

# رأى وحدت رویه شورای عالی ثبت پیرامون مستثنیات دین

---

مهدی کریمپور

مدیر کل امور اسناد و سردفتران



ژرفشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی



پښتونستان د علوم او مطالعات فریښی  
پرتال جامع علوم انسانی

### رأی وحدت رویه مورخ ۱۳۷۶/۸/۱۱ شورای عالی ثبت پیرامون مستثنیات دین

الف - به موجب پرونده اجراییه تشکیلی در ثبت کازرون، بانویی علیه زوج خود برای وصول یکصد عدد سکه بهار آزادی (ما فی القبالة) اجراییه صادر که پس از ابلاغ بستانکار تقاضا کرده که اصل یا مازاد ملک بدهکار بازداشت گردد که در نتیجه چهار دانگ مازاد پلاک مزبور بازداشت می‌شود. لکن بدهکار مدعی می‌گردد که ملک بازداشت شده، جزو مستثنیات دین است و به عمل اجرا معترض می‌گردد که رییس ثبت محل به اعتراض مذکور طبق ماده ۲۲۹ آیین نامه اجرایی رسیدگی و اظهار نظر می‌نماید: «چون پلاک مذکور در رهن بانک می‌باشد لذا به استناد تبصره ذیل ماده ۶۹ آیین نامه اجرا، خواسته بدهکار قانونی نیست و رد می‌شود.»

این نظریه مورد اعتراض بدهکار واقع شده و موضوع در هیأت نظارت ثبت استان فارس طرح و رأی هیأت به این شرح است:

«نظر به این که ثبت کازرون در موقع اعلام نظریه توجه به تبصره اصلاحی ماده

۶۹ دایر بر لغو بند ۲ مذکور ننموده است، از این رو نظریه صادره فسخ می‌گردد...»

ب - طبق یک فقره پرونده اجرایی متشکله در ثبت کازرون که به استناد چک بلامحل صادر گردیده، پس از ابلاغ اجراییه، بستانکار درخواست بازداشت مازاد پلاک ثبتی ملکی بدهکار را می‌نماید که مورد اعتراض بدهکار واقع شده و رییس واحد ثبتی به اعتراض مزبور رسیدگی کرده و چنین نظر می‌دهد:

«با بررسی پرونده و گزارش، چون خانه پلاک مذکور در رهن بانک می‌باشد، لذا

برابر تبصره ۶۹ آیین نامه، تقاضای بدهکار بر رفع بازداشت مسموع و قانونی نیست.»

به علت اعتراض بدهکار به نظریه رییس ثبت، پرونده در هیأت نظارت ثبت استان

فارس طرح و رأی هیأت نظارت به شرح ذیل صادر گردیده است:

«نظریه اعلام شده از جانب آقای رییس ثبت کازرون تأیید می‌شود...»

بنابراین، ملاحظه می‌شود که آرای هیأت نظارت نسبت به امری واحد، متناقض و مغایر یکدیگر صادر شده است، زیرا در یک مورد رأی بر بازداشت ملک که در رهن بانک بوده بدون توجه به اصلاحیه ماده ۶۹ آیین نامه اجرایی مورخ ۱۳۷۰/۹/۱۷ صادر شده و در رأی دیگر به اصلاحیه توجه شده و رأی به رفع بازداشت مازاد ملک که در رهن بوده اصداً می‌یابد که اداره کل ثبت استان فارس با عنایت به مغایرت موضوع، جریان امر را گزارش و اعلام نموده:

«با عنایت به ماده ۳۴ قانون ثبت و تبصره ۷ آن و ماده ۳۴ مکرر و تبصره ۳ ماده ۳۰ آیین نامه اجرایی معاملات شرطی و رهنی با حق استرداد مصوب ۱۳۵۲/۲/۱۶ و فراز ۱ الی ۱۱ ماده ۵۰ آیین نامه نحوه توقیف حق بدهکار نسبت به مازاد در وثیقه و استیفای حقوق توقیف کننده و حذف ماده ۶۹ آیین نامه قدیم و با توجه به این که رأی‌های فوق‌الذکر معارض یکدیگر صادر شده در موارد ذکر شده، کدام یک از آراء مد نظر قرار گیرد چون به نظر ثبت استان آراء فوق‌الذکر معارض یکدیگر صادر شده بود مجدداً در هیأت نظارت مطرح، هیأت نظارت برابر تصمیم مورخ ۱۳۷۵/۹/۱۴ اعلام نموده رفع تعارض به عهده شورای عالی ثبت می‌باشد...»

علی‌هذا، پرونده‌های مورد بحث در اداره کل امور اسناد و سردفتران رسیدگی شده و پس از کارشناسی لازم سرانجام معاونت محترم رییس قوه قضاییه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، به استناد تبصره ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت که می‌گوید: «... ولی مدیر کل ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آراء هیأت‌های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می‌نماید...» دستور فرمودند به منظور ایجاد وحدت رویه پرونده در شورای عالی ثبت مطرح گردد که موضوع در تاریخ ۱۳۷۶/۸/۱۱ در شورای عالی ثبت «قسمت اسناد» مطرح و به شرح آتی رأی شورای عالی ثبت صادر شده است:

«با توجه به محتویات پرونده و گزارش کار رأی شماره  $\frac{۳۳۹۰}{۷۱/۸/۲۷}$  هیأت نظارت مبنی بر تجویز بازداشت مازاد ملکی که در رهن است تأیید و به لحاظ مذکور رأی شماره  $\frac{د/۳۶۰۲}{۷۳/۷/۱۸}$  هیأت نظارت فسخ می‌شود.

«اسفندیار غفاری، حسین آل یاسین، مهدی کریمپور»

اینک توجه خوانندگان محترم را در مورد مستثنیات دین به مطالب زیر معطوف می‌دارد:

قبلاً به موجب ماده ۴۷ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، مصوب ۱۳۲۲ و بندهای چهارگانه آن، بازداشت لباس و اشیاء و اسباب ضروری و آذوقه به مقدار یک ماه متعهد و خانواده او و نوشتجات به استثنای مطالبات و کاغذهای قیمتی و سهام شرکتها و لباس رسمی و غیر رسمی متعهد و اسلحه و اسب نظامیان و مأمورین امنیه و شهربانی و اسباب و آلات زراعتی و حرفه‌ای و صنعتی که برای تأمین معیشت ضروری یومیه بدهکار لازم بود، منع شده بود. سپس با تصویب آیین نامه اجرایی دیگری در سال ۱۳۵۵ به موجب ماده ۶۹ آیین نامه اخیر، ضمن تغییرات مختصری در اصل ماده ۴۷ مذکور یک تبصره و چند بند به آن افزوده شده است و مجدداً توسط شورای عالی قضایی سابق و قوه قضاییه بندهای دیگر به ماده ۶۹ اضافه یا حذف گردیده است. از جمله، حذف تبصره ماده ۶۹ مورد بحث در خصوص مستثنیات دین که در رهن و وثیقه می‌باشد.

تذکر این نکته لازم است که در این راستا، بیشترین موضوع، مسأله مسکن و اتومبیل است که در اجرای ثبت مطرح و پرونده‌های زیادی نسبت به آنها در جریان است و اضافه می‌نماید که موضوع فروش خانه (بیت) دارای سابقه تاریخی بوده و تا آنجا که نگارنده اطلاع دارد، در این خصوص شیخ طوسی (ابوجعفر محمد بن حسن متولد ۲۸۷ هـ ق وفات ۴۶۰ هـ ق) در کتاب النهایه ص ۳۰۹ آورده است (ترجمه فارسی): «... روا نبود سرایی که مردم در وی نشیند به فروختن و نه یا خادمی که خدمت وی از بهر وام چون آن مقدار بود که در وی کفایت وی بود. پس اگر سرایی بود

که وی را غله‌ای بود، الزام کند به فروختن آن و همچنین اگر سرایی بزرگ بود فراخ و وی را بدون آنکه کفایت بود، الزام کنند تا آن بفروشد و اختصار کند بر دون آن و مستحب است صاحب دین را که الزام نکند وی را و صبر کند بر وی...».

پس، ملاحظه می‌شود که شیوه ادای دین توسط کسی که دارای مسکن است، چگونه مقرر شده است.

در خاتمه، ذکر این نکته را برای همکاران ثبتي ضروری می‌داند که اگر بستانکاری تقاضای بازداشت خانه بدهکار را کرد، اجرای ثبت نباید بدو در مورد نیاز بدهکار یا کمیت و یا کیفیت ملک اظهار نظر کند، بلکه مکلف است آن را طبق مقررات بازداشت کند و اگر اعتراضی نسبت به این عمل اجرایی واصل شد، رییس ثبت مربوط باید طبق ماده ۲۲۹ آیین نامه اجرا به اعتراض رسیدگی و اظهار نظر کند. بدیهی است، مراجع بعدی که به اعتراضات اشخاص رسیدگی می‌نمایند هیأت نظارت و شورای عالی می‌باشد.