



Original Article

A Reflection on the Scope of Article 34 of the Amended Registration Code 2007

Amin Ghasem-Pour¹, Sajad Shahbaz Ghah-Farrokhi², Hossein Haghi³

ABSTRACT

In 2007, the legislator amended Article 34 of the Registration Code and made changes to the process of selling mortgaged property. But alongside the advantages of these amendments, there are still some defects and vagueness: The context of the preamble of the Article and its Note 1, at least in apparent, stipulates that the execution of any mortgage contract must be carried out with the intervention of a public authority and the performance of official formalities, while this obligation does not seem logical for ordinary (informal) contracts in which the mortgagee has a mandatum in the sale of collateral. Furthermore, given that both the preamble of Article 34 and its first note attempt to determine the transactions and contracts covered by Article 34, the question must also be answered: What is the contribution of each of the two provisions? And, in fact, what is the difference or possible overlap between the two? The authors have outlined these issues and offered solutions to them.

KeyWords: Registration Code, Mortgage, Collateral Sell, Official Documents, Contract with Option Clause.

How to Cite: Ghasem-Pour, Amin, Shahbaz Ghah-Farrokhi, Sajad, Haghi, Hossein, "A Reflection on the Scope of Article 34 of the Amended Registration Code 2007", Legal Research, Vol. 28, No. 109, 2025, pp:235-252.

DOI: <https://doi.org/10.48308/jlr.2024.234502.2662>

Received: 18/01/2024-Accepted: 26/05/2024

1. L.L.M, Faculty of Law & Political Sciences, University of Tehran, Tehran, Iran

Corresponding Author Email: amin.ghasempour@ut.ac.ir

2. Assistant Professor, Faculty of Humanities, University of Shahrekord, Shahrekord, Iran

3. L.L.M, Faculty of Law, University of Tehran: Farabi College, Qom, Iran



Copyright: © 2024 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).



تأملی بر قلمرو ماده ۳۴ قانون ثبت اصلاحی ۱۳۸۶

امین قاسم پور^۱، سجاد شهباز قهفرخی^۲، حسین حقی^۳

چکیده

قانون گذار در سال ۱۳۸۶ دست به اصلاح ماده ۳۴ قانون ثبت زد و تغییراتی را پیرامون روند فروش مال مرهون، اعمال کرد. لکن در کنار مزایای این اصلاح، برخی نقایص و ابهامات در قلمرو این ماده به چشم می خورد. سیاق صدر ماده و نیز تبصره ۱ آن، حداقل در ظاهر، چنین به ذهن می رساند که اجرای هر عقد رهنی باید با دخالت مقام عمومی و انجام تشریفات رسمی صورت پذیرد که این تکلیف درباره قراردادهای عادی (غیررسمی) که در آنها مرتهن در فروش وثیقه، وکالت دارد، منطقی به نظر نمی رسد. به علاوه، با توجه به اینکه هم صدر ماده ۳۴ و هم تبصره اول آن، مبادرت به تعیین معاملات و قراردادهای مشمول ماده ۳۴ کرده اند، این مسئله نیز باید پاسخ داده شود که در این میان، سهم هر کدام از آن دو مقرر چه میزان است؟ و در واقع، تفاوت یا هم پوشانی احتمالی آن دو در چیست؟ نویسندگان با تشریح این مسائل به ارائه راه حل درباره آنها پرداخته اند.

کلید واژگان: قانون ثبت، رهن، فروش مال مرهونه، اسناد رسمی، معامله با حق استرداد.

استناد به این مقاله: قاسم پور، امین، شهباز قهفرخی، سجاد، حقی، حسین، «تأملی بر قلمرو ماده ۳۴ قانون ثبت اصلاحی ۱۳۸۶»، فصلنامه تحقیقات حقوقی، دوره ۲۸، شماره ۱۰۹، فروردین ۱۴۰۴، صص: ۲۳۵-۲۵۲.

DOI: <https://doi.org/10.48308/jlr.2024.234502.2662>

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۱۰/۲۸ - تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۳/۰۶

۱. کارشناس ارشد، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران، تهران، ایران
ایمیل نویسنده مسئول: amin.ghasempour@ut.ac.ir
۲. استادیار، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه شهرکرد، شهرکرد، ایران
۳. کارشناس ارشد، دانشکده حقوق، دانشگاه تهران: دانشکدگان فارابی، قم، ایران

Copyright: © 2024 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

مقدمه

ماده ۳۴ قانون ثبت مسیر پرفرازونشیبی را در گذر تاریخ و بستر تحولات اجتماعی و تجاری طی کرده است. آخرین اصلاح قانون گذار در این زمینه مربوط به سال ۱۳۸۶ است. این اصلاحیه تحت عنوان «قانون اصلاح ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ و حذف ماده ۳۴ مکرر آن» به تأیید شورای نگهبان رسید و در روزنامه رسمی شماره ۱۸۳۶۸ مورخ ۱۳۸۶/۱۲/۲۸ منتشر شد. همین مقرر در مقاله حاضر به صورت تفصیلی مورد بحث قرار خواهد گرفت. در این سال قانون گذار با رفع ابهام از این مقرر از حیث عدم واگذاری بیش از طلب به بستانکار قدمی روبه جلو برداشت، اما ابهام دیگری به وجود آمد. از توجه به تبصره اول این ماده، به ویژه با عنایت به عموم و اطلاق صدر ماده ۳۴ و نیز طرز چینش واژگان در صدر آن مقرر، ابهاماتی به ذهن می‌رسد که در قالب چند سؤال می‌توان آنها را خلاصه کرد. لکن قبل از بیان سؤالات مزبور، لازم به تأکید است که بحث این مقاله در فرضی است ماده ۷۷۷ قانون مدنی پیرامون امکان توکیل راهن به مرتهن در فروش وثیقه،^۱ با وجود ماده ۳۴ قانون ثبت همچنان معتبر بوده و سند نیز از نوع غیررسمی (عادی) باشد. نگارندگان در این مقاله بر آن نیستند تا در مورد نسخ شدن یا نشدن ماده ۷۷۷ قانون مدنی به بحث تفصیلی و استدلالی بپردازند؛^۲ لکن همان گونه که گفته‌اند با وجود ماده ۳۴ قانون ثبت هنوز ماده ۷۷۷ قانون مدنی مجرای خود را دارد؛ الا اینکه «ماده ۳۴ قانون ثبت وکیل را از اقدام خصوصی و فردی [برای فروش رهینه] ممنوع و ناچار می‌کند که به مقام‌های عمومی رجوع کنند»^۳ و این دو حکم از حیث امکان وکالت دادن، تعارض ندارد و فقط از اختیار وکیل می‌کاهد...^۴ والا بسیاری اقدامات و امور حقوقی دیگر در آیین‌نامه‌های مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا (مصوب ۱۳۸۷ با اصلاحات ۱۳۹۸)

۱. در مورد صحت چنین رهنی و احکام فروع مختلف آن در منابع فقهی بحث شده است. نک: حلی، علامه، حسن بن یوسف بن مطهر اسدی، *ارشاد الاذهان الی احکام الایمان*، جلد ۱، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، ۱۴۱۰ ه.ق، ص ۳۹۲؛ عاملی، زین الدین بن علی (شهید ثانی)، *الروضه البهیة فی شرح لمعه الدمشقیة المحشیة - الکلائتر*، جلد ۴، قم: انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی حوزه علمیه قم، ۱۴۱۲ ه.ق، ص ۵۶؛ نجفی، محمدحسن (صاحب الجواهر)، *جواهر الکلام فی شرح سرائع الإسلام*، جلد ۲۵، بیروت: دار احیاء التراث العربی، ۱۴۰۴ ه.ق، ص ۱۶۷.

۲. برای دیدن اختلاف نظرها و استدلال‌ها ر.ک به: جعفری لنگرودی، محمدجعفر، *حقوق مدنی-رهن و صلح*، تهران: گنج دانش، ۱۴۰۲، ص ۸۴؛ کاتوزیان، ناصر، *حقوق مدنی- عقود اذنی و وثیقه‌های دین*، جلد ۴، تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۵، صص ۵۲۷ - ۵۲۹.

۳. در وجود «این ناچاری» ممکن است تردید شود. استدلالی که وجود تردید را موجه می‌کند، عبارت «... طلبکار می‌تواند...» در ماده ۳۴ اصلاحی سال ۱۳۸۶ است. مگر نه این است که کل این فرایند با اراده طلبکار شروع می‌شود؟ پس فقط اگر طلبکار خواست، باید به این ممنوعیت و ناچاری تن دهد، نه بیش از این. اما این تردید روا نیست. زیرا عبارت «... طلبکار می‌تواند...» ناظر بر فرضی است که طلبکار قصد احقاق حق از طریق مقامات عمومی را داشته باشد که در این صورت چاره‌ای جز طی فرایندهای مقرر قانونی وجود ندارد. بدیهی است در استنباط حکم از مقررات قانونی یا متون شرعی علاوه بر ادله لفظی باید به قرائن نیز توجه کرد. برای نمونه در مباحث اصول فقه نیز در این مورد که آیا جملات خبریه که در مقام طلب استعمال شده‌اند مانند یتوضا؛ یعید - ظهور در وجوب دارند یا نه، اختلاف شده است. از مجموع بیانات آخوند خراسانی و شارحین استفاده می‌شود که موضوع له این جملات، اخبار و حکایت است، لکن انگیزه‌های افراد در استعمال آن متفاوت است. گاهی هدف متکلم، اخبار و اعلام است و گاهی ایجاد بعث و تحریک در مخاطب است. از این رو این جملات در معنای حقیقی خود به کار رفته‌اند و به این دلیل که از نظر متکلم، وقوع مفاد آن مسلم و مفروغ عنه است، آکد در وجوب نیز هستند. نک: آخوند خراسانی، *کفایة الاصول مع الحواشی زارعی الشیرازی*، جلد ۱، قم: ۱۴۲۷ ه.ق، ص ۱۳۶. با توجه به استدلال اصولی فوق، به نظر می‌رسد در این گونه عبارات قانونی نیز اگرچه قانون گذار از عباراتی که ظهور در اختیار دارد استفاده کرده، ولیکن از توجه به قرائن دیگر - یعنی سایر مقررات قانونی - در اینجا قانون گذار اراده خود بر انجام عمل مورد نظر را اعلام کرده است. از همین روست که گفته‌اند: «بی‌گمان «اختیار گزینش راه وصول طلب با فروش مال مرهونه» در برابر «انصراف از رهن و رجوع به سایر اموال بدهکار» است». کاتوزیان، پیشین، ص ۵۲۷. کما اینکه در ماده ۲۲۲ قانون مدنی نیز اگرچه از عبارت «... حاکم می‌تواند...» استفاده شده است، ولیکن بدهتاً در صورت جمع شرایط قانونی، حاکم موظف به اجابت خواسته خواهان است.

۴. همان، ص ۵۲۸؛ مدنی، سیدجلال‌الدین، *حقوق مدنی- عقود معین*، جلد ۵، تهران: پایدار، ۱۳۸۸، ص ۳۰۱.

برای راهن در نظر گرفته شده است که وکالت دادن به طلبکار (=مرتهن) در آنها موجه به نظر می‌رسد: تبصره ماده ۱۴۴ (درخواست تقدّم و تأخر فروش اموال منقول)، ماده ۱۱۷ (اعتراض به تشخیص بستانکار)، تبصره ماده ۱۰۱ (پرداخت دستمزد کارشناس مجدد)، ماده ۱۰۷، ۱۱۴ و ۱۲۰ (جریان ابلاغ اجرائیه به طرفیت مدیون)، ماده ۱۳۵ (امضای صورت‌جلسه مزایده)، تبصره ماده ۱۳۶ (قبض مازاد نقدی) و ماده ۱۳۷ (پرداخت در حق مدیون) در این آیین‌نامه، نمونه‌هایی از این امورند که شرط وکالت مرتهن می‌تواند در آنها صحیح و مجرا تلقی شود و اینجاست که عدم نسخ ماده ۷۷۷ قانون مدنی بر نسخ آن رجحان می‌یابد.

از این رو به‌عنوان انتخاب مبنای بحث باید گفت همه مباحث این نوشتار براساس این دو پیش‌فرض استوار شده است:

۱ - قرارداد رهنی یا وثیقه‌ای به صورت غیررسمی (عادی) تنظیم یافته باشد؛ چراکه اگر سند قرارداد رسمی باشد، قطعاً از طریق اجرای ثبت و ماده ۳۴ قانون ثبت می‌توان برای وصول طلب اقدام کرد و جای بحثی در این خصوص باقی نمی‌ماند؛ درحالی‌که یکی از اهداف این مقاله، به چالش کشیدن مقررات قانون ثبت و نمایاندن ابهامات آن درباره قراردادهای غیررسمی است.

۲ - در قرارداد رهن، مرتهن مستنداً به ماده ۷۷۷ قانون مدنی وکالت در فروش وثیقه را نیز داشته باشد؛ زیرا اگر وکالت در فروش نباشد، در هر صورت (اعم از آنکه قرارداد رسمی باشد یا غیررسمی)، مرتهن مطابق ماده ۷۷۹ قانون مدنی ناگزیر از رجوع به «حاکم» یا همان مقامات عمومی (حسب مورد دادگاه یا اجرای ثبت) خواهد بود.

نکته‌ای دیگر که به‌عنوان مقدمه لازم به ذکر است آنکه درباره صلاحیت انحصاری شعب اجرای احکام در خصوص اجرای آرای دادگاه‌ها نباید تردید کرد؛ بدین معنا که آرای دادگاه‌ها فقط از طریق شعب اجرای احکام دادگستری (و نه مراجع دیگر مانند اداره ثبت) به اجرا درمی‌آید. عکس این قضیه نیز صادق است: شعب اجرای احکام دادگستری، فقط آرای دادگاه‌ها و اجرائیه‌های صادره از دادگاه‌ها را اجرا کرده و تکلیفی در خصوص اجرای آرای سایر مراجع مانند اداره ثبت یا اجرائیه صادره از دفترخانه اسناد رسمی ندارد؛ مگر اینکه قانون خاصی این تکلیف را بر ایشان بار کرده باشد. این معنا، از جمع مواد ۱، ۵ و ۱۹ قانون اجرای احکام مدنی به‌خوبی قابل برداشت است.^۱

آنچه در بالا گفته شد، درباره اداره ثبت نیز صادق است. ماده ۳۲ قانون ثبت مقرر داشته است که ادارات ثبت نمی‌توانند نیابت اجرائی از اجرای احکام دادگاه بپذیرند. همچنین ماده ۲ «آیین‌نامه اجرا» در خصوص اسناد لازم‌الاجرا، حسب مورد اداره ثبت، دفترخانه یا دادگاه را مرجع صالح برای صدور اجرائیه دانسته است.

در خصوص موضوع این مقاله و قلمرو ماده ۳۴ قانون ثبت، چند سؤال اساسی مورد توجه نگارندگان قرار گرفته است:

۱ - با توجه به ذکر عبارت «و دیگر معاملات مذکور در ماده ۳۳» در ماده ۳۴ قانون ثبت، آیا عبارت «کلیه معاملات رهنی و شرطی» غیر از «معاملات مذکور در ماده ۳۳» است یا خیر؟

۲ - با وجود عموم و اطلاق صدر ماده ۳۴ قانون ثبت، چه جایگاهی را می‌توان برای تبصره ۱ آن ماده در نظر گرفت؟

۳ - با فرض شمول ماده ۳۴ - من حیث المجموع - بر کلیه معاملات وثیقه‌ای و رهنی، قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶ در این میان چه نقشی نسبت به احکام صادره از دادگاه‌ها پیرامون این نوع قراردادها ایفا می‌کند؟ به عبارت دیگر، احکام دادگاه‌ها که در راستای احراز عقود رهنی به نفع مرتهن صادر می‌گردد، بر اساس چه قانونی اجرا می‌شوند؟

با پاسخ دادن به این سؤالات است که می‌توان قلمرو ماده ۳۴ قانون ثبت را به‌درستی روشن کرد. با این مقدمه و متناظر با این سؤالات و ابهامات، در این مقاله بعد از بیان سیر تاریخی ماده ۳۴ قانون ثبت، درباره وضعیت که الفاظ صدر ماده

۱. برای مطالعه بیشتر نک به: شمس، عبدالله، *اجرای احکام مدنی*، جلد ۱، تهران: دراک، ۱۳۹۹، صص ۴۲ و ۴۳.

۳۴ قانون ثبت، آن هم با چینی ایهام‌زا به وجود آورده‌اند، بحث خواهد شد و به بررسی لفظی ماده ۳۴ پرداخته می‌شود. در ادامه صدر ماده ۳۴ با تبصره ۱ آن ماده و هم‌پوشانی‌های احتمالی که با یکدیگر دارند، بررسی شده است. همچنین جایگاه قوانین مربوط به اجرای احکام و اسناد درباره آرای دادگاه‌ها در زمینه قراردادهای رهنی، نیز واکاوی خواهد شد.

۱. سیر تاریخی تقنین ماده ۳۴ قانون ثبت

معاملات رهنی از دیرباز مورد توجه و نیاز جامعه بوده است. خرید و فروش یا قراردادی واقع می‌شود و در آن برای تضمین وصول ثمن یا تعهد مالی متعهد، عین وثیقه قرار می‌گیرد. قانون‌گذار نیز از ابتدا به این امر توجه داشته و در قانون مدنی موادی را ذیل عنوان عقد رهن برای انتظام امور این بخش از روابط اشخاص تدوین کرده است.

استفاده زیاد از بیع شرط و متعاقباً معاملات با استرداد در جامعه باعث شد تا رفته‌رفته از این مقررات، سوءاستفاده‌هایی از سوی اشخاص به ضرر طبقات ضعیف‌تر جامعه صورت گیرد که ماجرای آن در کتب و تألیفات نویسندگان حقوقی بارها آمده و نیازی به تکرار نیست؛ لکن در همین حد لازم به ذکر است که «تمهیدهای مقرر در ماده ۳۴ قانون ثبت برای حمایت از حقوق بدهکارانی است که از فرط اضطراب ناچار می‌شوند شرایط صاحبان سرمایه را بپذیرند و خود را به خطر می‌اندازند. قانون‌گذار خواسته است بدین وسیله فروش مبیع شرطی و عین مرهونه را در بازرسی خود قرار دهد»^۱. در هر حال وضعیت مذکور موجب واکنش مقنن و تصویب تبصره ۱ ماده ۳۳ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ شد.

ماده ۳۴ قانون ثبت پیرامون فروش مال مرهون، از ابتدای تصویب تاکنون روند پرفرازونشیبی را طی کرده است. صرف‌نظر از مقررات قبل از سال ۱۳۱۰، در این سال چنین تصویب شد: «در مورد معاملات مذکوره در ماده «۳۳» هرگاه انتقال‌دهنده در ظرف مدت از حق خود استفاده نکرد، انتقال‌گیرنده حق دارد از اداره ثبت فروش ملک متعلق حق خود را تقاضا نماید...».

این ماده در تاریخ ۱۳۱۲/۱۲/۰۵ اولین اصلاح خود را تجربه کرد؛ لکن صدر ماده (که مربوط به بحث ما درباره قلمرو ماده است) دستخوش تغییری اساسی نشد. صدر ماده اصلاح‌شده، چنین مقرر می‌داشت: «در مورد معاملات مذکوره در ماده ۳۳ هرگاه انتقال‌دهنده در ظرف مدت از حق خود استفاده نکرد، انتقال‌گیرنده می‌تواند فروش مال مورد معامله را از اداره ثبت تقاضا نماید...».

در ۲۶ مرداد سال ۱۳۲۰ ضمن افزوده شدن ماده ۳۴ مکرر، تغییر قابل توجهی در ماده ۳۴ (از حیث معاملات موضوع ماده) اعمال شد که در همین مقاله در مورد آن بحث خواهد شد. در این اصلاح، چنین تصویب شد: «در مورد معاملات مذکور در ماده ۳۳ و کلیه معاملات شرطی و رهنی راجع به منقول و غیرمنقول چنانچه بدهکار در ظرف مدت مقرر از حق خود استفاده نکند، بستانکار می‌تواند با درخواست صدور اجرائیه فروش مال مورد معامله را از اداره ثبت بخواهد...». اصلاح بعدی مربوط به زمستان ۱۳۵۱ است؛ در این اصلاح مرجع دریافت درخواست صدور اجرائیه از اداره ثبت به

۱. کاتوزیان، پیشین، ص ۵۲۶.

۲. ماده ۳۳ قانون مذکور که تاکنون «از حیث قراردادهای موضوع آن ماده» تغییر نکرده است، مقرر می‌دارد: «نسبت به املاکی که با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط نذر خارج و یا به عنوان قطعی با شرط وکالت منتقل شده است و به‌طور کلی نسبت به املاکی که به‌عنوان صلح یا به هر عنوان دیگر با حق استرداد قبل از تاریخ اجرای این قانون انتقال داده شده، اعم از اینکه مدت خیار یا عمل به شرط و به‌طور کلی مدت حق استرداد منقضی شده یا نشده باشد و اعم از اینکه ملک در تصرف انتقال‌دهنده باشد یا در تصرف انتقال‌گیرنده، حق تقاضای ثبت با انتقال‌دهنده است...». لازم به ذکر است، این ماده از ابتدای تصویب (۱۳۱۰) تاکنون فقط یک مرتبه (سال ۱۳۱۲) اصلاح شده است که اصلاح مزبور مربوط به بند ۳ آن ماده و در بیان مواردی که اظهارنامه فقط از منتقل‌الیه پذیرفته می‌شود، است.

دفترخانه اسناد رسمی تغییر یافت. این اصلاحیه مقرر می‌داشت: «در مورد معاملات مذکور در ماده ۳۳ و کلیه معاملات شرطی و رهنی راجع به اموال غیرمنقول در صورتی که بدهکار ظرف مدت مقرر در سند بدهی خود را نپردازد، بستانکار می‌تواند وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم‌کننده سند درخواست کند...».

در ادامه این ماده، حکم اموال منقول نیز بیان شده است. سپس در انتهای همین ماده، این عبارت برای اولین بار اضافه شد: «در مواردی هم که مال یا ملکی وثیقه دین یا ضمانتی قرار داده شود بر حسب آن که مال مزبور منقول و یا غیرمنقول باشد، طبق مقررات این قانون عمل خواهد شد.»

ماده ۳۴ اصلاحی سال ۱۳۵۱ مقرر کرده بود در صورتی که بدهکار ظرف شش ماه درخواست مزایده ندهد و همچنین در صورت نبودن خریدار پس از انقضای هشت ماه مذکور در این قانون، ملک با اخذ کلیه حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی به موجب سند انتقال رسمی به بستانکار واگذار خواهد شد.

اطلاق این ماده از این حیث که مرتهن را بدون در نظر گرفتن میزان دین، مستحق تمام مال الرهانه اعلام نموده بود مورد نقد قرار گرفت^۱ و به دنبال آن برای نخستین بار شورای نگهبان با ارسال نامه شماره ۴۸۹۸ مورخ ۱۳۶۴/۰۹/۱۹ مغایرت آن با شرع را به شورای عالی قضایی اعلام کرد.

علی‌رغم صدور چنین نامه‌ای از سوی شورای نگهبان، همچنان برخی ادارات ثبت اسناد به استناد همان مقرر، بعد از کسر هزینه‌های قانونی و بدون در نظر گرفتن میزان مطالبات واقعی و قیمت واقعی مال، تمام آن را به بستانکار تملیک می‌کردند.^۲ این رویه اعتراضات فراوانی را به وجود آورد.^۳ شورای عالی ثبت نیز وجود دو نظریه مختلف در خصوص ماده ۳۴ را تأیید کرد و طی رأی شماره ۳۱۳۲ مورخ ۱۳۷۸/۰۹/۲۰ اعلام کرد: «... نظر اول این است که اگرچه شورای نگهبان ماده ۳۴ اصلاحی را خلاف شرع اعلام کرده است؛ لکن تا زمانی که ماده مزبور از سوی مجلس شورای اسلامی اصلاح نشود، نمی‌توان آن را نادیده گرفت و براساس آن عمل نکرد؛ نظر دوم این است که با توجه به نظریه شورای نگهبان مبنی برخلاف شرع بودن ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت، عمل به آن جایز نبوده و به جای تملیک ملک بازداشتی باید آن را از طریق آگهی حراج به فروش رساند تا در صورت فروش آن به بیش از طلب بانک و هزینه‌های قانونی مازاد به بدهکاران تعلق گیرد. در پرونده مانحن فیه، شورای عالی ثبت براساس نظریه دوم مبادرت به صدور رأی کرده است...»^۴.

چنین اختلافاتی زمینه‌ساز اصلاح این قانون در ۲۹ بهمن ماه ۱۳۸۶ شد. در نهایت ماده ۳۴ قانون ثبت به شرح زیر اصلاح و ماده ۳۴ مکرر آن قانون حذف شد: «در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده ۳۳ قانون ثبت، راجع به اموال منقول و غیرمنقول، 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 تنظیم‌کننده 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

۱. سازمان مالی گسترش مالکیت واحدهای تولیدی طی نامه شماره ۱۱۰۱/م مورخ ۱۳۶۴/۰۸/۲۶ این انتقادات را به شورای نگهبان منعکس کرده است.

۲. اصرار اداره ثبت اسناد و املاک محلات به این رویه طی نامه شماره ۳۶۲۸ مورخ ۱۳۸۵/۰۳/۳۰ مندرج در سایت شورای نگهبان به آدرس <http://nazarat.shora-rc.ir> نمونه‌ای از این رویه است.

۳. برای نمونه می‌توان به نامه تند و صریح شخصی به نام مهران زندی به فقهای شورای نگهبان اشاره کرد که در پی آن دبیر محترم شورای نگهبان طی نامه شماره ۸۵/۳۰/۱۶۹۰۸ مورخ ۱۳۸۵/۰۵/۱۳ موضوع مغایرت ماده ۳۴ قانون ثبت با شرع و عدم اعتبار این مقرر را مورد تأکید قرار می‌دهد.

۴. میرحسینی، حسن، شرح آرای شورای عالی ثبت، تهران: میزان، ۱۳۹۵، صص ۴-۴۷۳.

ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن، حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتهن به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به راهن مسترد می‌نماید. تبصره ۱- در مواردی هم که مال یا ملکی، وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرار داده می‌شود مطابق مقررات این قانون عمل خواهد شد...».

اضافه شدن قید «وصول مطالبات مرتهن به میزان طلب قانونی وی و استرداد مازاد به راهن» دغدغه مزبور را رفع کرد و از این حیث حکمی منطبق با قاعده وضع شد. لکن نحوه تحریر مقرر اصلاحی ۱۳۸۶ ابهامات دیگری پدید آورد که در ادامه مورد بحث قرار خواهد گرفت.

۲. بررسی جایگاه عبارت «کلیه معاملات رهنی و شرطی» در قیاس با عبارت «دیگر معاملات مذکور در ماده ۳۳» - بحث لفظی

از معانی واژگان صدر ماده ۳۴ و طرز چینش آنها دو تحلیل متفاوت ممکن است به ذهن برسد که در ادامه هر دو تحلیل بیان و تحلیل منتخب ارائه خواهد شد.

۲.۱. تحلیل نخست: عبارت «کلیه معاملات رهنی و شرطی» در قلمرو موضوعی ماده ۳۳

در این تحلیل، صرف نظر از سابقه تاریخی یا روح قانون، استخراج معنا از واژگان صدر ماده ۳۴ قانون ثبت صرفاً براساس جمود بر الفاظ و تکیه بر قواعد اصولی و تبادل عرفی کلمات صورت می‌گیرد:

در ماده ۳۴ عبارت «در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده ۳۳ قانون ثبت...» آمده است. در اینجا محور بحث، به واژه «دیگر» بازمی‌گردد؛ اگر مقنن گفته بود: «کلیه معاملات رهنی و شرطی و معاملات مذکور در ماده ۳۳»، در این صورت، تبادل اولیه آن بود که معاملات رهنی و شرطی، اعمالی مستقل و در عرض معاملات ماده ۳۳ هستند که مقنن می‌خواهد درباره آنها حکمی صادر کند؛ اما اکنون که مقنن واژه «دیگر» را نیز اضافه کرده، گویا مراد وی چنین بوده است: «کلیه معاملات شرطی و رهنی‌ای که مشمول ماده ۳۳ هستند و به‌طور کلی «سایر» (دیگر) معاملاتی که در ماده ۳۳ به آنها اشاره رفته است»؛ به عبارت خلاصه‌تر، در وضع فعلی، صدر ماده ۳۴ تنها به کلیه معاملات ماده ۳۳ نظر دارد؛ هم به صورت جامع به دلیل ذکر عبارت «و دیگر معاملات» و هم به صورت مانع به دلیل اصل عدم و اینکه مقنن در مقام بیان معاملات مشمول حکم خود بوده و در این بیان، سخنی از معاملات خارج از ماده ۳۳ به میان نیاورده است و لذا مانع دخول اغیار است.

ممکن است در انتقاد به این تحلیل، گفته شود در این صورت، نیازی به ذکر عبارت «معاملات شرطی و رهنی» در ابتدای این ماده نبود و مقنن می‌توانست همان ابتدا بگوید «کلیه معاملات ماده ۳۳»؛ لذا مشخص می‌شود که مقنن از ذکر عبارت «و دیگر معاملات» مرادی متفاوت را جست‌وجو می‌کرده است.

در پاسخ به نقد فوق می‌توان ابراز داشت که در ادبیات تقنینی نیز بعضاً واژه‌ای را که اخص از دیگری است در کنار واژه اعم و یا دو واژه همسان را در یک معنا به کار می‌برند، هرچند که ذکر واژه اعم یا یکی از واژگان نیز به تنهایی افاده مقصود کند؛ این امر مثال‌های قانونی فراوانی دارد، اما مثال بارز آن، تبصره ۱ ماده ۳۴ همین قانون است که اشعار می‌دارد: «مال یا ملکی»؛ درحالی که لفظ «مال» در اینجا در معنای عام به کار رفته و اگر منظور از ملک، مال غیرمنقول باشد واژه مال، اعم از «ملک» است و اگر ملک، صرفاً به معنای دارایی باشد در واقع مترادف «مال» محسوب می‌گردد و خلاصه آنکه ذکر واژه مال در اینجا به تنهایی کافی به نظر می‌رسید. ضمن اینکه به نظر نمی‌رسد مقنن به تفاوت تخصصی این دو واژه

از حیث مالکیت داشتن (در مورد ملک) یا نداشتن آن در مورد مال التفاتی داشته باشد؛ به عبارت دیگر، مقنن در این تبصره، واژه مال را به معنای عام به کار برده و درعین حال واژه مشابه آن، یعنی ملک را نیز به کار برده است و این گونه انشای مواد، نمی‌تواند جواز کافی برای انتساب اراده‌ای جداگانه از هریک از الفاظ به مقنن باشد. این نحو بیان در روایات فقهی و آیات قرآنی^۱ نیز به کرات به کار رفته است و در علم بلاغت به آن «ذکر خاص بعد از عام» گفته می‌شود.^۲ در هر حال چنان که گفته شد، تحلیل فوق، تحلیلی لفظ‌گرا بوده و جمودی سخت بر کلمات و واژگان دارد.

۲.۲. تحلیل دوم: انتزاع و استقلال «کلیه معاملات رهنی و شرطی» از قلمرو موضوعی ماده ۳۳

در مقابل تحلیل نخست، تحلیل دیگری به ذهن می‌رسد که معانی متبادر از صدر ماده ۳۴ را در عین توجه به الفاظ، با عنایت به سرگذشت تاریخی ماده ۳۴ قانون ثبت تبیین می‌کند: ماده ۳۴ قانون ثبت در سال ۱۳۱۰ تصویب شد و در سال ۱۳۲۰ اصلاح دوم خود را تجربه نمود. در این اصلاح، عبارت «کلیه معاملات شرطی و رهنی» برای اولین بار به این مقرر اضافه و نهایتاً صدر آن چنین تنظیم شد: «در مورد معاملات مذکور در ماده ۳۳ و کلیه معاملات شرطی و رهنی...»؛ عبارت اخیر، در اصلاح سال ۱۳۵۱ تغییری نکرد و عیناً تکرار شد. با اندکی توجه، تردیدی باقی نمی‌ماند که در این طرز بیان، از نظر مقنن «معاملات شرطی و رهنی»، خارج از قلمرو موضوعی ماده ۳۳ قرار دارند و مقنن بنا دارد آنها را به انضمام معاملات ماده ۳۳ مورد حکم قرار دهد. در تکمیل استدلال این تحلیل باید گفت در ماده ۳۳ اثری از معاملات رهنی دیده نمی‌شود و این امر نیز گواه بر آن است که مقنن می‌خواسته معاملات رهنی را نیز به بحث اضافه کند.

در پاسخ به تحلیل فوق و به موازات استدلال‌های آن می‌توان پاسخ گفت که اولاً استناد به سابقه تاریخی، نتیجه‌ای عکس آنچه تحلیل یاد شده به دست آورده است، ارائه می‌دهد؛ زیرا که در سابقه تاریخی می‌بینیم که قانون‌گذار دو مرتبه (یک بار در اصلاح ۱۳۲۰ و بار دیگر در اصلاح ۱۳۵۱) چنین واژگان صدر ماده ۳۴ را به این صورت انتخاب کرده است: «معاملات مذکور در ماده ۳۳ و کلیه معاملات شرطی و رهنی»؛ و سپس در سال ۸۶ چنین مزبور را تغییر داده است؛ حال در این وضعیت، آیا نمی‌توان گفت اقدام مقنن آگاهانه بوده است؟ بدین ترتیب، اگر به سابقه تاریخی ماده هم استناد شود، نتیجه این خواهد شد که مقنن در سال ۱۳۸۶، معاملات رهنی و شرطی را داخل در قلمرو موضوعی ماده ۳۳ می‌دانسته است.

ثانیاً اگرچه ظاهراً اثری از معاملات رهنی در ماده ۳۳ نیست؛ لکن معاملات شرطی که در صدر ماده ۳۴ ذکر شده، در ماده ۳۳ نیز آورده شده است و این امر نشان از آن دارد که بحث صدر ماده ۳۴ همان معاملات ماده ۳۳ است؛ ضمن اینکه «معاملات رهنی» نیز در ماده ۳۳ در کسوت‌های دیگری همچون معاملات با حق استرداد یا اصطلاحات دیگر مستتر شده است؛ بنابراین استدلال‌های تحلیل دوم بدین ترتیب پاسخ داده می‌شوند.

۲.۳. تحلیل منتخب

از میان دو دیدگاه فوق، به نظر می‌رسد دیدگاه دوم با وجود پاسخ‌هایی که به آن گفته شده است، معقول و موجه به نظر می‌رسد. توضیح این امر، در بخشی متضمن پاسخگویی به انتقادات وارد بر این دیدگاه است:

۱. مانند «فیهما فَاكِهَةٌ وَ نَخْلٌ وَ رُمَّانٌ» (الرحمن / ۶۸).

۲. التفاتانی، مسعودین عمر، *مختصر المعانی*، قم: دار الفکر، بی‌تا، ص ۱۷۶.

اولاً به صرف اینکه قانونی نسخ شده است، نمی‌توان آن را در نظام حقوقی یک کشور به کلی نادیده گرفت؛ قوانین منسوخ، به‌ویژه اگر در حد تک‌ماده بوده و نسخ آن به صورت پی‌درپی و تحت تأثیر مناقشات و مصالح اجتماعی صورت گرفته باشد، دست‌کم در فهم روح حاکم بر آن قانون و تقریب به مراد کنونی مقنن، مؤثرند.^۱

از سوی دیگر در دوره جاری قانون‌گذاری، شاهد آن هستیم که هرچه قوانین جدیدتر به‌عنوان جایگزین قوانین کهن، از سوی مقنن کنونی به نظام حقوقی عرضه می‌شود، در مقایسه با قانون سابق به مراتب، ابهامات و تعارضات بیشتری داشته و اعتراض بسیاری از حقوقدانان بزرگ را برانگیخته است؛ چرایی این امر، نوشتاری جداگانه می‌طلبد، لکن تا حدی که به بحث ما مربوط است اختصاراً باید گفت ناپختگی قوانین جدید در مقایسه با قوانین سابق، در بخشی به دلیل بی‌توجهی و به‌کارگیری دستاوردهای جدید در عرصه تکنولوژی یا پزشکی (مانند استفاده از فناوری‌های الکترونیکی در کنترل محبوسین در قانون آ.د.ک. ۱۳۹۲ یا بحث اهدای جنین، تغییر جنسیت، رحم اجاره‌ای) بوده و در بخشی به دلیل ایجاد پدیده‌های نوظهوری است که در جامعه کنونی به وجود آمده (مانند مبادلهٔ رمزارزها) و به‌هرحال مقنن یا تنظیم‌گران حاکمیتی، دیگر در برابر آنها سکوت نکرده‌اند؛ لکن بخش اعظم این ناپختگی، به دلیل بی‌توجهی و عدم استفاده از آرا و نظرات حقوقدانان طراز اول کشور است که نمونه اجلی آن، اصلاحات اخیر در قانون مدنی در مورد معامله به قصد فرار از دین (ماده ۲۱۸ قانون مدنی اصلاحی ۱۳۷۰) است که ۶۳ سال پس از تصویب قانون اولیه صورت گرفته است و وصله‌ای ناهمگون بر آن مجموعه به شمار می‌رود.^۲

ماده ۳۴ قانون ثبت نیز از همین قبیل ناپختگی‌ها است؛ بحث معاملات شرطی و رهنی و با حق استرداد، نه پدیده نوظهوری است که مقنن سال ۱۳۸۶ در آن شگفت‌زده شده باشد و مجبور باشد درباره آن به‌طور آزمایشی تقنین نماید و نه تکنولوژی خاصی در آن به کار رفته است؛ باین حال مقنن جدید در مورد این معاملات، متنی ارائه داده است که دست‌کم در نگاه نخست مبهم بوده و تاب تفسیرهای مختلف را دارد.

به‌هرحال، در ادامه استدلال اول در بحث نتیجه‌گیری می‌گوییم: در وضعیت کنونی با توجه به مسامحاتی که از مقنن دیده می‌شود، در ماده ۳۴ قانون ثبت نمی‌توان به صرف تغییر بیان مقنن، اراده‌ای جدید را به وی نسبت داد؛ به‌ویژه آنکه مقنن در سال ۱۳۸۶ بیشتر در مقام تبیین تشریفات وصول طلب مرتهین و طلبکاران بوده و می‌خواسته تشریفات مفصلی را که در این زمینه قبلاً تعیین کرده بود (از جمله مهلت هشت‌ماهه در مورد اموال غیرمنقول و چهارماهه در مورد اموال منقول) دگرگون و نظام جدیدی را با مهلت ده‌روزه معرفی کند و فی‌الجمله به نظر نمی‌رسد تمرکز و قصدی مبنی بر تغییر مصادیقی که قبلاً تعیین کرده بوده است، داشته باشد. در این صورت معلوم نیست اگر مقنن همان متن سابق در صدر ماده ۳۴ مصوب ۱۳۵۱ را به‌عنوان متن جدید در صدر ماده ۳۴ انتخاب می‌کرد، چه مشکلی به وجود می‌آمد و چه نیازی به این تغییر ناموجه در چینش کلمات وجود داشت؟

ثانیاً معاملات رهنی نه در ظاهر ماده ۳۳ مشهود است و نه تحت عنوانی دیگر، عبارتی جدید است و به نظر می‌رسد مقنن می‌خواسته هر نوع معامله‌ای را که در آن مالی به نحوی از انحا وثیقه قرار می‌گیرد و احیاناً مشمول ماده ۳۳ نباشد مورد حکم قرار دهد. همین امر دلیل دیگری است بر اینکه می‌توان برای عبارت «کلیه معاملات رهنی و شرطی» در صدر ماده ۳۴ نوعی تفکیک و استقلال قائل شد.

۱. کاتوزیان، ناصر، *فلسفه حقوق*، جلد ۲، تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۵، صص ۳۲۷-۳۲۵.

۲. کاشانی، محمود، *حقوق مدنی: قراردادهای ویژه اشاعه، شرکت مدنی، تقسیم مال مشترک، ودیعه، وکالت، ضمان*، تهران: میزان، ۱۳۹۴، صص ۱۷-۲۵.

به‌هرحال و با توجه به مباحثی که تا اینجا صورت گرفت، تحلیل دوم (شماره ۲ - ۲) موجّه و قابل دفاع به نظر می‌رسد و نتیجه بحث آن است که در نظر مقنّن ۱۳۸۶، عبارت «کلیه معاملات رهنی و شرطی» در صدر ماده ۳۴ قانون ثبت، خارج از قلمرو موضوعی ماده ۳۳ تصوّر شده است؛ چیزی که مطابق سابقه تاریخی آن ماده است؛ اما به‌هرحال به نظر می‌رسد ظاهر ماده ۳۴ مبهم تنظیم شده است و در صورت اختلاف محاکم در استنباط قضایی مقتضی صدور رأی وحدت رویه خواهد بود.

۳. ارتباط بین تبصره ۱ ماده ۳۴ قانون ثبت و صدر ماده - تحدید قلمروها

در این قسمت، برعکس بخش قبل، تأکید و تعمّق چندانی بر الفاظ و طرز چینش آنها وجود ندارد، بلکه بحث در اینجا این است که در صدر ماده ۳۴ به قدر کافی شاهد عموم و اطلاق عبارات از حیث شمول بر قراردادهای رهنی هستیم؛ صرف واژه «کلیه معاملات رهنی» در ماده ۳۴ برای شمول بر همه معاملاتی که در آن مالی وثیقه قرار می‌گیرد، کافی به نظر می‌رسد. کما اینکه برخی نویسندگان نیز تصریح کرده‌اند که مقررات موضوع ماده ۳۴ اصلاحی شامل هر «معامله دارای وثیقه» می‌شود.^۱

در این صورت، سؤال روشن و البته مهمی که باید پاسخ داده شود آن است که با این اوصاف، چه نیازی به تبصره ۱ آن ماده وجود دارد؟

این تبصره مقرر می‌دارد: «در مواردی هم که مال یا ملکی، وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرار داده می‌شود مطابق مقررات این قانون عمل خواهد شد».

مفاد این تبصره در سال ۱۳۵۱ برای اولین بار به متن ماده ۳۴ اضافه شد (عبارت پایانی ماده ۳۴ مصوّب ۱۳۵۱) و اکنون با اندکی تغییر، در کسوت «تبصره» ظاهر شده است.

در این تبصره از یک‌سو، عبارت «مال یا ملک» به کار رفته که بحث آن گذشت و فی‌الجمله تأکید مقنّن را بر اطلاق مال می‌رساند، از سوی دیگر بر هر نوع قراردادی که در آن مالی به نحوی وثیقه هر نوع تعهد دیگر باشد، سایه افکنده است. نکته جالب توجه در این تبصره، ابتکاری است که مقنّن ۱۳۸۶ به کار برده است که در جای خود شایسته بحث است. مقنّن در مقایسه با متن سال ۱۳۵۱، «وثیقه برای ضمانت» را نیز اضافه کرده است. درحالی‌که ضمانت نیز خود نوعی وثیقه در معنای عام به شمار می‌رود.

درهرحال، در پاسخ به سؤال اصلی در این بخش مبنی بر رابطه بین ماده ۳۴ قانون ثبت و تبصره ۱ آن، چند احتمال قابل تصوّر است که در ادامه به بررسی آنها خواهیم پرداخت.

۳.۱. تأکیدی بودن تبصره ۱ ماده ۳۴

اولین احتمال پیرامون رابطه ماده ۳۴ و تبصره ۱ آن، این است که این تبصره را دارای بُعد تأکیدی بدانیم؛ به این معنا که مقنّن با ذکر این تبصره می‌خواسته اصرار و تأکید کند که هرگونه قرارداد رهنی حتماً مشمول حکم ماده ۳۴ خواهد بود. برخی گفته‌اند: «مفاد این تبصره دامنه شمول معاملات مذکور در بخش آغازین ماده ۳۴ را وسعت بخشیده و شامل هر عمل حقوقی کرده است که مال منقول یا غیرمنقولی به موجب آن عمل حقوقی وثیقه‌آدای تکلیف یا تأدیّه دین یا

۱. بهرامی، داریوش، *مبانی توصیفی تحلیلی حقوق ثبت اسناد و املاک*، تهران: میزان، ۱۴۰۱، ص ۳۳۵.

ایفای تعهدی قرار داده می‌شود»^۱. این مؤلف اصرار و تأکید قانون‌گذار را مورد توجه قرار داده است. این احتمال مردود به نظر می‌رسد؛ چراکه اولاً با نگاه به سابقه تاریخی، ملاحظه می‌شود که تبصره مذکور سابقاً به‌عنوان بخشی از ماده ۳۴ بوده و اکنون از ماده مستقل و تبصره شده است؛ منطقی نیست که مقنن صرفاً برای تأکید بر موضوعی، آن را در تبصره‌ای جداگانه آورد. ثانیاً تأکیدی بودن یک مقررّه به‌نوعی به معنای زائد بودن آن است؛ درحالی‌که در تفسیر مواد قانونی تا حدّ ممکن باید به‌گونه‌ای عمل کرد که ذکر مقنن در حیطة حشو قرار نگیرد؛ بلکه جزئی لازم از مجموعه هماهنگ آن قانون به شمار رود. ثالثاً در ابتدای تبصره می‌خوانیم: «در مواردی هم که مال یا ملکی...» ذکر واژه «هم» در تبصره مزبور (در مقایسه با فرض عدم ذکر «هم»)، چنین در ذهن تداعی می‌کند که گویی مقنن قصد بیان حکمی جدید را داشته و مراد وی تأکید بر آنچه پیش‌تر گفته، نبوده است. بدین ترتیب احتمال نخست مبنی بر تأکیدی بودن تبصره، مردود به نظر می‌رسد.

۳.۲. ایجاد صلاحیت انحصاری برای ادارات ثبت در مورد اجرای معاملات رهنی رسمی

احتمال دوم آن است که مقنن اجرای معاملات رهنی رسمی و لازم‌الاجرا (مذکور در صدر ماده ۳۴ قانون ثبت) را فقط در صلاحیت مراجعی که در آن ماده پیش‌بینی شده، قرار داده است و تبصره ۱ آن ماده، شامل قراردادهای عادی و غیررسمی است و لذا قراردادهای اخیر از طریق دادگاه قابلیت اجرا خواهند داشت؛ به‌عبارت دیگر از نظر مقنن معاملات رسمی موضوع ماده ۳۴ قانون ثبت فقط از طریق دفترخانه و اجرای ثبت (و نه دادگاه) و معاملات غیررسمی فقط از طریق دادگاه قابل اجرا خواهند بود.

این احتمال نیز مردود به نظر می‌رسد. اصل ۳۴ قانون اساسی مقرر می‌دارد: «دادخواهی حق مسلم هر فرد است و هر کس می‌تواند به منظور دادخواهی به دادگاه‌های صالح رجوع نماید. همه افراد ملت حق دارند این گونه دادگاه‌ها را در دسترس داشته باشند و هیچ کس را نمی‌توان از دادگاهی که به موجب قانون حق مراجعه به آن را دارد منع کرد.» بنابراین اراده مقنن در قانون ثبت را نمی‌توان تفسیر کرد که خلاف قانون اساسی گردد؛ چراکه «مجلس شورای اسلامی نمی‌تواند قوانینی وضع کند که با اصول و احکام مذهب رسمی کشور یا قانون اساسی مغایرت داشته باشد...» (اصل ۷۲ قانون اساسی). بدین ترتیب احتمال دوم نیز مردود است.

۳.۳. حکومت ماده ۳۴ قانون ثبت صرفاً در فرض اجرای قرارداد توسط اداره ثبت و حکومت تبصره

۱ بر اجرای قراردادهای غیررسمی رهن (صرف نظر از مرجع اجراکننده)

احتمال سوم آن است که تبصره ۱ ماده ۳۴ قانون ثبت را ناظر بر قراردادهای عادی (بدون سند رسمی) و خود ماده را شامل معاملاتی بدانیم که به‌طور رسمی و با دخالت مقامات عمومی منعقد شده است و مرتبه بنا دارد آن را از طریق اجرای ثبت اجرا کند.

این احتمال در مقایسه با دو احتمال نخست تا حدّی معقول‌تر به نظر می‌رسد؛ چراکه ماده ۳۴ اصولاً برای جلوگیری از تقلب نسبت به قانون و خنثی نمودن سوءاستفاده‌های رباخواران وضع شده است^۲ و این‌گونه تقلب‌ها به‌طور معمول در املاک (که دارای سند رسمی بوده و با همین نوع اسناد نیز قابل نقل و انتقال هستند) صورت می‌گرفت و احتمال مذکور

^۱. همان، ص ۳۳۷.

^۲. امامی، سید حسن، *حقوق مدنی*، جلد ۱، تهران: اسلامیه، ۱۳۷۰، ص ۵۶۷.

تا این حد، مباحثی با مراد مقنن ندارد؛ بلکه حقیقتاً آنچه از سیاق این تبصره (به‌ویژه پس از مقایسه با سیاق و قلمرو ماده ۳۴) برمی‌آید، همین است.

با وجود این، احتمال فوق نیز بی‌نیاز از اصلاح نیست: اجرای قرارداد رهنی به‌طور کلی (و صرف‌نظر از قانونی خاص) از سه حالت، خارج نیست: ۱ - اجرای قرارداد رسمی از طریق دفترخانه و اجرای ثبت ۲ - اجرای قرارداد رسمی از طریق طرح دعوا در دادگاه ۳ - اجرای قرارداد عادی رهنی از طریق طرح دعوا در دادگاه؛ بدیهی است از آنجا که قرارداد عادی رهن، سند لازم‌الاجرا شناخته نمی‌شود، فقط از طریق دادگاه قابلیت اجرا خواهد داشت.

حال اگر حکم صدر ماده ۳۴ قانون ثبت را تنها ناظر بر وضعیتی بدانیم که معامله قرار است از طریق ثبت (و نه اجرای دادگاه) به اجرا درآید و حکم تبصره ۱ را ناظر بر معاملات غیررسمی بدانیم، در این صورت کل ماده ۳۴ قانون ثبت درمورد قرارداد رسمی و لازم‌الاجرائی که به هر دلیل در دادگاه مطرح و مورد حکم قرار می‌گیرد، ساکت است و نتیجه این سکوت، آن است که حکم دادگاهی که براساس قرارداد رسمی و لازم‌الاجرا صادر شده و به شعبه اجرای احکام رفته است، باید (مطابق قاعده)، با توجه به قانون مدنی (از جمله ماده ۷۷۷) و قانون اجرای احکام مدنی اجرا شود.

به عبارت دیگر، از آنجا که درمورد احکام مدنی دادگاه‌ها اصل بر صلاحیت قوانین عام (مانند قانون مدنی و قانون اجرای احکام مدنی) است و صلاحیت قوانین دیگر استثنا و نیازمند تصریح است، همچنین از آنجا که (در فرض تحلیل سوم) صدر ماده ۳۴ قانون ثبت فقط درمورد شیوه اجرای معاملات رهنی لازم‌الاجرا و از طریق اجرای ثبت سخن گفته و شامل احکام دادگاه‌ها و شعب اجرای احکام نیست، بنابراین احکام دادگاه‌ها پیرامون معاملات رسمی رهن، مطابق قاعده، براساس قانون مدنی و قانون اجرای احکام مدنی (و نه قانون ثبت) به اجرا درخواهد آمد؛ نتیجه‌ای که اولاً از حیث تفاوت در شیوه اجرا مورد نظر قانون‌گذار نبوده، بلکه مراد وی اجرای معاملات رهنی صرفاً براساس تشریفات قانون ثبت (و صرف‌نظر از مرجع اجراکننده) بوده است و ثانیاً چنین تشبث و تفاوتی در اجرای یک ماهیت واحد حقوقی (معامله رهنی)، نه معقول است و نه زیبنده نظام حقوقی؛ چراکه اگر الزامات قانون ثبت را درمورد حکم دادگاه درباره معاملات رسمی و لازم‌الاجرائی رهن، حاکم ندانیم، نتیجتاً مرتبه‌ها در این‌گونه معاملات می‌تواند طبق ماده ۷۷۷ و ۷۷۹ قانون مدنی ابتدا مبادرت به فروش رهنی و سپس در صورت حدوث اختلاف به دادگاه مراجعه و درخواست تأیید اقدام خویش را کند؛ امری که خلاف مراد قانون‌گذار از تصویب قانون ثبت بوده است.

بنابراین احتمال سوم به شکلی که بیان شد، قابل پذیرش به نظر نمی‌رسد، بلکه نیاز به اصلاح و تعدیل دارد.

۳.۴. شمول ماده ۳۴ قانون ثبت در فرض اجرای قرارداد توسط اداره ثبت و حکومت تبصره ۱ آن

ماده بر هرگونه روند اجرا در هر مرجع دیگر

تحلیل دیگری که به ذهن می‌رسد آن است که آنچه ماده ۳۴ قانون ثبت مقرر داشته، ناظر بر فرضی است که اجرای معامله رهنی از مجرای اداره ثبت صورت گیرد و سپس تبصره ۱ این ماده، به‌منظور تسری تشریفات ماده به سایر مراجع اجرائی، به‌صورت فعلی تنظیم یافته است؛ اعم از آنکه حکم صاداری از دادگاه براساس معامله رسمی و لازم‌الاجرا بوده یا براساس سند عادی رهن. در بحث ما در مورد اجرای معاملات رهنی، مصداق «سایر مراجع اجرائی» اجرای احکام دادگاه‌هاست.

این تحلیل از انتقادات وارد بر فروض پیشین مصون بوده و هم با ظاهر ماده ۳۴ قانون ثبت انطباق دارد و هم با روح حاکم بر قانون ثبت دایر بر جلوگیری از سوءاستفاده‌های رباخواران منطبق به نظر می‌رسد. لکن با در نظر گرفتن صدر ماده ۳۴

قانون ثبت (که قلمرو آن ماده را بیان کرده)، تنها ایرادی که مطرح می‌شود آن است که از سیاق و طرز جمله‌بندی تبصره ۱ ماده ۳۴، چنین برداشتی به چشم نمی‌خورد؛ بلکه آنچه در بدو امر در ذهن تداعی می‌شود، همان است که در فرض سوم (شماره ۳ - ۳) مطرح شد: یعنی مقنن در تبصره ۱ ماده ۳۴ قانون ثبت در واقع به معاملات غیررسمی و عادی نظر داشته است و در خود ماده ۳۴ به معاملات رسمی و لازم‌الاجرا؛ نتیجه و تبعات نامطلوب این تحلیل نیز در همان شماره بررسی شد.

۳.۵. نتیجه: تحلیل منتخب

بنا به مراتب فوق، اگرچه چنین به نظر می‌رسد که در واقع قانون‌گذار در تبصره ۱ ماده ۳۴ قانون ثبت صرفاً به معاملات غیررسمی و عادی و در خود ماده ۳۴ به معاملات رسمی و لازم‌الاجرا نظر داشته، اما برای اجتناب از نتایج نامتعارف این واقعیت، ناگزیر، تحلیل اخیر (۳ - ۴) را باید انتخاب کرد و به قانون‌گذار نسبت داد؛ البته مراد و منظور قانون‌گذار از تدوین ماده ۳۴ و تبصره ۱ آن همین تحلیل اخیر است؛ لکن طرز بیان و آرایش جملات وی تا حدی نارسا و نیازمند تقویت و تفسیر به نظر می‌رسد؛ به این ترتیب، ایرادی که به تحلیل چهارم (۳ - ۴) مطرح کردیم، در حقیقت ایرادی است به بیان قانون‌گذار.

بنابراین در تحدید مرز بین ماده ۳۴ قانون ثبت و تبصره ۱ آن، باید گفت آنچه ماده ۳۴ قانون ثبت مقرر داشته، ناظر بر فرضی است که ذی‌نفع اجرای معامله رهنی را از طریق اداره ثبت در پیش گیرد؛ سپس تبصره ۱ این ماده، به‌منظور تسری تشریفات این مقرر به سایر مراجع اجرایی، به‌صورت فعلی تنظیم یافته است؛ اعم از آنکه حکم اصداری براساس معامله رسمی و لازم‌الاجرا بوده یا براساس سند عادی رهن.

به نظر می‌رسد به همین خاطر است که نویسندگان حقوقی معتقدند درمورد قرارداد غیررسمی رهن نیز نیاز به رجوع به دادگاه وجود دارد و دادگاه در مقام اجرای حکم، باید مفاد [تشریفات] ماده ۳۴ قانون ثبت را رعایت کند.^۱ باید دانست این تبصره ملازمه با تکلیف شعب اجرای احکام دادگاه‌ها مبنی بر رعایت ماده ۳۴ قانون ثبت به هنگام اجرای حکم مبتنی بر معامله رهنی دارد؛ چراکه اسناد عادی معاملات رهنی، اصولاً بدون رأی دادگاه، قابلیت اجرایی در هیچ مرجعی را ندارد و تنها مصداق اجرای سند عادی رهنی، زمانی است که یکی از طرفین، به استناد قرارداد مذکور در دادگاه طرح دعوا می‌کند و دادگاه بر آن اساس، حکم صادر می‌کند. البته در این فرض نیز در واقع حکم دادگاه است که اجرا می‌شود، نه قرارداد طرفین؛ لکن با مسامحه می‌گوییم قرارداد عادی توسط دادگاه اجرا شده است؛ بنابراین حکمی که از دادگاه و بر اساس معامله رهنی (عادی یا رسمی) صادر می‌شود، در شعب اجرای احکام دادگاه و براساس تشریفات قانون ثبت، و نه قانون اجرای احکام مدنی، اجرا می‌گردد.

ذکر این نکته نیز خالی از فایده نیست که در شرایطی که سیاست‌گذاران قضایی به‌شدت در راستای کاهش ورودی دستگاه قضا در تلاش‌اند، منوط کردن اجرای قراردادهای عادی وثیقه‌ای با هر میزان و هر مبلغ به طی کردن تشریفات ماده ۳۴ قانون ثبت و اقامه دعوا در دادگاه، چنان‌که از ظاهر تبصره ۱ استفاده می‌شود، چندان شایسته به نظر نمی‌رسد. بند نخست سیاست‌های کلی قضایی مصوب ۱۳۸۱/۰۷/۲۸ مقام معظم رهبری «اصلاح ساختار نظام قضایی کشور در جهت تضمین عدالت و تأمین حقوق فردی و اجتماعی همراه با سرعت و دقت...» را ضروری اعلام کرده است و می‌توان به‌منظور رعایت حقوق فردی با ایجاد نظارت قضایی پسینی در اجرای این‌گونه قراردادها ضمانت اجرای لازم برای رعایت

۱. کاتوزیان، حقوق مدنی- عقود اذنی- وثیقه‌های دین، پیشین، ص ۵۲۷؛ مدنی، پیشین، ص ۳۰۲.

مقررات شرعی و قانونی را ایجاد کرد.

در دادنامه شماره ۱۴۰۲۴۸۳۹۰۰۰۳۹۵۳۶۹۶ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۸ صادره از سوی شعبه بدوی دادگاه عمومی حقوقی سقز مرجع قضایی با ورود به قرارداد عادی فی‌مابین طرفین، خریدار بیع شرط را مالک مبیع ندانسته و بیان داشته است که مقررات مواد ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت، مواد ۴۵۸ تا ۴۶۲ قانون مدنی را تخصیص زده و «ویژگی تملیکی بودن از بیع شرط گرفته شده است» و طلبکار برای دریافت طلب خود باید از طریق مراجع قضایی اقدام کند.^۱

مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی نیز در گزارشی در خصوص این تبصره توضیحاتی آورده، لکن به معضل فوق به‌طور شفاف اشاره‌ای نکرده است؛ این گزارش آورده است: «در موارد متعددی اسناد تعهدآوری بین اشخاص تنظیم می‌گردد که در آن شخص ثالثی به‌عنوان تضمین، مال یا ملک خود را وثیقه دین یا ضمانت تعهد شخص یا اشخاص دیگر قرار می‌دهد، بدون اینکه سند تعهد مذکور در قالب یکی از عقود معاملات با حق استرداد مانند عقد رهنی یا شرطی بین مالک وثیقه و متعهدله تنظیم گردد یا اینکه شخص ثالث در عقد رهنی که بین متعهد و مرتهن تنظیم می‌گردد ملک خود را به‌عنوان وثیقه برای متعهد در رهن مرتهن قرار می‌دهد. در حالت‌های مذکور نیز بنا به تجویز تبصره مذکور، موضوع مشمول ماده ۳۴ است.^۲ اما در توجیه وضعیت ناشی از تبصره مذکور ناگزیر باید گفته شود در اجرای معاملات عادی رهنی که در آنها مرتهن از سوی راهن وکالت دارد، «قواعد ماهوی» ماده ۳۴ قانون ثبت باید رعایت شود؛ در واقع مرتهن می‌تواند بدون مراجعه به دادگاه و انجام امور شکلی مقرر مزبور، رهنه را به فروش برساند، لکن در این خصوص نمی‌تواند از الزامات ماهوی عدول کند و به‌عنوان مثال، کل وثیقه را تملک کند. بدیهی است، راهن نیز چنانچه در خصوص قیمت معامله یا امور دیگر که مرتهن (وکالتاً یا اصالتاً) نسبت به آنها اقدام کرده است، اعتراضی داشته باشد، می‌تواند متقابلاً اقدام قضایی کرده و به‌عنوان مثال، نسبت به توقف روند فروش وثیقه، دستور موقت گرفته و از مرجع قضایی درخواست کند که در فرایند وصول طلب مرتهن دخالت نماید یا متعاقباً ابطال بیع مزبور را بخواهد.

نتیجه‌گیری

در صدر ماده ۳۴ قانون ثبت عبارت «کلیه معاملات رهنی و شرطی»، خارج از قلمرو موضوعی ماده ۳۳ فرض شده است؛ امری که مطابق سابقه تاریخی آن ماده است؛ اما طرز انشای این مقرر نامطلوب و ابهام‌آمیز بوده و در این خصوص پیشنهاد می‌شود صدر ماده مذکور عیناً مانند ماده ۳۴ سابق تنظیم شود: یعنی به‌جای وضع کنونی، این عبارت درج شود: «درمورد معاملات مذکور در ماده ۳۳ و کلیه معاملات شرطی و رهنی...» یا دست‌کم در انشای کنونی با حذف واژه «دیگر» از صدر ماده ۳۴ به شفاف‌سازی قلمرو این ماده کمک کند.

درمورد حدود قلمرو ماده ۳۴ قانون ثبت و تبصره ۱ آن می‌توان گفت آنچه ماده ۳۴ قانون ثبت مقرر داشته ناظر بر فرضی است که ذی‌نفع، اجرای معامله رهنی را از اداره ثبت تقاضا کند؛ اما تبصره ۱ ماده ۳۴ قانون ثبت بر این امر اشعار دارد

۱. نباید فراموش نمود که اساساً نظریه شماره ۴۸۹۸ مورخ ۱۳۶۴/۰۹/۱۹ شورای نگهبان دقیقاً همین موضوع را انکار نموده و صراحتاً اعلام کرده است که با تحقق «بیع به شرط خیار و نحو آن مثل شرط وکالت فروشنده در انتقال مبیع خود، پس از انقضا مدت و عدم اخذ، اخذ به خیار و انتفاء موضوع شرط مورد معامله ملک طلق مشتری است و بنابراین ترتیبات مقرر در این ماده در مورد آن مغایر با موازین شرعی است.» فلذا رای مورد اشاره از این حیث که وصف تملیکی بودن را از بیع گرفته است، برخلاف نظریه شرعی شورای نگهبان است. همچنین بدیهی است که تملیک از ذاتیات بیع بوده و اخذ ذاتی از شیء محال است.

۲. مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، دفتر مطالعات اقتصادی معاونت پژوهش‌های اقتصادی، «دلایل وصول نشدن مطالبات غیرجاری بانک‌ها: ماده (۳۴) اصلاحی قانون ثبت»، ۱۳۹۴، ص ۱۴؛ (آخرین بازدید: خرداد ۱۴۰۲)

که اجرای معاملات رهنی توسط هر مرجعی که باشد، الزاماً مشمول مقررات قانون ثبت خواهد بود؛ بدین معنا که مقتن، هنگام تصویب تبصره ۱ مذکور، در مقام بیان مرجع صالح برای اجرای معامله رهنی نبوده است، لکن اینکه (به دلالت التزامی) اجرای معاملات رهنی عادی (غیررسمی) را نیز مشمول مقررات قانون ثبت دانسته است، ملازمه با تکلیف دوایر اجرای احکام دادگاه‌ها مبنی بر رعایت مقررات قانون ثبت دارد؛ چراکه اسناد عادی معاملات رهنی، اصولاً بدون رأی دادگاه، قابلیت اجرایی در هیچ مرجعی را ندارد و تنها مصداق اجرای سند عادی رهنی، زمانی است که یکی از طرفین، به استناد قرارداد مذکور در دادگاه طرح دعوا و دادگاه بر آن اساس، به نفع خواهان، حکم صادر می‌کند؛ بنابراین حکمی که از دادگاه و براساس معامله رهنی (عادی یا رسمی) صادر می‌شود، در شعب اجرای احکام دادگاه و بر اساس تشریفات قانون ثبت (و نه قانون اجرای احکام مدنی) اجرا می‌شود.

منوط کردن اجرای قراردادهای عادی وثیقه‌ای با هر میزان و هر مبلغ به طی کردن تشریفات ماده ۳۴ قانون ثبت از جمله اقامه دعوا در دادگاه، را می‌توان با ایجاد نظارت قضایی پسینی سامان داد و در توجیه تبصره ۱ ماده مذکور باید گفت در اجرای معاملات عادی رهنی که در آنها مرتبه‌ن از سوی راهن وکالت دارد، تنها «قواعد ماهوی» ماده ۳۴ قانون ثبت باید رعایت شود؛ در واقع مرتبه‌ن می‌تواند بدون مراجعه به دادگاه و انجام امور شکلی آن ماده، رهنه را به فروش برساند و طلب خود را از حاصل فروش وصول کند، لکن در این خصوص نمی‌تواند از الزامات ماهوی عدول کند و به عنوان مثال، کل وثیقه را تملک کند. این توجیه منافاتی با حق راهن مبنی بر اعتراض قضایی به اقدامات مرتبه‌ن ندارد.

منابع

فارسی

کتاب

۱. امامی، سید حسن، *حقوق مدنی*، جلد ۱، تهران: اسلامیه، ۱۳۷۰.
۲. بهرامی، داریوش، *مبانی توصیفی تحلیلی حقوق ثبت اسناد و املاک*، تهران: میزان، ۱۴۰۱.
۳. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، *حقوق مدنی-رهن و صلح*، تهران: گنج دانش، ۱۴۰۲.
۴. شمس، عبدالله، *اجرای احکام مدنی*، جلد ۱، تهران: دراک، ۱۳۹۹.
۵. کاتوزیان، ناصر، *حقوق مدنی- عقود اذنی- وثیقه‌های دین*، جلد ۴، تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۵.
۶. کاتوزیان، ناصر، *فلسفه حقوق*، جلد ۲، تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۵.
۷. کاشانی، محمود، *حقوق مدنی: قراردادهای ویژه اشاعه، شرکت مدنی، تقسیم مال مشترک، ودیعه، وکالت، ضمان*، تهران: میزان، ۱۳۹۴.
۸. مدنی، سید جلال‌الدین، *حقوق مدنی- عقود معین*، جلد ۵، تهران: پایدار، ۱۳۸۸.
۹. میرحسینی، حسن، *شرح آرای شورای عالی ثبت*، تهران: میزان، ۱۳۹۵.

مقاله

۱۰. نجفی، ایرج، «نگرشی به معاملات با حق استرداد و بررسی ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت و مقایسه آن با بعضی از مواد قانون مدنی»، *ماهنامه کانون*، دوره ۴۶، شماره ۴۲، ۱۳۸۲، صص ۲۳-۹.

منبع اینترنتی

۱۱. سامانه جامع نظرات شورای نگهبان. (آخرین بازدید: تیر ۱۴۰۲)

<http://nazarat.shora-rc.ir/>

۱۲. مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، دفتر مطالعات اقتصادی معاونت پژوهش‌های اقتصادی، (۱۳۹۴)، «دلایل وصول نشدن

مطالبات غیرجاری بانک‌ها: ۲. ماده (۳۴) اصلاحی قانون ثبت». (آخرین بازدید: خرداد ۱۴۰۲)

<https://rc.majlis.ir/fa/report/download/930656/>

عربی

کتاب

۱۳. آخوند خراسانی، محمد کاظم، *کفایه الاصول مع الحواشی زارعی الشیرازی*، جلد ۱، قم: موسسه النشر الاسلامیه، ۱۴۲۷ ه.ق.

۱۴. التفتازانی، مسعود بن عمر، *مختصر المعانی*، قم: دارالفکر، بی‌تا.

۱۵. حلّی، علامه، حسن بن یوسف بن مطهر اسدی، *ارشاد الأذهان الی احکام الایمان*، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه

مدرسین حوزه علمیه قم، ۱۴۱۰ ه.ق.

۱۶. عاملی، زین‌الدین بن علی (شهید ثانی)، *الروضه البهیة فی شرح لمعه دمشقیة المحشی - الکالانترا*، قم: انتشارات دفتر

تبلیغات اسلامی حوزه علمیه قم، ۱۴۱۲ ه.ق.

۱۷. نجفی، محمد حسن (صاحب الجواهر)، *جواهر الکلام فی شرح شرائع الإسلام*، به تصحیح: عباس قوچانی و علی آخوندی،

بیروت: دار احیاء التراث العربی، ۱۴۰۴ ه.ق.

References

Books

1. Akhound Khorasani, Mohammad Kazem, *Kifayat al-Asul with the Annotations of Zare'i al-Shirazi*, Volume 1, Qom: Islamic Publishing Institute, 2006. (in Arabic)
2. Al-Taftazani, Masoud Ibn Omar, *Brief Meanings*, Qom: Dar al-Fekr, No date. (in Arabic)
3. Ameli, Zayn al-Din Ibn Ali (Shahid Sani), *Al-Rawdha Al-Bahiya in the Explanation of the Lomeh Al- Damashghiyeh Al- Mohasha Al-Kalantar*, Qom: Publications of the Islamic Publicity Office of the Qom Seminary, 1991. (in Arabic)
4. Bahrami, Dariush, *Descriptive and Analytical Principles of Document and Real Estate Registration Law*, Tehran: Mizan, 2022. (in Persian)
5. Emami, Seyed Hassan, *Civil Law*, Volume 1, Tehran: Islamic, 1991. (in Persian)
6. Helli, Allama, Hassan Ibn Yousof Ibn Motahhar Asadi, *Guidance of the Mind to the Rules of Faith*, Qom: Islamic Publications Office affiliated with the Society of Teachers of the Qom Seminary, 1989. (in Arabic)
7. Jafari Langroudi, Mohammad Jafar, *Civil Law - Mortgage and Peace*, Tehran: Ganj-e-Danesh, 2023. (in Persian)
8. Kashani, Mahmoud, *Civil Law: Special Contracts of Distribution, Civil Partnership, Division of Joint Property, Deposit, Power of Attorney, Guarantee*, Tehran: Mizan, 2015. (in Persian)
9. Katouzian, Nasser, *Civil Law - Contracts of Permission - Collateral of Religion*, Volume 4, Tehran: Sahami Publishing Company, 2006. (in Persian)
10. Katouzian, Nasser, *Philosophy of Law*, Volume 2, Tehran: Sahami Publishing Company, 2006. (in Persian)
11. Madani, Seyed Jalal-Aldin, *Civil Law-Defined Contracts*, Volume 5, Tehran: Paydar, 2009. (in Persian)

12. Mir-Hosseini, Hassan, *Explanation of the Resolutions of the Supreme Council of Registration*, Tehran, Mizan, 2016. (in Persian)
13. Najafi, Muhammad Hassan (Sahib al-Jawahar), *Jawahar al-Kalam in the Explanation of the Laws of Islam*, Corrected by: Abbas Qouchani and Ali Akhoundi, Beirut: Dar Ehiya al-Tarath al-Arabi, 1983. (in Arabic)
14. Shams, Abdollah, *Execution of Civil Judgments*, Volume 1, Tehran: Derak, 2020. (in Persian)

Article

15. Najafi, Iraj, "An Approach to Transactions with the Right of Return and a Review of Article 34 of the Amended Registration Code and its Comparison with some Articles of the Civil Code", *Kanoon Monthly Magazine*, Volume 46, Issue 42, 2003, pp: 9-23. (in Persian)

Internet Sources

16. Comprehensive system of opinions of the Guardian Council. (Last Visited: July 2023) <http://nazarat.shora-rc.ir/> (in Persian)
17. Research Center of the Islamic Consultative Assembly, Economic Studies Office of the Deputy for Economic Research, (2015), "Reasons for Non-Collection of Non-Current Bank Receivables: 2. Article (34) of the Amendment to the Registration Law." (Last Visited: June 2023) <https://rc.majlis.ir/fa/report/download/930656/> (in Persian)

*This page is intentionally
left blank.*