

پیشنهاد تصویب یک ماده قانونی در نظام حقوقی ایران بررسی مرحله اجرای یک رأی در خصوص الزام خواننده به حضور در دفتر اسناد رسمی و تنظیم سند مبیع

علی اکبر قانع*

(محکوم علیه) اعلام می‌کند که در صورت پرداخت مابقی ثمن معامله از سوی محکوم له (مشتري) نسبت به انتقال رسمی مبیع اقدام خواهد کرد. طرفین به دفتر اسناد رسمی دلالت می‌شوند، لکن محکوم له در زمان تعیین شده در دفتر اسناد رسمی حاضر نمی‌گردد و مابقی ثمن معامله رانیز به بایع نمی‌پردازد. عدم حضور محکوم له توسط سردفتر کتباً مورد تأیید قرار می‌گیرد. محکوم علیه با ارائه گواهی سردفتر به دایره اجرای احکام، درخواست تعیین تکلیف می‌کند. اجرای احکام نیز اختاریه‌ای جهت محکوم له در خصوص پرداخت مابقی ثمن معامله به محکوم علیه و یا تودیع آن به صندوق دادگستری جهت اجرای حکم صادر می‌کند. با ابلاغ اختاریه به محکوم له، مشارالیه هیچ اقدامی نمی‌کند و موضوع اجرای حکم را

ظاهراً چنین آرائی در مرحله اجرا با مشکل خاصی مواجه نمی‌شود. خلاصه موضوع بدین شرح است:
الف) دادخواستی به طرفیت ب به خواسته الزام خواننده به حضور در دفتر اسناد رسمی و انتقال رسمی مبیع (یک باب آپارتمان) تقدیم می‌شود. خواننده (بایع) در مرحله رسیدگی اعلام می‌کند که چون خواهان (مشتري) مابقی ثمن معامله را نپرداخته است لذا از انتقال رسمی مبیع خودداری کرده است. دادگاه رسیدگی کننده اقدام به اصدار رأی وفق خواسته با پرداخت مابقی ثمن معامله از سوی خواهان، می‌نماید. رأی صادره در مرحله تجدیدنظر مورد تأیید قرار می‌گیرد.

با قطعیت رأی، خواهان درخواست صدور اجرائیه می‌کند. پس از صدور اجرائیه در برگ اجرائیه نیز قید می‌گردد که اجرای رأی منوط به پرداخت مابقی ثمن معامله از سوی خواهان است. در مرحله اجرا نیز بایع

* وکیل پایه یک دادگستری

ارزش اقتصادی نخواهد داشت. مضافاً این که بایع در طول این سالها برای احقاق حقتش متحمل هزینه‌های گزافی هم شده است. و اما در صورت عدم پرداخت مابقی ثمن معامله از سوی محکوم‌علیه، چنانچه بایع با اعسار محکوم‌علیه (مشتري) مواجه گردد، تکلیف بایع چیست؟

طبق ماده ۳۹۵ قانونی مدنی در مواقعی که مشتري ثمن معامله را نمی‌پردازد، قانونگذار برای بایع دو حق در نظر گرفته است که بایع مخیر شده است یکی از این دو را انتخاب نماید:

۱. طبق مقررات راجعه به خیار تأخیر ثمن، معامله را فسخ کند.

۲. یا از حاکم اجبار مشتري را به تأدیه ثمن معامله بخواهد.

چنانچه بایع راه اول (فسخ معامله) را انتخاب کند، چه مسائلی ممکن است پیش می‌آید:

۱. با توجه به این که قبلاً بایع طبق رأی دادگاه محکوم، به الزام به تنظیم سند و انتقال رسمی مبیع شده است، آیا چنین دعوائی قابل استماع است؟

۲. فرضاً که چنین دعوائی قابل استماع باشد، آیا دادگاه‌ها، رأیی معارض رأی قبلی صادر می‌کنند؟

۳. فرضاً که چنین رأیی (فسخ معامله) صادر گردد، تکلیف رأی قبلی (الزام به تنظیم سند) چیست؟ در خصوص ملغی الاثر کردن این رأی، بایع چه اقداماتی می‌تواند انجام دهد؟

ممکن است گفته شود که با توجه به ماده ۵۲۲ ق. آ. د. م. دادگاه‌های عمومی و انقلاب، در صورت تغییر فاحش شاخص قیمت سالانه از زمان سررسید تا هنگام پرداخت، بایع می‌تواند از دادگاه تقاضا نماید که با رعایت تناسب تغییر شاخص سالانه که توسط بانک مرکزی محاسبه و مورد حکم قرار دهد.

اولاً بعید به نظر می‌رسد چنین درخواستی با توجه

نیز پیگیری نمی‌نماید. محکوم‌علیه جهت تعیین تکلیف و ارشاد به اداره معاضدت کانون وکلا مراجعه می‌کند تا وی در خصوص احقاق حقتش راهنمایی شود که به لحاظ پیچیدگی موضوع، درخواست وی به کمیسیون مربوطه ارسال می‌گردد تا پس از بررسی، پاسخ لازم به متقاضی داده شود.

معمولاً در این نوع دعاوی، راهکاری که مراجع قضائی و دوائر اجرای احکام پیشنهاد می‌کنند، این است که بایع دادخواستی به طرفیت مشتري دایر بر مطالبه مابقی ثمن معامله تقدیم نماید تا پس از رسیدگی و محکومیت خواننده و قطعیت آراء صادره، از طریق دایره اجرای احکام نسبت به وصول مابقی ثمن معامله اقدام نماید. گرچه این راهکار ظاهراً بلااشکال است و قانونی است، لکن باید توجه داشت که مشتري با پرداخت قسمتی از ثمن معامله و تصرف مبیع و استفاده از آن و صدور رأی له او در خصوص مبیع و با توجه به این که مشارالیه در زمان تقدیم دادخواست، درخواست صدور دستور موقت دایر بر جلوگیری از نقل و انتقال مبیع نموده و دستور موقت نیز صادر گردیده و به اداره ثبت اسناد و املاک مربوطه نیز ابلاغ شده است، لذا اطمینان دارد که بایع (محکوم‌علیه) هیچ اقدام سوئی در خصوص مبیع نمی‌تواند انجام دهد. از طرفی تا بایع دادخواست مطالبه مابقی ثمن را بدهد و تا مراحل رسیدگی سپری گردد و آراء صادره در مراجع مختلف، اعم از بدوی و تجدیدنظر و هیئت تشخیص، نهائی شود و نهایتاً به مرحله اجرای حکم برسد، با احتساب زمان منقضی شده از تاریخی که قرار بوده مشتري مابقی ثمن معامله را بپردازد و تا زمان تقدیم دادخواست مطالبه مابقی ثمن معامله، زمان سپری شده گاهی ممکن است به چندین سال برسد. البته اگر خوشبین باشیم که بعد از ابلاغ اجرائیه، محکوم‌علیه (مشتري) مابقی ثمن معامله را بپردازد. در این صورت مابقی ثمن معامله، برای بایع

سوی محکوم له، رأی صادره ملغی الاثر گردد و بایع بتواند درخواست فسخ معامله را بنماید. کما این که قانونگذار در مواد ۱۶ و ۱۹ و ۲۸ قانون روابط موجر و مستأجر، مصوب سال ۱۳۵۶ و ماده واحده قانون تعیین مدت اعتبار گواهی عدم امکان سازش مصوب سال ۱۳۷۶، مواعیدی را برای اعتبار آراء صادره در موارد مذکور در مواد فوق‌الذکر، قانونگذاری نموده است. ■

به قیودی که قانونگذار در این ماده آورده ضرر و زیان وارده به بایع را جبران نماید. ثانیاً همان‌طور که فوقاً مرقوم شد، بایع در صورت مواجه شدن با اعسار مشتری چه تکلیفی خواهد داشت؟
راه‌حلی که به نظر می‌رسد این است که قوه مقننه با وضع ماده واحده‌ای مهلت مناسبی، مثلاً سه ماه جهت پرداخت مابقی ثمن معامله قانونگذاری نماید تا در صورت عدم پرداخت با تودیع مابقی ثمن معامله از