

در اجراییه‌های مربوط به معاملات با حق استرداد

## آیا عملیات اجرایی با صدور سند انتقال خاتمه می‌یابد؟

---

مهدی کریم پور

مدیر کل امور اسناد و سردفتران



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی



پښتونستان د علومو او انساني مطالعاتو د پوهنتون  
پرتال جامع علومو انساني

رأی مورخ ۷/۴/۷۱ شورای عالی ثبت:

قبل از آغاز مطلب، لازم می‌داند برای اطلاع خوانندگان محترم در مورد دستور اجرا و عملیات اجرایی، توضیحاتی داده شود:

در ماده ۴ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی آمده است: «سردفتر پس از احراز هویت درخواست کننده و این که صلاحیت برای درخواست صدور اجرائیه دارد رونوشت سند را در برگه‌های ویژه... تهیه کرده، ظرف ۴۸ ساعت از تاریخ وصول تقاضا برگه‌های اجرائیه را امضاء کرده و به مهر ویژه «اجرا شود» رسانیده و برای اجرا نزد مسؤل اجرا می‌فرستد و رسید دریافت می‌کند. و عملیات اجرایی بلافاصله آغاز می‌شود.» و این دستور «اجرا شود» حسب مورد توسط اجرای ثبت نسبت به قبوض اقساطی و یا چک بانکی و از سوی سردفتران ازدواج برای مطالبه مهریه و از جانب سردفتران اسناد رسمی نسبت به اسناد متعدد دیگر که ذکر جزئیات آنها از بحث ما خارج است، به عمل می‌آید. پس دستور اجرا همان مهر و امضای «اجرا شود»، برای مطالبات و غیره است و عملیات اجرایی کلیه اقدامات بعد از آن تا مراحل نهایی است. با روشن شدن تفاوت فی مابین این دو، اکنون به ذکر مراجعی که صالح به رسیدگی نسبت به ادعاهای اشخاص در هر مورد هستند، می‌پردازیم:

#### الف - دستور اجرا

برای توجیه بهتر مسأله ذکر مثالی لازم می‌آید. در ماده ۱۰۸۲ قانون مدنی آمده

است: «به مجرد عقد، زن مالک مهر می‌شود...»

و مستفاد از ماده ۱۰۹۲ قانون مذکور این است که قبل از نزدیکی، زن مستحق

نصف مهر خواهد بود. حال اگر زنی در شرایط مزبور به دفتر ازدواجی که نکاح وی در

آن ثبت شده مراجعه و درخواست صدور اجرائیه برای مطالبه مهر کند و سردفتر ازدواج، اجرائیه را صادر و به مهر «اجرا شود» مهور و به اجرای ثبت ارسال نماید و متعاقب آن زوج مدعی گردد که زن قانوناً مستحق نصف مهر است نه تمام آن، این ادعا، شکایت از دستور اجرا تلقی می‌گردد و مرجع رسیدگی به این شکایت، طبق مواد ۱ و ۲ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی، مصوب ۲۷ شهریور ۱۳۲۲ دادگاه صالحه است. مواد مزبور عیناً نقل می‌گردد:

«ماده ۱- هر کس دستور اجرای اسناد رسمی را مخالف با مفاد سند یا مخالف قانون دانسته یا از جهت دیگری شکایت از دستور اجراء سند رسمی داشته باشد می‌تواند به ترتیب مقرر در آیین دادرسی مدنی اقامه دعوی نماید.»

«ماده ۲- مرجع رسیدگی به دعاوی ناشی از دستور اجرای اسناد رسمی دادگاه صلاحیتدار محلی است که در حوزه آن دستور اجرا داده شده.»

#### ب - عملیات اجرایی

در ذیل ماده ۴ آیین نامه اجرا که فوقاً آمد، دیدیم که عبارت «عملیات اجرایی بلافاصله آغاز می‌شود» آمده است. یعنی از ابلاغ اجرائیه و کلیه اقداماتی که طبق آیین نامه اجرایی تا حصول نتیجه اعم از اموال منقول یا غیر منقول و وصول وجه نقد و یا سکه و غیره انجام می‌پذیرد، عملیات اجرایی است که در نهایت منتهی به اختتام پرونده اجرایی می‌گردد.

در گذشته، در قانون ثبت و آیین نامه اجرای اسناد رسمی مصوب ۱۳۲۲، پایان عملیات مشخص نبود؛ لکن با اصلاح ماده ۳۴ و ۳۴ مکرر قانون ثبت و نیز در ماده ۲۱۳ آیین نامه اجرا، عملیات اجرایی تعریف و مشخص گردیده است و در تبصره ۲ ماده ۳۴ ذکر شده است.

عملیات اجرایی با صدور سند انتقال یا تحویل مال منقول یا پرداخت طلب بستانکار و اجرای تعهد بدهکار مختومه خواهد بود. در صورتی که مال از طریق حراج به فروش برسد ختم عملیات اجرایی تاریخ تنظیم صورت مجلس حراج می‌باشد. و

طبق ماده ۲۱۳ آیین نامه اجرایی «ختم عملیات اجرایی» حسب مورد عبارت است از:

الف - وصول تمام وجه موضوع لازم الاجرا و هزینه‌های مربوطه.

ب - تسلیم مال منقول به برنده مزایده.

ج - تنظیم سند انتقال پس از مدت مذکور در ماده ۳۴ مکرر قانون ثبت.

د - تحقق تخلیه یا تحویل در مواردی که اجرائیه برای تخلیه یا تحویل صادر شده باشد.

اکنون با توضیحاتی که داده شد و با التفات به فراز (ج) این ماده، مشکل مطروحه در بسیاری از واحدهای ثبتی و اجرای اسناد رسمی در تهران در بحث ما کاملاً واضح و مبرهن می‌گردد که سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ناگزیر برای حل معضل از شورای عالی ثبت درخواست نمود تا رأی مقتضی در این زمینه صادر نماید. زیرا بسیاری از واحدهای ثبتی از تخلیه املاکی که بر طبق مواد ۳۴ و ۳۴ مکرر قانون ثبت منتهی به صدور سند انتقال می‌گردید، خودداری می‌ورزیدند و از شورای عالی ثبت در این خصوص آرای متعددی صادر گردید که برای مثال یک نمونه آن ذکر می‌شود:

بانک ملی ایران برای وصول مطالبات خود به استناد سند رهنی تنظیمی در دفتر اسناد رسمی شماره یک ارومیه علیه مدیون مبادرت به صدور اجرائیه می‌نماید که منتهی به تنظیم سند تملیک می‌گردد. متعاقب آن بستانکار درخواست تخلیه ملک را نموده که ثبت محل پاسخ داده است «به علت اختتام پرونده اجرایی و صدور سند انتقال تکلیفی نسبت به تخلیه ندارد» این امر مورد اعتراض بانک واقع شده که رییس واحد ثبتی به اعتراض مزبور طبق ماده ۲۲۹ آیین نامه اجرا رسیدگی و چنین نظر داده است:

«بانک می‌تواند با ارائه سند تملیک از مقامات قضایی تقاضای تخلیه نماید.» به سبب واخواهی به این نظریه پرونده در هیأت نظارت ثبت استان آذربایجان غربی مطرح و رأی هیأت نیز در تأیید نظریه رییس ثبت صادر شده است. موضوع، مورد اعتراض بانک ملی ایران واقع شده که بر طبق دستور معاونت محترم رییس

قوه قضائیه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، دستور طرح پرونده در شورای عالی ثبت صادر گردیده و در نهایت در تاریخ ۷۱/۴/۷ رأی شورای عالی ثبت (در قسمت اسناد) به شرح آتی صادر گردیده است:

«با توجه به محتویات پرونده گزارش کار نظر به این که سند انتقال اجرایی تنظیم و به ثبت رسیده و تخلیه و تحویل نیز از لوازم تملیک ملک می‌باشد لذا رأی هیأت نظارت فسخ می‌شود.»  
**(البرزروایی، حسین آل یاسین، مهدی کریم‌پور)**  
 اینک درباره موضوع توضیحاتی را ضروری می‌داند:

به طوری که می‌دانیم طبق ماده ۳۴ قانون ثبت، کلیه معاملات شرطی و رهنی راجع به اموال غیر منقول در صورتی که بدهکار ظرف مدت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد، بستانکار باید برای وصول طلب خود از طریق صدور اجراییه اقدام نماید. نحوه کار در ماده مزبور و ماده ۳۴ مکرر قانون ثبت به تفصیل آمده است. همچنین طبق ماده ۴۵۹ قانون مدنی که مقرر داشته: «در بیع شرط به مجرد عقد، مبیع ملک مشتری می‌شود با قید خیار برای بایع، بنابراین اگر بایع به شرایطی که بین او و مشتری برای استرداد مبیع مقرر شده است عمل ننماید بیع قطعی شده و مشتری مالک قطعی مبیع می‌گردد...». و هر چند در حال حاضر برای تحقق امر باید بر طبق مواد ۳۴ و ۳۴ مکرر قانون ثبت، موجبات استملاک فراهم آید، لکن انجام نهایی امر موکول است به تحویل مبیع به مشروط‌الیه (بستانکار) و قبل از صدور سند انتقال بر طبق مقررات مواد ۳۴ و ۳۴ مکرر امکان این امر فراهم نمی‌شود و از طرفی با صدور سند انتقال عملیات اجرایی خاتمه یافته محسوب است. پس چون اجرای ثبت به قائم مقامی بدهکار (شارط) مستتکف مکلف به تحویل مال در مقابل ثمن است. این امر خارج از شمول تبصره ۲ ماده ۳۴ قانون ثبت است و این عمل را نمی‌توان عملیات اجرایی دانست. و همین طور است در مورد معاملات رهنی که به هر حال اجرای ثبت وظیفه دارد مال را به خریدار در قبال ثمن تحویل نماید. فلذا به رأی شورای عالی ثبت قانوناً اشکالی مترتب نمی‌باشد.