

دریچه

ایداع مورد معامله در فسخ معامله

لطیف عبادپور^۱

فسخ، بازکردن گره عقد به دست یکی از طرفین یا شخص ثالث است. با فسخ عقد، هر یک از عوضین یا بدل آن‌ها (در صورت تلف) به مالک پیش از عقد برمی‌گردد. برای انشای فسخ، نیازی به اراده‌ی طرف مقابل نیست. با این حال مطابق ماده‌ی ۴۴۹ ق.م.، اراده‌ی فسخ‌کننده باید به گونه‌ای ابراز شود تا بتواند مؤثر واقع شود. فسخ به هر لفظ یا فعلی که دلالت بر آن نماید، حاصل می‌شود. بند "الف" ماده‌ی ۲۳ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ شیوه‌ی اخبار عمل حقوقی فسخ را در دفتر ثبت اسناد رسمی معین کرده است؛ بدون آن که کاری به اثر و نتیجه‌ی فسخ و اعاده‌ی عوضین به طرفین داشته باشد:

«دفاتر اسناد رسمی در مورد اقاله و فسخ معاملات باید به طریق ذیل عمل کنند: الف - در صورتی که یکی از متعاملین بخواهد از حق خیار فسخ خود استفاده نماید بایستی پس از احراز حق مزبور فسخ معامله در حاشیه سند و ثبت دفاتر قید شده و به امضا کسی که معامله را فسخ نموده برسد. سردفتر باید امضا شخص مزبور و وقوع فسخ را تصدیق و امضا نماید... در این مورد زدن مهر باطل شد مورد نخواهد

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۱۰ پارس آباد.

دائست.» و ماده ۴۶ در مورد فسخ معاملات املاک ثبت شده سردفتر را مکلف کرده است پس از قید فسخ در دفاتر و سند مالکیت لاشه‌ی سند معامله و اطلاع‌نامه فسخ را به دفتر املاک حوزه‌ی ثبت ارسال داشته و رسید دریافت نمایند. در هیچ یک از مواد مرقوم حضور و امضای طرف مقابل در ستون ملاحظات دفتر ضروری شناخته نشده است. اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت نیز در پاسخ شماره ۱۴۳۵۵ مورخ ۸۴/۸/۱۸ به پرسش شماره ۱۲۷۲ - ۸۴/۸/۱ دفترخانه‌ی ۴۹۵ تهران (کد ۷۳۴ مجموعه بخش‌نامه‌ها) فقط حضور صاحب حق را برای اعمال فسخ لازم دانسته و اشاره‌ای به تأمین حقوق طرفین موقع فسخ در دفتر اسناد رسمی ندارد و رعایت دقیق قسمت «الف» ماده ۲۳ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی را مورد تأکید مجدد قرار داده است. لیکن ماده ۶۹ ق.ث. که به موجب ماده ۲۹ ق.د.ا.ر.ک. برای سران دفاتر اسناد رسمی نیز لازم‌الاتباع است حکم دیگری دارد. به موجب این ماده‌ی قانونی: «هرگاه بر طبق شرایط مقرر بین طرفین و با اطلاع مراجع ثبت احد متعاملین معامله را فسخ و یا متعهدی تعهد خود را انجام دهد و طرف مقابل حاضر نبوده یا نشود مراجع مزبور پس از ملاحظه‌ی قبض صندوق اداره‌ی ثبت حاکمی از ودیعه گذاردن مورد معامله در صورتی که عبارت از وجه نقد یا مال منقول دیگر باشد و پس از تأمین حقوق طرف مقابل مراتب را در دفتر قید و به طرف اخطار می‌نماید که حق خود را اخذ و برای باطل نمودن ثبت حاضر گردد.» بنابراین طرف مقابل باید به هنگام فسخ در دفترخانه حاضر باشد یا این که حقوق او در صندوق اداره‌ی ثبت ایداع شده باشد و سپس مراتب فسخ معامله در ستون ملاحظات دفتر انجام شود؛ هرچند که عمل فسخ یک عمل ارادی است و برای انشا و اخبار آن در ستون ملاحظات دفتر اصولاً نباید چنین تمهیداتی مدنظر قانون گذار قرار می‌گرفت. چون با فسخ طرف مقابل هم باید عوض دیگر را به فسخ‌کننده استرداد کند اگر عقد یک عقد معوض باشد. حال آن که با عمل به شیوه‌ی مندرج در ماده‌ی ۶۹ دست فسخ‌کننده خالی می‌ماند؛ چیزی را می‌دهد بدون این که اهرمی برای اعاده‌ی عوض آن در اختیار داشته باشد و او باید با تقدیم حقوق طرف به صندوق ثبت و فسخ معامله؛ راهروهای دادگستری را برای نیل به حقوق خویش اختیار کند. حال آن که قانون گذار می‌توانست راه‌حل عادلانه‌ای را اتخاذ کند. شورای عالی ثبت نیز آرای متعددی

صادر کرده است که همگی به‌گونه‌ای دلالت بر ضرورت رعایت ماده ۶۹ ق.ث. دارد از جمله؛ ملکی در بیع شرط بود که سند شرطی در تاریخ ۳۹/۲/۴ فسخ شد لیکن در ثبت فسخ، رعایت ماده‌ی ۶۹ ق.ث. و ماده‌ی ۲۳ نظام‌نامه‌ی قانون دفاتر اسناد رسمی نشد و امضای بستانکار در ثبت فسخ وجود نداشت. فسخ در دفتر املاک قید شد (چنان‌که بیع قطعی بعدی هم در دفتر املاک درج گردید) سپس مدیون در تاریخ ۳۹/۲/۴ همان ملک را به ثالث به بیع قطع فروخت. خریدار شرطی بالا بعد از این بیع، اجرائیه صادر کرد در حالی که برابر مندرجات دفتر املاک، خریدار بیع قطعی، مالک شناخته می‌شد (ماده‌ی ۲۲ ق.ث.) به دستور اداره‌ی ثبت‌کل، عملیات اجرایی تعقیب و رفع اختلاف در صلاحیت دادگاه تشخیص داده شد. مزایده واقع شد و بستانکار تقاضای صدور سند انتقال کرد ولی چون به حسب ظاهر دلالت مندرجات دفتر املاک، خریدار قطعی، مالک شناخته می‌شد پرسش به عمل آمد. رأی مورخ ۴۲/۱/۲۵ شورا: «مزایده گذاشتن ملکی که در دفتر املاک به نام غیر بدهکار ثبت شده است، صحیح نبوده و رفع اختلاف در نظایر این مورد با دادگاه صلاحیت‌دار است» (ر.ک.: میرزایی، علی‌رضا، قانون ثبت در نظم حقوقی کنونی، تهران، بهنامی، ۱۳۸۴، ص. ۲۷۲)