواهد بود.»

که با تصویب ماده ۵۹۰ قانون تجارت مبنی بر اینکه «اقامتگاه شخص حقوقی محلی است که اداره شخص حقوقی در آنجا است» مناقشه بر سر اقامتگاه اشخاص حقوقی با توجه به تعارض شق دوم ماده ۱۰۰۲ قانون مدنی و ماده ۵۹۰ قانون تجارت نضج گرفته و مورد اختلاف واقع شد که تشریح اختلافات و مبانی هر یک از نظریات موجود از حوصله این بحث خارج است.

### ب - اقامتگاه قراردادی (انتخابی):

هر یک از اشخاص حقیقی و یا حقوقی می‌توانند علاوه بر اقامتگاه قانونی، یک یا چند اقامتگاه قراردادی نیز داشته باشند. بر همین اساسی ماده ۱۰۱۰ قانون مدنی می‌گوید: «اگر ضمن معامله یا قراردادی طرفین معامله یا یکی از آنها برای اجرای تعهدات حاصله از آن معامله محلی غیر از اقامتگاه حقیقی خود انتخاب کرده باشد، نسبت به دعاوی راجعه به آن معامله همان محلی که انتخاب شده است اقامتگاه او محسوب خواهد شد...»

لذا اقامتگاهی که در تبصره ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۱ و ماده ۱۶ آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرای جدید مصوب ۱۳۸۷ به آن

اشاره شده است، ممکن است اقامتگاه حقیقی و یا انتخابی باشد.

تعارض بین تبصره ۳ ماده ۳۴ اصلاحی ۱۳۵۱ و آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۵۵ وزارت محترم دادگستری:

در ابتدای امر چنین به نظر می‌رسد که بین قانون و آیین‌نامه فوق‌التوصیف در نحوه تغییر اقامتگاه متعاملین در اسناد رسمی تعارض وجود دارد؛ بدین معنی که در تبصره ۳ ماده ۳۴ اصلاحی ولو اینکه خواسته متقاضی تغییر اقامتگاه متکی به دلیل کتبی هم نباشد باید به آن ترتیب اثر داد لیکن در ماده ۱۶ آیین‌نامه مذکور بالصرح آمده است: «متعهد مکلف است دلیل اقامت خود را در محلی که به عنوان اقامتگاه جدید خود معرفی می‌نماید به دفترخانه یا اجراء تسلیم و رسید دریافت دارد. به اظهاراتی که متکی به دلیل کتبی از قبیل سند رسمی که دلالت بر تغییر اقامتگاه داشته باشد یا گواهی شهربانی یا ژاندارمری یا کدخدای محل در داخل کشور و کنسولگری یا مأمورین سیاسی ایران در خارج از کشور نباشد ترتیب اثر داده نخواهد شد» آیا این تعارض واقعی است؟

به نظر اینجانب باید توهم این تعارض را از ذهن زدود زیرا اقامتگاه انتخابی منبعث از قراردادی است که طرفین معامله یا یکی از آنها برای اجرای تعهدات حاصل از آن معامله انتخاب کرده‌اند پس بی‌گمان جزئی از مفاد قرارداد خصوصی است که طرفین به آن پایبند هستند و تغییر یکطرفه و یک‌جانبه آن بدون تحصیل رضایت طرف مقابل (متعهدله) ممکن است موجب عسر و حرج او و مآلاً تأخیر در نیل به حقوق قانونی و یا حتی عدم تحصیل آن شود. بنابراین باید بر آن بود که تبصره ۳ ماده ۳۴ اصلاحی ناظر به تغییر اقامتگاه مندرج در اسناد رسمی به تراضی طرفین و آیین‌نامه اجرایی اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۵۵ ناظر به تغییر اقامتگاه یکی از اصحاب معامله و قرارداد است که حتماً باید متکی به دلیل کتبی اقامت مانند سند رسمی یا گواهی شهربانی و... باشد و الاً قابل ترتیب اثر نیست. باری اگرچه با تصویب اصلاحیه

جدید ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت، پرداختن به تعارض مذکور بی‌فایده به نظر می‌رسد اما برای تشحید خاطر خوانندگان محترم لازم می‌نمود.

### تکالیف دفاتر اسناد رسمی در تغییر اقامتگاه:

هرچند تبصره ۳ ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۵۱ با وضع قانون اصلاح ماده ۳۴ در سال ۱۳۸۶ حذف گردید لیکن حکم مندرج در تبصره محذوف با تغییراتی اندک در مواد ۱۶ و ۱۸ آیین‌نامه جدید اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷ ریاست محترم قوه قضاییه تجدید شده است و در ماده ۱۷ آن نیز آمده است:

«متعهد مکلف است دلیل اقامت خود را در محلی که به عنوان اقامتگاه جدید خود معرفی می‌نماید به دفترخانه یا اجراء تسلیم و رسید دریافت کند. به اظهاراتی که متکی به دلیل کتبی از قبیل سند رسمی که دلالت بر تغییر اقامتگاه داشته باشد یا گواهی نیروی انتظامی محل در داخل کشور و کنسولگری یا مأمورین سیاسی ایران در خارج از کشور نباشد ترتیب اثر داده نخواهد شد.»

بالتیجه اگر تا پیش از تصویب آیین‌نامه فوق دفاتر اسناد رسمی یا اجرای ثبت با استناد به تبصره ۳ ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۱ به صرف درخواست متقاضی مشعر به تغییر اقامتگاه ترتیب اثر داده و برگ‌ها و اخطاریه‌های قانونی و اجرایی را به اقامتگاه جدید اعلامی ارسال می‌کردند از این پس از اجابت خواسته یکی از طرفین معامله بدون ارائه دلایل کتبی یاد شده در ماده ۱۷ آیین‌نامه اخیرالتصویب معذور خواهند بود.

در ادامه با طرح دو سؤال و پاسخ به آنها این نوشته را به پایان می‌برم.

۱ - آیا دلایل کتبی عنوان شده در ماده ۱۷ آیین‌نامه حصری است یا تمثیلی؟

با عنایت به عبارت «...از قبیل سند رسمی که دلالت بر تغییر اقامتگاه داشته باشد...»

چنین به نظر می‌رسد که دلایل مندرج در ماده مورد نزاع تمثیلی است نه حصری اما از آن

جهت که تغییر اقامتگاه توسط یکی از اصحاب سند همان گونه که پیشتر گفته شد باعث اخلال در امر ابلاغ و تطویل فرآیند اجرا و نهایتاً ممکن است موجب تضییع حقوق متعهدله شود حتی المقدور باید به دلایل کتبی مصرحه در آن ماده مانند سند رسمی خرید یا اجاره و گواهی نیروی انتظامی در داخل کشور و کنسولگری یا مأمورین سیاسی در خارج از کشور بسنده کرد تا اهداف تنظیم سند رسمی که بی شک مهم‌ترین آن اجرای مفاد اسناد رسمی بدون نیاز به مراجعه به مراجع قضایی و طی تشریفات آیین دادرسی است به منصفه ظهور برسد.

۲- آیا تغییر اقامتگاه به تقاضای طرفین معامله نیازمند ارائه دلیل کتبی است؟ همان گونه که در بحث تعارض تبصره ۳ ماده ۳۴ اصلاحی مصوب ۱۳۵۱ و آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۵۵ اشاره شد و توجهاً به این نکته که در ماده ۱۷ آیین‌نامه جدیدالتصویب هم آمده است: «متعهد مکلف است...» ارائه دلیل کتبی ناظر به مواردی است که یکی از اصحاب سند بدون تحصیل رضایت طرف دیگر قصد تغییر اقامتگاه اعلام شده در سند رسمی را داشته باشد. و الاً عدم توجه به تراضی طرفین معامله (متعهد و متعهدله) در تغییر اقامتگاه مندرج در سند رسمی مغایر اصل حاکمیت اراده و آزادی قراردادها است (ماده ۱۰ قانون مدنی)