

بازنما

تکمله‌ای بر موضوع سهم الارث زوجه

ایرج نجفی^۱

براساس ماده‌ی ۹۴۶ ق.م. که در ۶ بهمن ۱۳۸۷ اصلاح گردید: «زوج از تمام اموال زوجه ارث می‌برد و زوجه در صورت فرزنددار بودن زوج، یک‌هشتم از عین اموال منقول و یک‌هشتم از قیمت اموال غیرمنقول اعم از عرصه و اعیان ارث می‌برد و در صورتی که زوج هیچ فرزندی نداشته باشد سهم زوجه یک‌چهارم از همه اموال به ترتیب یادشده خواهد بود»

با الحاق یک تبصره به ماده مذکور در ۸۹/۵/۲۶ مفاد ماده مذکور درخصوص وراثت متوفیانی که قبل از تصویب آن فوت کرده ولی هنوز ترکه آنها تقسیم نشده است نیز تسری یافته است.

در ماده‌ی ۹۴۸ ق.م. نیز تأکید شده است: «هرگاه ورثه از ادای قیمت امتناع کند زن می‌تواند حق خود را از عین اموال استیفا کند». بنابراین، اصل بر تعلق یک‌هشتم یا یک‌چهارم از قیمت اموال غیرمنقول متوفی اعم از عرصه و اعیان به زوجه می‌باشد و نه عین آن. به همین علت در تبصره‌ی یک ذیل ماده‌ی ۱۰۵ آیین‌نامه قانون ثبت اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۱۸ آمده است:

«هرگاه ورثه متوفی یا قائم‌مقام یا نماینده قانونی آنها تقاضای پرداخت بهای ربع یا ثمن اعیانی زوجه متوفی را از اداره ثبت بنماید مسئول ثبت محل کارشناس رسمی دادگستری را برای ارزیابی تعیین می‌کند تا کارشناس بهای عادلانه اعیانی را با لحاظ ماده‌ی ۹۴۷ قانون مدنی و سایر مقررات معین نماید ورثه می‌توانند بهای مذکور را به حساب

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۱۰۰۵ تهران و عضو هیئت تحریریه ماهنامه‌ی «کانون».

سپرده ادارات ثبت تودیع نمایند. اداره ثبت بهای تعیین شده ملک را به ذی نفع ابلاغ واقعی می‌کند و چنانچه ذی نفع فاقد نشانی باشد یا نشانی تعیین شده موافق با واقع نباشد مراتب در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار فقط یک مرتبه آگهی خواهد شد. در آگهی مزبور و همچنین در اخطاریه حسب مورد باید تصریح شود که ذی نفع جهت اخذ سپرده مذکور به اداره مربوطه مراجعه نماید و در صورتی که مدعی تصحیح حق باشد به دادگاه صالحه مراجعه و گواهی طرح دعوی را به اداره ثبت محل ارائه نماید».

پس با توجه صدر ماده مذکور، اولویت در تقاضای ورثه نسبت به پرداخت قیمت اموال غیرمنقول است و این حق برای وراث است که سهم الارث زوجه متوفی را از قیمت اموال غیرمنقول پرداخت نمایند و در صورتی که حاضر به پرداخت آن نباشند و یا از ادای حق مذکور امتناع نمایند برابر ماده‌ی ۹۴۸ ق.م.، زوجه مذکور می‌تواند حق خود را از عین اموال غیرمنقول استیفا نماید.

امتناع وراث از پرداخت حق زوجه از بهای اموال غیرمنقول ممکن است به صورت اعلام کتبی و رسمی به اداره ثبت مربوطه باشد که در این صورت اداره ثبت نسبت به صدور سند مالکیت سهم زوجه از عین ملک اقدام می‌نماید و یا ممکن است به‌رغم پیگیری‌های زوجه جهت دریافت حق قانونی خود، هیچ‌گونه اقدامی از سوی وراث به عمل نیاید. هرچند دستورالعمل خاصی در این مورد در آیین‌نامه قانون ثبت پیش‌بینی نگردیده اما با استفاده از سیاق عبارات تبصره فوق و با وحدت ملاک از آن قسمت از تبصره‌ی ۲ ماده‌ی ۱۰۵ آیین‌نامه قانون ثبت که مقرر داشته: «هرگاه ظرف مدت مرقوم، گواهی طرح دعوی تسلیم نشود اداره ثبت سند مالکیت ملک را بدون استثنای بهای اعیانی صادر خواهد نمود...» می‌توان پس از اخطار و اعلام کتبی به وراث و تعیین فرجه زمانی مناسب، در صورت عدم اقدام آن‌ها، نسبت به صدور سند مالکیت حصه زوجه از عین ملک اقدام نمود.

از مباحث بالا، این نتیجه حاصل است که اداره ثبت در بدو امر نباید نسبت به صدور سند مالکیت سهم زوجه از عین ملک اقدام کند بلکه باید منتظر اقدام ورثه باشد.

در ماده‌ی ۱۲۳ آیین‌نامه ثبت املاک مصوب سال ۱۳۱۷ نیز آمده است: «در مورد ثمن اعیانی که ضمن درخواست ثبت ملک یا مستقیماً به‌عنوان ثمن اعیان درخواست و آگهی شده باشد سند مالکیت صادر می‌گردد ولی هرگاه در درخواست بهای ثمن اعیانی گواهی شده باشد فقط به صاحب آن گواهی‌نامه حق مزبور داده می‌شود».

در گذشته هنگام قبول درخواست ثبت املاک مجهول، در بسیاری از پرونده‌های ثبتی،

ضمن ثبت سهام وراثت، سهم‌الارث زوجه نیز به صورت ثمنیه یا ربعیه اعیانی به ثبت می‌رسید و لذا ماده‌ی ۱۲۳ آیین‌نامه، ادارات ثبت را ملزم به صدور سند مالکیت نموده است که هم‌اکنون نیز این‌گونه اسناد در دست مردم باقی است و در برخی موارد دیگر نیز نسبت به سهم زوجه سند مالکیت صادر نشده بلکه بهای ثمن یا ربع اعیانی برای زوجه گواهی شده است که در این‌گونه موارد، وراثت می‌توانند در اجرای تبصره‌ی یک ماده‌ی ۱۰۵ آیین‌نامه اقدام نمایند.

نکته:

۱ - اگر ورثه متوفی بدون در نظر گرفتن سهم زوجه و پرداخت بهای حصه مذکور، ملک را بفروشند باید دید آیا سند انتقال مذکور دارای وجاهت قانونی است؟ و آیا سردفتر تنظیم‌کننده سند مرتکب تخلف شده است یا خیر؟

برای پاسخ به سؤال اول ابتدا باید به این مسئله توجه داشت که ادارات ثبت هنگام صدور اسناد مالکیت سهمی وراثت، پس از وضع حصه زوجه از شش‌دانگ و روشن شدن تکلیف سهمیه مذکور (حسب مورد پرداخت بهای ثمنیه یا ربعیه و یا صدور سند مالکیت از عین ملک) نسبت به صدور سند مالکیت دیگر وراثت اقدام می‌نماید و اگر وراثت با ارائه سند مالکیت صادره به نام مورث و سایر مدارک لازم اقدام به انجام معامله نمایند؛ بدیهی است دفترخانه تنظیم‌کننده سند با در نظر گرفتن سهم زوجه و تعیین وضعیت آن اقدام به تنظیم سند انتقال می‌نماید و به عبارت دیگر، یا زوجه با حضور در دفتر اسناد رسمی و تنظیم اقرارنامه، وصول حقوق قانونی خود را اعلام می‌کند و یا ممکن است وراثت در اجرای تبصره‌ی یک ماده‌ی ۱۰۵ آیین‌نامه بهای مذکور را به حساب سپرده اداره ثبت واریز نمایند که در این رابطه راهنمایی لازم از سوی سردفتر به عمل خواهد آمد.

حال، با توجه به مراتب فوق اگر ورثه به هر دلیلی بدون رعایت سهم‌الارث زوجه، شش‌دانگ ملک موروثی را بفروشند و سند انتقال آن در دفتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت گردد آیا سند مذکور دارای اعتبار قانونی است؟

در این رابطه دو نظر و راه‌حل وجود دارد؛

اول: با توجه به این که زوجه، ابتدا از بهای ملک ارث می‌برد و نه از عین آن و به عبارتی،

به تبعیت از عین، دارای حق دینی است و در صورت امتناع ورثه از پرداخت دین مذکور، به عین تبدیل می‌گردد و لذا سند انتقال مذکور دارای آثار و اعتبار قانونی است. زیرا تمامی شرایط و ارکان لازم برای انتقال و تنظیم سند را داشته است و چون پرداخت حق زوجه از قیمت اموال غیرمنقول «قبل از انتقال آن» بر ذمه وراث است. بنابراین خدشه‌ای به ارکان سند وارد نیست و وراث یا قائم‌مقام قانونی آن‌ها باید نسبت به پرداخت بهای مرقوم اقدام نمایند و در صورت امتناع، رسیدگی به موضوع در صلاحیت مراجع قضایی است و مسلماً دفترخانه تنظیم‌کننده سند نیز که بدون توجه به حقوق زوجه نسبت به انتقال ملک اقدام نموده است، مسئول این اشتباه است. حال اگر مدت مدیدی از این انتقال سپری و وضعیت ملک و موقعیت آن تغییر و به عبارت دیگر تبدیل به احسن شده باشد، قیمت آن چگونه تعیین و محاسبه خواهد شد؛ از مسائل و مشکلاتی است که جای بحث آن در این مختصر نیست.

دوم: قائل به این نظر باشیم که هرچند حق زوجه نسبت به ملک مورد انتقال، حق عینی تبعی است ولی در صورت امتناع وراث از پرداخت بهای حق مذکور، این حق به عینی اصلی تبدیل می‌گردد. همان‌گونه که در ماده‌ی ۸۴۸ ق.م. به آن تصریح شده است و لذا انتقال سهم‌الارث وراث بدون در نظر گرفتن سهم زوجه، معامله نسبت به مال غیر و فضولی محسوب و در صورت عدم تنفیذ آن توسط زوجه، صحیح و قانونی نمی‌باشد. و اگر حصه زوجه از مورد انتقال را عین تلقی نماییم یک‌هشتم یا یک‌چهارم ملک مورد انتقال متعلق به زوجه است که باید از سهم وراث فروشنده کسر می‌گردید و در نتیجه، انتقال سهام به‌طور صحیح انجام نگرفته است که علاوه بر مسئولیت دفتر تنظیم‌کننده سند، به‌نظر، رسیدگی به موضوع با عنایت به بند ۷ ماده‌ی ۲۵ ق.ت.^۱ باید در صلاحیت هیئت نظارت باشد.

با بررسی و دقت در مراتب دوگانه بالا، نظر اخیر معقول و منطقی‌تر است. زیرا با انتقال تمامی ملک موروثی از طرف وراث، امتناع آنان از پرداخت حق زوجه محرز و در نتیجه

۱. بند ۷ ماده‌ی ۲۵ ق.ت.: هرگاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آن‌ها با قوانین، اشکال یا اشتباهی پیش آید، رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیئت نظارت است.

مالکیت وی از عین ملک تثبیت شده است و با توجه به این که زوجه نیز از عین دارای مالکیت بوده که به دیگری انتقال یافته است؛ لذا ارجاع وی به مراجع قضایی صحیح به نظر نمی‌رسد. بنابراین می‌توان با طرح موضوع در هیئت نظارت و با رأی هیئت مذکور نسبت به کسر حصه زوجه از شش‌دانگ ملک و اصلاح سند انتقال تنظیمی، وی را از این حق قانونی برخوردار کرد مگر این که زوجه با تنظیم اقرارنامه رسمی، وصول حق مذکور را اعلام نماید.

۲ - در صورتی که وراثت بخواهند سهم‌الارث خود را با قید جمله «به استثنای ثمنیه اعیانی» در سند و یا «به استثنای رباعیه یا ثمنیه عرصه و اعیان، با توجه به اصلاحیه اخیر قانون مدنی» منتقل نمایند نیز دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند باید پس از روشن شدن وضعیت سهمیه زوجه نسبت به احتساب سهم‌الارث ورثه برای انتقال اقدام نماید و اگر حق زوجه صرفاً از اعیانی باشد (موضوع ماده‌ی ۹۴۶ قانون مدنی سابق) در تعیین سهم‌الارث وراثت مؤثر نبوده و صرفاً یک‌چهارم یا یک‌هشتم اعیانی، حق زوجه است که باید موقع انتقال مورد توجه قرار گیرد.

