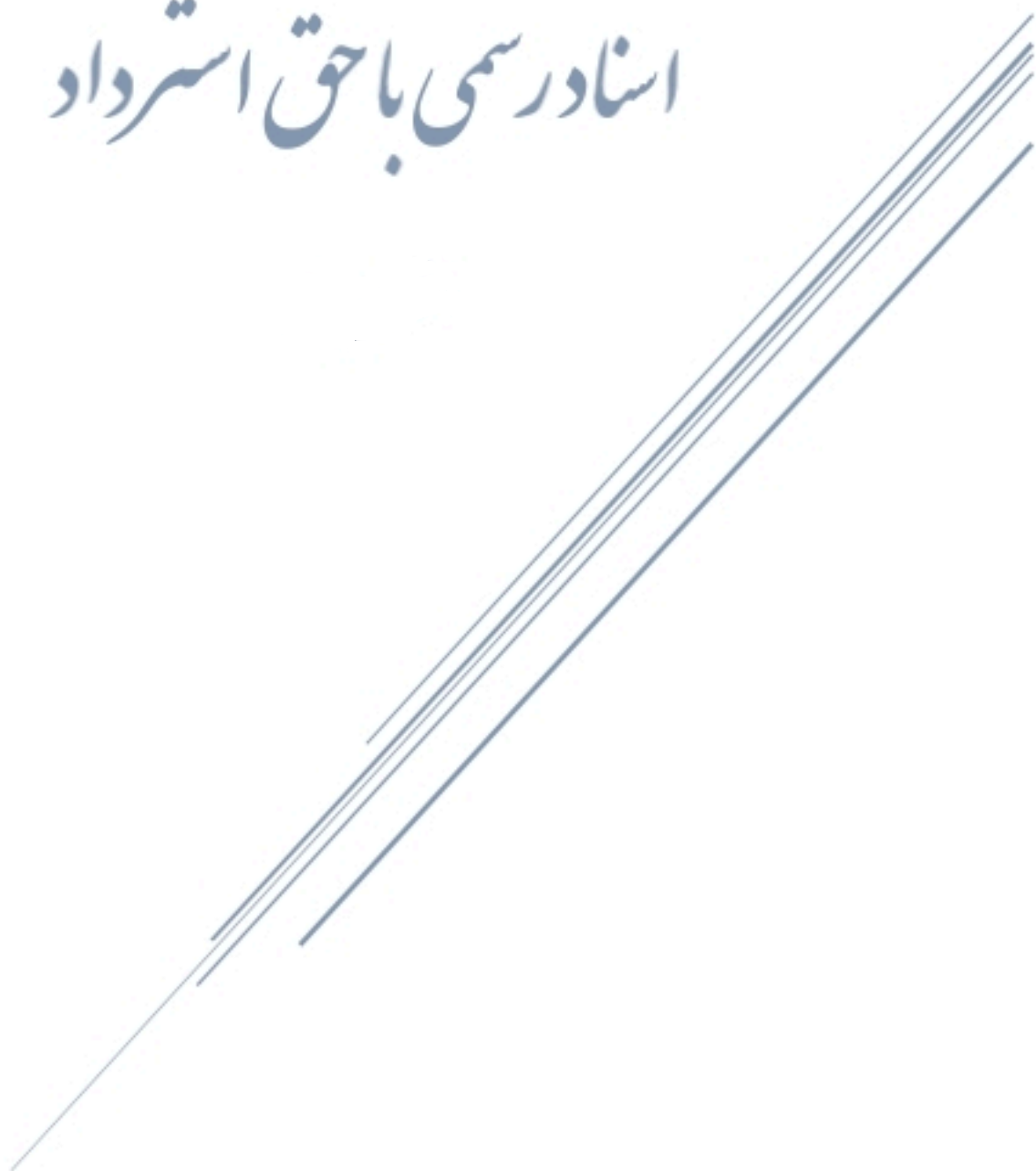


# اسناد رسمی با حق استرداد



## جلسه اول

مفهوم سند : قانون ثبت تعریف مشخصی ارائه نکرده است و مجبوریم برای تعریف آن به قانون مدنی مراجعه کنیم .

ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی : سند عبارت است از هر نوشته ای که در مقام اثبات دعوا یا دفاع قابل استناد باشد .

پس منظور از سند نوشته است و حتما و حتما باید مکتوب باشد.

اقسام سند : (۱) سند رسمی (۲) سند عادی

از زاویه دیگر تقسیم بندی سند که خود زیر مجموعه سند رسمی و سند عادی است ؛ (۱) اسناد با حق استرداد (۲) اسناد

لازم الاجرا (۳) اسناد منعجز (۴) اسناد معلق

سند رسمی ( از نظر قانون ثبت ) : ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی سه نوع از اسناد رسمی را قید کرده است .

(۱) اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک ثبت شده باشد .

(۲) اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشند .

(۳) اسنادی که نزد مأمورین رسمی تنظیم شده باشد (مثل شناسنامه ای توسط مأمورین ثبت احوال تنظیم می شود). (گواهی رانندگی)

نکته : تنظیم کننده سند (مأمور) می بایستی برای تنظیم سند صلاحیت داشته باشد و از طرفی سند رو بر طبق مقررات قانونی تنظیم کرده باشد ، اگر مأمور این شرایط را نداشته باشد ما اسناد را به رسمیت نمی شناسیم و همچنین معتبر نخواهد بود .

نکته : تشریفات قانونی دو قسمت هستند ؛

(۱) تشریفات که عدم رعایت آن ها سند را از رسمی بودن خارج می کند . (مثل : امضای سر دفتر اگر در انتهای سند امضای سر دفتر نباشد آن سند از زمره اسناد رسمی خارج می شود).

(۲) تشریفات که عدم رعایت آن ها سند را از رسمی بودن خارج نمیکنند . ( مثال : ماده ۱۲۹۴ قانون مدنی صراحتا عنوان کرده عدم رعایت مقررات راجب به حق تمبر که به اسناد تعلق می گیرد سند را از رسمیت خارج نمی کند).

اسناد رسمی نسبت به اسناد عادی دارای مزایای بسیاری هستند : (در ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی صراحتا قید شده است).

۱) اعتبار اسناد رسمی نسبت به اسناد عادی بسار بالاتر هستش. (یعنی اسناد رسمی قابلیت انکار و تردید ندارند؛ "انکار و تردید وقتی مطرح می شود که شخصی در محکمه ادعا می کند که سندی که ادعا شده متعلق به وی نیست یا متعلق به پدر شخص نیست")

۲) در مورد اسناد رسمی همیشه ادعا جعلیت کرد. (مثلا بگوید امضای من نیست)

ماده ۱۲۹۳ قانون مدنی: هر گاه سند به وسیله یکی از مامورین رسمی تنظیم اسناد تهیه شده لیکن مامور صلاحیت تنظیم آن سند را نداشته باشد و یا رعایت ترتیبات مقرر قانونی را در تنظیم سند نکرده باشد؛ سند مزبور در صورتی که دارای امضا یا مهر طرف باشد، عادی است.

سند عادی (ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی): غیر از اسناد مذکوره در ماده ۱۲۸۷ سایر اسناد عادی هستند؛ یعنی اگر شرایطی که در ماده ۱۲۸۷ وجود نداشته باشد یا رعایت نشده باشد آن سند، سند عادی است.

تفاوت سند رسمی و سند عادی از نظر قانون ثبت:

سند رسمی از لحاظ اجرایی قابلیت های زیادی دارد؛ به این صورت که اگر سندی که قانون ثبت آن را رسمی تلقی می کند بدون حکم دادگاه مراجعه به اداره ثبت داشته باشد قابلیت اجرایی دارد. (مثل سند نگاه یا ازدواج؛ اگر خانمی برای مطالبه مهریه با در دست داشتن سند ازدواج به اداره اجرای ثبت مراجعه بکنند به راحتی قابلیت اجرا خواهد داشت یعنی دیگر نیاز به حکم دادگاه یا مراحل اداری دادگستری نیست). پس سند های عادی بدون حکم دادگاه قابلیت اجرا ندارند.

مثال دیگر: اگر سند رسمی مشمول تعریف قانون مدنی باشد مثل شناسنامه یا گواهینامه و سایر اسناد رسمی که توسط مامورین دولت تنظیم شده است یعنی از نظر قانون ثبت سند رسمی به حساب نیاید بلکه این رسمیتش فقط از نظر قانون مدنی باشد قابل طرح در هیئت نظارت یا همچنین لازم الاجرا نیست (قابل طرح در هیئت لازم الاجرا یعنی اگر اختلاف یا اشکال یا اشتباهی در تنظیم سند رسمی رخ بدهد حسب مورد؛ اداره کل امور اسناد سازمان ثبت آن را در هیئت نظارت و شورای عالی ثبت مطرح می کند و بدین صورت آن اشکال یا اختلاف را برطرف می کند؛ ولی اگر مواردی مثل شناسنامه یا سایر مواردی که از نظر قانون ثبت رسمی محسوب نمی شوند قابل طرح و پیگیری در هیئت نظارت نیستند و علاوه بر آن لازم الاجرا هم نیستند "لازم الاجرا بدون یعنی بدون مراجعه به دادگاه امکان اجرای آن از طریق اداره ثبت وجود ندارد".

مثال قانونی دیگر: مانند قانون ۲ ازدواج سال ۱۳۱۰ که قید کرده است که قبالة ازدواج و طلاق نامه در صورتی که مطابق نظام نامه های وزارت عدلیه به ثبت رسیده باشد سند رسمی و گرنه سند عادی محسوب خواهد شد.

مثال دیگر: بند ۷ ماده ۲۵ قانون ثبت اشاره کرده است که هرگاه در تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آن ها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیئت نظارت خواهد بود.

توضیح مختصر: هیئت نظارت یک هیئتی است که در اداره ثبت هشتش و وظیفه آن برطرف کردن اشکالات وارده بر اسناد رسمی است.

مثال دیگر: بند ۸ ماده ۳ آئین نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض که اشاره کرده هرگاه در تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آن ها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید باید ضمن ارسال رو نوشت سند و ذکر صریح موارد اشکال یا اشتباه، موضوع به رئیس ثبت منطقه گزارش شود تا در صورت اقتضاء برای تعیین تکلیف به هیئت نظارت گزارش شود.

اسناد رسمی به دو دسته تقسیم می شوند:

۱) اسناد رسمی لازم الاجرا

۲) اسناد رسمی غیر لازم الاجرا

نکته: پس همه اسناد رسمی لازم الاجرا نیستند.

۱) اسناد لازم الاجرا: سندی است که دارنده آن بتواند بدون احتیاج مراجعه به مراجع قضایی برای اجرای مفاد آن دستور اجراء بگیرد.

مثال: یک خانمی می خواهد مهریه خود را به مرحله اجراء بگذارد نیازی ندارد که مسیر دادگاه را طی کند یعنی برود دادخواست مطالبه مهریه بدهد و بعد منتظر تشکیل دادگاه و نهایتاً صدور دادنامه و اجرایی شدن دادنامه بماند میستقیماً می تواند با در دست داشتن سند ازدواج به قسمت اجرای ثبت مراجعه بکند و درخواست صدور اجرائیه برای این سند رسمی لازم الاجرا داشته باشد.

نکته: سند ازدواج جز سند رسمی لازم الاجرا هشتش.

نکته: پس همه اسناد رسمی قابلیت مراجعه به واحد ثبتی را ندارند؛

مثال: شخصی دارای سند مالکیت ملکی است و سند هم در اختیارش هست شخص دیگری

با غصبی که انجام می دهد نسبت ب ملک ایشان در واقع مالک را مستحق دریافت اجرت المثل می کند مالک برای دریافت اجرت المثل نمی تواند به مراجع ثبتی مراجعه کند و تقاضای صدور اجرائیه داشته باشد؛ چنین استادی علی رغم این که جز اسناد رسمی محسوب می شوند ولی جزء سند لازم الاجرا نیستند، چرا که مطالبه اجرت المثل ملک یک موضوع حقوقی است و مستلزم رسیدگی قضائی یعنی باید دادخواست مطالبه اجرت المثل ملک بدهیم و از طریق

دادگاه به این قضیه رسیدگی بشود میزان و مبلغ دقیق اجرت المثل ملک مشخص بشود و نهایتاً بعد از صدور دادنامه از طریق اجرای احکام دادگستری این دادنامه را به مرحله اجرا بگذاریم؛ پس شخص مالک نمی تواند صرفاً اینکه سند در یدش هست و با استناد و تکیه به سند مالکیت شخصی بتواند از طریق اجرای ثبت تقاضای صدور اجرائیه و مطالبه اجرت المثل بکند.

مهم: یک استثنایی این وسط وجود دارد که همان بحث چک هست؛ ما می دانیم که چک جزء اسناد رسمی محسوب نمی شود و طبق قانون مدنی و آن تعریفی که برای اسناد رسمی داده است چک شامل آن ها نمی شود (چک یک برگه ای است که بین افراد عادی رد و بدل می شود) ولی در ماده ۲ قانون راجع به چک این قضیه به صراحت ذکر شده که چک در حکم اسناد لازم الاجرا است و کاری با رسمی یا عادی بودن سند نداریم و چک یک سند عادی و لازم الاجرا است. (چون لازم الاجرا دانسته می توانیم با در دست داشتن برگه چک و گواهی نامه عدم پرداخت به اجرای اداره ثبت مراجعه بکنیم و در مورد آن چک تقاضای صدور اجرائیه داشته باشیم).

در باب اسناد لازم الاجرا دو مورد هست که در قانون ثبت اشاره شده است:

۱) ماده ۹۲ قانون ثبت: مدلول 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.

۲) ماده ۹۳ قانون ثبت: کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجرا هست.

اسناد با حق استرداد: در قانون ما اولین بار در سال ۱۳۱۰ در قانون ثبت ارزش استفاده شد بدون آن که تعریفی از این اصطلاح داشته باشند.

اگر بخواهیم کامل ترین تعریف را داشته باشیم یعنی از معامله با حق استرداد (ما یک معامله داریم با حق استرداد و یک سند با حق استرداد که تعریف آن ها بسیار گره خورده بهم) تعریف دکتر کاتوزیان که در کتاب عمومی قواعد ها این تعریف را عنوان کرده اند.

تعریف دکتر کاتوزیان: منظور از معامله با حق استرداد هر عقد تملیکی و معوض هست که در آن انتقال دهنده حق دارد با رد عوضی که دریافت کرده است مال تملیک شده را استرداد کند خواه صورت معامله بیبی با شرط خیار باشد یا صلح و خواه امکان استرداد به وسیله خیار باشد یا وکالت و نزل.

مثال: شخص الف و ب با هم دیگر معامله ای را منعقد می کنند الف فروشنده و ب خریدار است بعد از انعقاد معامله توافقی که صورت می گیرد این هست که خریدار نهایتاً ظرف دو هفته بعد از معامله ثمن معامله را به فروشنده پرداخت کند دو هفته از زمان معامله می گذرد و زمان معامله فرا می رسد ولی خریدار به تعهد خود عمل نمی کند در این



صورت طبق قانون به فروشنده این اختیار داده شده با رد عوض ای که دریافت کرده مال تملیک شده را استرداد بکند . (چرا می گوییم مال تملیک شده را استرداد بکند ؟ چون از آثار عقد بیبی اثر اصلی و ذاتی عقد بیبی هستش به محض انعقاد معامله تملیک صورت می گیرد. )

نکته تعریف دکتر کاتوزیان : مقصود از معامله با حق استرداد هر عقد عقد تملیکی و معوض هست چرا تاکید رو عقد تملیکی و معوض دارد ؟ مگر سایر عقود مشمل این تعریف نمی شوند ؟ ما یک سری عقود داریم که تملیکی و معوض نیستن مثل عقد قبض ، عقد عاریه "تملیک

صورت نمی گیرد یا ایجاد نمی شود چون صرفا مالک حق استفاده از مالش را به طرف مقابل واگذار می کند پس تملیکی صورت نگرفته است " پس بخاطر همین است که می گوییم در معامله با حق استرداد نوع معامله ای که محقق می شود عقد تملیکی و معوض هست. چرا معوض ؟ چون با رد عیوض می توانیم مال تکلیک شده را استرداد کنیم . مگر می شود معامله ای معوض نباشد ؟ بله مثل صلح صلحی که در واقع به رایگان به یکی صلح انجام دادید یا عقد هبع ؛ هبعی که رایگان باشد . این ها عقود هستند که به صورت معوض نیستند یعنی عیوضی که در مقابل عملی انجام شده یا تملیکی که صورت می گیرد تعلق ندارد .

بنابراین معامله با حق استرداد معامله است که به موجب آن شخصی مال خود را در ازای وجهی به دیگری انتقال می دهد ولی حق استرداد آن را در مدت معین با پرداخت وجهی که دریافت کرده و عوجور عقب افتاده و زیان دیر کرد برای خود حفظ می کند .

مهم : معامله با حق استرداد در واقع مستند از ماده ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت هستش .

معامله با حق استرداد یک عنوان دیگر هم برایش وجود دارد اصطلاحا معامله ی شرطی نامیده می شود یعنی هم از اصطلاح معامله با حق استرداد و هم اصطلاح معامله شرطی استفاده می شود .

معامله با حق استرداد یا همان معامله شرطی در واقع عقد واحدی است که از نظر حقوقی دارای ارزش قرض و وثیقه است یعنی چی ؟ یعنی شخصی که از دیگری وامی می گیرد و مال خود را با اینکه صورتا به آن منتقل می کند در حقیقت وثیقه دین او قرار می گیرد .

در خصوص تعریف سند با حق استرداد ( عامیانه ) : چنانچه در معامله ای خریدار به شرایطی که ما بین خود و فروشنده بوده است عمل نکند و از طرفی حق استرداد بین آن ها توافق شده باشد بتوان مثال مبلغ قرداد از طرف خریدار پرداخت نشود یا پرداخت در زمان بندی

مقرر انجام نگیرد فروشنده می تواند تمام معامله را فسخ و مورد معامله را پس بگیرد همچنین اگر سند رسمی به نام خریدار صادر شده باشد در این صورت باید مورد معامله را به فروشنده برگرداند و خسارت به فروشنده پرداخت شود .

پس در تعریف معامله با حق استرداد می توان گفت هر معامله ای که در آن شرط استرداد مورد معامله وجود داشته باشد اصطلاحاً آن معامله با حق استرداد نامیده می شود .

نکته : حق استرداد مورد معامله تنها برای فروشنده نیست ممکن است برای خریدار هم این حق در نظر گرفته باشد . یعنی چه ؟ مثلاً در مورد معامله ای عیب یا نقصی وجود داشته باشد و حق استرداد در قولنامه یا سند رسمی استرداد شده باشد در این صورت خریدار می تواند از این حق استرداد به نفع خود استفاده بنماید .

نکته : خریدار و فروشنده در صورتی می توانند از حق استرداد استفاده کنند که حتماً در قولنامه یا سند ذکر شده باشد و اگر قید نشده باشد هیچ کدام حق استفاد را ندارند و معامله با حق استرداد نیست و معامله عادی است .

در معاملات با حق استرداد مطابق تبصره ۲ ماده ۳۳ قانون ثبت ضمن اینکه انتقال دهنده درخواست ثبت می کند مکلف است در اظهار نامه قید کند که نسبت به ملک مورد درخواست ثبت معامله با حق استرداد صورت گرفته است و چنانچه خریدار به تعهدات خود عمل نکند معامله فسخ خواهد شد .

مهم : ماده ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت شامل معاملاتی می شود که بر حسب قانون مدنی معوض و تملیکی باشد و در آن شرط حق استرداد درج بشود اعم از اینکه بیی شرط باشد یا هردو عقد معوض و تملیکی نامعین باشد و یا اعم از معامله ثبت شده یا نشده باشد .

اگر معامله مربوط به واگذاری حق عینی مثل حقوق ارتفاقی ملک یا راجع به انتقال تمام یا قسمتی از مالکیت عین ملک باشد ولی با حق استرداد سر دفتر باید می بایست آن را در

صحفات مخصوص راجع به انتقالات سند مالکیت نوشته و امضاء بکند در غیر این صورت تخلفی صورت گرفته که از قید حق استرداد خودداری کرده است .

نکته : مطابق قانونی زمانی امکان اعمال حق استرداد ممکن هستش که مدت سر رسید تعهدات فرا رسیده باشد و خریدار به تعهدات خودش عمل نکرده باشد در این صورت امکان اعمال حق استرداد ممکن استوگره قبل از موعد سر رسید امکان استرداد معامله و فسخ آن وجود نخواهد داشت و اگر طلب کار چنین اقدامی بکند عمل وی غیر قانونی و استرداد در این وضعیت صورت قانونی نخواهد داشت .

صور مختلف معامله با حق استرداد : یعنی معامله با حق استرداد انواع مختلفی دارد صور مختلفی دارد .

معامله با حق استرداد ممکن است به صورت بیی شرط باشد یا بیی قطعی با شرط وکالت برای استرداد یا صلح با حق استرداد

تبصره ۱ ماده ۳۳ قانون ثبت صراحتاً عنوان کرده است: کلیه معاملات با حق استرداد ولی آن که در ظاهر معامله با حق استرداد نباشد مشمول جميع مقررات راجع به به معاملات با حق استرداد خواهد بود.

بیی شرط چیست؟ در ماده ۴۵۸ قانون مدنی صراحتاً عنوان شده است: در عقد بیی متعاملاً می توانند شرط بنمایند که هر گاه بیی در مدت معینی تمام مثل ثمن را به مشتری رد کند خیار فسخ معامله را نسبت به تمام مبئی داشته باشد. (می تواند تمام یا بخشی از ثمن باشد)

## جله دوم

ماده ۳۴ تبصره ۲: دارای آیین نامه های اجرایی مهم است، پس بحث اصلی ما همیشه نحوه

اجرای اسناد رسمی یا اسناد لازم الاجرا یا اسناد با حق استرداد هست.

به موجب ماده ۹۲ قانون ثبت مدلول 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.

یعنی چه؟ یعنی مفاد اسناد رسمی ما یعنی یک سند رسمی و لازم الاجرائی را ما داریم اگر بخواهیم مفاد آن سند رسمی و لازم الاجرا را به مرحله اجرا در بیاوریم نیازی به مراجعه به محاکم دادگستری نداریم مگر در عین منقول.

اسناد رسمی اصولاً در خصوص دیون و اموال و اموال منقول قابلیت اجرایی دارد.

ولی چرا می گوییم اصولاً؟ اصولاً یعنی در اصل به این شیوه هست ولی یک استثنایی دارد (همان موردی که در ماده ۹۲ قانون ثبت قید شده است "عین منقولی که در تصرف شخص ثالث و مدعی مالکیت عین باشد")

مثال: ماشینی مورد نقل و انتقال واقع شده است یعنی مالکیتش مورد نقل و انتقال گرفته و خریدار ماشین را از فروشنده خواستار هست که ماشین را تحویل بدهد ولی فروشنده اذعان می کند که الان ماشین دست من نیست دست شخص ثالثی هست در فلان محل برو از آن جا تحویل بگیر وقتی که خریدار مراجعه می کند جهت تحویل ماشین شخص ثالث ادعا می کند نه تنها در تصرف و ید من هست بلکه مالکیتش هم متعلق به من هست در این قسمت چون مال منقولی هست که در ید شخص ثالثی هست و شخص ثالث نسبت به این مال ادعای مالکیت می کند و در تصرفش هستش دیگر از طریق اجرای ثبت قابلیت اجرایی ندارد نیاز دارد به مراجع عدلیه مراجعه بشود.

مهم: یک رای وحد رویه داریم مربوط به سال ۱۳۶۰ که می گوید نظر به اینکه مرجع نظلمات عمومی دادگستری است فلذا بجز آن که در قانون مستثنی شده است انواع مختلف دعاوی از جمله دعاوی مربوط به اسناد رسمی عووض اسناد رسمی لازم الاجرا در دادگاه های دادگستری قابل استعما و رسیدگی هستند و حکم قانون ۹۲ ثبت اسناد و



املاک مبنی بر این که مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم دادگستری لازم الاجرا است، منافات و مغایرتی با حق و اختیار اقامه دعوا در دادگاه های دادگستری ندارد و لازم الاجرا بودن اسناد مزبور مزیتی است که در قانون برای چنین اسنادی در نظر گرفته شده است تا صاحبان حق بتوانند از هر طریقی که مصلحت و مقتضی می دانند برای احقاق حق خود اقدام نمایند. ( پس اختیار دست کسی هست که می خواهد تقاضای اجرای حکم را بکند )

مثال : خانمی برای مطالبه مهریه می تواند بدون مراجعه به دادگستری مستقیماً به اجرای ثبت مراجعه بکند و با در دست داشتن مدارک تقاضای صدور اجرائیه بکند اما در خصوص رای وحدت رویه می توانیم اعلام بکنیم که چنین شخصی هم از طریق اجرای ثبت اگر هم نه اجرای ثبت برایش قابل بود یا به هر دلیلی نمی خواهد به اجرای ثبت مراجعه بکند می تواند مهریه خود را از طریق دادگستری به اجراء بگذارد ولی خب اختیار با خودش هست که به کدام مراجع مراجعه کند. (پس ماده ۹۲ محدود نکرده است)

در خصوص اجرای اسناد رسمی یک منبع مهمی داریم که طی تبصره ۲ ماده ۳۴ قانون ثبت این قضیه تاکید شده است.

تبصره ۲ ماده ۳۴ : تصویب آیین نامه ای الزامی شده است که این آیین نامه تحت عنوان آیین نامه اجرای اسناد رسمی، آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایات تصویب شده که در سال ۱۳۸۷ آخرین اصلاحیه روی این قانون اجرا شد.

مهم : پس منبع مهم برای اجرای اسناد رسمی آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراست که تصویب شده است.

در برخی قوانین اسنادی را در حکم اسناد رسمی و لازم الاجرا دانستند که این اسناد هم مشمول آیین نامه اجرای مفاد اسناد لازم الاجرا هستند مثال : تبصره ۵ اصلاح قانون افزایش اعتبارات کشاورزی مصوب ۱۳۳۸.

مهم : قانون اجرای احکام مدنی و آیین نامه اجرای مفاد اسناد لازم الاجرا بهم دیگر شباهت دارند از جنبه هایی چرا ؟ چون قانون اجرای احکام مدنی قانونی است که نحوه اجرای دادنامه هایی را که از دادگستری صادر می شود آن ها را اعلام می کند و بازوی اجرائی آن (ضمانت) همان قسمت اجرای احکام دادگستری است اما اجرای احکام باید طبق قانون اجرای احکام مدنی پیش برود اجرای ثبت هم به نوعی بازوی اجرایی هست اما طبق قانون اجرای احکام مدنی پیش نمی رود چون قانون اجرای احکام مدنی در خصوص دادنامه هایی هست که از دادگستری صادر شده اما اجرای ثبت دیگر دادنامه ای ندارد مستقیماً می خواهد مفاد یک سند رسمی را به مرحله اجرا برساند.

آیا این دو قانون با هم دیگر منافاتی (مزاحمت از لحاظ اجرائی) هم دارند ؟

نخیر؛ مقررات قانون اجرای احکام مدنی و آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا از حیث مراحل تصویب و مجریان با یکدیگر متفاوت هستند. مجریان قانون اجرای احکام مدنی در واقع دادورزان دادگستری هستند ولی مجریان آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا کارمندان قسمت اجرای ثبت هستند. پس هر یک کاربرد مخصوص خود را دارد و در مراجع متفاوت قابل اعمال و اجرا می باشد بنابراین هیچ منافاتی با هم ندارند.

وقتی می خواهیم از مرجع اجرای سند درخواست بکنیم شروع کارمان به چه صورتی خواهد بود؟ اول باید تقاضای صدور اجرائیه بکنیم اما باید ببینیم اجرائیه چیست و چگونه سندی است در این خصوص اول تعریف اجرائیه را خواهیم داشت؛ اجرائیه: به طور کلی برگه رسمی است که به دنبال درخواست ذی نفع از مراجع رسمی (مرجع قضایی، مرجع اداری، مرجع ثبتی) برای استیفای حق صادر می شود.

نکات: از برگه اجرائیه می توانیم ۳ نوع اجرائیه را نام ببریم:

۱) اجرائیه دادگاه: برگه است که از محاکم دادگستری پس از رسیدگی و صدور حکم بنا به درخواست ذی نفع "محکوم له" قاضی دادگاه بدوی صادر می کند. (یعنی ما یک درخواستی داریم و دادخواست را به دادگستری ارائه می دهیم و پرونده ما به شعبه ارجاع می شود و شعبه یا همان شعبه دادگاه به دادخواست رسیدگی می کند و نهایتاً یک دادنامه ای را صادر می کند طی این دادنامه شخصی محوم هستش شخصی محکوم له یعنی باید به نفع یکی از این اشخاص که همان محکوم له هست اجرا بشود اما مرحله اجرای حکم به عهده دادگاه نیست این قسمت از اجرای حکم واگذار می شود به اجرا احکام اما اجرای احکام به موجب چه چیزی حکم را می تواند به اجرا بگذارد؟ به موجب همان برگه اجرائیه که حکم را به مرحله اجراییه می رساند و برگه اجرائیه را کی درخواست می دهد؟ محکوم له)

۲) اجرائیه ثبتی: (عنوان درس ما) اجرائیه ای است که از مرجعیه ثبتی بر مبنای وجود یک سند لازم الاجرا صادر می شود. (همان واحد های اجرای ثبت که در ادارات ثبت مستقر هستند و مورد دوم دفاتر اسناد رسمی هستند که می توانند اجرائیه ثبتی صادر بکنند) (مثال: شخصی از بانک مبلغی را به عنوان وام اخذ کرده است قراردادی که بین وام گیرنده و بانک منعقد می شود آن قرارداد جز اسناد در حکم لازم الاجرا هستند و چون اینجور هست اگر شخص اقساط خود را پرداخت نکند بانک می تواند برای مطالبه طلبش مستقیماً به واحد های ثبتی مراجعه بکند و تقاضای اجرای صدوریه علیه شخص بدهکار را انجام بدهد.)

۳) اجرائیه مالیاتی: این اجرائی توسط سازمان مالیاتی کشور قطعی و صادر می شود. چه زمانی؟ ماده ۲۱۰ قانون مالیات های مستقیم اعلام کرده هر گاه مالیات دهنده برای پرداخت مالیات قطعی شده خود ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ برگ قطعی اقدامی انجام ندهد اداره امور مالیاتی با صدور و ابلاغ برگ اجرائیه مالیاتی زمینه را برای توقیف اموال موعده مالیاتی فراهم می کند پس اجرائیه مالیاتی از منظر قانونی سندی است که مبنای توقیف اموال و دارایی موعده مالیاتی بشمار می رود.

ماده ۵ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی قید کرده است سر دفتر پس از احراز هویت درخواست کننده و اینکه صلاحیت برای درخواست صدور اجرائیه دارد رونوشت سند را در برگ های ویژه و ظرف ۲۴ ساعت با خط خوانا در ۳ نسخه که اگر تعداد متعهدین بیشتر از یک نفر باشد باید به تعداد متعهدین تهیه کرده و موضوعی را که باید اجرا شود در محل مخصوص آن نوشته و ظرف ۴۸ ساعت از تاریخ وصول تقاضا برگ ای اجرا را امضا و به مهر ویژه رسانیده و برای اجرا نزد مسئول اجرا می رساند و رسید دریافت می کند و عملیات اجرایی بلافاصله اجرا می شود .

مهم : در خصوص برگ های اجرائیه همان ماده ۵ آیین نامه مفاد اسناد رسمی باید دو برابر تعداد متعهدین باشد بعلاوه یک نسخه اجرائیه صادر می شود .

اگر به هنگام صدور اجرائیه سر دفتر با یک اشکالی مواجه بشود یا اصلاً تردید بکند می تواند در خصوص این موضوع اجرائیه ای صادر کند یا خیر ؟ در این صورت باید از اداره ثبت محل کسب تکلیف کند و اداره ثبت محل مکلف است او را راهنمایی کند و اشکال را برطرف نماید و اگر اداره ثبت محل نتواند برطرف کند مشکل را حل کند باید از اداره کل ثبت منطقه ثبت تکلیف کند و تا تعیین تکلیف سر دفتر باید از صدور اجرائیه خودداری کند . که این مطلب در اول تبصره ۵ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی قید شده است .

اسنادی که می توان در خواست اجرای آن ها را نمود ؟ (اسنادی که دون مراجعه به دادگاه در خواست اجرا داد ) مطابق قانون ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت و ماده ۱۵ نظام نامه دفتر ثبت طلاق و ازدواج نسبت اسناد زیر که جز اسناد رسمی یا در حکم اسناد رسمی هستند می توان اجرائیه صادر نمود .

۱) اسناد رسمی نسبت به دیون و اموال منقول

۲) اسناد رسمی نسبت به املاک ثبت شده

۳) اسناد رسمی نسبت به مورد وثیقه و اجرا اعم از ثبت شده و نشده

۴) عبوض اقساطی ثبتی

۵) مهریه مذکور در قبالة نکاحیه رسمی

۶) تعهداتی که ضمن ثبت طلاق و ازدواج رجوع شده است

۷) چک های صادره بر عهده بانک ها

۸) قرداد های بانکی که در اجرای قانون عملیات بانکی بدون ربا منعقد می شود و اسناد عادی گیرندگان بانک از بانک کشاورزی

۹) سایر مواردی که در قوانین خاص ذکر شده است از قبیل اظهار نامه ابلاغ شده موضوع ماده ۱۰ مکرر اصلاحی قانون تملک پارتمان ها

نکته : اسناد رسمی که به اسناد منعجز و معلق تقسیم می شوند موضوعاتی که در سند نوشته می شود یا منعجز و بدون قید و شر است یا مشروط و معلق مانند : مثلا کسی در سندی اقرار کند مثلا ۱۰۰ میلیون تومان ب شخص ایکس بدهکار است و این بدهی را عندالمطالبه خواهد پرداخت چون دین و پرداخت آن مشروط به شرطی نشده و معلق بر حصول و عدم حصول چیزی نیست آن سند را می گوئیم سند منعجز اما اگر تعهد کند بر عکس می شود .

تبصره ۲ ماده ۵ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی صراحتا قید کرده است که ورقه اجرائیه را فقط نسبت به تعهداتی می توان صادر کرد که در سند منعجزا قید شده باشد . (شرط صدور اجرائیه نسبت به سند رسمی منعجز بودن موضوع مورد تقاضای صدور اجرائیه هست )

اگر سندی منعجز نباشد و مشروط و معلق باشد نمی توان اجرائیه صادر کرد حتما باید موضوع سند رسمی منعجز و بدون قید و شرط باشد تا بتوانیم برای آن سند اجرائیه صادر کنیم .

شرایط صدور اجرائیه ثبتی : یعنی اگر ما بخواهیم در مورد سندی اجرائیه صادر بکنیم چه شرایطی باید وجود داشته باشد تا اجرائیه محقق شود :

۱) وجود سند ؛ اجرائیه ثبتی بر مبنای سند لازم الاجرا صادر می شود یعنی اولین شرطی که برای صدور اجرای ثبتی وجود دارد این هست که یک سند لازم الاجرا وجود داشته باشد تا ما بتوانیم تقاضای صدور اجرائیه بکنیم . (مهم نیست که سند لازم الاجراست یا در حکم لازم الاجرا مثل چک )

۲) سند رسمی لازم الاجرا منعجز و محقق الوقوع باشد .

۳) صلاحیت مرجع صادر کننده : یعنی مرجعیه ای که می خواهد اجرائیه را صادر بکند باید طبق قانون صلاحیت داشته باشد و این افراد یا مرجع ها کسانی هستند که شامل دفتر اسناد رسمی و یا واحد ثبتی هستند و در مورد مهریه هم دفاتر ثبت ازدواج و طلاق .

سوال : آیا رای دادگاه دادنامه ای را که از مرجع قضایی یعنی یک شعبه دادگستری صادر شده یا از طریق اجرای ثبت قابلیت اجرا دارد ؟ خیر در مورد این مورد از ارا و دادنامه ها مرجع صالح اجرا همان اجرای احکام دادگستری هست .

۴) وجود جهت قانونی برای صدور اجرائیه هست : یعنی حق مطالبه اجرای مفاد سند می بایستی بر مبنای جهات قانونی باشد یعنی شخصی که اجرائیه بر علیه او صادر می شود می بایستی مطابق جهات قانونی مدیون تلقی بشود در غیر اینصورت امکان صدور اجرائیه وجود ندارد مثال : شخصی در عقد نکاح مهریه ای را تعیین می کند و بعد چند سال زوجه با در دست داشتن سند ازدواج به دفتر ثبت مراجعه می کند و در خواست صدور اجرائیه می کند اما مرجع بعد



از بررسی موضوع پی می برد اصلا زوجه مدیون تلقی نمی شود یعنی چیزی از بابت مهریه بر زمه زوج وجود ندارد مشخص نیست سکه است ملک هست یا ماشین ( دینی به صورت قانونی وجود ندارد تا اجرائیه صادر شود ) .

۵) تقاضای ذی نفع : اگر کل ۴ شرط بالا وجود داشته باشد اما ذی نفع وجود نداشته باشد امکان صدور اجرائیه ثبتی وجود ندارد .

ماده ۴۷ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی صراحتا عنوان کرده است که تقاضا صدور اجرائیه باید به وسیله تقاضانامه از ناحیه ذی نفع یا قائم مقام او از دفتر اسناد رسمی که سند مورد اجرایی در آن ثبت شده به عمل آمده و رسید دریافت دارد .

## جلسه سوم

یک سری مطالب در مورد اجرایی و شرایط اجرایی ثبتی و همچنین ماده ۳۴ قانون ثبت رو توضیح دادم مطالب امروز در مورد نحوی اجرای اسناد رسمی و همچنین نظریه شورای نگهبان در خصوص ماده ۳۴ قانون ثبت و قبل از در واقع اولین عنوان درسی این جلسه را خدمتتان عرض می کنم صدور اجراییه یعنی چه مرجعی صلاحیت صدور اجراییه در مورد سند را دارند مرجع صدور اجراییه در مورد اسناد قبل از مراجع صالح برای صدور اجراییه را بررسی می کنیم مراجع صدور اجراییه در مورد اسناد رسمی و اسنادی که در حکم سند رسمی لازم الاجرا هستند با هم متفاوت است یعنی مراجع ستادشان از هم متفاوت است .

پس مرجع صدور اجراییه خودش در واقع دو شاخه میشود بخش اول صدور اجراییه در مورد اسناد ثبت شده یعنی چپ یعنی اسنادی که در دفتر اسناد رسمی به ثبت رسیده اند پس چرا این تفکیک را قائل شدیم به خاطر اینکه با توجه به نوع سند مرجع صلاحیت دار برای صدور اجراییه هم متفاوت خواهد بود اولین بخش ما صدور اجراییه در مورد اسناد ثبت شده است این خودش شامل چند عنوان و گزینه میشود مورد اول در خصوص اسناد رسمی لازم الاجرا نسبت به دیون واموال منقول و املاک ثبت شده است یعنی اگر سند ثبت شده راجب دیون اموال منقول و املاک ثبت شده باشد مرجع صالح برای صدور اجراییه دفتر اسناد رسمی خواهد بود مورد دوم املاک مورد وثیقه و اجاره یعنی اون دسته از املاکی که مشمول قانون روابط موجر و مستاجر هستند مرجع صدور و اجراییه دفتر اسناد رسمی خواهد بود مورد سوم اموال غیر منقول که مهریه قرار گرفته و به ثبت دفتر املاک رسیده باشد در این صورت مرجع صدور اجراییه دفتر اسناد رسمی خواهد بود نهایتا مورد چهارم مواردی که موجر یا درخواست وصول وجه قبوض قساقساطی فسخ و تخلیه مورد اجاره را بخواهد دفتر اسناد رسمی اولین مرجع برای صدور اجراییه است حالا در واقع مفهوم مخالف مطلبی که خدمتون عرض کردم اگر سند راجب ملک ثبت نشده باشد یا موضوع وثیقه یا اجاره که گفتیم مشمول قانون روابط



مالک و مستاجر نباشد در این صورت دفتر خانه تنظیم کننده سند نمیتواند نسبت به ان اجراییه صادر کند در این صورت ذی ربط بایستی به دادگاه عمومی ثبت صلاحیت دار مراجعه کند پس اگر سند راجب ملکی ثبت نشده باشد یا موضوع ان سند یا وثیقه یا اجاره مشمول روابط مالک یا مستاجر نشده باشد در این صورت ان دفتر اسناد رسمی نمیتواند نسبت به ان سند اجراییه صادر کند ان شخص باید به دادگاه عمومی صلاحیت دار مراجعه کند اما مرجع صلاحیت دار دوم برای صدور اجرائیه کجا می تواند باشد اداری ثبت محل است مرجع دوم ادره ثبت محل است اداری ثبت سند در خصوص چه موثری صلاحیت دارد

برای صدور اجراییه اداره ثبت محل ۷ یا ۸ مورد صلاحیت دارد اولین مورد در خصوص بدهی های راجب عوارض موضوع ماده ۷۷ قانون شهرداری میشود این ماده میگوید رفع هر گونه اختلاف بین معدی و شهرداری در مورد عوارض به کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارت کشاورزی و دادگستری دانجمن شهر ارجاع میشود و تصمیم کمیسیون مزبور قطعی است بدهی های که طبق این کمیسیون تشخیص میشود طبق مقررات اسناد لازم الاجرا به وسیله اداری ثبت و قابل وصول میشود یعنی اگر اختلافی بین شخص و شهرداری در خصوص عوارض پرداخت و میزان عوارض پیش بیاید حل این اختلاف به کمیسیونی که مرکب از نمایندگان وزارت کشاورزی و دادگستری و شورای شهر است ارجاع میشود تصمیمی که گرفته میشود اتحاز است تصمیم قطعی است حالا اگر معدی یعنی کسی که قرار است این عوارض را پرداخت کند از نظر کمیسیون بدهی خودش را پرداخت نکرد در واقع طبق ماده ۷۷ قانون شهرداری طبق مقررات اسناد لازم الاجرا به وسیله اداری ثبت این بدهی قابلیت وصول دارد و اجرا ثبت موکلف است بر طبق تصمیم کمیسیون باید به صدور اجراییه وصول طلب شهرداری مبادرت نماید دومین مورد اجراییه در خصوص قانون راجب اعتبار ائناد عادی و وام های پرداختی شرکت های تعاون در خصوص صدور اجراییه اما این ماده واحده چه میگوید اسم ماده واحده ماده واحده ی روستایی عشایری و صیادی گفته اسناد و قراردادهای مربوط به وام ها و قرض الحسنه های اتحادیه ها و شرکت های تعاونی و روستایی و کشاورزی به اعضا مشروط به این که اصل مبلغ وام از یک میلیون ریال تجاوز نکنند در حکم اسناد رسمی طلقی و از حیث اجرا تابع مواد ایین نامه اجرایی اسناد رسمی است طبق این ماده وام های که در واقع موسسات و قرض الحسنه ها و شرکت ها و تعاونی به اعضا پرداخت میکنند در حکم اسناد رسمی است.

از حیث اجرا تابع مفاد ایین نامه اجرایی اسناد رسمی است به همین دلیل صدور اجراییه از طریق اداری ثبت محل خواهد بود پس دومین صلاحیتی که اداری ثبت محل دارد ماده ۱۰۳ قانون شهرداری قدور اجراییه به عهده اداری ثبت محل خواهد بود مورد بعدی صدور اجراییه نسبت به چک بانکی مرجع ماده ۲ قانون صدور چک میدانیم که طبق ماده ۲ قانون صدور چک چک در حکم اسناد رسمی لازم الاجرا است پس اگر شخصی بخواهد در خصوص چکی اجراییه ای صادر کند مرجع صلاحیت دار برای این چک اداری ثبت محل خواهد بود

مورد بعدی صدور اجرایه موضوع ماده ۱۵ قانون عملیات بدون ربا یعنی چه ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا اعلام میکنند که کلیه قراردادهای که در اجرای این قانون مبادله می گردد به موجب قرارداد که بین طرفین منعقد میشود در حکم اسناد رسمی بوده و در صورتی که مفاد آن طرفین اختلافی نداشته باشند لازم الاجرا است.

مورد بعدی در صلاحیت اداری ثبت محل است اجرایه نسبت به اظهارنامه در خصوص یهم بدهی مالک سهم موضوع ماده ۱۰ مکرر قانون تملک آپارتمان است یعنی اگر یکی از واحدین یا مالک یک مجتمع مسکونی یک آپارتمان نسبت به سهم بدهی خودش اقدام نکند مثلاً حق شارژ یا حقی که بابت تعمیر مساعات آپارتمانات دز نظر گرفته شده است اگر نسبت له سهم بدهی خود اقدام نکند اظهار نامه برای این شخص ارسال میشود اگر به آن هم توجهی نکند مطابق ماده ۱۰ مکرر قانون تملک آپارتمان ها میشود در مورد این شخص نسبت به صدور اجرایه اقدام کرد اجرایه که برای این شخص در نظر گرفته شده در صلاحیت اداری ثبت محل است مورد بعدی صدور اجرایه نسبت به قبوض اقساطی بدون قید و شرط و یعنی در چپ در مورد قبوض اقساطی مربوط به اسناد رسمی درخواست صدور اجرایه از اداری ثبت محل است در تهران هم از طریق اداری ثبت به عمل میاید مگر اینکه ژلبکار بخواهد از شرط سند هر نوع که باشد استفاده کند یا ماجر در خواست وصول وجه قبوض اقساطی و فسخ و تخلیه مورد اجاره رو هم داشته باشد که در این صورت باید به دفترخانه اسناد رسمی تنظیم کننده سند اجاره مراجعه کند ولی اگر فسخ و تخلیه درخواست ماجر نباشد و فقط در واقع بخواهد که یکی از قبوض اقساطی و جهش واصل شود یعنی مثلاً برای اجاره بها اگر قبض صادر شده ولی اجاره بها پرداخت نشده اگر تقاضای این را داشته باشد که میتواند به اداری ثبت محل مراجعه کند.

مورد بعدی در خصوص مهریه و تعهداتی که ضمن عقد و همچنین در خصوص طلاق صورت گرفته میخواستیم ببینیم که مرجع صالح برای صدور اجرایه هستش اگر موضوع لازم الاجرا یعنی موضوع سند لازم الاجرا مهریه یا تعهداتی باشد که ضمن عقد یا طلاق نامه یا رجوع نامه در واقع شرط شده باشد اگر اجب اموال منقول باشد درخواست صدور اجرایه از دفتر ازدواج یا طلاقی که سند راثبت کرده است به عمل میاید و مرجع صدور اجرایه دفتر ازدواج و طلاق در واقع مرجع معتبری است اما اگر این شرط یا تعهد مربوط به اموال غیر منقول ثبت شده و در دفتر املاک باشد در خواست اجرایه باید از دفترخانه اسناد رسمی تنظیم کننده سند باشد یعنی صورت بگیرد اگر مربوط به اموال غیر منقول ثبت نشده باشد باید به دادگاه مراجعه بکند طرفین طبق قانون ۳۴ قانون ثبت ماده ۳۴ مصوب ۱۳۵۱ چنین مطالبی در خصوص فروش املاک مورد وثیقه اعلام کرد که این ماده مورد انتقاد شدید شورای نگهبان قرار گرفته شورای نگهبان اعلام کرده است که این ماده در واقع قانونی نیست.

باید اصلاح شود ماده ۳۴ قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ اعلام کرد در مورد معاملات متکور در ماده ۳۳ و کلیات معاملات شرطی و رهنی راجب اموال غیر منقول در صورتی که بدهکار ظرف مدت مقرر در سند بدهی خود را نپردازد بستانکار میتند وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند درخواست طبق قانون ماده اگر شخصی در واقع طلبکار است درخواست بکند کل عین مرحونه به مرتحن واگذار میشود کی؟ در صورتی که خریدار برای این مال وجود نداشته

باشد و این که قیمت این مال بیش از دین باشد مورد بررسی قرار نمیگیرد یعنی اینکه اگر شخص مالی را به وثیقه بگذارد و وامی را دریافت بکند و نتواند اقساط وام را پرداخت کند طلبکار میت اند وثیقه را از طریق دفاتر اسناد رسمی به مرحله فروش و مزایده گزارد و اوجهی نمی کرد که اگر مثلاً مبلغ بدهی شخص بدهکار ۶ میلیون تومن باشد قیمت مال مورد وثیقه ۱۰ میلیون تومن باشد اگر خریدار پیدا نمی شد کل این ملک یا وثیقه یا هر چیزی که بود را به مالکیت شخص طلبکار در می آوردند اینجا شورای نگهبان اعلام کرد که ماده ۳۴ قانون ثبت مغایر با شرع است چرا؟ چرا مغایر با شرع است نظر به اینکه بر اساس نظریه شماره فلان فقه های شورای نگهبان ماده ۳۴ قانون ثبت از لحاظ واگذاری کل عین مرحونه به مرتحن در صورتی که قیمت آن بیش از دین باشد مغایر با موازین شرعی تشخیص داده شده بر ایناساس در واقع غیر شرعی است بنابراین ماده ۳۴ ثبت ۱۳۵۱ در سال ۱۳۸۶ مورد اصلاح قرار گرفت به این صورت که ماده ۳۴ اعلام کردن در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده ۳۳ قانون ثبت راجب اموال منقول و غیر منقول در صورتی که بدهکار ظرف مدت مقرر در سند بدهی خود را نپردازد طلبکار میتواند از طریق صدور اجراییه وصول طلب خود را توسط دفتر خانه تنظیم کننده سند در خواست کند چنان که که بدهکار ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اجراییه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید تقاضای پستانکار اداری ثبت پس از ارزیابی تمام مورد معامله و قطعیت آن حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی با بر گزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتحن به میزان طلب قانونی اقدام و مازاد را به راحن مسترد مینماید اصل مهم در این اصلاحیه مازاد را به راحن مسترد می کند قبل از ماده ۳۴ این رانداشت یعنی اگر خریداری پیدا نمیشد و شخص نمی توانست بدهی خود را پرداخت کند وثیقه بدون اینکه در نظر بگیرن که قیمت این وثیقه چقدر است آیا مازاد بر بدهی یا خیر کلاً به مالکیت مرتحن در می آمد .

اما بعد از اصلاح با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتحن اقدام میشود یعنی مزایده صورت میگیرد بعد از اینکه فروش رسید به میزان در واقع طلب قانونی به مرتحن پرداخت میشود مازاد به راحن مسترد میکند .

## جلسه چهارم

نحوه صدور اجرائیه نسبت به چک بانکی : طبق قانون چک های صادره عهده بانک هایی که طبق قوانین یا در داخل کشور دایر می شود یا شعب آن ها در خارج کشور هستش این اسناد جزو اسناد لازم الاجرا هستند . ( در حکم لازم الاجرا یعنی سند رسمی نیست ولی مزایا و مواردی را که قانون گذار برای اسناد رسمی در نظر گرفته برای آن ها نیز صدق می کند )

از تاریخ ابلاغ اجرائیه متعهد بایستی ظرف ۱۰ روز مفاد آن را به موقع اجرا در بیاورد مگر موضع اجرائیه تسلیم عین منقول باشد مثل همان مثال ماشین در این صورت در مدت ۱۰ روز باید عین ماشین را تحویل بدهد اما اگر ماشین را تسلیم نکنند در این صورت مامور اجرا باید آن ماشین را به همراه منافعش ( یعنی وقتی ۲ ماشین دست طرف بوده و باید تحویل میداد و نداده ؛ منافع آن را در نظر می گیرند و قسمت اجرا آن را محاسبه می کند ) و در صورتی که به منافع هم اجرائیه صادر شده باشد عین مال به همراه منافعش از متعهد اخذ می شود و بعد از متعهد له رسید دریافت می شود .

اگر مال منقول در تصرف شخصی غیر متعهد باشد : مامور اجرا آن مال را از متصرف می گیرد و تحویل متعهد له می دهد استثنایی وجود دارد در اینجا که اگر متصرف نسبت به عین یا منافع آن مال منقول ادعای مالکیت بکند در این صورت شخص مامور اجرا نمی تواند معترض این اجرائیه باشد یعنی ادامه نمیدهد و متعهد له باید برای حل مشکل به دادگاه مراجعه کند .

اگر مال غیر منقول در تصرف شخص ثالثی باشد با استناد به سند رسمی یا حکم دادگاه نسبت به منافع آن مال غیر منقول ادعای حقی بکند ( این سند رسمی یا حکم دادگاه در صورتی برای ما معتبر خواهد بود که تاریخ آن سند مقدم بر سند مورد اجرا باشد ) در این حالت مامور اجرا آن مال غیر منقول را با رعایت حقوق و تصرفات مستند به حکم یا سند رسمی به متعهد له تحویل خواهد داد و اگر متعهد له اعتراضی داشته باشی می تواند به دادگاه مراجعه بکند .

ماده ۲۸ این نامه اجرای مفاد اسناد رسمی هم در مورد مال منقول و هم مال غیر منقول بیان کرده این موضوع را : اگر اجرائیه بر تسلیم عین منقول صادر شده باشد و تا ۱۰ روز پس از ابلاغ متعهد آن را تسلیم نکنند مامور اجرا عین آن را و منافع آن را در صورتی که اجرائیه بر منافع آن صادر شده باشد به متعهد له تحویل داده و رسید دریافت کرده مگر آنکه مال در تصرف غیر بوده و شخص ثالث ادعای مالکیت بکند و دعوای مالکیت کند در این صورت مامور اجرا نمیتواند معترض باشد و متعهد له می تواند به دادگاه مراجعه کند .

اگر اجرائیه در خصوص تسلیم اموال غیر منقول ثبت شده صادر شده باشد و متصرف نسبت به منافع آن به استناد حکم دادگاه یا سند رسمی صادره دعوای حق کرده باشد مال با رعایت حقوق و تصرفات مستند به حکم یا سند رسمی تحویل متعهد داده می شود و اگر متعهد اعتراضی داشته باشد می تواند به دادگاه مراجعه کند. ( از لحاظ تاریخ مقدم بر سند شخص متعهد له باشد )

اگر موضوع اجرائیه عین منقول معینی باشد ولی تلف شده یا در دسترس نیست تسلیم به متعهد له امکان پذیر نیست حتی اگر اجرائیه ای هم صادر شده باشد در این صورت متعهد له می تواند قیمت روز اجرای تعهد را بخواهد. در اینصورت بهای آن مال توسط کارشناس ناپید می شود و از طریق اجرای ثبت این مبلغ از متعهد اخذ و از متعهد له تحویل داده می شود و رسید دریافت می شود ( ماده ۲۹ این نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا می گوید هر



گاه موضوع اجرائیه عین معین منقول بوده و به آن دسترسی نبوده یا مال کلی فاصله بوده یا متعهد از انجام تعهد امتناع ورزد یا تل آن در خارج یافت نشود متعهد له می تواند بهای روز اجرای تعهد را بخواهد در این مورد رئیس ثبت محل بهای مزبور را به وسیله کارشناس رسمی تعیین و از متعهد خواست گرفت مگر اینکه در سند ترتیب دیگری بین آن ها باشد که در این صورت طبق آن اجرا خواهد شد.

ماده ۳۴ این نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا می گوید در صورتی که اجرائیه برای انجام تعهدی از قبیل تعمیر بنا، قنات یا تکمیل ساختمان یا بنای جدید یا قرص اشجار و امثال صادر شده است متعهد پس از ابلاغ اجرائیه اقدام و انجام آن نماید اداره ثبت متعهد را الزام به انجام تعهد یا پرداخت هزینه های لازم برای انجام آن می نماید اگر متعهد اقدام نکند متعهد له می تواند با اطلاع اداره ثبت و هزینه خود تعهد مزبور را انجام دهد و اگر کیفیت انجام تعهد یا تعیین میزان هزینه آن محتاج به نظر کارشناس باشد اداره ثبت یک نفر کارشناس رسمی برای تعیین کیفیت انجام تعهد یا هزینه آن تعیین خواهد کرد و حق الزحمه کارشناس به میزان مناسبی جز سایر هزینه ها از متعهد له توسط اجرای ثبت دریافت می گردد و متعهد له حق دارد کلیه هزینه ها را از متعهد توسط اجرای ثبت مطالبه و دریافت نمایند.

و اگر چگونگی انجام تعهد یعنی کیفیت انجام تعهد یا برآورد میزان هزینه احتیاج به جلب نظر کارشناس داشته باشد اداره ثبت کارشناس تعیین می کند که دستمزدشان ابتدا به وسیله متعهد له پرداخت میشخص کارشناس چگونگی انجام تعهد و برآورد میزان هزینه را در واقع نظرش را اعلام می کند و بر اساس اون شخص متعهد آن تعهد را به اجرا در می آورد و نهایتاً از اداره ثبت می خواهند این ها را از متعهد وصول بکنند.

نکته: وجه التزام یک حالت ضمانت اجرایی محسوب میشود در قرارداد ها که طرفین مقرر می کنند. در بعضی از اسناد برای تخلف از انجام تعهد وجه التزام تعیین می کنند.

وجه التزام دو نوع دارد یا وجه التزام تاخیر انجام تعهد است (روز شماری) یا وجه التزام تاخیر انجام عدم تعهد (کلی). اگر وجه التزامی در یک سند تعیین شده باشد و برای آن سند رسمی اجرائیه صادر شده باشد آن وقت هر گاه در سند برای تاخیر انجام تعهد وجه التزام تعیین شده باشد مطالبه وجه التزام مانع مزالبه انجام تعهد نخواهد بود. اما در وجه التزام عدم انجام تعهد در این صورت متعهد له نمی توان هر دو را بخواهد یا مبلغ یا انجام تعهد. (ماده ۳۶ این نامه مفاد اسناد رسمی: هر گاه در سن برای تاخیر انجام تعهد وجه التزام معین شده باشد مطالبه وجه التزام مانع مطالبه اجرای تعهد نمی باشد ولی اگر وجه التزام برای عدم انجام تعهد مقرر شده باشد متعهد له فقط می تواند یکی از آن ها را مطالبه کند.

ماده ۳۵ این نامه: اگر شخص متعهد قبض اداره دارای را در ارتباط با پرداخت مالیات یا قبض شهرداری را در خصوص عوارض قانونی یا فیش بانکی برای پرداخت بدهی به شخص متعهد له یا حکم دادگاهی که اشاره به برائت ضمه متعهد



دارد به اداره ثبت ارائه بکند در اینصورت طبق ماده ۳۵ ایین نامه در مورد قیش بانکی باید مراتب را از بانک استعلام بکنند و تایید آن را بخواهند و اگر بانک آن را تایید کرد پس از تایید باید مبلغ بدهی را محاسبه بکند بعد مفاد اجرائیه را به مرحله اجرا بگذارند .

اگر ابراء مدیون را نسبت به خسارت یا قسمتی از اصل ابراء بکند متعهد له این ابرام مانع از صدور اجرائیه و ارزیابی و مزایده تمام مورد وثیقه نخواهد بود ( ماده ۳۸ ایین نامه )

ماده ۳۹ : در کلیه پرونده های اجرایی که مورد مزایده به بستانکار واگذار می شود بدهکار می تواند تا قبل از تنظیم و امضای سند انتقال اجرائی یا تحویل مورد حسب مورد اقدام به پرداخت بدهی خود نماید .

اما در خصوص بازداشت اموال بدهکار :

با توجه به اینکه مدیون یا همان متعهد پس از ابلاغ اجرائیه ممکنه اموال خودش را بفروشد و قصد فرار از پرداخت دین داشته باشد و با این کار امکان اجرای سند را منتفی بکند ماده ۴۱ ایین نامه به متعهد له اجازه داده بازداشت اموال متعهد را داشته باشد .

## جلسه پنجم

هرگاه محل اقامتگاه متعهد در سند تعیین نشده یا محلی که تعیین گردیده صحیح نباشد یا محل اعلامی متعهد از بین رفته باشد یا موافق با واقع نباشد یا اساسا شناخته نشده باشد تکلیف چیست؟ خطاریه ظرف ۲۴ ساعت در یک روزنامه کثیرالانتشار محل و یا اگر در محله روزنامه نباشد در نزدیکترین محله و در روزنامه ی کثیرالانتشار آن محل یکبار این اجرائیه آگهی می شود و در آگهی قید میشه که ظرف ده روز پس از انتشار آگهی عملیات اجرایی جریان خواهد یافت.

اما اگر متعهد فوت شده باشد تکلیف چیست؟ هرگاه متعهد قبل از صدور اجرائیه فوت شود و درخواست صدور اجرائیه علیه وراثت به عمل اید اجرائیه در منزل مورث به آنان ابلاغ واقعی میگردد. و اگر ابلاغ به هریک از آنان ممکن نگردد و اقامتگاه خود را اعلام نکرده باشند و متعهد اللحن نتواند اقامتگاه او را تعیین نماید ابلاغ اجرائیه به وسیله درج در جراید به عمل می اید.

اگر متعهد فوت بکند ابلاغ اجرائیه به چه شکل خواهد بود؟ اگر متعهد قبل از صدور اجرائیه فوت شود و متعهد اللحن درخواست صدور اجرائیه نماید صدور اجرائیه علیه وراثت به عمل می اید. وقتی اجرائیه صادر شد در خانه متعهد متوفی به وراثت او ابلاغ واقعی خواهد شد.

اگر در محل اقامتگاه مورث ابلاغ واقعی به وراث امکان پذیر نباشد چه باید کرد؟ در این صورت ابلاغ اجراییه به وسیله درج در جراید صورت میگیرد. اگر وراث در محل اقامتگاه متعهد متوفی نباشند و ابلاغ واقعی به آنها صورت نگیرد متعهد اللحن میتواند محل اقامتگاه این اشخاص را اعلام بکند و در محل آن اقامتگاه ابلاغ اجراییه به صورت واقعی اعلام میشود اما اگر متعهد اللحن نتواند اقامتگاه این اشخاص را پیدا کند ابلاغ واقعی ممکن نخواهد بود و نهایتاً اجراییه از طریق درج در جراید ابلاغ خواهد شد.

در رابطه با این دو عنوان مواد مرتبط قانونی: ماده ۱۸ و ۱۹ این نامه ی اجرای مفاد رسمی لازم الجرا. ماده ۱۸ اعلام میکند که هرگاه محل اقامت متعهد در سند اعلام نشده یا محلی که تعیین گردیده موافق با واقع نباشد یا محل اعلام شده بنا به دلایلی از بین رفته باشد یا اساساً شناخته نشود اجراییه ظرف ۲۴ ساعت در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار محل اعلام میشود و اگر در محل روزنامه نباشد در روزنام ی کثیرالانتشار نزدیک ترین محل فقط یکبار اگهی خواهد شد و در اگهی باید ذکر شود که ظرف ۱۰ روز پس از انتشار اگهی عملیات اجرایی جریان خواهد یافت و در صورتی که متعهد اللحن متعهد را معرفی نماید اجراییه طبق مقررات ابلاغ واقعی خواهد شد.

ماده ۱۹: هرگاه متعهد قبل از صدور اجراییه فوت شود و درخواست صدور اجراییه علیه ورثه به عمل آید اجراییه در اقامتگاه مورث به آنها ابلاغ واقعی میگردد در صورتیکه ابلاغ واقعی در محل مذکور به هریک از آنها میسر نگردد یا کسی که به نحو مذکور ابلاغ واقعی به او ممکن نکرده اقامتگاه خود را اعلام ندارد و متعهد اللحن نیز نتواند اقامتگاه او را به ترتیبی که ابلاغ واقعی میسر گردد تعیین نماید ابلاغ اجراییه با رعایت ماده ۱۸ فوق الذکر بوسیله درج در جراید به عمل می آید. تبصره: در صورتی که متعهد پس از صدور اجراییه و قبل از ابلاغ فوت کند طرز ابلاغ به ورثه به ترتیب مزبور خواهد بود.

اگر متعهد صغیر یا مهجور باشد ماده ۲۰ تکلیف را روشن میکند اجراییه و سایر عملیات اجرایی حسب مورد به ولی یا قیم او ابلاغ میشود. برای مثال من به عنوان مالک یک ملک به شخص دیگری ای وکالت نام دادم وکیل من که بهش وکالت نام دادم برای اینکه عملی را انجام بده ملک من را وسیقه ی دین خودش میکند و نمیتونه از عهده انجام تعهدش بر بیاد نهایتاً درمورد ملکی که مالکش منم اجراییه صادر میشه .

در اینگونه مواقع چنانچه منتهی به صدور اجراییه شود غالباً ابلاغ اجراییه هم به بدهکار هم به مالک ضرورت دارد چون معمولاً مالک باید اطلاع پیدا کند از اینکه درمورد ملکش اجراییه صادر شده و ممکنه خودش از انجام اون دین بر بیاد و ملکش رو از وثیقه بودن ازاد کنه پس اجراییه ای که علیه مدیون صادر شده هم به مدیون و هم به مالک ابلاغ میشه و به هر دو بعد از ابلاغ تازه عملیات اجرایی ادامه پیدا میکند.

ابلاغ یا به صورت واقعی یا به صورت درج در جراید انجام شده مرحله بعد چیست؟ بعد از صدور اجراییه متعهد موظف است که ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اجراییه مفاد اون رو به مرحله ی اجرا بزاره. یا اگر نمیتواند ترتیبی برای پرداخت

دین خود بدهد اگه اینکارو هم نکنه باید مالی معرفی کنه که اجرای سند رو میسر کنه. اگر خودش هم قادر به اجرای مفاد اجراییه نباشه باید ظرف ۱۰ روز صورت جامع داریی خودش رو به مسعول اجرا بده و اگه مالی نداره صراحتاً اونو اعلام کنه.

اگر به هیچ عنوان قادر به انجام تعهد خود نیست در این صورت ادامه ی ماده ی ۲۱ میگوید باید ظرف همان مدت صورت جامع دارای خود را به مسعول اجرا بدهد و اگر مالی ندارد صریحاً اعلام کند بدهکاری که در مدت مزکور قادر به پرداخت دین خود نبوده مکلف است هر موقع که متمکن از پرداخت تمام یا قسمتی از بدهی خود گردد باید انرا بپردازد اگر حالت اعصار ثابت شود ولی بستانکار بعد از سپری شدن مدت زمانی مالی از مدیون شناسایی کند بلافاصله میتواند به قسمت اجرا اعلام بکند و تعقیب اجراییه طلبش رو از پی بگیره.

اما در ارتباط با قسمت دوم ماده ی ۲۱ که گفته مالی معرفی کند که اجرای سند را ممکن کند. به فرض اگر دینش پرداخت ۵۰ میلیون هست نمیتونه مالی معرفی کنه ارزشش ۱۰ میلیون هستش باز امکان به مرحله ی اجرا در اومدن اجراییه نیست ماده ی ۲۲ این مطلبو گفته که قیمت مالی که برای بازداشت معرفی میشود باید متناسب با دین بوده باشه و قسمت دومش میگه و نیز بلا مانع بودن آن جهت استیغای موضوع لازم اجرا محرز باشد. یعنی اینکه ایا سند کاملاً ازاد هست یا خیر. پس هم باید سند ازاد باشد و از طرفی قیمت اون مال متناسب با مبلغ دین باشه که این دو جهت را حتماً قسمت اجرا بررسی میکند.

اگر شخص متعهد خود مالی برای معرفی نداشته باشد ممکن است یکی از بستگانش یا دوستانش مال خود را برای اجرای اجراییه معرفی میکنه بعد از معرفی این مال قسمت اجرا نسبت به بازداشت اون مال اقدام میکنه میگیریم پس از بازداشت دیگه معرفی کننده حق انصراف نداره.

اگر شخص ثالث خود مال را معرفی نکند و مال شخص ثالث توسط مدیون بخواد معرفی بشه ایا امکان پذیره؟ در صورتی امکان پذیر خواهد بود که مدیون از جانب مالک برای انجام این امر وکالت داشته باشه و این وکالت نامه دلالت صریح بر بلامانع بودن این امر داشته باشه.

تبدیل مال: شخص مدیون میاد مالی رو به عنوان مال خودش معرفی میکنه و تقاضای بازداشت این مال رو انجام میده که پس از فروش این مال مبلغ بدهی پرداخت بشه. در صورتی که متعهد تبدیل مال را بخواد انجام بده ایا این تقاضا مورد قبول اجرا هست یا نه؟ در صورتی که متعهد تبدیل مال مورد اجراییه رو بنا به دلایلی خواستار بشه این امر ممکنه مورد قبول اجراییه قرار بگیره ولی چند شرط داره که در صورت تحقق این شروط با وجود این شروط مورد قبول قرار میگیره اگر این شروط وجود نداشته باشن تبدیل مال بازداشتی امکان پذیر نخواهد بود دو شرط دارد.

شرط اول : مال معرفی شده متناسب با دین یوده و یلامانع بودن آن جهت استیعفای موضوع لازم الاجرا از هر جهت محرز باشد .

شرط دوم: فروش مال دوم اسان تر از فروش مال اول باشد

چندبار شخص میتواند تقاضای تبدیل مال را داشته باشد؟ این تقاضا فقط یک مرتبه ان هم تا قبل از انتشار اگهی مزایده پذیرفته خواهد شد. اگر مال دوم به اندازه ی مال اول سهل فروش نباشد نمیتوانیم اون تبدیل مال را انجام دهیم مگر به رضای ذینفع.

مواد قانونی مرتبط با مطالب بالا مواد ۲۲ ۲۳ ۲۴ ۲۵ ۲۶ و ۲۷ ایین نامه ی اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا

ماده ی ۲۳ معرفی مطالبات از طرف متعهد در صورت قبول متعهد له اشکال ندارد هرچند که مطالبات معجل باشد.

ماده ۲۴: ثالث میتواند مال خود را برای اجرای اجرائیه معرفی کند در این صورت پس از بازداشت از طرف اجرا معرفی کننده حق انصراف ندارد .

ماده ۲۴: معرفی مال شخص ثالث توسط مدیون سند وکالتا از جانب مالک در صورت دلالت صریح وکالت نامه رسمی بر این امر مانعی ندارد.

ماده ۲۵: معرفی مال از طرف بدهکار یا ثالث مانع از تقاضای بازداشت اموال دیگر مدیون از طرف متعهد له نخواهد بود شروط به اینکه فروش آن اسان باشد اموال سهل فروش ازاد شده و معادل مال بازداشت شده از اموالی که قبلا بازداشت شده رفع بازداشت میشود که این تقاضا از طرف متعهد له فقط برای یک مرتبه ان هم تا زمانی که اگهی مشاهده منتشر نشده باشد .

ماده ۲۶: در صورتی که مال به اسانی قابل فروش باشد نمیتوان آنرا به مال دیگر تبدیل کرد مگر به رضای ذی نفع. مطالب بالا در ارتباط با معرفی مال بودند .

جلسه ششم

مبحث : موضوع دین مال منقول باشد یا غیر منقول .

یعنی من به شخصی ۱۰ میلیون بدهکارم در مقابل این طلب میروم تقاضای صدور اجرائیه می کنم . اما بعضی اوقات موضوع تعهد تسلیم مال منقول یا غیر نقول است به فرض یکی ماشین را به من فروخته ولی از تحویل آن خودداری



می کند ثمن را هم تحویل گرفته ولی از تحویل ماشین سر باز می زند در اینجا موضوع تعهد دین در قالب وجه رایج نیست بلکه آن دین تسلیم مال منقول هست یا برعکس موضوع دین یا تعهد شخصی در خصوص دیگری دارد تسلیم مال منقول باشد.

از تاریخ ابلاغ اجرائیه متعهد بایستی ظرف ۱۰ روز مفاد آن را به موقع اجرا در بیاورد گر موضوع اجرائیه تسلیم عین منقول باشد مثل هپمان مثال ماشین در این صورت در مدت ۱۰ روز باید عین ماشین را تحویل بدهد اما اگر ماشین را تسلیم نکند در این صورت مامور اجرا باید آن ماشین را به همراه منافعهش ( یعنی وقتی ۲ ماشین دست ظرف بدهد باید تحویل میداد و نداده ؛ منافع آن را در نظر می گیرند و قسمت اجرا آن را محاسبه می کند ) و در صورتی که به منافع هم اجرائیه صادر شده باشد عین مال به همراه منافعهش از متعهد اخذ می شود و بعد از متعهد له رسید دریافت می شود.

یک حالتی که در اینجا پیش می آید این است که اگر مال منقول موضوع اجرائیه در تصرف دیگری باشد یعنی در تصرف شخصی غیر از متعهد باشد : اگر مال منقول مورد اجرائیه در تصرف غیر باشد و متصرف نسبت به عین و منافع ادعای مالکیت داشته باشد در این صورت مامور اجرا متعرض آن نمی شود و در این صورت شخص متعهد له به دادگاه مراجعه کند ادامه این اجرا از طریق اجرائیه امکان پذیر نخواهد بود چون شخص متصرف نسبت به دعین و یا نافع آن مال مالکیت دارد . (باید برای منافع عم اجرائیه صادر باشد در غیر اسنصورت مامور نمیتواند منافع را باز بستاند .

اگر مال منقول در تصرف شخصی غیر متعهد باشد : مامور اجرا آن مال را از متصرف می گیرد و تحویل متعهد له می دهد استثنایی وجود دارد در اینجا که اگر متصرف نسبت به عین یا منافع آن مال منقول ادعای مالکیت بکند در این صورت شخص مامور اجرا نمی تواند معترض این اجرائیه باشد یعنی ادامه نمیدهد و متعهد له باید برای حل مشکل به دادگاه مراجعه کند .

اموال منقول یعنی طبق تعریف قانون مدنی اموالی هستند که قابلیت جا به جایی دارن بدون خرابی که در مال ایجاد بشود .

اموال غیر منقول یعنی طبق تعریف قانون مدنی اموالی هستند که قابلیت جا به جایی ندارند و اگر داشته باشند مستلزم خرابی هستند .

اگر اجرائیه در خصوص تسلیم اموال غیر منقول : شخصی ملکی را فروخته و قرار است دو هفته بعد از عقد بیی این ملک را تحویل بدهد ولی تحویل نداده با استناد به سند بیی رسمی ای که داریم می توانیم تقاضای صدور اجرائیه انجام بدهیم .



## اجرائی صادره در خصوص مال غیر منقول

ممکنه به ثبت رسیده باشد یا به ثبت نرسیده باشد بعضی اسناد دارای مالکیت رسمی هستند و برخی نیستند و خرید و فروش اینگونه اموال با قولنامه انجام میشود.

اگر اجرائیه در خصوص تسلیم مال غیر منقول ثبت شده صادر شده باشد و متصرف نسبت به منافع آن به استناد حکم دادگاه یا سند رسمی صادره از سوی مالک که تاریخ آن مقدم بر سند متعهد اله باشد دعوی حق کند مال با رعایت حقوق و تصرفات مستند به حکم یا سند رسمی تحویل متعهد له داده میشود و متعهد له در صورتی که معترض باشد میتواند به دادگاه مراجعه کند.

اگر مال غیر منقول در تصرف شخص ثالث باشد و متصرف با استناد به سند رسمی یا حکم دادگاه باشد نسبت به منافع مال غیر منقول ادعای حقی بکند در این صورت تکلیف چیست؟ (سند رسمی در صورتی معتبر است که تاریخ سند مقدم بر سند مورد اجرا باشد)

در این حالت مأمور اجرا مال را با رعایت حقوق و تصرفات مستند بر حکم به متعهد له تحویل خواهد داد و اگر اعتراض باشد به دادگاه اطلاع خواهد داشت

ماده ۲۸ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی این را اعلام کرده است :

اگر اجرائیه بر تسلیم عین منقول صادر شده باشد و تا ۱۰ روز پس از ابلاغ متعهد ان را تسلیم نکنند مأمور اجرا عین مذکور و منافع ان را در صورت که بر منافع صادر شده باشد بر متعهد له تسلیم کرده قبض رسید خواهد گرفت. اگر اجرائیه بر تسلیم مال غیر منقول ثبت شده صادر شده باشد و متصرف نسبت به منافع آن به استناد حکم دادگاه یا سند رسمی صادر دعوی حق کند مال با رعایت حقوق یا سند رسمی تحویل متعهد له داده میشود.

❖ اگر موضوع اجرائیه عین منقول باشد ولی اگر تلف شده باشد یا در دسترس نباشد تکلیف چیست؟ به دلیل تلف شدن تسلیم به متعهد له ممکن نیست و متعهد له میتواند قیمت روز اجرای تعهد را بخواهد. بهای مال منقول معین توسط کارشناس مشخص میشود و از طریق ثبت این مبلغ از متعهد اخذ و به متعهد له داده خواهد شد ماده (۲۹ آیین نامه) موضوع اجرائیه گاهی انجام تعهد است یعنی انجام یک عمل شخص متعهد موظف است عملی را انجام دهد... ساختن بنا یا درخت کاری یا هر چیزی.

اگر اینگونه باشد احکام حاکم به چه صورتی است: در مورد اجرائیه برای انجام تعهدی ماده ۳۴ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم اجرا در موردی که اجرائیه برای انجام تعهدی از قبیل تعمیر بنا و تکمیل ساختمان و غیره صادر

شده و متعهد پس از ابلاغ اجراییه اقدام به انجام آن ننماید اداره ثبت او را ملزم به اجرای تعهد یا پرداخت هزینه میکند اگر اقدام نکنند متعهد له میتواند با اطلاع اداره ثبت و با هزینه خود انجام دهد و اگر کیفیت انجام تعهد محتاج به نظر کارشناس باشد اداره ثبت یک نفر کارشناس رسمی برای تعیین کیفیت انجام تعهد یا هزینه تعیین خواهد کرد و حق الزحمه کارشناس به میزان مناسبی جز سایر هزینه ها از متعهد له توسط اجرای ثبت دریافت میگردد و متعهد له حق دارد کلیه هزینه هارا از متعهد توسط اجرای ثبت مطالبه نماید .

#### • وجه التزام •

وجه التزام یک حالت ضمانت اجرایی محسوب میشود در قراردادهایی که طرفین مقرر میکنند در برخی از اسناد برای تخلف از انجام تعهد وجه التزام تعیین میکنند . دو حالت دارد

۱- یا وجه التزام ناخیر انجام تعهد یا ۲- وجه التزام عدم انجام تعهد

۱- اگر وجه التزامی در یک سند رسمی تعیین شده باشد و برای آن سند اجراییه صادر شده باشد تکلیف چیست؟

مطالبه وجه التزام مانع مطالبه اجرای تعهد نمیشود و متعهد له هم میتواند در خواست وجه التزام داشته باشد هم در خواست انجام تعهد .

اما در مطالبه عدم انجام تعهد متعهد له نمیتواند هر دو را مطالبه کند باید یکی را درخواست کند (در ماده ۳۶ اعلام شده )

ماده ۳۵ آیین نامه مطلبی عنوان شده : اگر بدهکار یا شخص متعهد قبض اداره دارایی را در خصوص پرداخت مالیات یا قبض شهرداری را در خصوص عوارض قانونی یا فیش بانکی یا حکم دادگاه که براءت ضمه متعهد را دارد به اداره ثبت ارائه بکند در این صورت در مورد فیش بانکی باید مراتب را از بانک استعلام بکنند و تایید آن را بخواهد پس از تایید بانک بدهی را محاسبه بکنند و بعد مفاد اجراییه را به مرحله اجرا بگذارند.

ابراع ضمه مدیون : یعنی اگر شخص متعهد له ضمه متعهد را نسبت به خسارت یا قسمتی از دین ابراع بکند این ابراع مانع از صدور اجراییه و ارزیابی نخواهد بود (ماده ۳۸)

ماده ۳۹ در قسمت تبصره : در کلیه پرونده های اجرایی که مورد مزایده به بستانکار واگذار میشود بدهکار میتواند تا قبل از تنظیم سند انتقال اجرایی یا تحویل مال حسب مورد اقدام به پرداخت بدهی خود نماید .

در خصوص اموال بدهکار : (باز داشت اموال بدهکار )

مدیون یا متعهد پس از ابلاغ اجراییه ممکن است اموال خود را بفروشند و قصد فرار از پرداخت دین داشته باشد و باین کار امکان اجرای سند را منتفی کند ماده ۴۱ آیین نامه به متعهد له اجازه داده در خواست بازداشت اموال متعهد را میدهد.

اگر اموال شخص متعهد جز اموال منقول باشد این مال پس از ارزیابی به اندازه دین و حقوق که بایستی انجام شود به سایر هزینه های اجرایی بازداشت و به شخص حافظ سپرده میشود. اموال بازداشت شده باید در همان جایی که هستند بازداشت شوند مگر اینکه آن جا جای خوبی برای حفظ اموال نباشد.

(ماده ۴۳ آیین نامه)

تبصره ماده ۴۵: مامور اجرا اگر در انتخاب حافظ وارجد شرایط امانت و شرایط دیگر تقصیر کند مسئول خواهد بود.

## جلسه ششم

در مورد اموالی که متعلق به شخص متعهد هستش ولی نزد شخص ثالثی هست اموالی که نزد شخص ثالث هست از نظر بازداشت چگونه است؟ گاهی اوقات ممکن است بعد از صدور اجراییه شخص متعهد له اظهار بکنه که وجع نقد یا اموال منقولی که متعلق به شخص متعهد هست نزد شخص ثالثی هست خب این اموال تا اندازه ای که با دین متعهد برابری بکنن به در خواست متعهد له بازداشت میشن بازداشت که شد بازداشت نامه به شخص ثالث ابلاغ واقعی باید بشه یعنی همیشه ابلاغ قانونی در این زمینه ملاک عمل نمیتونه قرار بگیره تکیدی که قانون گذار داره بازداشت نامه میبایست به شخص ثالث ابلاغ واقعی بشه و به شخص متعهد هم ابلاغ میشه اما در مورد شخص متعهد تکیدی وجود نداره که حتما باید ابلاغ واقعی باشه یا قانونی. به این دلیل که ابلاغ رو به صورت عام آورده پس میگیریم که نوع ابلاغ تاثیری نداره.

این بازداشت نامه وقتی به شخص ثالث و متعهد ابلاغ شد در واقع باید ببینیم ابلاغ بازداشت نامه چه نتیجه ای دارد بعد از اینکه بازداشت نامه ابلاغ شد شخص ثالث رو مکلف میکنه اما این تکلیف شخص ثالث چی هستش شخص ثالث رو ملزم میکنه که اون وجه نقد یا اموالی رو که نزدش بازداشت شدن به صاحبش عودت نده. اگر اینکارو بکنه ضمانت اجراییش چیه؟ موصف میشه که معادل اون وجه یا قیمتش رو از اموال خودش رو به اجرای ثبت تحویل بده و نهایتا اجرای ثبت این کارو انجام خواهد داد.

اما اگه شخص ثالث متکرر وجود اموالی متعلق به شخص متعهد نزد خودش بشه اونوقت شخص ثالث وظیفه ای داره که حتما باید ظرف ۵ روز از تاریخ ابلاغ بازداشت نامه مراتب رو به رییس ثبت گزارش بده و اگر اینکارو نکنه مشمول پرداخت وجه یا مال خواهد بود.

مواد قانونی مربوط به این مطالب مواد ۷۴ ۷۶ ۷۹ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا.

ماده ی ۷۴ اعلام کرده هرگاه متعهد له اظهار نماید که وجه نقد یا اموال منقول متعهد نزد شخص ثالث است ان اموال و وجوه تا اندازه ای که با دین متعهد و سایر هزینه های اجرایی برابری کند بازداشت میشود و بازداشت نامه به شخص ثالث ابلاغ واقعی و نیز به متعهد هم طبق مقررات ابلاغ میشود اعم از اینکه شخص ثالث شخص حقیقی یا حقوقی و اعم از اینکه دین او حال باشد یا محجل .

ماده ی ۷۶: ابلاغ بازداشت نامه به شخص ثالث او را ملزم میکند وجه یا اموال بازداشت شده را به صاحب ان ندهد و گرنه معادل ان وجه یا قیمت ان اموال را اداره ثبت از او وصول خواهد کرد این نکته در بازداشت نامه باید قید شود .

ماده ۷۹: هرگاه شخص ثالث متکر وجود تمام یا قسمتی از وجه نقد یا اموال منقول دیگری نزد خود باشد باید ظرف ۵ روز از تاریخ ابلاغ مراتب را به رئیس ثبت اطلاع دهد و الا مسعول پرداخت وجه خواهد بود و اداره ی ثبت ان مال را از او خواهد گرفت .

اگر ظرف ۵ روز شخص ثالث به رئیس اداره ثبت اطلاع دهد که اموالی کخ متعلق به شخص متعهد هست نزد او وجود ندارد تکلیف این بازداشت نامه و عملیات اجراییش چی میشه؟ ماده ۸۰ تکلیفو روشن میکنه که میگه در این صورت عملیات اجرایی نسبت به او متوقف میشود و متعهد له میتواند برای اثبات وجود وجه و مال یا طلب نزد شخص ثالثی که متکر ان بوده به دادگاه صالح مراجعه کند و یا از سایر اموال متعهد استیغقای طلب خود را بخواهد .

تبصره ی ماده ۸۰: در مواردی که وجود مال یا طلب نزد شخص ثالث به موجب سند رسمی محرز باشد صرف انکار شخص ثالث مانع از توقف عملیات اجرایی نسبت به او نیست.

اگر شخص متعهد حقوق بگیر باشد حالا یا در غالب شخص کارمند میخوایم ببینیم که آیا با صدور اجراییه امکان توقیف یا کسر از حقوق شخص متعهد وجود داره یا خیر؟ ماده ۸۳ این نامه عنوان کرده که از حقوق و مزایای کارکنان ادارات و سازمان های دولتی یا وابسته به دولت و شرکت های دولتی و شهرداریها و بانکها و نهاد ها و بنگاه های خصوصی و نظایر ان در صورتی که دارای کسان واجب النفقه باشند ربع و الا ثلث توقیف میشوند.

تبصره: توقیف و کسر یک چهارم حقوق بازنشستگی یا وظیفه افراد موضع این ماده جایز است مشروط بر اینکه دین مربوط به شخص بازنشسته یا وظیفه بگیر باشد و درمورد نیرو های مسلح طبق قوانین مربوط به انها اقدام میشود .

ارزیابی: وقتی که مالی بعد از صدور اجراییه معرفی میشه در جهت اجرا یا توقیف میخوایم ببینیم که این مال چگونه ارزیابی میشه و آیا امکان اعتراض به نظر کارشناسانی که این مالو ارزیابی میکنن هست یا خیر؟ در هر موردی که میگیریم مالی معرفی میشه حالا ممکنه که این مال برای اسناد دارای وسیقه یا یا اسناد بدون وسیقه هستن و بعد از صدور اجراییه مالی رو توسط متعهد له معرفی میشه و میگیریم که وقتی مالی بعد از صدور اجراییه معرفی میشه این مال می بایست مورد ارزیابی قرار بگیره که ارزیابی این مال باید توسط کارشناس رسمی صورت بگیره .



وقتی که زمان و مکان ارزیابی تعیین شد طرفین می‌توانن حضور داشته باشن یا نیان اگر حضور داشته باشن و کارشناس ارزیابی رو انجام بده و مبلغ رو تعیین کنه این مبلغ می‌تونه مورد اعتراض طرفین قرار بگیره اگر کسی اعتراضی داشته باشه باید ذیل صورت مجلسی که توسط کارشناس مورد نگارش قرار می‌گیره قید بشه یعنی در کنار امضای صورت مجلس اعتراض خودرا به ارزیابی اعلام بکنن حالا اگه طرفین حضور نداشته باشن مراتب ارزیابی حداکثر ظرف ۳ روز به این اشخاص ابلاغ میشه بعد از این معترضی که ضمن امضای صورت مجلس به ارزیابی اعتراض کرده می‌بایست ظرف ۳ روز به قسمت اجرا مراجعه بکنه و با اطلاع از میزان دستمزد کارشناسی مجدد که باید واریزش بکنه تقاضای رسیدگی به کارشناس جدید رو هم بده.

ماده ی ۹۸ این نامه: در هر مورد که مالی معرفی میشود هرگاه معرفی کننده ی مال به مبلغ مال معترض باشد فقط میتواند ضمن امضای صورت مجلس اعتراض خودرا 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 حداکثر ظرف ۳ روز از طرف اجرای ثبت به آنان که حاضر نبودند ابلاغ میشود.

ماده ۱۰۱: معترضی که ضمن امضای صورت مجلس به ارزیابی اعتراض کرده باید ظرف حداکثر ۳ روز به اجرا مراجعه و با اطلاع از هزینه ی کارشناس مجدد انرا ایدا و قبض مربوط را تسلیم اجرا کرده و رسید اخذ کند و در موردی که طبق ماده ی ۹۸ این این نامه نتیجه ی ارزیابی ابلاغ میشود باید در ان میزان دستمزد کارشناس مجدد درج شود و هرگاه مخاطب به ارزیابی معترض باشد ظرف ۵ روز از تاریخ ابلاغ باید کتبا اعتراض خود را با پیوست کردن قبض سپرده دستمزد کارشناس به اجرا تسلیم دارد در صورتی که در زمان مقرر اعتراضی نرسید ارزیابی قطعی خواهد شد. تبصره ماده ۱۰۱: در صورتی که یک سال از تاریخ قطعیت ارزیابی مال غیر منقول گذشته باشد به درخواست هریک از طرفین تا قبل از تنظیم صورت مجلس مزایده ارزیابی تجدید میگردد.

در صورت وجود اختلاف نظر بین نظرات کارشناسان اول و دوم چه باید کرد؟ ماده ۱۰۲ میگه در هر مورد که به نظر کارشناس اول اعتراض شود رییس ثبت محل به قید قرعه از بین سه کارشناس رسمی یک نفر رو انتخاب و مراتب رو به طرفین و کارشناس منتخب ابلاغ میکنه و با تعیین مهلت مناسب به کارشناس اخطار میشود که نظرش را بدهد. ولی این کامل نیست و با توجه به سکوت قانون در مورد اینکه کارشناس دوم نظرش رو اعلام کرد ولی بین کارشناس اول و دوم اختلاف وجود داره و به نظریه ی کارشناس تجدید نظر هم اعتراض شده اما چون این مورد در این نامه اشاره نشده رای وحدت رویه ی شماره ۴۴۸۴ مورخ ۱۳۸۹ تصویب شد طی این رای وحدت رویه چون در این نامه نسبت به این موضوع تعیین تکلیف نشده موضوع به هیئت سه نفره ی کارشناس رسمی ارجاع میگردد.

تخلیه و ختم عملیات اجرایی: وقتی مزایده انجام میشه و بعد از اتمام مزایده بحث انتقال مالکیت صورت میگیره یعنی ما اجراییه رو صادر کردیم شروع عملیات اجرایی هم صورت گرفت و رسیدیم به مزایده قبل از مزایده ارزیابی صورت



گرفت که مزایده مربوط به اموال منقول و غیر منقول باهم به تفاوتی داره و بعد از مزایده هم ختم جلسه انتقال مالکیت صورت گرفت .

ماده ی ۱۴۷ این نامه: در انتقال قطعی ملک بعد از مزایده هرگاه اجراییه تخلیه صادر گردد و ثالث به موجب سند رسمی اجاره در ملک مورد تخلیه ساکن باشد اجرای ثبت از تخلیه ی ملک خودداری میکنند.

اگر اجاره نامه اجاره نامه ی رسمی نباشد تبصره ی ۱ ماده ی ۱۴۷ عنوان کرده در محل هایی که قانون روابط موجب مستاجر اجرا میشود اجاره ی غیر رسمی در جهت تخلیه در حکم سند رسمیست.

تبصره ی ۲: در مواردی که سکونت شخص ثالث مستند به سند رسمی یا عادی اجاره نباشد اجرای ثبت مکلف به تخلیه هست .

ماده ۱۵۰: هرگاه وسیقه پلاک معین و بنای واقع در آن باشد و بعدا معلوم شود که قسمتی از بنا روی زمین مجاور که متعلق به غیر است قرار گرفته است تخلیه و تحویل قسمتی از بنا که از پلاک مذکور به خارج تجاوز کرده است مدلول سند نبوده و از صلاحیت ادارات ثبت خارج است.

ایا حضور متعهد یا بستگان یا خادمینش در هنگام تخلیه لازم الاجراست یا خیر؟ ماده ۱۵۳: مامور اجرا در هنگام تخلیه ملک باید با حضور نماینده دادستان و در صورت لزوم با حضور مامور انتظامی طبق مقررات اقدام نماید و عدم حضور متعهد و بستگانش مانع تخلیه نخواهد بود.

تبصره ۲ ماده ی ۱۵۳: پس از اینکه اموال به حافظ سپرده شد به درخواست متعهد له اجرا به مالک اموال اخطار مینماید که ظرف مدت یک ماه به اجرا مراجعه و اموال خودرا تحویل بگیرد و الا طبق مقررات اموال ارزیابی و به مزایده گذاشته خواهد شد و وجه حاصله به صندوق ثبت واریز تا در صورت مراجعه پس از کسر هزینه های اجرایی وجه به مالک اموال داده شود.

ماده ۱۵۵: ختم عملیات اجرایی حسب مورد عبارت است از: الف: وصول کلیه طلب بستانکار و حقوق دولتی و هزینه های قانونی ب: تحویل مال منقول به برنده مزایده ج: تنظیم و امضای سند انتقال اجرایی اموال غیر منقول در دفاتر اسناد رسمی د: تحقق تخلیه یا تحویل در مواردی که اجراییه برای تخلیه یا تحویل صادر شده باشد و: اجرای تعهد متعهد .

تبصره: در صورتی که مال از طریق مزایده به شخص ثالث فروخته شود ختم عملیات اجرایی تاریخ تنظیم صورت مجلس مزایده خواهد بود .

ماده ۱۶۹: عملیات اجرای یبعد از صدور دستور اجرا شروع و هرکس که از عملیات اجرایی شکایت داشته باشد میتواند شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه ی مدارک به رییس ثبت محل تسلیم کند. رییس ثبت محل مکلف است فوراً رسیدگی نموده و با ذکر دلیل رای صادر نماید. نظر رییس ثبت برابر با مقررات به اشخاص ذینفع اعلام میشود و اشخاص ذینفع اگر شکایتی از تصمیم رییس ثبت داشته باشند میتوانند ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ شکایت خود را به ثبت محل و یا هیئت نظارت صلاحیت دار تسلیم نمایند. تا قضیه برابر بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در هیئت نظارت طرح و رسیدگی شود.

ماده ۱۷۲: پس از تنظیم و امضا صورت مجلس مزایده شکایت از عمل اجرا از کسی مضموع نیست. این امر مانع از آن نمیشود که هرگاه قبل از تنظیم و امضای سند انتقال یا تحویل مال رییس ثبت محل عمل اجرا را مخالف قانون تشخیص دهد رای بر تجدید عمل اجرایی داده و رای صادره برابر ماده ۱۶۹ این آیین نامه و اشخاص ذینفع ابلاغ و قابل شکایت و رسیدگی در هیئت نظارت است.

