

## قانون ثبت و اصلاحات آن

وصول مجله قانون سردقتران ایجاد تکلیف تأسیس دین اخلاقی برای اینجانب نمود که سخنی چند در اطراف قانون ثبت و تحولات و اصلاحات آن با ذکر علت تحولات قانون مزبور و ضمناً در اطراف مواد ۲۴ و ۳۳ الی ۴۰ و ۴۷ و ۴۸ و ۱۱۷ قانون مزبور در این مجله و نشریه حقوقی و علمی با خوانندگان محترم در میان گذارده شاید از این راه جرئی از دین اخلاقی خود را ایفاء نماید ،

\*\*\*

هیچ تردید نیست که غیر از قوانین الهی ، جامع ترین قوانین دنیا تا حد اکثر یک قرن اعتبار موضوعی داشته و تدریجاً یا اصلاً مفید نیست، شاید هم در بعض موارد مضراست. و چنانچه گاهی شنیده می شود در بعض کشورهای اروپا قانونی چندین قرن قدرت اجرایی دارد ، مسلماً از آن جمله قوانینی است که پایه و اساس آن روی قوانین الهی و کتب آسمانی قرار داده شده یا قریباً جزء عادات و سننهای ملی، قرار گرفته است. از جمله قوانین جاریه کشور که امروز محتاج به تجدید نظر و تطبیق دادن آن با مقتضیات زمان و نظام اقتصادی و روابط مالی جامعه میباشد، قانون ثبت است که نگارنده چند ماده آنرا مورد بحث قرار داده و اختلاف آنرا با مقتضیات زمان توجیه و تشریح میکنند .

### ماده ۲۴

ماده مرقوم بنحوی تدوین شده که در آتیه برای جبران اشکالات ناشی از ماده مرقوم قوانین متعددی به عنوان ماده ۲۵ اصلی و ۲۵ مکرر و قانون اراضی موات و قانون شهریور

۳۴ و قانون دی ماه ۳۳ (ابطال اسناد مالکیت معارض) تدوین و تصویب و هیچیک از آنها نتوانستند سوء استفاده‌هایی که از ماده ۲۴ شده است، تدارک تلافی نماید چرا برای اینکه بقاعده (کل مولود یولد علی اصله) تاسیس فروعاتی در دنباله اصل - در امور منفی فایده نداشته و بهیچوجه نمی‌تواند تاسیس حق کند بلکه حداکثر اثرش آنست که جزئی ازمفاسد و معایب و تضییع حق را جبران کند و ثمره کلی ندارد.

قطعاً قصد و نیت مدوینین قانون ثبت در بادی امر آن بوده که زودتر املاک کشور ثبت و مالک واقعی معین شود - ولی ماده مرقوم برای همین قصد هم کافی نیست چنانچه در طی ۳۰ سال اخیر دیدیم کافی نبود بعلاوه صحیح است که مریض را باید معالجه کرد، اما دوا باید تناسب با قدرت، قبول، مزاج مریض داشته و چنانچه بنا شود تمام دوا و آمپولی را که طی یکماه باید بمریض خوراند یا تزریق کرد برای اینکه زودتر تب او قطع شود تمام آمپول یکماه را یکروزه تزریق کنیم، مریض می‌میرد کما اینکه دیدیم این اندازه تهدید فایده نکرد بدو ماده ۲۵ مکرر در سال ۱۳۱۷ تصویب شد اما شق ۸ ماده مرقوم اعتبار و خاصیت تمام ماده را از بین برده و ناچار شدند قانون دی‌ماه ۳۳ را تصویب کنند آنهم با تشریفات که داشته علاج درد نکرده و تا وقتی که ممتننیات ماده مرقوم بنحوی که در قوانین ثبت کشورهای متمدن وجود دارد مقرر نشود ماده ۲۴ ناقص است من جمله ازممتننیات ماده ۲۴ این است:

(چنانچه بعد از انقضای مدت اعتراض دلائل کافی بر مالکیت خود داشته و متعذر باشد در خلال مدت اعتراض صلاحیت یا امکان اعتراض نداشته یا از آگاهی مطلع نشده است) مثل اینکه صنیر بوده قیم نداشته، یا کبیر بوده وصی عمداً یا سهواً در اعتراض مسامحه کرده یا سفیه بوده ولی دادستان مطلع نشده تا حکم محجوریت او را تقاضا و قیم معین کند یا غایب بوده امین قانونی نداشته) و خلاصه دادگاه تادیوان عالی کشور حکم بر حقا نیت او و فساد تقاضای ثبت داد سند مالکیت بموجب حکم نهائی تبدیل میشود. البته حق اجرت المثل گذشته را چنانچه صنیر یا سفیه نبوده ندارد برای اینکه تا صدور حکم نهائی قانوناً متقاضی مالک بوده و از تاریخ تبدیل سند مالکیت مالک می‌شود).

خلاصه فوق مختصری از اشکالات وارده بر ماده ۲۴ قانون ثبت بود که توضیح شد.

### مواد ۳۳ الی ۴۰ قانون ثبت

ظاهر آنست (که قوانین ثبت ۱۳۰۷ و بعد ۱۳۱۰ و مقررات مربوط به معاملات شرطی که بدو تفاوت يك خمس و بعد بدون شرط تدوین شده -) از قوانین بعد از تشکیلات جدید دادگستری بوده است - و ظاهر آنست که تصور میشود خسارت تأخیر تأدیه یکنوع نزول و با

حقوق اسلام منافات دارد ، اما با عنایت به مواد ۲۲۶ الی ۲۳۱ و ۴۶۳ جلد اول قانون مدنی ، پایه و اساس قوانین ثبت و خسارت تأخیر تأدیه در جلد اول قانون مدنی مصوب ۱۳۰۴ که از طرف عده ای بیش از ده نفر قتها و رجال قضائی ریخته شده بود ، نهایت مواد مزبور قابلیت اجرایی پیدا نکرده بود ، که با وضع قوانین فوق ، و قانون تسریع محاکمات مصوب ۱۳۰۹ - در معاملات شرطی مشتری حق عینی پیدا نکرده ، بلکه فقط مستحق ثمن و خسارت تأخیر تأدیه در داد گستری ۰/۱۵ و در اجرای ثبت ۰/۱۲ دارد که بعداً خسارت تأخیر تأدیه در همه مراجع قضائی و اجرای ثبت ۰/۱۲ و یکسان قرارداد شده و تا سال ۱۳۱۲ مزایده و مورد معامله شرطی پس از تقویم و مزایده و کسر  $\frac{1}{5}$  از میزان تقویم بسود خریدار ، انتقال به متعامل شرطی منوط به پرداخت بقیه بوده که در سال ۱۳۱۲ مقررات تقویم بلحاظ حفظ مصالح و سرمایه بانکها از بین رفته و مقرر شد مزایده از مبلغ ثمن شروع شود ، علاوه بر اینکه با اصلاح مقررات مزبور در سال ۱۳۱۲ به نحو عام خود نقض غرض بوده و تازه معلوم نیست بسود بانکها نیز باشد که اینک با عنایت به ماده ۷۱۹ و شق ۱۶ ماده ۷۸۹ قانون آئین دادرسی ، مطالبه خسارت تأخیر تأدیه ۰/۱۲ با توجه به اسناد معاملات و قوانین بانک معلوم نیست - صحیح باشد زیرا غرض مردم از استقراض از بانکها و قبول کلیه شرایط (برای اینکه در صورت عدم پرداخت هر یک از اقساط تمام بدهی حال میشود) معلوم نیست صحیح باشد ، چه منظور دولت از کمک بانکها ب مردم و دادن قرض و قبول تمام شرایط بلحاظ آن بوده که بهره و کار مزد کمتر میباشد ، و هر گاه بنا شود هم شرایط و هم مقررات مندرجه در قراردادها و مقررات استثنائی مواد ۱۱۲ الی ۱۱۷ آیین نامه اجرای اسناد رسمی اعمال و از مزایای قرضه بانک محروم شوند ظاهراً صحیح نبوده و توجه باین نکته و اصلاح مواد ۳۳ الی ۴۰ به ترتیبی که نقض غرض نشود ، شایسته توجه است و چون در این مورد در مجله کانون و کلام مفصلاً معاملات شرطی و رهنی و استقراضی و رهنی را توضیح داده ام.

### مواد ۴۷ و ۴۸ و ۱۱۷ قانون ثبت

بر طبق مواد ۴۷ و ۴۸ کلیه معاملات مربوط به اموال غیر منقول باید در دفاتر اسناد رسمی واقع شود و الا اسناد عادی در هیچیک از محاکم و ادارات دولتی پذیرفته نیست ، مواد مزبور ایجاب نمود ، که به قسمت اخیر قانون ثبت مواد ۱۱۷ به بعد اضافه شود چون مواد ۴۷ و ۴۸ این بود ، یک نفر صدها دفعه مملک خود را با سند عادی فروخته و از حربه عوام مزبور بسود خود و زیان مردم سوء استفاده نماید و از این جهت ماده مزبور به نحو خیلی بسیط و وسیع تدوین شد که چند مطلب را میتوان از ماده مزبور استخراج نمود . ۱ - حتماً لازم نیست تعهد اولیه با سند رسمی یا عادی بیع یا انتقال یا صلح عین مال غیر منقول باشد بلکه واگذاری هر حقی نسبت به عین یا منافع مال

غیرمنقول یا منقول است، مثلاً یک نفر بدیگری وکالت یا اسقاط حق عزل میدهد که برود سند مالکیت او را که مفقود شده با انجام تشریفات المثنی گرفته و بعد مورد سند را به خود یا هر کس انتقال داده و در وکالتنامه مزبور تصریح می‌کند تمام قیمت ملک وسیله وکیل بمن رسیده است، بنا براین هر گاه بعداً معامله برخلاف وکالتنامه مزبور انجام داد، مشمول ماده ۱۱۷ است. خلاصه اینکه طبق ماده ۶۸۳ قانون مدنی موکل میتواند مورد وکالت را خود انجام دهد.

بدیهی است با التفات به ماده ۶۷۹ قانون مدنی، ظاهر وکالتنامه، عقد جایز است. اما در معنی عقد لازمی است که با شرط عدم عزل شده ولی چون ماده ۶۸۳ قانون مدنی وارد بر ماه ۶۷۹ بوده بعلاوه طبق ماده ۹۵۹ جلد دوم قانون مدنی هیچ کس نمیتواند کل یا جزئی از حقوق مدنی را از خود اسقاط کند و ظاهراً بنظم وکالتنامه ولومدت دار و اسقاط حق عزل نمیتواند جلوی سوء استفاده موکل را مسدود نموده کما اینکه معلوم نیست شرط بتواند تابعیت عقود را متزلزل کند عقد جایز با شرط لازم نمی‌شود، و بهمین جهت است که ماده ۶۷۹ می‌گوید: (عقد لازم با شرط عدم عزل) و ظاهراً حرف متصل به عقد لازمی باید (ب) باشد نه (ی). چون هر گاه حرف مزبور (ی) تلقی شود بجهت فوق اشکال وارد می‌شود و چه بسا از حریم ماده ۱۰ قانون مدنی خارج شود.

بقیه بحث در اطراف ماده ۱۱۷ را به مقاله بعد محول مینماید. قاسم بصری وکیل پایه یک دادگستری.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

کسی را که روزیت در دست اوست

توانائی دست او دار دوست