



## لغات مصطلح در مسائل و مقررات ثبت اسناد و املاک

-۲-

در قسمت اول (اسناد رسمی) گفتیم طبق تبصره ۴ ماده ۳۴ مکرر اصلاحی کلیه اسناد تنظیمی و اجرائیه‌های صادره قبل از اجرای این قانون تابع مقررات زمان تنظیم سند خواهد بود، اینک این بحث پیش آمده که منظور از اسناد و اجرائیه‌های صادره در این تبصره چه نوع اسنادی است، آیا این تبصره فقط ناظر به اسناد شرطی و رهنی است یا آنکه تعمیم داده میشود. گرچه در بادی امر بنظر میرسد که چون این تبصره ذیل ماده ۳۴ مکرر اصلاحی آمده ناظر به همان اسناد شرطی و رهنی است و یا تبصره ۷ ماده ۳۴ اصلاحی را بقرینه موضوع و مفاد تبصره این ماده با نوعی تکلف ناظر بر اسناد رهنی دانست که بستانکار از مورد رهن اعراض

نموده باشد ولی چون متن این تبصره که باین شرح می باشد (در مواردیکه مال بدهکار برای استیفاء طلب بستانکار معرفی میشود پس از بازداشت و ارزیابی و قطعیت بهای ارزیابی هرگاه بدهکار ظرف دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی بدهی خود را نپردازد با دریافت حقوق اجرائی مال به بستانکار در قبال تمام یا بعض طلب او واگذار میشود. ترتیب معرفی و بازداشت و ارزیابی و نحوه واگذاری مال و همچنین در صورتیکه ارزش مال معرفی شده بیش از تمام طلب بستانکار و حقوق اجرائی باشد. چگونگی واگذاری تمام یا بعض آن بموجب آئین نامه وزارت دادگستری تعیین خواهد شد) عام و کلی است و در آئین نامه مادتين ۳۴ اصلاحی و ۳۴ مکرر اصلاحی نیز موادی خارج از محدوده اسناد رهنی و شرطی وضع گردیده (مانند مواد ۳ و ۱۶ الی ۱۴ و غیر آنها) بنظر اینجانب باین نتیجه میرسیم که تبصره ۷ ماده ۳۴ اصلاحی و تبصره چهار ماده ۳۴ مکرر اصلاحی شامل تمام اسناد لازم الاجرا میشود.

برای مثال میگوئیم هرگاه اجرائیه ای باستناد چک بی محلی صادر گردد که تاریخ سررسید آن بعد از اجرای قانون اصلاحی قانون ثبت (قبلاً تذکر دادیم که این قانون روز دوشنبه ۱۳۵۱/۱۱/۱۶ در روزنامه رسمی منتشر شده است) باشد و برای استیفاء طلب بستانکار مالی معرفی و بازداشت شود طبق تبصره فوق الذکر و آئین نامه مربوطه عملیات اجرائی تعقیب و پس از دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی به بستانکار حسب مورد تحویل و یا منتقل خواهد شد.

در اینجا از نظر اهمیت موضوع باین مطلب هم اشاره میکنیم که قبل از تصویب این قانون بطور کلی در هر مورد که ارزیابی میبایست بعمل آید مطابق مقررات مذکور در فصل هفتم آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی انجام و در صورت وصول اعتراض به نظریه ارزیاب بدوی چنانچه طرفین یا یکی از آنها برای تعیین کارشناس تجدیدنظر حاضر نشوند مدیر ثبت از بین سه نفر کارشناس یک نفر بقید قرعه برای ارزیابی مجدد تعیین نموده و بر مبنای نظر این کارشناس عملیات اجرائی دنبال

میگردد ولی فعلاً در مورد پرونده‌های اجرائی مشمول قانون اصلاحی اخیر طبق ماده ۲۵ آئین‌نامه مربوطه در موردی که بنظر به ارزیاب بدوی اعتراض شود رئیس اجرا حداکثر ظرف یک هفته یک نفر ارزیاب دیگر معین خواهد کرد و نظر این ارزیاب در هر حال قطعی است اکنون اگر مفاد ماده ۷۹ آئین‌نامه اجرا را با مفاد ماده ۲۵ فوق‌الذکر مقایسه نمائیم اذعان خواهیم نمود که در مورد تجدید ارزیابی (با توجه بقطعی بودن نظریه ارزیاب تجدید نظر و مهلت دوماه‌ای که بدهکار بعد از این ارزیابی برای پرداخت دین و حقوق و خسارات متعلقه دارد و عدم انتشار آگهی مزایده طبق قانون اصلاحی اخیر و بکار بردن عنوان ارزیاب بجای کارشناس و عدم مداخله مدیر ثبت حتی در شهرستانها و حذف قرعه) حتماً در ماده ۷۹ موضوع جلوگیری از تضییع حقوق افراد که علت فائمی وضع قوانین و مقررات است بهتر تضمین شده است.

\*~\*~\*

مفاد اسناد رسمی شرطی و رهنی مشمول ماده ۳۴ قانون ثبت و اسناد اجاره مشمول قانون روابط مالک و مستأجر در مورد درخواست تخلیه اعم از آنکه مورد معامله و اجاره ملکی ثبت شده یا در جریان ثبت باشد از طریق اداره و شعب اجرای ثبت برابر آئین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی قابل صدور اجرائیه و اجرا است در توضیح این مطلب میگوئیم در ماده ۹۳ قانون ثبت تصریح شده (کلیه اسناد رسمی راجع بمعاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم‌الاجرا است، ظاهراً اینطور بنظر می‌رسد مفهوم مخالف این ماده این است که کلیه اسناد رسمی راجع بمعاملات املاک که ثبت نشده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم‌الاجرا نیست و حال آنکه استنباط یک چنین مفهوم مخالف کلی صحیح نمیباشد زیرا: اولاً در ماده ۸۸ قانون ثبت که باین شرح است (در مورد املاکی که مطابق این قانون بثبت نرسیده دفاتر اسناد رسمی و همچنین دوائر ثبت اسناد و املاک

(در دفتر مخصوص) می‌توانند هر نوع معامله و تعهد و نقل و انتقالی را راجع بعین غیر منقول یا منافع آن ثبت نمایند ولی این قبیل اسناد فقط نسبت بطرفین یا طرفی که تعهد کرده و قائم مقام قانونی آنها رسمیت خواهد داشت) اجازه داده شده در مورد املاکی که ثبت دفتر املاک نگردیده سند رسمی تنظیم نمایند و مفاد سند را هم برای طرفین معامله یا قائم مقام قانونی آنها رسمی دانسته و همچنین در بسیاری از مقررات ثبتی دیگر ولو بطور ضمنی تنظیم سند رسمی نسبت باملاکی که ثبت دفتر املاک نگردیده ولی تقاضای ثبت شده تجویز گردیده است (ماده ۱۲ قانون ثبت انجام هرگونه معاملات را بهر عنوان که باشد در مورد املاکی که تقاضای ثبت نشده منع کرده است).

ثانیاً با توجه باصل، اثبات شیئی لثئی لایستلزم نفیه عن غیره، (بعبارت ساده فارسی یعنی اثبات حالتی یا صفتی یا غیر آنها برای یک چیز مستلزم نفی آن حالت یا آن صفت از چیزهای دیگر نیست، مثلاً اگر بگوئیم آقای ایکس دانشمند است لازمه آن این نیست که دیگری دانشمند نباشد) اگر در ماده ۹۳ قید شده است کلیه اسناد رسمی راجع باملاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجرا است لازمه اصولی معنی آن این نیست که حتماً مفاد هیچیک از اسناد مربوطه بمعاملات املاک ثبت دفتر املاک نشده را نتوان بدون مراجعه به محاکم و از طریق اجرای ثبت اجرا نمود و با عنایت باصل من عام الا وقد خص میتوان گفت که بعضی از اسناد مربوط باملاک ثبت نشده از شمول مفهوم مخالف ماده ۹۳ قانون ثبت بموجب مقررات خاص قابل مستثنی شدن است نتیجه این دو مقدمه (باصطلاح منطقی صغری کبری این است که میتوانیم اسناد رسمی راجع به املاک ثبت نشده داشته باشیم که از طریق اجرای ثبت لازم الاجرا باشد و اینجانب مفاد اسناد رسمی مربوط باملاک ثبت شده و در جریان ثبت موضوع ماده ۹۳ قانون ثبت و قانون روابط مالک و مستأجر را (وقتی موضوع لازم الاجرا تخلیه ملک مورد اجاره باشد)

از طریق اجرای ثبت بدون مراجعه به محاکم قابل اجرا می‌دانم چون ماده ۳۴ قانون ثبت و قانون روابط مالک و مستأجر وارد بر ماده ۹۳ قانون ثبت و مخصوص مفهوم مخالف آنست.

ممکن است کسی باعتبار شماره ردیف ۳۴ و ۹۳ تصور کند که چون شماره ۹۳ بعد از ۳۴ میباشد بایستی ماده ۹۳ را بر ماده ۳۴ وارد بدانیم لکن با توجه باینکه ماده ۹۳ در سال ۱۳۱۰ وضع گردیده و تاکنون تغییری در آن داده نشده است ولی ماده ۳۴ قانون ثبت سال ۱۳۱۰ در سال ۱۳۱۲ و سال ۱۳۲۰ تغییر نموده و اصلاح گردیده و در سال ۳۷ نیز تبصره ۵ بآن الحاق شده و در سال ۵۱ بموجب قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک با تغییرات کلی مجدداً اصلاح گردیده است (ماده ۳۴ اصلاحی قانون اصلاحی ثبت مصوب سال ۵۱ ماده ۳۴ اصلاحی ۱۳۲۰ را اصلاحی نموده ولی در ماده واحده این قانون باعتبار تاریخ مواد دیگر که اصلاح شده فقط سال ۱۳۱۰ را که همان زمان تصویب قانون ثبت است قید و در فراز ۹ این قانون هم ماده ۳۴ را بدون قید تاریخ تصویب ماده ۳۴ مورد اصلاح ذکر نموده‌اند) وارد بر ماده ۹۳ قانون ثبت میباشد.

برای اثبات این نظر که ماده ۳۴ قانون ثبت سال ۱۳۱۲ به بعد وارد بر ماده ۳۴ قانون ثبت میباشد دلائل و شواهدی هست که به مقدار از آنها اشاره میکنیم بخشنامه شماره ۱۰۲۹۱/۳۹۲۷۷ - ۲۵/۲۲/۲۱ ثبت کل که عیناً نقل میشود (ثبت در مورد پرونده اجرائی.... که موضوع دستور اجرا تحویل عین مورد اجاره غیر منقول ثبت شده بوده و در تاریخ ۲۱/۱۲/۲۱ شورای عالی ثبت چنین اظهار نظر کرده‌اند) (چون مطابق ماده ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت اسناد و املاک لازم‌الاجرا بودن مدلول اسناد رسمی بوسیله اداره ثبت بدون مراجعه بدادگاه منحصر است بآسناد راجع بدیون و سایر اموال منقول و معاملات املاک ثبت شده و شامل املاک ثبت نشده نخواهد بود و نسبت باینگونه معاملات ذینفع فقط طبق مقررات میتواند بدادگاه

صلاحیتدار مراجعه نماید و در این مورد ملک مورد اجاره تا کنون در دفتر املاک به ثبت نرسیده اساساً صدور دستور اجرای برگ اجرائی از اداره ثبت مخالف قانون بشمار می رود و دستور اجرا ابطال می شود) لازم است مدلول رأی مزبور در آتیه در نظر گرفته غیر از موارد معاملات با حق استرداد که طبق قانون تابع مقررات خاص است از صدور اجرائیه نسبت با اسناد تنظیم شده راجع باملاک ثبت نشده حین تقاضای صدور اجرائیه خودداری و دستور لازم را بدفاتر اسناد رسمی حوزه مأموریت خود ابلاغ و آقایان رؤسا دادگستری و دادسرا را هم مستحضر نمائید)

البته خواننده گرامی توجه دارد که در موقع تصویب این قانون هنوز قانون اصلاحی بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی مصوب سال ۱۳۲۲ که بموجب ماده ۱ آن هر کس از دستور اجرای اسناد رسمی شکایت دارد باید بدادگاه مراجعه کند و همچنین قانون روابط مالک و مستأجر تصویب نشده بود و بهمین جهت شوری صدور اجرائیه نسبته تخلیه مورد اجاره را که ملک ثبت نشده بود ابطال نموده است ولی بطوریکه ملاحظه میفرمائید معاملات با حق استرداد را که مشمول ماده ۳۴ قانون ثبت است مستثنی نموده اند.

۲- مفاد اسناد رسمی مشمول ماده ۳۴ قانون ثبت طبق آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی بوسیله شعب اجرای ادارات ثبت بموقع اجرا گذارده میشود و در آگهی حراج از جمله مطالبی که باید توضیح داده شود طبق فراز ۴ ماده ۸۳ آئین نامه اجرا این است که شرح داده شود آیا ملک ثبت شده است یا نه؟ اگر مفاد اسناد مربوط به املاک ثبت نشده مشمول ماده ۳۴ از طریق ثبت اجرای ثبت لازم الاجرا نبود قید این مطلب در آگهی ضرورتی نداشت و حال آنکه اگر مفاد این فراز در آگهی قید نشود طبق ماده ۸۷ آئین نامه اجرا باید آگهی بدستور مدیر ثبت تجدید گردد.

۳- برابر ماده ۷۰ آئین نامه اجرا و فراز ۱۰۲ مجموعه بخشنامه های ثبتی

تا آخر سال ۴۹ توقیف و انجام عملیات اجرائی در مورد املاک ثبت نشده و حتی مجهول المالك در اجرای ثبت حسب درخواست بستانکار یا بدهکار جایز است و با اینوصف ملکی که در جریان ثبت و برابر سند رسمی در بیع شرط یا رهن باشد بطریق اولی در شعب اجرای ثبت قابل اقدامات اجرائی خواهد بود.

۴- اگر مفهوم مخالف ماده ۹۳ قانون ثبت شامل معاملات موضوع ماده ۳۴ قانون ثبت میشد میبایست در متن ماده ۳۴ که کراً اصلاح شده بعد از جمله (در مورد معاملات مذکور در ماده ۳۳ و کلیه معاملات شرطی و رهنی راجع باموال غیر منقول کلمه (ثبت شده) هم ذکر میشد و حال آنکه چنین کلمه قید نشده و با توجه بروح مقررات موجود در این مورد بخوبی آشکار میشود که منظور قانونگذار از ماده ۳۴ تنها املاک ثبت شده نبوده است.

اما در مورد قانون روابط مالك و مستاجر میگوئیم اولاً این قانون که جانشین قانون تعدیل مال الاجاره است در تاریخ ۱۰/۳/۳۹ به تصویب کمیسیون مشترك دادگستری، مجلسین (یعنی حدود سی سال بعد از تاریخ تصویب ماده ۹۳ قانون ثبت) رسیده و از این جهت وارد بر این ماده است. ثانیاً با توجه بمتن ماده يك این قانون که باین شرح است (دكانها، مغازهها، خانهها، آپارتمانها، مهمانخانهها، مسافرخانهها، گرمابهها، کاروانسراها، محل کارخانهها، محل باشگاههای ورزشی، گاراژها، انبارها، اطاقهای کرایه و بطور کلی هر محلی که برای همیشه و کسب و کار و یا مسکن تا بحال اجاره داده شده و یا بعداً اجاره داده شود مشمول مقررات این قانون خواهد بود) بخوبی معلوم میشود که مقنن اصولاً بوضعیت ثبتی ملك از این جهت که ثبت دفتر املاک شده یا آنکه در جریان ثبت است توجهی نکرده و هدف او اجرای قانون روابط مالك و مستاجر در املاک مذکور در متن ماده است، آنچه در موارد وارد بودن قانون روابط مالك و مستاجر بر ماده ۹۳ قانون ثبت بیان کردیم نسبت باجرائیهائی است که موضوع لازم الاجرای آن تخلیه عین مورد

اجاره و با مقررات قانون مذکور کاملاً منطبق و با حق مسلم کسی معارض نباشد ولی در موردیکه تالی فاسد قانونی بر صدور اجرائیه مترتب باشد بایستی برابر مقررات در این مورد خاص کسب تکلیف شود.

کتابخانه سردفتران  
بیضیه

\*\*\*

قبل از تصویب ماده ۳۴ اصلاحی ثبت مصوب سال ۵۱ و تبصره‌های آن طبق بند ۱۲۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹ اعراض از رهن وقتی میسر بود که این حق برای مرتهن در متن سند تصریح شده باشد و این حق در کلیه مراحل اجرائی مادام که جریان پرونده منتهی بمزایده ملک نشده باشد قابل استفاده ولی اکنون با توجه به تبصره ۶ ماده مذکور که مقرر میدارد (در مورد معاملات رهنی بستانکار میتواند از رهن اعراض نماید در صورت اعراض مورد رهن آزاد و عملیات اجرائی براساس اسناد ذمه‌خواهد بود) این حق را تبصره مزبور بالصراحه به بستانکار داده است اعم از آنکه این حق در سند برای او قید شده باشد یا نه میتواند از مورد رهن بشرح مذکور در ماده ۱۵ آئین نامه مواد ۳۴ و ۳۴ مکرر اصلاحی فوق‌الذکر که ذیلاً نقل میشود اعراض نماید.

ماده ۱۵ آئین نامه (مرتهن میتواند مادام که دائن بر ذمه رهن باقی است از رهنه اعراض کند، هرگاه اعراض قبل از صدور اجرائیه باشد باید مرتهن در دفتر اسناد رسمی مربوطه حاضر شود و با ذکر توضیح در ملاحظات ثبت سند مراتب قید و بامضاء او برسد در اینصورت با توضیح موضوع اعراض اجرائیه صادر خواهد شد. اگر پس از صدور اجرائیه رهنی اعتراض بعمل آید باید مراتب کتباً باجرا اعلام و رئیس اجرا انتساب تقاضا نامه مذکور موضوع را به متعهد ابلاغ کرده و برابر مقررات اسناد ذمه‌ای عمل مینماید.

تبصره ۶ و ماده ۱۵ آئین نامه که فوقاً ذکر شد انطباق کامل با ماده ۷۸۷ قانون مدنی دارد که میگوید (عقد رهن نسبت به مرتهن میتواند هر وقت بخواهد آنرا بر هم زند ولی رهن نمیتواند قبل از اینکه دین خود را ادا نماید و یا به نحوی از انحاء



قانونی از آن بری شود رهن را مسترد دارد (تعریف عقود لازم و جایز در مسداتین ۱۸۵ و ۱۸۶ قانون مدنی آمده است بآنجا مراجعه شود) با توجه بمقررات مذکور باید دانست اولاً عقد رهن از عقود است که طبق ماده ۱۸۷ قانون مدنی نسبت به مرتهن (بستانکار) جایز و نسبت بر اهن لازم است.

ثانیاً هرگاه بستانکار قبل از صدور اجرائیه از رهینه اعراض کند چون سند تبدیل به سند ذمه‌ای میشود احکام سند ذمه بر آن مرتب است و در اینصورت اگر این میبایستی طبق قبوض اقساطی رسمی پرداخت میشد بستانکار با توجه به بندب ماده ۱ آئین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا برای وصول وجه موضوع قبوض بایستی به ثبت محل مراجعه نماید و اگر مورد مشمول بند الف ماده مزبور باشد برای صدور اجرائیه از برگهای لازم‌الاجرای مخصوص ماده ۳۴ استفاده نخواهد شد و موضوع تبصره ماده ۱ آئین‌نامه مواد ۳۴ و ۳۴ مکرر اصلاحی مصوب سال ۵۱ هم منتفی شده میشود. ثالثاً هرگاه اجرائیه برای وصول وجه موضوع قبوض اقساطی از اداره ثبت صادر شود بطور قطع اطلاعیه مذکور در قسمت دوم تبصره ۳ ماده ۳۴ اصلاحی مورد بحث منتفی است ولی اگر اجرائیه را دفترخانه صادر نماید در صورتیکه موضوع اعراض قبلاً با اطلاع رهن نرسیده باشد بنظر اینجانب صدور اطلاعیه مذکور لازم است ولی اگر رهن از موضوع اعراض از رهن مطلع باشد چون سند مزبور مانند سایر اسناد ذمه‌ای است شاید با توجه بروح این قسمت از تبصره مذکور (در صورتیکه آنرا ناظر به معاملات شرطی و رهنی بدانیم) میتوان گفت صدور اطلاعیه مزبور ضرورتی ندارد ولی بهر حال چون در این مورد تصریحی در ماده ۳۴ و تبصره‌های آن و آئین‌نامه مربوطه نشده است این نظریه که يك استنباط شخصی است نمیتواند مستند اقدام سردفتر قرار بگیرد و در این مورد با توجه به قسمت آخر این تبصره بایستی وزارت دادگستری تصمیم بگیرد.

رایعاً با توجه بقسمتی از ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت مصوب سال ۵۱ که مقرر میدارد (.... پس از انقضای هشت ماه مذکور در این قانون ملك با اخذ کلیه

حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی بموجب سند انتقال رسمی به بستانکار واگذار خواهد شد...) و با عنایت به قسمت دیگر این ماده که میگوید (بدهکار میتواند ظرف ششماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه در خواست نماید که ملک از طریق حراج بفروش برسد....) و با در نظر گرفتن قسمتی از تبصره ۱ ماده مزبور که مقرر داشته (... ختم عملیات حراج نباید از دو ماه تجاوز نماید....) و با الهام از فراز ۱۲۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹ بنظر اینجانب مرتهن پس از انقضای هشتمه از ابلاغ اجرائیه رهنی دیگر حق اعراض ندارد و منظور از جمله (مادام که دین بر ذمه رهن باقی است) در ماده ۱۵ آئین‌نامه مادتین ۳۴ و ۳۴ مکرر اصلاحی فوق‌الذکر همان انقضای هشتمه یا روز انجام حراج است (اگر قبل از گذشت هشتمه از روز ابلاغ اجرائیه انجام شده باشد) زیرا بعد از انجام حراج یا گذشت هشتمه ابلاغ اجرائیه رهنه متعلق به مرتهن خواهد بود و نتیجتاً رهن از دین بری الذمه میشود و اگر در قسمت دوم ماده ۲۲ آئین‌نامه مرقوم تصریح شده که (... درمورد مال منقول مادام که مال مورد بازداشت تحویل بستانکار نشده و نسبت باموال غیر منقول تا وقتی که سند انتقال داده نشده است هرگاه بدهکار کلیه بدهی و خسارت و حق الاجرا را بپردازد از تحویل مال و یا صدور سند انتقال خودداری خواهد شد...) این صرفاً يك ارفاق به رهن (بدهکار) است و ربطی به مرتهن ندارد. خامساً مرتهن میتواند بعد از صدور اجرائیه رهنی از رهنه اعراض کند که در اینصورت عملیات اجرائی مطابق اسناد ذمه دنبال خواهد شد و نتیجتاً بستانکار میتواند مجدداً همان مالی که قبلاً در رهن بوده برای استیفا طلب خود معرفی و در این صورت مال معرفی شده طبق مقررات آئین‌نامه مادتین ۳۴ و ۳۴ مکرر اصلاحی بازداشت و ارزیابی و طبق تبصره ۷ ماده ۳۴ مزبور (... هرگاه بدهکار ظرف دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی بدهی خود را نپردازد با دریافت حقوق اجرائی مال به بستانکار در قبال تمام یا بعض طلب او واگذار میشود. (دنباله دارد)