

## نقش الفاظ در اعمال و وقایع حقوقی و ثبتی

---

از تقریرات: حاج سید رضا زوارهای معاونت قوه قضاییه و  
رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

### بسمه تعالی

اغلب اصطلاحاتی که در نصوص حقوقی و کتب فقهی و قانون مدون بکار رفته یا مترادفند، مثل عهد و تعهد و ضمان و التزام، یا معادل و مفاهیم خاص خود را دارند. و چون حالت حقوقی هر مورد با اوصافی که دارند تابع مقتضیات خود هستند، بنابراین تعاریف عدیده‌ای از مفاهیم و الفاظ خواهیم داشت که بررسی هر یک از آنها مفید فایده خواهد بود. بکارگیری و استفاده از الفاظ حقوقی، هنگامی که در عمل مطرح می‌شود، شکل خاص و مفهوم خود را بیشتر نشان می‌دهند. مثلاً در دفاتر اسناد رسمی، کاربرد الفاظ و عمل به فک رهن و فسخ رهن ناشی از معاملات با حق استرداد، با آنچه که ظاهراً متبادر به ذهن می‌گردد، متفاوت است. و اصولاً فک رهن هنگامی است که معامله غیر همزمان و با حفظ حقوق مرتهن و انجام می‌شود و قرارداد رهن به قوت و اعتبار خود باقیست و فقط مورد وثیقه از قید رهن آزاد می‌گردد. در صورتی که آثار فسخ اسناد رهنی غیر از فک رهن است و با این عمل علاوه بر آزادی گروگان، قرارداد تنظیمی نیز کان لم یکن و فسخ می‌گردد. و یا در فرق بین عزل و منعزل که در عزل اراده و حاکمیت موکل، این عمل حقوقی را کامل می‌کند، در حالی که در منعزل شدن اعلام اراده و حاکمیت نقشی ندارد و طبیعت و عوامل غیر ارادی موجب منعزل شدن می‌شود. مثلاً مورد ذکر شده در ماده ۱۲۴۹ ق.م. که با جنون و فقدان رشد قیم از قیمت منعزل می‌شود، یا به استناد ماده ۱۱۹۱ ق.م. اگر وصی منصوب از طرف ولی قهری، به نگاهداری یا تربیت مولی علیه و یا اداره امور او اقدام نکند، یا امتناع از انجام وظایف خود

نماید، منعزل می‌شود. که در این مورد اخیر، ترک فعل بهر دو شکل عدم اقدام و امتناع موجب منعزل شدن گردیده است. و یا وجه افتراق ترک و ماترک و ده‌ها مورد دیگر که نشانگر نقش این الفاظ و آثار بسیار مهم آنها در اعمال و وقایع حقوقی است که در سلسله بحث‌های بعدی خواهد آمد. و از آنجایی که وجوه افتراق برخی از کلمات مترادف، با توجه به تأثیری که در علم حقوق گذاشته و آموختن و شناختن آنها برای هر فرد حقوقی مثمر ثمر خواهد بود، بنابراین بررسی آنها لازم و ضروری است. فرضاً اگر بخواهیم تفاوت میان دین و قرض را بررسی نماییم، به این نتایج مهم خواهیم رسید که در مفهوم دین، زمان هست و دین بدهی مدت‌دار است. ولی قرض آن است که زمان نداشته باشد مگر طبق ماده ۶۵۱ ق.م. برای اداء قرض به وجه ملزومی اجلی تعیین شده باشد. بنابراین می‌توان سؤال نمود که آیا مفهوم رهن نزدیک به مفهوم دین است یا قرض؟ قانون مدنی در فصل هجدهم جلد اول از ماده ۷۷۱ تا ۷۹۵ در خصوص رهن بحث نموده و با تفحص در مواد یاد شده، مشاهده می‌شود بحثی از زمان یا مدت به میان نیامده و این مورد را مسکوت گذاشته است. در کتاب «لمعه»، مؤلف رهن را از متعلقات دین آورده در حالی که دائمی بودن رهن شرط شده است و نباید موقت به مدت و زمان باشد. با توجه به این نکات چه توجیهی برای مدت تعیین شده در اسناد تنظیمی در خصوص معاملات با حق استرداد یا عقود و تسهیلات اعطائی خواهیم داشت؟ و بعبارت دیگر با وجود نص صریح قانون مدنی در خصوص عدم ذکر مدت، چگونه تعیین مدت خواهد شد و در صورت صدور اجرائیه میزان اجور عقب افتاده را چگونه محاسبه خواهند نمود؟

آنچه که بعنوان پاسخ باید داده شود این است که رهن مدت ندارد و زمان تعیین شده در اسناد رهنی مربوط به زمان وثیقه است؛ یعنی آن مالی را که مدیون برای وثیقه بداین می‌دهد و در اثر مرور زمان و کثرت کاربرد، این مدت وثیقه به جای مدت عقد رهن تعیین گردیده است. شایان ذکر است که در مورد معاملات رهنی، زمانی که بستانکار به استناد تبصره ۶ ماده ۳۴ قانون ثبت از رهن اعراض می‌نماید مورد وثیقه آزاد و عملیات اجرائی بر اساس اسناد ذمه

ادامه پیدا می‌کند و اگر موعد سند (زمان و ثبته) در هنگام اعراض منقضی نشده باشد، به مجرد اعراض، مورد رهن آزاد و حق عینی بستانکار به حق ذمی تبدیل می‌گردد. و فقط مطالبه وجه و صدور اجرائیه برای وصول آن، موکول به انقضاء مدت مذکور در سند رهنی خواهد بود. توجه به این نکته بسیار ضروری است که چرا برای وصول وجه و صدور اجرائیه نیاز به انقضاء مدت می‌باشد؟ در پاسخ به این سؤال می‌توان گفت:

اولاً: مورد از مواردی است که در ماده ۱۳۱ آئین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایات از عملیات اجرائی مصوب ۱۳۵۵ پیش‌بینی شده است. ثانیاً: با اعراض، ماهیت عقد دگرگون می‌شود و سند رهنی تبدیل به سند ذمه گردیده که مقتضای اعراض و هدف قانونگذار بوده و پیروی از زمان به لحاظ پیش‌بینی قانونی است.<sup>۱</sup> در ارتباط با وجه افتراق سلب حق و اسقاط آن و این که چرا شرط سلب حق خلاف مقتضای عقد نیست، و اصولاً چه نوع شرطی مشمول عموم ادله وجوب و فاء به شرط می‌باشد، باید گفته شود «علامه حلی» در کتاب «تبصره» در باب شروط متذکر این مهم شده که شرط اگر در ضمن عقد نباشد آن را وعده گویند. بنابراین شرطی مشمول عموم ادله وجوب و فاء به شرط خواهد بود که در ضمن عقد آمده باشد و هر عقدی از عقود در قالب اسناد تنظیمی قواعد و مقررات خاص خود را دارند که با امضاء تکمیل و به هدف غائی خود می‌رسد. وجوب لازم بودن شرط و قابلیت اجرای آن اولاً در روایت «المؤمنون عند شروطهم» که جواز شرعی لزوم را در بر دارد، ثانیاً تبعیت شرط از الزامی بودن عقد این جواز

۱. ممکن است این سؤال پیش آید که آیا مرتهن می‌تواند هر زمان که بخواهد از رهینه اعراض نماید یا به عبارت دیگر اعراض مقید به زمان نیست؟ مادام که دین بر ذمه رهن باقیست مرتهن می‌تواند از مورد رهن اعراض نماید اما حق اعراض از رهن با انجام در حراج یا انقضای ۸ ماه از روز ابلاغ اجرائیه، ساقط می‌شود و مرتهن نمی‌تواند از رهینه اعراض نماید و دلیل این استثناء اعتبار دادن به عملیات اجرائی و تابعیت مرتهن از مقررات اجرائی است که با حراج و ابلاغ آن در واقع اختیار از ید مرتهن خارج و دین تبدیل به حال می‌گردد.

را اثر بخشیده و هدف متعاقدين که نتیجه عقد و اعلام اراده است، حاکمیت آنرا مشروعیت بخشیده، و به موازات هم عرف متداول ایجاد کرده است. بنابراین چنانچه فروشنده معامله موضوع سند رسمی در ضمن عقد، حتی فروش مورد معامله را تا بیست سال کامل خورشیدی از خریدار سلب نماید، این شرط خلاف مقتضای ذات و اطلاق عقد نبوده و شرط خلاف قانون هم نمی باشد و متعاقدين تحت شرایط خاص این حق را از خود سلب می نمایند.<sup>۱</sup> و این شرط با توجه به وجوب وفا بشرط که فوقاً به آن اشاره شد برای خریدار لازم الاجراء است.<sup>۲</sup> ولی اگر بین متعاملین شرط شود که خریدار حق تصرف مورد معامله را ندارد این شرط به لحاظ اسقاط حقی که هدف غائی خریدار بوده و خلاف مقتضای ذات عقد و اطلاق آن است باطل بوده و لازم الاجراء نیست.

در تفاوت میان هبه و هدیه نیز مطالب زیر قابل بررسی است:

در هدیه اعظام و بزرگداشت مهدی الیه و توقیر و احترام شخصی که هدیه برای او داده می شود وجود دارد و به عبارت دیگر تملیک مالی منقول به منظور اکرام و تعظیم و انتقال آن مال از محلی به محل دیگر است. و اگر این رکن بزرگداشت وجود نداشت ماهیت آن جایزه و در مصداق پایین تر عنوان صدقه را داشت. بنابراین عنصر اصلی هدیه منحصرراً اکرام و تعظیم است در صورتیکه هبه با آنچه که توضیح داده شد متفاوت است. عبارت دیگر اولاً هبه عقد

۱. معمولاً این شرط بین پدر و فرزند و موارد ارث بنابر صلاح حدید و مصالح خانوادگی انجام می شود و اصولاً در سند تنظیمی خریدار حق فروش مورد معامله را با موافقت و حضور فروشنده خواهد داشت.
۲. موضوع وقتی اهمیت خود را نشان می دهد که خریدار ملک، با سلب حق فروش، ملک دیگرش را در رهن و وثیقه بانک قرار دهد و بعلت عدم پرداخت اقساط منجر به صدور اجرائیه شود و مرتبه از مورد رهن اعراض و به اسایر اموال راهن که ملک فوق یکی از آنهاست رجوع و بر اساس اسناد ذمه ای تقاضای اجرائیه نماید، اگر راهن بعلت شرط عدم انتقال با این وصف که ملک مذکور هنوز در مالکیت وی مستقر نشده اعتراض نماید تکلیف اجرای ثبت چه خواهد بود؟ پاسخ این خواهد بود که چون شرط عدم انتقال خلاف مقتضای ذات عقد نبوده و انتقال ملک بطور منجز بوده بنابراین وجود شرط مانع اجرای عملیات اجرائی نخواهد بود.

صحت آن است. ثانیاً چون هبه تملیک مال است و واهب باید کسی باشد که برای معامله و تصرف در مال خود اهلیت داشته باشد. ثالثاً تفاوت دیگر قابل رجوع بودن هبه است (جزء در موارد مستثنی شده در ماده ۸۰۳ ق.م) که از مختصات این عقد است. رابعاً به شرح ماده ۸۰۱ ق.م ممکن است هبه معوض باشد.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
مرکز مطالعه و پژوهش در علوم اسلامی