

معاملات با حق استرداد در گذر زمان

عطاءاله روشن قنبری^۱

مقدمه

معاملات با حق استرداد (هرچند خود این اصطلاح محل مناقشه می‌باشد) از ابتکارات قانون ثبت به شمار می‌آید. قانونگذار در ابداع این تأسیس حقوقی ملاحظات و اهدافی را مد نظر داشته که رسیدن به این اهداف با سایر ابزارهای حقوقی موجود در زمان وضع مواد ۳۳ و به بعد قانون ثبت میسر نمی‌نمود. حمایت از بدهکاران، جلوگیری از معاملات ربوی، و هدایت منابع مالی به سوی فعالیت‌های مولد اقتصادی از جمله اهداف چشم‌اندازهای مورد نظر قانون‌گذار بوده، اما همان‌طور که مبرهن است هر قانونی بیانگر نیازهای موجود در زمان وضع آن می‌باشد و با تحولات اجتماعی و خصوصاً اقتصادی چه‌بسا قانون مصوب رنگ دیگری به خود گرفته و برداشت نهادهای قضایی و رسمی از آن با اهداف اولیه قانونگذار در تعارض قرار گیرد. در این نوشتار سعی شده با رعایت اختصار سیر قانونی و نگاه‌های گوناگون به این تأسیس حقوقی و آخرین تحول حادث در

۱. سردفتر اسناد رسمی شماره ۸۸۵ تهران و عضو هیأت تحریریه مجله کانون.

سال ۱۳۸۶ نیز بررسی شود.

مبحث نخست: سیر تحولات قانونی

۱ - ماده ۲ - قانون متمم قانون ثبت مصوب دی‌ماه ۱۳۰۷ برای نخستین بار بیع شرط را با شرایط خاصی مقید و محدود نمود؛ بدین ترتیب که به انتقال دهنده (بایع شرطی) تکلیف می‌کرد حق طرف مقابل (خریدار شرطی) را در تقاضانامه ثبت قید نماید. این قانون صرفاً در خصوص املاک حاکم بود.

۲ - قانون ثبت مصوب سال ۱۳۱۰: در این قانون برای نخستین بار اصطلاح معاملات با حق استرداد به کار برده شد و اثر تملیکی از معاملات شرطی سلب گردید. مواد ۳۳ و ۳۴ این قانون با توجه به مواد ۳۸ و ۳۹ به شکل بی‌سابقه‌ای از بدهکار (بایع شرطی) حمایت می‌نمود، به طوری که برخی آن را قانون حمایت از بدهکاران نامیدند.

۳ - اصلاحات قانون ثبت در سال ۱۳۱۲: ماده ۳۴ قانون ثبت مصوب اسفند ماه ۱۳۱۰ دوسال بعد در تاریخ ۱۵ اسفند سال ۱۳۱۲ اصلاح شد. اصلاحات به عمل آمده [شامل] افزایش مهلت بدهکار از ده روز به دو ماه پرداخت اصل دین و اجرت المسمای عقب افتاده خسارت تأخیر تأدیه و تقویم عادلانه برای شروع مزایده می‌باشد.

۴ - اصلاحات قانون مذکور در سال ۱۳۲۰: در این سال در صدر ماده ۳۴ قانون ثبت اموال منقول نیز مورد لحاظ قرار گرفت. مهم‌ترین مشخصه اصلاحات این سال ماده ۳۴ مکرر می‌باشد که امکان انجام معامله مجدد را نسبت به مورد معامله پیش بینی کرده، آن هم با قید حق بستانکار مقدم.

۵ - اصلاحات مجدد در ۱۳۵۱: این اصلاحات آخرین مورد اصلاحی قبل از اصلاحات سال ۸۶ می‌باشد که در متن این نوشتار مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۶ - اصلاحات مجدد در سال ۸۶: اصلاح ماده ۳۴ قانون ثبت ۱۳۵۱ و حذف ماده ۳۴ مکرر آن.

مبحث دوم: تعریف

در قانون ثبت تعریفی از معاملات با حق استرداد دیده نمی‌شود. مواد ۳۳ و ۳۴ قانون

ثبت در این زمینه ساکت است همین امر موجب شده نظرات مختلفی از سوی حقوقدانان ابراز شود. این که معاملات با حق استرداد معامله جدیدی محسوب می‌گردد یا همان معاملات موجود (بیع شرط وغیره) می‌باشد و فقط قانونگذار آثار آنها را تغییر داده است، تعریف مشخصی از معاملات با حق استرداد به دست نمی‌دهد. فلذا هر یک از نویسندگان حقوقی تعریفی را ارائه می‌نمایند که در جای خود بهره‌ای از واقعیات دارد چنانکه یکی از حقوقدانان آن را عقد مستقلی می‌داند که به موجب آن احد از طرفین مبلغی را به دیگری قرض می‌دهد و در مقابل مالی را به عنوان وثیقه برای مدت معینی می‌پذیرد که پس از انقضاء مدت طلب خود را دریافت و وثیقه را مسترد دارد. چنانکه مشاهده می‌شود تعریف مذکور با اراده ظاهری در معاملات با حق استرداد مثل بیع شرط هماهنگی ندارد زیرا چنین معامله‌ای حکایت از قرض ندارد. حقوقدان دیگر اصولاً اصطلاح معاملات با حق استرداد را نفی می‌کند زیرا که معتقد است چنین معاملاتی ناقل نیستند و عنوان صحیح آن را (معاملات وثیقه‌ای غیر منقول) نهاده است.^۱ این تعریف خلاف ماده ۳۴ قانون ثبت و تبصره یک آن و رویه جاریه قضایی و اجرای ثبت در خصوص اموال منقول می‌باشد و خارج کردن اموال منقول غیر قابل توجیه می‌باشد. در تعریفی دیگر این حقوقدان بیان می‌دارد که به موجب آن مدیون در معاملات با حق استرداد می‌تواند با رد طلب بستانکار خود مال مورد وثیقه را تحت تصرف کامل خود درآورد. ملاحظه می‌شود که تعریف مذکور جامع و کامل نیست و بیشتر مبتنی بر مصادره به مطلوب می‌باشد چون در پاسخ به این که معاملات با حق استرداد چیست، به آثار آنها می‌پردازد و در خصوص این که مقصود از واژه استرداد چه می‌باشد، آن را استرداد وثیقه می‌داند نه استرداد مالکیت و در برابر تبصره ماده ۳۳ قانون ثبت در خصوص عبارات انتقال دهنده و انتقال گیرنده آن را ظاهر الفاظ معامله با حق استرداد می‌داند و اظهار می‌دارد که صوری است و اصل معامله در اینجا مورد

۱. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، *ترمیم‌نویزی حقوق*، شماره ۱۷۷۲.

نظر قانونگذار نبوده است. از نظر این استاد حقوق عنصر مغایه فارغ بیع شرط صوری و معامله با حق استرداد می‌باشد. ایشان در مورد ماده ۴۶۳ قانون مدنی که مقرر می‌دارد: «اگر در بیع شرط معلوم شود که قصد بایع حقیقت بیع نبوده است، احکام بیع در آن مجری نخواهد بود» اعلام می‌دارند: یعنی احکام معاملات با حق استرداد در آن مجری خواهد بود.^۱ حال ریشه این استنباط چیست و آیا این ماده در مقام بیان بوده یا نه جای بحث اینجا نمی‌باشد و موجب اطاله کلام است. در مقابل یکی از حقوقدانان دیگر صراحتاً اعلام می‌دارد که ماده ۴۵۹ قانون مدنی به موجب مواد ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت تخصیص یافته است و در تفسیر ذیل ماده ۴۶۳ قانون مدنی می‌گوید:^۲ مقررات مواد ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت انحراف قصد بایع از حقیقت بیع را به صورت (فرض قانونی) درآورده و نهاد معامله با حق استرداد را تأسیس کرده است، پس نه تنها الفاظ بیع حمل بر معانی عرفیه نمی‌شود اثبات قصد بایع براین که بیع واقعی را انشاء کرده است امکان ندارد یا مؤثر در حکم نیست. ایشان در تعریف معامله با حق استرداد اظهار می‌دارند: مقصود از معامله با حق استرداد هر عقد تملیکی و معوض است که در آن انتقال دهنده با رد عوض که دریافت کرده است مال تملیک شده را استرداد کند، خواه معامله بیع با شرط خیار باشد یا صلح یا خواه امکان استرداد به وسیله شرط خیار باشد یا وکالت و نذر.

تعریف اخیر عناصری از تحول و دوری از تفکر سنتی را به دنبال دارد، اما نه تمام و کمال. در خصوص تعریف دسته اول از حقوقدانان می‌توان گفت تمام سعی در حفظ بیع شرط و امثال آن و توسل به تفسیر مغایه‌ای بودن عقد بیع شرط واقعی می‌باشد و بیشتر دیدگاهی نظری و ذهنی است که در ابتدا درگیر شدن در این مباحثه فایده عملی به دنبال ندارد زیرا حداقل در تنظیم اسناد رسمی خصوصاً با توجه به احکام مواد ۷۰ و ۷۶ قانون

۱. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، مجموعه محشی قانون مدنی، صفحات ۲۹۵ و ۲۹۶ و ۲۹۷.

۲. کاتوزیان، ناصر، قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی معاصر.

ثبت اراده ظاهری و باطنی طرفین چنین عقدی (معامله با حق استرداد) با یکدیگر منطبق می‌باشد. و اثبات خلاف آن شاذ و نادر و بلکه با توجه به قانون ثبت غیر قابل اثبات. در تعریف دسته دوم نیز تملیکی بودن چنین عقدی محل مناقشه می‌باشد زیرا اولاً، بحث بر سر آن است که نقل و انتقالی صورت نگرفته چنانکه صراحت مواد ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت و فلسفه تأسیس معاملات با حق استرداد چنین است. ثانیاً، اگر منظور مقنن آن است که از معاملات ربوی و فعالیت‌های غیر مولد اقتصادی جلوگیری نماید و تنها در چهارچوب مواد قانونی ذکر شده حقوق طرفین را مشخص نماید حتی این که بگوئیم مالکیت منافع حداقل به انتقال گیرنده منتقل می‌شود نیز جای بحث دارد زیرا منافع نیز هرچند در آنات زمانی ایجاد می‌شود دارای ارزش مالی است و خود ارزش اضافی علاوه بر اصل طلب و اجور و عنداللزوم خسارات تأخیر تأدیه محسوب می‌شود که قطعاً خلاف نظر قانونگذار در حمایت از بدهکار محسوب می‌شود.

به نظر می‌رسد بتوان از مجموع مواد ۳۳ و ۳۴ به بعد قانون ثبت این معاملات را چنین تعریف کرد: عقدی است تشریفاتی و لازم که به موجب آن یک طرف عقد در مقابل دریافت وجه مالی اعم از منقول و غیر منقول را برای مدت معینی وثیقه بازپرداخت آن قرار می‌دهد و با پرداخت دین (اعم از اصل طلب و عنداللزوم خسارات تأخیر تأدیه) مورد وثیقه آزاد می‌گردد و در غیر این صورت و عدم انصراف طلبکار از استیفای مطالبات خود از محل وثیقه (اعراض) با تقاضا و صدور اجرائیه از طریق دفاتر اسناد رسمی عقد مذکور منتج به نقل می‌گردد خواه منتقل الیه طلبکار باشد یا غیر از مواد قانونی، خصوصاً مواد ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت بیش از این استنباط نمی‌گردد و علی‌الاصول مواد مذکور به هیچ وجه وامدار تعاریف قانون مدنی در خصوص بیع شرط و سایر عقود نمی‌باشد، هویت مستقل معاملات با حق استرداد و تنظیم روابط بین طلبکار و بدهکار آن را به صورت عقدی با ویژگی‌های خاصی درآورده است. استفاده از واژه‌های بیع شرط و رهن در موارد ۳۳ و ۳۴

قانون ثبت اوصاف غالب و این که روابط دو طرف عقد چگونه باید تنظیم گردد نه این که همان عقود را در قانون ثبت تکرار نماید. بدیهی است عقد رهن مندرج در قانون مدنی با عقد رهن موضوع ماده ۳۴ قانون ثبت و تبصره‌های آن تفاوت‌های چشمگیری دارند که البته در برخی اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی نیز این تفاوت‌ها رعایت نشده و سند تنظیمی در ظاهر منطبق با قانون ثبت ولی در واقع مطابقتی با مقررات معاملات با حق استرداد ندارد که جهت جلوگیری از اطاله کلام از ورود به آن خودداری می‌نمائیم.

مبحث سوم

دیدگاه شورای محترم نگهبان قانون اساسی در خصوص معاملات با حق استرداد

در تاریخ ۱۳۶۴/۹/۱۹ در خصوص ماده ۳۴ قانون ثبت طی نظریه‌ای به شماره ۴۸۹۸ در پاسخ به پرسش مطرح شده از سوی شورای عالی قضایی وقت چنین اظهار نظر می‌نماید:

۱- در بیع به شرط خیار و نحو آن مثل شرط وکالت فروشنده در انتقال صبیح به خود پس از انقضای مدت و عدم اخذ به خیار و انتفاء موضوع شرط مورد معامله ملک طلق مشتری است و بنابراین ترتیبات مقرر در این ماده در مورد آن مغایر موازین شرعی می‌باشد.

۲- در مورد رهن نیز از لحاظ این که مرتهن در صورتی که از جانب راهن وکالت در فروش نداشته باشد نمی‌تواند مستقلاً اقدام نماید و بعد از مطالبه و امتناع راهن باید رفع امر به حاکم شرعی نماید و همچنین از لحاظ واگذاری کل عین مرهونه به مرتهن در صورتی که قیمت آن بیشتر از دین باشد مغایر با موازین شرعی است.

۳- تأخیر در وصول دین در مواردی که حال و معجل شده باشد به مدت ۸ ماه یا بیشتر نیز با موازین شرعی مغایرت دارد.

پرسش نخست آن است که آیا نظریه شورای نگهبان در خصوص مورد یعنی

مصوبه‌ای که قبل از ایجاد شورای نگهبان به تصویب رسیده و مراحل قانونی زمان خویش را به طور کامل طی نموده دارای وجاهت حقوقی می‌باشد یا خیر؟ در این خصوص دو نظریه کلی ارائه گردیده که به اختصار به آن می‌پردازیم:

الف - با توجه به اصل چهارم قانون اساسی و خصوصاً عبارات «عموم و اطلاق» مندرج در اصل مذکور، شورای محترم نگهبان حق اظهار نظر و اعمال نظر را در خصوص کلیه قوانین و مقررات قبل از انقلاب را نیز دارا می‌باشد.

ب - دومین نظر که مخالف نظریه و برداشت نخست می‌باشد اذعان می‌دارد که اصولاً اصل چهارم قانون اساسی که در بخش کلیات واقع شده و صرفاً در مقام بیان حدود و صلاحیت کلی شورای نگهبان و نحوه نظارت بر مصوبات مجلس شورای اسلامی می‌باشد و قاعداً از منظر قانون نویسی نیز این نظر وارد به نظر می‌رسد زیرا نظارت شورای محترم نگهبان بر مصوبات مجلس شورای اسلامی می‌باشد و به ماقبل آن تسری ندارد چون خلاف شرع اعلام نمودن مصوبات قبل از انقلاب به هر طریق که باشد نوعاً ایجاد خلاء می‌نماید و به عبارتی نوعی نسخ ضمنی یا صریح قوانین مصوبه پیشین محسوب می‌گردد که نتیجتاً از مصادیق وضع قوانین است در حالی که اعمال قوه مقننه از طریق مجلس شورای اسلامی است و این وظیفه و تکلیف به مرجع دیگری واگذار نگردیده است. اما نظریه مرقوم را از جنبه دیگری نیز می‌بایست مورد بررسی قرار داد، بدین صورت که با نگاهی به این نظریه تفکر سنتی و فقهی آن به خوبی نمایان است. همان اصطلاحات بیع شرط و عقد رهنی در این نظریه مشاهده می‌شود گویی شورای محترم نگهبان تعاریف حقوقدانان ما را تکرار می‌نماید که تمامی ماهیت وجودی معاملات با حق استرداد را منحصر به بیع شرط و نحو آن می‌داند در حالی که این عقود تنها عقود رایج جهت انجام چنین معاملاتی هستند. قانونگذار در مقام بیان و تعریف بیع شرط و مانند آن نمی‌باشد. چه، تعاریف مذکور در قوانین و فقه امامیه مشخص می‌باشد بلکه با وضع

عنوان معاملات با حق استرداد می‌خواهد هرگونه معامله مبتنی بر پرداخت وجه در قبال توثیق مال منقول یا غیر منقول را تحت ضابطه خاص قرار دهد زیرا به دور از ساحت قانونگذار حکیم می‌باشد که در مقام نفی و سد اعمال و معاملات خاص همان‌ها را مبنای استدلال و تعریف خویش قرار دهد. مسأله دیگری که به ذهن می‌رسد این است که آیا واقعاً چنین برداشتی می‌تواند غیر شرعی بودن ماده ۳۴ قانون ثبت را به اثبات برساند هر چند این امر در صلاحیت فقها و علمای اعلام می‌باشد منتهی آیا اگر کسی بگوید که امر دایر است بر این که معاملاتی با حجم بالا و در قالب عقود مشخص بیع شرط و غیره واقع و اکثریت آن بنا بر عرف اجتماع ربوی (حرمت ربا) و عده قلیلی هم شاید به واقع بیع شرط یا نحو آن باشد (حلیت بیع) و سپس بلافاصله ما را به بحث تعادل و تراجیح در فقه و اصول هدایت نماید که در تراحم حکمین بایستی به اهم عمل نمود که همان حرمت ربا می‌باشد نه این که با تخصیص اکثر هنوز بیع شرط را بر خلاف مقررات معاملات با حق استرداد مندرج در ماده ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت دارای اعتبار تام دانست آیا سخنی در خور تامل نیست؟ البته این معترضه من باب استماع قول و اتباع احسن گفته شد.

مبحث چهارم

اصلاحات سال ۱۳۸۶

۱ - قوه قضاییه طی بخشنامه شماره ۱/۸۶/۹۴۲۷-۱۰/۹/۸۶ با تکیه بر نظریه شماره ۴۸۴۹-۱۹/۹/۱۳۶۴ فقهای محترم شورای نگهبان قانون اساسی که ماده ۳۴ قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ را از لحاظ واگذاری کل عین مرهونه به مرتهن در صورتی که قیمت آن بیش از دین باشد مغایر موازین شرعی تشخیص داده بود آن قسمت از ماده مذکور را که واگذاری مال مرهون به بستانکار را بدون در نظر گرفتن قیمت آن و میزان بدهی مجاز شناخته است، فاقد قابلیت اجرایی دانسته و در دنباله بخشنامه ادامه می‌دهد که ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند در صورت نبودن خریدار با توجه به عموماً

بالاخص ماده ۷۸۱ قانون مدنی از طریق برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتهن به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به مرتهن مسترد نماید. آنچه مسلم است ادارات اجرای ثبت از وجود نظریه شورای نگهبان در خصوص مورد که سال‌ها از انتشار آن گذشته بود آگاهی داشتند، اما به نظر می‌رسید یا برخی از اجرای آن با برداشت حقوقی خود امتناع می‌کردند و یا در مقام اعمال نظریه عملاً با مشکل مواجه بودند و اگر بدهکار دادخواستی به خواسته توقیف و ابطال عملیات اجرایی تقدیم دادگاه صلاحیتدار می‌نمود باز نمودن این گره به عهده خود قوه قضاییه می‌افتاد، علی‌رغم این که سند رسمی برای پرهیز از چنین دور و تسلسل باطلی تنظیم گردیده بود. قسمت نخست بخشنامه شاید چنان اشکالی ایجاد نمی‌کرد چون مقامات اجرایی را بر رعایت نظریه شورای نگهبان (اگر فرض آن باشد که نظرات شورای محترم نگهبان قانون اساسی بر مصوبات پیش از انقلاب نیز جاری و جاری می‌باشد) دعوت می‌کرد، اما قسمت اخیر بخشنامه که رعایت ماده ۷۸۱ قانون مدنی را اعلام می‌دارد با توجه به این که قسمت اخیر ماده مذکور مقرر می‌دارد «و اگر بر عکس حاصل فروش کمتر باشد مرتهن باید برای نقیصه به رهن رجوع کند» در صورت عدم ملاتت رهن در پرداخت نقیصه و این که مرتهن بایستی به رهن رجوع کند و یا مرجعی دیگر مشخص نیست. قضیه به همین جا ختم نشد زیرا چنین بخشنامه‌ای طبق اصل برتری قانون مرجع می‌بایستی نوعاً اجرایی و به تبعیت از قانون ثبت و در راستای مواد ۳۳ و ۳۴ و ۳۴ مکرر صادر می‌گردید زیرا در غیر این صورت بخشنامه حالتی تکلیفی و وضعی و تأسیسی باید داشته باشد یعنی نوعی قانونگذاری که در صلاحیت خاص مجلس شورای اسلامی می‌باشد و چون آشکار شد که امری موقتی و مسکن است متعاقب آن ماده واحده‌ای به فاصله کمی از صدور بخشنامه مذکور در مجلس شورای اسلامی به تصویب رسید که ذیلاً بدان اشاره می‌شود:

ماده واحده - ماده (۳۴) اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ به شرح زیر اصلاح و ماده (۳۴) مکرر آن حذف می‌گردد.

ماده ۳۴- در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده (۳۳) قانون ثبت راجع به اموال منقول و غیر منقول، در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد طلبکار می‌تواند از طریق صدور اجرائیه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند درخواست کند. چنانچه بدهکار ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید بنا به تقاضای بستانکار اداره ثبت پس از ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن، حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتبه به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به رهن مسترد می‌نماید.

آنچه در ماده ۳۴ اصلاحی در یک نگاه به ذهن می‌رسد اعمال نظریه شورای نگهبان در قالب قانون است که البته همین ماده واحده نیز طبق ساز و کار قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران دوباره به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

با مراجعه به ماده ۳۴ اصلاحی و ۳۴ مکرر مصوب ۱۳۵۱ و مقایسه آن با ماده واحده اخیر در ابتدا حذف موعد ۸ ماهه در خصوص اموال غیر منقول و تبدیل آن به دو ماه با ارزیابی اموال توسط اداره ثبت به نظر می‌رسد در وصول مطالبات و احقاق حق بستانکار تسریع به عمل آمده، اما قسمت اخیر ماده واحده که مقرر می‌دارد (مازاد را به رهن مسترد می‌نماید) قانونگذار این فرض را مسلم دانسته که حتماً و به یقین با تورم موجود در جامعه همیشه پس از برگزاری مزایده مورد معامله به قیمتی بیش از مطالبات و متفرعات قانونی آن فروخته خواهد شد که البته این وصف غالب است و صد البته خلاف آن نیز در عمل به اثبات خواهد رسید.

حال اگر فروش مورد معامله کمتر از مطالبات بستانکار باشد آیا برای نقیصه با برداشتی که

از بخشنامه یاد شده در بالا می‌شود باز هم بایستی بستانکار به راهن مراجعه کند چگونه و توسط چه مرجعی؟ قانونگذار این امر را به مسامحه برگزار کرده درست است که مرجع رسمی تظلمات دادگستری می‌باشد، اما تنظیم سند رسمی توسط دفاتر اسناد رسمی جهت کاهش ورودی پرونده‌ها به این مرجع و فصل الخطاب محسوب می‌گردد نه این که بار مضاعفی تحمیل شود تبصره ۲ ماده واحده مذکور چگونگی ختم عملیات اجرایی و برگزاری مزایده را به آیین نامه‌ای که از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوه قضاییه خواهد رسید محول می‌نماید و از طرفی در تبصره ۳ این قانون را نسبت به اسناد تنظیمی و اجرایی‌های صادره که قبل از تصویب این قانون منتهی نگردیده لازم الاجرا می‌داند آیا منظور این است که پرونده‌های اجرایی جریان یافته بایستی راکد بماند تا آئین نامه جدید تصویب شود؟ بایستی منتظر آئین نامه بود تا شاید در چهارچوب حقوقی به تمامی سوالات پاسخ داده شود و از طرح سایر ایرادات در می‌گذریم.

نتیجه: از شعبان سال ۶۹۸ که براساس یرلیغ (فرمان پادشاهی) غازان خان معاملات ربوی در قالب عقود جاریه در آن زمان حرام و ممنوع گردید تا اولین قانون ثبت و اخیراً ماده واحده مصوب ۸۶/۱۲/۰۶ قانونگذاران هریک از دریچه‌ای به واقعیت نگریسته‌اند. با بررسی آنها تا امروز می‌توان موارد مشابهی هرچند اندک از قبیل حرمت ربا، حمایت از فعالیت‌های اقتصادی مولد، حمایت از بدهکاران، تنظیم روابط بدهکاران و بستانکاران را استخراج کرد که همه و همه در قالب عقود است که امروز آن را معاملات با حق استرداد می‌نامیم واقعیات اجتماعی و ضروریات اقتصادی هریک برداشت‌های گوناگونی را در قوانین منعکس می‌نماید. اصلاح و حذف و الحاق نمودن مواد قانونی به کرات و در زمان‌های متفاوت به این تأسیس حقوقی نشان از واقعیتی غیر قابل انکار دارد و آن واقعیات اقتصادی جامعه ما در ادوار مختلف می‌باشد. در این معاملات اکثراً بدهکاران در موقعیتی به مراتب شکننده تر از بستانکاران قرار داشته‌اند گاهی هم به حکم این که قانون است صدای بدهکاران شنیده نمی‌شد و گاهی یا توسل به مبحث عدالت توزیعی، موازنه‌ای بین این دو طرف برقرار می‌گردید. اما آنچه باز هم کمتر بدان پرداخته شده این

است که باید باور داشت که قانون خود تابعی از وضعیت زیر بنای اقتصادی یک اجتماع محسوب می‌شود. کار قانونگذار نظارت و هدایت و مشخص نمودن راه است و نه مداخله هر از گاهی در امور اقتصادی. مسائل اقتصادی به ویژه در جامعه ما از حساسیت بالایی برخوردار است و هرگونه تغییر در قوانین به هر دلیلی می‌تواند به شدت امور اقتصادی را حتی در سطح کلان تحت تاثیر قرار دهد. این که یکسویه به یک طرف قضایا چه بدهکار چه بستانکار توجه کنیم حذف کردن صورت مسئله می‌باشد. چه خوب بود قانونگذار در اصلاح اخیر لاقول نوع معاملات را بر پایه یافته‌های قبلی و فعلی دوباره تعریف می‌کرد تا این که مجدداً به تعاریف صرفاً نظری و غیر قابل برداشت و بعضاً متناقض دچار نشویم و رابطه طرفین معامله هرچه دقیق تر مشخص می‌شد. اگر در تنظیم قانون اخیر نظر دست‌اندرکاران قضیه یعنی پیش‌کسوتان اجرای ثبت، سران محترم دفاتر اسناد رسمی و کارشناسان اقتصادی به ویژه بانکی جلب شده باشد قطعاً بایستی منتظر نتایج مطلوب باشیم در غیر این صورت احیاناً بخشنامه‌های جدید و حتی ماده واحده‌های جدیدی بایستی در راه باشند و اما حکایت همچنان باقی است.

منابع و مأخذ:

- ۱ - کاتوزیان، ناصر، *قانون مدنی در نظم کنونی معاصر*.
- ۲ - جعفری لنگرودی، محمدجعفر، *مجموعه محشای قانون مدنی*.
- ۳ - جعفری لنگرودی، محمدجعفر، *ترمیم‌ولوژی حقوق*.
- ۴ - نظریات شورای محترم نگهبان.
- ۵ - جعفری لنگرودی، محمدجعفر، *تاریخ حقوق ایران*.
- ۶ - امامی، سیدحسن، *حقوق مدنی*.