

شرط تأخیر تسلیم مبیع در انتقال قطعی اموال غیر منقول و نحوه اجرای آن

ایرج نجفی^۱

اشاره:

در اسناد معاملات قطعی املاک که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌گردد، گاه متعاملین، ضرب‌الاجل و مهلت معینی را برای تخلیه و تحویل ملک مورد معامله قرار می‌دهند و از سردفتر تنظیم‌کننده سند درخواست می‌نمایند که این موضوع، به صورت شرط ضمن عقد، در سند تنظیمی درج گردد و ممکن است برای تخلف از شرط مذکور نیز وجه التزامی مقرر نمایند. هرچند که «به مجرد وقوع عقد بیع، مشتری مالک مبیع و بایع مالک ثمن می‌شود»^۲ و «عقد بیع بایع را به تسلیم مبیع ملزم می‌نماید»^۳ اما منظور از تسلیم، تنها مفهوم مادی و محسوس مبیع نیست^۴ و ممکن است طرفین معامله برای تسلیم آن موعدی قرار داده باشند. با توجه به این که شرط مذکور الزامی است ولی ممکن است در چگونگی عمل به آن و یا نحوه اجرای شرط مذکور ابهاماتی وجود داشته باشد لذا کیفیت حقوقی و چگونگی اجرای آن از لحاظ این که آیا صرفاً باید در اداره ثبت اجرا گردد یا در محاکم قضایی هم قابلیت مطرح شدن دارد، مسائل دیگری در این رابطه، موضوع بحث یادداشت حاضر می‌باشد.

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۱۰۰۵ تهران و عضو هیئت تحریریه.

۲. بند یک ماده ۳۶۲ ق.م.

۳. بند ۳ ماده ۳۶۲ ق.م.

۴. کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، درس‌هایی از عقود معین، ص. ۷۴.

۱ - ماهیت حقوقی شرط:

ابتدا باید دید که اصولاً قید چنین شرطی ضمن عقد بیع چه وضعیتی دارد. آیا شرط، صحیح است و در صورت عدم اجرا از سوی مشروط‌علیه، مشروط‌له چه وظیفه‌ای خواهد داشت. برای پاسخ به این موضوع باید به قانون مدنی رجوع نماییم.

در ماده ۲۳۴ ق.م. شروط صحیح به سه شرط صفت، نتیجه و شرط فعل اثباتاً و نفیاً تقسیم و در مواد ۲۳۲ و ۲۳۳ شروط باطله تعریف شده که با مطابقت شرط مذکور با تعاریف مندرج در قانون مدنی مشخص می‌گردد که شرط تأخیر در تسلیم مبیع، شرط صحیحی می‌باشد، زیرا؛ خلاف مقتضای عقد نبوده و از شروط نامشروع و غیرمقدور هم نیست و قانون‌گذار نیز صریحاً آن را پذیرفته است. چرا که در ماده ۳۷۰ ق.م. مقرر کرده؛ «اگر طرفین معامله برای تسلیم موعودی قرار داده باشند قدرت بر تسلیم در آن موعود شرط است نه در زمان عقد» و همان طوری که در عمل نیز فراوان مشاهده می‌گردد، دفاتر اسناد رسمی به‌طور معمول چنین شرطی را، بنا به درخواست متعاملین، در اسناد قطعی غیرمنقول قید می‌نمایند و شرطی صحیح و لازم‌الاجرا است.

۲ - تغییر در زمان اجرای شرط:

تغییر در مدت و زمان اجرای شرط ممکن است مورد توافق متعاملین قرار گیرد. بدین صورت که مدت تأخیر را کم یا افزایش دهند، در این صورت اجرای آن چگونه خواهد بود؟ در پاسخ به این سؤال، به نظر می‌رسد که کاهش زمان اجرای تعهد چه در عمل اتفاق افتد یا به صورت تنظیم سند رسمی واقع شود با توجه به توافق حاصله بین متعاملین مشکلی ایجاد نخواهد کرد. اما در مورد افزایش زمان اجرای تعهد به لحاظ ضرر و زیانی که ممکن است به خریدار وارد شود اگر در نتیجه رضایت و توافق مشتری (خریدار) باشد به نظر باید به صورت اقرار و رضایت‌نامه رسمی اعلام گردد و چون با اراده و قصد و رضای متعاملین انجام گرفته و طبق ماده ۱۰ ق.م. مخالف صریح قانون نیست و لذا سند رسمی اخیر، زمان اجرای شرط مندرج در سند معامله را تغییر می‌دهد اما مهلت اخیر نیز باید از

لحاظ دور یا نزدیک بودن، معقول بوده و به اساس و ارکان بیع خدشه‌ای وارد نسازد؛ هرچند «ممکن است مهلت دور یا نزدیک باشد ولی، مهلت را نمی‌توان چندان دور معین کرد که با مفهوم بیع، تناقض پیدا کند. در هر حال، مهلت باید معین باشد و احتمال کم و زیاد در آن نرود»^۱. بنابراین موعد تسلیم باید مشخص و معلوم باشد. زیرا شرط مجهول موجب جهل به عوضین شده و در نتیجه طبق بند ۲ از ماده ۲۳۳ ق.م. باعث بطلان عقد می‌گردد.

بدیهی است اگر توافق مذکور در دفترخانه دیگری غیر از دفتر تنظیم‌کننده سند انتقال، حاصل شده باشد باید مراتب به دفتر اخیرالذکر نیز اعلام تا در ملاحظات سند ثبت گردد.

اگر توافق جهت تأخیر در زمان اجرای شرط به صورت شفاهی انجام گیرد و مستند رسمی برای آن وجود نداشته باشد و مشروط‌الیه بعد از انقضای مدت مندرج در سند بیع یا انقضای مدت مورد توافق جهت اجرای شرط مراجعه نماید، به نظر، ادارات ثبت تکلیفی برای اجرا ندارند و شخص مذکور باید به مراجع قضایی مراجعه نماید. زیرا طبق تبصره دوم از ماده ۵ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی «ورقه اجرائیه را فقط نسبت به تعهداتی می‌توان صادر کرد که در سند منجزاً قید شده باشد» و چون در سند تنظیمی موعد مشخص و معینی برای تسلیم مبیع قید شده لذا تاریخ دیگری غیر از آن برای اجرای سند منجز نمی‌باشد. لازم به ذکر است که؛ «قراردادهایی که طرفین نسبت به پرونده اجرایی در حضور مدیر ثبت یا مسئول اجرا یا مأمورین اجرای پرونده در حدود صلاحیت قانونی آن‌ها منعقد می‌نمایند معتبر و قابل ترتیب اثر است»^۲. بنابراین اگر در زمان مقرر با صدور اجرائیه جهت اجرای شرط مندرج در سند برای تحویل ملک، مشروط‌الیه و مشروط‌علیه با هم توافق نموده و زمان تحویل را به وقت معین دیگری موکول نمایند، صورتجلسه‌ای که در حضور مدیر یا مسئول اداره ثبت یا مسئول اجرا و یا حتی با حضور مأمور اجرا در محل تنظیم می‌گردد، لازم‌الاجرا خواهد بود.

در رابطه با مبحث بالا بخشنامه‌ای به شماره ۱۷۵۹۵/۴۴۷۹ که در تاریخ ۱۳۱۹/۵/۷ از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (مدیرکل وقت ثبت) صادر شده که به جهت

۱. کاتوزیان، همان، ص. ۷۹.

۲. ماده ۱۷۷ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱.

اهمیت موضوع آن و ارتباطی که مورد بحث بالا دارد به قسمتی از متن آن اشاره می‌گردد. «..... در موقع تنظیم اسناد معاملاتی که متضمن تحویل مبیع یا مورد اجاره است در صورتی که مورد معامله در حین تنظیم سند تحویل خریدار یا مستأجر نشده باشد دفترخانه‌ها ضرب‌الاجل تعیین و در سند بنویسند که در ظرف مدت مقرر به تحویل مورد معامله اقدام و رسید دریافت شود. اینک لزوماً متذکر می‌شود که ضرب‌الاجل مزبور در مورد اسناد اجاره از ۱۵ روز و در مورد اسناد قطعی از یک‌ماه نباید تجاوز نماید. مگر این که طرفین صراحتاً وقت بیشتری را برای تحویل تعیین کنند. لازم است مراتب را به دفترخانه‌ها ابلاغ نمایند که در این قبیل موارد به شرح فوق اقدام و در سند تصریح کنند چنانچه فروشنده یا موجر در ظرف مدت معینه (به) تحویل مبیع یا مورد اجاره اقدام نکرد خریدار یا مستأجر باید منتهی تا ده روز با صدور اجرائیه تسلیم آن را از طریق اداره ثبت بخواهد [و] در خارج از مدت مزبور به دادگاه صلح بایستی رجوع نماید. ضمناً به سردفتران تذکر دهید در مورد اسنادی که به شرح مزبور تنظیم می‌شود در صورتی که خریدار یا مستأجر با انقضای مهلت مقرر در سند در ظرف ده روز پس از آن درخواست صدور اجرائیه برای تحویل مورد معامله نکنند دیگر به صرف اظهار آن‌ها مبنی بر عدم تحویل، اجرائیه صادر نکرده و راهنمایی کنید که برای تحویل مورد معامله به دادگاه مراجعه نماید».

اداره کل اجرای اسناد رسمی نیز در اظهار نظر دیگری^۱ که به عنوان اداره کل امور اسناد و سردفتران ارسال نموده تأکید داشته؛ «... هر چند وفق ماده ۹۳ قانون ثبت کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم‌الاجرا است لیکن براساس شرط مندرج در سند مذکور و توافق به عمل آمده توسط طرفین معامله و نظر به انقضای مهلت قید شده، جهت تخلیه ملک مورد معامله بایستی از طریق دادگاه اقدام گردد».

۳- نحوه اجرای شرط مندرج در سند رسمی:

همان گونه که در بالا اشاره گردید، به استناد ماده ۹۳ ق.ث.، کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم‌الاجرا است و منظور از

۱. نامه شماره ۳۳/۶۷۵ - ۱۳۸۴/۴/۶ اداره کل اجرای اسناد رسمی.

املاک ثبت شده که به صورت کلی و عام آمده، ظاهراً املاکی است که در ادارات ثبت نسبت به آن‌ها تقاضای ثبت شده اعم از این که جریان ثبتی آن‌ها خاتمه یافته و ثبت در دفتر املاک شده باشند یا جاری بوده و در جریان اتمام عملیات ثبتی هستند و به عبارتی، هنوز ثبت دفتر املاک نشده‌اند. نسبت به این گونه املاک هرگونه سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم گردد، اجرای مفاد آن به عهده اداره ثبت می‌باشد و بنابه مفهوم مخالف آن، املاک مجهول‌المالک از این امتیاز قانونی برخوردار نیستند. اما بند «الف» ماده ۲ از فصل دوم آئین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ مقرر داشته؛ «در مورد اسناد رسمی لازم‌الاجرا نسبت به دیون و اموال منقول و املاک ثبت شده و نیز املاک مورد وثیقه و اجاره (مشمول قانون روابط موجر و مستأجر) اعم از این که ملک مورد وثیقه و اجاره ثبت شده یا در جریان ثبت باشد از دفترخانه‌ای که سند را ثبت کرده است در مورد سایر اسناد راجع به املاکی که ثبت در دفتر املاک نشده است برای اجرای مفاد سند، ذی‌نفع باید به دادگاه صالحه مراجعه کند».

آنچه که از ظاهر بند فوق مستفاد می‌گردد این است که قسمت صدر آن در مورد اسناد رسمی راجع به املاکی بحث می‌کند که ثبت شده‌اند و به عبارت دیگر، املاکی که مجهول‌المالک نیستند اعم از این که ثبت دفتر املاک شده^۱ یا در جریان ثبت هستند و همچنین اسناد رسمی املاک مورد وثیقه و اجاره که حالات دوگانه فوق را دارند اما در قسمت انتهایی آن به سایر اسنادی اشاره شده که ملک آن‌ها در دفتر املاک ثبت نشده باشد که اگر منظور از سایر اسناد، اسنادی غیر از سند رسمی (اسناد عادی) باشد، به نظر بند مذکور دارای ایراد قانونی است، زیرا؛ اول این که اسناد عادی تنظیمی نسبت به املاکی که ثبت دفتر املاک شده یا نشده باشد، اجرای مفاد آن با اداره ثبت نخواهد بود و ذی‌نفع باید به دادگاه مراجعه نماید و دوم این که بنا به مفهوم مخالف قسمت اخیر بند مذکور اجرای اسناد عادی املاکی که ثبت دفتر املاک شده باشد با اداره ثبت خواهد بود که این مفهوم مغایر اصل لازم‌الاجرا بودن اسناد رسمی بوده و با ماده ۹۳ ق.ت.ث. در تناقض است.

۱. ماده ۲۲ ق.ت.ث.: «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا این که ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت ...».

۴ - اجبار مشروطاً علیه به اجرای شرط:

در ماده ۳۷۶ ق.م. آمده است: «در صورت تأخیر در تسلیم مبیع یا ثمن، ممتنع اجبار به تسلیم می‌شود». این ماده از قانون مدنی در واقع مبنای حقوقی ماده ۹۳ ق.ث. می‌باشد. بنابراین از طریق اجرای ماده اخیرالذکر، حاکمیت، فروشنده را به تسلیم مبیع اجبار می‌کند و این که آیا در صورت عدم امکان اجبار فروشنده به تسلیم، خریدار می‌تواند ابطال و فسخ عقد بیع را از دادگاه بخواهد؟

بنا به نظر بعضی از استادان حقوق؛ «... در حقوق ما، بنا به نظر مشهور، خریدار حق فسخ قرارداد یا درخواست انحلال آن را از دادگاه ندارد و به نظر می‌تواند اجبار فروشنده را به تسلیم مبیع بخواهد (ماده ۳۷۶ ق.م.) منتها، اگر این الزام ممکن نشد، خریدار به‌عنوان آخرین حربه حق فسخ دارد»^۱.

۵ - اجرای مفاد سند رسمی از طریق ادارات ثبت یا مراجع قضایی:

اجبار فروشنده به تسلیم مبیع یا به‌طور کلی اجرای شرط ضمن عقد، راهکار قانونی خاصی را می‌طلبد. قانون‌گذار برای اجرایی نمودن مواد قانون مدنی که در این رابطه تدوین شده و ایجاد راهکارهای مناسب، امتیاز خاصی را برای اسناد رسمی در نظر گرفته که بدون مراجعه به محاکم قضایی از طریق اجرای ثبت، قابلیت اجرا داشته باشد اما ملزم کردن دارندگان سند رسمی صرفاً به مراجعه ادارات ثبت، خلاف قانون می‌باشد. زیرا دادگستری مرجع تظلمات عمومی است و حق رسیدگی به همه دعاوی را دارد همچنان که ادارات ثبت نیز مستنداً به مواد ۹۲ و ۹۳ ق.ث. بدون احتیاج به حکمی از محاکم دادگستری ملزم به صدور اجرائیه نسبت به این گونه اسناد هستند.

در این رابطه رأی وحدت رویه شماره ۱۲ - ۱۳۶۰/۳/۱۶ هیئت عمومی دیوان عالی کشور قابل توجه می‌باشد:

«نظر به این که مرجع تظلمات عمومی دادگستری است فلذا به‌جز آنچه که در قانون

۱. کاتوزیان، همان، ص. ۸۳.

مستثنی شده انواع مختلفی از جمله دعاوی مربوط به اسناد رسمی و قبوض اقساطی لازم‌الاجرا در دادگاه‌های دادگستری قابل استماع و رسیدگی است و حکم ماده (۹۲) قانون ثبت اسناد و املاک مبنی بر این که مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم دادگستری لازم‌الاجراست منافات و مغایرتی با حق و اختیار اقامه دعوی در دادگاه‌های دادگستری ندارد و لازم‌الاجرا بودن اسناد مزبور مزیتی است که در قانون برای چنین اسنادی در نظر گرفته شده است تا صاحبان حق بتوانند از هر طریقی که مصلحت و مقتضی می‌دانند برای احقاق حق خود اقدام نمایند....».

بنابراین دارندگان سند رسمی جهت اجرای مدلول سند خود می‌توانند از طریق دفترخانه تنظیم‌کننده سند تقاضای صدور اجرائیه نمایند ضمن این که می‌توانند بدون مراجعه به دفاتر اسناد رسمی یا ادارات ثبت به مراجع قضایی نیز مراجعه نمایند مگر بنا به دلایل قانونی و موانع خاصی اجرای آن از طریق ادارات ثبت ممکن نباشد مثل مواردی که مشروطاً در خارج از موعد مقرر و در زمانی که عرفاً قابل مسامحه نیست جهت اجرای سند مراجعه نماید که بنا به مباحث پیشین در این رابطه باید به مراجع قضایی رجوع کند.

مورد دیگری که قانون‌گذار رسیدگی به آن را صرفاً در صلاحیت محاکم دادگستری قرار داده است موضوع تبصره ماده ۷۰ ق.ت.ث. است. به موجب ماده مذکور؛ «هرگاه کسی که به موجب سند رسمی اقرار به اخذ وجه یا مالی کرده، یا تأدیه وجه یا تسلیم مالی را تعهد نموده، مدعی شود که اقرار یا تعهد او در مقابل سند رسمی یا عادی یا حواله یا برات یا چک یا فته‌طلبی بوده است که طرف معامله به او داده و آن تعهد انجام نشده و یا حواله یا برات یا چک یا فته‌طلب پرداخت نگردیده است، این دعاوی قابل رسیدگی خواهد بود».

همان‌گونه که ملاحظه می‌گردد در صورتی که فروشنده مدعی شود که تعهد او و شرط ضمن عقد، در مقابل سند رسمی یا عادی یا چکی بوده که به تعهد مذکور عمل نشده یا وجه چکی که توسط خریدار ارائه گردیده، پرداخت نشده به‌عنوان مثال؛ مشتری قسمتی از ثمن معامله را به‌صورت نقد پرداخت و بقیه وجه را طی چک تقبل نموده و برای تسلیم مبیع نیز موعدی مقرر کرده‌اند که تاریخ آن همزمان یا بعد از تاریخ سررسید چک می‌باشد و وجه چک نیز در تاریخ سررسید قابل پرداخت نباشد و در نتیجه طبق ماده ۳۷۷ ق.م. که مقرر داشته: «هر یک از بایع و مشتری حق دارد از تسلیم مبیع یا ثمن خودداری کند تا طرف دیگر

حاضر به تسلیم شود مگر این که مبیع یا ثمن مؤجل باشد در این صورت هر کدام از مبیع یا ثمن که حال باشد باید تسلیم شود» بایع نیز از تسلیم مبیع امتناع نموده و مراتب را به اجرای ثبت اعلام می نماید که در این گونه موارد نیز به نظر، موضوع باید مستنداً به قسمت اخیر ماده ۷۰ ق.ث. در مراجع قضایی مطرح و مورد رسیدگی قرار گیرد.

۶ - چگونگی تسلیم و تحویل مبیع:

موضوع تسلیم که از آثار عقد بیع است در قانون مدنی^۱ و شرح آن در کتب حقوقی بحث های مفصل و مشروعی انجام گرفته که مورد بحث این مقاله نبوده و نیازی هم به تکرار آن نیست ولی آنچه که در عمل اتفاق می افتد و موارد آن به صورت کاربردی در قوانین و آیین نامه های مختلف از جمله آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی وجود دارد، لازم است که اشاره شود.

یکی از مصادیق بارز الزام یا اجبار به تسلیم مبیع که توسط حاکمیت انجام می گیرد، «تخلیه» است که در آیین نامه اجرا تحت فصل مستقلی (فصل یازدهم) مورد بحث قرار گرفته است.

تخلیه ملک براساس مندرجات سند رسمی، با صدور اجرائیه از طریق دفترخانه تنظیم کننده سند آغاز و اداره ثبت یا اجرا با تشکیل پرونده و ابلاغ به متعهد، تخلیه ملک را با حضور نماینده دادستان و در صورت لزوم مأمور نیروی انتظامی،^۲ طبق مقررات انجام می دهد. ممکن است در متن سند از کلمه خاص «تخلیه» استفاده نشده باشد و تسلیم یا تحویل به طور مطلق ذکر شده باشد به همین لحاظ در ماده ۱۵۲ آیین نامه اجرا آمده است؛ «تحویل اگر به طور مطلق در سند ذکر شده باشد محمول به تخلیه است».

یکی از مواردی که اجرای ثبت را از تخلیه و تحویل ملک به خریدار یا متعهدله باز می دارد سکونت شخص یا اشخاص ثالث دارای سند رسمی اجاره در ملک مورد تخلیه است. به موجب ماده ۱۴۷ آیین نامه اجرا: «در انتقال قطعی ملک هرگاه اجرائیه تخلیه صادر گردد و ثالث به موجب سند رسمی اجاره در ملک مورد تخلیه ساکن باشد اجرای ثبت از تخلیه ملک خودداری می نماید».

۱. ماده ۳۶۹ ق.م.ج: «تسلیم به اختلاف مبیع به کیفیات مختلفه است و باید به نحوی باشد که عرفاً آن را تسلیم گویند».

۲. ماده ۱۵۳ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱.

بنابراین در چنین مواردی به نظر، بایستی ذی نفع به دادگاه مراجعه نماید. زیرا موضوع از لحاظ این که ملک با حفظ حقوق فروشنده نسبت به منافع یا بدون آن و این که در موقع تنظیم سند انتقال قطعی به سند رسمی اجاره و مدت آن توجه شده یا خیر از مواردی است که محتاج رسیدگی قضایی است.

بحث آخری که در تخلیه مطرح است، تخلیه املاک مشاعی است. در املاک مشاع که هر یک از مالکین در جزء جزء ملک مالکیت دارند ممکن است که هیچ یک از آن ها در ملک مذکور تصرفات مادی نداشته باشند و در نتیجه تخلیه هم معنایی پیدا نمی کند. در چنین مواردی تنظیم و امضای سند قطعی بیع و اقرار خریدار به تصرف مبیع، به منزله تسلیم خواهد بود اما اگر مالکین مشاعی با توافق، به تصرف مفروزی یکدیگر در ملک مشاعی رضایت داده باشند با استفاده از وحدت ملاک ماده ۱۴۸ آیین نامه اجرا که مقرر داشته: «هرگاه مورد وثیقه سهم مشاع از ملک باشد لیکن با توافق به تصرف مرتهن در قسمت مفروز از ملک رضایت داده باشند اجرای سند از جهت تخلیه مال مورد رهن، به تخلیه مورد تصرف خواهد بود» می توان ملک مشاعی با تصرفات مفروزی را تخلیه و به خریدار تسلیم نمود.

۷- تعیین وجه التزام و اجرت المثل:

۱- وجه التزام:

در اسناد بیع قطعی که موعد معینی برای تسلیم مبیع تعیین می گردد ممکن است برای تأخیر در انجام تعهد یا عدم انجام آن، مبلغ مشخصی را به عنوان وجه التزام قرار دهند. اگر مبلغ مذکور برای تأخیر در انجام تعهد تعیین شده باشد، متعهدله می تواند علاوه بر مطالبه وجه التزام، انجام تعهد را نیز از مراجع صالحه درخواست نماید اما اگر وجه التزام، صرفاً برای عدم اجرای تعهد مقرر شده باشد متعهدله فقط می تواند یکی از آن دو (وصول وجه التزام یا اجرای تعهد) را مطالبه نماید.^۱

قبل از این که وارد ماهیت و پیامدهای حقوقی مبحث بالا شویم، لازم است به این

۱. ماده ۳۶ آیین نامه اجرای اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱: «هرگاه در سند برای تأخیر در انجام تعهد، وجه التزام معین شده باشد مطالبه وجه التزام مانع مطالبه اجرای تعهد نمی باشد ولی اگر وجه التزام برای عدم انجام تعهد مقرر شده باشد متعهدله فقط می تواند یکی از آن دو را مطالبه کند».

نکته توجه نماییم که نوع نگارش و به‌کارگیری الفاظ و عبارات حقوقی در اسناد تنظیمی به‌منظور بیان صریح و روشن قصد و اراده واقعی متعاملین، نقش مهم و بسزایی دارد و تنظیم‌کنندگان سند باید با آگاهی و اطلاع کامل از خواسته طرفین، در انتخاب الفاظ و کلمات و اصطلاحات حقوقی، دقت و وسواس لازم را به عمل آورند که باعث نقصان و ضرر آن‌ها نگردد.

حال با توجه به موضوع بحث این مقاله که در رابطه با تنظیم اسناد قطعی بیع با درج شرط در آن مبنی بر تعیین مهلت معین برای مبیع می‌باشد و انطباق آن با ماده ۳۶ آیین‌نامه اجرا که در بالا مورد بحث قرار گرفت، به‌نظر می‌رسد در سند تنظیمی، اگر برای تأخیر در انجام تعهد متعهد (فروشنده) وجه التزامی معین شده باشد صدور اجرائیه برای اجرای شرط و وصول وجه التزام مغایرتی با هم نداشته و از طریق اجرای ثبت یا دادگستری قابل اجرا و وصول می‌باشد. اما قسمت دوم ماده به این شرح که در سند تنظیمی برای عدم انجام تعهد، وجه التزام مقرر شده باشد و متعهدله قصد مطالبه وجه التزام را داشته باشد و اجرای تعهد (تسلیم مبیع از طرف فروشنده) مورد نظر نباشد تکلیف عقد بیع چه خواهد بود؟

بدیهی است اجرای تعهد از طریق اجرای ثبت یا دادگستری هیچ‌گونه خدشه‌ای به ارکان و ماهیت بیع وارد نمی‌سازد. زیرا بیع به‌طور صحیح انجام گرفته و به‌مجرد وقوع عقد بیع مشتری مالک مبیع شده^۱ و در اختیار وی قرار گرفته؛ هرچند که آن‌را هنوز عملاً تصرف نکرده است^۲ و تقاضای وجه التزام که در واقع، خسارت عدم اجرای به‌موقع شرط ضمن عقد است، معامله را مخدوش نمی‌سازد. و این ماده از آیین‌نامه صرفاً وظیفه ادارات ثبت را در چگونگی اجرای شرط مشخص می‌نماید. بنابراین هر یک از طرفین معامله اگر ادعا و اعتراضی در ماهیت بیع و چگونگی اجرای شرط مندرج در آن داشته باشند، برای رسیدگی باید به مراجع صالحه قضایی مراجعه نمایند.

۱. ماده ۳۶۲ ق.م. .

۲. ماده ۳۶۸ ق.م. .

۲- اجرت‌المثل:

ممکن است برای تأخیر یا عدم اجرای شرط مندرج در سند، وجه التزامی تعیین نشده باشد اما مشروطاً به دلیل تأخیر در اجرای تعهد از طرف مشروط‌علیه، دچار ضرر و زیان گردد و تقاضای خسارت نماید. زیرا ملک مورد ابتیاع در مدتی که در تصرف فروشنده قرار داشته دارای منافی بوده که خریدار از آن بی‌بهره مانده و تصرفات فروشنده بعد از انقضای مهلت، او را ملزم به پرداخت اجرت استفاده از منافع ملک موردتصرف می‌نماید که تعیین میزان منافع استفاده‌شده و خسارت ناشی از آن به‌عنوان اجرت‌المثل و وصول آن به‌عهدہ مراجع قضایی است و در قوانین و مقررات اجرای اسناد رسمی، مستند قانونی برای وصول آن از طریق ادارات ثبت (در صورتی که منجزاً در سند رسمی قید نشده باشد) مشاهده نگردد.

نتیجه:

خلاصه مباحث بالا به‌شرح زیر جمع‌بندی می‌گردد:

- ۱- شرط تأخیر در تسلیم مبیع از شروط صحیح می‌باشد و توافق جهت تأخیر در زمان اجرای شرط، اگر به‌صورت رسمی باشد اجرای آن به‌عهدۀ ادارات ثبت (اجرای ثبت) و در صورت شفاهی بودن توافق، اجرای آن از وظایف مراجع قضایی است و اجرای ثبت تکلیفی به اجرای آن نخواهد داشت.
- ۲- نسبت به املاکی که تقاضای ثبت شده‌اند و عملیات مقدماتی ثبت آن‌ها شروع و یا خاتمه یافته اعم از این که ثبت دفتر املاک شده یا نشده باشند، اجرای اسناد تنظیمی نسبت به این‌گونه املاک با ادارات ثبت خواهد بود. بنابراین نسبت به املاک مجهول که در ادارات ثبت تقاضای ثبت نشده باشند با مراجع قضایی خواهد بود.
- ۳- دارندگان سند رسمی جهت اجرای مدلول سند خود علاوه بر مراجعه به دفاتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند و ادارات ثبت، می‌توانند از طریق مراجع قضایی نیز اقدام نمایند.
- ۴- یکی از مصادیق بارز الزام به تسلیم مبیع که توسط حاکمیت اعمال می‌شود تخلیه است که تخلیه ملک براساس مندرجات سند رسمی و با صدور اجرائیه از طریق دفترخانه تنظیم‌کننده سند و انجام آن از طرف اجرای ثبت خواهد بود.

۵ - در اسناد بیع قطعی که موعد معینی برای تسلیم مبیع تعیین می‌گردد چنانچه متعاملین برای تأخیر در انجام تعهد یا عدم اجرای آن، وجه التزامی معین کرده باشند و از الفاظ و عبارات حقوقی مندرج در متن سند چنین برآید که تعیین وجه التزام مذکور برای جبران خسارت در تأخیر اجرای تعهد بوده است، متعهدله می‌تواند علاوه بر وصول وجه مذکور، اجرای تعهد را نیز درخواست نماید.

اما اگر وجه التزام صرفاً برای عدم اجرای تعهد باشد، به استناد ماده ۳۶ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، اجرای ثبت یکی از آن دو (وصول وجه التزام یا اجرای تعهد) را اعمال می‌نماید.

