

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

میرحسین کاویار _ دانشجوی کارشناسی ارشد رشته حقوق

ظاهراً چنین آرائی در مرحله اجرا با مشکل خاصی مواجه نمی شود. 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 می شود. خواننده (بایع) در مرحله رسیدگی اعلام می کند که چون خواهان (مشتری) 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، می نماید. رأی صادره در مرحله تجدید نظر مورد تأیید قرار می گیرد.

با قطعیت رأی، خواهان در خواست صدور اجرائیه می کند. پس از صدور اجرائیه در برگ اجرائیه نیز قید می گردد که اجرای رأی منوط به پرداخت مابقی ثمن معامله از سوی خواهان است. در مرحله اجرا نیز بایع (محکوم علیه) اعلام می کند که در صورت پرداخت مابقی ثمن معامله از سوی محکوم له (مشتری) نسبت به انتقال رسمی مبیع اقدام خواهد کرد. طرفین به دفتر اسناد رسمی دلالت می شوند، لکن محکوم له در زمان تعیین شده در دفتر اسناد رسمی حاضر نمی گردد و مابقی ثمن معامله را نیز به بایع نمی پردازد. عدم حضور محکوم له توسط سردفتر کتبا مورد تأیید قرار می گیرد. محکوم علیه با ارائه گواهی سردفتر به دایره اجرای احکام، در خواست تعیین تکلیف می کند. اجرای احکام نیز اخطاریه ای جهت محکوم له در خصوص پرداخت مابقی ثمن معامله به محکوم علیه و یا تودیع آن به صندوق دادگستری جهت اجرای حکم صادر می کند. با ابلاغ اخطاریه به محکوم له، مشارالیه هیچ اقدامی نمی کند و موضوع اجرای حکم را نیز پیگیری نمی نماید. محکوم علیه جهت تعیین تکلیف وارشاد به اداره معاضدت کانون وکلا مراجعه می کند تا وی در خصوص احقاق حقیقش راهنمایی شود که به لحاظ پیچیدگی موضوع، در خواست وی به کمیسیون مربوطه ارسال می گردد تا پس از بررسی، پاسخ لازم به متقاضی داده شود.

معمولاً در این نوع دعاوی، راهکاری که مراجع قضائی و دوایر اجرای احکام پیشنهاد

می کنند، این است که بایع دادخواستی به طرفیت مشتری 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 بلا اشکال است و قانونی است لکن باید توجه داشت که مشتری 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، در خواست 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 (محکوم علیه) هیچ اقدام سوئی در خصوص مبیع نمی تواند 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 تجدید نظر و هیئت تشخیص، نهائی شود و نهایتاً به مرحله اجرای حکم برسد، با احتساب زمان متقاضی شده از تاریخی که قرار بوده مشتری 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، محکوم علیه (مشتری) مابقی ثمن معامله را بپردازد. در این صورت مابقی ثمن معامله، برای بایع ارزش اقتصادی نخواهد داشت. مضافاً این که بایع در طول این سالها برای احقاق حقیق متحمل هزینه های گزافی هم شده است. و اما در صورت عدم پرداخت مابقی ثمن معامله از سوی محکوم علیه، چنانچه بایع با اعسار محکوم علیه (مشتری) مواجه گردد، تکلیف بایع چیست؟

طبق ماده ۳۹۵ قانونی مدنی در مواقعی که مشتری ثمن معامله را نمی پردازد، 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 مشتری را به تأدیه ثمن معامله بخواهد.
- چنانچه بایع راه اول (فسخ معامله) را انتخاب کند، چه مسائلی ممکن است پیش آید:
- 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 دعواتی قابل استماع است؟
 - ۲- فرضاً که چنین دعوایی قابل استماع باشد آیا دادگاهها رأیی معارض رأی قبلی صادر می کنند؟
 - 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 می تواند 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، بائع می تواند از دادگاه تقاضا نماید که با رعایت تناسب تغییر شاخص سالانه که توسط بانک مرکزی محاسبه و مورد حکم قرار دهد.

اولا بعید به نظر می رسد چنین درخواستی با توجه به قیودی که قانونگذار در این ماده آورده ضرر و زیان وارده به بائع را جبران نماید. ثانيا همان طور که فوقا مرقوم شد، بائع در صورت مواجه شدن با اعسار مشتری چه تکلیفی خواهد داشت؟

راه حلی که به نظر می رسد این است که قوه مقننه با وضع ماده واحده ای مهلت مناسبی، مثلا سه ماه جهت پرداخت مابقی ثمن معامله قانونگذاری نماید تا در صورت عدم پرداخت با تودیع مابقی ثمن معامله از سوی محکوم له، رأی صادره ملغی الاثر گردد و بائع بتواند در خواست فسخ معامله را بنماید. کما این که قانونگذار در موارد 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 فوق الذکر، قانونگذاری نموده است.