

مرور زمان در دعاوی معاملات بیع شرطی

گرچه عقد و معامله بیع شرط در قانون مدنی از مواد ۴۵۸ الی ۴۶۳ تصریح و از طرف علماء علم حقوق نیز در اطراف این معامله بحث های مفصلی بعمل آمده لیکن چون معامله بیع شرطی با موضوع بحث ما تماس کاملی دارد لذا قبل از ورود بتوضیحات موضوع بحث مقتضی است در مواد مذکوره و این معامله مختصراً اشاره و امعان نظر شود.

جای تردید نیست در ریشه و اساس مطالبی را که راجع بقانون مدنی است باید در کتب فقه شیمه جستجو کرد زیرا منبع منحصر بقانون مدنی ایران همان آراء و عقاید فقهاء اسلامی است که از آیات قرآنی و اخبار با رعایت چهار اصل مسلم: کتاب - سنت - عقل - اجماع استخراج کرده اند. موضوع بیع شرط در کلیه کتب فقهی عنوان خارجی داشته و فقهاء و علماء حقوق اسلامی بانظر دقت بدان نگریسته اند و اکثریت نزدیک باجماع آنرا بیع صحیح الارکان و کامل دانسته اند و بمحض وقوع عقد بیع راملك مشتری و ثمن را متعلق بیایع دانسته اند منتها باین قید که اگر در مدت معینی بایع ثمن را بمشتری رد کرد حق فسخی برای او ایجاد میشود که میتواند آن حق استفاده کند. نویسندگان قانون مدنی نیز که هم خودشان را بدان مصروف داشته که از اقوال اجماع ما بابت کنند و تمامیت معامله بیع شرطی را ضمن ماده ۴۵۸ قانون مدنی بدین عبارت: «بمجرد عقد بیع بیع ملك مشتری میشود باقید خیاب برای بایع باینکه اگر بایع بشراطی که بین او و مشتری برای استرداد بیع مقرر شده است عمل ننماید بیع قطعی شده و مشتری مالك قطعی بیع میگردد و اگر بالعکس بایع بشراطی مزبور عمل نماید بیع مسترد و معامله فسخ میشود» بیان کرده اند گرچه ممکن است در معاملات مشروط ثمن کمتر از میزان حقیقی معین شود ولی با ملاحظه تسلط که هر کس را بر مال و نفس خود

مختار دانسته و بر طبق آن میتواند هر نوع تصرفی که قانوناً ممنوع نباشد بنماید در صورتیکه علت دیگری سبب فساد معامله نباشد باین ثمن - موجب خالی نخواهد بود و معامله مزبور عقلاً و منطقاً صحیح و لازم الرعایه است ولی در عین حال چون در هر معامله ای علاوه بر شرائط خاصه آن حصول شرائط دیگری که بنام شرائط اساسی یا عمومی نامیده میشود لازم است و بیع مشروط نیز منتفی از حصول شروط اساسی یا عمومی که از آن جمله قصد و رضای طرفین معامله باشد نیست بلکه یکی از ارکان اصلی صحت آن بشمار میرود عده ای در صحت آن بنام بیع و ملکیت مشتری نسبت بمبیع تردید و از طور استدلال کرده اند که همانکه حکومت اصل «الناس مسلطون علی اموالهم» مسلم است انحرافی «قاعدة العقود تامة لا قصود» نیز حتمی است و هر چند بایع ظاهر اُمبیع را بمشتری بهمان ثمن فروخته و عالم بوده باینکه اگر در مدت مقرر بین طرفین با اجراء تمهد از حق خیاب استفاده نکند مالکیت مشتری قطعی و لا کلام است ولی از طرز معامله و مبلغ ثمن و بقاء بیع در تصرف بایع ولو بعنوان اجاره که آن نیز در مقابل مال الاجاره قلیلی است کاملاً استفاد میشود که منظور بایع از این معامله بیع حقیقی نبوده و بلکه قصد او تهیه پولی بوده با ربح معینی (همان مال الاجاره در حقیقت ربح پولی است) در حالیکه مالکی هم که مورد بیع واقع شده وثیقه دین باشد و اثبات خلاف آن نیز با مشتری است و حکمی هم که در این خصوص در زمان یکی از سلاطین سلف صادر شده و مورد قبول علماء آن زمان بوده مؤید این نظریه است پس با احراز این مطلب معامله مزبور را بعنوان بیع نمیتوان شناخت و بر فرض هم که حکم بظاهر شده و بیع محکوم بمالکیت مشتری شود بحکم قساعده احترام (لا یحل مال امرء الا بعیب نفسه) بیع مزبور در حقیقت ملك مشروع مشتری نیست مقنن در قانون مدنی نیز این

موضوع را از نظر دور نداشته و در ماده ۴۶۳ میگوید اگر در بیع شرط معلوم شود که قصد بایع حقیقت بیع بوده احکام بیع در آن مجری نخواهد بود دادگاه های عدلیه نیز نظریه واحدی در این خصوص اتخاذ نکرده و برحسب مورد حکم بیع را ملک مشتری و گاهی وثیقه میدنستند و چرن فکر اساسی برای حل این موضوع که اغلب بضرر کامل مایونین واقع میشد لازم بود و دولت نیز در صدور اصلاح و چاره جوئی برای این معاملات بر آمده تا آنکه قانون ثبت اسناد مصوب ۶ دیماه ۱۳۰۷ و بعداً قوانین دیگر راجع باین موضوع و تکالیف دادگاهها تعیین شد که بدو چنانچه قیمت ملک بیش از خمس تعیین میشد دادگاه حکم برد قیمت مقرر بین طرفین واجرت - المثل میداد و الا چنانچه کمتر از خمس یا معادل آن ارزیافت میگردد حکم بمالکیت قطعی مشتری میداد و بعداً هم مواد ۳۳ تا ۳۹ قانون ثبت وضع و اصلاحی نیز بعمل آمده است که مشتری مستحق دریافت ثمن بانضمام خسارات تأخیر تأدیه از تاریخ حق استرداد تا صدور حکم و اجرای آن میشود پس با ملاحظه بیان فوق معلوم شد که احکام وره به دادگاهها نسبت به بیع شرط درازنیه مختلفه متفاوت بوده است و قانون مرور زمان نیز که از قوانین مستحدثه و در عین حال مؤثر در موضوعات ما قبل خود نیز هست و مسلم در امور مربوطه بمعاملات بیع شرطی نیز قابل اجراست با چه طرزى باید نسبت به موضوع بیع شرط اجرا شود آیا معامله بیع شرطی مشمول قانون مرور زمان اموال منقول (ده سان باید فرض شود و یا بر طبق مرور زمان غیر منقول باید رفتار گردد ؟

مطابق ماده ۳ قانون مرور زمان مصوب ۲۱ بهمن ۳۰۶ مدت مرور زمان نسبت به قیل از تصویب این از تاریخ منشاء دعوی چهل سال شمسی است و بعد از تصویب مدت مرور زمان راجع بدعاوی عین غیر منقول از تاریخ منشاء دعوی بیست سال است و در قانون فون تذکری راجع بدعوی منقول داده نشده و در ماده ۲ قانون مصوب ۱۳۰۸ باین عبارت در سایر دعاوی اعم از اینکه راجع بدین یا به اموال منقول غیر منقول باشد به استثنای

دعوی مالکیت و وقفیت نسبت بمال غیر منقول مدت مرور زمان ده سال است) تذکر داده شده حال اگر قائل شویم که طبق ماده ۴۵۹ قانون مدنی که بعد از انقضاء مدت خیار مشتری مالک مبیع میشود و ماده ۳۶۴ قانون مذکور باینکه در بیع خیاری مالکیت از حین عقد بیع است آیا میتوان بعد از انقضاء مدت خیار دعوی مرور زمان را - تناد مالکیت طبق مواد مذکور قبل از قانون مرور زمان چهل سال و بعد از تصویب بیست سال فرض کرد و جزو مرور زمان دعاوی غیر منقول بدانیم و از طرفی قبل از تصویب قانون ثبت اسناد مصوب ۱۳۱۰ رویه دادگاهها چون نص صریحی بر صدور حکم باسترداد ثمن و احورو خسارات وجود نداشت حکم به تسلیم مبیع بعد از انقضاء مدت خیار میدادند و یا اینکه مطابق قانون دیماه ۱۳۰۷ بان ترتیب رفتار میگردد و از طرفی فعلاً نسبت به کلیه اسناد بیع شرطی بایست بمقررات مواد ۳۳ تا ۳۸ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ رفتار گردد در واقع مطابق مواد مربوطه قانون ثبت دعاوی مذکور را نقطه عنوان قرض تلقی کرده است .

در این موقع اگر ایراد مرور زمان نسبت بچنین دعاوی که از تاریخ منشاء دعوی « انقضاء حیات ۱۵۰ سال گذشته بشود آیا مطابق ماده ۲ قانون مصوب ۱۳۰۸ - بایست مدت مرور زمان اینگونه دعاوی را پذیرفت یا به استناد ماده ۳ قانون ۳۰۶ باید رفتار کرد چه در این موضوع رویه ای که از طرف بعضی دادگاهها بعمل آمده مرور زمان این قبیل دعاوی بآیه ماده ۲ از نظر انطباق مورد مواد ۳۳ تا ۳۸ قانون ثبت فرض میکنند عقیده نگارنده همانطور که در ماده ۴ قانون مدنی (اثر قانون نسبت به آئیه است قانون نسبت بمقابل خود اثر ندارد مگر آنکه در خود قانون مقررات خاصی نسبت بان موضوع اتخاذ شده باشد) تصریح شده و به علاوه این ادل هم مطابق با عقل و منطق و حاوی منافع مادی جامعه است و قانون مرور زمان هم در واقع از قوانین موجد حق است نباید قانون جدید نسبت باعمال و حقوقیکه در زمان سلطه قانونی خود دارای اعتبار و تأثیراتی است خلل واقع ساخته و تضییع حقی

نماید و بلاوه در قوانین مرور زمان مذکور ابدأ از این قبیل دعاوی صریحاً اشاره نشده و در واقع قبل از مقررات مربوطه بقانون ثبت نیز معاملات بیع شرطی بعد از انقضاء اختیار بحال قطعی بوده پس بر قاضی است که در این قبیل موارد اثرات قانون ثبت را که از حیث مرور زمان که به خسوق مسلم اشخاص تماس دارد اجرا نکسوده و بلکه قوانین موجود در زمان وقوع عقد را قابل اجرا باندلسا

همانطور که فوقاً اشاره شد بایست اسناد بیع شرطی که بعد از تاریخ تصویب قانون ثبت اسناد مصوب ۱۳۱۰ تنظیم شده جزو دعاوی مرور زمان مذکور در ماده ۲ فرض کرد و آنچه اسناد مذکوره مربوط به قبل از قانون ثبت است مطابق همان مواد مربوطه به قانون مصوب بهمن ۱۳۰۷ قابل اجرا دانست :

عبدالله نصیری

شفعه در قانون مدنی مصر

شفعه مطابق قانون مدنی مصر حق تملك نمودن ملكی است که بغیر فروخته شده بقیمتی مساوی با قیمتی که خریدار بفروشنده داده و مخارجی که برای خرید آن متحمل شده و منظور از این حق جلوگیری از ضرر است .

فرع اول

در چیزهایی که شفعه در آن جایز است

یا جایز نیست

شفعه جایز نیست مگر در ملك آنها سبب نقل فقط بیع باشد اما در منقول نیست .

چون ممکن است در بعضی احوال باشتباه تصور جواز شفعه بشود برای جلوگیری از این اشتباه در قانون تصریح بدم جواز شفعه در آن احوال شده است و آن احوال از این قرار است :

(۱) در مورد بیعی که حاصل شود بمزایده عمومی قهرآبوسیله اداره یا محاکم یا در صورتیکه تقسیم بین شرکاء غیر ممکن باشد .

(۲) در مورد بیعی که حاصل شود از اصول بفروع و یا بمکس یا بین زوجین یا بین اقارب تا درجه سیم .

(۳) در مورد بیعی که با عوض باشد .

(۴) در مورد معاوضه خواه فرقی در بین باشد

یا نباشد .

(۵) در مورد قسمت زیرا که قسمت بیان حقوقی

شرکاء است اگرچه متضمن مبنای بیع است .

(۶) در موردیکه غرض از بیع تخصیص ملك فروخته شده است برای عبادت یا اضافه نمودن آن ملك است بملك دیگری که برای عبادت تخصیص یافته است بر این احوال موارد ذیل را نیز میتوان افزود ،

(۷) صلح بملك در دعوی اقامه شده در محاکم ولو آنکه نتیجه صلح واگذار کردن ملك باشد در مقابل دین نقدی زیرا مقنن طبیعت صلح این است که طرفین هر يك چیزی از حق خود واگذار کند و جایز نیست اجنبی از نفعی که قانون برای شخص معینی مقرر داشته منتهع گردد .

(۸) ملكی است که مدیون برای دفاع دین بدائن میدهد اگرچه قیمتش از دین بیشتر باشد چه آنکه این عمل مثل آنست که صلح بدست محکمه واقع شده باشد .

(۹) بیع شرط است چون نفوذ بیع موقوف بوجود شرط است پس قبل از تحقق شرط ملکیت منتقل نگشته و اعتباری نیست باینکه گفته شود پس از حصول شرط ملکیت از زمان بیع منتقل گشته بلاوه اختیار اقاله قبل از تحقق شرط همواره موجود است .

(۱۰) بیعی که فسخ موقوف باجل است زیرا که فسخ بیع بانقضاء اجل محقق میگردد پس راهی برای شفعه نیست زیرا که ضرر موقت است و شفعه برای حفظ ضرر ثابت است .