

## در بیع شرط

قصد بایع حقیقت بیع نبوده است و اگر میزان ثمن مساوی یا بیشتر از ارزش واقعی مبیع بوده قصد بایع حقیقت بیع بوده و احکام بیع در معامله و اقامه جاری خواهد بود.

از تطبیق احکام مواد مذکور به یا مقررات قانون ثبت اسناد و املاک که قانون مذکور تکلیف معاملات انتقالی و بیع شرطی را از ماده ۳۳ الی ماده ۳۹ تعیین نموده نتایج ذیل بنظر می آید:

اولاً ماده ۳۳ حق تقاضای ثبت را نسبت باملاکی که بعنوان صلح یا بهر عنوان دیگر با حق استرداد قبل از تاریخ اجرای قانون مزبور انتقال داده شده اعم از آنکه مدت اختیار یا عمل بشرط و بطور کلی حق استرداد منقضی شده یا نشده باشد و اعم از اینکه ملک در تصرف انتقال دهنده باشد یا در تصرف انتقال گیرنده با انتقال دهنده داده است یا استثنای فقرات سه گانه و دو شرط ضمیمه آن که انتقال گیرنده را در فقرات مذکور ملک قطعی شناخته و حق تقاضای ثبت را برای انتقال گیرنده قائل شده است.

و بموجب ماده ۳۸ تکلیف محاکم و ادارات ثبت را معین نموده است که دستور مواد ۳۳ و ۳۴ را در عمل بموقع اجرا گذارند.

ثانیاً مطابق قسمت اخیر ماده ۳۸ محاکم و ادارات ثبت نسبت بمعاملات مذکور در ماده ۳۳ که پس از تاریخ اجرای قانون مزبور واقع شود مکلفند که مدلول ماده ۳۴ را اجرا نمایند یعنی محاکم یا در نظر گرفتن تبصره ۵ از ماده ۳۴ در مورد معاملات بیع شرطی و غیره حکم برداصل وجه و متفرعات آن صادر نمایند مگر اینکه انتقال دهنده قبل از صدور حکم بتسلیم عین در مقابل اصل حاضر شود که در این صورت محاکم به تسلیم عین و متفرعات حکم صادر خواهند نمود. (بند الف از ماده ۲ اصلاحی قانون ثبت اسناد مصوب دیماه ۱۳۱۲)

مطابق ماده ۴۵۸ قانون مدنی «در عقد بیع متعاملین میتوانند شرط نمایند که هرگاه بایع در مدت معینی تمام مثل ثمن را بمشتری رد کند اختیار فسخ معامله را نسبت به تمام مبیع داشته باشد» و بحکم ماده ۴۵۹ قانون مزبور «در بیع شرط بمجرد وقوع عقد مبیع ملک مشتری میشود یا قید اختیار برای بایع بنا بر این اگر بشرایطی که بین او و مشتری برای استرداد مبیع مقرر شده است عمل ننماید بیع قطعی شده و مشتری مالک قطعی مبیع میگردد و اگر بالعکس بایع بشرایط مزبوره عمل نماید و مبیع را استرداد کند از حین فسخ مبیع مال بایع خواهد بود»

بموجب دلالت صریحه مواد مذکور و وضیعت مورد معامله در هر صورت تابع قرار داد متعاملین خواهد بود و متعاملین میتوانند معامله خود را در مورد عقد بیع بنحو مذکور واقع سازند بطور کلی مواد مذکور تکلیف متعاملین را از حین انعقاد معامله تا حین فسخ تعیین نموده است چنانچه بایع در انقضاء مدت استرداد مثل ثمن را بمشتری رد نماید مالک مبیع خواهد بود لیکن بحث در اینجاست که هرگاه بایع از حق اختیار خود نتوانست استفاده نماید و مبیع را استرداد کند آیا مشتری میتواند با استناد ماده ۴۵۹ مذکور مالک قطعی مبیع گردد یا نه؟

ظاهراً مناط استحقاق یا عدم استحقاق مالکیت در مورد مشتری فقط ماده ۴۶۳ قانون مزبور می باشد که به موجب آن «اگر در بیع شرط معلوم شود که قصد بایع حقیقت بیع نبوده است احکام بیع در آن مجری نخواهد بود».

و ماده مزبوره موردی را پیش بینی نموده که ممکن است بین بایع و مشتری از حیث میزان ثمن نسبت بارزش مبیع اختلاف نظری بوجود آید مثلاً بایع مبلغی را که بابت ثمن دریافت داشته اگر میزان آن کمتر از ارزش واقعی مبیع در حین معامله بوده فرض قانون این است که

ورهن و غیره را اعم از منقول و غیر منقول بلحاظ انجام عملیات ثبتی پیش بینی نموده محاکم و ادارات عملاً باید مقررات قانون مذکور را رعایت نمایند .

ثانیاً هرگاه عقدی تحت عنوان بیعشرطی واقع شود اگر با بیع بشرایطی که بین او و مشتری برای استرداد بیع مقرر شده است عمل ننماید مالکیت یا عدم مالکیت قطعی مشتری و همچنین حق تقاضای ثبت هر یک از با بیع و مشتری تابع مقررات ماده ۳۸ این قانون خواهد بود بطوریکه ماده مزبوره مقرر داشته در موضوع انتقالات مذکور در ماده ۳۳ که قبل از تاریخ اجرای قانون مزبور واقع شده محاکم مکلفند در مواردیکه مطابق ماده مزبور حق تقاضای ثبت با انتقال دهنده داده شده بر طبق ماده ۳۴ حکم برداصل و اجور و غیره داده و در مواردیکه حق تقاضای ثبت با انتقال گیرنده داده شده است حکم با مالکیت انتقال گیرنده بدهند اعم از اینکه نسبت بملک مورد معامله تقاضای ثبت شده یا نشده باشد ، و نسبت ب معاملات مذکوره در ماده ۳۳ که پس از تاریخ اجرای این قانون واقع شود محاکم و ادارات ثبت مکلفند مدلول ماده ۳۴ را بموقع اجرا گذارند .

پس از ملاحظه مقررات مزبوره چنین نتیجه گرفته میشود که احکام مواد ۴۵۹ و ۴۶۳ قانون مدنی بکلی مخالف با دستور قانون ثبت اسناد بوده و با قانون مزبور تطبیق نمیشود و بنا بر این دو ماده فوق الذکر از قانون مدنی ضمناً منسوخ و عمل کردن با احکام آنها مجوز قانونی ندارد .

یوسف مشکین قلم

و ادارات ثبت در صورت عدم استفاده انتقال دهنده از حق استرداد خود در مدت معینه مطابق مقررات ماده ۳۴ راجع بفروش ملک مورد معامله بطور مزایده اقدام نموده حق انتقال گیرنده را استیفاء نمایند .

لیکن از عبارت ماده ۳۴ چنین استنباط می شود که انتقال گیرنده در صورتی می تواند فروش مال مورد معامله را از اداره ثبت تقاضا نماید که اولاً نسبت بملک مورد معامله قبلاً تقاضای ثبت شده باشد و ثانیاً وقوع معامله اعم از اینکه موضوع آن منقول باشد یا غیر منقول بموجب سند رسمی بوده باشد نه سند عادی و تصور نمی رود که انتقال گیرنده با نداشتن دو شرط مزبور بتواند از اداره ثبت تقاضای فروش مال مورد معامله نماید و اداره ثبت در انجام چنین تقاضائی موظف با اقدام قانونی شود زیرا اداره ثبت بدون داشتن سابقه و جریانات اداری راساً نمی تواند این وظیفه را انجام دهد .

مقصود عمده از بحث در موضوع بیعشرطی و تطبیق مواد قانون مدنی با قانون ثبت اسناد این است که آیا منظور مقنن از وضع مواد ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت اسناد نسخ ضمنی تمام یا قسمتی از احکام راجعه به بیعشرط مذکور در قانون مدنی بوده یا اینکه مواد مذکور را برای تعیین تکلیف اصحاب معامله و محاکم و ادارات مربوطه بمنظور انجام عملیات ثبتی وضع نموده است ؟

از دقت در قوانین مذکوره چنین بنظر می آید که :  
اولاً مواد قانون ثبت اسناد تکلیف معاملات بیعشرطی