

## دریچه ۲

**موارد اعمال و کاربرد بند ۸۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی**

(قبل از سال ۱۳۴۹)

**فرزاد نمسه‌چی<sup>۱</sup>**

نظر به تنوع امروزه اسناد، از لحاظ نوع معاملات و عقود موضوع آن‌ها در نقل و انتقال املاک و لزوم تشخیص صحیح کاربرد مُهرهای «بیع شرط» و «عدم بیع شرط» در اوراق خلاصه معاملات و با توجه به برخورد چندگانه واحدهای ثبتی در این خصوص که به کرات منجر به عودت بعضاً بی‌جهت آن‌ها به دفاتر اسناد رسمی شده - که ضمن ایجاد تأخیر در ثبت معاملات و بروز زحمات و مشقاتی چند برای مالکین املاک - سبب تحمیل هزینه‌های پستی گران‌قیمت امروزه به صندوق ثبت و صرف وقت بیهوده توسط پرسنل دفاتر املاک ادارات ثبت می‌گردد؛ توجه به توضیحات ذیل لازم به نظر رسیده و طلب بذل عنایت شده و طبعاً هرگونه بحث و تبادل افکار در مقوله آن مورد استقبال قرار گرفته و موجب تعالی هرچه بیشتر تفسیر و استنباط موضوع خواهد شد.

عین عبارات بند ۸۰ م.ب.ث. قبل از سال ۱۳۴۹ به این شرح می‌باشد:

«در مورد معاملات قطعی که در بیع شرط و رهن نمی‌باشد در خلاصه‌معامله و اصل سند مهر عدم بیع شرط و در موردی که معامله قطعی مشتمل بر رهن یا معامله شرطی

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۶۰۸ تهران.

است مهر بیع شرط بودن با ذکر مشخصات سند در خلاصه معامله و اصل سند قطعی زده شود».

۱- صدر بند مورد نظر، منحصراً در خصوص معاملات قطعی که در بیع شرط و رهن نمی‌باشند مطرح و عنوان گردیده است و به‌خوبی مشهود و معلوم می‌باشد که «مراد و منظور واضح، آن دسته از معاملات بوده که صرف‌نظر از نوع عقد انتخابی (اعم از بیع و صلح و هبه و ...) منجر به مالکیت قطعی و بلامنازع انتقال‌گیرنده ملک شده و هیچ‌گونه شرط قانونی که به‌نحوی از انحا انتقال‌دهنده را قادر به اقاله معامله یا فسخ عقد کند و متضمن مالکیت مجدد و دوباره وی گردد، در سند انتقال و یا به‌موجب سند علی‌حده بعد از آن، جعل و ذکر نگردیده و مورد معامله ملک طلق و بلاعارض انتقال‌گیرنده گردیده است. انتقالاتی این چنین به‌صورت سندی منفرد و منحصر تنظیم و ثبت می‌گردد و بالطبع تمامی آنچه بین متعاقدين توافق و تراضی گردیده است نیز «در همان سند» قید و تصریح و تأکید می‌گردد و کمترین شبهه‌ای از بقای حقی برای معامل در مورد معامله وجود نداشته و لذا برگ خلاصه معامله آن ممه‌ور به مهر (عدم بیع شرط) خواهد شد. مصادیق آن برای هر دفترخانه و هر دفتر املاک، روشن و خالی از شائبه بوده و هر یک به وظیفه قانونی خود عمل می‌کنند و محلی از منازعه در این قسمت وجود ندارد.

نکته مهم در منطوق صدر بخشنامه، وضوح و صراحتی است که در نحوه عمل به حکم موضوع آن وجود دارد. به این بیان که، معاملات قطعی به اقتضای قطعیت خود، همواره در قالب یک سند منفرد تنظیم و ثبت گردیده‌اند و از آنجا که هیچ معامله دیگر که انعقاد آن بتواند در ملک مورد معامله سند قطعی اثرگذار باشد، به‌طور هم‌زمان تنظیم و ثبت نمی‌گردد، پس بدیهی و معلوم است که مراد صادرکننده، زدن مهر «عدم بیع شرط» در برگ خلاصه همان معامله قطعی است، چرا که اصلاً سند و خلاصه معامله دومی وجود ندارد تا تردید در محل درج مهر موردنظر وجود به‌وجود آید.

۲- ذیل بند ۸۰ م.ب.ث. معطوف به تعیین نحوه عمل دفترخانه در خصوص معاملات

قطعی مشتمل بر رهن یا معاملات شرطی می‌باشد.

در منطوق عبارت ذیل بخشنامه، باز همان وضوح و صراحتی که در نحوه عمل به حکم موضوع آن وجود دارد، مشهود می‌باشد، لیکن در عین وضوح و صراحت موجود، می‌تواند مسبب گمراهی و اشتباه در نحوه عمل به آن نیز باشد. هرچند کمی تدقیق و توجه بیشتر به کلام و عبارات قسمت اخیر بخشنامه در کنار داشتن اعتقاد به این که واضعین آن از علم لازم برای وضع آن برخوردار بوده‌اند، سبب خواهد شد که باور کنیم، هدف ایشان از آنچه گفته‌اند، شرح واضحات نبوده و قصد تحمیل زحمت بیجا را نیز نداشته، بلکه قصد توضیح و تشریح شق و شکل خاصی از موضوع را داشته‌اند که در اجرای رویه زدن مهر (بیع شرط و عدم بیع شرط) ابتر می‌مانده و موجب بروز اشکال در کار خلق خدا می‌گردیده است. چرا که اساساً این دست بخشنامه‌ها صرفاً در جهت اصلاح یا توضیح قسمتی خاص از رویه و عملکرد جاری دفاتر صادر می‌گردیده‌اند و شکل و شمایل اصلی کار، قبلاً به موجب قانون و آیین‌نامه تجویز گردیده و اینک بعضاً در اجرا به انحراف رفته است.

به این ترتیب که؛ منظور و جهت دستور در قسمت ذیل بخشنامه فقط متوجه آن دسته از معاملات قطعی مشتمل بر رهن و معاملات شرطی است که مراتب رهن ملک یا معامله شرطی به موجب سند دیگری که پیرو سند انتقال اولیه تنظیم و ثبت می‌گردد، محقق شده باشد. به طوری که با وقوع معامله موضوع سند دوم که بلافاصله از معامله موضوع سند انتقال اولیه به تنظیم سند و ثبت آن مبادرت می‌شود، ملک موضوع انتقال سند اول در رهن مستقر می‌شود و یا از طرف انتقال‌گیرنده سند اول به موجب عقد بیع شرط، به دیگری منتقل می‌گردد و بالطبع در صورت عدم ذکر مراتب موضوع معامله سند دوم در خلاصه معامله موضوع سند اول، این امکان وجود خواهد داشت که با فقدان خلاصه معامله رهنی یا شرطی مرتبط، مسئول دفتر املاک از انعکاس معامله ثانوی در دفتر املاک بازمانده و موجبات تضرر و ورود خسارت به مرتبه‌ن یا منتقل‌آلیه سند شرطی و هر شخص ثالث دیگر ایجاد گردد.

ترتیب مشروحه فوق دقیقاً همان رویه‌ای است که امروزه به هنگام تنظیم و ثبت معاملات خرید ملک که انتقال گیرنده به‌طور همزمان از تسهیلات خرید بانک‌ها نیز استفاده می‌کند، اجرا می‌شود. دو معامله بیع و قرض به‌طور جداگانه و بین افراد متفاوت، واقع می‌شود و به‌محض ثبت سند بیع، خریدار همزمان آن را بابت تضمین و توثیق تعهدات موضوع قرض دریافتی و به‌موجب سند جداگانه در رهن دهنده قرض یا بانک قرار می‌دهد. در این صورت مراتب رهن در خلاصه معامله سند حاوی بیع نیز قید و تصریح می‌گردد. لذاست که بی‌شک منظور بخشنامه در قسمت دوم آن، زدن مهر «در بیع شرط می‌باشد» روی برگ خلاصه معامله سند قطعی ایتیمی که مجزا از سند رهنی و شرطی مؤثر در آن تنظیم و ثبت گردیده، می‌باشد.

دلایل این ادعا عبارتند از:

الف) در قسمی که سند معامله در عین انتقال ملک به خریدار متضمن ترهین آن نزد فروشنده نیز می‌باشد، عنوان سند قطعی مشتمل بر رهن بوده و مراتب انتقال و ترهین توأم در برگ خلاصه معامله منعکس گردیده و دیگر درج مهر «در بیع شرط می‌باشد»، کاملاً زاید است و دفتر املاک به استناد مندرجات برگ خلاصه معامله به تکلیف خود عمل خواهد نمود.

ب) در قسمی که سند معامله منحصر به بیان یک معامله بیع شرط می‌باشد، نوع معامله در برگ خلاصه، شرطی ذکر می‌گردد و مراتب وجود شرط فسخ ضمن آن در برگ خلاصه معامله منعکس گردیده و دیگر زدن مهر «در بیع شرط می‌باشد» کاملاً زاید و دفتر املاک مستند به آن عمل خواهد نمود.

بدیهی است زدن مهر «در بیع شرط می‌باشد» در دو مورد فوق‌الذکر کاری عبث و زائد خواهد بود، در حالی که شرح مذکور در برگ خلاصه معامله به تنهایی و بی‌نیاز از مهر مذکور قادر به بیان و انتقال مراتب واقع شده به مسئول دفتر املاک خواهد بود و اعتقاد به وجود استنباط و برداشتی مغایر با آنچه گفته شد، مترادف با پذیرفتن صدور دستور بیهوده و عبث

توسط واضع خواهد بود، زیرا در چنین رویه‌ای جز تکرار بی‌اثر و صرف وقت بی‌جهت، خاصیت و فایده دیگری مشهود نمی‌گردد.

ج) چنانکه می‌توان ملاحظه نمود، در هیچ‌یک از صدر و ذیل متن بند ۸۰ مذکور حکمی دال بر درج مهر «در بیع شرط می‌باشد» روی برگ خلاصه موضوع یک معامله رهنی صادر نگردیده است. در حالی که چنانچه بخواهیم معامله قطعی مشتمل بر رهن و معامله شرطی موضوع قسمت دوم بخشنامه را منحصر به یک سند قلمداد کنیم و زدن مهر «در بیع شرط می‌باشد» را در عین ذکر مراتب رهن یا شرط در برگ خلاصه، باز هم لازم بدانیم؛ در این صورت همین قاعده بایستی نسبت به برگ خلاصه معاملات رهنی نیز اجرا و تکرار گردد.

ولی این چنین رفتار نمی‌گردد و مهر مذکور روی برگ خلاصه معامله رهنی درج نمی‌شود و دفتر املاک مستند به این که نوع معامله در برگ خلاصه، رهنی قید گردیده و نیز با توجه به عباراتی مثل (با اسقاط حق صلح حقوق و شرط وکالت و غیره قبل از فک رهن) وجود بیع شرط در معامله را احراز و در دفتر املاک منعکس می‌نماید.

حتی در مواردی که نوع معامله، یکی از انواع عقود اسلامی موضوع قانون عملیات بانکداری اسلامی، از قبیل مشارکت مدنی، جعاله، مضاربه، تخصیص تسهیلات و قرارداد و غیره ذکر می‌شود، باز دفتر املاک مستند به چنین برگ خلاصه معامله‌ای و ملاحظه عبارتی حاکی از وجود رهن در معامله، مطابق نمونه‌ای که فوقاً ذکر گردید، مبادرت به انعکاس رهن در دفتر املاک می‌نماید، در حالی که تمامی عناوین عقود گفته شده بدون رهن نیز قابل انعقاد می‌باشند.

چطور می‌توان قائل به ایجاد این تبعیض و تداخل رویه توسط واضع بخشنامه بود که مندرجات برگ خلاصه معامله رهنی بدون مهر «در بیع شرط می‌باشد» باشد و مجوز ورود به دفتر املاک را داشته باشد، اما برگ خلاصه، یک معامله بیع شرطی یا قطعی مشتمل بر رهن یا صلح حقوق با لحاظ شرط فسخ برای انتقال‌دهنده و دیگر شروط ضمن آن که حتی

برای جلب نظر بیشتر خواننده با خط و جوهر قرمز، در آن قید و ذکر گردیده است از دریافت این مجوز بازمانده و ناباورانه، ناگزیر از طی مسیر طولانی اداره ثبت و دفترخانه و بعد برعکس آن گردد.

د) اگر لزوم زدن مهر «در بیع شرط می‌باشد» در معاملات مشروحه فوق تا این اندازه می‌تواند کارآمد و مؤثر باشد که حتی ذکر و نگارش چندین سطر مشروحه شروط ضمن عقد یا رهن ضمن عقد ولو با قلم قرمز رنگ، نتواند جایگزین آن گشته و نتواند مسئول دفتر املاک را به اقناع وجود بیع شرط در معامله برساند و فقط با درج مهر «در بیع شرط می‌باشد»، حصول اقناع ممکن باشد؛ آیا چنین عملکردی به منزله بی‌توجهی و نادیده گرفتن مندرجات دست‌نویس بیان‌کننده بیع شرط در برگ خلاصه نخواهد بود.

پس در فرضی که مسئول دفتر املاک موظف به نادیده گرفتن تذکرات مربوط به وجود شروطی در برگ خلاصه معامله می‌باشد و اصرار بر لزوم درج مهری در آن دارد، اگر در عین ذکر و قید شروط متضمن بیع شرط در برگ خلاصه معامله، دفترخانه‌ای به اشتباه نقش مهر «در بیع شرط نمی‌باشد» را نیز به برگه مذکور اضافه کند، در مواجهه دفتر املاک با چنین وضعیتی، چه عکس‌العملی باید از آن توقع داشت؟

در چنین شرایطی آیا دفتر املاک باید مندرجات و توضیحات صریح حاکی از وجود بیع شرط را نادیده گرفته و به تکمیل دفتر املاک مقید به قید نبود بیع شرط، اقدام کند؟ بنا به ترتیب فوق و به‌طور قطع و برطبق رویه باید آن را نادیده بگیرد و بی‌اعتنا به آن، اقدام به ثبت مفاد خلاصه معامله با قید عدم بیع شرط کند و عودت آن به دفترخانه برای تعیین تکلیف، خطا و شاید تخلف شناخته شود، از آن جهت که در تعارض میان دو چیز که، یکی معتبر و اصیل و قاطع محسوب می‌شود و دیگری بی‌اثر و عاری از لزوم توجه و اعتنا، تکلیف روشن است و بی‌نیاز از پرسش و باید فقط نسبت به انتقال قسمت اصیل و قاطع اقدام شود.

ه) آخرین و محکم‌ترین ادله این ادعا نیازمند توجه و ملاحظه مستقیم به متن بخشنامه است.

در صدر بخشنامه گفته شده در معاملات قطعی که در بیع شرط و رهن نمی‌باشد، در خلاصه معامله و اصل سند مهر عدم بیع شرط درج شود، مشخص شد که منظور، زدن مهر در همان سند قطعی مورد نظر که در بیع شرط و رهن نمی‌باشد، است. اما در ذیل بخشنامه گفته شده در معامله قطعی مشتمل بر رهن و معامله شرطی مهر بیع شرط بودن زده شود:

اول: با ذکر مشخصات سند در خلاصه معامله ...

این عبارت با یکسونگری و سهل‌انگاری برای ادراک آن، می‌تواند به گزافه و جهل واضح نسبت به موضوع تعبیر و تفسیر گردد. مگر نه این است که یکی از ارکان برگ خلاصه معامله را مشخصات سند تشکیل می‌دهد و اساساً در متن آن محلی خاص برای مشخصات سند تنظیمی در نظر گرفته شده است. لذاست که چنین تذکری «حکم» غیرضروری و گزافه و افاضه را پیدا خواهد کرد، چرا که در تنظیم و تکمیل خلاصه معامله موضوع یک سند، اصل بر ذکر مشخصات سند در خلاصه می‌باشد و فارغ از ذکر مشخصات سند در آن، برگ خلاصه فاقد وجاهت لازم گشته و نیازی به تذکر این مقوله، احساس نمی‌توان کرد.

در حالی که اگر بحث اعتقاد به صلاحیت و علم واضح وجود داشته باشد و او را میرا از این‌گونه خطاها بدانیم، قادر به درک صحیح منظور او خواهیم بود.

کما این‌که منظور از ذکر مشخصات سند در خلاصه معامله، اشاره به برگ خلاصه معامله همان سند قطعی مشتمل بر رهن یا شرطی مورد نظر نیست و مراد ذکر مشخصات اسناد مذکور در برگ خلاصه معامله سند انتقال قطعی اولیه که به صورت مجزا از رهنی یا شرطی بعدی تنظیم و ثبت گردیده است، می‌باشد. چه در این صورت است که، مشخصات سند رهنی یا شرطی دوم در خلاصه معامله سند بیع اولیه وجود ندارد و تذکر به قید مشخصات سند دوم در خلاصه معامله سند اول مفید و معنی‌دار گشته و دیگر کلام واضح به یاوه تعبیر نخواهد شد و به این ترتیب آنچه فوقاً در ارتباط با حفظ حقوق مرتبه‌ن یا

منتقل‌آیه سند شرطی و هر ثالثی گفته شد، نیز انجام گردیده است.

دوم: ... و اصل سند قطعی زده شود.

قسمت‌نهایی ذیل بند مذکور به شرح فوق هرگونه شبهه و تردید باقی‌مانده را زدوده و نهایت و غایت نظر واضح را برملا ساخته و به تمامی، مرکز توجه را مشخص نموده و اصالت و جاهت واضح را تثبیت نموده است.

اینک دیگر پرواضح است که دستور درج مهر «در بیع شرط می‌باشد» مطابق آنچه در قسمت اخیر بند ۸۰ مذکور آمده معطوف و منحرف به سند بیع قطعی اولیه و مقدم بر سند رهنی یا شرطی بعدی بوده است؛ زیرا دقیقاً این‌گونه آورده است که:

در موردی که معامله قطعی مشتمل بر رهن یا معامله شرطی است، مهر بیع شرط بودن با ذکر مشخصات در خلاصه معامله و اصل سند (قطعی) زده شود و این سند قطعی گفته شده همان سند انتقال قطعی مقدم و مجزا از رهنی و شرطی بعدی که خود درصدر بخشنامه به شق نبود رهن و شرط در معامله آن اشاره نموده، می‌باشد و بعداً مجدداً آن را در شکل یک سند قطعی مستقل که به واسطه سند رهنی یا شرطی بعدی و جداگانه، دستخوش رهن و شرط گردیده، توصیف نموده است.

هرگاه انگشت اشاره واضح متوجه خود آن معامله قطعی مشتمل بر رهن یا معامله شرطی بود و با وجود انعکاس مراتب رهن یا شرط در خلاصه معامله مربوط به هر یک، کماکان زدن مهر «در بیع شرط می‌باشد» را نیز لازم و ضروری می‌دانست، قطعاً عبارت پایانی بخشنامه این‌گونه انشا می‌گردید که:

... در موردی که معامله قطعی مشتمل بر رهن یا معامله شرطی است مهر بیع شرط بودن با ذکر مشخصات سند در خلاصه معامله و اصل سند (قطعی مشتمل بر رهن) و یا (معامله شرطی) زده شود، در حالی که منصرف از آن‌ها گردیده و به سند (قطعی) توجه نموده است.

بنابراین آنچه از مفاد بند ۸۰ م.ب.ث. در مقوله امهار (بیع شرط و عدم بیع شرط) قابل



استنباط است صرفاً محدود به شرح ذیل خواهد بود:

- ۱ - لزوم زدن مهر «عدم بیع شرط» در برگ خلاصه معامله اسناد انتقال قطعی املاک، صرف‌نظر از نوع عقد و مشروط به (عدم وجود) سند معامله دوم همزمان، حاکی از ایجاد رهن و شرط برای انتقال‌دهنده در ملک موردانتقال.
- ۲ - لزوم زدن مهر «در بیع شرط می‌باشد» در برگ خلاصه معامله اسناد انتقال قطعی املاک، صرف‌نظر از نوع عقد و مشروط به (وجود) سند معامله دوم همزمان، حاکی از ایجاد رهن و شرط برای انتقال‌دهنده یا ثالث در ملک مورد انتقال.
- ۳ - عدم لزوم زدن هیچ‌یک از امهار مذکور در هیچ‌یک از انواع و اشکال اسناد دیگر از قبیل: قطعی مشتمل بر رهن و شرطی (که ضمن یک سند واقع می‌شود) و رهن و وثیقه و تضمین و غیره.

