

## نحوه صدور اجرائیه و موارد آن در دفتر اسناد رسمی

فاطمه مقدم<sup>۱</sup>

فصل اول: کلیات

تاریخچه قانونی اجراء

به طوری که از تاریخچه ثبت و تطورات قانون ثبت در ایران اطلاع داریم، نخستین قانون ثبت اسناد، در سال ۱۲۹۰ هجری شمسی در دوره دوم تقنینیه زمان مشروطیت تصویب شد و در آن قانون فقط مسأله ثبت اسناد و تشکیل دوایر ثبت اسناد مطرح گردید و براساس آن قانون، اسناد رسمی در اداره ثبت تنظیم و معاملات رسمی در آن اداره ثبت می‌شد. در بهمن سال ۱۳۰۷، نخستین قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی در ۲۰ ماده به تصویب رسید و به وزارت دادگستری اجازه داده شد تا در نقاطی که مقتضی می‌داند، دفاتر اسناد رسمی را تشکیل دهد تا مردم در صورت تمایل برای ثبت معاملات و تنظیم اسناد رسمی به آنها مراجعه کنند، ولی معاملات مربوط به اموال غیرمنقول ثبت شده، در دفتر املاک باید کماکان در اداره ثبت اسناد و املاک تنظیم و ثبت می‌گردید. این قانون که در باب پنجم به موضوع اجراء مفاد اسناد رسمی پرداخته بود، به موجب ماده ۲۵۵ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۱ بهمن ۱۳۰۸ نسخ و تقریباً تمام آن با اصلاحاتی در باب چهارم آن قانون (از ماده ۱۹۴ تا ۲۰۷) راجع به دفاتر اسناد رسمی و باب پنجم راجع به اجراء مفاد اسناد رسمی (از ماده ۲۰۸ تا ۲۱۶) آورده شد. این قانون نیز به موجب ماده ۱۴۲ قانون

۱. این مقاله توسط سرکار خانم فاطمه مقدم کارآموز محترم سردفتری (سردفتر فعلی دفتر اسناد رسمی ۹۴۸ تهران) و تحت نظارت جناب آقای حسن علی تربتی سردفتر محترم اسناد رسمی ۱۱۴ تهران نگارش یافته است.

ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ نسخ و مقررات مربوط به دفاتر رسمی و اجراء مفاد آنها در باب چهارم (از ماده ۸۱ تا ۹۱) و باب پنجم (از ماده ۹۲ تا ۹۹) با مختصر اصلاحاتی گنجاده شد.<sup>۱</sup>

از آن پس مقررات اجرای اسناد را بیشتر می‌توان در قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن، قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۲۷ شهریور ۱۳۲۲، مواد ۱۴۲ تا ۱۵۷ قانون ثبت الحاقی مصوب ۱۸ دی ۱۳۵۱، آیین‌نامه طرز اجرائیه معاملات شرطی و رهنی و با حق استرداد مصوب ۱۶ اردیبهشت ۱۳۵۲ وزارت دادگستری و اصلاحات بعدی آن و آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۶ تیر ۱۳۵۵ وزارت دادگستری مشاهده کرد.

آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی که به طور اختصاصی به موضوع اجراء و نحوه اجرای مفاد اسناد رسمی پرداخته و با ۲۵۹ ماده و ۳۵ تبصره، از مهمترین منابع قانونی با موضوع اجرای اسناد می‌باشد، در سال ۱۳۵۵ توسط وزیر دادگستری به تصویب رسید و تقریباً جانشین مقررات سابق مربوط به اجرای اسناد گردید، ایراد اساسی وارد بر این آیین‌نامه آن است که بسیاری از مواد آن اهمیت قانون را دارد و وزیر دادگستری نمی‌تواند واضح قانون باشد. قوه‌مقننه هم نمی‌تواند چنین اختیاراتی را واگذار کند، هرچند نام آن را آیین‌نامه بگذارند. یک سال بعد از تصویب آیین‌نامه مذکور قانون اجرای احکام تصویب شد و از آن پس عملیات اجرایی دادگاه و ثبت با دو جریان موازی، نسبت به اسناد و احکام جریان یافت. این امر گاهی سبب می‌گردد که در طول عملیات اجراء در مورد اجرای اسناد که ثبت عهده‌دار تعقیب آن است، یک نوع تصمیمات گرفته شود و در مورد اجرای احکام که دفتر دادگاه آن را دنبال می‌کند، به صورت دیگری اتخاذ تصمیم شود. مانند مورد مستثنیات دین. با این اوصاف بهتر است که اجرائیه‌های صادره وضع یکسانی داشته و از یک قانون واحد تبعیت کنند و دوگانگی فعلی

۱. غلامرضا شهری، حقوق ثبت اسناد و املاک، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی واحد علامه طباطبائی، ۱۳۸۲، صص ۱۸۰، ۱۷۹.

در مورد اسناد و احکام از بین برود.<sup>۱</sup>

## بخش اول: تعریف اجراء و انواع آن

### گفتار اول: تعریف اجراء

اجراء در معنای قانونی و قضایی عبارت است از اعمال قدرت عمومی برای تحمیل مفاد حکم مراجع قضایی به محکوم علیه و یا اجبار شخص به انجام تعهدات و الزاماتی که با تمایل و یا امر قانون عهده‌دار گردیده است<sup>۲</sup> و منظور از اجرائیه ثبتی نیز، اجرائیه‌ای است که ادارات ثبت اسناد و دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق، مطابق مقررات صادر می‌کنند (مواد ۹۲، ۹۳ قانون ثبت)<sup>۳</sup> بنابراین در اجراء چند عنصر بارز دیده می‌شود:

#### الف: دخالت قوه قهریه عمومی

اجراء به وسیله مأمورین رسمی دولت و در صورت لزوم با استمداد از قوای عمومی صورت می‌گیرد، یعنی افراد نمی‌توانند، مفاد حکم یا سند لازم‌الاجرائی را که به نفع خود دارند، شخصاً به مورد اجراء درآورند بلکه باید با مراجعه به مأمورین رسمی که عهده‌دار این وظیفه هستند و با طی تشریفات به هدف خود برسند. در واقع مرحله اجراء مرحله‌ای است که محکوم علیه نخواستہ به میل خود در مقام اجراء برآید و اختلاف را فیصله دهد و دخالت قوه قهریه نشانه آن است که اجرای قانون و رعایت حقوق دیگران باید با استفاده از قوای عمومی به او تفهیم و تحمیل شود.<sup>۴</sup>

#### ب: وجود حکم یا سند لازم‌الاجراء

اجراء وقتی با دخالت قوه قهریه عمومی صورت می‌گیرد که حکم لازم‌الاجرائی از مرجع صلاحیت‌دار قضایی صادر شده و یا سند رسمی به مرحله اجراء رسیده باشد، بنابراین مأمورین رسمی دولت فقط در مواردی که قانون تجویز کرده و اسناد و احکام را قابل اجراء شناخته، مکلف به دخالت هستند. کسی که حقوقی برای خود قائل است نمی‌تواند رأساً به

۱. سیدجلال‌الدین مدنی، آیین دادرسی مدنی (جلسه سوم) اجرای احکام، تهران، انتشارات گنج دانش،

۱۳۷۵، صص ۱۰-۸.

۲. همان منبع، ص ۶.

۳. سید محمد صدری طباطبایی نائینی، فرهنگ اصطلاحات ثبتی، مشهد، انتشارات جهان معاصر، زمستان ۷۱، چاپ اول، ص ۱۶.

۴. سیدجلال‌الدین مدنی، همان منبع، ص ۶.

مأمورین اجراء مراجعه نماید. برای صدور اجرائیه دو راه پیش‌بینی شده است: یکی در مورد احکام که اجرای دادگاه بر طبق قانون و تحت نظارت دادگاه عمل می‌نماید و دیگری اجرای ثبت اسناد که آن هم برابر آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء اقدام می‌نماید<sup>۱</sup> که در بحث مراجع صدور اجرائیه اسناد توضیح بیشتری خواهیم داد.

**ج: عدم اجرای مفاد حکم یا سند از جانب محکوم علیه یا متعهد**

عملیات اجرایی هنگامی با قوه قهریه است که شخص محکوم علیه، خود در مقام اجراء برنیاید، در این موارد باید تشکلاتی در جامعه وجود داشته باشد که وارد اقدام شده و اجرای مفاد سند یا حکم را عملی سازند. بنابراین شرط دخالت متصدیان اجراء عدم تسلیم محکوم علیه است والا اگر محکوم علیه با ابلاغ حکم به آن تسلیم باشد و خود به مفاد سند عمل نماید، نیازی به مرحله اجراء نخواهد بود.<sup>۲</sup>

**گفتار دوم: انواع اجراء**

از جهت موضوع می‌توان دو نوع اجراء را از هم تفکیک کرد که اگرچه از بسیاری جهات با هم شباهت دارند و عملیات اجرایی آن به طور تقریباً یکسانی انجام می‌گیرد، ولی چون دو دستگاه وظیفه انجام آن را دارند و دارای مبنای متفاوتی می‌باشند، باید از هم تفکیک شوند: اول اجرای اسناد و دوم اجرای احکام که خود دو عنوان اجرای احکام جزایی و مدنی را دارد.<sup>۳</sup>

**الف: اجرای احکام**

با دو عنوان اجرای احکام جزایی و مدنی، توسط اجرای احکام دادگاه، بر طبق قانون و تحت نظارت دادگاه صورت می‌گیرد که چون از موضوع بحث ما خارج است، به آن نمی‌پردازیم.

**ب: اجرای اسناد**

**مبحث اول: سند رسمی لازم‌الاجراء**

۱. سیدجلال‌الدین مدنی، آیین دادرسی مدنی (ج سوم) اجرای احکام، تهران، انتشارات گنج دانش،

۱۳۷۵، ص ۷.

۲. همان منبع، ص ۷.

۳. همان منبع، ص ۷.

برای آنکه بتوان نسبت به سندی اجرائیه صادر کرد و مفاد سند بدون احتیاج حکمی از محاکم دادگستری لازم‌الاجراء باشد باید سند رسمی تنظیم شده که از قدرت لازم‌الاجرائی برخوردار باشد، به عبارتی، وجود سند رسمی لازم‌الاجراء رکن اصلی صدور اجرائیه می‌باشد. البته اسنادی نیز وجود دارد که از نظر قانونی سند رسمی محسوب نمی‌شود ولی قانون برای مصالحی آنها را در ردیف اسناد رسمی قرار داده و به آن قدرت لازم‌الاجرائی داده است. بنابراین می‌توان راجع به آنها نیز درخواست صدور اجرائیه کرد. مانند چک‌های صادره به عهده بانک‌ها.

#### تعریف سند

سند در لغت به چیزی گفته می‌شود که به آن اعتماد می‌نمایند و در اصطلاح چنانکه ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی می‌گوید: سند عبارت است از هر نوشته که در مقام اثبات دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.<sup>۱</sup> ممکن است نوشته‌ای در یک دعوی «سند» باشد و در دعوی دیگر این وصف را نیابد زیرا نوشته در دعوایی سند به شمار می‌آید که برای اثبات یا دفاع از آن قابل استناد باشد.<sup>۲</sup> سند، رایج‌ترین وسیله اثبات حق است که پیش از دعوا تنظیم می‌شود و چون هنوز نزاعی در بین نیست دو طرف با حسن نیت و دقت بیشتر آن را می‌نویسند و گاه نیز حقوق‌دانانی به عنوان سردفتر یا مشاور حقوقی آنان را راهنمایی می‌کنند. این نوشته ثابت می‌ماند و گذشت زمان از اعتبار آن نمی‌کاهد.<sup>۳</sup> تنظیم سند نیز برای اثبات امری است که سند از آن حکایت می‌کند و رسمیت آن در اثر ثبت در دفتر رسمی برای جلوگیری از هرگونه اختلاف یا تقلب و تزویر می‌باشد که ممکن است پیش آید، لذا قانون ثبت در ماده ۴۶، ثبت اسناد را به اختیار افراد گذاشته که هرکس بخواهد بتواند از مزایای آن استفاده نماید مگر در موارد معینه که منافع عمومی ثبت آن را اقتضاء نموده که اجباری باشد.<sup>۴</sup> سند به حکایت از ماده ۱۲۸۶ قانون مدنی، بر دو نوع است:

۱. حسن امامی، حقوق مدنی (ج ۶)، تهران، انتشارات اسلامی، چاپ ششم، ۱۳۷۴، ص ۶۵.
۲. ناصر کاتوزیان، قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، تهران، نشر میزان، ۱۳۸۱، چاپ ششم، ص ۷۸۳.
۳. ناصر کاتوزیان، مقدمه علم حقوق و مطالعه در نظام حقوقی ایران، تهران، انتشارات بهمن برنا، ۱۳۷۱، چاپ پانزدهم، ص ۳۷۷.
۴. حسن امامی، همان منبع، ص ۸۶.

رسمی و عادی.

سند رسمی

سند رسمی، سندی است که در ادارات ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق یا نزد مأمورین رسمی صالح در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد (ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی) و سایر اسناد، غیر از اسناد فوق، سند عادی محسوب می‌شود.<sup>۱</sup> بنابراین از دیدگاه قانون مدنی نوشته‌ای سند رسمی است که دارای سه شرط باشد: ۱- به وسیله مأمور رسمی تنظیم شود؛ بنابراین اسنادی که اشخاص در روابط خود تنظیم می‌کنند، به هر شکل و هر شرایطی که باشد، سند عادی محسوب می‌شود. ۲- مأمور رسمی برای تنظیم سند، صالح باشد و در حدود قوانین انجام وظیفه کند؛<sup>۲</sup> ماده ۱۰۱ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ و ماده ۵۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و ماده ۱۶ نظامنامه ماده ۴۷ قانون دفاتر اسناد رسمی، اعضاء ثبت را از تنظیم سند خلاف قوانین برحذر داشته است و به این ترتیب برای آنان در تنظیم سند خلاف قانون، صلاحیت قائل نشده است و نمی‌تواند قائل شود. نتیجه آنکه اگر به بداهه و بدون اظهار نظر قضایی و رسیدگی قضایی، معلوم باشد که سندی در دفترخانه برخلاف قوانین تنظیم شده باشد، آن سند به حکم ماده ۱۲۸۷ و ۱۲۹۴ قانون مدنی رسمی نخواهد بود.<sup>۳</sup> ۳- تشریفات که برای ثبت اسناد رسمی مقرر شده است، رعایت شود. تنها استثناء بر این قاعده رعایت نکردن مقررات مربوط به حق تمبر است که عدم رعایت آن سند را از رسمیت خارج نمی‌کند.<sup>۴</sup> در قانون ثبت نیز اگرچه تعریف خاصی از سند رسمی نشده است ولی با مطالعه مواد مربوطه می‌توان چنین استنباط کرد که سند رسمی از نظر قانون ثبت، سندی است که مطابق قوانین در دفاتر اسناد رسمی یا دفاتر ازدواج و طلاق ثبت شده

۱. محمدجعفر جعفری لنگرودی، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، ج ۳، تهران، انتشارات گنج دانش، ۱۳۷۸، ص ۲۲۰۲ به نقل از مجله کانون وکلا سال ۱۳۵۴، شماره ۱۳۱، ص ۱۹۳ و مجله کانون سردفتران، سال ۱۳۵۳، شماره ۴ - ۳ - ص ۱۰۵.

۲. ناصر کاتوزیان، مقدمه علم حقوق، صص ۳۷۹ - ۳۷۸ و برای اطلاع بیشتر رک: حسن امامی، حقوق مدنی، ج ۶، صص ۷۰ - ۶۷.

۳. محمدجعفر جعفری لنگرودی، دایرة المعارف (دانشنامه حقوقی)، ج اول، تهران، انتشارات امیرکبیر، چاپ پنجم، ۱۳۷۵، ص ۱۸۸.

۴. ناصر کاتوزیان، مقدمه علم حقوق، ص ۳۷۹.

باشد. بنابراین سند رسمی از نظر قانون ثبت اخص است از سند رسمی مذکور در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی. البته تفاوت سند رسمی در قانون ثبت با سند رسمی در قانون مدنی فقط از جهت تعریف نیست بلکه آثار آنها نیز متفاوت است. مثلاً سندی که قانون ثبت به آن سند رسمی می‌گوید، بدون حکم دادگاه قابل‌الاجراء است و اگر اختلاف یا اشکال یا اشتباهی در تنظیم آن باشد، حسب مورد در اداره کل امور اسناد سازمان ثبت یا در هیأت نظارت و شورای عالی ثبت مطرح می‌شود در صورتی که سند رسمی مشمول تعریف قانون مدنی مانند شناسنامه و گواهینامه رانندگی و سایر اسناد رسمی که توسط مأمورین دولت تنظیم می‌شود، قابل طرح در هیأت نظارت یا لازم‌الاجراء نمی‌باشد.<sup>۱</sup>

#### قوه اجرائیه سند رسمی

اسنادی که به وسیله مأمورین رسمی در حدود مقررات قانونی تنظیم شده، مادام که خلاف آن ثابت نگردد، معتبر شناخته می‌شود. اعتبار اسناد ثبت شده که همان آثار ثبت اسناد است به چند صورت بیان می‌شود: ۱- اعتبار محتویات سند رسمی (ماده ۷۰ اصلاحی قانون ثبت) ۲- اعتبار مندرجات سند رسمی (ماده ۷۰ قانون ثبت و ۱۲۹۲ قانون مدنی) ۳- عدم امکان اثبات دعوی مخالف با مندرجات سند رسمی با شهادت و اماره قضایی (مادتین ۱۳۰۹ و ۱۳۲۴ قانون مدنی) ۴- عدم احتیاج به سپردن خسارات احتمالی برای تأمین خواسته در دعاوی مستند به سند رسمی.<sup>۲</sup> ۵- لازم‌الاجراء بودن سند رسمی؛ تعهدهایی که ضمن سند رسمی آمده باشد، اگر منجز و قابل مطالبه باشد، بدون احتیاج به صدور حکمی از محاکم قضایی نیز قابل مطالبه است، طلبکار می‌تواند از دفاتر اسناد رسمی یا اداره ثبت درخواست صدور اجرائیه کند.<sup>۳</sup> در واقع قوه اجرائیه از آثار کلیه اسناد رسمی نمی‌باشد بلکه قانون آن را به اسناد معینی اختصاص داده و به واسطه آن ذی‌نفع می‌تواند بدون رسیدگی قضایی، اجراء آن را بخواهد، از آن جمله اسناد تنظیمی در دفتر اسناد رسمی یا دفتر دیگری که وظیفه آن را انجام می‌دهد، مانند دفتر ازدواج (مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت).<sup>۴</sup>

۱. غلامرضا شهری، حقوق ثبت اسناد و املاک، صص ۱۴۱ - ۱۴۰.

۲. غلامرضا شهری، همان منبع، ص ۱۶۵ و حسن امامی، حقوق مدنی، ج ۶، صص ۸۱ - ۶۷.

۳. ناصر کاتوزیان، مقدمه علم حقوق، صص ۳۸۱ - ۳۸۰.

۴. حسن امامی، شرح قانون ثبت اسناد و املاک، تهران، انتشارات شرکت کانون کتاب، ۱۳۲۰، ص

مبحث دوم: اسنادی که می‌توان درخواست اجراء آنها را نمود

با توجه به مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت و ماده ۱۵ نظامنامه دفتر ثبت ازدواج و طلاق و ماده ۲ نظامنامه ماده ۲ قانون ازدواج و بندهای ۳ و ۴ آیین‌نامه متحدالشکل شدن ازدواج و طلاق و مادتين ۱ و ۲۴۵ آیین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی و ماده ۲ قانون صدور چک و ماده ۱۵ اصلاحی قانون عملیات بانکی بدون ربا نسبت به اسناد زیر که رسمی یا در حکم اسناد رسمی است می‌توان 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 اجاره اعم از ثبت شده و نشده ۴- قبوض اقساطی ثبتی ۵- مهریه مذکور در قباله نکاحیه رسمی ۶- تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق و رجوع شده است. ۷- چک‌های صادره به عهده بانک‌ها ۸- قراردادهای بانکی که در اجراء قانون عملیات بانکی بدون ربا منعقد می‌شود و اسناد عادی گیرندگان وام از بانک کشاورزی ۹- سایر مواردی که در قوانین خاص ذکر شده است مانند اظهارنامه ابلاغ شده موضوع ماده ۱۰ مکرر اصلاحی قانون تملک آپارتمانها اصلاحی سال ۱۳۵۸.<sup>۱</sup>

مبحث سوم: مراجع صدور اجرائیه

دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ثبت ازدواج و طلاق و اداره ثبت از مراجع صدور اجرائیه اسناد هستند اما این به آن معنی نیست که ذی‌نفع بتواند برای اجرائیه به هر یک از این سه مرجع مراجعه کند. صلاحیت این سه مرجع بنابر تقسیمی است که در مورد اسناد رسمی صورت گرفته و هر کدام که سابقه ثبت اسناد را دارند، امر صدور اجرائیه را هم عهده دارند. البته صلاحیت این مراجع و امکان درخواست صدور اجرائیه از آنها، بدون احتیاج به رسیدگی قضایی و صدور حکم از دادگاه‌ها، مانع از اقامه دعوی در دادگاه‌های عمومی نسبت به اجراء این گونه اسناد نخواهد بود.

الف - دفاتر اسناد رسمی



اصولاً رسمیت بسیاری از اسناد به دلیل ثبت آنها در دفاتر اسناد رسمی است. اسناد مربوط به انتقال املاک و اسناد مربوط به تعهدات و دیون و معاملات با تمام گستردگی که دارند، در دفاتر اسناد رسمی ثبت می‌گردند و مرجع صدور اجرائیه هم دفترخانه‌ای است که سند را ثبت کرده است<sup>۱</sup> و اگر سند ثبت شده راجع به دیون و اموال منقول و املاک ثبت شده و یا املاک مورد وثیقه و اجاره مشمول قانون روابط مالک و مستأجر باشد، اعم از اینکه مورد ثبت شده یا نشده باشد، درخواست اجراء مفاد آن از دفترخانه‌ای که سند را ثبت کرده است، به عمل می‌آید.<sup>۲</sup> در مورد مهریه و تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق شده است نیز، نسبت به غیرمنقول ثبت شده در دفتر املاک، درخواست صدور اجرائیه از دفترخانه اسناد رسمی که سند در آن ثبت شده است، به عمل می‌آید (بند ج ماده ۱ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی).

درخواست صدور اجرائیه وجه قبوض اقساطی به همراه فسخ و تخلیه مورد اجاره نیز از دفترخانه تنظیم‌کننده سند اجاره صورت می‌گیرد.<sup>۳</sup> به طور کلی مفاد اسناد رسمی تنظیمی در دفترخانه فقط در قسمت تعهداتی که مستقیم یا غیرمستقیم در اثر یکی از معاملات به عمل آمده، قابل اجراء می‌باشد والا در قسمت‌هایی که یکی از طرفین انجام آن را تعهد ننموده باشد، اثر اجرائی ندارد.<sup>۴</sup> سردفتر پس از احراز هویت تقاضاکننده اجرائیه و صلاحیت او برای درخواست اجراء اجرائیه را که شامل بر سواد سند مورد اجراء است تهیه و موضوع لازم‌الاجراء را هم ذیل آن می‌نویسد و امضا می‌کند و به اداره ثبت فرستاده و رسید می‌گیرد.<sup>۵</sup> به هر حال اقدام سردفتر با صدور اجرائیه پایان می‌یابد و اجرائیه را برای عملیات اجرائی به اجرای ثبت می‌فرستد.<sup>۶</sup>

### ب - دفاتر ثبت ازدواج و طلاق

۱. سیدجلال‌الدین مدنی، اجرای احکام، ص ۱۱.
۲. غلامرضا شهری، حقوق ثبت اسناد و املاک، ص ۲۰۳.
۳. همان منبع، ص ۲۰۴.
۴. حسن امامی، حقوق مدنی، ج ۶ ص ۸۲ و غلامرضا شهری، همان منبع، ص ۱۶۹.
۵. محمدجعفر جعفری لنگرودی، دایرةالمعارف حقوق (دانشنامه حقوقی)، ج اول، تهران، انتشارات امیرکبیر چاپ پنجم، ۱۳۷۵، ص ۲۰۴.
۶. سیدجلال‌الدین مدنی، همان منبع، ص ۱۱.

اسناد ازدواج و طلاق هم که در دفاتر ازدواج و طلاق ثبت می‌شوند، از اسناد رسمی هستند و نسبت به مهریه و تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق و رجوع شده، قابلیت اجراء دارد و ذی‌نفع می‌تواند از این دفاتر صدور اجرائیه را بخواهد. بنابراین زنی که می‌خواهد از طریق اجرائیه مهریه‌اش را وصول نماید باید به همان دفتر ازدواجی که ازدواج او را ثبت نموده مراجعه و تقاضا نماید.<sup>۱</sup> البته درخواست اجراء در مورد مهریه و تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق شده نسبت به منقول و سایر تعهدات به استثناء غیرمنقول از دفتر ازدواج و طلاقی که سند را تنظیم کرده است و نسبت به غیرمنقول ثبت شده در دفتر املاک از دفتر اسناد رسمی که سند در آن ثبت شده است (بند ج ماده ۱ آیین‌نامه اجراء) به عمل می‌آید. عمل دفتر ثبت ازدواج و طلاق در مواردی که صلاحیت صدور اجرائیه را دارد، مثل دفتر اسناد رسمی است.<sup>۲</sup>

#### ج - اداره ثبت محل

- صدور اجرائیه در مورد قبوض اقساطی بدون قید و شرط با اداره ثبت محل و در تهران با اداره اجراء ثبت است. با اینکه قبض اقساطی متکی به سند رسمی است و سند رسمی را دفترخانه ثبت نموده ولی به هنگام اجراء این مزیت را دارد که دارنده قبض اقساطی یعنی متعهدله سند رسمی، کافی است عین قبض اقساطی و اصل سندی که قبض در ارتباط با آن صادر شده به اجرای ثبت مراجعه نماید و احراز هویت متقاضی و تشخیص صلاحیت او در درخواست اجرائیه و تعیین مورد منجر اجرائیه با اداره ثبت است.<sup>۳</sup> علاوه بر این، ادارات ثبت در موارد زیر نیز مرجع صدور اجرائیه می‌باشد:

- اجرائیه برگ وثیقه انبارهای عمومی (ماده ۱۰ تصویب‌نامه انبارهای عمومی اصلاحی سال ۱۳۴۰ و ماده ۱۴ آیین‌نامه آن و ماده ۲۴۱ آیین‌نامه اجراء)

- اجرائیه مربوط به ماده ۱۰ مکرر اصلاحی قانون تملک آپارتمان مصوب سال ۵۹ مندرج در روزنامه رسمی شماره ۱۰۳۳۵ - ۵۹/۵/۲۹ و ماده ۲۴۲ آیین‌نامه اجراء.

۱. سیدجلال‌الدین مدنی، همان منبع، ص ۱۱.

۲. محمدجعفر جعفری لنگرودی، دانشنامه حقوقی، ج ۱، ص ۲۰۳ و غلامرضا شهری، حقوق ثبت اسناد و املاک، ص ۲۰۴.

۳. سیدجلال‌الدین مدنی، اجرای احکام، صص ۱۲ - ۱۱.

- اجرائیه مربوط به عوارض شهرداری (ماده ۲۴۳ آیین نامه اجراء)
- اجرائیه مربوط به عوارض موضوع تبصره ۱ ماده ۱۳ و ماده ۲۸ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ (و ماده ۲۴۴ آیین نامه اجراء)
- اجرائیه مربوط به چک بانکی (مواد ۲۴۵ الی ۲۵۳ آیین نامه اجراء و بند ۲۰۵ مجموعه بخشنامه های ثبتی)
- اجرائیه موضوع ماده ۱۱ قانون تشکیل بانک تعاون کشاورزی ایران مصوب سال ۴۸ (ماده ۲۵۶ آیین نامه اجراء)
- اجرائیه در مورد وصول آب بها بر طبق ماده ۵۳ قانون آب و نحوه ملی شدن آن مصوب ۱۳۴۷ (ماده ۲۵۸ آیین نامه اجراء)
- در مورد اجرای احکام دادگاه های نظامی نسبت به محکومیت های نقدی (ماده ۲۵۹ آیین نامه اجراء)
- اجرائیه موضوع لایحه قانونی بازسازی روستاهای کشور سال ۱۳۵۸ شورای انقلاب
- اجرائیه مربوط به قانون اعتبار اسناد عادی وام های پرداختی شرکت های تعاونی روستایی عشایری و صیادی به اعضاء و تبصره آن (مندرج در روزنامه رسمی شماره ۱۱۹۸۴ - ۶۵/۲/۲) اجرائیه موضوع ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب سال ۱۳۶۲
- وظیفه اجرای اسناد رسمی چه در مواردی که ادارات ثبت خود رأساً مرجع صدور اجرائیه باشند و چه در مواردی که عهده دار اجرای اجرائیه های صادره از دفاتر اسناد رسمی می باشند، در تهران به عهده اداره کل اجرای اسناد رسمی و در شهرستانها به عهده واحدهای اجرای ثبت می باشد. اداره کل اجرای اسناد رسمی نیز به وسیله ادارات پنجگانه زیرمجموعه خود، اجرای مقررات مربوط به قانون و آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی را در جهت حفظ حقوق صاحبان حق کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول و معاملات املاک ثبت شده و... عملی می سازند.

### مبحث چهارم: تشکیلات اجرایی ثبت

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وظیفه اجرای اسناد رسمی را در شهرستانها به واحدهای اجراء و در تهران به اداره کل اجرای اسناد رسمی محول نموده است که توسط ادارات زیرمجموعه خود انجام وظیفه می‌کند. اداره کل اجرای اسناد رسمی، از پنج اداره تشکیل می‌شود که در راستای نظارت بر حسن اجرای مقررات مربوط به قانون و آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، هر یک وظایف اختصاصی را به عهده دارند:

**اداره اول اجراء: ۱-** در مورد قبوض اقساطی اشخاصی که متعهد می‌گردند بدهی خود را به اقساط پرداخت نمایند و در دفتر اسناد رسمی یا دفاتر طلاق که سند تنظیم شده است پرداخت قبوض را در سررسید معین متعهد می‌گردند چنانچه به تعهد خود عمل ننموده و در سند شرط مبنی بر اینکه در صورت عدم پرداخت وجه یک یا چند قبض، کل بدهی به دین حال تبدیل گردد، درج نشده باشد، می‌توانند از طریق اداره اول اجرای اسناد رسمی وصول طلب خود را با تسلیم تقاضای تکمیل شده صدور اجرائیه، رونوشت مصدق سند تنظیمی و تسلیم کلیه قبوض که تاریخ پرداخت آن منقضی شده باشد، تقاضا نمایند. ۲- در مجتمع‌هایی که تعداد مالکین از سه نفر تجاوز کند، در صورتی که مالک یا استفاده‌کننده از آپارتمان از پرداخت سهم خود از هزینه‌های مشترک امتناع کند. مدیر یا مدیران آپارتمان طبق ماده ۱۰ قانون تملک آپارتمانها می‌توانند علیه مالک یا استفاده‌کننده از طریق اداره اول اجرای اسناد رسمی، تقاضای صدور اجرائیه نمایند. ۳- شهرداری‌ها برای تقاضای صدور اجرائیه بابت عوارض موضوع ماده ۷۷ قانون اصلاح پاره‌ای از مواد الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۵ می‌توانند از اداره اول اجراء تقاضای صدور اجرائیه علیه مؤدی نمایند. ۴- درخواست اجرائیه برگ وثیقه انبارهای عمومی و صدور اجرائیه و ادامه عملیات اجرایی آن، در اداره اول اجراء صورت می‌گیرد. ۵- اجرائیه در مورد وصول آب‌بهای آب مصرفی استفاده‌کنندگان آب از طریق اداره اول اجرای اسناد رسمی صورت می‌گیرد. ۶- در مواردی که دفترخانه اسناد رسمی نسبت به وصول اجاره‌بها معوقه و تخلیه مورد اجاره به علت عدم پرداخت در مورد اجاره غیرمسکونی و وصول اجاره‌بها معوقه و تخلیه به علت انقضاء مدت با رعایت قوانین موجد و مستأجر در مورد اجاره

مسکونی یا تخلیه و تحویل مورد معامله بیع قطعی که تخلیه و تحویل مورد معامله در سند شرط شده باشد. اقدام به صدور اجرائیه نماید، اجرائیه و ضامنه آن به اداره اجراء تسلیم و در صورت تکمیل بودن و پس از ثبت در دفاتر مربوطه و تعیین کلاسه به اداره اول اجراء جهت اجراء و ادامه عملیات اجرایی تسلیم می‌گردد.

اداره دوم اجراء: این اداره که متشکل از مأمورین اجراء و ابلاغ می‌باشد؛ بازوی اجرایی ادارات چهارگانه اداره کل اجرای اسناد رسمی محسوب می‌گردد. بدین معنی که اجرائیه صادره از طرف دیگر ادارات برای ابلاغ به این اداره ارسال می‌گردد.

۱ - هر یک از ادارات اجرای اداره کل اجراء، در مواردی که وظیفه صدور اجرائیه یا تعقیب عملیات اجرایی را به عهده دارد، پس از دریافت اوراق اجرایی و مدارک مورد نیاز و کنترل آن، در صورت تکمیل بودن، نسبت به صدور اجرائیه علیه متعهد اقدام و اجرائیه را جهت ابلاغ به اداره دوم اجرای اسناد رسمی ارسال می‌دارند. اداره دوم اجراء وظیفه ابلاغ اوراق اجرایی را به عهده دارد. ۲- در مواردی که اجرائیه از جانب دفاتر اسناد رسمی صادر شده و به منظور اجراء به اداره اجراء ارسال می‌شود، در موارد صدور اجرائیه نسبت به تخلیه مورد اجاره و وصول اجور معوقه، یا تخلیه مورد معامله در بیع قطعی که در سند تخلیه و تحویل آن در تاریخ معین شرط شده باشد، در صورت تکمیل بودن و پس از ثبت در دفاتر مربوطه و تعیین کلاسه به اداره اول اجراء تسلیم و اداره مزبور پس از تشکیل پرونده اوراق اجرائیه را جهت ابلاغ به اداره دوم ارسال می‌دارد. اداره دوم وظیفه ابلاغ اجرائیه را به عهده دارد. همچنین کلیه اظهاریه‌ها و رونوشت‌ها، تصمیمات متخذ که بایستی به رؤیت متعهد و متعهدله برسد، از طریق این اداره ابلاغ می‌گردد.

در راستای اجراء نیز در صورت صدور دستور تخلیه از جانب اداره مربوطه، دستور تخلیه جهت اجراء به اداره دوم ارسال و اداره دوم دستور تخلیه را جهت اجراء به مأمور اجراء تسلیم و مأمور اجراء با حضور موجر یا وکیل او و خریدار طبق مقررات محل را تخلیه و تحویل موجر یا خریدار حسب مورد می‌نماید و حقوق دولتی را وصول کرده و صورتمجلس تنظیمی را به اداره اول اعاده می‌نماید. اداره مزبور مراتب را به دفترخانه تنظیم‌کننده سند اعلام می‌نماید تا مراتب تخلیه و تحویل در ستون ملاحظات سند قید شود. همچنین اگر

متعهدله درخواست بازداشت اموال متعهد را نماید، دستور بازداشت اموال از طرف ادارات مذکور صادر و برای اجراء به اداره دوم ارسال می‌گردد که مأمورین این اداره به همراه کارشناس رسمی دادگستری، به ارزیابی و بازداشت اموال موردنظر اقدام و نتیجه را طی صورتجلسه به ادارات مربوطه اعلام می‌دارند. در مواردی هم که در مورد اجرای مهریه، موضوع لازم‌الاجراء سکه باشد، برای تعیین قیمت روز آن، از طریق این اداره اقدام و اداره دوم، طبق قیمت روز بازار، نرخ مهریه را اعلام می‌کند.

**اداره سوم اجراء:** اسناد رهنی و شرطی که مهمترین اسنادی است که اقدامات اجرایی آن در اداره سوم، صورت می‌گیرد، پس از ثبت در دفاتر مربوطه و تعیین کلاسه طبق روال و مقررات پرونده‌های تشکیل شده، به اداره سوم اجراء ارجاع و نسبت به عملیات اجرایی آن طبق مقررات اقدام می‌گردد. این اداره همچنین وظیفه اجرای اسناد قرارداد عملیات بانکی بدون ربا را به عهده دارد.

**اداره چهارم اجراء:** در مورد چک‌های بلامحل پس از ثبت در دفاتر مربوطه و تعیین کلاسه طبق پرونده‌های تشکیل شده، در اداره چهارم اجراء نسبت به عملیات اجرایی آن، طبق مقررات اقدام می‌گردد.

**اداره پنجم اجراء:** مهمترین وظیفه این اداره، تعقیب عملیات اجرایی نسبت به مهریه و تعهداتی است که ضمن ثبت ازدواج و طلاق و رجوع شده است. علاوه بر آن اقدامات اجرایی نسبت به اسناد ذمه نیز در این اداره صورت می‌گیرد.

علاوه بر موارد فوق، در مورد تعهدات محضری مانند تعهد دانشجویی، تعهدات اداری و... که از طرف دانشگاه‌ها و سازمان‌های مربوطه، درخواست صدور اجرائیه می‌گردد، اقدامات اجرایی نسبت به اجرائیه صادره از دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند، در اداره پنجم اجراء صورت می‌گیرد که پس از تعیین کلاسه در اداره کل اجراء برای تشکیل پرونده به اداره پنجم ارسال و پس از آن عملیات اجرایی مربوطه، آغاز و تعقیب می‌گردد.

### فصل دوم: نحوه صدور اجرائیه در دفاتر اسناد رسمی

#### بخش اول - درخواست اجرائیه

این‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی برای درخواست اجراء اسناد فرم‌های مخصوص را پیش‌بینی و مدارکی را که باید به آنها ضمیمه شود، تعیین نموده است. برگ تقاضانامه

صدور اجرائیه، جزء اوراق بهادار بوده و خریدار یا موجر بایستی اوراق را از قسمت فروش اوراق اداره کل ثبت استان تهران خریداری و به دفترخانه تسلیم نمایند.<sup>۱</sup> برای اسناد رسمی لازم‌الاجراء و قبوض اقساطی ماده ۲ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء می‌گوید: «درخواست‌نامه (منظور درخواست صدور اجرائیه است) طبق فرم مخصوص تنظیم می‌شود و باید شامل نکات زیر باشد: ۱- نام و نام خانوادگی و شماره شناسنامه و محل صدور آن و محل اقامت درخواست‌کننده اجرائیه یا نماینده قانونی او و شماره دفترخانه‌ای که سند در آن ثبت شده و یا قبوض اقساطی که صادر گردیده است. ۲- نام و محل اقامت متعهد و در صورت فوت متعهد نام و مشخصات ورثه او با تعیین اقامتگاه هر یک و هرگاه بین ورثه محجور یا غایب وجود داشته باشد باید نام و مشخصات نماینده قانونی محجور و غایب معین گردد. ۳- موضوعی که اجراء آن تقاضا شده است، اگر راجع به چگونگی اجراء مورد درخواست توضیحی دارد باید قید کند. ۴- تصریح به مطالبه خسارت تأخیر تأدیه و اگر نخواستہ باشد باید آن را نیز ذکر کند. ۵- شماره و تاریخ مستند درخواست صدور اجرائیه» تبصره ذیل همین ماده اضافه می‌کند که: «هرگاه درخواست اجراء از طرف وکیل یا مدیر شرکت یا ولی یا قیم یا سایر نمایندگان قانونی متعهدله به عمل آمده باشد باید مدارکی که صلاحیت متقاضی را محرز بدارد، پیوست شود و اگر اختیار انجام تعهد با متعهدله باشد با توجه به ماده ۲۶۶ قانون مدنی باید اخطار یا اظهارنامه رسمی را که طی آن مطالبه به عمل آمده، پیوست درخواست‌نامه کند». ماده ۳ آیین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء می‌گوید: «بستانکار با وثیقه باید در درخواست‌نامه صدور اجرائیه از دفترخانه نکات ذیل را بنویسد: ۱- میزان اصل طلب ۲- میزان اجور عقب‌افتاده (اگر قبوض اقساطی دارد باید رونوشت یا فتوکپی گواهی شده آن را پیوست کند) ۳- میزان خسارت تأخیر تأدیه تا روز درخواست اجرائیه.<sup>۲</sup> از مجموع مقررات مربوط به اجراء اسناد رسمی استفاده می‌شود که درخواست اجراء سند باید روی فرم چاپی مخصوصی که از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به این منظور تهیه و در دسترس ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی گذاشته شده است، نوشته شود تا به جریان

۱. غلامرضا شهری، حقوق ثبت اسناد و املاک، صص ۲۱۱ و ۲۰۷.

۲. همان منبع، صص ۲۰۸ و ۲۰۷.

انداخته شود.<sup>۱</sup> در مورد ترتیب درخواست صدور اجرائیه ذکر چند نکته ضروری است: ۱- هرگاه تقاضاکننده نماینده ذی‌نفع باشد باید دلیل مثبت سمت خود را هم به تقاضانامه پیوست کند و به متقاضی باید رسید داده شود.

۲- هرگاه متعهدله مرده باشد ورثه می‌توانند با اقامه گواهان و یا ارائه شناسنامه و یا حصر وراثت، سمت خود را اثبات کرده و تقاضای صدور اجرائیه کنند یا اجرائیه را تعقیب کنند ولی در هر حال تسلیم مالی که از راه اجراء به دست آمده به آنان موکول به ارائه گواهی حصر وراثت است.

۳- هرگاه متعهد مرده باشد، متقاضی صدور اجرائیه باید ورثه متعهد را معرفی کند، در غیر این صورت اقدامی نخواهد شد (ماده ۶ آیین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی) ولی برای معرفی ورثه متعهد، نیاز به تحصیل برگ حصر وراثت نیست (بخشنامه سال ۱۳۴۳ ثبت کل)

۴- در تقاضانامه صدور اجرائیه شرطی و رهنی (و معاملات با حق استرداد) رعایت مواد ۱۰۸-۱۰۹ آیین‌نامه اجراء لازم است یعنی اصل و اجور عقب‌افتاده را معین کرده و خسارت تأخیر تا روز درخواست اجرائیه را معین کند و اگر قبوض اقساطی دارد پیوست کند.

۵- هرگاه سند رسمی مورد تقاضای اجراء قبض اقساطی باشد، عین قبض یا قبوض باید پیوست درخواست اجراء باشد و نیز عین سند یا سواد مصدق آن را هم نشان دهد (شق ب ماده ۱ آیین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی)

۶- در مورد فسخ معاملات و تقاضای تخلیه عین مستأجره باید قبوض اقساطی بقیه مدت، ضمیمه تقاضانامه باشد (ماده ۴۸ آیین‌نامه اجراء اسناد رسمی) به ادعای گم شدن قبوض اقساطی، اجرائیه صادر نخواهد شد (ماده ۱۲ آیین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی).<sup>۲</sup>

### بخش دوم: صدور اجرائیه

#### گفتار اول - نحوه صدور اجرائیه

«اجرائیه» یا «برگ اجرائیه» یا «ورقه اجرائیه» فرم چاپی مخصوصی است که مرجع

۱. همان منبع، ص ۲۰۹.

۲. محمدجعفر جعفری لنگرودی، دانشنامه حقوقی، ج ۱، صص ۲۰۱ - ۲۰۰.



صدور اجرائیه آن را تنظیم و صادر می‌کند و شکل آن در مورد اسناد رسمی با سایر اوراق لازم‌الاجراء متفاوت است و دستور اجراء مفاد سند بر روی آن به نحوی که در مقررات مربوطه آمده، قید و به منظور اجراء به اداره یا شعبه اجراء ثبت اسناد و املاک یا مرجع دیگری که قانون معین نموده است، فرستاده می‌شود در این مورد ماده ۴ آیین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی می‌گوید: «سردفتر پس از احراز هویت درخواست‌کننده و اینکه صلاحیت برای درخواست صدور اجرائیه دارد، رونوشت سند را در برگ‌های ویژه و ظرف بیست و چهار ساعت با خط خوانا در سه نسخه (اگر متعهد یک نفر باشد و اگر متعهد متعدد باشد یا وثیقه متعلق به متعهد نباشد برای هر یک از متعهدین و صاحب وثیقه دو نسخه اضافه می‌شود) تهیه کرده و موضوعی را که باید اجراء شود، در محل مخصوص آن نوشته (در صورتی که در صدور آن اشکالی نباشد) ظرف چهل و هشت ساعت از تاریخ وصول تقاضا، برگ اجرائیه را امضاء کرده و به مهر ویژه (اجراء شود) رسانیده و برای اجراء نزد مسوول اجراء می‌فرستد و رسید دریافت می‌کند. عملیات اجرایی بلافاصله آغاز می‌شود». به طوری که ملاحظه می‌شود در این ماده «برگ‌های ویژه» که همان اوراق مخصوص اجرائیه است. اشاره شده و نوشته شدن دستور اجراء بر روی آن مقرر گردیده است.<sup>۱</sup>

هنگام صدور اجرائیه نسبت به قبوض اقساطی، مسوول امضا اجرائیه مکلف است ظهر قبض را با مهری که حاکی از صدور اجرائیه با ذکر تاریخ و کلاسه پرونده باشد ممهور نموده و رونوشت یا فتوکپی قبض را اخذ و مطابقت آن را با اصل گواهی پیوست اجرائیه نماید. اجراء مکلف است موقع پرداخت وجه وصولی اصل قبض را دریافت و ابطال نموده و در پرونده مربوطه بایگانی نماید (فراز ۱۶۴ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹)<sup>۲</sup>

در موقع صدور اجرائیه هر نوع سند لازم‌الاجراء توسط دفاتر اسناد رسمی صدور اجرائیه با ذکر تاریخ در ملاحظات ثبت مربوطه قید و به امضا سردفتر می‌رسد (ماده ۷ آیین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی)

۱. غلامرضا شهری، حقوق ثبت اسناد و املاک، صص ۲۱۲ - ۲۱۱.

۲. غلامرضا حجتی‌اشرفی و حمید آذرپور، مجموعه محشای بخشنامه‌های ثبتی تا اول دی ۱۳۸۲،

### گفتار دوم - تعداد برگ‌های اجرائیه

برابر ماده ۴ آیین نامه اجراء مفاد اسناد رسمی و تبصره سوم آن، نسخه‌های اجرائیه، چه به وسیله دفترخانه صادر شود و چه به وسیله اداره ثبت باید دو برابر متعهد یا متعهدین و صاحب یا صاحبان وثیقه به علاوه یک نسخه باشد و اگر اجرائیه نسبت به معاملات املاک باشد طبق ماده ۵ آیین نامه اجراء مفاد اسناد رسمی یک نسخه دیگر اضافه صادر می‌شود تا به وسیله مسؤول اجراء به ثبت محل فرستاده شود و ظرف ۳ روز وضع ثبتی ملک و حدود و مشخصات آن به اجراء اطلاع داده شود.<sup>۱</sup> ماده ۵ آیین نامه اجراء مقرر می‌دارد: «نسبت به معاملات املاک یک نسخه اجرائیه از دفتر اضافه صادر می‌شود که به وسیله مسؤول اجراء به ثبت محل ارسال می‌گردد و ثبت محل مکلف است ظرف سه روز وضع ثبتی ملک و حدود و مشخصات آن را به اجراء اطلاع دهد و تا وصول این اطلاع جز ابلاغ اجرائیه اقدامی نمی‌شود».

### گفتار سوم: مندرجات اوراق اجرائیه

در ماده ۴ آیین نامه اجراء مفاد اسناد رسمی مقرر شده است که سردفتر به منظور صدور اجرائیه پس از احراز هویت درخواست‌کننده و صلاحیت او در درخواست اجرائیه، رونوشت سند را در اوراق اجرائیه نوشته و موضوع مورد اجراء را در محل مخصوص آن قید نماید. به این ترتیب با توجه به اینکه در متن سند مشخصات کامل متعهد و متعهدله و نشانی محل اقامت آنها، همچنین موضوع مورد تعهد درج شده است، مندرجات اوراق اجرائیه نیز حاوی این مطالب می‌باشد. در محل مخصوص موضوع مورد اجرا نیز با توجه به اینکه درخواست‌کننده اجراء در درخواست اجرائیه خود باید موضوعی که اجراء آن را تقاضا دارد، همچنین توضیحات راجع به چگونگی اجراء و در صورتی که خواستار مطالبه خسارت باشد، تصریح به آن را قید نماید، کلیه مندرجات موضوع مورد اجراء براساس آن تنظیم شده و حاوی مطالب فوق می‌باشد. بنابراین مندرجات اوراق اجرائیه عبارت است از موضوع مورد اجراء شامل نام، نام خانوادگی و مشخصات متعهد و متعهدله و نشانی محل اقامت آنها و موضوع مورد اجراء شامل آنچه مورد تقاضای اجرائیه است چگونگی و نحوه اجراء و

خسارت تأخیر تأدیه (اگر آن را نیز مطالبه نماید) قابل ذکر است؛ - هرگاه موضوع سند رسمی عین باشد، خسارت تأخیر تعلق نمی‌گیرد (رای شماره ۲۶۰ شورای عالی ثبت).<sup>۱</sup>

- در مورد اسناد رهنی و معاملات با حق استرداد صرف صدور اجرائیه مستلزم مطالبه خسارت هم هست، لکن اگر دائن خسارت تا روز صدور اجرائیه را نخواست دلیل اسقاط خسارت از روز صدور اجرائیه تا روز مزایده نیست و اگر بدهکار پس از مزایده بدهی خود را بدون خسارت مذکور تودیع کرد و پرونده مختومه شد بستانکار می‌تواند خسارت مزبور را مطالبه کند ولی به اجرائیه جدید نیازمند است (رای شماره ۲۱۵ شورای عالی ثبت)

- در اجرائیه اسناد ذمه‌ای هرگاه بستانکار در تقاضانامه ذکر می‌کند از مطالبه خسارت نکند و با دادن اصل طلب و متفرعات از طرف بدهکار پرونده اجرایی مختومه شود، حق مطالبه خسارت ساقط نشده است ولی مطالبه خسارت به صدور اجرائیه جدید نیاز دارد (رای شماره ۲۱۴ و ۲۱۷ شورای عالی ثبت)<sup>۲</sup>

#### - خسارت تأخیر تأدیه و نظر فقهاء شورای نگهبان

طبق تبصره‌های ۴ و ۵ ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت و مواد ۳۶ و ۳۷ آیین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی اجرای ثبت به تقاضای بستانکار علاوه بر اصل طلب خسارت تأخیر تأدیه را هم به مأخذ دوازده درصد اصل طلب در سال محاسبه و از متعهد وصول کرده و به متعهدله پرداخت می‌نماید. وصول خسارت تأخیر مشروط به عدم تعیین وجه التزام است و در صورت تعیین وجه التزام نیز خسارت تا دوازده درصد اصل طلب در سال قابل وصول می‌باشد مگر اینکه مبلغ وجه التزام کمتر از دوازده درصد باشد که در این صورت به همان میزان وصول خواهد شد.<sup>۳</sup> همچنین بند ۴ ماده ۲ آیین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی به درخواست‌کننده اجرائیه اجازه داده است که در صورتی که بخواهد، خسارت تأخیر تأدیه را مطالبه نماید. با این حال شورای نگهبان قانون اساسی مواد فوق و همچنین مواد ۷۱۹ تا ۷۲۳ قانون آیین دادرسی مدنی را به دلیل مشروع نبودن اخذ خسارت تأخیر تأدیه یا زیان دیرکرد غیرقابل اجراء و باطل دانسته است. نظریه شورای نگهبان ابتدا با موضوع مواد

۱. محمدجعفر جعفری لنگرودی، دانشنامه حقوقی، ج ۱، ص ۲۶۰.

۲. همان منبع، ص ۲۶۰.

۳. غلامرضا شهری، حقوق ثبت اسناد و املاک، صص ۲۳۱ - ۲۳۰.

۷۱۲ و ۷۱۹ آیین دادرسی مدنی به این شرح صادر شد: «نظریه شورای نگهبان، شورای عالی قضایی، موضوع مواد ۷۱۲ و ۷۱۹ آیین دادرسی مدنی، عطف به نامه شماره ۱/۲۶۹۴۱ مورخه ۶۲/۵/۳۱ موضوع در جلسه رسمی فقهای شورای نگهبان مطرح و بررسی شد. دریافت خسارت تأخیر تأدیه موضوع مواد ۷۱۲ و ۷۱۹ قانون آیین دادرسی به نظر اکثریت فقها، مغایر با موازین شرعی شناخته شد». این نظریه در شماره ۱۱۳۱۶ مورخه ۶۲/۱۰/۱۱ روزنامه رسمی منتشر شد. ولی چون به ماده ۳۴ قانون ثبت اشاره‌ای نشده بود، موضوع مجدداً مورد پرسش سازمان ثبت از شورای عالی قضایی شد،<sup>۱</sup> که نتیجتاً در تاریخ ۱۳۶۷/۱۰/۱۴ نظریه شماره ۳۳۷۸ شورای نگهبان به شرح ذیل صادر شد: «شورای محترم عالی قضایی - عطف به نامه شماره ۱/۲۶۹۴۱ مورخه ۶۲/۵/۳۱ آن شورای محترم و پیرو نامه‌های شماره ۹۴۹۹ مورخه ۶۲/۸/۲۵ و شماره ۳۸۴۵ مورخه ۶۴/۴/۱۲ با اینکه نیازی به اظهارنظر مجدد نیست و تمام مواد و تبصره‌های موجود در قوانین و آیین‌نامه‌ها و مقرراتی که اجازه اخذ مبلغی را به عنوان خسارت تأخیر تأدیه می‌دهد (که حقیقت آن اخذ مازاد بر بدهی بدهکار است) باطل است معذالک به لحاظ اینکه بعضی مقامات ثبتی هنوز هم تردید دارند فلذا نظر شورای نگهبان به شرح زیر اعلام می‌شود: آن قسمت از ماده ۳۴ قانون ثبت و تبصره ۴ و ۵ آن و ماده ۳۶ و ۳۷ آیین‌نامه اجرایی ثبت که اخذ مازاد بر بدهی بدهکار را به عنوان خسارت تأخیر تأدیه مجاز شمرده است، خلاف موازین شرع و باطل اعلام می‌شود، لازم به تذکر است که تأخیر اداء به دین حال پس از مطالبه طلبکار برای شخص متمکن شرعاً جرم و قابل تعزیر است». بنابراین ماده ۳۴ قانون ثبت و تبصره‌های ۴ و ۵ هم، از جهت تجویز و تکلیف اخذ خسارت تأخیر تأدیه مخالف شرع محسوب و عمل به مواد فوق و ماده ۳۶ و ۳۷ آیین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی غیرمجاز شناخته شد.<sup>۲</sup>

متعاقب این نظرات مجمع تشخیص مصلحت نظام در تاریخ ۱۳۶۸/۱۰/۵ مصوبه‌ای را تحت عنوان قانون نحوه وصول مطالبات بانک‌ها به تصویب رسانید که به موجب آن،

۱. حمید صالحی، حقوق ثبت اسناد و املاک در ایران، صص ۲۲۱ - ۲۲۰.

۲. غلامرضا حجتی اشرفی، مجموعه کامل قوانین و مقررات محشای ثبتی، تهران، انتشارات گنج دانش، چاپ اول، ۱۳۸۲، ص ۳۳۲.

بانک‌ها در وصول مطالبات مجاز در دریافت هزینه‌ها و خسارات و متفرعات علاوه بر اصل طلب شدند. مصوبه مذکور به این شرح است:

«ماده ۱: کلیه وجوه و تسهیلات مالی که بانک‌ها تا تاریخ اجرای قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳۶۲/۶/۸ مجلس شورای اسلامی به اشخاص حقیقی و حقوقی تحت هر عنوان پرداخت کرده‌اند 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 و تسهیلات قابل مطالبه و وصول است. کلیه محاکم دادگستری و مراجع قضایی و دوایر اجرای ثبت مکلفند طبق مقررات و شرایط زمان اعطای وجوه و تسهیلات رسیدگی و نسبت به صدور حکم و وصول مطالبات بانک‌ها اعم از اصل و هزینه‌ها و خسارات و متفرعات (خسارت تأخیر تأدیه، جریمه عدم انجام تعهد و غیره) اقدام کنند.

ماده ۲: 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 و تأدیه و جزای تخلف از شرط متعلقه که وصول آن به نفع بانک مورد لحوق 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 کند، مقررات این قانون در مورد دعاوی که در حال حاضر در محاکم مطرح رسیدگی است نیز اعمال می‌شود.

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 اجرایی خاتمه پیدا کرده یا در جریان اجراء باشد، نسبت به وصول خسارات تأخیر تأدیه و سایر متفرعات و هزینه‌های مربوط طبق مقررات این قانون عمل کنند.

بنا به مراتب واحدهای ثبتی و دفاتر اسناد رسمی طبق نظریه شورای نگهبان و مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام که طی بخشنامه شماره ۱۴۰۹/س/۲ مورخه ۶۹/۳/۲۲

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ابلاغ شده است، عمل کنند.»<sup>۱</sup>

### گفتار چهارم - اشکال در صدور اجرائیه

هرگاه سردفتر در صدور اجرائیه با اشکالی مواجه گردد، باید از ثبت محل راهنمایی بخواهد و ثبت در این موارد تکلیف ارشادی قانونی دارد و اگر ثبت محل خود نیز دچار ایراد و اشکال باشد باید از ثبت منطقه کسب تکلیف نماید.<sup>۲</sup> تبصره اول ماده ۴ آیین نامه اجراء مفاد اسناد رسمی در این خصوص مقرر می‌دارد: «هرگاه سردفتر در صدور اجرائیه با اشکالی روبرو شود باید از صدور آن خودداری کرده و با طرح صریح اشکال از ثبت محل استعلام و کسب تکلیف نماید و ثبت محل مکلف است او را راهنمایی کند و هرگاه ثبت محل هم با اشکال مواجه شود از ثبت منطقه کسب تکلیف خواهد نمود» تبصره سوم همان ماده هم تصریح می‌کند که: «در مواردی که مرجع صدور اجرائیه اداره ثبت است نیز مدلول این ماده و تبصره‌های مذکور فوق رعایت می‌شود».

ضابطه: در موقع صدور اجرائیه به یکی از علل ذیل می‌توان به استناد تبصره ۱ ماده ۴ آیین نامه اجراء مفاد اسناد رسمی مبادرت به کسب تکلیف کرد:

۱ - مفاد سند مبهم باشد ۲ - مفاد سند مردد بین یکی از دو عقد باشد که دارای آثار متفاوت هستند و تا رفع تردید نشود، تکلیف صدور اجرائیه معلوم نمی‌شود ۳ - هرگاه احتمالاً (یا یقیناً) صدور اجرائیه بدون صدور حکم دادگاه میسر نباشد ۴ - هرگاه مفاد سند مفهوماً روشن ولی مصداقاً محتمل الوقوع و یا مجهول الوقوع باشد ۵ - هرگاه مفاد سند مفهوماً و مصداقاً روشن است ولی احتمال می‌رود که مخالف با یکی از قوانین باشد ۶ - هرگاه مفاد سند قطعاً مخالف قوانین باشد.<sup>۳</sup>

در صورتی که صدور اجرائیه از جانب دفاتر اسناد رسمی و اداره ثبت اسناد نیز با اشکال و موانعی مواجه شود به طوری که متصدیان ثبت نیز نتوانند به سادگی رفع اشکال نمایند و اجرائیه صادر کنند، در چنین مواردی به جهت عدم صراحت مدلول سند متعهدله باید به دادگاه مراجعه و حکم صریح به دست آورد و بر طبق مقررات مربوط به اجرای احکام

۱. حمید صالحی، حقوق ثبت اسناد و املاک در ایران، صص ۲۲۱ - ۲۲۰.

۲. سیدجلال‌الدین مدنی، اجرای احکام، صص ۱۱ - ۱۰.

۳. محمدجعفر جعفری لنگرودی، دانشنامه حقوقی، ج ۱، صص ۲۱۱ - ۲۱۰.

عملیات اجراء را دنبال نماید. البته این امکان، دفاتر اسناد رسمی و اجرای ثبت را مجاز نمی‌سازد که در هر مورد با اسناد رسمی چنین برخوردی داشته و از صدور اجرائیه امتناع ورزند و آن را به عهده حکم دادگاه بگذارند. بلکه عدم امکان اجراء به وسیله ثبت باید جنبه واقعی داشته باشد یعنی سلسله مراتب ثبت از اجرای ثبت و رئیس اداره ثبت و هیأت نظارت پیش‌بینی شده در آیین‌نامه اجراء، نتوانند به نتیجه برسند.<sup>۱</sup>

### بخش سوم - شرایط صدور اجرائیه

#### الف - وجود تعهد

چون دستور اجراء مفاد سند، نتیجتاً منتهی به الزام کسی که اجرائیه علیه او صادر گردیده، به انجام تعهد می‌شود، ناچار باید سند رسمی که تقاضای اجراء مفاد آن شده است، حکایت از وجود تعهد، بنماید. تعهد ممکن است صریحاً در سند قید شده باشد یا آنکه صریحاً تعهد نشده، ولی تعهد از آثار عقدی است که سند از وقوع آن حکایت می‌کند. چنانکه سند راجع به انتقال و حکایت از وقوع بیع می‌نماید. در این صورت گرچه بایع در سند تعهد به تسلیم مبیع ننموده، ولی چون بر طبق شق ۳ ماده ۳۶۲ قانون مدنی بایع ملزم به تسلیم مبیع به مشتری می‌باشد، مانند آن خواهد بود که تعهد در سند قید شده است.<sup>۲</sup>

ماده ۹۲ قانون ثبت اسناد و املاک تصریح می‌دارد: «مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم‌الاجرا است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد» و ماده ۹۳ قانون ثبت مقرر می‌دارد: «کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم‌الاجرا است». در بند ج ماده ۱ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی آمده است: «در مورد مهریه و تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق و رجوع شده نسبت به منقول و سایر تعهدات (به استثنای غیرمنقول) از دفتری که سند را تنظیم کرده است و نسبت به اموال غیرمنقول که به ثبت دفتر املاک رسیده است از دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند» درخواست اجراء به عمل می‌آید. در مورد قبوض اقساطی نیز با توجه به

۱. سیدجلال‌الدین مدنی، اجرای احکام، ص ۱۴.

۲. حسن امامی، شرح قانون ثبت اسناد و املاک، ص ۲۰۳.

بند ب ماده ۱ آیین نامه اجراء مفاد اسناد رسمی و بند ۲۰۱ مجموعه بخشنامه های ثبتی تا اول مهرماه سال ۱۳۶۵، درخواست اجراء نسبت به قبوض اقساطی از ثبت محل و در تهران از اداره اجراء به عمل می آید مگر در مواردی که طلبکار بخواهد از شرط سند (هر نوع که باشد) استفاده کند، که در این صورت مرجع صدور اجرائیه نسبت به قبوض اقساطی دفترخانه مربوطه است. مستنبط از مواد فوق و سایر موادی که آیین نامه اجراء مفاد اسناد رسمی، به تعهد، متعهد یا متعهدله اشاره کرده است، اسناد رسمی تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی و مفاد آن فقط در خصوص تعهداتی که مستقیم یا غیرمستقیم در اثر یکی از معاملات به عمل آمده است قابل اجراء می باشد و اگر در سند رسمی تعهدی نشده باشد یا در قسمت هایی که یکی از طرفین انجام آن را تعهد ننموده است، اثر اجرایی نداشته و نسبت به آن اجرائیه صادر نخواهد شد. از جمله موادی که می توان از آن، لازمه وجود تعهد را برای صدور اجرائیه و تعقیب عملیات اجرایی استنباط کرد، مواد ۲۰، ۲۷، ۲۹ و ۳۴ آیین نامه اجراء مفاد اسناد رسمی و سایر موادی است که موضوع متعهد، متعهدله و تعهد را مطرح می سازد.

ماده ۲۰ آیین نامه اجراء مفاد اسناد رسمی مقرر می دارد: «از تاریخ ابلاغ اجرائیه متعهد باید ظرف ده روز مفاد آن را به موقع اجراء بگذارد یا ترتیبی برای پرداخت دین خود بدهد یا مالی معرفی کند که اجراء سند را میسر گرداند و اگر خود را قادر به اجراء مفاد اجرائیه نداند باید ظرف همان مدت صورت جامع دارایی خود را به مسؤول اجراء بدهد و اگر مالی ندارد صریحاً اعلام کند...»

در ماده ۲۷ آیین نامه اجراء مفاد اسناد رسمی آمده است: «اگر اجرائیه بر تسلیم عین منقول صادر شده باشد و تا ده روز پس از ابلاغ متعهد آن را تسلیم نکند، مأمور اجراء عین مزبور و منافع آن را (در صورتی که اجرائیه بر منافع نیز صادر شده باشد) به متعهدله تسلیم کرده و قبض رسید خواهد گرفت مگر اینکه...»

در ماده ۲۹ نیز به متعهد، اجراء تعهد اشاره شده است: «هرگاه موضوع اجرائیه عین معین منقول بوده و به آن دسترسی نباشد یا مال کلی در ذمه بوده و متعهد از انجام تعهد امتناع ورزد یا مثل آن در خارج یافت نشود متعهدله می تواند بهای روز اجراء تعهد را



بخواهد...» و ماده ۳۴ آیین‌نامه اجراء مقرر می‌دارد: «در موردی که اجرائیه برای انجام تعهدی از قبیل تعمیر بنا، قنات یا تکمیل ساختمان یا بنای جدید یا غرس اشجار و امثال آن صادر شده و متعهد پس از ابلاغ اجرائیه اقدام به انجام آن ننماید اداره ثبت متعهد را الزام به انجام تعهد یا پرداخت هزینه‌های لازم برای انجام آن می‌نماید...»

همانطور که ملاحظه می‌شود، وجود تعهد شرط لازم برای امکان صدور اجرائیه و اقدامات مربوط به آن می‌باشد.

#### ب - منجز بودن موضوع سند

مطابق ماده ۵۰ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی و تبصره ۲ ماده ۴ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی «ورقه اجرائیه را فقط نسبت به موضوعاتی می‌توان صادر کرد که در سند منجزاً قید شده باشد». از آنجا که فقط محاکم دادگستری مرجع حل اختلافاتی هستند که بین اشخاص تولید گردیده است، بنابراین مقامات ثبتی ذاتاً حق اظهارنظر در مورد اختلافات مربوط به اسناد لازم‌الاجرا را ندارند و چنانچه صدور اجرائیه برای موضوعات غیرمنجز، جایز تلقی گردد، چون منطقیاً صدور اجرائیه و تعقیب عملیات اجرایی منوط به تنجیز موضوع اجرائیه است و احراز منجز بودن موضوعات سند لازم‌الاجرا نیز (در صورتی که موضوع اجرائیه خود ابتدائاً منجز نباشد) از صلاحیت مقامات ثبتی که صرفاً صلاحیتی منحصر به همان تعهدات منعکس در سند لازم‌الاجرا می‌باشد، خارج است، بنابراین جز در مورد موضوعات منجز، صدور اجرائیه ممکن نخواهد بود. به عبارت دیگر صلاحیت مقامات ثبتی در اجراء مفاد اسناد لازم‌الاجرا فقط در حدودی است که ثبوت تعهدات مندرج در اسناد لازم‌الاجرا متوقف بر احراز مسائل مربوط به خارج از سند لازم‌الاجرا که تحقق آن به تشخیص مقامات قضایی وابسته است، نباشد، و در خود سند موضوع اجرائیه، تعهدات به نحو مشخصی منعکس و در واقع تثبیت شده باشد، به همین علت، صدور اجرائیه برای الزام متعهد به انجام موضوع سند لازم‌الاجرا در مواردی مجاز است که مندرجات چنین سندی، مستقیماً تعهدات مربوط به متعهد را ثابت کند، هرچند که متعهد به محتویات سند رسمی و یا هر سند لازم‌الاجرا دیگری شدیداً معترض باشد.<sup>۱</sup> رأی صادره از یکی از

۱. سعید صفیان، «تأملی بر شرط منجز بودن موضوع اجرائیه ثبتی»، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، شماره ۴۷، دی و بهمن ۱۳۸۲، ص ۶۸

محاکم قضایی مبنی بر ابطال اجرائیه صادره نسبت به سندی که در آن تکالیف طرفین و ضمانت اجرای تخلف از تکالیف مذکور، منجزاً معین شده ولی برای آنکه مفاد سند رسمی قابلیت صدور اجرائیه را داشته باشد، احراز تخلف به داوری داور مرضی الطرفین ارجاع گردیده است،<sup>۱</sup> بر همین اساس می‌باشد. حتی نسبت به سندی که قانوناً وصف لازم‌الاجرائی دارد ولی موضوع اجرائیه منجزاً تعیین نشده باشد و تنظیم‌کنندگان سند لازم‌الاجراء متعاقباً آن را طی سند دیگری تعیین و از سوی متقاضی درخواست صدور اجرائیه شود، نمی‌توان اجرائیه صادر کرد زیرا لازم‌الاجرائی قانوناً وصف سندی است که منجز بودن جزء لاینفک سند مذکور محسوب شود بنابراین تنجیز بعدی موضوع اجرائیه به وسیله طرفین چه شفاهاً صورت گیرد و چه در سند دیگری منعکس گردد (مانند سند عادی) که اساساً لازم‌الاجراء نیست، اگرچه منجز نمودن موضوع اجرائیه ناظر به سند لازم‌الاجرا قبلی است ولی چون براساس ماده ۵۰ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی و تبصره ۲ ماده ۴ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، تنجیز باید در متن سندی منعکس شود که آن سند ذاتاً لازم‌الاجرا است، توافق به موضوع منجزی خارج از سند لازم‌الاجرا قابل اعتنا و ترتیب اثر نمی‌باشد.<sup>۲</sup> رأی قضایی مربوط به پرونده ۳۷ - ۱۱۲ که در تاریخ ۳۷/۴/۱۰ صادر شده نیز مبنی بر لزوم صدور اجرائیه نسبت به منطوق سند رسمی می‌باشد و صدور اجرائیه را براساس رأی داور که موضوعی خارج از منطوق سند رسمی است برخلاف قانون ثبت و ماده ۶۶۱ قانون آیین دادرسی مدنی دانسته و ابطال نمود. براساس این رأی «نظر به اینکه به موجب ماده ۹۲ قانون ثبت فقط مدلول سند رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقوله بدون احتیاج به محاکم لازم‌الاجرا است و ماده ۵۰ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی در تأیید و تکمیل ماده مزبور می‌گوید: «ورقه اجرائیه را فقط نسبت به موضوعاتی باید صادر کرد که در سند مربوط منجزاً قید شده باشد، بنابراین دفترخانه حق نداشته پس از تعلیق امکان صدور اجرائیه به اظهارنظر داور نسبت به مدلول چنین سندی اقدام کند.» «با تعلیق امر به اظهارنظر داور، دفتر اسناد رسمی با صدور اجرائیه نسبت به شروط مندرج در سند، در حقیقت رأی داور را که خارج از مدلول سند رسمی است برخلاف اختیار مندرج در

۱. ر.ک: ناصر کاتوزیان، عدالت قضایی (گزیده آرا)، تهران، نشر میزان، زمستان ۸۲، چاپ دوم، صص ۲۸-۲۵.

۲. سعید صفیان، همان منبع، صص ۷۸-۷۷.

موارد سابق‌الذکر به موقع اجراء گذاشته و بنابراین صرفنظر از اظهارنظر داور، با توجه به این که وی قبلاً اختیار خود را اعمال و نسبت به اختلافات طرفین اظهارنظر کرده، اعتباری ندارد، اساساً اجرای رأی داور که موضوعی خارج از منطوق سند رسمی است برخلاف قانون ثبت و ماده ۶۶۱ قانون آیین دادرسی مدنی به نظر می‌رسد. اجرائیه صادره به علت تعلیق استحقاق طرفین به نظر داور و خارج بودن رأی داور از متن و مدلول سند، برخلاف قانون صادر شده است و ابطال می‌گردد.<sup>۱</sup>

بنابراین امکان صدور اجرائیه نسبت به سندی که موضوع مورد اجرائیه منجزاً در سند قید شده باشد، روشن می‌گردد.

### ج - صلاحیت مرجع صادرکننده اجرائیه

با توجه به مطالبی که در مبحث مراجع صدور اجرائیه گفته شد، صدور اجرائیه در دفترخانه باید نسبت به اسنادی صورت بگیرد که مرجع درخواست صدور اجرائیه آن دفترخانه باشد به عبارتی دفترخانه برای صدور اجرائیه نسبت به آن سند صلاحیت داشته باشد.

بند الف ماده ۱۱ آیین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی مقرر می‌دارد: «در مورد اسناد رسمی لازم‌الاجراء نسبت به دیون و اموال منقول و املاک ثبت شده و نیز املاک مورد وثیقه و اجاره (مشمول قانون روابط مالک و مستأجر) اعم از اینکه ملک مورد وثیقه و اجاره ثبت شده یا نشده باشد از دفترخانه‌ای که سند را ثبت کرده است» درخواست اجراء به عمل می‌آید. «در مورد سایر اسناد راجع به املاکی که ثبت در دفتر املاک نشده است برای اجراء مفاد سند، ذی‌نفع باید به دادگاه مراجعه کند». بنابراین صدور اجرائیه نسبت به املاک ثبت نشده از صلاحیت دفترخانه خارج و در صلاحیت دادگاه می‌باشد.

شورای عالی ثبت هم براساس ماده ۹۳ قانون ثبت که می‌گوید: کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم‌الاجرا است رأیی صادر کرده است که به لزوم صلاحیت مرجع صادرکننده اجرائیه تصریح دارد. شورای عالی ثبت در تاریخ ۱۳۲۱/۱۲/۱۱ نظر داده است: «چون مطابق ماده ۹۳ - ۹۲ قانون ثبت، لازم‌الاجرا بودن مدلول اسناد رسمی به وسیله اداره ثبت بدون مراجعه به دادگاه منحصر

است به اسناد راجع به دیون و سایر اموال منقول و معاملات املاک ثبت شده و شامل املاک ثبت نشده نخواهد بود، نسبت به اینگونه معاملات، ذی‌نفع فقط طبق مقررات می‌تواند به دادگاه صلاحیتدار مراجعه نماید» و به همین دلیل دستور اجراء نسبت به ملک مورد اجاره را که به ثبت نرسیده بود، ابطال نمود.<sup>۱</sup>

در مورد قبوض اقساطی هم همانطور که گفته شد ثبت محل و در تهران اداره اجراء مرجع صالح برای صدور اجرائیه می‌باشد مگر اینکه طلبکار بخواهد از شرط مندرج در سند استفاده کند که در این صورت دفترخانه تنظیم‌کننده سند مرجع صالح برای صدور اجرائیه می‌باشد. با توجه به مطالب فوق، در صورتی که دفترخانه نسبت به صدور اجرائیه صلاحیت نداشته باشد، اجرائیه صادره از اعتبار قانونی برخوردار نبوده و ذی‌نفع می‌تواند به استناد ماده ۱ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۲۲ که مقرر می‌دارد: «هرکس دستور اجرای اسناد رسمی را مخالف با مفاد سند یا مخالف قانون دانسته یا از جهت دیگری شکایت از دستور اجرای سند رسمی داشته باشد، می‌تواند به ترتیب مقرر در آیین دادرسی مدنی اقامه دعوی نماید» به دادگاه مراجعه و از دستور اجراء شکایت نماید.

براین اساس هرگاه سندی از دفترخانه فی‌البداهه برخلاف قانون تنظیم شده باشد (مثل اینکه با شرکت صغیر سند خرید تنظیم گردد) با توجه به اینکه طبق ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی چنین سندی، سند عادی محسوب شده و دفترخانه یا ادارات ثبت صلاحیت اجراء اسناد عادی را ندارد، از این رو صدور اجرائیه روا نبوده و عمل لغوی می‌باشد و اثری بر آن مترتب نیست و به فرض صدور اجرائیه نباید بر وفق آن مبادرت به عملیات اجرایی کرد.<sup>۲</sup> همچنین با توجه به اینکه مراجع صادرکننده اجرائیه‌های ثبتی معین است، در صورتی که بر طبق رأی داور از دفترخانه یا اداره ثبت تقاضای صدور اجرائیه شود، به دلیل اینکه این امر در صلاحیت دادگاه می‌باشد، نسبت به آن اجرائیه صادر نخواهد شد.<sup>۳</sup>

۱. محمدجعفر جعفری لنگرودی، دایرةالمعارف حقوق (دانشنامه حقوقی)، جلد چهارم، تهران، مؤسسه انتشارات امیرکبیر، چاپ دوم، ۱۳۵۶، صص ۶۱۳-۶۱۲.  
 ۲. محمدجعفر جعفری لنگرودی، دانشنامه حقوقی، ج ۴، ص ۱۹۲.  
 ۳. همان منبع، ص ۲۰۷.

در مورد اسنادی که صلاحیت صدور اجرائیه نسبت به آن دفترخانه باشد نیز، دفترخانه‌ای صالح می‌باشد که سند مورد درخواست اجرائیه در آن دفترخانه به ثبت رسیده باشد نه هر دفترخانه‌ای.

#### – صلاحیت مراجع ثبتی در صدور اجرائیه و امکان رجوع به دادگاه

با توجه به اینکه سند رسمی دارای قوه اجرایی بوده و متعهدله می‌تواند براساس آن درخواست صدور اجرائیه نماید، این سؤال مطرح می‌شود که آیا متعهدله می‌تواند به دادگاه هم رجوع کرده و با اقامه دعوی مورد تعهد را مطالبه کند؟

دیوان عالی کشور در رأی وحدت رویه شماره ۱۲ – ۱۳۶۰/۳/۱۶ خود رأی به امکان مراجعه متعهدله سند رسمی، به دادگاه داد. براساس این رأی لازم‌الاجرا بودن سند رسمی منافاتی با حق مراجعه به دادگستری ندارد و متعهدله می‌تواند برای الزام متعهد به انجام تعهدات مندرج در سند لازم‌الاجرا به محاکم قضایی مراجعه نماید.<sup>۱</sup> البته آنچه از نظر تحلیلی می‌توان گفت آن است که با آنکه سند رسمی دارای قوه اجرایی می‌باشد، به دست آوردن قوه اجرایی مجدد به وسیله دادگاه تحصیل حاصل و امری لغو خواهد بود، مگر آنکه صدور اجرائیه از طرف اداره ثبت با مانعی مواجه شود که رسیدگی دادگاه را ایجاب نماید. ولی عملاً دادگاه‌ها چنین دعوایی را می‌پذیرند و برآنند که با عدم منع از طرف قانون، امتناع از رسیدگی به اینگونه دعاوی طبق ماده ۴ قانون آیین دادرسی مدنی استنکاف از احقاق حق محسوب خواهد شد. ولی به نظر می‌رسد بهتر است برای جلوگیری از تراکم دعاوی در دادگاه‌ها راهی برای منع رسیدگی دادگاه به سند رسمی در موارد غیرضروری پیش‌بینی شود.<sup>۲</sup> به نظر می‌رسد رأی وحدت رویه دیوان عالی کشور نیز حداقل یکی از علل اعطای وصف لازم‌الاجرائی را که همان عدم تراکم دعاوی در محاکم قضایی است، نقض می‌نماید.

۱. سعید صفیان، ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران، همان منبع، ص ۶۴

۲. حسن امامی، شرح قانون ثبت اسناد و املاک، ص ۲۰۲.