

## ثبت اسناد و املاک

خسارت تأخیر تأدیه - یا ربح و آن مبلغی است که در اثر تأخیر پرداخت دین برای جبران خسارات دائن بر ذمه مدیون تعلق خواهد گرفت و بدین جهت است که آنرا خسارت تأخیر تأدیه نامیده‌اند توجه خسارت مزبور بدائن احتیاج باثبات ندارد زیرا از نقطه نظر اقتصادی صرف بقاء دین بر ذمه مدیون موجب توجه خسارت بطلبکار خواهد بود چنانکه تبصره ۱ ماده ۳۶ قانون تریب محاکمات مصوب ۳۱۰ تصریح می نماید که خسارت محتاج باثبات نیست و صرف تأخیر در پرداخت برای مطالبه و حکم کفایت

چون خسارت مزبور حقیقه بدائن متوجه نشده است لذا از نظر اقتصادی عده ربح را لازم ندانسته‌اند و بلکه دخل بنظام اقتصادی تلقی نموده‌اند مذاهب عموماً پیروی این نظریه را کرده‌اند ولی نظری که فعلاً مورد توجه قرار گرفته ربح را تجویز نموده و قوانین امروزه کلیه پیروی آن را نموده‌اند ولی با وجود این امر نرخ آنرا نوعاً آزاد نگذاشته و با سنجش وضعیت اقتصادی نرخ را معین و بسا تغییر آن نرخ را ترقی و تنزل میدهند.

از نظر تاریخی دایران تا قانون ودایع و خسارات که در ۱۴ ماده در ۱۳۰۵ تصویب گردیده مجوزی برای مطالبه آن وجود نداشت گرچه اصول محاکمات حقوقی مصوب ۱۳۲۹ قمری در ماده ۱۹۸ در تقویم مدعا به بطور ابهام از خسارت تأخیر تأدیه نامی برده است ولی چون نرخ آن معین نبوده عملی نشده و مورد حکم واقع نمیگردیده در قانون ودایع و خسارات مقدار ربح را بتعریفه وزارت تعدلیه محول نموده است.

قانون مزبور تا قانون تسریع محاکمات مصوب ۳۰۹ مورد

عمل بوده و در قانون مزبور که قانون ودایع و خسارات را نسخ نموده و نرخ ربح را در ماده ۳۶ خود معادل صدی دوازده محکوم به در سال قرار داده که بعداً بوجوب قانون اصلاح تسریع محاکمات نرخ مزبور به میزان صدی یازده محکوم به در سال تعیین شده سپس قانون ثبت اسناد و املاک ۳۱۰ که مواد ۲۴ و ۳۵ آن در ۱۳۱۲ اصلاح شده مقررات مربوطه به خسارت و تأخیر تأدیه را تکمیل نمود که ذیلاً شرح آن بیان میگردد

ربح بدو صورت نظامی مینماید: وجه التزام و ربح قانونی

وجه التزام و آن عبارت از ربیعی است که در قرار داد تنظیمی بین طرفین مقدار آن معین گردیده چنانکه تبصره ۲ ماده ۳۴ قانون ۳۱۰ میگوید که وجه التزام وجهی است که در ضمن معامله اصلی و یا هر نوع قرار داد و معامله دیگری مقرر میشود که در صورت تأخیر مدیون بطور مستقیم یا غیر مستقیم از اداء دین خود بدائن بدهد.

وجه التزام از نظر وضوحی را که داشته است در اصلاح ماده ۳۴ قانون ثبت از تعریف آن صرف نظر گردید و تبصره مزبور حذف شده است.

قرار داد وجه التزام نظر بماده ۱۰ قانون مدنی و همچنین مفاد ماده ۲۲۸ قانون مزبور نسبت بطرفین و قائم مقام آنها در صورتیکه نرخ آن از ربح قانونی تجاوز ننماید لازم العمل است.

ربح قانونی - و آن عبارت از ربیعی است که مقدار آنرا قانون معین نموده است و نرخ آن صدی یازده در سال میباشد در صورتیکه مورد حکم واقع گردد و صدی

دوازده در سال در موردی که موضوع ورقه لازم الاجرای اداره ثبت قرار گیرد

استحقاق دائن در مطالبه ربح قانونی در صورتی است که وجه التزام بین دائن و مدیون برقرار نشده باشد و مبداء آن بر طبق تبصره ٤ ماده ٣٤ اصلاحی در مورد معاملات با حق استرداد از تاریخ انقضاء مدت حق استرداد تعلق خواهد گرفت و در مورد سایر معاملات استقراضی خواه وثیقه داشته خواه نداشته باشد تعلق خسارت تاخیر اداء مشروطه به تقدیم اظهار نامه یا عرض حال است و از تاریخ ابلاغ اظهار نامه یا تقدیم عرض حال احتساب خواهد شد

ماده ٣٤ قانون تسریع محاکمات اصلاحی در مورد دعاوی غیر تجارتي که بر نیت اقامه شده و همچنین در مواردی که مستند دعوی سند کتبی بوده و مطابق قانون شهادت و امارات محاکم میتوانند حکم دهند از تاریخ صدور اولین حکمی که بر علیه مدعی صادر میشود خسارت تاخیر تأدیه تعلق خواهد گرفت و مقررات تبصره ٤ ماده ٣٤ اصلاحی نباید رعایت شود.

ربح قانونی از دو جهت مورد نظر واقع میگردد: اول در مورد ع-م ذکر وجه التزام بین طرفین که در حدود مقررات فرق ربح قانونی رعایت میشود.

دوم در صورت تجاوز وجه التزام مقرر بین طرفینی که نامیزان ربح قانونی تنزل داده میشود چنانچه ماده ٣٥ اصلاحی قانون ثبت که محاکم عدلیه را منع نموده در هیچ مورد نسبت بوجه التزام بیش از صدی پانزده در سال بنسبت مدت تأخیر حکم ندهند و ادارات ثبت بیش از صدی دوازده در سال ورقه لازم الاجراء صادر ننمایند

بنابراین هرگاه بین طرفین بیش از مبلغ مذکور فوق معین گردد زیاده لازم العمل نبوده و حکم و ورقه لازم الاجراء صادر نمیشود

مقصود از وجه التزام مذکور در ماده ٣٥ وجه التزامی است که بعنوان خسارت تاخیر تأدیه و ربح معین گردیده و شامل وجه التزامی که بعنوان مجازات از تأخیر انجام

اثر قرار داده شده نخواهد بود چه ممکن است که معتمد له برای اینکه متمهد را وادار نماید تا در موعد مقرر بانجام تعهد خود اقسام کند با او قرار میدهد که هرگاه تعهد خود را در موعد انجام ندهد مبلغ معینی با او بپردازد بنا بر این تعبیر فرقی نخواهد کرد که انجام پرداخت وجه باشد یا انجام عمل دیگری مانند بناء عمارت یا تسلیم عین غیر منقول چنانکه کسی قرار بدهد که هرگاه پس از یکماه هزار ریال بپردازد علاوه بر آن هزار ریال دیگر بدهد یا آنکه قرار دهند که هرگاه پس از یکماه هزار ریال بپردازد بازاء هر یکماه تأخیر دو بست و پنجاه ریال علاوه بپردازد که در فرض اول وجه التزام در مقابل انجام عمل و در ثانی در عوض خسارت تأخیر قرار داده شده است

کلیمه خسارت تاخیر تأدیه بکه مورد حکم واقع میگردد چه در مورد معاملات با حق استرداد چه در مورد سایر معاملات استقراضی بمحکوم له پرداخته نخواهد شد بلکه بر طبق ماده ٣٦ قانون ثبت ١٣١٠ در صورتیکه در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود بر طبق مواد ٤٢ و ٤٤ قانون تسریع محاکمات ثبت آن بصندوق عدلیه پرداخته خواهد شد

در صورتیکه محکوم له مطالبه خسارت تاخیر تأدیه بشماید و بعداً از مطالبه آن منصرف شود ماده ٤٣ قانون تسریع محاکمات دستور میدهد که دادگاه باید فقط حکم بثلث خسارات بانفع صندوق عدلیه صادر کند و این مبلغ بمعهد محکوم علیه میباید

اما نسبت بوجه التزام بر طبق بند دو ماده ٣٦ قانون ثبت در صورتیکه در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود چنانچه بیش از صدی ده باشد مازاد از صدی ده تا صدی پانزده نیز مشمول ٤٢ و ٤٤ قانون تسریع محاکمات است یعنی بانفع صندوق عدلیه ضبط خواهد شد و چنانچه صدی ده یا کمتر باشد تماماً بمحکوم له پرداخته خواهد شد ولی هرگاه وجه التزام بوسیله اداره ثبت در نتیجه صدور ورقه لازم الاجراء اخذ شود منتهی

رفع اختلاف با عضویت مدیر ثبتی که در مقر محکمه بدایتی که دستور اجرای ثبت در حوزه آن محکمه صادر شده است تشکیل میگردد.

### دوم شکایت از عملیات اجرایی

از قرار صدی دوازده در سال است که تماماً به طلب کار داد، میشود

رفع اختلافات راجع عملیات اجرایی بر طبق ماده ۹۶ قانون ۱۰۱۰ با مدیر ثبت بوده است و چون در عمل رسیدگی بان مورد اشکال واقع گردید در اسفند ۱۳۱۴ ماده مزبور و ماده ۹۷ و ۹۸ تغییر یافت و رسیدگی بکلیه شکایات ناشی از عملیات اجرا را به هیئت رفع اختلاف محول نمود.

در جریان امر چون شکایات زیاد بود در هیئت مزبور رسیدگی بانها موفق نمیکند مواد ۹۶ و ۹۷ و ۹۸ در ۱۵ خرداد ۱۳۱۶ در ذیل عنوان قانون دفتر اسناد رسمی و تحت مواد ۵۹ الی ۶۵ اصلاح و شرح آن بتفصیل ذیل است:

شکایات مربوطه با اجراء مفاد اسناد رسمی بدو دسته تقسیم شده اند:

۱- شکایات مربوطه با اجرای دستور بنده که مرجع آن هیئت رفع اختلاف است.

۲ شکایات مربوطه بطرز عمل و قیامات اجرائی ورقه لازم اجرا که مرجع آن حاکم بدایت میباشد و کلیه شکایات مربوطه با اسناد رسمی بر طبق ماده ۴۱ نظامنامه در مرکز به دائره ثبت ايراني و در ولایات بدترتبت محل داده میشود که برای رسیدگی بنزد حاکم بدایت بفرستد و حاکم مزبور آنچه مربوط بقسمت دوم باشد منفرداً رسیدگی نموده و نسبت بشکایاتی که مربوط بقسمت اول است کمیسیون حل اختلاف را تشکیل می دهد.

الف هیئت رفع اختلاف مرکب از حاکم بدایت و مدعی العموم بدایت و مدیر ثبت محلی است که در آن محل دستور اجرا داده شده و در صورتیکه دستور اجرا بتوسط مدیر ثبتی داده شده باشد که محل او در مقر محکمه بدایت نیست هیئت

هیئت حل اختلافات در مرکز تشکیل میشود از رئیس ثبت اسناد ایرانی تهران و حاکم شعبه ۱۰ بدایت و نماینده مدعی العموم بدایت شکایات بایستی به ترتیب شماره و تاریخ تقدیم مطرح شود مگر در صورتیکه شکایت واصله از ناحیه متعهدی باشد که در زندان است و در اینصورت حاکم بدایت باید روی آن قید نماید که شکایت از ناحیه شخص زندانی است تا در اولین جلسه هیئت خارج از نوبت مورد رسیدگی واقع شود هرگاه هیئت حل اختلاف محتاج به توضیحات از اجرا یا طرفین قضیه باشد میتواند برای خواستن توضیح اشخاصی را که لازم میدانند احضار نماید

هیئت مذکور در رسیدگی خود هرگاه تشخیص دهند که مدلول سند بخالف قانون مدنی میباشد چنانکه تعهد در مقابل دینی است که در نتیجه قمار حاصل شده است و یا دستور اجرا و مفاد ورقه اجرائیه مطابق مدلول سند رسمی نبوده چنانکه کسی مقداری ذغال سنگ بمبلغ معینی خریده و بعداً شخص خریدار ورقه اجرائیه به پرداخت ثمن صادر نماید و یا آنکه تعهدی که امر با اجرای آن شده است متوقف بر مقدمه و یا شرطی بوده است که حصول مقدمه یا شرط مورد اختلاف بین متعهد و متعهد له واقع شده و حل آن موکول بر رسیدگی قضائی است چنانکه بنامی تعهد کرده باشد که با تسلیم مالک مصالح ساختمانی بنا را در مدت معینی با تمام رساند و هرگاه نرساند مبلغی بعنوان وجه التزام بپردازد و بعداً مالک بعنوان آنکه در مدت مقرر بنا با تمام نرسیده وجه التزام را مطالبه و ورقه اجرائیه صادر شود و در نتیجه آن متعهد شکایت نماید و مدعی گردد که سبب تأخیر عدم تسلیم مصالح ساختمانی در موقع مقرر بوده است و مالک منکر آن باشد و به تحقیقات محلی استناد جوید. در هر يك از سه مورد پس از

آنکه هیئت حل اختلاف در نتیجه رسیدگی امور فوق را تشخیص داد دستور اجرا را ابطال میکند یعنی ورقه اجراییه را ابطال مینماید لکن در مورد اول که مفاد سند مخالف با قانون مدنی بوده ذینفع میتواند برای اثبات حقانیت خود به محکمه صالحه مراجعه نماید و در مورد دوم که دستور اجرا با مفاد سند مطابق نبوده برای صدور ورقه اجراییه جدیدی مطابق با مفاد سند بدفتر اسناد رسمی مربوطه مراجعه نماید و مدیر ثبت بر طبق مقررات دستور مجدد مطابق مفاد سند رسمی صادر مینماید. و در مورد سوم که انجام نتهدمتوقف بر انجام شرط و یا مقدمه مورد اختلاف باشد جریان اجرایی ثبت بکلی موقوف مانده و موکول باثبات انجام مقدمه از ناحیه متعهدله در محکمه صالحه خواهد بود و احوال حکمی که در

نتیجه مراجعه ذی نفع صادر میشود با محکمه مزبور میباشد  
 ب - در صورتیکه شکایات مربوطه بطرق عمل و اقدامات اجرایی باشد بشرحی که گذشت رسیدگی بآن با حاکم بدایت محلی است که اقدامات اجرایی در آن حوزه بعمل میآید و مشارالیه با رعایت مفاد قانون و نظامنامه مفاد اسناد رسمی و بخش نامه های مربوطه رسیدگی و جریان اجرایی موافق نظر حاکم مزبور تعقیب یا تکمیل و یا الغاء خواهد شد  
 تصمیم هیئت و همچنین تصمیم حاکم بدایت در دو مورد فوق قابل شکایت نبوده و از موجبات رد حاکم مطابق اصول محاکمات نخواهد بود  
 بر طبق ماده ۶۴ مادامیکه از طرف هیئت رفع اختلاف و حاکم بدایت نسبت بشکایت شاکی تصمیم اتخاذ نشده شکایت بهیچوجه مانع از جریان اجراء نیست