



عنوان جزوه آموزشی: بررسی قوانین، مقررات و فرآیندهای اجرای اسناد رسمی -

تعداد: [Redacted]

همکاران اصلی: -

ناظر علمی و ویراستار: دفتر نظارت بر اجرای اسناد رسمی

گروه آموزشی و پژوهشی: اسناد و اجرا

ناشر: دفتر آموزش و پژوهش سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

تاریخ تصویب: -

تاریخ انتشار: 94/2/20

ویرایش: 1

بهره برداری از محتوای جزوه آموزشی با ذکر مأخذ مجاز می باشد.

صحت مندرجات بر عهده نگارنده جزوه است

کلیه حقوق مادی و معنوی این جزوه متعلق به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می باشد.

نشانی: خیابان مفتح، خیابان سمیه، جنب کوچه مژدهی، پلاک 123

کدپستی: 158172661

تلفن: 6-88848241

فاکس: 88848240

آدرس پرتال دفتر آموزش و پژوهش: trdc.ssaa.ir

پست الکترونیکی دفتر آموزش و پژوهش: trdc@ssaa.ir

فهرست مطالب

صفحه		عنوان
یک		پیشگفتار
دو		مقدمه
		فصل اول: سند رسمی و اجرای مفاد آن
		هدف آموزشی
		سرفصل های آموزشی
3		مقدمه و کلیات - اجرای مفاد اسناد رسمی و مستندات قانونی آن
3-4		مبحث اول - تعریف سند و انواع آن
4-6		مبحث دوم - عناصر تشکیل دهنده سند رسمی
6-8		مبحث سوم - آثار سند رسمی
9		سئوالات پایانی فصل اول
9		سئوال تحقیقی فصل اول
		فصل دوم: صدور اجرائیه
		هدف آموزشی.
		سرفصل های آموزشی
10		مقدمه
10-13		مبحث اول - صدور اجرائیه نسبت به دیون و تعهدات
13-15		مبحث دوم - اسناد رسمی لازم الاجرا نسبت به تسلیم اموال منقول و غیر منقول

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
15- 17	مبحث سوم - اسناد رسمی لازم‌الاجرا نسبت به اسناد وثیقه‌ای و رهنی
17- 19	مبحث چهارم - اسناد رسمی لازم‌الاجرا نسبت به اسناد ذمه‌ای
20	سئوالات پایانی فصل دوم
20	سئوال تحقیقی فصل دوم
	فصل سوم: ابلاغ اجرائیه
	هدف آموزشی
	سرفصل‌های آموزشی
21- 24	مقدمه
25	سئوالات پایانی فصل سوم
	فصل چهارم: ترتیب و نحوه ادامه عملیات اجرائی
	هدف آموزشی
	سرفصل‌های آموزشی
26	مقدمه
26- 27	مبحث اول - بازداشت اموال منقول متعهد
27- 28	مبحث دوم - شخص حافظ، شرایط و نحوه تعیین آن
28	مبحث سوم - منافع و حقوق مالی مدیون

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
29	مبحث چهارم و پنجم - نحوه تقسیم بین بستانکاران متعدد
30	مبحث ششم - بازداشت مازاد احتمالی
31	مبحث هفتم - بازداشت اموال نزد شخص ثالث
32	مبحث هشتم - بازداشت اموال غیرمنقول
33	سئوالات پایانی فصل چهارم
	فصل پنجم: اسناد وثیقه‌ای (با حق قرارداد)
	هدف آموزشی.
	سرفصل‌های آموزشی
34	مقدمه
35- 42	مبحث اول - شرح ماده 34 قانون ثبت مصوب سال 1386
43- 48	مبحث دوم - اعتراض اشخاص ثالث به اموال بازداشت شده
48- 51	مبحث سوم - اعتراض به ارزیابی اموال بازداشتی
51- 53	مبحث چهارم - پرداخت بدهی سند مقدم قبل از صدور اجرائیه
53- 54	مبحث پنجم - پرداخت بدهی سند مقدم بعد از صدور اجرائیه
54- 57	مبحث ششم - اعراض از رهن
57- 58	مبحث هفتم - بازداشت مازاد مورد وثیقه از سوی ثبت یا مراجع قانونی دیگر

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
59- 60	مبحث هشتم - فوت بدهکار قبل و بعد از صدور اجرائیه
61	سئوالات پایانی فصل پنجم
61	سئوال تحقیقی فصل پنجم
	فصل ششم - آگهی های مزایده
	هدف آموزشی
	سرفصل های آموزشی
62- 64	کلیات - آگهی مزایده نسبت به اموال منقول و غیرمنقول
64- 65	مبحث اول - نحوه انتشار آگهی مزایده
65- 67	مبحث دوم - نحوه انتشار آگهی مزایده املاک مورد وثیقه ای که در نقاط مختلف کشور قرار دارند....
68	سئوالات پایانی فصل ششم
	فصل هفتم - عملیات مزایده
	سرفصل های آموزشی
69- 70	مبحث اول - نحوه اجرای عملیات مزایده
70- 72	مبحث دوم - ختم عملیات مزایده
72- 76	مبحث سوم - بررسی و تحلیل ماده 126 آئین نامه اجرا
77	سئوالات پایانی فصل هفتم

پیشگفتار

آموزش سرمایه های انسانی یکی از مهم ترین و سهل الوصول ترین ابزار جهت دستیابی به بالندگی و توسعه کارکنان و در نهایت توسعه سازمانی است. ظرفیت سازی و توانمندسازی نیروی انسانی سازمان با هدف افزایش دانش، توسعه مهارت های شغلی و ارتقاء بینش کارکنان و در نتیجه افزایش کارآمدی و اثربخشی فعالیتهای سازمانی، زمانی حاصل می شود که هر سازمان در راستای تنظیم برنامه های آموزش و توانمندسازی نیروی انسانی خود، نیازهای آموزشی را در سطوح فردی، شغلی و سازمانی با توجه به دو اصل استمرار و جامعیت آموزش ها تهیه و تدوین نماید و از تمام ظرفیتهای در جهت پیاده سازی و اجرای آنها استفاده نماید.

در حقیقت نظام آموزشی تکمیل کننده نظام استخدامی به شمار می رود و باعث توانمندی و رشد نیروی انسانی موجود شده و موفقیت های آتی را تضمین می کند. آموزش و بهسازی باعث ایجاد بینش و بصیرت عمیق تر، دانش و معرفت بالاتر و توانایی و مهارت بیشتر افراد شاغل در سازمان برای اجرای وظایف محوله شده و در نتیجه موجب میل به هدف های سازمانی با کارایی و ثمربخشی بهتر و بیشتر می شود. در همین راستا است که مفهوم آموزش به سمت توسعه سوق داده می شود و اهمیت دو اصل استمرار آموزش و جامعیت آموزش با حاکمیت نگرش سیستمی بر مجموعه ای از توانائی ها و قابلیت های افراد در تمام طول خدمت تأکید دارد.

دفتر آموزش و پژوهش با عنایت به اهمیت موضوع آموزش سرمایه های انسانی سازمان و در راستای توسعه نظام آموزشی سازمان تدوین و بهنگام سازی منابع آموزشی سازمان را در دستور کار خود دارد و با همکاری واحدهای ستادی و استانی و مدرسین محترم، نسبت به مهم اقدام می نماید. جزوه آموزشی حاضر تحت عنوان " بررسی قوانین، مقررات و فرآیندهای اجرای اسناد رسمی " که با کوشش و تلاش جناب آقای نجفی و با نظارت دفتر نظارت بر اجرای اسناد رسمی تهیه و تدوین شده است، یکی از اقدامات شایسته در این زمینه می باشد که لازم است مراتب تشکر و قدردانی خود را از جناب آقای نجفی و مدیریت محترم دفتر نظارت بر اجرای اسناد رسمی اعلام نمایم.

محمد مبینی

مدیر کل دفتر آموزش و پژوهش

مقدمه :

آموزش و آشنایی کارکنان هرسازمان با وظایف و مسئولیت‌های محوله در ابتدا و ضمن خدمت از مهمترین موارد ایجاد زمینه رشد و توسعه در ارائه هرچه بهتر خدمات به جامعه می‌باشد. مسائل حقوقی و ثبتی به دلیل ارتباط تنگاتنگ که با یکدیگر دارند در برخی از موارد باهم عجین هستند و به همین علت قوانین ثبتی ماهیت شبه قضایی دارند. اجرای اسنادرسمی با قوانین و مقررات اجرای احکام محاکم شباهت‌ها و نکات مشترک فراوانی دارد. آشنایی با قوانین و در نهایت تبحر در اجرای اسنادرسمی در اعتبار بخشیدن به قدرت و قوت سندرسمی و در نتیجه رویکرد آحاد و جامعه به تنظیم سندرسمی در روابط اجتماعی و اقتصادی و حقوقی نقش بسزایی دارد. از این رو باید عوامل و دست‌اندرکاران اجرای اسنادرسمی آگاهی و تجربه ویژه‌ای در اجرای قدرت اجرای اسناد داشته باشند. جزوه حاضر که باتوجه به آئین‌نامه اجرای مفاد اسنادرسمی مصوب سال 1387 بصورت کاربردی تهیه شده سعی شده است که مراحل اجرای سند رسمی بصورت گام به گام تشریح گردد که در چهار فصل نخست همه کارکنان شاغل در سازمان ثبت و در چهار فصل دوم کارکنان شاغل در ادارات اجرا بصورت تخصصی‌تر با مسائل اجرای اسنادرسمی آشنا گردند بدیهی است اگر نیاز به اطلاعات و دانش بیشتری در این زمینه باشد می‌توان به کتاب‌های حقوقی و ثبتی مفصلی که در این زمینه تهیه و به چاپ رسیده است مراجعه نمایند.

فصل اول

سند رسمی و اجرای مفاد آن

اهداف آموزشی :

آشنایی با کلیات اجرای مفاد اسناد رسمی

سرفصل های آموزشی :

- 1- مقدمه و کلیات اجرای مفاد اسناد رسمی و مستندات قانونی آن
- 2- مبحث اول - تعریف سند و انواع آن
- 3- مبحث دوم - عناصر تشکیل دهنده سند رسمی
- 4- مبحث سوم - آثار سند رسمی

مقدمه و کلیات - اجرای مفاد اسناد رسمی و مستندات قانونی آن

اجرای مفاد اسناد رسمی به استناد ماده 92 و 93 قانون ثبت انجام می‌گیرد و ماده 92 ق.ث. مقرر داشته، «؟؟؟؟؟» کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجراست مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد.»

در ماده 93 ق.ث. نیز قانونگذار تأکید نموده که کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده بدون مراجعه به احکام لازم الاجراست به عبارتی کلیه تعهدات مندرج در اسناد رسمی و قراردادهایی (که وفق مقررات قانونی منعقد شده باشد) مربوط به اموال غیرمنقول که دارای سابقه ثبتی می‌باشد بدون نیاز به بررسی قضایی دارای ضمانت اجرائی است و این تأکیدی است بر ضرورت اجرای مواد 46 و 47 و 48 قانون ثبت که ثبت و تنظیم سند رسمی مربوط به عقد و معاملات راجع به عین و منافع املاک و حقوق راجع به آن را بخاطر ثبت حقوق و مالکیت مردم و ایجاد نظم و نسق و بهداشت حقوقی جامعه اجباری نموده است.

مبحث اول - تعریف سند و انواع آن

طبق ماده 1284 قانون مدنی «سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.»

باتوجه به صراحت قانون در تعریف سند، اولین نکته‌ای که به ذهن متبادر می‌شود کتبی بودن سند است که به استناد ماده 1258 ق.م. نیز یکی از دلایل اثبات دعوی می‌باشد. در ماده 1286 قانون مدنی هم سند دو نوع است رسمی و عادی که سند رسمی در ماده 1287 قانون مدنی تعریف جامعی دارد: «اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا

دفاتر اسنادرسمی یا نزد سایر مأمورین رسمی، در حدود صلاحیت آن‌ها و برطبق مقررات قانونی، تنظیم شده باشد رسمی است.»

مبحث دوم – عناصر تشکیل دهنده سند رسمی

الف: مراجع تنظیم‌کننده سند رسمی

اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسنادرسمی از جمله مراجعی هستند که در قانون، بطور صریح به عنوان تنظیم‌کنندگان سند رسمی به آنها اشاره شده است. البته این تصریح، سایر مراجع و مأمورین را از تنظیم و صدور سند رسمی منع ننموده بلکه آنها نیز باید در حدود صلاحیت و مطابق مقررات اقدام به این امر نمایند. مثل سازمان ثبت احوال کشور که وظیفه صدور شناسنامه و ورقه هویت اشخاص حقیقی را دارد و اداره راهنمایی و رانندگی یا اداره گذرنامه و ...

ب: حدود صلاحیت مراجع و مأمورین رسمی

مراجع و مأمورین رسمی در تنظیم و صدور سند رسمی دارای دو نوع صلاحیت ذاتی و نسبی هستند:

1- صلاحیت ذاتی: برخی از این مراجع در تنظیم و صدور سند رسمی صلاحیت ذاتی دارند که در ماده 1287 نیز به آن تصریح شده مانند دفاتر اسنادرسمی که وفق ماده 49 قانون ثبت، ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون و دادن مواد مصدق از اسناد ثبت شده و... به آن تأکید شده و بطور کلی تنظیم و ثبت اسناد مربوط به معاملات و قراردادهای

اشخاص برابر مقررات از جمله صلاحیت‌ها و وظایف ذاتی سران دفاتر اسناد رسمی است یا دفاتر ازدواج و طلاق راجع به ثبت اسناد مربوط به ازدواج یا وقوع طلاق و همچنین اداره ثبت که بمنظور تنظیم و تثبیت حقوق مالکیت مردم اقدام به صدور سند مالکیت می‌نمایند.

2- صلاحیت نسبی: عبارت از محدوده اختیارات قانونی مأمورین و مراجع رسمی نسبت به زمان و مکان مأموریت آن‌هاست. در این رابطه ماده 2 قانون ثبت مقرر داشته «مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل مأموریت خود نمی‌توانند انجام وظیفه نمایند. اقدامات آنها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد.»

بنابراین رئیس و مدیر و کارکنان اداره ثبت یا هراذاره و مرجع رسمی دیگر جز در محل مأموریت خود نمی‌تواند به وظایف ذاتی راجع به تنظیم و صدور سند رسمی اقدام نمایند و اقدامات آنها در خارج از حوزه مأموریت منشأ آثار قانونی نیست و همچنین دفاتر اسناد رسمی هرچند می‌توانند راجع به کلیه اشخاص یا اموال و املاک آنها در کلیه نقاط کشور اقدام نمایند اما حق خارج کردن دفاتر را از دفترخانه محل مأموریت ندارند و یا اگر در مدت زمان مرخصی یا انفصال اقدام به انجام وظایف قانونی نمایند از درجه اعتبار قانونی خارج خواهد بود.

3- رعایت مقررات مربوط به تنظیم سند رسمی: در ماده 1293 قانون مدنی است «هرگاه سند به وسیله یکی از مأمورین رسمی تنظیم اسناد تهیه شده، لیکن مأمور صلاحیت تنظیم آن سند را نداشته و یا رعایت ترکیبات مقررات را در تنظیم سند نکرده باشد، سند مزبور در صورتی که دارای امضاء یا مهر طرف باشد عادی است» همچنین مطابق ماده 1289 ق.م.غیر از اسناد مذکور در ماده 1287 سایر اسناد عادی است.

بنابراین اگر در تنظیم و صدور سند رسمی رعایت مقررات قانونی نشده باشد مانند سند مالکیتی که بدون ثبت در دفتر املاک صادر شده باشد یا سند رسمی مربوط به معاملات یا ازدواج بدون ثبت در دفتر سردفتر و رعایت تشریفات قانونی آن صادر شده باشد. این اسناد شرایط کامل سند رسمی را ندارند پس مطابق تعریف قانون مدنی سند عادی بشمار می آیند.

مقررات مربوط به تنظیم سند رسمی به دو دسته مهم قابل تفکیک اند:

1- رعایت اصول قوانین و اخلاق حسنه و نظم عمومی جامعه در تنظیم سند رسمی که مسئول و مأمورین رسمی باید در تنظیم و صدور سند رسمی رعایت تمامی جوانب و موارد مذکور بنمایند و در صورت تخلف و احراز آن نزد مراجع صالحه قضایی یا اداری، سند مذکور از رسمیت خواهد افتاد.

2- رعایت مربوط به مقررات و تشریفات تنظیم و ثبت سند رسمی که همان مقررات شکلی هستند که عدم رعایت برخی از این تشریفات ممکن است به اعتبار سند رسمی خدشه وارد نماید و سند را از درجه اعتبار ساقط نماید اما عدم رعایت پاره‌ای دیگر از این تشریفات که جزئی‌ترند ممکن است در مراجع دیگر قابل اصلاح باشند مانند اشتباهاتی که گاه در تنظیم سند مالکیت در اداره ثبت رخ می‌دهد و بنا به اختیاراتی که قانونگذار در ماده 25 قانون ثبت مقرر نموده برخی از آنها با طرح در هیأت نظارت قابل اصلاح خواهد بود.

مبحث سوم - آثار سند رسمی

سندی که رسمیت پیدا می‌کند دارای ارزش و آثاری است که در جامعه مهم تلقی و مورد توجه قرار می‌گیرد.

1- قابلیت اجرائی سند رسمی: یکی از مهمترین آثار و امتیازهای سند رسمی، قابل اجرا بودن آن بدون مراجعه به محاکم قضایی است و در دادگاهها و ادارات بدون هیچ تردیدی قابل استناد می باشد ممکن است نسبت به آن ادعای جعل شود اما قابل انکار و تردید نیست.

2- اعتبار سند رسمی: مطابق ماده 70 قانون ثبت «سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده، رسمی است و تمام محتویات و امضاءهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجعولیت آن سند ثابت شود...»

طبق تعریف و تصریحی که در ماده قانونی مذکور شده است سندی که در تنظیم آن قوانین و مقررات رعایت شده باشد رسمی است و در این صورت تمام محتویات آن و امضاءهای مندرج در آن دارای اعتبار قانونی است مگر اینکه نسبت به آن ادعای جعل شده و این ادعا در محاکم صالحه قضایی به اثبات رسیده باشد. اعتبار سند رسمی نسبت به طرفین سند یا شخصی متعهد و قائم مقام قانونی آنها و راجع به معاملات غیرمنقول بنا به تصریح ماده 72 ق.ث نسبت اشخاص ثالث نیز مؤثر است. در مقابل، اسناد عادی این امتیاز و اعتبار سند رسمی را ندارند و طبق ماده 1291 ق.م «اسناد عادی در دو مورد اعتبار اسناد رسمی را داشته درباره طرفین و وراثت و قائم مقام آنان معتبر است»

1- اگر طرفی که سند بر علیه او اقامه شده است صدور آن را از منتسب الیه تصدیق نماید.

2- هرگاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آن را تکذیب یا تردید کرده فی الواقع امضاء یا مهر کرده است.

قانونگذار در سمت بخشیدن به اعتبار سند رسمی و در نهایت بمنظور تحکیم مبانی حقوقی مرادوات و مبادلات اقتصادی جامعه و ایجاد نظم حقوقی در معاملات و تعهدات بین مردم مجازاتهایی را برای قضاوت و مأمورین

دستگاه‌های دولتی در صورت توجه نکردن به اعتبار سند رسمی مقرر نموده و در ماده 73 قانون ثبت تأکید نموده:

«قضاوت و مأمورین دیگر دولتی در صورتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند علاوه بر تعقیب انتظامی و مجازات با احراز تقصیر به جبران خسارت افراد ذینفع و صاحبان اسناد رسمی محکوم می‌شوند و در صورتی که این تقصیر قضاوت یا مأمورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود، محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات ارادی آنها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود.»

سوالات پایانی فصل

سوالات پایانی فصل اول:

- 1- تعریف سند رسمی
- 2- ضمانت اجرائی مفاد اسناد رسمی در حقوق ایران چیست؟
- 3- صلاحیت ذاتی و نسبی در رابطه با سند رسمی را بیان نمایید.
- 4- در تنظیم سند رسمی چه موارد و نکاتی باید رعایت شود؟
- 5- اعتبار سند رسمی چیست و عدم توجه به اعتبار و مندرجات سند رسمی چه مجازات‌هایی دارد؟

سؤال تحقیقی فصل اول

- 1- باتوجه به تعریف سند رسمی و ضمانت اجرائی و اعتبار آن، کدامیک از اسناد و مراحل اجرائی عملیات ثبتی در اداره ثبت اسناد و املاک از قبیل تنظیم اظهارنامه ثبت ملک - صورتجلسه تجدید حدود یا تفکیک و... جنبه رسمی دارد؟
- 2- باتوجه به تعریف صلاحیت ذاتی و نسبی ادارات و ارگان‌ها در تنظیم سند رسمی آیا صدور سند مالکیت خودرو توسط پلیس راهور در صلاحیت قانونی آنهاست یا خیر؟

فصل دوم

صدور اجرائیه

هدف آموزشی:

آشنایی با نحوه صدور اجرائیه در دفاتر اسنادرسمی - ادارات ثبت اسناد و املاک - دفاتر ازدواج - ادامه عملیات اجرائی.

سرفصل‌های آموزشی

مقدمه

مبحث اول - صدور اجرائیه نسبت به دیون و تعهدات

مبحث دوم - اسنادرسمی لازم‌الاجرا نسبت به تسلیم اموال منقول و غیرمنقول

مبحث سوم - اسنادرسمی لازم‌الاجرا نسبت به اسناد وثیقه‌ای و رهنی

مبحث چهارم - اسنادرسمی لازم‌الاجرا نسبت به اسناد ذمه‌ای

مقدمه:

پیش‌تر در رابطه با مزایا و امتیازهای سند رسمی مطالبی عنوان گردید در این فصل باید به مواردی پرداخته شود که دارنده سند رسمی و بطور کلی ذینفع و با آگاهی از آن بتواند از این امتیاز بهره‌مند گردد. اجرای مفاد تعهدات مندرج در سند رسمی از مهمترین رکن سند است اگر مراجع قانونی با آگاهی دادن به عموم جامعه در رابطه با امتیاز سند رسمی و برتری آن نسبت به سند عادی و تسریع در روند اجرائی آن و ایجاد تسهیلات مناسب با کم کردن تشریفات اداری و مقررات زائی و دست و پاگیر اقلامات مناسبی را انجام دهند اقبال عموم جامعه به تنظیم سند رسمی بیشتر خواهد شد. لذا در این قسمت مراجع صادرکننده اجرائیه سند رسمی و مراحل اجرای آن تشریح می‌گردد.

مبحث اول – صدور اجرائیه نسبت به دیون و تعهدات

در مورد اسناد رسمی لازم‌الاجرا نسبت به دیون و تعهداتی که در دفاتر اسناد رسمی بصورت سند رسمی تنظیم و به ثبت رسیده است از قبیل اسناد ذمه‌ای یعنی سندی که حاکی از تعهد مدیون به پرداخت وجه نقد یا تسلیم جنس و مال معین یا تعهد به انجام عملی باشد و در مقابل دین مذکور مالی به وثیقه گرفته نشده باشد و اسناد انتقال قطعی ملک به خریدار که تخلیه و تحویل نگردید و در سند تنظیمی مدت یا روز معینی جهت تخلیه ملک تعیین و فروشنده در موعد مقرر اقدام به تخلیه ننماید و یا وجوهی که در این رابطه به عنوان تعیین خسارت در قبوض اقساطی صادره از دفاتر اسناد رسمی تنظیم و ضمیمه سند انتقال قطعی می‌گردد. ذینفع اعم شخص اصیل یا قائم مقام قانونی وی ابتدا به دفتر اسناد رسمی صادرکننده سند مراجعه و تقاضای صدور اجرائیه می‌نماید و سردفتر پس از احراز اهلیت و

هویت وی اقدام به صدور اجرائیه نموده و مراتب را به اجرای ثبت ارسال می‌نماید. دفاتر اسناد رسمی باید تقاضانامه مخصوص را طبق فرمی که در اختیار دارد و شامل مشخصات هویتی و سمت درخواست کننده اجرائیه یا نماینده قانونی وی و شماره سند ثبت شده یا قبوض اقساطی است که نسبت به آنها اجرائیه صادر می‌شود، تکمیل نماید.

1- اسناد راجع به دیون: پس از صدور اجرائیه و ارسال آن به اجرای ثبت، تقاضانامه و رونوشت اسناد مورد اجرا که در برگ‌های مخصوص و به تعداد متعهدین یا مدیونین (اگر یک نفر باشد در سه نسخه و اگر متعدد باشند برای هر یک دو نسخه اضافه می‌شود) تهیه و با دستور رئیس اداره یا مسئول مربوطه به اجرا گذاشته می‌شود. تقاضانامه ابتدا در دفتر اندیکاتور به ثبت رسیده و سپس در دفتر مخصوص اجرا دارای شماره و کلاسه پرونده اجرائی می‌گردد. کنترل «مهر اجرا شود» و اینکه شخص متقاضی دارای صلاحیت و اهلیت صدور اجرائیه باشد و بررسی میزان و مبلغ بدهی درج شده در تقاضانامه که باید براساس مندرجات سند و بطور منجزقید شده و با آن مطابق داشته باشد. ملاحظه رونوشت یا تصویر مصدق اسناد ضمیمه که باید بصورت شفاف و خوانا تهیه شده باشد از جمله مواردی هستند که کارشناس مربوط در بررسی اولیه به آنها توجه نماید. (مواد 512 آئین‌نامه)

پس از بررسی موارد مذکور دستور ابلاغ اجرائیه صادر و برگ‌های اجرا جهت ابلاغ به مأمورین ابلاغ تسلیم می‌گردد. مأمور اجرا پس از ابلاغ اجرائیه و اعاده نسخه ثانی آن به اداره اجرا، کارشناس یا متصدی مربوطه تاریخ ابلاغ اجرائیه پس از کنترل و تأیید صحت ابلاغ در ملاحظات دفتر مربوطه به ثبت می‌رساند و با اوقات پرونده به مدت ده روز از تاریخ ابلاغ، در صورتیکه بدهکار بدهی خود را پرداخت ننموده یا ترتیبی برای پرداخت بدهی خود نداده باشد. بستانکار می‌تواند نسبت به معرفی اموال مدیون اقدام و پس از ثبت تقاضای وی در دفتر اندیکاتور، مأمور اجرا در معیت و با معرفی بستانکار نسبت بر بازداشت اموال بدهکار اقدام می‌نماید.

2- اسناد راجع به مهریه و تعهدات: در مورد مهریه زوجه یا قائم مقام قانونی وی باید به دفتر رسمی ازدواج که سند ازدواج را ثبت نموده است مراجعه و تقاضای صدور اجرائیه نماید. اجرائیه از طریق دفاتر مذکور با رعایت مقررات صادر و با مهر اجرا شود به اجرای ثبت ارسال می‌گردد. بررسی‌های اولیه از طرف کارشناس مربوطه بعمل آمده و پس از نسبت در دفتر مخصوص اجرا و تعیین شماره و کلاسه پرونده دستور اجرا صادر می‌گردد. کارشناس یا ممیز اجرا در ابتدا اجرائیه صادره و اسناد ضمیمه را بررسی و در صورتی که مهریه براساس تغییر شاخص زمان تأدیه، محاسبه نشده باشد باتوجه به تبصره الحاقی به ماده 1082 قانون مدنی، قیمت زمان تأدیه مهریه تعیین و برای ابلاغ اجرائیه فرستاده می‌شود.

همچنین در مورد تعهداتی که ضمن سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی و یا ضمن عقد ازدواج در سند ازدواج قید و مشخص، متعهد به انجام عملی گردیده ولی پس از ابلاغ اجرائیه به انجام تعهد خود اقدام ننماید (ماده 34 آئین‌نامه اجرا):

2-1- اداره ثبت یا اجرای ثبت متعهد را ملزم به اجرای تعهد می‌نماید و برای این منظور طی اخطاریه‌ای که به متعهد ابلاغ می‌نماید او را مکلف به اجرای تعهد می‌کند.

2-2- در صورت عدم انجام در مهلت مقرر و مناسب با برآورد هزینه اجرای تعهد که در صورت لزوم توسط کارشناس رسمی تعیین می‌گردد وی را ملزم به پرداخت هزینه اجرای تعهد می‌نماید.

2-3- در صورت عدم اقدام نسبت به موارد فوق، اگر متعهدله قابل به اجرای متعهد باشد به اداره ثبت اطلاع می‌دهد و اگر کیفیت انجام تعهد یا تعیین میزان هزینه اجرا نیاز به نظر کارشناس رسمی باشد با پرداخت دستمزد کارشناس از

طرف متعهدله، و تعیین کارشناس از طرف اجرای ثبت تعهد یا عمل مذکور انجام و هزینه‌های انجام شده جز مطالبات متعهد که از طریق اجرای ثبت وصول می‌گردد.

همچنین اگر در سند شرط شده باشد که در صورت انجام نشد تعهد از طرف متعهد، متعهدله بتواند به اجرای تعهد اقدام نماید یا تعیین زمان انجام تعهد با متعهدله باشد با توجه به ماده 226 قانون مدنی، متعهدله باید احتیاطی را که بوسیله اجرای ثبت به متعهد ابلاغ شده باشد یا اظهارنامه ابلاغی راضیمه و به اجرای ثبت ارائه نماید.

مبحث دوم – اسناد رسمی لازم‌الاجرا نسبت به تسلیم اموال منقول و غیر منقول

الف: در مورد تسلیم و تحویل مال منقولی که در سند رسمی صریحاً به آن اشاره و مقرر بوده که متعهد در مهلت یا موعد معینی مال را به متعهدله تحویل نماید اما از تسلیم آن خودداری می‌نماید متعهدله به دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند مراجعه و با صدور اجرائیه و رعایت تشریفات که قبلاً ذکر شد اجرائیه به متعهد ابلاغ و چنانچه تا ده روز از تاریخ ابلاغ مال مذکور به متعهدله تسلیم و تحویل نگردید مأمور اجرا با مراجعه به محل نگهداری مال مذکور که از طرف متعهدله به عمل می‌آید با تنظیم صورت‌مجلس مال را به متعهدله تحویل و رسید دریافت می‌نماید و اگر مال دارای منافع و منضماتی باشد که در سند قید و اجرائیه نسبت به آن نیز صادر شده باشد منافع را نیز به همین ترتیب تحویل متعهدله می‌نماید. مال منقول مذکور ممکن است از اموالی باشد که مالکیت و انتقال آن تابع تشریفات خاصی باشد مانند خودرو که در اینصورت پس از صدور اجرائیه و انتقال اجرائی و تنظیم سند رسمی بنام متعهدله تحویل آن به متعهدله با کمک و همکاری مراجع دیگری از قبیل راهنمایی و رانندگی صورت خواهد گرفت.

اگر مأمور اجرا تشخیص دهد که مال منقول درید و تصرف مالکانه شخص دیگری است، توجه به ماده 35 قانون مدنی

که مقرر داشته «تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است» از تسلیم آن به متعهدله خودداری می‌نماید در این صورت متعهدله می‌تواند به مراجع قضائی مراجعه نماید اما در مورد خودرو چون با سند رسمی به متعهدله انتقال یافته تصرف غیرمانع از تحویل آن به متعهدله نخواهد بود.

ب: در مورد تسلیم و تحویل مال غیرمنقولی که فروشنده باید در موعد معینی تخلیه و به خریدار تحویل می‌نمود یا به علت در انقضای مدت اجاره در اسناد رسمی اجاره، موجر تقاضای تخلیه می‌نماید. مأمور اجرا با مراجعه به محل وقوع ملک، موضوع را بررسی و در صورتی که ملک مذکور در تصرف متعهد یا مستأجر باشد نسبت به تخلیه آن اقدام و صورت‌مجلس لازم را تنظیم می‌نماید اما اگر شخص ثالثی در ملک مورد خریداری متعهدله متصرف باشد و نسبت به تصرفات خود سند رسمی یا عادی اجاره ارائه نماید مأمور اجرا از تخلیه ملک خودداری خواهد کرد و اگر هیچگونه مستندی اعم از رسمی یا عادی دال بر تصرفات خود نداشته باشد ملک مذکور تخلیه و به متعهدله تحویل خواهد شد.

1- مأمور اجرا قبل از مراجعه به محل جهت تخلیه ملک، باید از نماینده دادستان در صورت لزوم از نیروی انتظامی محل نیز از طریق اجرای ثبت دعوت و در معیت آنها جهت تخلیه مراجعه نماید. هنگام تخلیه اگر متعهد یا متصرف در محل حضور نداشته باشند صورت جامعی از اموال موجود در محل صورت برداری شده و در محل آن و مناسبی گذارده و مهر و موم شده و یا به متعهدله به عنوان امانت تحویل و رسید دریافت می‌نماید. ضمناً عدم حضور متعهد و متصرف یا خادمین و بستگان آنها مانع از اجرای تخلیه نخواهد بود.

راجع به اسناد وثیقه‌ای و رهنی که در اصل مرتهن رهن را از واگذاری منافع مورد رهن به غیر منع می‌نماید در صورت تخلف رهن و واگذاری منافع مورد رهن به غیر حتی اگر بموجب سند رسمی هم صورت گرفته باشد و به عبارتی رهن ملک مورد وثیقه را به دیگری اجاره داده باشد تصرف مستأجر در اینگونه موارد مانع از تخلیه مورد وثیقه

به نفع برنده مزایده یا بستانکار نخواهد بود.

2- در صورتی که ملک مورد خریداری یا مورد وثیقه و بطور کلی ملکی که جهت تخلیه و تحویل آن اجرائیه صادر شده قسمت یا سهم مشاعی از ملک باشد و متعهد با توافق سایر مالکین مشاعی در قسمتی از ملک متصرف است و یا ملک توسط مالکین مشاعی مفروز محلی شده باشد مأمور اجرا نسبت به تخلیه و تحویل همان مقدار مورد تصرف اقدام خواهد کرد و اگر هیچگونه تصرفاتی در محل نباشد تحویل مهم مشاع به متعهدله در حکم تخلیه خواهد بود.

مبحث سوم - اسناد رسمی لازم الاجرا نسبت به اسناد وثیقه‌ای و رهنی

اسناد وثیقه‌ای و رهنی اسناد وسیعی هستند که بموجب آن مدیون مال منقول یا غیرمنقولی را وثیقه دین قرار می‌دهد و در صورت عدم اجرای تعهدات، مرتهن اقدام به صدور اجرائیه بمنظور استیفاء طلب خود از محل مورد رهن می‌نماید این اسناد چون در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود بنابراین صدور اجرائیه از طریق دفتر تنظیم کننده سند بعمل می‌آید. سردفتر طبق روالی که پیش‌تر ذکر شد اجرائیه را صادر و به اداره ثبت یا اداره اجرا ارسال می‌نماید. بستانکار در تقاضانامه خود باید میزان اصل طلب، میزان سود، حق بیمه‌ای که در متن سند به آن تصریح شده باشد، میزان خسارت تأخیر تأدیه (در مورد بانک‌ها و مراجعی که طبق قانون حق دریافت آن را دارند) را قید نماید. همچنین اگر متعهد فوت نموده باشد باید در تقاضانامه نام و مشخصات ورثه و اگر بین وراث اشخاص محجور یا غایب وجود داشته باشد باید نام و مشخصات نماینده قانونی آنها را نیز اعلام نماید و در این صورت و در این مرحله نیازی به ارائه گواهی حصر وراثت نیست اما عجز و عدم توانایی متعهدله در معرفی وراثت مذکور تکلیفی را برای دفاتر آن رسمی و اجرای ثبت ایجاد نمی‌نماید.

1- متعهدله در تقاضانامه خود باید میزان خسارت تأخیر تأدیه را تا روز صدور اجرائیه محاسبه و اعلام نماید و از تاریخ صدور اجرائیه تا روز وصول مطالبات، محاسبه خسارت مذکور برعهده اجرای نسبت خواهد بود.

2- کارشناس یا ممیز اجرا علاوه بر کنترل موارد فوق باید دقت کند که موضوع اجرائیه با شرایط مندرج در سند رسمی بطور منجر صادر و با مندرجات سند رسمی مطابقت داشته باشد همچنین اگر درخواست اجرا از طرف کبیر یا قائم مقام قانونی متعهد و همچنین مدیران شرکت به عمل آمده باشد باید مدارکی دال به صلاحیت و احراز سمت آنها ارائه و ضمیمه پرونده شود.

3- اگر متعهدله فوت نموده باشد صدور اجرائیه از طرف وراثت نیازی به صدور گواهی انحصار وراثت نیست و هریک از ورثه می‌تواند با ارائه شناسنامه فرد و گواهی فوت، وراثت خود را ثابت و نسبت به سهم‌الارث خود تقاضای صدور اجرائیه نماید. اما تحویل یا تسلیم مورد اجرا یا پرداخت وجوه وصول شده به وراثت موکول به ارائه گواهی حضر وراثت و تقاضا حساب مالیاتی خواهد کرد.

4- در اسناد وثیقه‌ای و رهنی، دارنده حق استرداد (بدهکار و راهن) واگذاری حق استرداد خود به غیر را ندارد مگر با جلب رضایت بستانکار و با قید حق بستانکار و ذکر تاریخ انقضاء مدت سند رهنی، در اینصورت اگر این حق واگذار شده باشد باید اجرائیه علیه آخرین منتقل‌اله صادر و این موارد در اجرای نسبت باید مورد توجه قرار گیرد. اختاریه ابلاغ شده به بدهکار و راهن که توسط دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند تهیه شده باید ضمیمه پرونده گردد.

5- اجرای ثبت پس از تکمیل بررسی‌های بعمل آمده اجرائیه را در دفتر مخصوص ثبت و پس از تعیین شماره و کلاسه پرونده، آماده ابلاغ می‌نماید.

6- اجرای ثبت نسبت به اسناد رسمی معاملات املاک که مورد صدور اجرائیه قرار گرفته یک نسخه اجرائیه به وسیله مسئول اجرا هم اکنون بصورت الکترونیک به ثبت محل اعلام و ارسال و ثبت محل نیز وضعیت کامل و جریان ثبتی ملک را از طریق سامانه به اجرا اعلام و در صورتی که ملک بنام بدهکار یا راهن ثبت شده باشد با اعلام اجرای ثبت ملک مذکور بازداشت و به اداره اجرا منعکس خواهد شد. اجرای ثبت نیز مکلف است که مراتب بازداشت را به مالک در رهن اعلام نماید. در صورتی که ملک بنام بدهکار ثبت نشده و بنام شخص غیر باشد از بازداشت آن خودداری و مراتب به اداره اجرا اعلام خواهد شد.

مبحث چهارم - اسناد رسمی لازم الاجرا نسبت به اسناد ذمه‌ای

اسناد ذمه‌ای اسنادی هستند که حاکی از تعهد مدیون به پرداخت وجه یا تسلیم و تحویل جنس یا مال منقول معین یا انجام عملی باشد و در مقابل دین مذکور نیز وثیقه‌ای داده نشده باشد. اسناد ذمه‌ای که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌گردد ذینفع و دارنده سند برای اجرای آن ابتدا باید به دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند مراجعه نماید.

اجرای ثبت پس از وصول اجرائیه و ثبت کلاسه آن در دفتر مخصوص و تطبیق مفاد و مندرجات سند با موضوع تقاضا نسبت به ابلاغ اجرائیه اقدام و پس از تأیید صحت ابلاغ، پرونده را به مدت ده روز اوقات می‌نماید.

1- در صورت عدم پرداخت دین با انجام تعهد از سوی مدیون و متعهد، در صورت معرفی مال از طرف مدیون یا بستانکار، مأمور اجرا با مراجعه به محل ثبت به بازداشت اموال مذکور اقدام و با تعیین حافظ، اموال را طی صورتجلسه‌ای به حافظ می‌سپارد.

2- اموالی که برای بازداشت از سوی بستانکار معرفی می‌گردد باید به تشخیص مأمور اجرا از هر نظر متناسب با مبلغ

دین باشد. همچنین دقت شود که مال مذکور جزء ؟؟؟؟؟ دین نبوده و از هر جهت برای استیفاء دین بلامانع باشد.

3- اگر موضوع اجرائیه تسلیم مال معینی باشد که بهر علت به آن دسترسی نباشد یا مال کلی در ذمه بوده که مثل آن فراوان باشد ولی متعهد از اجرای آن امتناع نماید متعهدله می تواند بهای روز اجرا تعهد را بخواهد در این صورت رئیس نیست یا اجرا نسبت به تعیین کارشناس رسمی مرتبط با موضوع جهت تعیین قیمت مال مورد تعهد اقدام و از طریق بازداشت اموال بدهکار، مطالبات دائن استیفاء می گردد.

4- در مواردی که اجرائیه برای انجام عملی باشد که در تعهد شخص متعهد قرار دارد اجرای ثبت ابتدا طی اخطاریه ای که به متعهد ابلاغ می گردد وی را ملزم به اجرای تعهد با پرداخت هزینه اجرای آن می نماید و در صورت امتناع متعهد، مراتب به متعهدله اعلام تا در صورت امکان خود متعهدله نسبت به اجرای آن اقدام و هزینه آن توسط اجرای ثبت از طریق بازداشت اموال متعهد از وی وصول می گردد و اگر کیفیت اجرای تعهد بگونه ای باشد که هزینه آن توسط کارشناس رسمی تعیین نشود اجرای ثبت با انتخاب کارشناس رسمی اقدام لازم را معمول خواهد داشت.

5- در برخی از اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی از جمله اسناد مربوط به انتقال اموال غیرمنقول برای تخلیه و تحویل ملک به خریدار مهلت مشخصی تعیین و در صورت تخلف مبلغی را به عنوان خسارت تأخیر تعیین می نماید در چنین اسنادی علاوه بر اجرای تعهد وجه التزام مذکور نیز از طریق اجرای ثبت وصول می گردد مگر اینکه در سند تنظیمی پرداخت وجه التزام در قبال عدم اجرای تعهد باشد که در این صورت اجرائیه صرفاً جهت وصول وجه التزام صادر می گردد.

6- اگر متعهدله سند ذمه ای بخواهد نسبت به قسمتی از طلب خود اجرائیه صادر نماید یا اصولاً قسمتی از طلب خود را به مدیران ابراء نموده باشد اجرای ثبت به میزان مطالبات باقیمانده از اموال بدهکار بازداشت می کند اما اگر در سند

رهنی باشد در قبال آن مالی به وثیقه گرفته شده باشد و بستانکار (مرتهن) بخواهد نسبت به قسمتی از طلب خود اجرائیه صادر نماید یا قسمتی از آن را ابراء نموده باشد تمام مورد وثیقه به مزایده گذاشته می شود ولی به میزان طلب که اجرائیه صادر شده به بستانکار پرداخت خواهد شد.

سوالات پایانی فصل

سوالات پایانی فصل دوم

- 1- صدور اجرائیه نسبت به اسناد رسمی تعهدآور چگونه و از کجا آغاز می‌شود؟
- 2- صدور اجرائیه نسبت به تسلیم اموال منقول و غیرمنقول چگونه است؟
- 3- تعریف اسناد ذمه‌ای و وثیقه‌ای.
- 4- در مواردی که اجرائیه برای انجام عملی باشد که در تعهد شخص متعهد قرارداد اجرای آن چگونه است؟
- 5- اگر متعهدله قبل از صدور اجرائیه فوت نماید نحوه صدور اجرائیه چگونه است؟

سؤال تحقیقی فصل دوم

- 1- چگونه می‌توان با حذف مراحل و مقررات زائد روند اجرائی اسناد رسمی را تسریع نمود؟

فصل سوم

ابلاغ اجرائیه

هدف آموزشی :

آموزش ابلاغ اجرائیه و آشنایی با نحوه ابلاغ به اشخاص حقیقی و حقوقی

سرفصل‌های آموزشی :

مقدمه

1- تعریف ابلاغ واقعی و قانونی

2- ابلاغ به اشخاص حقیقی در داخل و خارج از کشور

3- ابلاغ به شرکت‌ها و مؤسسات خصوصی

4- نحوه ابلاغ به وراث متعهد

مقدمه:

موضوع ابلاغ اجرائیه و مطلع کردن متعهد از صدور اجرائیه یکی از مراحل مهم عملیات اجرائی است که اگر به نحو صحیح و درستی انجام گرفته باشد پرونده اجرائی روند صحیح و کاملی را پیدا می‌کند ولی اگر بطور قانونی و برابر مقررات انجام نشده باشد ممکن است سایر عملیات اجرائی را خدشه‌دار سازد لذا در اجرای این مرحله از عملیات اجرائی باید دقت لازم بکار گرفته شود.

1- تعریف ابلاغ واقعی و قانونی

وقتی که اجرائیه یا هرنوع اخطاریه و اظهارنامه‌ای عیناً به خود شخص ابلاغ می‌شود و مخاطب برگ‌های ابلاغیه را وصول و رسید می‌دهد ابلاغ واقعی صورت گرفته است اما اگر مخاطب در محل نباشد یا از گرفتن آن امتناع نماید و مأمور ابلاغ مجبور به الصاق اجرائیه یا اخطاریه در محل باشد و یا اصولاً ابلاغ از طریق انتشار آگهی در روزنامه ابلاغ شود این ابلاغ قانونی خواهد بود.

2- ابلاغ به اشخاص حقیقی در داخل و خارج از کشور

پس از صدور اجرائیه و ارسال آن به اجرای ثبت با رعایت ماده 13 آئین‌نامه اجرائیه‌ها به ترتیب تاریخ وصول در دفتر مخصوص ثبت و شماره پرونده آن تعیین و سپس ظرف 24 ساعت به مأمور اجرا جهت ابلاغ تحویل می‌گردد و اگر متعهد مقیم حوزه ثبتی دیگری باشد اجرائیه جهت ابلاغ به اداره ثبت محل مذکور ارسال می‌گردد. مأمور ابلاغ که سه نسخه اجرائیه را در اختیار دارد موظف است ظرف 48 ساعت از زمان دریافت اجرائیه یک نسخه از آن را متعهد تسلیم و در نسخه دوم آن؛ اخذ رسید، تاریخ ابلاغ را با حروف کامل قید نماید و اگر متعهد از تحویل اجرائیه استنکاف نماید

باید امتناع وی را ذیل اجرائیه گواهی نماید و اگر کسان یا بستگان متعهد در محل حاضر باشند باید با اخذ رسید و قید تعهد آنها براینکه برگ‌های اجرائی را به رؤیت متعهد خواهند رساند مراتب را گواهی نمایند و اگر آنها نیز از تحویل اوراق اجرائی خودداری نماید یا رسید ندهند مأمور اجرا مکلف است اوراق اجرائی را در محل الصاق نماید.

در مورد افرادی که مقیم کشورهای خارج هستند ابلاغ اجرائیه از طریق ارسال اوراق اجرائی بوسیله دفتر نظارت و هماهنگی اجرای اسناد رسمی به وزارت امور خارجه انجام می‌گیرد.

مأمورین ابلاغ باید برابر مقررات آئین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، اجرائیه را در اقامتگاه و محلی که به طور صریح و کامل در سند تنظیمی قید شده است به وی ابلاغ نمایند.

1- در مورد شرکت‌های اوراق اجرائی باید حتماً به مدیر شرکت یا یکی از اعضاء هیأت مدیره که دارای حق امضاء می‌باشند و در مورد شرکت‌هایی که در حال انحلال می‌باشند به مدیر تصفیه باید ابلاغ گردد و اگر اشخاص مذکور در محل حضور نداشته و یا در صورت حضور از گرفتن اجرائیه خودداری نمایند باید اوراق مذکور در محل شرکت الصاق گردد. نکته‌ای که در این رابطه باید به آن توجه نمود اینکه ابلاغ اوراق اجرائی در شرکت‌ها به کارگران و سرایدار یا کسانی که هیچگونه سمت و حق امضائی در شرکت ندارند موجه نیست و در این صورت اوراق باید حتماً الصاق گردد.

2- در مورد وزارتخانه‌ها و سازمان‌ها و نهادهای دولتی و شهرداری، اجرائیه‌هایی که احياناً خود مراجع مذکور صادر شده باشد باید با پست سفارشی برای مسئول مربوطه ارسال گردد و در نتیجه نیازی به ابلاغ واقعی ندارد. همچنین اگر نشانی متعهد در سند تنظیمی صندوق پستی باشد اوراق اجرائی بوسیله پست سفارشی به صندوق مذکور ارسال می‌گردد و پس از گذشت ده روز از تاریخ ارسال اجرائیه مذکور ابلاغ شده تلقی می‌گردد و اگر اقامتگاه متعهد پست

الکترونیک (ایمیل) ذکر شده باشد ابلاغ اجرائیه از طریق پست الکترونیک فرستاده می‌شود و ظرف 48 ساعت از تاریخ مذکور ابلاغ شده تلقی می‌گردد اما در مورد ابلاغ از طریق پیام کوتاه چون در آئین‌نامه پیش‌بینی نشده بنابراین ابلاغ از طریق مذکور قانونی و موجه به نظر نمی‌رسد.

3- متعهد مکلف است در صورت تغییر نشانی و محل اقامت، مراتب را به دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند و در صورت صدور اجرائیه به اداره ثبت یا اجرا اطلاع دهد در صورت عدم اطلاع اجرائیه در همان محلی که در سند به عنوان نشانی قید شده است ابلاغ قانونی میسر و اعتراض وی براینکه محل اقامت وی تغییر کرده و محل ابلاغ واقعی نبوده است پذیرفته نیست و اگر نشانی و محلی که در سند تنظیمی قید شده مطابق با واقع نباشد و یا اصولاً محل مذکور شناسایی نگردد، اجرائیه ظرف 24 ساعت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار محل یا نزدیکترین محل یک نوبت آگهی خواهد شد و پس از انقضاء ده روز از تاریخ انتشار، اجرائیه ابلاغ شده تلقی می‌گردد. هزینه انتشار آگهی از متعهدله وصول و جزء مطالبات وی از متعهد وصول خواهد شد.

4- اگر متعهدله، متعهد را معرفی یا نشانی و محل اقامت وی را به اجرا اعلام نماید ابلاغ اجرائیه به وی واقعی خواهد بود. لازم به توضیح است که ابلاغ واقعی در صورتی است که اوراق اجرائی به خود شخص مخاطب یا متعهد تسلیم و ابلاغ به شخص وی توسط مأمور اجرا گواهی گردد و ابلاغ قانونی سایر موارد ابلاغ است که از طریق الصاق یا بستگان یا آگهی و مواردی که در بالا ذکر گردید به متعهد ابلاغ می‌شود.

5- هرگاه متعهد قبلی یا بعد از صدور اجرائیه فوت کند و بعد از صدور اجرائیه و قبل از فوت به وی ابلاغ نشده باشد اوراق اجرائی در اقامتگاه مورث به همه وراث ابلاغ واقعی می‌گردد و در صورتی که ابلاغ واقعی به آنها میسر نباشد

خواه بدلیل عدم حضور یا عدم اعلام اقامتگاه واقعی و متعهدله نیز نتواند اقامتگاه هریک از وراث را اعلام نماید مراتب باتوجه به ماده 18 آئین نامه اجرا به وسیله آگهی منتشر در جراید ابلاغ می گردد. اوراق اجرائی علیه صغار و بطور کلی اشخاص مجبور به ولی یا قیم قانونی آنها ابلاغ می شود.

6- بررسی ابلاغها توسط کارشناس اجرا: نظر به اینکه امر ابلاغ یکی از اساسی ترین مراحل عملیات اجرائی است و اگر امر مذکور با دقت لازم انجام نگردد و منطبق با موازین قانونی نباشد مراحل اجرائی بعدی را تحت شعاع قرار خواهد داد لذا در آئین نامه اجرا به بررسی مجدد آن توسط ممیز اجرا با کارشناس مربوط تأکید شده تا در صورت صحت آن مورد گواهی قرار گیرد و تنها به این امر نیز بسنده نشده بلکه مراتب باید توسط رئیس یا معاون اجرا نیز مورد تأیید قرار گیرد.

سوالات پایانی فصل

سوالات پایانی فصل سوم

- 1- ابلاغ واقعی و ابلاغ قانونی و مصادیق هر یک را بیان نمائید.
- 2- ابلاغ به اشخاص حقیقی در خارج از کشور چگونه انجام می‌گیرد؟
- 3- نحوه ابلاغ به وراث متعهد چگونه انجام می‌شود؟
- 4- نحوه ابلاغ به اشخاص حقوقی؟
- 5- پس از ابلاغ اجرائیه، اجرای ثبت در رابطه با ابلاغ مذکور چه تکلیفی دارد؟

فصل چهارم

ترتیب و نحوه ادامه عملیات اجرائی

هدف آموزشی

– آشنایی با ادامه عملیات اجرائی بمنظور استیفای مطالبات و اجرای تعهدات سند رسمی

سرفصل‌های آموزشی

مبحث اول – بازداشت اموال منقول متعهد

مبحث دوم – شخص حافظ، شرایط و نحوه تعیین آن

مبحث سوم – بازداشت منافع و حقوق مالی مدیون

مبحث چهارم – نحوه تقسیم مطالبات بین بستانکاران

مبحث پنجم – مستثنیات دین

مبحث ششم – بازداشت مازاد احتمالی

مبحث هفتم – بازداشت اموال نزد شخص ثالث

مبحث هشتم – بازداشت اموال غیرمنقول

مقدمه:

پس از ابلاغ اجرائیه و اعاده آن به اجرای ثبت و کنترل صحت ابلاغ اجرائیه، پرونده به مدت ده روز اوقات و چنانچه ظرف مدت مذکور متعهد نسبت به اجرای آن اقدام ننمود متعهدله باید اموال بلامعارض و قابل بازداشت وی را به اجرای ثبت معرفی نماید. قیمت مالی که برای بازداشت معرفی می‌گردد باید متناسب با دین باشد.

شخص ثالث شخصاً یا با وکالت رسمی مدیون (متعهد) در صورتیکه در وکالتنامه مذکور به این امر تصریح شده باشد می‌تواند اموالی را جهت استیفای حقوق متعهدله معرفی نماید در این صورت اموال معرفی شده بازداشت و شخص ثالث یا حق استرداد مال مذکور را ندارد مگر اینکه اموال بلامعارض و سهل الوصول تری از متعهد برای بازداشت معرفی شود که در این صورت پس از بازداشت اموال مذکور از اموال معرفی شده شخص ثالث رفع اثر می‌گردد و این تقاضا فقط برای یکبار و تا قبل از انتشار آگهی مزایده مورد قبول قرار خواهد گرفت.

مبحث اول – بازداشت اموال منقول متعهد

متعهدله می‌تواند جهت تأمین طلب خود قبل از انقضاء مدت ده روز مندرج در ماده 21 آئین‌نامه تقاضای بازداشت اموال متعهد را کند در این صورت ثبت بلافاصله، بطریق مقتضی اموال مذکور را بازداشت می‌نماید.

1- بازداشت اموال مدیون با درخواست و معرفی کتبی بستانکار انجام می‌گیرد و مأمور اجرا با حضور نماینده دادستان محل و در صورت لزوم با حضور مأمور نیروی انتظامی اموال بلامعارض معرفی شده از طرف متعهدله را بازداشت می‌نماید. عدم حضور متعهد یا بستگان وی و با بسته بودن محل نگهداری اموال، مانع از بازداشت نیست بنابراین در محل مذکور با حضور و نظارت نماینده دادستان گشوده و پس از صورت برداری سایر اموال و تنظیم صورتمجلس،

اموال معرفی شده بازداشت و به حافظ سپرده می‌شود. (ماده 41)

2- در صورتی که دین با کلیه متفرعات آن اعم از نیم عشر و هزینه‌های مزایده و غیره تا سی میلیون ریال و قیمت اموال بازداشتی حسب ظاهر و بنا به تشخیص مأمور اجرا تکافوی مبلغ مذکور را بنماید و به عبارت دیگر بیش از سی میلیون ریال ارزش نداشته باشد بدون جلب نظر کارشناس بازداشت می‌شود در غیر اینصورت مأمور اجرا با تعیین قیمت اموال از طرف کارشناس رسمی، معاون طلب به اضافه یک یا دو عشر از اموال مذکور بازداشت می‌نماید و اگر مال مذکور از اموالی باشد که قابل تجزیه نباشد تمامی آن بازداشت می‌گردد (ماده 42) و تشخیص اینکه مال مذکور قابل تجزیه است یعنی می‌شود که از قسمتی از مال برای استیفاء طلب متعهدله استفاده کرد یا خیر؟ با اجرای ثبت می‌باشد. (ماده 118) اموال در همان جایی که واقع شده بازداشت می‌گردد مگر اینکه مأمور اجرا یا حافظ تشخیص دهد که محل مذکور جای مناسبی برای نگهداری آن نیست در این صورت به محل امنی منتقل می‌گردد.

مبحث دوم - شخص حافظ، شرایط و نحوه تعیین آن

1- حافظ شخصی است که به عنوان امانتدار از اموال بازداشتی محافظت می‌نماید و تعیین آن با موافقت متعهد و متعهدله در صورت عدم توافق انتخاب وی با مأمور اجرا است. حافظ باید به قدر امکان دارای امکانات مالی باشد و از اقوام و اقربای خود مأمور اجرا تا درجه سوم از طبقه دوم (اجداد، برادر، خواهر و اولاد آنها) نباشد. خود متعهدله و متعهد و همسر آنها و ؟؟؟؟؟ با متعهد یا متعهدله قرابت نسبی یا سببی تا درجه سوم از طبقه دوم (شرح فوق) دارند و یا از خدمه آنها هستند نمی‌توانند به عنوان حافظ تعیین شوند مگر شخص دیگری نباشد در اینصورت با تقاضا و موافقت کتبی طرفین (متعهد و متعهدله) اموال بازداشتی به اشخاص فوق‌الذکر به عنوان حافظ داده می‌شود. در

صورت تقصیر مأمور اجرا در تعیین حافظ وی نیز متضامناً با حافظ مسئول خواهد بود.

2- در صورت مطالبه اموال از سوی اجرای ثبت، حافظ باید آن را تحویل دهد. در صورت امتناع ضامن است و در حکم مدیون اصلی و اجرای ثبت موظف است معاون اموال بازداشت شده از اموال و دارایی های وی بازداشت و از محل آن حقوق و مطالبات متعهدله را استیفاء نماید و اگر عملیات اجرائی پایان یابد و صاحب اموال بازداشتی جهت تحویل اموال خود به اداره ثبت مراجعه ننماید و یا از تحویل آن امتناع ورزد و حافظ هم راضی به ادامه حفاظت و نگهداری آن نباشد اجرای ثبت (زمین ثبت) اموال مذکور را از طریق مزایده بفروشد رسانده و وجوه آن را در حساب سپرده اداره ثبت تودیع می نماید بدیهی است قبل از انجام عملیات مذکور، موضوع باید قبل از مزایده به صاحب اموال ابلاغ گردد.

مبحث سوم – منافع و حقوق مالی مدیون

بازداشت منافع مدیون از قبیل منافع واجوری که متعهد از املاک استیجاری خود می گیرد یا ودایعی که مستأجر به موجر پرداخت نموده و یا سود سهامی که به متعهد تعلق دارد و اصولاً هرگونه درآمدی که وی از آن منتفع می گردد با تقاضای متعهدله قابل بازداشت می باشد.

بازداشت حقوق نسبت به سرقفلی یا حق کسب و پیشه و تجارت که موارد مربوط به سرقفلی قابل بازداشت بوده اما به جهت رعایت حقوق اشخاص ثالث و اینکه حق مذکور تا نمود عینی پیدا نکند و به عبارتی از قوه به فعل در نیاید قابل وصول و تملک نیست لذا مزایده آن عملاً میسر نیست و اجرای ثبت مراتب را به اداره ثبت اعلام تا در دفتر بازداشتی ثبت و به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ می گردد تا در صورت انجام هرگونه نقل و انتقال نسبت به حقوق مذکور حقوق

متعهد (در صورت تعلق) از محل آن استیفاء گردد.

مبحث چهارم - نحوه تقسیم بین بستانکاران متعدد

اگر اجرائیه‌های متعددی علیه متعهد صادر شده باشد خواه این اجرائیه‌ها از طرف اجرای ثبت یا اجرای مراجع قانونی دیگر مانند محاکم قضایی و دادگستری باشد آنکه در تاریخ مقدم بازداشت به نفع او صورت گرفته نسبت به بستانکار بعدی در اولویت خواهد بود و اگر همه آنها در یک روز درخواست بازداشت اموال متعهد را کرده باشند مال بازداشت شده به نسبت طلب و باتوجه به میزان مطالباتی که هر یک دارند بین آنها تقسیم می‌گردد.

مبحث پنجم - مستثنیات دین

موضوع مستثنی بودن بعضی یا قسمتی از اموال بدهکار و متعهد از بازداشت و استیفاء طلب بستانکاران از محل آن، از موارد مهمی است که در اجرای دادگستری و نسبت باتوجه به مقررات مربوطه باید مورد توجه قرار گیرد. در ماده 61 آئین‌نامه اجرا مواردی به عنوان مستثنیات و من ذکر گردید که در مورد برخی از آنها نیاز به توضیح می‌باشد از جمله در بند 1 ماده مذکور اشاره به مسکن متناسب با نیاز متعهد و اشخاص واجب‌النفقه شده است که تشخیص متناسب بودن یا نبودن آن را برعهده رئیس ثبت محب باتوجه به وضعیت خاص متعهد و عرف محل گذاشته است پس تشخیص این موضوع براینکه آیا منزلی که متعهد و افراد تحت تکفل او در آن سکونت دارند متناسب با نیاز و شأن بدهکار است یا خیر به عمده رئیس ثبت محل است همچنین است در مورد وسیله نقلیه مورد استفاده متعهد رئیس ثبت محل با بررسی موضوع باتوجه به منزلت و شأن بدهکار میزان بدهی او و تعداد عامله تحت تکفل باید به این نتیجه متقن برسد که آیا وی می‌تواند با فروش این خانه یا اتومبیل و پرداخت بدهی‌اش منزل یا وسیله نقلیه مناسبی

برای خانواده‌اش تهیه نماید یا خیر؟ در این صورت نظر به مستثنی بودن یا نبودن مال مورد بازداشتی می‌دهد و در صورت اعتراض به نظر مذکور، موضوع در هیأت ثبت استان مطرح می‌گردد. لازم به توضیح است که در صورت فوت مدیون، رعایت مستثنیات دین از اموال وی منتفی می‌گردد و بازداشت اموال بجا مانده با رعایت 226 قانون امور حسبی صورت می‌گیرد.

در ماده 226 قانون امور حسبی مقرر می‌دارد: «ورثه ملزم نیستند غیر از ترکه چیزی به بستانکاران بدهند و اگر ترکه برای ادا تمام دیدن کافی نباشد ترکه ما بین تمام بستانکاران به نسبت طلب آنها تقسیم می‌شود مگر اینکه آن را بدون شرط قبول کرده باشند...» و در ادامه نیز بستانکارانی که در وصول مطالبات فرد حق تقدم دارند مشخص شده‌اند.

مبحث ششم – بازداشت مازاد احتمالی

اموالی که به عنوان وثیقه به رهن گرفته می‌شود یا در اجرای اسناد ذمه‌ای توقیف می‌گردد پس از برگزاری مزایده باتوجه به قیمت کارشناسی نسبت به میزان طلب مرتهن یا بستانکار از محل مال مذکور استیفاء طلب می‌گردد و مازاد قیمت نسبت به طلب مذکور متعلق به مالک مال خواهد بود. چون در مواردی ممکن است که قیمت مال توقیفی تکافوی طلب را نکند و یا اینکه قیمت مال با میزان بدهی برابر باشد و در نتیجه مازادی باقی نماند که به مالک مسترد گردد لذا از عبارت «مازاد احتمالی» استفاده شده است بنابراین برای محاسبه آن باید اصل طلب و خسارت تأخیر تأدیه (در مورد بانک‌ها و مراجعی که حق دریافت آنرا دارند) و حق مزایده (که همان حق حراج است و مطابق تعرفه قانونی وصول می‌شود) و حق الاجر (نیم عشر) که در حال حاضر میزان آن 5 درصد مبلغ اجرائیه است و

حق الوکاله در صورتی که در قرارداد ذکر شده باشد و سایر موارد قانونی مذکور در سند تنظیمی در نظر گرفته شود و مازاد برمبالغ مذکور، آنچه که از فروش مال بازداشت شده یا مورد وثیقه باقی بماند به عنوان مازاد احتمالی محسوب می‌گردد.

مبحث هفتم – بازداشت اموال نزد شخص ثالث

هرگاه متعهد، وجه نقد یا اموالی را به هر عنوان نزد شخص ثالث داشته باشد که قابل بازداشت باشد متعهدله می‌تواند وجه یا مال مذکور را برای استیفای طلب بازداشت نماید. تأکید آئین‌نامه برابلاغ واقعی به این علت است که شخص ثالث به طور واقعی در جریان بازداشت قرار گیرد و وجه یا مال بازداشتی را به صاحب آن (مدیون) مسترد ننماید و اگر وجه یا مالی از مدیون نزد وی نباشد باید ظرف 5 روز از تاریخ ابلاغ بازداشت نامه، مراتب را به رئیس ثبت (اجرا) اطلاع دهد در غیر اینصورت مسئول خواهد بود و مانند متعهد اصلی با وی رفتار خواهد شد. ممکن است شخص ثالث نسبت به اموال مذکور ادعای مالکیت نماید در این صورت از بازداشت آن خودداری و متعهدله می‌تواند جهت اثبات تعلق آن به بدهکار به مراجع قضایی مراجعه نماید یا با ارائه اسناد دقیقی احراز شود که وجه یا مال مذکور متعلق به بدهکار است.

بازداشت حقوقی و مزایای بدهکار از طرف امور مالی دستگاه یا سازمان محل خدمت بدهکار، همچنین بازداشت سپرده‌های بانکی که بدهکار نزد بانکها دارد از جمله مواردی است که توسط اجرا به بانک یا مؤسسه مربوطه اعلام و بازداشت می‌گردد.

مبحث هشتم - بازداشت اموال غیر منقول

بازداشت اموال غیر منقول به شرحی که در ماده 85 آئین نامه اجرا آمده است مربوط به اسناد ذمه‌ای است چون در اسناد شرطی بازداشتی صورت نمی‌گیرد بلکه با تنظیم سند رسمی ملک بدهکار در رهن قرار می‌گیرد بنابراین وقتی بستانکار جهت استیفای طلب خود ملک بدهکار را معرفی و تقاضای بازداشت می‌نماید مأمور اجرا با حضور بستانکار یا نماینده قانونی وی و دادستان و در صورت لزوم مأمور نیروی انتظامی به محل وقوع ملک مراجعه و طی صورتجلسی مشخصات ملک اعم از محل وقوع و بخش و حدود اربعه و توصیف اجمالی و مساحت تقریبی آن را تهیه و گزارش می‌نماید. اداره ثبت میز مراتب را در دفتر بازداشتی ثبت و از نقل و انتقال آن ممانعت و مراتب طی نامه‌ای به متعهد ابلاغ می‌گردد. اگر در سوابق ثبتی ملک مورد درخواست بازداشت در مالکیت متعهد نباشد از بازداشت آن خودداری و موضوع به متعهد اطلاع داده خواهد شد و اگر شخص ثالثی غیر از متعهد در ملک مذکور متصرف و نسبت به آن ادعای مالکیت داشته باشد تا زمانیکه نتواند مالکیت و تصرف خود را به موجب حکم نهایی محاکم قضایی یا سند رسمی به اثبات برساند به ادعا و تصرف وی ترتیب اثر داده نخواهد شد.

لازم به ذکر است در بازداشت اموال بدهکار اعم از اسناد ذمه‌ای یا رهنی و شرطی اداره اجرای ثبت پس از تکثیر و تکمیل پرونده اجرائی، مراتب را به اداره ثبت اعلام و با توجه به سیستم کنونی الکترونیکی، وضعیت ثبتی ملک مورد بازداشت یا وثیقه را از طریق سیستم الکترونیکی از واحد ثبتی استعلام و پس از دریافت پاسخ، عملیات ثبتی را براساس آن ادامه می‌دهد. بدیهی است صرف استعلام اجرای ثبت، اداره ثبت را به بازداشت ملک مکلف نمی‌کند و چون در حال حاضر استعلام بصورت الکترونیکی انجام می‌گیرد لذا پس از وصول پاسخ استعلام، اجرای ثبت طی نامه‌ای به اداره ثبت مربوطه تقاضای بازداشت ملک را می‌نماید که تا پایان عملیات اجرائی از هرگونه نقل و انتقال آن

سوالات پایانی فصل

سوالات پایانی فصل چهارم

- 1- بازداشت اموال متعهد چگونه انجام می‌گیرد؟
- 2- مستثنیات چیست و تشخیص آن چگونه و با چه کسی است؟
- 3- مطالبات وصول شده بین بستانکاران چگونه تقسیم می‌شود؟
- 4- وجوه و اموال منقول بدهکار نزد اشخاص ثالث چگونه بازداشت می‌شود؟
- 5- حافظ چه شخصی است و چگونه انتخاب می‌شود؟

سؤال تحقیقی فصل چهارم

نحوه دسترسی و معرفی اموال قابل بازداشت متعهد (خصوصاً اموال غیرمنقول) و موانع و راهکارهای معرفی آن.

فصل پنجم

اسناد وثیقه‌ای (با حق قرارداد)

هدف آموزشی

– آشنایی با اسناد رسمی رهنی و با حق استرداد و وجه تمایز آنها با اسناد ذمه‌ای و نحوه اجرای آنها.

سرفصل‌های آموزشی

مقدمه

مبحث اول – شرح ماده 34 قانون ثبت¹

مبحث دوم – اعتراض اشخاص ثالث به اموال بازداشت شده

مبحث سوم – اعتراض به ارزیابی اموال بازداشتی

مبحث چهارم – پرداخت بدهی سند مقدم قبل از صدور اجرائیه

مبحث پنجم – پرداخت بدهی سند مقدم بعد از صدور اجرائیه

مبحث ششم – اعراض از رهن

مبحث هفتم – بازداشت مازاد مورد وثیقه از سوی ثبت یا مراجع قانونی دیگر

مبحث هشتم – فوت بدهکار قبل و بعد از صدور اجرائیه

¹ – این فصل و مباحث مربوط به آن از کتاب «حقوق ثبت – شرح قانون و آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی» تألیف نویسنده از انتشارات نگاه بینه انتخاب شده است.

مقدمه:

همانگونه که در تعریف اسناد وثیقه‌ای گفته شد، اسنادی هستند که در آن، شخص عین مال اعم از منقول یا غیرمنقول را وثیقه دین یا انجام عملی قرار می‌دهد.² هم اکنون بسیاری از اینگونه اسناد در دفاتر اسناد رسمی بین اشخاص حقیقی و حقوقی بخصوص بانکها تنظیم می‌گردد که در صورت پرداخت نشدن مطالبات بانکها از سوی مشتریان منجر به صدور اجرائیه می‌گردد و پس از صدور اجرائیه و تشکیل پرونده در اجرای ثبت ممکن است در نهایت اموال مورد وثیقه از طریق برگزاری مزایده و طی تشریفات قانونی بفروش رفته و مطالبات بستانکار در محل آن استیفاء گردد. مجموعه این عملیات و روند قانونی در قالب و به استناد ماده 34 قانون ثبت انجام می‌گیرد و با تصویب ماده قانونی مذکور قانونگذار اراده کرده است برای نظم و نظام بخشیدن به امور اقتصادی جامعه، ارائه تسهیلات بانکی و غیر بانکی و نحوه وصول مطالبات دولت و مردم را تحت حاکمیت قانون در آورد. لذا آشنایی با علت تصویب و نحوه اجرای ماده 34 قانون ثبت و آئین‌نامه اجرائی مرتبط با آن موارد است که همکاران ثبتی باید از آن مطلع باشند.

اسناد و قراردادهایی که در قالب عقود بانکی بین اشخاص حقیقی یا حقوقی و بانکها و موسسات مالی و یا بطور کلی بین اشخاص حقیقی و حقوقی دیگر تنظیم و منعقد می‌گردد در صورت استنکاف بدهکار از پرداخت بدهی، دفترخانه اسناد رسمی تنظیم کننده سند نباید درخواست بستانکار اقدام به صدور اجرائیه نموده و به اجرای ثبت ارسال می‌نماید که پس از تشکیل پرونده و ثبت در دفاتر مربوطه، اجرائیه بدهکار و راهن ابلاغ و پس از ده روز از تاریخ ابلاغ عملیات اجرائی آغاز می‌گردد. عملیات اجرائی با درخواست بستانکار برای ارزیابی آغاز و با قطعی شدن ارزیابی و انتشار آگهی مزایده، در نهایت با فروش مورد وثیقه عملیات اجرائی پایان می‌پذیرد که هر یک از مراحل مذکور بشرح زیر توضیح داده می‌شود.

مبحث اول - شرح ماده 34 قانون ثبت مصوب سال 1386

1- در ماده 34 اصلاحی قانون ثبت کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده 33 قانون ثبت تحت عنوان معاملات یا حق استرداد، مشمول مقررات ماده اصلاحی مذکور قرار گرفته‌اند که از مهمترین آنها عقد رهنی و بیعی شرطی می‌باشند که عقد رهن طبق ماده 771 قانون مدنی عقدی است که به موجب آن مدیون مالی را برای وثیقه به داین می‌دهد و معاملات شرطی که به بیع شرط نیز معروف است همانطور که پیش‌تر نیز اشاره شده در ماده 459 قانون مدنی آثار و تبعات حقوقی آن قید گردید و در ماده 458 ق.م. نیز آمده است:

«در عقد بیع، متعاملین می‌توانند شرط نمایند که هرگاه بایع در مدت معینی تمام مثل ثمن را به مشتری رد کند خیار فسخ معامله را نسبت به تمام مبیع داشته باشد...» بنابراین معاملاتی که به صورت بیع شرطی است و با معاملاتی که در قالب مواد 458 و 459 تنظیم و انعقاد یافته باشد و همچنین معاملات مذکور در ماده 33 قانون ثبت از قبیل معاملات با شرط خیار برای بایع یا مشتری و قطعی با شرط نذر خارج و یا به عنوان قطعی با شرط وکالت مثل اینکه متعاملین ضمن بیع قطعی، بایع یا شخص ثالثی را وکیل قرار دهند که پس از مدت معینی در صورتی که عین ثمن یا مبلغ مشخصی از طرف بایع به مشتری مسترد گردید وکیل نسبت به فسخ معامله اقدام نمایند و همچنین به صورت عقد صلح، خیار فسخ و حق استرداد برای بایع و یا هر عنوان دیگری با حق استرداد مشمول مقررات ماده 34 خواهد بود و می‌توان گفت اگر معاملات حق استرداد به هر عنوان و شکل خاص حقوقی تنظیم شده باشند ماده 34 قانون ثبت بر آنها حاکمیت دارد.

حال باتوجه به ماده 777 قانون مدنی که مقرر می‌دارد: «در ضمن عقد رهن یا به موجب عقد علیحده ممکن است

راهن مرتهن را وکیل کند که اگر در موعد مقرر راهن قرض خود را ادا ننمود مرتهن از عین مرهونه یا قیمت آن، طلب خود را استیفاء کند و نیز ممکن است قرار دهند وکالت مزبور بعد از فوت مرتهن با ورثه او باشد و بالاخره ممکن است که وکالت به شخص ثالث داده شود.»

بررسی این نکته ضروری است در صورتی که چنین شرطی به صورت وکالت ضمن عقد رهن آمده باشد آیا قابل اجراست یا موضوع مشمول ماده 34 خواهد بود؟ اگر قائل به نظر اخیر باشیم پس باید گفت که ماده 777 ق.م نیز به وسیله ماده 34 قانون ثبت (که معاملات مذکور در ماده 33 را مشمول مقررات ماده فوق دانسته است و اینکه معاملات با شرط وکالت نیز از زمره آنهاست) فسخ ضمنی گردیده و مقررات آن در حاکمی ماده 34 ق.ت قرار گرفته است.

2- مهلت پرداخت بدهی مقرر در سند رسمی

موضوع دیگری که در بررسی ماده 34 باید مورد توجه قرار گیرد مهلت پرداخت بدهی است مسلماً در عقود رهنی و شرطی بین راهن و مرتهن و به طور کلی طرفین عقد مدتی را برای پرداخت دین تعیین می نمایند و در ماده 458 مذکور نیز به ذکر مدت معین در بیع شرط تصریح شده است. بنابراین در صورتی سند قابل صدور اجرائیه خواهد بود که مدت مندرج در سند که همان مهلت پرداخت بدهی مدیون می باشد منقضی شده باشد و بدهکار نسبت به پرداخت دیون خود اقدامی ننماید.

3- ارزیابی وثیقه

ارزیابی ملک و قطعیت آن که در فصول بعدی به طور مفصل در مورد آن سخن خواهد رفت ولی باید به این نکته

اشاره شود که در ماده 34 سابق مورد وثیقه ارزیابی نمی‌گردید و همانطور که اشاره شد در صورت حراج مال مورد رهن، مبلغ حراج از کل طلب و خسارات قانونی آن شروع و در صورتی که تقاضای حراج و اصل نمی‌گردید و یا در جلسه حراج خریدار حضور نمی‌یافت ملک با تمام متعلقات و با هر مبلغ و ارزشی که دارا بود به بستانکار واگذار و منتقل می‌گردید. اما در ماده 34 اصلاحی اخیر به منظور ایجاد تعادل بین دین و ارزش مال مورد وثیقه و اینکه بستانکار فقط به میزان طلب خود از مال مذکور باید استیفاء نماید قانونگذار اجازه ارزیابی تمامی مال مورد وثیقه را به ارزش روز آنکه همان یوم‌الادا می‌باشد داده است و این یکی از محاسن بزرگ ماده تصویبی اخیر می‌باشد.

4- تقاضای ادامه عملیات اجرائی از سوی بستانکار

طبق ماده 34، بدهکار از تاریخ ابلاغ اجرائیه به مدت ده روز مهلت دارد که نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام نماید در غیر اینصورت اداره ثبت با تقاضای بستانکار اقدام به ارزیابی مال مورد وثیقه می‌نماید. هرچند ارزیابی و ادامه عملیات اجرائی پس از ابلاغ اجرائیه موکول به درخواست بستانکار می‌باشد و در صورت عدم وصول این تقاضا، پرونده اجرائی را کد مانده و باعث طولانی شدن جریان عملیات اجرائی می‌گردد که چنین مواردی کمتر اتفاق می‌افتد زیرا بستانکار همیشه به دنبال تسریع در وصول مطالبات خویش می‌باشد مگر اینکه عمداً بخواهد مهلت و فرصت دیگری به بدهکار بدهد ولی آنچه که مسلم است ده روز مذکور در مقایسه با مهلت‌های مقرر در ماده 34 سال 51 (6) ماده یا 8 ماه) فرصت بسیار اندکی است که بدهکار را مجبور می‌نماید ترتیبی برای پرداخت بدهی خود بدهد. بدیهی است اگر ظرف مدت مذکور بدهی خود را پرداخت ننماید بستانکار نیز تقاضای ارزیابی مورد وثیقه را کند حداکثر ظرف مدت 2 ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی که موارد در آئین‌نامه پیش‌بینی شده است با برگزاری عملیات مزایده که نحوه آن هم در آئین‌نامه جرایبی قانون آمده است. مطالبات مرتهن وصول می‌گردد و در اینجا به نکته مهمی باید توجه داشت و

آن اینکه از عبارت «حداکثر ظرف مدت دو ماه» چنین استنباط می‌گردد که قانونگذار مدت دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی را برای انجام تشریفات مزایده و وصول پرداخت مطالبات داین قرار داده است و به عبارت دیگر ظرف دو ماه مذکور باید پرونده و اجرائی مختومه و مطالبات مرتهن وصول شده باشد و نباید چنین تصور شود که پس از دو ماه از قطعیت ارزیابی مزایده برگزار گردد که چنین منظوری مورد نظر قانونگذار نیست.

5- میزان مطالبات قانونی بستانکار

میزان طلب قانونی مبلغی است که منجزاً در سند قید شده باشد. بدیهی است باتوجه به لازم‌الاجرا بودن اسنادرسمی، مسلماً آنچه که به طور صریح و منجز در اسناد تنظیمی بر ذمه متعهد است و مورد صدور اجرائیه قرار می‌گیرد عبارت است از میزان طلب و میزان سود و خسارت تأخیر تأدیه تا روز تقاضای اجرائیه و بعد از آن محاسبه خسارت تأخیر تأدیه با ثبت اجرای خواهد بود.

لازم به توضیح است همانگونه که قبلاً نیز در ذکر سابقه تاریخی ماده 34 آمد و وصول خسارت تأخیر تأدیه بنا به فتاوی فقهای محترم شورای نگهبان غیر شرعی و باطل اعلام گردید ولی به دنبال آن شورای تشخیص مصلحت نظام برابر مصوبه مورخ 68/10/5 خود که طی شماره 131318 مورخ 69/9/3 در روزنامه رسمی کشور چاپ منتشر گردید تحت عنوان «قانون نحوه وصول مطالبات بانکها» مقرر نمود:

ماده 1 - کلیه وجوه تسهیلات مالی که بانکها تا تاریخ اجرای قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب 1362/6/8 مجلس شورای اسلامی به اشخاص حقیقی و حقوقی تحت هر عنوان پرداخت نموده‌اند اعم از آنکه قراردادی در این خصوص تنظیم شده یا نشده باشد و مقرر بوده است که بدهکار در سررسید معینه تسهیلات مالی و وجوه دریافتی را

اعم از اصل و سود و سایر متفرعات مسترد دارد براساس مقررات و شرایط زمان اعطای این وجوه تسهیلات قابل مطالبه و وصول است کلیه محاکم دادگستری و مراجع قضایی و دوایر اجرای ثبت مکلفند طبق مقررات و شرایط زمان اعطاء وجوه تسهیلات رسیدگی و نسبت به صدور حکم و وصول مطالبات بانکها اعم از اصل و هزینهها و خسارات و متفرعات متعلقه (خسارت تأخیر تأدیه، جریمه عدم انجام تعهد و غیره) اقدام نمایند.

ماده 2 - در خصوص دعاوی که قبلاً راجع به مطالبات بانکها نزد مراجع قضایی مطرح و منجر به صدور حکم شده است و هزینهها و متفرعات و جریمه تأخیر تأدیه و جزا و تخلف از شرط متعلقه که وصول آن به نفع بانک مورد؟؟؟؟ حکم واقع نشده است. بانکها می‌توانند تقاضای تصحیح حکم را از مرجع صادرکننده حکم بنمایند و مرجع صادرکننده حکم مکلف است وفق مقررات این قانون رسیدگی و احکام صادره را تصحیح نماید. مقررات این قانون در مورد دعاوی که در حال حاضر در محاکم مطرح رسیدگی است نیز اعمال می‌گردد.

تبصره - دوایر اجرای ثبت اسناد و املاک مکلفند براساس مفاد اسناد و قراردادهای تنظیمی بین بانکها و مشتریان که منجر به صدور اجرائیه شده اعم از آنکه عملیات اجرائی خاتمه پیدا کرده یا در جریان اجرا باشد نسبت به وصول خسارت تأخیر تأدیه و سایر متفرعات و هزینههای مربوطه طبق مقررات این قانون عمل نمایند.

نظر به اینکه قانون مذکور برای مطالبه وصول تمامی مطالبات بانکها کافی نبود و در اجرا مواجه با مشکلات عدیده حقوقی و قانونی بود از جمله اینکه تنها شامل وجوه و تسهیلاتی می‌گردید که بانکها تا تاریخ اجرای قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب سال 62 پرداخت کرده بودند لذا ماده قانون عملیات بانکی بدون ربا به شرح زیر اصلاح و در تاریخ 76/11/29 دو تبصره به آن اضافه گردید.

«ماده 15 اصلاحی کلیه قراردادهایی که در اجرای این قانون مبادله می‌گردد به موجب قراردادی که بین طرفین منعقد می‌شود در حکم اسناد رسمی بوده و در صورتی که در مفاد آن طرفین اختلافی نداشته باشند لازم‌الاجرا بوده و تابع آئین‌نامه اسناد رسمی می‌باشد.»

آن دسته از معاملات مربوط به اموال غیرمنقول و اموال منقول که طبق قوانین و مقررات موضوعه باید در دفتر اسناد رسمی انجام شوند کماکان طبق تشریفات مربوط انجام خواهد شد.

بنابراین طبق ماده مذکور قراردادهایی که بین بانکها و مشتریان در قالب نمونه فرمها و قراردادهای داخلی بانکها تنظیم می‌گردد و به عنوان سند ذمه‌ای در حکم اسناد رسمی بوده و در نتیجه نیاز به تنظیم دفاتر اسناد رسمی ندارند زیرا اصولاً در چنین قراردادهایی مالی اعم از منقول یا غیرمنقول از سوی بانکها به وثیقه گرفته نمی‌شود و قراردادهای مذکور به پشتوانه چک و سفته و تضمین اشخاص حقیقی تنظیم می‌گردد اما قانونگذار در مورد معاملات راجع به اموال غیرمنقول و اموال منقولی که نقل و انتقالات باید با سند رسمی انجام گیرد مانند وسائط نقلیه و اتومبیل تکلیف نموده که تنظیم قرارداد بانکی آنها باید در دفتر اسناد رسمی انجام گیرد و در تبصره 1 ذیل ماده 15 اصلاحی نیز آمده است.

«تبصره 1 - (الحاقی 1376/11/29) کلیه وجوه و تسهیلات اعطایی که بانکها در اجرای این قانون به اشخاص حقیقی و حقوقی پرداخت نموده یا می‌نمایند و برابر قرارداد تنظیمی مقرر شده باشد که اشخاص مذکور در سررسید معینی وجوه و تسهیلات دریافتی به انضمام سود و خسارت و هزینه‌های ثبتی و اجرائی دادرسی و حق الوکاله را بپردازند. در صورت عدم پرداخت و اعلام بانک بستانکار قابل مطالبه و وصول است و کلیه مراجع قضایی و دوایر اجرای ثبت و دفاتر اسناد رسمی مکلفند براساس مفاد اسناد و قراردادهای تنظیمی نسبت به صدور حکم و اجرائیه و

وصول مطالبات بانک، طبق مقررات این قانون اقدام نمایند.»

بدیهی است ادارات ثبت و دفاتر اسنادرسمی موظفند نسبت به آنچه که به طور منجز در قراردادهای قید شده است اجرائیه صادر نمایند بنابراین بانکها و مراجعی که طبق قانون و مقررات فوق و دیگر مقررات، حق دریافت سود و خسارت تأدیه و هزینه‌های قانونی دیگر را دارند باید هنگام صدور اجرائیه اصل طلب و موارد مذکور را نیز در تقاضانامه خود منظور نمایند مسلماً اشخاص حقیقی و همچنین اشخاص حقوقی دیگر که در قانون و مقررات موضوعه ذکر از آنها نشده است حق درخواست متفرعات طلب دیگری که در قانون و مقررات موضوعه ذکر از آنها نشده است ندارند و صرفاً براساس مبلغی که به عنوان اصل طلب در قرارداد یا اسناد تنظیمی آنها ذکر گردیده است اجرائیه صادر می‌گردد.

در اینگونه موارد گاه ممکن است بانکها مبلغی را در تقاضانامه اجرائیه قید نمایند که با مبلغ مندرج در قراردادهای اسنادرسمی تنظیمی متفاوت باشد یعنی مبلغ مندرج در تقاضانامه زائد بر میزان سند می‌باشد که ادارات ثبت نمی‌توانند نسبت به مبلغ زائد بر میزان، اجرائیه صادر نمایند و گاهی نیز مبلغ مورد تقاضا کمتر از مبلغ مندرج در سند و قرارداد می‌باشد در این مورد نیز هرچند قوانین و مقررات اجرای ساکتند اما به نظر، می‌توان گفت که بنابر اصل حاکمیت اراده طرفین در تنظیم و اجرای قراردادهای اسناد تنظیمی صدور اجرائیه نسبت به مبلغ مذکور اشکالی ندارد و اگر نظر بستانکار از اعلام مبلغ مذکور (کمتر از میزان سند یا قرارداد تنظیمی) براثت بدهکار نسبت به مبلغ مذکور باشد صدور اجرائیه قطعاً مواجه با اشکالی نبوده ولی حقوق قانونی (نیم عشره...) نسبت به کل مبلغ باید وصول گردد زیرا ابراء ذمه متعهد بعضاً یا کلاً پس از ابلاغ اجرائیه موجب سقوط ذمه متعهد از حق اجرا نمی‌شود.»

6- برگزاری مزایده و وصول مطالبات مرتهن

با برگزاری عملیات مزایده به ترتیبی که در آئین‌نامه اجرائی این قانون آمده است و براساس پرونده اجرائی که مبلغ مورد اجرائیه در آن صریحاً و منجزاً قید شده است مطالبات قانونی مرتهن به میزان طلب وی وصول و اگر مورد وثیقه مازادی داشته باشد به راهن مسترد می‌گردد و منظور از مازاد، ما به التفاوت قیمت مال با میزان و مبلغ طلب بستانکار می‌باشد.

ممکن است این پرسش مطرح گردد که اگر قیمت مورد وثیقه طبق ارزیابی به عمل آمده کمتر از میزان بدهی باشد آیا مرتهن حق رجوع به سایر اموال بدهکار را دارد یا خیر؟ در پاسخ هرچند در متن ماده 34 اصلاحی قانون ثبت مصوب سال 86 صریحاً به این موضوع اشاره نشده است اما باتوجه به اینکه متن اصلاحی مذکور نشأت گرفته از ماده 781 قانون مدنی است که در آخر ماده مذکور به این امر پرداخته شده لذا موضوع در ماده 116 آئین‌نامه اجرائی مورد توجه قرار گرفته که در صورت عدم تکافوی مورد وثیقه، بستانکار می‌تواند طبق مقررات اجرائی مربوط به اسناد ذمه‌ای عمل نماید که این مورد نیز در ماده 34 قانون سابق پیش‌بینی نشده بود.

پس از انجام مزایده با شرایط و ضوابطی که در آئین‌نامه مقرر گردیده در صورت حضور خریدار مورد وثیقه در قبال وصول مبلغ پیشنهادی که حداقل معادل یا بیش از مبلغ ارزیابی می‌باشد به وی انتقال و تحویل می‌گردد. از مبلغ وصولی، مطالبات قانونی طلبکار باتوجه به محاسباتی که قبلاً انجام گردیده پرداخت و مازاد در صورت وجود به بدهکار مسترد می‌گردد.

مبحث دوم - اعتراض اشخاص ثالث به اموال بازداشت شده

اموالی که از طرف متعهدله به منظور استیفای طلب، معرفی و از طرف اجرای ثبت بازداشت می‌گردد ممکن است اشخاص ثالثی نسبت به اموال مذکور اظهار حق نمایند و به نوعی مدعی مالکیت آن شوند. برای اینکه هرکس به ادعای واهی و بی‌اساس نتواند روند اجرای اسناد رسمی را کند و مانع ادامه عملیات اجرائی شود، آئین‌نامه اجرا موارد مهم و ضروری را به جهت عدم تضييع حقوق احتمالی اشخاص ذینفع در ماد فوق پیش‌بینی نموده است. که البته بایستی به این امر توجه داشت که اولاً ادعاهای مذکور باید از سوی شخص ثالث اعلام و ابراز گردد و نه از طرفین پرونده (متعهد و متعهدله) ثانیاً اینکه هراعتراضی از طرف شخص ثالث پذیرفته نیست بلکه باید ادعای و جزء موارد مندرج در ماده مذکور باشد بنابراین:

1- در مواردی که متعهدله، ادعا یا اعتراض شخص ثالث را قبول کند و آن را تأیید نماید. مثل اینکه متعهدله قبول و اقرار نماید که مال مورد بازداشت در تصرف مالکانه یا در مالکیت شخص ثالث است. (البته به این نکته باید توجه داشت که این ادعا و اقرار در مورد اموالی است که با سند رسمی مورد نقل و انتقال قرار نمی‌گیرد والا به ادعای او تنها به این دلیل توجه نمی‌شود.) در این صورت از اموال بازداشتی نسبت به طلب او رفع اثر خواهد شد.

2- ممکن است متعهد مال مورد بازداشت (اعم از منقول یا غیرمنقول) را قبل از تاریخ بازداشت از طرف اجرای ثبت، به یکی از عناوین و اسباب تملک، به دیگری انتقال داده ولی سند انتقال آن به هر دلیلی به اداره ثبت یا اجرای ثبت واصل نگردیده و متعهدله نیز از این امر مطلع نبوده و مالی را جهت بازداشت معرفی نماید که در مالکیت یا در رهن وثیقه دیگری است؛ به همین علت تسریع در بازداشت و دقت در قید تاریخ بازداشت یا تنظیم صورتمجلس بازداشتی در مورد اموال منقول و تاریخ وصول گزارش بازداشت ملک به اداره ثبت و بایگانی ثبت و اقدام سریع نسبت به آن امر

بسیار مهم و ضروری است که در ادارات ثبت باید به آن توجه گردد. به همین منظور قانونگذار، دفاتر اسنادرسمی را ملزم نموده که ظرف 5 روز از تاریخ تنظیم سند انتقال قطعی و غیرقطعی املاک، خلاصه معامله را به اداره ثبت ارسال و اقدامات ثبت نیز باید بلافاصله خلاصه معاملات مذکور را در دفاتر مربوطه ثبت نماید که عدم توجه به آنها باعث به وجود آمدن موارد و مشکلاتی می‌گردد که به یکی از آنها در بند 2 ماده فوق اشاره شده است. خوشبختانه با مکانیزه شدن بسیاری از خدمات ثبتی از جمله استعلامات ثبتی و ارسال خلاصه معاملات به صورت آنی از بسیاری از اینگونه معضلات کاسته شده است.

3- همانگونه که قبلاً نیز اشاره شد اولویت استفاده از اموال بازداشتی جهت استیفای طلب با کسانی است که بیشتر اقدام به صدور اجرائیه و بازداشت اموال بدهکار را کرده‌اند، اعم از اینکه این اجرائیه از ثبت صادر شده باشد یا از طریق دادگاه، بنابراین اگر مال قبلاً از طریق صدور قرار تأمین با دستور مراجع قضایی یا اجرای ثبت بازداشت شده باشد، بازداشت کنندگان بعدی به عنوان بازداشت کنندگان مازاد تلقی می‌گردند در اینصورت به منظور استیفاء طلب خود از محل مال مورد بازداشت باید کلیه مطالبات بازداشت کنندگان مقدم را پرداخت و جانشین و قائم مقام آنها گردند که در این صورت نسبت به هر دو طلب مزایده برگزار می‌گردد.

4- صدور حکم از مراجع قضایی اعم از قطعی یا غیرقطعی به نفع اشخاص ثالث، یا به لحاظ حفظ حقوق و منافع آنها و جلوگیری از تضییع آن به صورت قرار توقف عملیات اجرائی یا حتی حکم برابطال آن، در هر حالت عملیات اجرائی را متوقف می‌کند و در صورتی که حکم برابطال عملیات اجرائی یا سند لازم‌الاجرا صادر شده باشد با صدور حکم مذکور و قطعی شدن آن، باید از اموال مورد بازداشت رفع اثر گردد اما در موارد غیرقطعی بودن حکم، تا قطعی و نهایی شدن آن، از هرگونه اقدام بعدی باید خودداری و اموال مذکور نیز کماکان باید در بازداشت باقی بماند. همچنین می‌توان از

وحدت ملاک بند 4 فوق استفاده نموده و به این نتیجه رسید در مواردی که اشخاص دیگر هم اعم از متعهد یا متعهدله حکم غیرقطعی برحقانیت خود ارائه نمایند، تا تعیین تکلیف قطعی پرونده قضایی یا صدور حکم قطعی از ادامه عملیات اجرائی جلوگیری خواهد شد.

موضوع دیگری که در این بند به آن اشاره نشده و قابل ذکر است اینکه در برگزاری مزایده اگر دادگاه حکم ورشکستگی بدهکار را به عنوان تاجر ورشکسته صادر نماید و به اجرای ثبت ارائه گردد و بعضی از اموال وی در جریان پرونده‌های اجرائی مورد مزایده قرار گرفته باشد. نظر به اینکه به موجب ماده 418 قانون تجارت تجار ورشکسته از تاریخ ورشکستگی که در حکم مشخص گردیده از مداخله در تمام اموال خود ممنوع است و مدیر تصفیه قائم مقام قانونی وی محسوب می‌گردد لذا مدیر تصفیه نیز ممکن است به عنوان شخص ثالث به استناد دلائل و مدارک قانونی مذکور به عملیات مزایده اعتراض نماید که در این صورت مورد مذکور نیز از مواردی است که باعث جلوگیری از عملیات مزایده خواهد شد و در این رابطه رأی³ دیوان عالی کشور نیز مؤید این نظر است مورد مذکور در بند 4 ماده 96 آئین‌نامه در مواردی نیز قابل پیش‌بینی است که ملکی به نام متعهد (بدهکار) قبول ثبت شده و پس از بازداشت از سوی متعهدله، باتوجه به اختلافی که بین متقاضی ثبت و شخص ثالث به عنوان معترض در مراجع قضایی یا ثبتی (هیأت نظارت و شورایعالی ثبت) مطرح بوده و سپس منجر به صدور حکم به نفع شخص ثالث (معترض) گردد که به

۳- «رأی وحدیه رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور» رأی شماره ۵۶۱- ۱۳۷۰/۳/۲۸ ماده ۴۱۷ قانون تجارت حکم ورشکستگی تاجر را موقتاً قابل اجرا شناخته است. در بند ۲ و بند ۳ ماده ۴۲۳ قانون تجارت هم تصریح شده که تأدیه هرقرض تاجر ورشکسته اعم از حال یا مؤجل به هروسیله که به عمل آمده باشد و هر معامله که مالی از اموال منقول و غیرمنقول تاجر را مقید نماید و به ضرر طلبکاران تمام شود باطل و بی‌اثر است. بنابراین در هر مورد که بعد از تاریخ توقف حکمی، مستقیماً علیه تاجر متوقف در مورد بدهی او به بعضی از بستانکاران وی صادر و اجرا شود، کلیه عملیات اجرائی و نقل و انتقالات مربوطه که متضمن ضرر سایر طلبکاران تاجر ورشکسته می‌باشد مشمول ماده ۴۲۳ قانون تجارت بوده و باطل و بی‌اعتبار است.

استناد مواد 101 و 102 آئین‌نامه ثبت املاک، معترض مذکور جانشین مستدعی ثبت شناخته خواهد شد.

5- در مواردی که معلوم شود ملکی که تقاضای بازداشت شده است متعلق به شخص ثالث بوده و از وی به عنوان ملکیت یا به عنوان متولی و متصدی یا موقوف علیهم قبول تقاضای ثبت شده است بدیهی است که عملیات ثبتی و مزایده ملک متوقف می‌گردد و همچنین به دلیل شکایت اشخاص ذینفع از عملیات اجرائی، دستور طرح پرونده در هیأت نظارت ثبت استان صادر شده باشد یا آراء هیأت نظارت که در اجرای بند 8 ماده 25 قانون ثبت صادر و علیرغم قطعی بودن آن، به دلیل اعتراض اشخاص ذینفع، در اجرای تبصره 4 ماده 25 قانون ثبت، موضوع قابل طرح در شورایعالی ثبت تشخیص داده شده باشد، از جمله مواردی هستند که از برگزاری مزایده ممانعت می‌نمایند در صورتی که در رسیدگی‌های مذکور دستور ادامه عملیات اجرائی صادر شود طبق مفاد آن عمل خواهد شد.

6- در تبصره 1 ذیل ماده 96 آئین‌نامه اجرای اسناد رسمی تصریح شده است موارد مذکور در صورتیکه پس از انجام مزایده و تحویل مال (در اموال منقول و صدور سند انتقال در اموال غیرمنقول و اموال منقولی که نقل و انتقال آنها تابع تشریفات قانونی است) محقق گردد صورتمجلس مزایده ابطال می‌گردد و از مفهوم مخالف آن چنین استنباط می‌گردد که اگر موارد فوق بعد از صدور سند انتقال اجرائی (تنظیم و امضاء سند) در اموال غیرمنقول و اموال منقولی که نقل و انتقال آنها نیاز به طی تشریفات قانونی دارد مانند خودرو و یا تحویل مال در سایر اموال منقول اتفاق افتاد، تکلیفی برعهده اجرای ثبت نیست و باید موضوع از طریق مراجع ذیصلاح قضائی مورد پیگیری قرار گیرد ممکن است این ایراد مطرح باشد که با بودن هیأت نظارت و شورایعالی ثبت چه لزومی به طرح موضوع نزد مراجع قضایی است در پاسخ باید توجه داشت که رسیدگی هیأت نظارت منحصر به مواردی است که نسبت به مورد مزایده سند انتقال اجرائی صادر نشده یا مال منقول تحویل نشده باشد و به عبارتی عملیات اجرائی مختومه نشده باشد که به این موضوع

در قسمت اول ماده 172 آئین‌نامه اجرای اسناد رسمی نیز اشاره شده است. ولی پس از انتقال مال یا تحویل آن، بروز و ظهور موارد فوق نیاز به رسیدگی قضایی دارد.

7- در تبصره 2 ماده مذکور تأکید شده است که مشخصات مال مورد مزایده باید با مفاد اسناد یا احکامی که به شرح فوق مورد استناد قرار می‌گیرد مطابقت داشته باشد بنابراین اگر این مطابقت وجود نداشته باشد ارائه اسناد و احکام مذکور مانع از ادامه عملیات اجرائی و انجام مزایده نخواهد بود. اصولاً در احکام یا اسناد صادره راجع به اموال، مشخصات مال از قبیل املاک، شماره پلاک و حدود و مشخصات، میزان و مقدار و همچنین مشخصات کامل مالک قید و ثبت می‌گردد و در دیگر اموال نیز شماره سریال و مشخصات ظاهری آن وصف می‌شود لذا تطبیق موارد مذکور یا مشخصاتی که مال با آن بازداشت و مورد مزایده قرار گرفته باید تطبیق در ارزیابی اموال یا املاک بازداشت شده که در قبال دین متعهد معرفی و بازداشت می‌گردد توسط کارشناس رسمی مربوطه انجام می‌گیرد. در گذشته باتوجه به کم بودن تعداد کارشناسان رسمی و عدم تنوع در رشته‌های تخصصی، امور مذکور توسط خبرگان محلی انجام می‌گرفت ولی اکنون باتوجه به افزایش تعداد کارشناسان و تخصصی بودن هریک از رشته‌ها، در اجرای ثبت نیز از وجوه کارشناسان رسمی مرتبط با موضوع ارزیابی استفاده می‌گردد و از طرفی، ارزیابی اموال و املاک بازداشتی، در گذشته باتوجه به قوانین و مقررات سابق، مختص اسناد ذمه‌ای بود و اموال و املاک موضوع اسناد وثیقه‌ای به لحاظ شرایط قانونی خاص (ماده 34 سابق ق.ث) نیازی به ارزیابی نداشتند به همین منظور در ماده 98 آئین‌نامه به اموال بازداشت شده موضوع اسناد ذمه‌ای وثیقه‌ای صریحاً اشاره شده است. در اسناد وثیقه باتوجه به ماده 34 اصلاحی، ارزیابی مورد وثیقه با درخواست بستانکار انجام می‌گیرد اما اموال بازداشت شده یا مورد وثیقه جهت ارزیابی، می‌تواند توسط بدهکار یا بستانکار اسناد ذمه‌ای و یا راهن و مرتهن و اشخاص ثالث وثیقه‌گذار در اسناد وثیقه‌ای معرفی شود.

بنابراین پس از تقاضای صدور اجرائیه از طرف بستانکاران اسناد ذمه‌ای یا شرطی، در مورد مصلحت، بدهکار نیز می‌تواند تقاضای ادامه عملیات اجرائی و ارزیابی ملک را بنماید.

عدم حضور متعهد در محل ارزیابی که گاه برای به تأخیر انداختن جریان عملیات اجرائی به عمد صورت می‌گیرد و یا ممانعت متعهد یا صاحب مال از ورود کارشناس به محل ارزیابی و همچنین بسته بودن درب محل، یکی از معضلات مهم برای پرونده‌های اجرائی است که باعث طولانی شدن عملیات اجرائی خواهد شد به همین منظور در ماده 98 اصلاحی پیش‌بینی شده که در چنین مواقعی، مراتب عدم انجام ارزیابی طی صورتجلسه‌ای به درب محل ارزیابی الصاق و در مراجعه بعدی با حضور نماینده دادستان و مأمور انتظامی درب محل گشوده و ارزیابی به عمل آید.

در تبصره ذیل ماده 98 مذکور، ارزیابی سهام عرضه شده در سازمان بورس اوراق بهادار توسط سازمان مذکور و همچنین سایر اموال منقول نیز که در قبال مطالباتی بازداشت می‌گردد از طریق مراجع ذیربط اعلام می‌گردد، قطعی است و برای ارزیابی آنها نیاز به ارجاع امر به کارشناس رسمی نیست بنابراین قیمت‌گذاری سکه‌های طلا و اموال منقولی که دارای قیمت ثابت و استاندارد است باید از مراجع ذیربط انجام گیرد.

مبحث سوم - اعتراض به ارزیابی اموال بازداشتی

طبق ماده 99 آئین‌نامه «هرگاه معرفی‌کننده مال به مبلغ ارزیابی معترض باشد فقط می‌تواند ضمن امضای صورت‌مجلس، اعتراض خود را اظهار کند. هرگاه طرف دیگر هم حاضر و به ارزیابی معترض باشد مکلف است به همین نحو عمل نماید. در صورت عدم حضور، مراتب ارزیابی به انضمام هزینه ارزیابی به عهده معترض است و اگر هر دو معترض باشند نصف به عهده هر یک خواهد بود.»

در صورتی که بستانکار با بدهکار و یا صاحب مال در جلسه حاضر و به مبلغ ارزیابی اعتراض داشته باشند فقط می‌توانند از طریق امضاء صورتمجلس که پس از پایان ارزیابی توسط مأمور اجرا تنظیم می‌گردد، اعتراض خود را اظهار نمایند. به نظر می‌رسد بعد از تنظیم صورتمجلس مذکور که به رویت و امضاء حاضرین در محل می‌رسد اعتراض به ارزیابی قابل پذیرش نباشد و در صورت غایب بودن هریک از آنان در محل ارزیابی، ارزیابی به عمل آمده به انضمام هزینه ارزیابی مجدد با قید این موضوع که هزینه ارزیابی مجدد به عهده معترض است ظرف مدت سه روز باید به آنها ابلاغ گردد و این ابلاغ نیز اعم است از واقعی یا قانونی.

اعتراض به ارزیابی:

اشخاصی که با امضاء صورتمجلس در محل به ارزیابی اعتراض نموده‌اند باید ظرف سه روز از تاریخ تنظیم صورتمجلس ارزیابی (روز تنظیم صورتمجلس جزء سه روز محسوب نمی‌گردد) و کسانی که غایب بوده‌اند و نتیجه ارزیابی به آنان ابلاغ شده است ظرف مدت 5 روز از تاریخ ابلاغ (که روز ابلاغ نیز محسوب نخواهد شد) با اطلاع از میزان دستمزد مجدد کارشناس که قبلاً به وی ابلاغ شده است به اداره ثبت یا اجرا مراجعه و ضمن اعتراض کتبی، مبلغ مذکور را به حساب سپرده اداره ثبت یا اجرا واریز نماید و در صورتی که اعتراض کتبی نباشد و یا با تسلیم اعتراض کتبی، هزینه کارشناس مجدد به حساب واریز نشده باشد و یا اینکه اعتراض و واریز وجه مذکور بعد از مهلت مقرر قانونی باشد این اعتراض از درجه اعتبار ساقط شده و در نتیجه ارزیابی نخستین قطعی خواهد بود.

طبق ماده 102 اصلاحی - «در هر مورد که به نظر کارشناس نخستین اعتراض شود رئیس ثبت محل به قید قرعه از

بین سه نفر کارشناس رسمی یک نفر را انتخاب و مراتب را به طرفین و کارشناس منتخب ابلاغ و با تعیین مهلت

مناسب به کارشناس اخطار می‌شود که اظهارنظر نماید.»

آنچه که از ظاهر و مفهوم مواد 94 تا 102 آئین‌نامه استنباط می‌گردد این است که ارزیابی دوم قطعی است و ارزیابی اول نیز در صورت عدم اعتراض به آن و با شرایطی که پیش‌تر ذکر گردید قطعی خواهد بود. اما با مواردی که در سال‌های اخیر در رابطه با ارزیابی‌ها به وجود آمد و تفاوت‌های فاحشی که بین دو ارزیابی نسبت به یک مال با شرایط مساوی ملاحظه گردید و در پی اعتراض اشخاص ذینفع، و طرح موضوع در هیأت‌های نظارت، موجب صدور آرای متفاوتی گردید لذا شورایی عالی ثبت در اجرای تبصره 4 ماده 25 قانون ثبت در رأی وحدت رویه‌ای که به شماره 4484 مورخ 89/6/13 صادر و چنین استدلال نموده "... در مواردی که بین نظریه کارشناس اول و نظریه کارشناس تجدیدنظر موضوع مواد 101 و 102 آئین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا مصوب 87/6/11 اختلاف وجود دارد و به نظریه تجدیدنظر اعتراض می‌گردد، چون در آئین‌نامه یاد شده نسبت به این موضوع تعیین تکلیف نشده است به منظور جلوگیری از تضییع حق معترض و رفع مشکل، با تبعیت از عمومات حقوقی، موضوع به هیأت سه نفره کارشناس رسمی که به قید قرعه انتخاب خواهند شد، ارجاع می‌گردد..."

بنابراین رویه کنونی ادارات ثبت براین قرار گرفته که در مواردی که بین نظریه دو کارشناس اختلاف وجود داشته باشد و به آن شود اداره ثبت یا اجرا موضوع را در هیأت نظارت مطرح و هیأت نیز به استناد قسمت اخیر تبصره 4 ماده 25 قانون ثبت، موضوع را به هیأت کارشناسی ارجاع می‌نماید. هرچند این رویه باعث طولانی شدن روند رسیدگی و ختم پرونده‌های اجرائی می‌گردد و عده‌ای براین نظر قابل باشند که ادارات ثبت برای تسریع انجام امور، موضوع را مستقیماً به هیأت کارشناسی ارجاع نمایند. ولی باتوجه به اینکه در تبصره 4 مذکور صریحاً آرا شورایی عالی ثبت برای هیأت‌های نظارت لازم‌الاتباع است و ادارات ثبت مکلف به اجرای صریح قانون و آئین‌نامه مستند و حق

تفسیر قانون را ندارند لذا با اجرای این روند طولانی و زاید ناگزیرند.

در تبصره 1 ماده 101، دستمزد کارشناس مجدد، در صورت وارد بودن اعتراض معترض، به عهده مدیون گذاشته شده که منظور از معترض در این تبصره، بستانکار می‌باشد و اگر مدیون غیر از صاحب مال باشد که به ارزیابی معترض باشد به نظر می‌رسد در این صورت نیز این هزینه به عهده مدیون باشد. هرچند که مستنداً به قسمت اخیر ماده 99 آئین‌نامه در صورت معترض بدون طرفین، نصف هزینه ارزیابی به عهده هریک از آنان است.

باتوجه به تصریح ماده مذکور راجع به نحوه محاسبه و پرداخت دستمزد کارشناس رسمی با خبره محلی که برای ارزیابی اموال شرکت می‌کند نظر آئین‌نامه براین قرار گرفته که دستمزد آنها ابتدا با در نظر گرفتن درجه و مدرک علمی و تجربه کاری آنان و نوع مال و محل ارزیابی و میزان مبلغ مورد اجرائیه توسط رئیس ثبت محل تعیین گردد چون به تجربه ثابت شده که در برخی موارد، کارشناس یا خبره محلی باتوجه به عمل و اقدامی که انجام می‌دهد حاضر به قبول دستمزدی کمتر از میزان تعرفه دستمزد کارشناسان رسمی می‌باشد لذا از این لحاظ هدف براین بوده که رئیس ثبت در تعیین آن حداکثر به میزان مقرر در تعرفه مذکور اختیار لازم را داشته باشد و این وجه نیز باید به حساب سپرده اداره ثبت محل ارزیابی یا به حساب کانون کارشناسان رسمی (در صورت وجود دفتر کارشناسان رسمی در آن محل) واریز گردد.

مبحث چهارم - پرداخت بدهی سند مقدم قبل از صدور اجرائیه

همانطور که بدهکار می‌تواند با قید حق بستانکار مقدم مورد معامله را برای وام‌های بعدی وثیقه دهد بستانکار معامله مؤخر نیز می‌تواند قبل از صدور اجرائیه با پرداخت کلیه بدهی سند اول و پس از انقضاء مدت آن جانشین و قائم مقام

طلبکار اول گردیده و نسبت به هردو طلب توأماً تقاضای صدور اجرائیه نماید در این مورد باید به این نکته مهم توجه کرد و آن اینکه مدت سند اول باید منقضی شده باشد بنابراین تا مادامی که مدت سند اول باقی باشد، بستانکار بعدی حق تودیع وجه سند مذکور را ندارد. و دیگر اینکه، شاید تصور شود باتوجه به ظاهر ماده 109 آئین‌نامه، قانونگذار با به کار بردن عبارت «بستانکار معامله مؤخر می‌تواند...» و براین نظر بوده است که بازداشت مازاد مال مورد وثیقه را محدود به کسانی کند که با بدهکار، معامله شرطی و رهنی مجدد نموده‌اند و به بیان روشن‌تر بستانکاران اسناد ذمه‌ای را از این حق محروم نماید و تأکید مجدد براین امر در ماده 146 آئین‌نامه نیز که مقرر داشته «در کلیه معاملات مذکور در ماده 34 اصلاحی قانون ثبت بستانکاری که حق درخواست بازداشت اموال بدهکار را دارد...» نیز این نظر را تقویت کند اما با بررسی مواد دیگر آئین‌نامه، به خصوص ماده 65 که مازاد احتمالی مورد وثیقه یا توقیف شده را به طور مطلق قابل بازداشت دانسته است و همچنین ماده 114 و قسمت اخیر ماده 145 آئین‌نامه که به طور صریح و روشن مازاد مورد وثیقه را از طریق اجرای ثبت یا مراجع صالح قانونی و دیگر قابل بازداشت دانسته است این شبهه رفع می‌گردد و تفاوت عمده‌ای که در این میان وجود دارد اینکه صدور اجرائیه نسبت به هردو سند از طرف بستانکاران رهنی و شرطی مشمول مقررات ماده 109 مذکور بوده و در نتیجه بستانکار معامله مؤخر می‌تواند پس از انقضاء مدت سند اول، کلیه بدهی سند مذکور را پرداخت یا تودیع نموده و جانشین بستانکار اول گردد اما در مورد بستانکاران اسناد ذمه‌ای که مازاد مال مورد وثیقه را بازداشت کنند اینگونه نیست بلکه به استناد ماده 114 مذکور پس از بازداشت مازاد، مراتب به دفتر بازداشتی اداره ثبت و در صورت صدور اجرائیه به اجرای ثبت اعلام تا در دفاتر و سوابق مربوطه منعکس گردد و در صورت فسخ سند مقدم، بازداشت مازاد به اصل تعدیل خواهد شد و اگر در جریان عملیات اجرائی مال مورد وثیقه از بابت سند مقدم به مرحله مزایده برسد، در صورت وجود مازاد قیمت، طلب

بستانکار ذمه‌ای نیز از محل آن پرداخت خواهد شد در غیر اینصورت بستانکار سند ذمه‌ای باید اموال دیگر بدهکار را تقاضای بازداشت نماید مگر اینکه بخواهد کلیه مطالبات بستانکار وثیقه‌ای را پرداخت یا تودیع نماید که در موارد بعدی به آن خواهیم پرداخت.

مبحث پنجم - پرداخت بدهی سند مقدم بعد از صدور اجرائیه

باتوجه به ماده 110 «بستانکار معامله مؤخر می‌تواند قبل از فروش مال از طریق مزایده با تنظیم سند انتقال ملک به بستانکار مقدم، کلیه بدهی موضوع سند مقدم را پرداخت و یا ایداع نموده و تقاضای استیفای حقوق خود را از اداره ثبت بنماید. در این مورد عملیات اجرائی نسبت به هردو سند توأمأً انجام می‌گیرد و در صورتیکه مدت سند بستانکار مؤخر، حال نشده باشد پس از حال شدن موعد، عملیات اجرائی به ترتیب مذکور در ماده 146 انجام خواهد شد.» در صورتی که نسبت به سند اول اجرائیه صادر و ابلاغ شده باشد بدیهی است که بدهکار باتوجه به ماده 34 قانون ثبت ظرف ده روز باید نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام نماید در غیر اینصورت ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ گزارش ارزیابی و مزایده، مال مورد وثیقه به اجرا در خواهد آمد. اما بستانکار معامله مؤخر همانگونه که قبل از صدور اجرائیه این حق را داشت که نسبت به پرداخت بدهی سند مقدم اقدام نماید بعد از صدور اجرائیه نیز همین حق را داراست با این تفاوت که قبل از صدور اجرائیه باید مدت سند مقدم منقضی می‌گشت اما بعد از صدور اجرائیه برای ادامه عملیات اجرائی نسبت به هردو سند باید طلب بستانکار مؤخر حال شده باشد و به عبارت روشن‌تر دین مؤجل بدهکار نسبت به سند مؤخر باید تبدیل به حال شده و با انقضای مدت مندرج در سند، قابل وصول باشد در این صورت اگر عملیات اجرائی نسبت به سند مقدم، منجر به انتشار آگهی مزایده شده باشد، پرداخت یا تودیع بدهی سند مقدم از طرف بستانکار معامله مؤخر، عملیات مذکور را متوقف ساخته و عملیات اجرائی (ارزیابی و انتشار آگهی مزایده) نسبت به

هر دو سند توأمأً تجدید می‌گردد و قانونگذار در این امر پا را فراتر نهاده و تأکید نموده است حتی اگر عملیات مزایده نیز برگزار ولی مال مورد مزایده به دلیل عدم حضور خریدار به فروش نرفته باشد و مقرر گردد که مال مذکور به بستانکار واگذار یا انتقال یابد، قبل از تنظیم سند انتقال یا تحویل مال، نیز بستانکار معامله مؤخر می‌تواند با پرداخت یا تودیع بدهی سند مقدم، عملیات اجرائی را به نفع خود تجدید نماید. در این میان به یک نکته اساسی باید توجه داشت و آن اینکه اگر در جریان برگزاری مزایده شخص ثالثی به عنوان برنده مزایده انتخاب و مقرر گردد که مال مذکور به وی انتقال یا تحویل گردد در این صورت پس از تنظیم صورتمجلس فروش یا مزایده، پرداخت یا تودیع بدهی از طرف بستانکار معامله مؤخر و جاهت قانونی ندارد زیرا با برگزاری مزایده و انجام آنکه با تنظیم صورتمجلس فروش محقق می‌گردد حقی برای برنده مذکور ایجاد می‌گردد و از طرفی به استناد تبصره ذیل ماده 155 آئین‌نامه در اینگونه موارد تاریخ تنظیم صورتمجلس مزایده ختم عملیات اجرائی خواهد بود.

مبحث ششم – اعراض از رهن

اعراض به معنی چشم‌پوشی و رویگرداندن از شیء یا چیزی است و در اصطلاح ثبتی و حقوقی به مواردی اطلاق می‌گردد که مرتهن مال یا ملکی را که به وثیقه گرفته است از آن منصرف گردد و بخواهد به منظور استیفای طلب، مال یا ملک دیگری از بدهکار را توقیف و بازداشت نماید که البته اجرای عملیات آن مانند اجرای اسناد ذمه‌ای خواهد بود.

بنابراین هرگاه اعراض قبل از صدور اجرائیه نسبت به مورد وثیقه باشد مرتهن مراتب را کتباً به دفترخانه اسنادرسمی تنظیم‌کننده سند وثیقه اعلام و با حضور در دفتر مذکور و توضیح مراتب در ملاحظات سند تنظیمی توسط سردفتر

مذکور، آن را امضاء نماید. و اگر نسبت به سند مذکور اجرائیه صادر شود دفتر اسناد رسمی با توضیح مراتب فوق نسبت به صدور اجرائیه اقدام خواهد کرد و اگر پس از صدور اجرائیه نسبت به سند وثیقه، مرتهن بخواهد از رهینه اعراض نماید باید مراتب را کتباً به اداره ثبتی که پرونده اجرائی در آن اداره تشکیل گردیده اعلام و اداره ثبت (اجرا) پس از احراز هویت مرتهن و احراز صحت انتساب این تقاضا به مرتهن مذکور، ضمن انعکاس موضوع در پرونده اجرائی مراتب را به مدیون (متعهد) ابلاغ کرده و اگر متعهد غیر از راهن باشد و به عبارت دیگر راهن ملک خود را برای متعهد به رهن گذاشته باشد باید مراتب به راهن نیز ابلاغ گردد و در ابلاغ مذکور نیز تفاوتی بین ابلاغ قانونی و واقعی وجود ندارد. پس از ابلاغ و انقضای مدت ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه اگر متعهد به تعهد خود عمل ننموده باشد با معرفی اموال قابل بازداشت از سوی متعهدله، اموال بازداشتی، ارزیابی و پس از قطعیت ارزیابی ظرف مدت دو ماه اموال مذکور برابر مقررات به مزایده گذاشته خواهد شد.

براساس تبصره ذیل ماده مذکور با تنظیم صورتمجلس مزایده اعم از اینکه برنده مزایده شخص ثالث باشد یا مقرر گردد که مورد مزایده به بستانکار واگذار گردد، حق اعراض از رهن را ساقط می نماید.

اعراض از رهن در حین عملیات اجرائی، ادامه عملیات نسبت به مورد رهن را متوقف می کند و اداره اجرا مراتب را جهت فسخ سند معامله رهینه باید با حضور در تنظیم کننده سند اعلام می دارد به دفترخانه اسناد رسمی تنظیم کننده سند، اعراض از رهن را اعلام نماید در این صورت مورد رهن آزاد و اطلاع نامه فسخ معامله رهنی به اداره ثبت ارسال می گردد ولی مرتهن تا انقضای مدت سند رهنی مذکور نمی تواند وجه را مطالبه و یا اقدام به صدور اجرائیه نماید زیرا با تنظیم سند رهنی مذکور حق و حقوقی نیز برای بدهکار ایجاد شده است که باید حق مذکور تا پایان مدت سند حفظ گردد.

بنابراین پس از اعتراض مرتهن از رهن، رهینه آزاد و حق عینی بستانکار به حق ذمی تبدیل می‌گردد و اگر مدت سند رهنی منقضی شده باشد بلافاصله و به موجب همان پرونده تشکیل عملیات اجرائی برای وصول حقوق بستانکار ادامه می‌یابد اما اگر مدت سند رهنی منقضی نشده باشد بستانکار تا انقضاء مدت مذکور باید صبر نماید و سپس اقدام به صدور اجرائیه مجدد و درخواست وصول حق خود را بنماید و این موضوع به صراحت در ماده 113 آئین‌نامه آمده است. موضوع دیگری که در این رابطه مطرح است اینکه در تقاضای صدور اجرائیه مجدد در اجرای سند ذمه‌ای مذکور یا ادامه عملیات اجرائی در تبدیل عین عینی به ذمی و بازداشت اموال بدهکار، موضوع مستثنیات دین نیز مطرح خواهد بود. به عبارت دیگر این احتمال وجود دارد اموالی که برای بازداشت معرفی می‌گردد جز مستثنیات دین تلقی و قابل بازداشت نباشد و این خطر برای بستانکاری که از عین مرهونه اعراض و مجدداً بخواهد همان رهینه را در اجرای طلب ذمه‌ای خود بازداشت کند وجود دارد.

در مواردی که پس از صدور اجرائیه مدیون فوت و به دلیل تعدد وراثت و همچنین مواردیکه راهنین (بدهکاران) متعدد هستند و هرگاه به طور کلی مورد رهن واحد ولی راهنین متعدد و در ملک مورد رهن مالکیت مشاعی دارند، مرتهن نمی‌تواند از سهام برخی از راهنین اعراض و تمامی طلب خود را از سهام دیگر بدهکاران، مطالبه نماید و این در حالی است که فک و فسخ سند رهنی مستلزم اداء تمام دین است بنابراین می‌توان از این بحث نتیجه گرفت که اگر سهام هر یک از راهنین ولو به صورت مشاع، در قبال مبلغ معینی از دین، در رهن باشد مرتهن می‌تواند با کسر مبلغ معینی از دین که توسط راهنین مذکور پرداخت شده است و یا به منظور اعراض از برخی از سهام عملیات اجرائی را ادامه دهد و این موضوع را می‌توان از وحدت ملاک ماده 141 آئین‌نامه اجرا نتیجه‌گیری کرد.

در پایان ماده 113 به این امر نیز اشاره و تصریح شده است که اگر مازاد مورد وثیقه به نفع شخص یا اشخاص دیگری بازداشت شده باشد به محض اعراض مرتهن از مورد رهن، تمامی آن به نفع بازداشت کننده مازاد، بازداشت خواهد شد.

مبحث هفتم – بازداشت مازاد مورد وثیقه از سوی ثبت یا مراجع قانونی دیگر

در ماده 114 آئین نامه اجرا نحوه عمل اجرای ثبت و دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند در بازداشت مازاد مورد وثیقه توضیح داده شده است در گذشته گاهی این موضوع مورد شبهه قرار می گرفت که آیا می شود با وثیقه بودن ملکی، مازاد آن را بازداشت نمود یا خیر؟

در این ماده به این امر تصریح شده است که به مجرد وصول دستور بازداشت از طریق اجرای ثبت یا مراجع قانونی دیگر مانند محاکم قضایی که براساس اسناد ذمه ای مانند چک و سند ازدواج ثبت به مهریه و دیگر اسناد تعهدآور انجام می گیرد ضمن ثبت بازداشت مازاد در دفتر بازداشتی، مراتب از طریق اجرای ثبت به دفتر تنظیم کننده سند رهنی (وثیقه ای) اعلام تا در صورتی که سند رهنی مذکور فسخ گردید تمامی ملک مذکور در بازداشت مازاد قرار گیرد و اگر بازداشت کننده مازاد، مراجع قانونی دیگر مانند دادگاه ها باشند، مراتب بازداشت از طریق اداره ثبت یا دفتر بازداشتی باید به اجرای ثبتی که پرونده اجرائی سند رهنی در آن جریان دارد اعلام شود.

انتقادی که ممکن است براین ماده وارد باشد اینکه اقدامات بعد از بازداشت مازاد و نتیجه نهایی آن توضیح داده نشده اما نتیجه را می توان از وحدت ملاک مواد دیگر آئین نامه استنباط کرد و آن اینکه اگر نسبت به سند وثیقه یا رهنی اجرائیه صادر شده باشد پس از اتمام عملیات اجرائی و انجام مزایده اگر مازادی از قیمت مورد رهن باقی باشد به نفع

بازداشت‌کننده مازاد به حساب سپرده اداره ثبت تودیع خواهد شد و اگر مازاد قیمتی باقی نماند بازداشت‌کننده مازاد به عنوان طلبکار ذمه‌ای می‌تواند سایر اموال بلامعارض بدهکار را معرفی و بازداشت نماید مگر اینکه بازداشت‌کننده مازاد قبل از تنظیم صورتمجلس مزایده یا تنظیم و امضاء سند انتقال اجرائی (حسب مورد) تمامی دین و حقوق اجرائی سند مقدم (وثیقه و رهنی) را پرداخت و جانشین و قائم مقام بستانکار وثیقه‌ای گردد و اگر نسبت به سند رهنی مقدم اجرائیه صادر نشده باشد، بازداشت‌کننده مازاد می‌تواند تمام طلب بستانکار مقدم را پرداخت و در نتیجه تمامی مال مورد وثیقه پس از فسخ سند مقدم در بازداشت وی قرار می‌گیرد و یا اینکه تحمل نماید که مدت سند رهنی فوق منقضی و پس از فک رهن و فسخ از طرف مرتهن، تمامی آن در بازداشت او قرار گیرد و در هر حالت استیفای حقوق او با انجام ارزیابی و مزایده طبق موادی از آئین‌نامه اجرا (ماده 121 و...) محقق می‌گردد بنابراین باتوجه به قسمت آخر ماده 145 و بند 6 ماده 146 برگزاری مزایده و استیفای حقوق بازداشت‌کننده مازاد (در صورت پرداخت کلیه بدهی‌های سند مقدم) موکول به انقضاء مدت سند مذکور نخواهد بود مگر اینکه در سند مقدم، بدهکار منافع ملک مورد رهن را به صورت حق سکنی به بستانکار واگذار یا صلح نموده باشد که در این صورت حق سکونت بستانکار تا پایان مندرج در سند رعایت خواهد شد.

نکته: در پایان این مبحث متذکر می‌شود، در مواردی که به موجب عملیات اجرائی (نسبت به سند مقدم که مازاد آن بازداشت گردیده) و تنظیم سند انتقال اجرائی، مازادی باقی نماند بازداشت‌های مازاد نسبت به مورد رهن فاقد اثر قانونی است و اداره ثبت یا اجرا هنگام تنظیم سند انتقال اجرائی مذکور باید از بازداشت‌ها رفع اثر نماید و این موضوع باتوجه به جلسه معاونین و مشاورین سازمان ثبت اسناد املاک که در تاریخ 83/4/21 تصویب و طی شماره 34/7589 مورخ 83/5/4 اداره کل امور اسناد سردفتران به اداره کل اجرای اسناد رسمی ابلاغ و در مجموعه بخشنامه‌های ثبتی

تحت کد شماره 696 آمده است به صراحت بیان گردیده است.

مبحث هشتم – فوت بدهکار قبل و بعد از صدور اجرائیه

در بند 2 از ماده 3 آئین نامه، راجع به نحوه صدور اجرائیه و معرفی وراث از سوی متعهدله تعیین تکلیف شده است و اجرائیه برابر مقررات به وراث مذکور ابلاغ و عملیات اجرائی ادامه می‌یابد و در ماده 120 نیز مطالبی در رابطه با ادامه عملیات اجرائی علیه وراث در صورتی که مدیون پس از ابلاغ اجرائیه فوت نموده باشد، بیان شده است که در این مورد پس از ابلاغ، فوت مدیون مستند به مدرک رسمی به اجرای ثبت اعلام و عملیات اجرائی بدون توقف با تهیه اطلاعیه‌ای که حاوی نوع اجرائیه و اینکه عملیات اجرائی در چه مرحله‌ای بوده و تأکید بر پرداخت دین مذکور از سوی وراث به محل اقامت متوفی الصاق می‌گردد بنابراین آنچه که مورد توجه باید قرار گیرد این است که فوت مدیون باعث توقف عملیات اجرائی نخواهد شد و همزمان با ادامه عملیات بعد از ابلاغ، مراتب به وراث نیز اطلاع داده خواهد شد و موضوع دیگری که در خور توجه است اینکه در ابلاغ اشاره به الصاق اطلاعیه به محل اقامت مدیون تأکید شده و ذکری از ابلاغ واقعی یا قانونی به محل اقامت وراث نشده است. بنابراین، بدیهی است که ادامه عملیات اجرائی و حتی ختم عملیات اعم از انتقال مال یا ملک به بستانکار یا برنده مزایده نیازی به معرفی وراث از سوی متعهدله نداشته و در نتیجه محتاج به گواهی حصر وراثت نیست مگر در صورت پرداخت مازاد قیمت مال به وراث مدیون که ارائه گواهی مذکور و مفصاحساب مالیاتی الزامی خواهد بود. ایرادی که به تبصره ذیل ماده فوق وارد است اینکه چه تفاوتی بین فوت مدیون پس از ابلاغ یا در خلال عملیات اجرائی وجود دارد که در ماده 120 در صورت فوت مدیون پس از ابلاغ، اطلاعیه به محل اقامت مدیون الصاق و عملیات اجرائی بدون معرفی وراث، ادامه می‌یابد اما در تبصره ذیل آن در

صورت فوت مدیون در خلال عملیات اجرائی ادامه عملیات موکول به معرفی ورثه از طرف متعهدله می‌باشد؟ اصولاً موکول کردن ادامه عملیات به معرفی ورثه از طرف بدهکار باتوجه به عدم آشنایی اغلب بستانکاران، علی‌الخصوص اشخاص حقوقی مانند بانک‌ها از اسامی و تعداد وراث بدهکار، ادارات اجرا و بستانکاران را با مشکل مواجه خواهد کرد از طرفی با دقت در متن ماده 120 آئین‌نامه و مطابقت آن با تبصره ذیل ماده مذکور در می‌یابیم که بین آنها تناقض وجود دارد بنابراین پیشنهاد می‌گردد که تبصره مذکور حذف و ماده 120 به شرح آتی اصلاح گردد «هرگاه بعد از ابلاغ اجرائیه به مدیون یا در خلال عملیات اجرائی فوت بدهکار...»

سوالات پایانی فصل

سوالات پایانی فصل پنجم

- 1- شرح مختصری از ماده 34 ق.ث را بیان نمایید.
- 2- نحوه اعتراض با اشخاص ثالث به اموال بازداشت شده و نحوه رسیدگی به آن.
- 3- اعراض از رهن چیست؟ و تکلیف اداره ثبت اسناد در دفاتر اسنادرسمی در رابطه با اعراض چیست؟
- 4- در صورتیکه مازاد مورد وثیقه از طرف مراجع قانونی بازداشت شود تکلیف اجرای ثبت در این رابطه چه خواهد بود؟
- 5- ارزیابی مورد وثیقه چگونه انجام می‌شود و نحوه اعتراض به آن؟
- 6- در صورتیکه بدهی سند مقدم قبل یا بعد از صدور اجرائیه از سوی بستانکار پرداخت شود وظیفه اجرای ثبت در این رابطه چیست؟

سؤال تحقیقی فصل پنجم

- 1- ماده 34 ق.ث و ارتباط آن با ماده 777 قانون مدنی.
- 2- ایرادهایی که به ماده 34 ق.ث و ارزیابی املاک مورد وثیقه وارد است.
- 3- شرط وکالت مرتهن در عقد رهن مانع اجرای ماده 34 ق.ث خواهد بود؟

فصل هشتم

آگهی‌های مزایده

هدف آموزشی

- آشنایی با نحوه انتشار آگهی مزایده

سرفصل‌های آموزشی

کلیات - آگهی مزایده نسبت به اموال منقول و غیرمنقول

مبحث اول - نحوه انتشار آگهی مزایده

مبحث دوم - نحوه انتشار آگهی مزایده املاک مورد وثیقه‌ای که در نقاط مختلف کشور قرار دارند.

کلیات - آگهی مزایده نسبت به اموال منقول و غیر منقول

تأکید آئین نامه براسناد ذمه‌ای و وثیقه‌ای در آئین‌نامه، این موضوع را روشن می‌سازد که با حذف عملیات حراج نسبت به اسناد وثیقه که در اجرای ماده 34 سابق انجام می‌گیرد اکنون در اجرای ماده واحد 34 اصلاح نسبت به کلیه اسناد لازم‌الاجرا، عملیات مزایده انجام می‌گیرد. گذشته از مواردی که در آگهی مزایده باید به آنها توجه گردد موضوع نام مالک و توصیف اجمالی ملک مورد مزایده که باید با استعلام وضعیت ثبتی از اداره ثبت مربوطه در آگهی قید شود. اشاره به منافع مورد مزایده اعم از اینکه به بدهکار تعلق دارد یا متعلق به اشخاص دیگر است باید در آگهی ذکر گردد. منافع مذکور ممکن است حق سکنی باشد که به صورت عمری یا رقبی به اشخاص دیگر صلح شده باشد یا حق کسب و پیشه و تجارت و سرقفلی املاک تجاری باشد که متعلق حق دیگران باشد و همچنین اجاره‌ای باشد که دارای مدت و مبلغ مال‌الاجاره است و همگی در آگهی باید صریحاً قید شود. در ماده مذکور تأکید شده است واگذاری منافع مورد مزایده به غیر اگر مستند به سند رسمی باشد در آگهی منتشره به مدت و در صورت اجاره به مال‌الاجاره آن اشاره گردد اما در اسناد ذمه‌ای باید به موارد مذکور اعم از اینکه این واگذاری به صورت رسمی یا عادی باشد تصریح شود که دلیل آن به نظر این است که در اسناد رهنی وثیقه اصولاً رهن نمی‌تواند در رهن تصرفاتی کند که منافی حق مرتهن باشد بنابراین نمی‌تواند بدون اذن مرتهن منافع ملک را اجاره دهد و در نتیجه در چنین اسنادی، واگذاری منافع باید با اجازه مرتهن و یا سند رسمی صورت گرفته باشد در غیر اینصورت وجاهت قانونی نخواهد داشت اما در اسناد ذمه‌ای، باتوجه به اینکه ملک مورد بازداشت در رهن و وثیقه بستانکار نبوده بلکه از طرف وی به منظور استیفای طلب، بازداشت می‌گردد لذا واگذاری منافع آن اگرچه به صورت عادی هم انجام شده باشد، در آگهی مزایده باید به آن اشاره گردد. اگر املاک مورد مزایده در دفتر املاک به ثبت رسیده‌اند اعم از اینکه دارای سند مالکیت باشند یا خیر

باید مشخصات سند مذکور مشتمل بر شماره ثبت و صفحه و دفتر املاکی که ملک در آن به ثبت رسیده در آگهی قید شود و اشاره به کلیه بدهی‌هایی که قبل از انتقال ملک باید پرداخت شود از قبیل مالیات نقل و انتقال و حق‌الثبت و حق‌التحریر (هزینه تنظیم سند انتقال در دفتر اسناد رسمی) همچنین بدهی‌های مربوطه به عوارض شهرداری و آب و برق و تلفن و... که به عهده برنده مزایده با بستانکاری است که ملک به او واگذار می‌شود که البته پس از برگزاری مزایده هزینه‌ای مذکور در صورت وجود از محل مزاد به پرداخت‌کننده مسترد می‌گردد و در صورتی که مزاد وجود نداشته باشد و در واقع میزان بدهی مدیون و مبلغ فروش مال مورد مزایده تفاوتی چندان نداشته باشند در این صورت برنده مزایده نیز می‌تواند هزینه‌های انجام شده را از بدهکار وصول نماید. هرچند به موضوع اخیر در ماده فوق صریحاً اشاره نشده اما از مفهوم کلیات ماده می‌توان این نتیجه را حاصل نمود. پیشنهاد می‌گردد برای تصریح موضوع اولاً شروع عملیات مزایده و انتشار آگهی مزایده بنا به تقاضای هریک از طرفین پرونده باشد و دوم اینکه، تبصره‌ای به شرح ذیل به بند 6 ماده فوق الحاق گردد.

«در صورتی که بستانکار با برنده مزایده (حسب مورد) پرداخت بدهی‌های موضوع فراز 6 بند الف ماده فوق را تعهد نماید تنظیم سند انتقال اجرائی در دفتر اسناد رسمی با تصریح تعهد وی در سند بلاشکال خواهد بود.» زیرا در عمل و تجربه ثابت شده است که در بعضی از پرونده‌های اجرائی پس از ارزیابی مال مورد بازداشت یا وثیقه که بنا به تقاضای بستانکار انجام می‌شود و بنا به دلایل مختلف، بستانکار از ادامه عملیات اجرائی خودداری نموده و لذا روند اجرائی راکد می‌ماند و چه بسا این راکد بودن پرونده اجرائی موجب تضرر بدهکار گردد و در این ماده پیش‌بینی نشده است در صورتی هم که بستانکار به هردلیلی ادامه عملیات اجرائی را پیگیری ننماید بدهکار بتواند این پیگیری را ادامه دهد. همچنین در فراز 6 اصلاحی ماده فوق، مالیات نقل و انتقال و دیگر بدهی‌های قانونی که لازمه انتقال قطعی

ملک مورد مزایده است باید مورد توجه قرار گیرد و نکته مهمی که در انتهای فراز مذکور به آن توجه شده، پرداخت بدهی‌های مذکور باید با رعایت ماده 125 آئین‌نامه باشد بدین معنی که اگر برنده مزایده، این بدهی‌ها را پرداخت نماید مانند بستانکار جزء مطالبات وی محسوب خواهد شد و همانگونه که بستانکار می‌تواند با توجه به ماده 125، بدهی‌های مذکور را به موجب همان اجرائیه وصول نماید برنده مزایده نیز بتواند از این امتیاز بهره‌مند گردد. بنابراین اگر مورد مزایده دارای مازاد باشد از محل مازاد مذکور بدهی‌های پرونده اجرائی که توسط بستانکار یا برنده مزایده پرداخته شده است به آنها مسترد و در صورت عدم وجود مازاد به موجب همان اجرائیه بدهی‌های پرداختی توسط بستانکار یا برنده مزایده از محل اموال دیگر مدیون قابل وصول باشد. همچنین در تبصره‌ای الحاقی به ماده فوق‌الذکر باید پیش‌بینی گردد، در صورتیکه بستانکار یا برنده مزایده (حسب مورد) پرداخت بدهی‌های موضوع فراز 6 مذکور را تقبل و تعهد می‌نمایند با قید موضوع در سند انتقال اجرائی تنظیمی که توسط دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند و در اجرای قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفتر اسناد رسمی و آئین‌نامه اجرائی آن، انتقال ملک مورد مزایده بدون پرداخت بدهی‌های موضوع قانون مذکور بلاشکال باشد.

مبحث اول - نحوه انتشار آگهی مزایده

مواد 122 الی 139 آئین‌نامه مربوط به نحوه انتشار آگهی مزایده که در یک نوبت و در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزد کمترین محل که توسط اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی محل تعیین می‌گردد و به طور کلی تشریفات مربوط به برگزاری مزایده و تنظیم صورتمجلس مربوطه و چگونگی تحویل مال با دستور تنظیم سند انتقال و یا ابطال فروش و تجدید آگهی مزایده بحث و گفتگو کرده است.

آگهی مزایده برای تسریع در ادامه عملیات اجرائی در یک نوبت در روزنامه کثیرالانتشار محل که ناشر آگهی‌های ثبتی است، و همه ساله توسط سازمان ثبت و وزارت فرهنگ و ارشاد تعیین می‌گردند، منتشر می‌گردد و باید به صورت روزنامه باشد و هرروزه منتشر گردد و بنا به تشخیص اداره فرهنگ و ارشاد مربوط به کثیرالانتشار باشد در غیر اینصورت در روزنامه کثیرالانتشار نزدیکترین محل و یا مرکز منتشر گردد و پیش‌نویس آگهی باید به نحوی تهیه و ارسال گردد که فاصله روز انتشار تا روز مزایده حداقل 15 روز باشد بنابراین زیاد بودن این فاصله بیش از 15 روز اشکالی نخواهد داشت و از طرفی نیز تهیه این آگهی جهت الصاق به محل‌هایی که در آئین‌نامه تصریح گردیده الزامی است. در انتهای ماده مذکور به مزایده اموالی اشاره شده که قیمت آنها کمتر از ده میلیون باشد هرچند که مبلغ لازم‌الاجرا بیشتر از مبلغ مذکور باشد که در مورد اینگونه اموال نیازی به انتشار آگهی در روزنامه نیست و آگهی الصاقی کافی است. هرچند که مبلغ لازم‌الاجرا بیشتر از مبلغ مذکور باشد که در مورد اینگونه اموال نیازی به انتشار آگهی در روزنامه نیست و آگهی الصاقی کافی است.

مبحث دوم – نحوه انتشار آگهی مزایده املاک مورد وثیقه‌ای که در نقاط مختلف کشور قرار دارند.

هرگاه مورد وثیقه یا بازداشت چند ملک باشد که در نقاط مختلف کشور قرار گرفته‌اند ارزیابی آنها توسط کارشناسان محل وقوع ملک و با ارجاع موضوعی توسط واحد ثبتی که اجرائیه را صادر نموده است، انجام می‌گیرد و آگهی مزایده در اجرای ثبت محلی که سند در آن محل تنظیم و به تبع اجرائیه نیز صادر گردیده است منتشر و جلسه مزایده نیز در آنجا برگزار می‌گردد و فقط در محل وقوع املاک، آگهی مذکور الصاق می‌گردد.

پرداخت هزینه‌ای مورد مزایده

پس از مزایده که براساس ماده 126 آئین‌نامه انجام می‌گیرد اگر مازاد قیمتی وجود داشته باشد که به بدهکار مسترد گردد باید ابتدا وجوه و هزینه‌هایی را که بستانکار برای اجرای مزایده پرداخت نموده در فراز 6 بند الف ماده 121 آئین‌نامه به آنها اشاره شده است، از محل مازاد مذکور کسر و وی می‌تواند به موجب همان پرونده اجرائی برای وصول مطالبات پرداخت شده تقاضای ادامه عملیات اجرائی را نموده و سایر اموال بدهکار را بازداشت نماید.

هرچند که به استناد بند «ج» ماده 55 آئین‌نامه با تنظیم و امضاء سند انتقال اجرائی اموال غیرمنقول در دفاتر اسنادرسمی عملیات اجرائی خاتمه می‌یابد ولی می‌توان گفت که مستنداً به بند الف همان ماده که وصول کلیه طلب بستانکار و حقوق دولتی و هزینه‌های قانونی نیز یکی از موارد ختم عملیات اجرائی است و هزینه‌های مذکور نیز وصول نشده است لذا تنظیم و امضاء سند انتقال مذکور می‌تواند دلیلی بر ختم عملیات اجرائی باشد.

ایرادی که قبلاً به ماده 125 وارد بود این بود که اگر موارد مزایده به شخص ثالث به عنوان برنده مزایده واگذار می‌گردید و مازاد جهت استرداد به بدهکار باقی نمی‌ماند و کلیه هزینه‌های موضوع فراز 6 بند الف ماده 121 از سوی برنده پرداخت می‌گردید مستند قانونی برای استیفای مطالبات از طرف برنده مزایده وجود نداشت و در نتیجه پرداختی‌های وی بلاوصول می‌ماند زیرا قسمت آخر ماده 125 فقط در مورد بستانکار ارائه طریق نموده است. اما با اصلاحی که در قسمت آخر فراز 6 به شرحی که گذشت باید به عمل آید این نقص برطرف خواهد شد.

باتوجه به اینکه رعایت کلیه موارد مذکور در مواد 121 الی 124 آئین‌نامه از نکات مهمی است که در صحت و درستی عملیات مزایده تأثیر به‌سزایی دارند و عدم دقت در انجام هر یک از آنها بدون استثناء، موجب تجدید آگهی مزایده و

در نتیجه طولانی شدن عملیات اجرا خواهد شد لذا قبل از انتشار آگهی باید، به نکات مذکور توجه گردد. بدیهی است با تأکیدی که در تبصره فوق شده است این نتیجه حاصل می‌گردد که اشتباهات یا عدم دقت در انجام مراتب مذکور، چنانچه بعد از تنظیم و امضاء صورتمجلس مزایده احراز گردد موجب تجدید آگهی نخواهد شد بلکه به نظر، در صورتیکه هریک از طرفین پرونده اجرائی یا اشخاص ذینفع به موضوع اعتراض نمایند و یا رئیس ثبت، عملیات مذکور را مخالف قانون و آئین‌نامه تشخیص دهد نسبت به صدور رأی اقدام نموده و مراتب در اجرای ماده 172 آئین‌نامه در هیأت نظارت مطرح خواهد شد بنابراین در چنین مواردی که اشخاص ذینفع به اشتباهات یا عدم رعایت موارد مربوط به تشریفات مزایده اعتراض نکنند و بعد از تنظیم و امضاء صورتمجلس مزایده، اداره ثبت به موارد فوق پی برد، مسئول یا ممیز اجرا مراتب را به رئیس ثبت گزارش می‌دهد تا وی براساس ماده 172 آئین‌نامه به وظایف قانونی خود عمل نماید.

سوالات پایانی فصل

سوالات پایانی فصل ششم

- 1- باتوجه به مواد 121 آئین نامه اجرا، چه مواردی در انتشار آگهی مزایده باید رعایت گردد؟
- 2- هرگاه مورد وثیقه چند ملک و در نقاط مختلف کشور باشند نحوه انتشار آگهی مزایده چگونه است؟
- 3- در صورتیکه آگهی مزایده برخلاف آئین نامه منتشر شده باشد وظیفه اداره ثبت چیست؟

فصل هفتم

عملیات مزایده

سرفصل‌های آموزشی

مبحث اول - نحوه اجرای عملیات مزایده

مبحث دوم - ختم عملیات مزایده

مبحث سوم - بررسی و تحلیل ماده 126 آئین‌نامه اجرا

مبحث اول - نحوه اجرای عملیات مزایده

1- انجام عملیات مزایده یکی از مهمترین مراحل پرونده‌های اجرائی است که پس از ارزیابی و قطعیت آن، انتشار آگهی مزایده انجام می‌گیرد. مزایده حضوری است یعنی اشخاص شرکت‌کننده در مزایده که تقاضا نموده‌اند باید شخصاً یا توسط وکیل قانونی خود در جلسه حضور یابند باتوجه به روز و تاریخ تعیین شده در آگهی مزایده از ساعت 9 شروع و در ساعت 12 خاتمه می‌یابد. درخواست‌هایی که به اداره اجرا واصل شده یک به یک بررسی و بالاترین مبلغ پیشنهادی نسبت به مبلغ ارزیابی به عنوان برنده مزایده شناخته شده و در همان جلسه صورتمجلس مزایده تهیه و بامضاء حاضرین خواهد رسید و اگر خریداری وجود نداشته باشد یا هیچگونه پیشنهادی واصل نشده باشد موضوع صورتمجلس خواهد شد.

2- در صورتی که مدیون قسمتی از دین خود را پرداخت نموده باشد یا ذمه وی به هرنحو از پرداخت قسمتی از دین ابراء شده باشد مثل پرداخت تعدادی از اقساط وام توسط راهن یا مدیون، هرچند که اجرائیه نسبت به تمامی مورد وثیقه صادر خواهد شد و پس از ارزیابی و برگزاری مزایده در صورتیکه مورد مزایده از طریق مزایده به فروش رود مازاد قیمت و مبلغ ابراء شده به مدیون مسترد یا حساب سپرده‌ی اداره ثبت جهت پرداخت به مدیون واریز می‌گردد و در صورتیکه خریداری در مزایده شرکت نکرده باشد و مقرر گردد مورد مزایده به بستانکار واگذار شود علاوه بردریافت مازاد قیمت، مبلغ ابراء شده نیز به مدیون مسترد خواهد شد. (ماده 38 آئین‌نامه اجرا)

3- تبصره ذیل ماده 39 آئین‌نامه فرصت مناسبی را برای بدهکار ایجاد کرده که در کلیه پرونده‌های اجرائی اعم از ذمه‌ای و وثیقه در مواردی که به دلیل عدم حضور خریدار در جلسه مزایده، مال توقیف شده به بستانکار واگذار

می شود بدهکار این حق را دارد تا قبل از تنظیم و امضاء سند انتقال اجرائی یا تحویل مال نسبت به پرداخت بدهی اقدام نماید و در نتیجه از اموال توقیفی رفع اثر می گردد.

4- جلسه مزایده با حضور رئیس اداره یا مسئول اجرا و متصدی امر مزایده و نماینده دادستان رسمیت می یابد و هیچیک از افراد فوق و بطور کلی کارکنان ثبت بطور مستقیم یا غیرمستقیم حق شرکت در مزایده را نخواهند داشت و در نهایت صورتجلسه مزایده به امضاء حاضر در جلسه خواهد رسید و اگر متعهد و متعهدله یا نماینده دادسرا از امضاء صورتجلسه خودداری کند مراتب در صورتجلسه قید خواهد شد.

جلسه مزایده باید در ساعت و روز تعیین شده در آگهی و در محل مورد نظر که در آگهی مشخص شده تشکیل شود و به بالاترین قیمتی که پیشنهاد شده بفروش برسد و اگر احراز شود که متصدیان فروش یا کارکنان نسبت به طور مستقیم یا غیرمستقیم در مزایده شرکت کرده اند یا بدون حضور نماینده دادستان عملیات مزایده انجام گرفته است مزایده و فروش اموال از درجه اعتبار ساقط و منتهی به تجدید عملیات خواهد شد.

مبحث دوم – ختم عملیات مزایده

1- پس از وصول هزینه آگهی مزایده و دستمزد کارشناس ارزیابی و حق الحفاظه شخص حافظ که قبل از انجام عملیات مزایده باید توسط بستانکار به حساب سپرده واریز شده باشد با وصول حقوق دولتی (حق الاجرا یا نیم عشر) و حق مزایده و سایر هزینه های قانونی، اموال منقول طی صورتجلسه ای به خریدار تحویل می گردد و در مورد اموال منقولی که با تنظیم سند رسمی انتقال آن انجام می گیرد مانند خودرو و ماشین آلات، پیش نویس انتقال تهیه و جهت تنظیم و نسبت به دفاتر اسناد رسمی ارسال می گردد.

همچنین در مورد اموال غیرمنقول نیز اداره ثبت یا اجزا باید ظرف 48 ساعت از تاریخ تنظیم صورتجلسه مزایده گزارش لازم را تهیه و جهت دستور تنظیم سند انتقال اجرائی نزد رئیس ثبت بفرستد.

با تنظیم سند انتقال اجرائی و امضاء آن اداره ثبت یا اجرا مکلف به تحویل مال منقول یا تخلیه اموال غیرمنقول بنا به درخواست بستانکار یا خریدار می باشد.

نکته پایانی اینکه هزینه‌هایی که بستانکار یا متعهدله جهت اجرای مفاد سند پرداخت نموده اعم از هزینه آگهی و غیره که در بالا به آنها اشاره شد پس از فروش مورد مزایده یا وصول طلب به وی پرداخت خواهد شد و اگر مازادی برای پرداخت هزینه‌های مذکور وجود نداشته باشد بستانکار یا خریدار می تواند بموجب همان پرونده اجرائی مانند اصل طلب از سایر اموال بدهکار وصول نماید.

2- عملیات مزایده در موارد زیر متوقف می شود.

1-2- در مواردیکه مراجع ذیصلاح قضایی حکم یا قرار یا دستور موقتی را صادر نمایند مبنی برتوقف عملیات اجرائی و در مرحله‌ای به اداره ثبت یا اجرا ابلاغ شود عملیات اجرا در همان مرحله متوقف خواهد شد.

2-2- وقتی که به نظریه رئیس ثبت راجع به شکایت از عملیات اجرائی اعتراض شود و موضوع طبق نظر مدیرکل ثبت استان قابل طرح در هیأت نظارت استان تشخیص و به واحد ثبتی یا اجرا اعلام گردد. اگر قبل از انتشار آگهی مزایده باشد انتشار آن متوقف و اگر بعد از انتشار عملیات مزایده در همان مرحله متوقف خواهد شد.

2-3- رأی هیأت نظارت ثبت استان برابطال عملیات اجرائی که در اجرای بند 8 ماده 25 قانون ثبت صادر می گردد و

هرچند قطعی است و موجب توقف عملیات اجرائی از جمله مزایده خواهد شد و اعتراض به آن عملیات اجرا را متوقف نمی‌کند اما، اگر به رأی مذکور اعتراض شود و ریاست سازمان ثبت بموجب تبصره 4 ذیل ماده 25 قانون ثبت، دستور طرح موضوع در شورایعالی ثبت را بدهد و مراتب به واحد ثبتی یا اجرا ابلاغ شود عملیات مزایده تا صدور رأی شورایعالی ثبت متوقف خواهد شد.

2-4- پرداخت کلیه مطالبات بستانکار قبل از تحویل مال منقول به بستانکار یا خریدار و تنظیم و امضاء سند انتقال اجرائی در مورد اموال غیرمنقول و اموال منقولی که با تنظیم سند رسمی مورد نقل و انتقال قرار می‌گیرد یکی از مواردی است که موجب توقف عملیات مزایده و ختم عملیات اجرائی خواهد شد و اگر مال از طریق مزایده به شخص ثالثی فروخته شود در صورتی که بدهکار قبل از تنظیم صورتجلسه مزایده دین خود را بطور کامل پرداخت نماید از تنظیم صورتجلسه مزایده خودداری خواهد شد.

مبحث سوم – بررسی و تحلیل ماده 126 آئین‌نامه اجرا

ماده 126 آئین‌نامه دارای یک نکته مهم و قابل توجه است که اساس اجرای ماده 34 اصلاحی بوده و در قسمت آخر ماده مذکور آمده است و آن، استرداد مازاد قیمت مال مورد مزایده نسبت به میزان بدهی است که از طرف بستانکار (در صورتیکه مال به دلیل عدم حضور خریدار به وی واگذار شود) به بدهکار مسترد می‌گردد.

چنانکه می‌دانیم در ماده 34 سابق، در صورتیکه در جلسه حراج خریدار حضور نمی‌یافت یا ظرف 6 ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه، بدهکار تقاضای حراج نمی‌نمود مورد وثیقه به میزان کل طلب به بستانکار واگذار می‌گردید و ما به التفاوتی از

وی دریافت نمی‌گردید اما ماده 34 اصلاحی اساس مزایده را قیمت قطعی شده ارزیابی قرار داده و در نتیجه مزاد قیمت نسبت به میزان مطالبات به بدهکار مسترد می‌شود. موضوع واگذاری مورد مزایده به بستانکار در صورت عدم شرکت و حضور خریدار در مزایده مورد ایراد عده‌ای قرار گرفته که در ماده 34 اصلاحی چنین اجازه صریحی داده نشده که در صورت واگذاری مال مورد مزایده به بستانکار، مزاد قیمت را مسترد نماید و اصولاً مال مورد مزایده به بستانکار در صورت عدم حضور خریدار در قانون پیش‌بینی نشده و در نتیجه قید موارد مذکور در آئین‌نامه، فراتر از اختیارات قانونی است.

در پاسخ به ایرادات فوق شاید بتوان موضوع را چنین توجیه نمود که قانونگذار با قید عبارت «و سایر موارد» که در تبصره 2 ماده 34 اصلاحی آورده است مورد مذکور و موارد دیگر از جمله «رهن مکرر» موضوع مواد 108 الی 110 آئین‌نامه را به آئین‌نامه اجرائی موکول و تفویض اختیار نموده است.

در تبصره ذیل ماده 126 آمده است در صورتیکه بستانکار قادر به استرداد مزاد مذکور نباشد در صورت تقاضا به نسبت طلب از مال مورد مزایده به وی واگذار می‌گردد. ایرادی که به تبصره فوق وارد است اینکه اگر بستانکار چنین تقاضایی نکند و اصولاً مایل به استرداد مزاد نباشد تکلیف اجرای ثبت برای ادامه عملیات اجرائی چه خواهد بود. در رویه جاری و کنونی، از مال مورد مزایده به نسبت طلب به وی واگذار می‌گردد و اگر مورد مزایده ملک باشد واگذاری به صورت مشاع خواهد بود و مشاع بودن مالکیت بستانکار و بدهکار در مالی، خود منشأ اختلافات دیگری خواهد بود و دیگر اینکه حق مزایده برچه مبنای وصول خواهد شد. آیا براساس مبلغی خواهد بود که در آگهی مزایده قید و مزایده از آن مبلغ شروع خواهد شد و به عبارت دیگر مبلغ قطعی شده ارزیابی یا مبلغی که مورد مزایده به فروش

رفته؟ البته این مسائل در مواردی مطرح خواهد بود که مال یا ملک مورد مزایده خریدار داشته باشد و به مبلغی بیش از ارزیابی به فروش رود. همچنین در صورتی که در جلسه مزایده خریدار حضور نیابد و مقرر گردد که مورد مزایده به بستانکار واگذار شود و میزان طلب وی نیز از مبلغ مزایده (ارزیابی) کمتر باشد و در نتیجه طبق تبصره ذیل ماده 126، بستانکار، مابه‌التفاوت قیمت مال را بپردازد یا اساساً مقرر گردد که به میزان طلب از مال مورد مزایده به وی واگذار شود. در این حالت‌های مختلف، نحوه وصول حق مزایده چگونه خواهد بود؟

آیا بر مبنای مبلغ ارزیابی، حق مزایده وصول خواهد شد یا به میزانی که به فروش رفته (که مسلماً معادل ارزیابی و یا بیشتر از آن خواهد بود) و یا به میزان طلب بستانکار؟

ابهامی که در ماده 126 و تبصره ذیل آن در رابطه با نحوه وصول حق مزایده وجود دارد به شرح زیر قابل حل خواهد بود. بدین توضیح در مواردی که مال مورد مزایده در جلسه مزایده به فروش رود باید حق مزایده نسبت به مبلغ فروش و در صورتیکه خریدار پیدا نشود و مقرر گردد که مال یا ملک مذکور به بستانکار واگذار شود حق مزایده نسبت به مبلغ مورد واگذاری اخذ می‌شود بنابراین اگر تمام مال مورد مزایده به بستانکار واگذار شود نسبت به ارزش مال یا ملک مذکور و اگر قسمتی از آن واگذار شود (در حالتی که قیمت مال یا ملک بیش از طلب باشد) به میزان واگذار شده حق مزایده وصول خواهد شد. برای رفع تمام ابهامات و اشکالات فوق ماده و تبصره مذکور نیازمند الحاق و اصلاحی‌های خواهد بود. لذا پیشنهاد می‌گردد مراتب بالا به شرح زیر اصلاح گردد.

در تبصره 1 ماده 126 در صورتیکه بستانکار تمایلی به استرداد مازاد بر طلب خود نداشته باشد و نخواهد تمامی مورد مزایده را تملک نماید به میزان طلبی که دارد از مال یا ملک مورد مزایده به وی واگذار شود.

ایرادی که بر ماده 126 و تبصره ذیل آن وارد است اینکه بنا به مفاد تبصره فوق «در صورتیکه بستانکار قادر به استرداد مازاد بر طلب خود نباشد...» و صفت «قادر بودن» در مورد برخی از بستانکاران به خصوص بانکها مصداق ندارد لذا باید از کلمه «مایل» بودن استفاده شود.

از طرفی در تبصره مذکور، واگذاری مازاد موکول به تقاضای بستانکار شده و اگر چنین تقاضایی از طرف بستانکار اعلام نگردد همانطور که پیشتر ذکر گردید تکلیف اجرا برای ادامه عملیات اجرائی روشن نیست. همچنین اگر بستانکار ظرف مدت 20 روز از تاریخ مزایده (روز برگزاری مزایده) نظر خود را مبنی بر اینکه مایل به استرداد مازاد بر طلب خود است یا نه؟ به اجرا کتباً اعلام نکند باید سهم وی به میزان طلب او و هزینه‌های قانونی که متحمل گردیده است، محاسبه و به صورت سهم مشاعی تعیین و از بقیه اموال که مازاد بر طلب بستانکار است، رفع بازداشت به عمل آید و اگر مازاد این اموال از طرف بستانکاران دیگری بازداشت شده باشد، بازداشت مازاد به اصل تبدیل خواهد شد و در واقع تمامی مازادی که رفع بازداشت شده است به نفع بازداشت‌کنندگان مازاد، بازداشت می‌شود. بدین ترتیب اصلاحیه‌ای که باید در ماده 126 و تبصره‌های آن به عمل آید، قید و بندهایی را که باعث توقف عملیات اجرائی یا طولانی شدن روند عملیات مذکور می‌گردد، در تبصره 2 الحاقی نیز، همانگونه که پیشتر نیز اشاره گردید هزینه‌های قانونی که بستانکار برای انجام مزایده پرداخت نموده است به خصوص مندرج در فراز 6 بند الف ماده 121 را که به استناد قبوض رسمی پرداخت نموده است به اجرای ثبت ارائه تا به میزان مطالبات وی افزوده و در نتیجه در میزان سهم واگذاری احتساب خواهد شد و در مورد هزینه‌های مذکور که توسط برنده مزایده پرداخت شده نیز در قسمت آخر فراز 6 بند الف ماده 121 آئین‌نامه تعیین تکلیف شده است.

اما، حق مزایده بر مبنای مبلغ واگذاری به استثنا هزینه‌هایی که توسط وی پرداخت شده است و به موارد آن قبلاً و به خصوص در فراز 6 بند الف ماده 121 اشاره شده است، وصول خواهد شد. به عبارتی حق مذکور به مبلغی که مورد مزایده در قبال آن واگذار یا انتقال می‌یابد، از بدهکار وصول خواهد شد زیرا در قسمت آخر تبصره 2 ماده 126 به طور کلی مینا را مبلغ واگذاری برنده مزایده یا در صورت عدم حضور خریدار به بستانکار واگذار و انتقال یابد حق مزایده بر اساس مبلغی که مورد مزایده در قبال آن واگذار می‌گردد، وصول می‌گردد.

سوالات پایانی فصل

سوالات پایانی فصل هفتم

- 1- شرح مختصری از اجرای ماده 126 آئین نامه اجرا (عملیات مزایده) را بیان نمائید.
- 2- جلسه مزایده با حضور چه کسانی رسمیت می یابد؟
- 3- چه مواردی باعث توقف عملیات مزایده می شود؟
- 4- عملیات مزایده در چه مواردی پایان می یابد؟

سؤال تحقیقی فصل هفتم

بررسی تحلیل ماده 126 و مشکلات و نواقصی که در اجرای آن وجود دارد.

فصل هشتم

هدف آموزشی

- چگونگی تعلق نیم عشر اجرائی و معافیت از پرداخت آن - نحوه رسیدگی به اعتراضها - مراحل اجرائی چکهای بی محل

سرفصلهای آموزشی

مبحث اول - پرداخت نیم عشر اجرائی و معافیت از پرداخت آن

مبحث دوم - شکایت از عملیات اجرائی و راههای رسیدگی به آن

مبحث سوم - اجرای چکهای بی محل - امور متفرقه اجراء

مبحث اول - پرداخت نیم عشر اجرائی و معافیت از پرداخت آن

طبق ماده 131 قانون ثبت، حق الاجرا یا حقوق دولتی 5 درصد است که بر مبنای مبلغ اجرائیه محاسبه و پس از ابلاغ اجرائیه از کسی که اجرائیه علیه او صادر شده است وصول می‌گردد. وصول حق الاجرا به همان طریقی که برای وصول اصل طلب در نظر گرفته شده، وصول می‌گردد و رئیس ثبت اختیار دارد باتوجه به مبلغ نیم عشر به روشی که مناسب تشخیص می‌دهد نسبت به وصول حقوق دولتی اقدام نماید ممکن است این روش، تقسیط بدهی نیم عشر باشد.

برابر ماده 158 آئین‌نامه اجرا پس از ابلاغ اجرائیه اعم از ابلاغ واقعی یا قانونی، حق الاجرا وصول از بدهکار وصول می‌گردد اما بموجب تبصره 1 ذیل ماده مذکور در صورتیکه بدهکار ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه، بدهی خود را تماماً پرداخت نماید از پرداخت تمامی نیم عشر معاف خواهد بود و برابر تبصره 2 در صورتیکه تا قبل از تنظیم و امضاء صورتمجلس مزایده تمامی بدهی خود را پرداخت نماید از پرداخت نصف نیم عشر معاف خواهد شد و این امتیاز مهمی برای تشویق بدهکار به پرداخت بدهی‌اش می‌باشد.

همچنین بااستناد ماده 98 قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت «چنانچه زوجه پس از صدور اجرائیه در خصوص وصول مهریه و لازم‌الاجرا شدن (اعم از اجرائیه اسنادرسمی و آراء محاکم و مراجع قضایی) به هر علت از ادامه عملیات اجرائیه منصرف شود از پرداخت نیم عشر دولتی معاف خواهد بود.»

مبحث دوم - شکایت از عملیات اجرائی و راه‌های رسیدگی به آن

شکایت و اعتراض به روند اجرائی اسنادرسمی به دو صورت انجام می‌گیرد. اول اعتراض ماهیتی به اصل و مفاد سندرسمی که در اجرای ماده 1 قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی مصوب سال 1322⁴ رسیدگی به آن در صلاحیت مراجع قضایی است. دوم اعتراض به عملیات اجرائی است که بصورت اعتراض مشکلی است و از مرحله صدور دستور اجرا شروع آغاز می‌شود در مراحل مختلف اجرای عملیات، اعم از ابلاغ اجرائیه تا انتهای عملیات چنانچه اعتراضی واصل شود رسیدگی به آن در صلاحیت اداره ثبت یا اجرا می‌باشد. در مورد وظایف مربوط به مأمور اجرا اگر اعتراضی به اعمال و وظایف وی باشد و شخص معترض در محل حاضر و اعتراض ننماید دیگر حق اعتراض به آن نخواهد داشت اما در مراحل دیگر اجرای اسنادرسمی هرگونه اعتراض واصل شود باید رئیس ثبت یا اجرا به اعتراض مذکور رسیدگی و اظهارنظر نماید.

در اجرای ماده 169 آئین‌نامه اجرا هرکس اعم از متعهد و بدهکار و هر شخص ذینفع دیگر که به عملیات اجرائی اعتراض دارد می‌تواند اعتراض خود را کتباً به اداره ثبت مربوطه یا اداره اجرا تسلیم نماید. رئیس اداره به موضوع رسیدگی و با ذکر دلیل مبادرت به صدور رأی می‌نماید. رأی صادره به طرفین ابلاغ می‌شود و اشخاص ذینفع اگر به تصمیم مذکور اعتراضی داشته باشند باید ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغ مراتب را به ثبت محل یا اداره اجرا یا از طریق اداره کلی ثبت استان به هیأت نظارت تسلیم نمایند و هیأت مذکور در اجرای بند 8 ماده 25 قانون ثبت به اعتراض واصله رسیدگی و رأی صادر می‌نماید. هرچند رأی صادره قطعی و قابل طرح در شورایعالی ثبت نموده و در

⁴ - هرکس دستور اجرائی اسنادرسمی را مخالف با مفاد سند یا مخالف قانون دانسته یا از جهت دیگری شکایت از دستور اجرا سندرسمی داشته باشد می‌تواند به ترتیب مقرر در آئین‌نامه دادرسی مدنی دعوی نماید.

نتیجه مانع ادامه عملیات اجرائی نخواهد بود اما اگر ریاست سازمان ثبت رأی هیأت را مخالف قانون تشخیص دهد و یا نسبت به موضوع واحدی آراء متقاضی در هیأت نظارت صادر شده باشد به دستور ریاست سازمان، موضوع در شورایعالی ثبت مطرح و رأی شورا در این مورد قطعی و موجب ایجاد وحدت رویه خواهد شد.

پس از تنظیم و امضاء صورتمجلس مزایده، شکایت از عملیات اجرا در اداره ثبت از کسی مسموع نیست و شخص معترض می تواند جهت طرح دعوی و شکایت به مراجع قضایی مراجعه کند اما اگر قبل از تنظیم و امضاء صورتمجلس مزایده رئیس ثبت یا اجرا تشخیص دهد که عملیات اجرا مخالف و مغایر قانون و مقررات انجام گرفته رأی به تجدید عملیات خواهد داد و با ابلاغ این رأی به طرفین پرونده اجرائی اگر مورد اعتراض قرار گیرد موضوع در هیأت نظارت استان مطرح و مورد رسیدگی و صدور رأی قرار خواهد گرفت.

مبحث سوم - اجرای چک های بی محل - امور متفرقه اجراء

الف - اجرای چک های بی محل

1- چک در حکم سند رسمی است و علاوه برقابلیت اجرا حقوقی و کیفری آن در محاکم قضایی، در ادارات ثبت نیز قابل اجرا می باشد و برای صدور اجرائیه چک پس از اخذ گواهی عدم موجودی از بانک طرف حساب صادرکننده چک، از اداره ثبت محل وقوع بانک اقدام لازم بعمل می آید. بنابراین ضمیمه کردن اصل و تصویر مصدق چک و گواهی عدم موجودی صادره از بانک با تکمیل کردن تقاضانامه ضروری است. اگر در متن چک مطلبی بابت پرداخت آن از قبل تضمین یا امانت قید شده باشد و یا صادرکننده چک مدعی مفقود نمودن آن شود و بطور کلی هرگونه ادعائی در

مورد چک مذکور داشته باشد هیچ یک از موارد مذکور اداره ثبت یا اجرا قابل استماع و ترتیب اثر نمی‌باشد و اداره ثبت براساس مبلغ مندرج در چک که نسبت به آن گواهی عدم موجودی صادر شده است اجرائیه صادر می‌نماید و نسبت به هرگونه ضرر و زیان و خسارت تأخیر تأدیه در مورد چک‌ها در اداره ثبت قابل رسیدگی نبوده و شخص ذینفع باید به مراجع قضائی مراجعه کند.

2- باید دقت شود که بانک مطابقت امضاء صادرکننده چک با امضاء چک را گواهی کرده باشد در صورت عدم گواهی مذکور اجرائیه صادر نخواهد شد.

3- اگر چک به نام شخص دیگری زیرنویسی شده باشد یا چک در وجه حامل باشد اجرائیه بنام آخرین زیرنویس یا آورنده چک در مورد چک‌های در وجه حامل صادر خواهد شد.

4- اگر چک به وکالت یا نمایندگی از طرف صاحب حساب صادر شده باشد و چک مذکور فاقد موجودی باشد صادرکننده چک (وکیل یا نماینده صاحب حساب) به نحو تضامن مسئول پرداخت وجه چک خواهند بود و دارنده چک می‌تواند تماماً علیه هر دو و یا به تنهایی علیه صادرکننده یا صاحب حساب اجرائیه صادر نماید.

5- پس از صدور اجرائیه نسبت به چک، دارنده آن می‌تواند به هردلیلی از ادامه عملیات اجرائی منصرف گردد در این صورت اگر اجرائیه ابلاغ شده باشد باید با پرداخت حق‌الاجرا (نیم عشر) می‌تواند اصل چک را مسترد نماید ولی اگر اعلام نماید وجه چک را وصول نموده و تقاضای ختم پرونده را نماید در این حالت باتوجه به تبصره‌ای 1 و 2 ماده 158 آئین‌نامه حسب مورد مشمول معافیت یا نصف نیم عشر خواهد بود و در نتیجه با استرداد اصل چک مختومه خواهد شد.

ب - امور متفرقه اجراء اسناد رسمی

1- باتوجه به ماده 10 مکرر قانون تملک آپارتمانها (الحاقی 51/11/2 و اصلاحی 59/3/17) در صورت امتناع مالک با استفاده کننده از پرداخت سهم خود از هزینه‌های مشترک، مدیر یا هیئت مدیره مراتب را به وسیله اظهارنامه‌ای که در آن مبلغ بدهی ذکر گردیده است به مالک مذکور ابلاغ و تقاضای پرداخت می‌نماید. چنانچه ظرف ده روز از تاریخ پرداخت، بدهی مذکور پرداخت نگردد از دادن امکانات و خدمات مشترک به وی خودداری و در صورت عدم تأثیر، مدیر یا هیئت مدیره می‌تواند از طریق اجرای ثبت نسبت به صدور اجرائیه جهت وصول هزینه مذکور اقدام نماید و به همین منظور تقاضانامه مخصوص صدور اجرائیه را تکمیل و با رونوشت اظهارنامه ابلاغ شده و مدارک مثبت سمت مدیر یا هیئت مدیره، مراتب را به اجرای ثبت تسلیم نماید و چون شخص مخاطب می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه اعتراض خود را به مقامات قضایی اعلام نماید لذا مدیر ساختمان باید در تقاضانامه اجرائیه عدم اعتراض مالک به اظهارنامه را قید نماید.

2- براساس ماده 77 قانون نثر دارای‌ها اختلاف به مردمی و شهرداری راجع به پرداخت عوارض سالیانه و نوسازی موضوع مواد 8 الی 13 قانون نوسازی به عهده کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارت کشور و دادگستری و شورای اسلامی که نسبت به موضوع رسیدگی و رأی صادر می‌نمایند تصمیم و رأی کمیسیون در این مورد قطعی و لازم الاجراست که پس از ابلاغ، در صورت امتناع از پرداخت، نسخه ابلاغ شده رأی و اخطاریه ابلاغ شده و تصویر مصدق رأی کمیسیون بانضمام تقاضانامه صدور اجرائیه به اداره ثبت تسلیم و عملیات اجرائی نسبت به آن ادامه می‌یابد.

3- طبق ماده 199 آئین‌نامه اجراء، تسهیلاتی که در قالب عقود اسلامی از طرف بانک‌ها به مشتریان اعطاء می‌گردد

قراردادهایی که در قالب عقود اسلامی بین آنها تنظیم می‌گردد هرچند در دفاتر اسناد رسمی تنظیم نشده باشد در اجرای ماده 15 قانون عملیات بانکی بدون ربا در حکم سند رسمی است و اگر طرفین در اصل قرارداد اختلافی داشته باشند باید به مراجع قضایی مراجعه کنند در غیر اینصورت اداره ثبت نسبت به آنها اجرائیه صادر می‌نماید.

4- پس از انجام مزایده و انتقال مال مورد مزایده به خریدار یا بستانکار، بانکها و مراجعی که حق دریافت خسارت تأخیر تأدیه را دارند باید علاوه بر پرداخت مازاد قیمت ملک، مبلغی را نیز که بدهکار قبلاً به عنوان اقساط بدهی پرداخت نموده است، مسترد نمایند. طبق ماده 175 آئین‌نامه اجرا، بانکها مبالغی را که از این بابت مسترد می‌نمایند از اصل طلب است و خسارت تأخیر تأدیه دریافتی را مسترد نمی‌نمایند و تشخیص اینکه از این مبلغ پرداختی مشتری چه میزان مربوط به اصل بوده و چه مبلغ بابت خسارات، با بانک می‌باشد و اگر مشتری نسبت به تشخیص مذکور اعتراضی داشته باشد باید به مراجع قضایی مراجعه کند.

سوالات پایانی فصل

سوالات پایانی فصل هشتم

- 1- رسیدگی به شکایات و اعتراضات نسبت به اصل اجرائیه و عملیات اجرائی در چه مراجعی و چگونه قابل رسیدگی است؟
- 2- اعتراض به رأی هیأت نظارت راجع به پرونده‌های اجرائی قابل طرح در شورایعالی ثبت است یا خیر؟
- 3- زمان تعلق نیم عشر اجرائی و موارد معافیت آن.
- 4- چک (بی‌محل) فاقد موجودی چگونه و با ارائه چه مستنداتی در اداره ثبت قابل صدور اجرائیه است؟
- 5- اگر چک به وکالت با نمایندگی از طرف صاحب حساب صادر شده باشد اجرائیه علیه چه کسی صادر خواهد شد؟

سؤال تحقیقی فصل هشتم

طرق عادی شکایت از عملیات اجرائی در محاکم دادگستری.

فهرست منابع و مآخذ:

- 1- حقوق ثبت - شرح قانون و آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، تالیف: ایرج نجفی، انتشارات نگاه بینه
- 2- حقوق اموال جلد اول - دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی
- 3- حقوق مدنی در نظم کنونی حقوقی - دکتر ناصر کاتوزیان - انتشارات گنج دانش
- 4- مجموعه قوانین و مقررات ثبتی - تدوین غلامرضا مجتبی اشرفی - انتشارات گنج دانش
- 5- حقوق مدنی - درس‌هایی از عقود معین دکتر ناصر کاتوزیان - انتشارات گنج دانش