

۱۴ مقرراتی را جم با اسم تجارتي وضع شده است در این قانون تعريفی از اسم تجارتي نشده فقط راجع به ثبت آن موادى تدوين نموده اند و بموجب ماده ۵۷۶ ثبت اسم تجارتي اختیاری است مگر در مواردی که وزارت دادگستری ثبت آنرا الزامی داند و طبق ماده ۵۷۸ حق انحصاری برای کسیکه اسم تجارتي خود را به ثبت رساند تامین شده است و بنا بر این شخص دیگر در همان محل از داشتن آن اسم محروم میباشد ولو آنکه اسم تجارتي ثبت شده نام خانوادگی او باشد در ماده ۵۸۳ حق تنظیم نظامنامه هاء مربوط به ثبت اسم تجارتي و محاکمه آن بوزارت دادگستری داده شده ولی اقدامی در این مورد بعمل نیامده از این جهت قانون مذکور قابل اجرا نیست

اسرار کارخانه

مخترعی که اختراعی در يك موضوع صنعتی مینماید بوسیله ثبت آن و بدست آوردن تصدیق اختراع حق استفاده آنرا برای خود محفوظ میدارد ولی اسرار کارخانه ها مورد حمایت قانون واقع نشده مگر در موردیکه کسی بر اثر اینکه محل اعتماد مخترع بوده و از سر مذکور آگاهی حاصل نموده آنرا انتشار دهد چنین شخصی طبق مقررات قانون مجازات خواهد شد.

لزوم اصلاح ماده ۲۲ قانون ثبت امیناد و املاك

سالیانی است که قانون ثبت بموقع اجرا در آمده و ضمن عمل معاینی که در اجراء ماده ۲۲ قانون بالاخاظ مواد دیگر از قانون مدنی و قانون تجارت موجود بود ظاهر و سبب توجه ضرر های جبران ناپذیری برای اشخاص شده و از آنجائیکه عبارك ماده طوری تدوین شده که بدادرس اجازه تبیر و تفسیر قضائی نمیدهد دادگاه ها هم نتوانسته اند در موقع مقتضی در احکام خود برای جبران ضرر های وارده بر اشخاص ذی علاقه چاره اندیشی نمایند اینك باز که قسمتی از موارد که فعلاً بنظر میرسد اشکالاتیکه در اجراء ماده پیش آمده و تعارضی که با سایر قوانین دارد متذکر و امیدوار است اولیاء وزارت دادگستری به نهجی که در خاتمه پیشنهاد شده و یا طریقى که بهتر وافى بمقصود باشد باصلاح ماده همت گمارند

بموجب ماده ۲۲ قانون ثبت همینکه ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک با اسم او ثبت شده یا کسی را که ملک مزبور با او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثا باورسیده باشد مالک خواهد شناخت الخ بصراحت این ماده دولت کسی را که یکی از سه طریق مالک ملکی شده یعنی یا خود آنرا مالکانه تصرف داشته و به ثبت رسانیده و یا بطریقی از طرق قانونی از مالک زنده باو منتقل و یا بواسطه فوت مالک ارثا باو رسیده مالک شناخته است .

آنچه راجع به تصرفات اشخاص بعنوان مالکیت است موضوع بحث نیست زیرا قانون تشریفات را برای مالک شناختن اشخاص در قانون ثبت مقرر داشته که بدون انجام آن ممکن نیست ملکی بنام کسی در دفتر املاک ثبت شود چه آنکه پس از انجام تشریفات مقدماتی و صدور اعلان های نوبتی و گذشتن سه ماه چنانچه کسی دعوی مالکیت نسبت به ملکی داشته باشد میتواند بر ثبت متقاضی اعتراض و دعوی خود را ثابت نماید و بپرض آنکه بازحقی در ضمن انجام تشریفات مقدماتی ثبت از کسی فوت شود از راه تعقیب جزائی که در ماده ۱۰۵ و مواد بعدی قانون ثبت مقرر است ممکن است جبران مافات نماید .

چیزیکه موضوع بحث ما را تشکیل میدهد راجع به شق دوم و سوم یعنی انتقال ملک بین اشخاص و انتقال بارث میباشد در مورد اول تعارض ماده ۲۲ قانون ثبت با قسمت مربوط بمواد قانون مدنی و قسمت دیگر مربوط بقانون تجارت است .

۱- معارضه با قانون مدنی

طبق ماده ۲۱۸ قانون مدنی هر گاه معلوم شد که معامله برای فرار از دین واقع شده آن معامله نافذ نیست و نیز بموجب ماده ۳۶۵ بیم فاسدتری در ملک ندارد و هم طبق ماده ۳۶۶ هر گاه کسی به بیم فاسد مالی راقبض کند باید آنرا بصاحبش رد نماید و اگر تلف یا ناقص شود ضامن عین و منافع آن خواهد بود و باز در موارد مواد ۱۹۹ راجع باشتباه و اگر آه که موجب بطلان معامله میباشد و ماده ۳۲۲ و ۲۱۳ راجع بیاطل بودن معاملات اشخاص نابالغ و مہجور و غیر رشید در عمل مشکلاتی ایجاد نموده زیرا در مورد ماده ۲۱۸ مدیونی که دارائی او منحصر بیک باب خانه میباشد و آنرا

بدون عوض یا باعوضی بزن یا یکی از بستگان نزدیک خود برای فرار از دین صورتا انتقال داده چون ملك قبلأ به ثبت رسیده بمحض انتقال ملك بفاصله چند روز یا چند ساعت ملك در دفتر املاك بنام منتقل الیه ثبت و طلبکاری که یا موعد وصول طلب او نرسیده یا رسیده ولی از جریان انتقال بیخبر می باشد و قتیکه در مقام وصول طلب برآید چون خانه مدیون بدیگری انتقال داده شده نمیتواند طلب خود را از فروش خانه استیفا کند و از طرفی چون بستانکار باید برای ابطال معامله صوری باستناد ماده ۲۱۸ در دادگاه اقامه دعوی کند منتقل الیه با استفاده از ماده ۴۲ مانع صدور حکم ببطال معامله مدیون خواهد شد و دادرس هم چاره جز احترام قانون نداشته و ناچار باید خواهان را محکوم سازد بدین طریق مدیون مانع وصول طلب بستانکار میشود - و ذکر کلمه (مطابق قانون) در صدر ماده رفع محضور ننماید زیرا مطابق عقیده داد رسان و رویه متخذة دیوان کشور کلمه (مطابق قانون) که بآن اشاره شده منظور موافقت قانون از جهت تشریفات مقررہ برای ثبت است نه قوانین مدنی و تجارتي که در مقام معارضه باماده ۲۲ میباشد باین معنی که اگر کسی تقاضای ثبت ملكی را کرده تشریفات مقررہ برای ثبت و اعلان های نوبتی و تحدید حدود و غیره بعمل آمده باشد و در مورد انتقال ملك از یکی بدیگری اقدامات لازمه جهت ثبت آن در دفاتر و سایر مراتب انجام گردیده باشد و همینطور در کلیه موارد مذکور در مواد ۱۹۹ و ۲۱۲ و ۲۱۳ و ۲۶۵ و ۳۶۶ چنانچه کسی به بیم فاسد مالک ملكی شود و یا برای فروشنده اشتباهی در معامله حاصل و با اگراه و تهدید در میان باشد و نیز چنانچه فروشنده غیر رشید یا صغیر یا سقیه و بالتبعیجه مهجور باشد چون اثبات مراتب ادعائی فروشنده بایند در دادگاه بعمل آید و حکمی راجع بابطال یا عدم نفوذ معامله صادر شود و قطعا اتمام تشریفات دادرسی و بدست آوردن حکم قطعی طولانی میباشد و از طرفی خریدار ملك غیر منقول بسهولت میتواند ملك را در دفتر املاك بنام خود به ثبت رساند همواره خریدار از ماده ۲۲ استفاده کرده و ممکن نیست حکمی ببطال معاملات نامبرده صادر گردد خاصه در مواردیکه خریدار با سوئیت در انجام کار و ثبت ملك در دفتر املاك تسریع نماید هر قدر خواهان سرعت عمل در اثبات استحقاق خود بکاربرد حصول نتیجه غیر ممکن خواهد شد

هر چند صاحبان دفاتر اسناد رسمی مسئول اهلیت اطراف معامله

میباشند ولی ممکن است که صاحب دفتری هم اشتباها معامله را بر خلاف قانون بوقوع برساند و ثبت کند .

امادر باب اختیارات آنچه مربوط با استفاده از اختیار و ایجاد حق فسخ معامله برای فروشنده غیر منقول باشد باز همین حال جاری خواهد بود مثلا هر گاه بایم بعین بخوهد از حق فسخ استفاده کند خاصه در مواردیکه حتی یکمفته بین معامله و علم خریدار بر عین و فسخ آن فاصله باشد کافی است که ملک در دفتر املاک بنام مشتری ثبت رسیده و استفاده از اختیار غیر ممکن گردد .

لازم بتذکر است که اداره ثبت املاک عملا استفاده از حق اختیار عین و سایر اختیارات مندرج در قانون مدنی را از بین برده است بر طبق دستوریکه بصاحبان دفاتر اسناد رسمی در تمام ایران صادر کرده خواه متعاملین متذکر باسقاط اختیارات باشند یا نه صاحب دفتر سقوط تمام آنها را در معاملات قید مینماید و حال آنکه محدود ساختن طرفین معامله بدون رضای آن ها قانونا صحیح نیست و باید متعاملین در بیان نیت خود آزاد باشند تا اگر قصد اسقاط يك یا چند قسم از اختیارات را نداشته باشند و بخوهند این حق برای آنها محفوظ بماند آزادی عمل داشته و از حقوقیکه قوانین برای آنها مقرر داشته اند در موقم خود استفاده کنند و در جائیکه متعاملین اختیارات را اسقاط مینمایند مسلم است منظور آن ها اختیارات مندرج در قانون مدنی است نه آنهائیکه در قانون مدنی بعنوان اختیار پیش بینی نشده مثل اختیار تعذر تسلیم و غیره

معارضه با قانون تجارت

قابل توجه این است که معاملات بازرگان غالبا مبنی بر اساس اعتماد و اعتبار طرفین معامله استوار است و از حسن نیت و راستی سرچشمه میگردد بهمین نظر در قوانین برای بقاء آن در دعوی بازرگان سرعت عمل را منظور و اصول دادرسی مخصوص مقرر گردیده با توجه باین منظور در ماده ۲۳ قانون تجارت مقرر شده که هر گاه تاجر بعد از توقف معاملات ذیل را بنماید باطل و بدون اثر خواهد بود .

۱- هر صلح محاباتی یا هبه و بطور کلی هر نقل و انتقال بلاعوض اعم از اینکه راجع بمنقول یا غیر منقول باشد .

۲- هر معامله که مالی از اموال منقول یا غیر منقول تاجر را مقید نماید

و بضرر طلبکاران تمام شود .

و نیز در ماده ۴۲۴ متذکر است هر گاه در نتیجه اقامه دعوی از طرف مدیر تصفیه یا طلبکاری بر اشخاص که با تاجر طرف معامله بوده و یا قائم مقام قانونی آنها ثابت شود تاجر متوقف قبل از تاریخ توقف خود برای فراز از ادای دین یا برای اضرار طلبکارها معامله نموده که متضمن ضرری بیش از بیم قیمت حین معامله بوده است آن معامله قابل فسخ است مگر اینکه طرف معامله قبل از صدور حکم فسخ تفاوت قیمت را بپردازد دعوی فسخ در ظرف دو سال از تاریخ وقوع معامله در دادگاه پذیرفته میشود - و باز طبق ماده ۴۲۶ اگر در دادگاه ثابت شود که معامله بطور صوری یا مسبوق بتبانی بوده است آن معامله خود بخود باطل عین و منافع مالیکه موضوع معامله بوده مسترد و طرف معامله اگر طلبکار شود جزء غرما حصه خواهد برد .

اساسا در کار ورشکستگی موضوع تاریخ توقف تاجر مهم و قابل توجه است مخصوصا اگر تاجر ماهها یا سالها پس از تاریخ توقف ورشکستگی خود را اعلام دارد در این صورت دادگاه باید بدقت تاریخ توقف تاجر را تعیین نماید حال اگر تاجر در مدت توقف با صلح مجاباتی یا هبه مال غیر منقولی را از خود جدا و بدیگری صلح نموده باشد باینست ملک در دفتر املاک کلیه اقدامات اداره تصفیه و سایر طلبکاران در دادگاه بلا نتیجه خواهد بود و همینطور در مدت دو سال برای اقامه دعوی در ماده ۴۲۴ عبت و بیهوده می باشد .

و اما در مورد دوم یعنی انتقال وارث در باره املاک ثبت شده و - برای اثبات وراثت و انحصار آن بیازماندگان متوفی در ذیل ماده ۲۲ مقرر گردیده که ملک وقتی در دفتر املاک با اسم وارث ثبت میشود که وراثت و انحصار آنها معجز و در سهم الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهائی در آن باب صادر شده باشد هر چند انجام تشریفات مقدماتی و آگهی های سه ماهه و دلائلی که قانون برای صدور تصدیق انحصار وراثت لازم دانسته بکسیکه مدعی وراثت متوفی میباشد اجازه میدهد که بموقع به تقاضای سایرین اعتراض و دعوی خود را ثابت و مانع از توجه خسارت بخود گردد - ولی چون صدور تصدیق از یکطرف بوارث متوفی اجازه میدهد که ملک غیر منقول مورث را بخود انتقال دهد و از طرف دیگر ممکن است

وارثی باشد که بعلمت دوری از محضر اقامت متوفی و با جهات دیگر از فوت مورث بی اطلاع ماند و نتواند بموقع بر تقاضای تصدیق انحصار وراثت از طرف دیگران اعتراض کند مسلم است روزی از واقعه فوت مورث آگاهی خواهد یافت که ماترك غیر منقول متوفی بنام دیگران ثبت شده و هر چند تصدیق انحصار وراثت مثل سایر احکام قابل اعتراض شخص ثالث می باشد و بر طبق ذیل ماده ۳۷۰ قانون امور حسبی ذی حق میتواند از جهت عنوان وراثت حق خود را ثابت سازد و حق رجوع بشخص یا اشخاص خواهد داشت که طلب متوفی را وصول و با مال متعلق باور ادرا یافت نموده اند با آنکه ذکر کلمه (مال) در ماده ۳۷۰ را میتوان بمال غیر منقول و منقول تعبیر کرد ولی چنانچه ملك در دفتر املاك بنام دیگران قبلا به ثبت رسیده باشد بالحفاظ صورت فعلی ماده ۲۲ موردی برای اقامه دعوی برای استرداد سهم غیر منقول وراثتی که بعداً وراثت خود را بشیوت رسانده باقی نخواهد بود و وراثتی که قبلا تصدیق انحصار وراثت بدست آورده اند با استفاده از ماده نامبرده ضرر جبران نا پذیری به سایر وراثتی که بعداً آگاهی یافته اند وارد خواهند ساخت .

از مختصر آنچه که فوقاً بذکران مبادرت رفت معارضه شق ۳ و ۲ و ماده ۲۲ باقوانین مدنی و بازرگانی و قانون امور حسبی روشن گردید اما آنچه برای اصلاح این ماده به نظر میرسد این است که برای آنکه مقررات قوانین مدنی و تجارتی و امور حسبی بقوت باقی باشد و در مورد مقتضی بتوان از آنها استفاده نمود و بسرای جلوگیری از تضییع حق صاحبان حق همانطوریکه در تمام ممالک متمدنه جهان مرسوم و متداول است و بحکم این اصل کلی که تصمیمات و اقدامات اشخاص نباید بضرر ثالث تمام شود چنانچه نسبت به املاکی که در دفتر املاك به ثبت رسیده و سند مالکیت آنها صادر شده معامله واقم شود و با بارث بدیگری انتقال یابد و این انتقال هم در دفتر املاك به ثبت رسیده باشد حکم قطعی دادگاه صلاحیت داریا حکم نهائی دیوان کشور همواره بتواند تغییر دهنده دفتر املاك واقم گردد .