

وضعیت حقوقی معاملات اشخاص ممنوع المعامله و اموال بازداشتی در تنظیم قراردادهای عادی

محمد عظیمیان^۱

در روابط اقتصادی اشخاص، «مال» جایگاه ویژه‌ای دارد. معنی تحت‌اللفظی آن «هرچیز قابل دادوستد با پول» با معنی لغوی‌اش «میل و تمایل داشتن» تشابهات زیادی دارد و به دلیل اشتراک متعارف انسان‌ها در تحصیل آن، توسل به وسایل تثبیت مالکیت نیز از اهمیت خاصی برخوردار است.

اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی تمایل به حفظ مالکیت خویش بر اموال تحصیل شده، دارند. دولت نیز به منظور جلوگیری از مراجعات مکرر افراد به مراجع قضایی با دفاع از مالکیت قانونی اشخاص، شهروندان را به تحصیل دلیل، ترغیب می‌کند تا در زمان مقتضی در دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.

دلایل اثبات دعوی وفق ماده ۱۲۵۸ ق.م. به «اقرار»، «اسناد کتبی»، «شهادت»، «امارات» و «قسم» منحصر است که از بین دلایل پنج‌گانه مذکور، بدون تردید، «اسناد کتبی» موقعیت ممتازی دارند، هرچند «اقرار» را سیدالبینات لقب داده‌اند.^۲

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۶۴۸ تهران، عضو کمیسیون حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران و عضو هیئت تحریریه ماهنامه «کانون»

۲. دلیل عبارت از امری است که اصحاب دعوی برای اثبات یا دفاع از دعوی به آن استناد می‌نمایند (ماده ۱۹۴ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب).

شالوده و اساس مراودات تجاری اشخاص را سند تشکیل می‌دهد اعم از این که معامله راجع به اشخاص بازرگان باشد یا غیر آن. برای گروه نخست به دلیل برخورداری از دفاتر متعدد و ثبت و ضبط معاملات خود در آن و همچنین توان مالی نسبتاً مناسب شاید امکان اثبات وقوع معاملات سهل‌تر و در صورت کشف فساد احتمالی، جبران آن راحت‌تر باشد ولی برای کسی که حاصل یک عمر تلاش خود را جهت خرید مالی اعم از منقول یا غیرمنقول پس‌انداز نموده و دلیلی جز قرارداد عادی تنظیمی در بنگاه‌های مشاورین املاک بر اثبات مالکیت خویش ندارد، این تنها دلیل، می‌باید بار اثبات وقوع معامله را به دوش کشیده و ادعای مدعی را ثابت نماید. به همین دلیل، دارای وجه ممیزه خاصی است که اگر کثرت قراردادهای عادی تنظیمی و شیوع احکام صادره از مراجع ذیصلاح قضایی به استناد همین قراردادها را مورد لحاظ قرار دهیم، جایگاه «اسناد کتبی» (قراردادهای تنظیمی در دفاتر مشاورین املاک و خودرو یکی از مصادیق آن است) را از آنچه هست نیز بیشتر معتبر خواهیم دانست.

حال، با فرض اهمیت خاص اسناد کتبی، رعایت ترتیباتی که قانون‌گذار برای اعتبار چنین اسنادی مقرر نموده الزامی و پرهیز از هرگونه اقدامی که در نتیجه به بی‌اعتباری این‌گونه اسناد می‌انجامد، ضروری است. اما در حالتی که اشخاص متعاملین یا تنظیم‌کنندگان این‌گونه قراردادها، امکان بررسی تمامی جوانب و نهایتاً اجرای دقیق قانون را ندارند و از این رهگذر قراردادهای تنظیمی، از پشتوانه حقوقی و حمایت قانونی برخوردار نیست، تکلیف چیست؟ آیا افراد و مشاورین مربوطه از تنظیم قراردادهای موردنظر محروم گردند؟ آیا امکانات بررسی سوابق متعاملین و اموال در اختیار عموم قرار گیرد؟ یا این که متصدیان این‌گونه اعمال علاوه بر جبران زیان وارده به اشخاص به کیفرهای مقرر قانونی نیز محکوم گردند؟ به عبارت دیگر، تنظیم قراردادهای عادی بدون بررسی سوابق ممنوعیت اشخاص از معاملات نهی شده و همچنین اموال بازداشت شده (که مورد بحث این مقاله می‌باشند) چه حکمی دارد؟ متعاملی که با درک اعتبار اسناد کتبی، مبادرت به ابتیاع یک دستگاه آپارتمان، یک قطعه زمین، یک دستگاه اتومبیل و... در دفتر یکی از مشاورین املاک و خودرو نموده و با پرداخت ثمن معامله، خشنود از عمل حقوقی به ظاهر صحیح، با

اثبات ممنوع‌المعامله بودن فروشنده در تاریخ تنظیم قرارداد یا بازداشت بودن مورد معامله در همان تاریخ در دادگاه مواجه می‌گردد، چه می‌تواند بکند؟ آیا اجازه تنظیم این‌گونه اسناد قبل از بررسی سوابق، توجیهی دارد؟ آیا اگر متعاملین از خطرات و تبعات تنظیم این‌گونه اسناد مطلع باشند، هرگز درصدد انجام آن برخوانند آمد؟ و... پاسخ به این پرسش‌ها را به‌نحو اختصار در دو مبحث «اشخاص ممنوع‌المعامله» و «اموال توقیف شده» مورد مذاقه و بررسی قرار می‌دهیم.

مبحث اول: اشخاص ممنوع‌المعامله

قانون‌گذار در مواردی به منظور رعایت حقوق اشخاص و جلوگیری از ورود احتمالی ضرر به اموال آنان، محدودیت‌هایی در روابط حقوقی‌شان ایجاد می‌کند. برای مثال، معاملات اشخاص صغیر و مجنون را باطل و معاملات اشخاص غیررشید را غیرنافذ می‌داند. چنان‌که در مواد ۲۱۲ و ۲۱۳ ق.م. به ترتیب مقرر داشته است: «معامله با اشخاصی که بالغ یا عاقل یا رشید نیستند به واسطه عدم اهلیت، باطل است» و «معامله محجورین، نافذ نیست».

حمایت از این سه‌گروه اشخاص، قانون‌گذار را بر آن داشته تا با منظور نمودن شرط اهلیت، فاقدین این وصف را از دخالت در اموال خود ممنوع نموده تا راه سوءاستفاده از کسانی که صلاحیت اجرای حق را ندارند، مسدود گردد. به عبارت دیگر، دلیل عمده ممنوعیت این اشخاص، حمایت از حقوق خود آن‌هاست.

گروه دیگری از اشخاص، در عین بهره‌مندی از اهلیت استیفا (کبیر، عاقل و رشید) بنا به تصمیم مراجع قضایی از دخالت در اموال خود ممنوع می‌گردند. دلیل ممنوعیت این اشخاص، برخلاف گروه نخست، حمایت از حقوق اشخاص ثالث اعم از اشخاص حقوق عمومی و اشخاص حقوق خصوصی است. این گروه، خود به دو دسته قابل تقسیم‌اند:

۱ - تجار ورشکسته. ۲ - محکومین دادگاه‌ها.

الف - تاجر ورشکسته

مطابق ماده ۴۱۸ ق.ت. «تاجر ورشکسته از تاریخ صدور حکم از مداخله در تمام اموال خود حتی آنچه که ممکن است در مدت ورشکستگی عاید او گردد، ممنوع است. در کلیه اختیارات و حقوق مالی ورشکسته که استفاده از آن مؤثر در تأدیه دیون او باشد، مدیر تصفیه قائم‌مقام قانونی ورشکسته بوده و حق دارد به جای او از

اختیارات و حقوق مزبور استفاده کند».

قانون‌گذار در تسری حکم ممنوعیت مداخله ورشکسته در اموال خود به معاملات بعد از توقف و قبل از صدور حکم ورشکستگی، با دید حمایتی از حقوق طلبکاران، حتی برخی از معاملات واقع شده قبل از صدور حکم ورشکستگی تاجر را صریحاً باطل اعلام نموده است^۱ که نشانگر تأکید بر بی‌اعتباری تمامی اقداماتی است که شخص ممنوع از تصرف، مبادرت به انجام آن می‌نماید.^۲

ب - محکومین دانگاهها

به صراحت اصل ۲۲ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران؛ «حیثیت، جان، مال، حقوق، مسکن و شغل اشخاص از تعرض مصون است مگر در مواردی که قانون تجویز کند». و این اصل مترقی در ماده ۲ قانون نحوه اجرای اصل ۴۹ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران نیز مورد تأکید قرار گرفته و قانون‌گذار با بیانی دیگر متذکر گردیده؛ «دارایی اشخاص حقیقی و حقوقی محکوم به مشروعیت و از تعرض مصون است مگر در مواردی که خلاف آن ثابت شود». عموم مقررات این قانون ناظر به اموال و ثروت اشخاصی است که در حکومت سابق دارای

۱. ماده ۴۲۳ ق.ت.؛ هرگاه تاجر بعد از توقف معاملات ذیل را بنماید باطل و بلااثر خواهد بود: ۱ - هر صلح محاباتی یا هبه و به‌طور کلی هر نقل و انتقال بلاعوض اعم از این که راجع به منقول یا غیرمنقول باشد. ۲ - تأدیه هر قرض اعم از حال یا مؤجل به هر وسیله که به عمل آمده باشد. ۳ - هر معامله‌ای که مالی از اموال منقول یا غیرمنقول تاجر را مقید نماید.

۲. قانون‌گذار در جهت حمایت از حقوق طلبکاران به موجب ماده ۴۱۸ ق.ت.، تاجر ورشکسته را از تاریخ صدور حکم از مداخله در تمام اموال خود ممنوع نموده است که این ممنوعیت به موجب مقررات قانون تجارت به زمان توقف تاجر و قبل از صدور حکم ورشکستگی نیز تسری داده شده است. ممنوعیت تاجر از هر معامله‌ای و سلب اختیار از وی نسبت به اموال و حقوق مالی خود از زمان توقف، به منظور تأمین مطالبات بستانکاران بوده و از هر اقدامی که ممکن است موجب تغییر در دارایی تاجر و کاهش اموال و سرمایه وی گردد، جلوگیری شود و نظر به این که انعقاد عقد مضاربه قانوناً تکالیف مالی به عهده مضارب مستقر خواهد نمود و به موجب ماده ۵۵۶ ق.م.، مشارالیه در صورت تعدی و تفریط مسؤول و ضامن پرداخت خسارت به مالک سرمایه خواهد بود که نهایتاً این اقدام ممکن است به حقوق بستانکاران لطمه زده و به ضرر آنان تمام شود. لذا به نظر می‌رسد در هر اقدام مالی که مؤثر در حقوق و مطالبات بستانکاران باشد، تاجر ورشکسته ممنوع از مداخله است و ضابطه کلی در این خصوص تأثیر یا عدم تأثیر این اقدامات در وضعیت مالی تاجر ورشکسته است. بنابراین با توجه به مراتب فوق‌الاشعار اقدام تاجر ورشکسته در انعقاد عقد مضاربه، بعد از تاریخ توقف، می‌تواند مشمول بند ۳ ماده ۴۲۳ ق.ت. بوده که قانوناً باطل و بلااثر است و به‌علاوه به موجب ماده ۵۵۷ همین قانون کلیه قراردادهایی که تاجر پس از توقف منعقد می‌نماید محکوم به بطلان است. (نظریه مشورتی شماره ۷/۲۹۱۰ مورخ ۱۳۸۲/۵/۱/د.ره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه)

مناصبی بوده یا بدون وابستگی در کسب دارایی آن‌ها موازین شرعی مراعات نگردیده باشد. با این توصیف، اصولاً دارایی اشخاص مصون از تعرض است مگر در مواردی که تحصیل آن از طریق غیرمشروع بوده باشد که در این صورت، به حکم مراجع ذیصلاح قضایی، شخص از دخالت در اموال و دارایی خود ممنوع می‌گردد. گستردگی تعریف معاملات غیرمشروع به‌طور کلی از یک‌طرف و وسعت مصادیق اشخاص وابسته به رژیم پهلوی از طرف دیگر، به‌صورتی است که هر نوع معامله اشخاص قبل از بررسی وضعیت ممنوعیت احتمالی آن را در معرض بطلان قرار می‌دهد. به‌عبارت دیگر، تنظیم قراردادهای مربوط به نقل و انتقال اموال اشخاص، قبل از بررسی وضعیت ممنوع‌المعامله بودن متعاملین، با موازین قانونی سازگاری ندارد و هر یک از طرفین معامله و واسطه انجام آن علاوه بر مسؤولیت مدنی، دارای مسؤولیت کیفری مقرر در ماده ۱۴ قانون نحوه اجرای اصل ۴۹ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران می‌باشند.^{۱ و ۲}

حال در فرضی که معاملات شخص ممنوع‌المعامله محکوم به بطلان و حتی متعاملین آگاه به عنوان مباشر جرم کلاهبرداری و تبعاً مشاور املاک و خودرو به‌لحاظ تسهیل نمودن وقوع آن به‌عنوان معاون جرم، قابل تعقیب می‌باشند، می‌توان دیدگان خود را بر این واقعیت بست و به امید آن که متعاملین از اشخاص ممنوع‌المعامله نباشند، تنظیم قرارداد نمود؟ آیا در صورت تبیین آثار ناشی از معاملات شخص ممنوع‌المعامله، هیچ انسان عاقلی بدون تحقیق از سوابق شخص، مبادرت به ابتیاع مالی خواهد نمود؟ یا بدون احراز فقد ممنوعیت،

۱. هرگونه نقل و انتقال اموال موضوع اصل ۴۹ قانون اساسی به‌منظور فرار از مقررات این قانون پس از اثبات، باطل و بلااثر است. انتقال‌گیرنده در صورت مطلع بودن و انتقال‌دهنده به مجازات کلاهبرداری محکوم خواهند شد.

۲. در مقاطع مختلف بخشنامه‌های متعددی نیز در خصوص مصادیق اشخاص ممنوع‌المعامله و تأکید بر خودداری از تنظیم اسناد مربوط به نامبردگان از طرف مراجع ذیصلاح صادر گردیده که بخشنامه شماره ۱۰/۸۶۷۸ مورخ ۱۳۵۷/۱۱/۳۰ وزارت دادگستری قابل توجه است:

«تنظیم سند راجع به معاملات و نقل و انتقالات، صلح‌نامه، هبه‌نامه، اقرارنامه، وکالتنامه و هرگونه سند دیگر در مورد اموال منقول و غیرمنقول و امتیازات و سهم‌الارث و سایر دارایی نخست وزیران، وزراء، معاونین نخست‌وزیر، معاونین وزراء، امراء ارتش و شهربانی و ژاندارمری، رؤسای سازمان‌ها و مؤسسات دولتی و مدیران شرکت‌ها و بانک‌های دولتی، شهرداری و معاونین شهرداری پایتخت، شهرداران شهرستان‌های درجه یک، استانداران و فرمانداران کل، سفراء رؤسا و نمایندگان مجلسین و شورای ملی که از اول سال ۱۳۴۲ به بعد در سمت‌های یاد شده شاغل بوده‌اند، اکیداً خودداری نمایند».

هیچ دلالی وظیفه تنظیم قرارداد فروش مالی را متقبل خواهد گردید؟ متأسفانه در حال حاضر مشاورین املاک و خودرو به‌لحاظ عدم دسترسی به سوابق اشخاص بدون رعایت موازین موصوف، مبادرت به تنظیم مبایعه‌نامه‌هایی بعضاً با ارزش ده‌ها میلیارد ریال می‌نمایند که در صورت اثبات ممنوعیت هر یک از فروشندگان، دستگاه قضایی کشور و خریداران را با مشکلات عدیده مواجه خواهند نمود. بنابراین تأکید می‌گردد قبل از حصول اطمینان از ممنوع‌المعامله نبودن اشخاص از تنظیم قراردادهای عادی انتقال اموال پرهیز گردد.

مبحث دوم: اموال توقیف‌شده

در جریان دادرسی، مدعی می‌تواند به منظور سهولت استیفای حقوق خود از اموال مدعی‌علیه درخواست تأمین یا در مقام اجرای حکم درخواست توقیف اموال محکوم‌علیه را بنماید.^۱

در صورت نخست، دادگاه با صدور قرار تأمین خواسته و در صورت اخیر با دستور توقیف، هرگونه نقل و انتقال مال توقیف‌شده را منع و تا وصول حقوق محکوم‌له مالک را از دخالت در اموال توقیف‌شده، محروم می‌نماید. این محرومیت، اشتراکات فراوانی با محرومیت شخص ممنوع‌المعامله (که در مبحث قبلی مورد بررسی قرار گرفت) دارد. چرا که در هر دو موضوع، معامله انجام یافته به‌عنوان معامله صحیح مورد تأیید قانون‌گذار نمی‌باشد.

دلیل اصلی بی‌اعتباری هر دو گروه معاملات، فقدان اهلیت تصرف در شخص مالک می‌باشد که بدین نحو مورد تأکید ماده ۳۴۵ ق.م. قرار گرفته است؛ «هریک از بایع و مشتری باید علاوه بر اهلیت قانونی برای معامله اهلیت برای تصرف در مبیع یا ثمن را نیز داشته باشند».

بدین ترتیب، در فرضی که مالی از خوانده توقیف شده و طبیعتاً اهلیت مالک در تصرفات مقرر قانونی محدود گردیده است، تنظیم قرارداد راجع به نقل و انتقال آن، نمی‌تواند منشأ اثر حقوقی قرار گیرد. چنان‌که قانون‌گذار در مواد ۵۶ و ۵۷ قانون اجرای احکام مدنی مقرر نموده است؛ «هرگونه نقل و انتقال اعم از قطعی و شرطی و رهنی نسبت به مال توقیف‌شده؛ باطل و بلااثر است.» و «هرگونه قرارداد یا تعهدی که نسبت به مال توقیف‌شده بعد از

۱. اداره امور اقتصادی و دارایی نیز وفق ماده ۲۱۱ قانون مالیات‌های مستقیم یکی دیگر از مراجع ذی‌صلاح در توقیف اموال بدهکاران مالیاتی است.

توقیف به ضرر محکوم‌له منعقد شود، نافذ نخواهد بود مگر این که محکوم‌له کتباً رضایت دهد»^۱.

بازداشت اموال اعم از منقول و غیرمنقول به مرجع ذی صلاح (نیروی انتظامی در خصوص وسایل نقلیه و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در خصوص املاک) ابلاغ و معمولاً در اسناد و مدارک مالک اخبار نمی‌گردد، در چنین حالتی چگونه می‌توان از تعدی مدعی مالکیت به حقوق سایر اشخاص جلوگیری و از حقوق خریدار ناآگاه به بازداشت بودن مال حمایت کرد؟ آیا تجویز تنظیم قراردادهای مربوط به انتقال اموال بدون بررسی وضعیت بازداشت آن، اجازه دخالت در اموال توقیف‌شده و در نتیجه مواجهه خریداران با معاملات بی‌اثر و سرگردانی آن‌ها در مراجع قضایی نیست؟ کدام منطق اجازه این هرج و مرج در معاملات عادی اشخاص را داده است؟ بدون تردید، نه متعامل قصد خرید مال توقیف‌شده را داشته و نه واسطه در تنظیم قرارداد چنین هدفی را تعقیب نموده است. چرا که در غیراین صورت، معامله مربوطه از جهت تعلق مورد معامله به غیرفاسد و بدون رضایت محکوم‌له باطل می‌باشد. اما به هر حال، به لحاظ عدم امکان بررسی این وضعیت در دفاتر مشاورین املاک و خودرو، امکان تنظیم چنین قراردادهایی به مراتب زیاد است که جا دارد جهت رفع آن چاره‌ای اندیشیده شود.

کلام آخر این که؛ در تنظیم قراردادهای عادی، وضعیت «اشخاص ممنوع‌المعامله» و «املاک بازداشت‌شده» مورد بررسی قرار نمی‌گیرد. در حالی که اثبات هر یک از این دو موضوع، در معاملات اشخاص، برای بطلان عقد، کافی است.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
 رتال جامع علوم انسانی

۱. در ماده ۲۶۴ قانون آیین دادرسی مدنی سابق چنین آمده بود: «هرگونه نقل و انتقال نسبت به عین اعم از منقول و یا غیرمنقول و منافع (در صورتی که منافع توقیف شده باشد) ممنوع است و ترتیب اثر نسبت به انتقال مزبور مادام که توقیف باقی است داده نخواهد شد مگر در صورت اجازه کسی که آن مال یا منافع برای حفظ حق او توقیف شده است».