

## نحوه صدور اجرائیه و موارد آن در دفتر اسناد رسمی (بخش دوم)

### فاطمه مقدم<sup>۱</sup>

در شماره قبل، مطالب را به بحث «شرایط صدور اجرائیه» رساندیم در این شماره ادامه بحث را با بحث درخصوص «موارد صدور اجرائیه» پی می‌گیریم.

### موارد صدور اجرائیه

ماده ۱ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۶ تیر ۱۳۵۵ مقرر می‌دارد: «درخواست اجراء مفاد اسناد رسمی از مراجع ذیل به عمل می‌آید:

الف - در مورد اسناد رسمی لازم‌الاجرا 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. در مورد سایر اسناد راجع به املاکی که ثبت در دفتر املاک نشده است، برای اجراء مفاد سند، ذینفع باید به دادگاه صالح مراجعه کند.

ب - در مورد وجه یا مال موضوع قبوض اقساطی از ثبت محل و در این مورد باید رونوشت یا فتوکپی گواهی شده قبوض اقساطی و سند پیوست درخواست‌نامه به ثبت محل داده شود و عین قبوض اقساطی و سند نیز ارائه گردد. در تهران درخواست‌نامه اجرای قبوض اقساطی به اجراء داده می‌شود.

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.

ج - 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 تنظیم کننده سند.

د - در مواردی که موجر با درخواست وصول وجه قبوض اقساطی فسخ و تخلیه مورد اجاره را بخواهد باید به دفتر اسناد رسمی مربوطه مراجعه کند».

بند ۲۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی نیز، امکان درخواست و صدور اجرائیه نسبت به قبوض اقساطی را که طلبکار بخواهد از شرط سند (هر نوع که باشد) استفاده کند، از دفترخانه مربوطه (تنظیم کننده سند) پیش‌بینی کرده است.

مستنبط از مطالب فوق، مواردی که می‌توان نسبت به آن از دفترخانه درخواست صدور اجرائیه نمود، عبارتند از:

#### الف: اسناد دارای وثیقه

وثیقه در اصطلاح مالی است مستقول یا غیرمنقول که وام‌گیرنده به یکی از اشکال قانونی (مانند رهن یا معامله با حق استرداد) به وام‌دهنده می‌سپارد (به اقباض و یا به صرف تنظیم سند رسمی) تا اگر در موعد مقرر، بدهی را ندهد، وام‌دهنده بتواند از محل فروش وثیقه و دریافت قیمت آن، برابر مقررات، طلب خود را وصول کند. همچنین وثیقه به مالی گفته می‌شود که برای تضمین حسن اجرای تعهدی معین، سپرده می‌شود. در این مورد، در زمان سپردن وثیقه، دین وجود ندارد، به عکس مورد قبلی، مانند کسی که شغل انبارداری را می‌پذیرد و وثیقه می‌سپارد تا اگر کسری انبار مشاهده شود، از محل وثیقه خسارت وصول گردد.<sup>۱</sup>

منظور از اسناد دارای وثیقه، اسناد مربوط به املاکی است که با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط نذر خارج یا به عنوان قطعی با شرط وکالت، منتقل شده و کلیه معاملات شرطی و رهنی راجع به اموال غیرمنقول و به طور کلی اسناد مربوط به معاملات با حق استرداد، اسناد استقراضی محسوب و از نظر قانون ثبت وام با وثیقه شمرده می‌شود.<sup>۲</sup>

۱. محمد جعفر جعفری لنگرودی، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، ج ۵، ص ۳۷۳۷.

۲. غلامرضا شهری، حقوق ثبت اسناد و املاک، ص ۲۲۸.

سند شرطی، سند رسمی است که موضوع آن بیع شرط است و منظور از سند معامله با حق استرداد، سند رسمی است که موضوع آن یکی از معاملات با حق استرداد باشد، غیر از بیع شرط به شرح ماده ۳۳ قانون ثبت.<sup>۱</sup>

توضیح آنکه در قانون مدنی نیز بیع شرط آمده است که ماهیتاً با بیع شرط موضوع قانون ثبت متفاوت است. زیرا در بیع شرط موضوع قانون مدنی طبق ماده ۴۵۹ به مجرد عقد، مبیع ملک مشتری می‌شود با قید خیار برای بایع. به عبارتی اثر چنین بیعی حصول نقل و انتقال متزلزل است و در صورتی که بایع به شرایط مقرر بین خود و مشتری برای استرداد مبیع عمل ننماید، بیع قطعی شده و مشتری مالک قطعی مبیع می‌گردد. تأثیر فسخ از جانب بایع، از حین فسخ عقد نیز نشان‌دهنده انتقال مالکیت مبیع به مشتری، از زمان عقد است. این در حالی است که بیع شرط موضوع قانون ثبت ماهیت بیع را نداشته و مملک نمی‌باشد و بیشتر جنبه وثیقه داشته و در ردیف رهن آمده است. از همین روست که پس از وقوع بیع شرط:

۱ - خود بایع کماکان مالک مبیع است و به همین جهت حق تقاضای ثبت آن با ناقل یعنی بایع شرطی است (ماده ۳۳ قانون ثبت)

۲ - بایع می‌تواند مازاد مبیع را برای بار دوم و سوم و بیشتر، مورد بیع شرط قرار دهد (صدر ماده ۳۴ مکرر قانون ثبت)

۳ - مبیع شرطی در صورت انقضای موعده و ندادن وام به بستانکار، از طریق مزایده به فروش می‌رسد و فروشنده، اجرای ثبت به نمایندگی و ولایت از طرف بایع شرطی است.<sup>۲</sup> سند وثیقه نیز به سند رسمی گفته می‌شود که موضوع آن مال منقول یا غیرمنقول است که به وثیقه داده می‌شود (غیر از رهن و معاملات با حق استرداد)، در این صورت:

۱ - در حین عقدی که به موجب آن مالی به وثیقه داده می‌شود، دینی وجود ندارد، (مانند وثیقه حسن اجرای تعهد) به خلاف معاملات با حق استرداد و رهن که در حین انعقاد آنها دینی وجود دارد. ۲ - حق استرداد وثیقه برای متعهد وجود دارد. ۳ - برای حق

۱. محمدجعفر جعفری لنگرودی، دانشنامه حقوقی، ج ۱، صص ۱۹۵ - ۱۹۴.

استرداد ممکن است مدت معین کنند و ممکن است مدت معین نکنند، در این صورت اگر تعیین مدت حق استرداد در معاملات با حق استرداد حتمی باشد، بین معاملات با حق استرداد و این نوع معاملات وثیقه‌ای فرقی پدید می‌آید.<sup>۱</sup>

منظور از اسناد رهنی نیز، اسناد رسمی است که موضوع آن عقد رهن است.<sup>۲</sup>

اجراء اسناد رهنی و شرطی و معاملات با حق استرداد و سایر معاملات وثیقه‌ای تابع مواد ۳۴ - ۳۴ مکرر قانون ثبت و ماده ۱۰۸ به بعد آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا مصوب ۱۳۲۲ می‌باشد. بین احکام سند رسمی رهن با سند رسمی معاملات با حق استرداد و سایر معاملات وثیقه‌ای، تنها فرقی که هست، در نحوه وصول خسارت تأخیر تأدیه است، یعنی اولاً در مورد معاملات با حق استرداد (معاملات موضوع ماده ۳۳ قانون ثبت) مبدأ خسارت تأخیر انقضاء موعد معامله است ولی در سایر معاملات استقراضی (خواه رهن باشد، خواه نه) مبدأ احتساب خسارت تأخیر، تاریخ ابلاغ اجرائیه یا اظهارنامه یا تقدیم دادخواست است (رای شماره ۲۲۲ - ۲۲۵ شورای عالی ثبت) و تبصره دوم ماده ۳۴ قانون ثبت، نص در مقصود است. ثانیاً در بحث بالا فرقی نمی‌کند که در سند رهن برای پرداخت دین رهن، مدت معین شده باشد یا نه و فرقی نمی‌کند که پرداخت دین رهن به اقساط باشد یا نه و فرقی نمی‌کند که در صورت اقساطی بودن دین رهن، شرط شده باشد که با تأخیر در پرداخت یک یا چند قسط موعد باقی اقساط حال گردد یا چنین شرطی نشده باشد.<sup>۳</sup> توضیح آنکه مطالبه خسارت تأخیر تأدیه همانطور که در مباحث مربوطه گفته شد، به موجب آراء شورای نگهبان، مخالف شرع و باطل بوده و به موجب مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۱۰/۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام مطالبه آن، تنها از جانب بانک‌ها، مجاز می‌باشد.

با توجه به مطالب فوق، در مورد اسناد وثیقه راجع به اموال منقول و غیرمنقول، در صورتی که بدهکار ظرف مدت معین بدهی خود را نپردازد طلبکار یا قائم‌مقام قانونی او می‌تواند برای وصول طلب خود، از دفتر اسناد رسمی که سند موردنظر را تنظیم کرده،

۱. محمدجعفر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، ص ۲۹۴.

۲. محمدجعفر جعفری لنگرودی، دانشنامه حقوقی، ج ۱، ص ۱۹۵.

۳. همان.

درخواست صدور اجرائیه نماید. دفترخانه بنا به تقاضای طلبکار، اجرائیه برای وصول طلب (و در خصوص بانکها برای وصول طلب به انضمام سود و خسارت و هزینه‌های ثبتی و اجرایی) با رعایت ماده ۴ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، صادر خواهد کرد و به اداره ثبت محل ارسال خواهد داشت و عملیات اجرایی بلافاصله آغاز می‌شود.


مورد فوق، مشمول مورد «سند رسمی لازم‌الاجرا نسبت به املاک مورد وثیقه مذکور در بند الف ماده ۱ آیین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی می‌باشد.

#### ب : اسناد اجاره

- موجر سند رسمی اجاره، جهت وصول اجاره‌بها، معوقه و تخلیه بایستی به دفترخانه تنظیم‌کننده سند اجاره مراجعه کند، دفترخانه برحسب مورد به طریق ذیل اقدام به صدور اجرائیه می‌نماید.

۱- اگر محل مورد اجاره غیرمسکونی باشد و زمان تنظیم سند قبل از تصویب قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ باشد موجر می‌تواند درخواست وصول اجاره‌بها معوقه و تخلیه مورد اجاره به علت عدم پرداخت آن را بنماید و دفتر اسناد رسمی به استناد بند ۶ و بند ۹ از ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶<sup>۱</sup> مبادرت به صدور اجرائیه

۱. بند ۶ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶: «۶- در صورتی که از مورد اجاره محل سکنی، برخلاف منظوری که در اجاره‌نامه قید شده استفاده گردد» بند ۹ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶: «۹- در صورتی که مستأجر در مهلت مقرر در ماده ۶ این قانون از پرداخت مال الاجاره یا اجرت‌المثل، خودداری نموده و با ابلاغ اخطار دفترخانه تنظیم‌کننده سند اجاره یا اظهارنامه (در موردی که اجاره‌نامه عادی بوده یا اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد) ظرف ده روز قسط یا اقساط عقب‌افتاده را نپردازد. در این مورد اگر اجاره‌نامه رسمی باشد، موجر می‌تواند از دفترخانه یا اجرای ثبت صدور اجرائیه بر تخلیه و وصول اجاره‌بها را درخواست نماید. هرگاه پس از صدور اجرائیه، مستأجر اجاره‌بهای عقب‌افتاده را تودیع کند، اجرای ثبت تخلیه را متوقف می‌کند ولی موجر می‌تواند به استناد تخلف مستأجر از پرداخت اجاره بها، از دادگاه درخواست تخلیه عین مستأجره را بنماید.

- ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶: «مستأجر مکلف است در موعد معین در اجاره‌نامه اجرت‌المسمی و پس از انقضاء مدت اجاره اجرت‌المثل را به میزان اجرت‌المسمی، آخر هر ماه اجاری، ظرف ده روز به موجر یا نماینده قانونی او بپردازد و هرگاه اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد اجاره‌بها را به میزانی که بین طرفین مقرر و یا عملی شده و در صورتی که میزان آن معلوم نباشد، به عنوان اجرت‌المثل، مبلغی متناسب با اجاره‌املاک مشاع تشخیص می‌دهد، برای هر ماه تا دهم ماه بعد به موجر یا نماینده قانونی او پرداخت یا در صندوق ثبت و یا بانکی که از طرف سازمان ثبت، تعیین می‌شود، سپرده و قبض رسید را اگر اجاره‌نامه رسمی است، به دفترخانه تنظیم‌کننده سند و هرگاه اجاره‌نامه عادی بوده یا اجاره‌نامه‌ای 

ده روز نموده و در صورت عدم پرداخت اجاره معوقه از طرف مستأجر، اجرائیه جهت تخلیه مورد اجاره به علت عدم پرداخت اجاره‌بها معوقه صادر و اوراق اجرائیه با ضامنه به اداره اجراء تسلیم کرده و 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 و پس از ابلاغ اجرائیه و گذشت ۱۲ روز از تاریخ ابلاغ موجر می‌تواند تقاضای تخلیه مورد اجاره را به علت عدم پرداخت اجاره‌بها معوقه بنماید.

۲ - کلیه محل‌هایی که با سند رسمی بعد از تصویب ماده واحده مصوب ۱۳۶۵ به اجاره واگذار شده و در متن سند قید گردیده موجر سرقفلی یا ودیعه نگرفته باشد، اجرائیه جهت تخلیه مورد اجاره از دفترخانه تنظیم کننده سند به علت انقضای مدت صادر و جهت اجراء به اداره اجراء تسلیم و سپس طبق مقررات، به نحو فوق عمل می‌شود.

۳ - محل مورد اجاره واحد غیرمسکونی باشد و سند اجاره طبق قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ تنظیم شده باشد پس از انقضای مدت، موجر می‌تواند جهت صدور اجرائیه به دفترخانه تنظیم کننده سند مراجعه کند.

۴ - اگر محل مورد اجاره، مسکونی باشد موجر می‌تواند جهت وصول اجاره‌بهای معوقه و تخلیه به علت انقضای مدت به دفترخانه تنظیم کننده سند مراجعه کند و دفترخانه با رعایت قوانین موجر و مستأجر مربوطه و پس از صدور اخطار برای پرداخت اجرت معوقه طبق مقررات اجرائیه صادر و به اداره اجراء تسلیم و به شرح بالا اقدام می‌شود.

۵ - هرگاه موجر به استناد قبوض اقساطی، علاوه بر درخواست اجور معوقه، فسخ و تخلیه مورد اجاره را هم بخواهد، دفترخانه تنظیم کننده سند که قبوض اقساطی را هم صادر کرده، اقدام به صدور اجرائیه می‌نماید.

موارد فوق مشمول مورد «اسناد رسمی لازم‌الاجرا نسبت به املاک مورد اجاره مشمول قوانین روابط موجر و مستأجر» مذکور در بند الف ماده ۱ آیین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی می‌باشد.

در بین نباشد، قبض رسید را با تعیین محل اقامت موجر به یکی از دفاتر رسمی نزدیک ملک، تسلیم و رسید دریافت دارد. دفترخانه باید منتهی ظرف ده روز به وسیله اداره ثبت محل مراتب را به موجر یا نماینده قانونی او اخطار کند که برای دریافت وجه تودیع شده به دفترخانه مزبور، مراجعه نماید.

### ج - اسناد قطعی مشتمل بر تعهد به تخلیه و تحویل

در صورتی که سند قطعی نسبت به ملکی که به ثبت رسیده انجام شود و در سند شرط شده باشد که فروشنده مورد معامله را در تاریخ معینی تخلیه و تحویل دهد، در صورتی که وجه التزامی هم تعیین شده باشد، در صورت عدم اجرای تعهد خریدار می‌تواند در موعد مقرر در سند به دفترخانه تنظیم کننده سند مراجعه و درخواست اجرائیه جهت تخلیه و وصول وجه التزام نماید و در صورتی که تنها تخلیه و تحویل مورد معامله در تاریخ معین، بدون تعیین وجه التزام تعهد شده باشد، نسبت به تخلیه مورد معامله درخواست صدور اجرائیه نماید. دفترخانه طبق مقررات اجرائیه صادر و اوراق اجرائیه را با ضامین آن به اداره اجراء تسلیم و پس از تشکیل پرونده و ابلاغ اداره اول بعد از گذشت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ، دستور تخلیه مورد معامله و دستور بازداشت اموال فروشنده را صادر و جهت اجراء به اداره دوم ارسال می‌نماید و در مورد وصول وجه التزام خریدار بایستی اموال بلامعارض فروشنده را جهت بازداشت معرفی نماید.

بدیهی است چنین تعهدی در صورتی که در سند راجع به ملک ثبت شده، صورت بگیرد قابل صدور اجرائیه در دفترخانه است و در صورتی که راجع به ملک ثبت نشده باشد، براساس قسمت اخیر بند الف ماده ۱ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی باید برای درخواست صدور اجرائیه به دادگاه مراجعه شود.

مورد فوق مشمول مورد «سند رسمی لازم‌الاجرا نسبت به املاک ثبت شده» مذکور در بند الف ماده ۱ آیین نامه اجراء مفاد اسناد رسمی می‌باشد.

### د - قبوض اقساطی

نسبت به اشخاصی که متعهد می‌گردند بدهی خود را به اقساط پرداخت نمایند و در دفاتر اسناد رسمی که سند تنظیم گردیده است، پرداخت قبوض را در سررسید معین، متعهد می‌گردند، چنانچه به تعهد خود عمل نکنند و در سند هم شرطی درج شده باشد که مثلاً در صورت عدم پرداخت وجه یک یا چند قبض، کل بدهی به دین حال تبدیل گردد، متعهدله در صورتی که بخواهد از شرط موجود در سند استفاده کند صدور اجرائیه با دفترخانه مربوطه است.

مورد فوق مشمول مورد «اسناد رسمی لازم‌الاجرا نسبت به دیون» مندرج در بند الف

ماده ۱ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی و بند ۲۰۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی می‌باشد. به ادعا، گم شدن قبوض اقساطی اجراییه صادر نخواهد شد (ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرا مفاد اسناد رسمی) زیرا فرض بر آن است که مدیون بدهی خود را پرداخته و قبوض اقساطی را دریافت داشته است.

#### و - اسناد ذمه‌ای

ذمه حقی است که شخصی بر عهده دیگری دارد و در اصطلاح به آن حق ذمی یا حق دینی نیز می‌گویند و سند ذمه‌ای، سندی است که حاکی از تعهد مدیون به پرداخت وجه نقد یا پرداخت جنس (که کلی آن جنس برعهده اوست) می‌باشد مانند سند تعهد پرداخت چند خروار گندم. به عبارت دیگر، سند ذمه‌ای، هر سند رسمی یا عادی است که حکایت از تعهد به دادن پولی یا پرداخت جنسی دارد و بستانکار آن سند وثیقه ندارد (= بستانکار عادی). این واژه در برابر اسناد با وثیقه به کار رفته است و در برابر اسناد معامله کالا و یا مال غیرمنقول.<sup>۱</sup>

نسبت به اسناد ذمه‌ای نیز می‌توان از دفترخانه تنظیم‌کننده سند، درخواست صدور اجراییه نمود.

با توجه به اینکه موضوع سند ذمه‌ای، حق دینی است که یا به وجه نقد و یا به جنس کلی فی‌الذمه تعلق می‌گیرد، مورد فوق، مشمول «اسناد رسمی لازم‌الاجرا نسبت به دیون» می‌باشد که در بند الف ماده ۱ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا به آن تصریح شده است و دفترخانه را صالح برای صدور اجراییه نسبت به آن می‌داند.

علاوه بر موارد فوق، در کلیه مواردی که افراد در دفترخانه حاضر و تعهدی را به عهده بگیرند، متعهدله می‌تواند برای انجام تعهد توسط متعهد، از دفترخانه تنظیم‌کننده سند درخواست صدور اجراییه نماید، این تعهدات را که به واسطه ثبت در دفترخانه، رسمی محسوب شده و از قدرت لازم‌الاجرای برخوردارند، می‌توان به تعهدات محضری تعبیر نمود.

#### ه - تعهدات محضری



همان‌طور که در مباحث قبل گفته شد، در هر موردی که موضوع منجزی در سند قید شده باشد و مندرجات سند، مستقیماً تعهدات مربوط به متعهد را ثابت کند، می‌توان برای الزام متعهد به انجام موضوع تعهد سند لازم‌الاجرا از دفترخانه تنظیم‌کننده سند، درخواست صدور اجرائیه نمود. به عبارتی دیگر موضوع سند هرچه که باشد (مشروط به غیرقانونی و خلاف شرع نبودن) در صورتی که موضوع سند، منجز باشد می‌توان نسبت به آن اجرائیه صادر نمود. یعنی موضوع سند تأثیری در امکان یا عدم امکان صدور اجرائیه ندارد و هر جا که تعهدی منجز باشد می‌توان برای اجرای آن درخواست صدور اجرائیه نمود. از جمله موضوعاتی که غالباً موضوع تعهدات محضری واقع می‌شود، تعهدات دانشجویی، تعهدات استخدام یا اداری، تعهدات شهرداری و ... می‌باشد. در اغلب این موارد در سند نیز، امکان درخواست صدور اجرائیه توسط متعهدله، در صورت عدم اجرای تعهد، پیش‌بینی می‌شود. در ماده ۳۴ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی نیز به مواردی از تعهد اشاره می‌کند؛ در این ماده مقرر شده است: «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 است 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...»

**ی - مهریه و تعهدات نسبت به مال غیرمنقول ثبت شده در دفتر املاک**

به تصریح ماده ۴ مقررات متحدالشکل بودن ثبت عقد ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۱۱/۵/۲۰ و به موجب بند ۲۰۵ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹، در مواردی که اموال غیرمنقول، مهر قرار داده می‌شود، برای اینکه سند ازدواج نسبت به ملک هم رسمیت حاصل نماید، اگر صاحب دفتر ازدواج دارای دفتر اسناد رسمی باشد بایستی عین سند ازدواج را در دفتر اسناد رسمی هم ثبت نموده و امضا کند و در صورتی که صاحب دفتر ازدواج دارای دفتر اسناد رسمی نباشد، باید سند ازدواج را تحت مسؤلیت خود، به نزدیک‌ترین دفتر اسناد رسمی بفرستد تا سردفتر آن را عیناً مطابق سند و برابر مقررات ثبت و امضا نموده و در ظهر قباله شماره و تاریخ ثبت دفتر را ذکر و امضا نماید.

به موجب بند ج ماده ۱ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، ماده ۲ قانون ازدواج و ماده

۱۵ نظامنامه دفتر ثبت ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۱۰ نیز، در مورد مهریه و تعهداتی که نسبت به غیرمنقول ثبت شده در دفتر املاک صورت گرفته، درخواست صدور اجراییه از دفترخانه‌ای که سند در آن ثبت شده است، به عمل می‌آید. با توجه به مطالب فوق، ممکن است مال غیرمنقول ثبت شده، مهریه قرار داده شود که در این صورت، پس از ثبت سند در دفتر اسناد رسمی مال مذکور به ملکیت زوجه درمی‌آید. در چنین مواردی، در صورتی که ضمن سند ازدواج شرط شده باشد که زوج مال غیرمنقول موضوع مهریه را در تاریخ معینی تحویل دهد، زوجه می‌تواند نسبت به الزام زوج به تخلیه و تحویل مال مذکور، درخواست صدور اجراییه نماید. مانند آن که نسبت به ملکی معامله قطعی انجام شده و در سند شرط شده باشد که فروشنده مورد معامله را در تاریخ معین تحویل خریدار دهد که برای خریدار امکان درخواست صدور اجراییه نسبت به الزام فروشنده به تخلیه و تحویل خواهد بود.

همچنین ممکن است، مال غیرمنقول ثبت شده در دفتر املاک، به عنوان مهریه نباشد ولی نسبت به آن تعهدی صورت گرفته باشد، مانند آن که تعهد شود که منافع حاصل از مال غیرمنقول ثبت شده در دفتر املاک، برای مدتی معین، متعلق به زوجه باشد.

در این صورت و نسبت به کلیه تعهداتی که به عنوان مهریه نسبت به مال غیرمنقول ثبت شده، صورت می‌گیرد، می‌توان برای الزام متعهد (زوج) به انجام تعهد، درخواست صدور اجراییه نمود همان‌طور که گفته شد، درخواست صدور اجراییه در موارد فوق، از دفتر اسناد رسمی که سند را ثبت کرده است، به عمل می‌آید. نحوه صدور اجراییه و عملیات اجرایی، در چنین مواردی مانند سایر اقدامات اجرایی با موضوع تعهدات محضری است که منجر به الزام متعهد به انجام مورد تعهد می‌شود.

#### بخش پنجم - نحوه اقدامات دفترخانه در سایر موارد صدور اجراییه

مواردی وجود دارد که از دفترخانه تقاضای صدور اجراییه می‌شود و باید به نحو خاص نسبت به آن اقدام شود و سردفتر باید از آن مطلع و آگاه باشد تا در صورت مواجهه با آن موارد، به نحو مقتضی اقدام نماید. حتی در مواردی نیز ممکن است که دفترخانه صلاحیت برای صدور اجراییه را نداشته باشد و در این موارد باید از صدور اجراییه خودداری شود.

### الف - صدور اجرائیه نسبت به اسناد معارض

بدیهی است سند معامله مؤخرالتاریخ معارض با سند معامله مقدمالتاریخ به اعتبار و آثار سند مقدم لطمه‌ای نمی‌رساند و قدرت اجرایی سند مقدم کماکان به اعتبار خود باقی است. به همین جهت شورای عالی ثبت در آرای شماره (۱۰ و ۱۱ و ۱۴) مورخ ۴۵/۴/۳۰ و ۴۵/۱۱/۴ و ۴۵/۹/۲۲ و آرای دیگر خود تا این لحظه رویه را بر این قرار داده است که عملیات اجرایی سند معامله مقدمالتاریخ را تا صدور سند انتقال اجرایی تجویز می‌کند و فقط به ملاک ماده ۴ لایحه قانونی اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض سال ۱۳۳۳ صدور سند مالکیت را قبل از تعیین تکلیف تعارض اسناد معاملات معارض در دادگاه تجویز نمی‌کند (رای شماره ۲۶۳ شورای عالی ثبت).<sup>۱</sup>

### ب - صدور اجرائیه نسبت به اسناد تنظیم شده در خارج

با توجه به ماده ۹۷۲ قانون مدنی، اسناد رسمی لازم‌الاجراء، تنظیم شده در خارجه را نمی‌توان در ایران اجرا نمود، مگر اینکه مطابق قوانین ایران، امر به اجرای آنها صادر شده باشد. امر به اجرای اسناد خارجه نیز به موجب ماده ۱۲۹۵ قانون مدنی پس از رسیدگی دادگاه و احراز اعتبار آنها و عدم تعارض مفاد آنها با قوانین مربوط به نظم عمومی و اخلاق حسنه ایران، احراز نفوذ آنها بر طبق قوانین ایران و اعمال حاکمیت ملی کشور و تأیید تنظیم قانونی سند توسط نماینده سیاسی یا کنسولی ایران یا کشور مزبور، صورت می‌گیرد و در اجرای مواد ۱۷۰ و ۱۷۷ و ۱۷۸ قانون اجرای احکام مصوب ۱۳۵۶/۸/۱ مرجع اجرا و نحوه اجرا طبق مقررات اجرای احکام مدنی می‌باشد و اجرای ثبت با توجه به قانون ثبت و آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی و همچنین آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی، نسبت به اسناد مذکور صلاحیت اجرا ندارند.

### ج - صدور اجرائیه در مورد اسناد املاک ثبت نشده

چون مطابق باماده ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت، لازم‌الاجرا بودن مدلول اسناد رسمی بدون مراجعه به دادگاه و اقدام از طریق مراجع ثبتی منحصر به اسنادی است که راجع به دیون و سایر اموال منقول و معاملات املاک ثبت شده، می‌باشد و شامل املاک ثبت نشده نخواهد بود و به موجب استثناء قسمت اخیر بند الف ماده ۱ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد

رسمی که مقرر داشته در مورد سایر اسناد راجع به املاکی که ثبت دفتر املاک نشده است، باید از دادگاه تقاضای صدور اجراییه شود، دفترخانه برای صدور اجراییه نسبت به این اسناد، صلاحیت اجرایی ندارد و نمی‌تواند اقدام به صدور اجراییه نماید.<sup>۱</sup>

#### د - صدور اجراییه در مورد اسناد خلاف قانون

نسبت به اسنادی که ابتدائاً از دفترخانه برخلاف قانون تنظیم شده باشد مثل اینکه سندی با شرکت صغیر تنظیم گردد، نمی‌توان اجراییه صادر کرد، زیرا چنین سندی، طبق ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی، سند عادی محسوب می‌شود و دفترخانه صلاحیت صدور اجراییه نسبت به اسناد عادی را ندارد، بنابراین صدور اجراییه در مورد این نوع سند، روا نبوده و اثری بر آن مترتب نمی‌شود.<sup>۲</sup>

#### ه - نحوه اجرای پرونده‌های نیابتی

راجع به کلیه اسناد رسمی که دفترخانه تنظیم‌کننده سند در شهرستان باشد، لیکن طبق اعلام بستانکار اموال متعهد در تهران است، بستانکار بایستی به دفترخانه تنظیم‌کننده سند مراجعه و دفترخانه پس از احراز هویت نسبت به تقاضای نامبرده و طبق مقررات موضوع سند، اجراییه صادر و پس از ممهور نمودن به مهر «اجرا شود»، اجراییه را به اجرای ثبت شهرستان مربوطه (اگر شهرستان فاقد اجرا باشد به اداره ثبت) ارسال نماید. اجرای ثبت طبق تقاضای بستانکار چنانچه نشانی متعهد در شهرستان باشد نسبت به ابلاغ اجراییه اقدام و به اداره اول اجرای ثبت تهران، جهت ادامه عملیات اجرایی نیابت می‌دهد. چنانچه نشانی متعهد نیز در تهران باشد، طبق ماده ۳۰ و ۳۱ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، اجراییه صادره از طرف دفترخانه را جهت ابلاغ و ادامه عملیات اجرایی به اداره اول اجرا ارسال می‌دارد و در صورتی که موضوع اجراییه اسناد رهنی و شرطی باشد، پس از ثبت در دفاتر مربوطه و تعیین کلاس، طبق روال و مقررات پرونده‌های تشکیل شده در اداره سوم اجرا نسبت به عملیات اجرایی طبق مقررات اقدام می‌گردد و در صورتی که موضوع اجراییه، تخلیه مورد اجاره یا تعهد نسبت به تخلیه مورد معامله باشد، مطابق پرونده‌های تخلیه در اداره اول طبق مقررات اقدام می‌گردد.

۱. همان، ج ۴، صص ۶۱۳ - ۶۱۲

۲. همان، ج ۱، ص ۱۹۲.

### بخش ششم - نکاتی درباره صدور اجرائیه

- اجرائیه باید بر طبق دفتر صادر شود، نه طبق سند معامله (رای شماره ۲۴۸ و ۵۳۸ شورای عالی ثبت).<sup>۱</sup>
- در مواردی که دفتر مربوط به ثبت سند، مفقود یا به جهتی از بین رفته باشد و ذی‌نفع به اعتبار عین سند یا رونوشت که در دست دارد، تقاضای صدور اجرائیه نماید، بایستی خصوص آن مشروحاً به ثبت مناطق مربوطه گزارش، تا رسیدگی شود.
- با صدور دستور اجرا ادارات ثبت تکلیفی جز تعقیب عملیات اجرایی ندارند و اشخاص ذی‌نفع برای احقاق حق و ابطال اجرائیه غیرقانونی، بایستی به مراجع قضایی مراجعه نمایند (مواد ۱ و ۲ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۲۲).
- هرگاه مرجع صدور اجرائیه (دفترخانه یا اداره ثبت) در صدور اجرائیه، با اشکالی روبه‌رو شود، باید از صدور آن خودداری و به تکلیف تبصره اول و سوم ماده ۴ آیین‌نامه اجرا مفاد اسناد رسمی عمل نماید.
- در مورد قبوض اقساطی که نسبت به معاملات شرطی و رهنی تنظیم می‌شود، اگر قبوض اقساطی در مقابل مقداری از ملک است (مدت و ملک و ثمن تقسیط شده) اجرای ماده ۳۴ قانون ثبت نسبت به آن مقدار که مدت آن سررسیده است، اشکالی ندارد.<sup>۲</sup>
- اقرار مدیون به دین، بدون اینکه سند رسمی مفاصا نشان دهد، مانع صدور اجرائیه و ابلاغ آن و تعلق نیم عشر نمی‌شود (رای شماره ۱۶۷ شورای عالی ثبت).<sup>۳</sup>
- هرگاه بدهکار وکیل تام‌الاختیار داشته باشد، به صرف اینکه تام‌الاختیار است، نمی‌توان اجرائیه را علیه وکیل صادر کرد (رای شماره ۴۹ شورای عالی ثبت).<sup>۴</sup>

۱. همان، ج ۱، ص ۲۶۰.

۲. همان.

۳. غلامرضا حجتی اشرفی، حمید آذربور، مجموعه محشای بخشنامه‌های ثبتی تا اول دی ۱۳۸۲، تهران، کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۲، ص ۱۰۷.

۴. محمدجعفر جعفری لنگرودی، همان، صص ۲۱۵ - ۲۱۴.

### بخش هفتم - صدور اجراییه و اطلاع به متعهد

به دستور تبصره ۳ ماده ۳۴ قانون ثبت، اگر مرجع صادرکننده اجراییه، دفتر اسناد رسمی باشد، پس از صدور اجراییه و مهر و امضای آن توسط مقام صادرکننده اجراییه، مکلف است مراتب را به آخرین نشانی متعهد که در سند نوشته شده یا خودش اعلام نموده است، از طریق پست سفارشی اطلاع دهد. نشانی متعهد یا اقامتگاه او به استناد ماده فوق همان است که در سند قید شده و مادام که تغییر آن قبل از صدور اجراییه به دفترخانه و قبل از ابلاغ، به اجرا با نشانی صحیح و ذکر شماره پلاک محل اقامت که بتوان اجراییه را به آنجا ابلاغ کرد، اطلاع داده نشود، کلیه اوراق و اختاریه‌های اجرایی به محلی که در سند قید شده ابلاغ می‌شود و متعهد نمی‌تواند به عذر عدم اطلاع، متعذر گردد.

پس از اطلاع به متعهد از طریق پست سفارشی، اوراق اجرایی (برگ اجراییه) به ضمیمه قبض پست سفارشی، به اداره ثبت محل و در تهران به اداره اجرا فرستاده می‌شود و رسید دریافت می‌گردد. عملیات اجرایی بلافاصله آغاز می‌شود.

- صدور اجراییه اسناد عندالمطالبه، احتیاج به صدور اخطار و ابلاغ قبلی ندارد مگر اینکه در متن سند صدور اخطار مزبور یا اظهارنامه یا ابلاغ آن شرط شده باشد. (بند ۲۰۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی)

### فصل سوم - عملیات اجرایی

عملیات اجرایی، یک اصطلاح حقوقی است که تعریف قانونی ندارد، لذا مفهوم عرفی آن ملاک است که یک رشته اقدامات قانونی برای اجرای سند یا حکم است که توسط اجرا ثبت یا دادگاه صورت گیرد.<sup>۱</sup>

پس از وصول اوراق اجراییه ممهور به مهر «اجرا شود» و ضمائم آن از دفترخانه مربوطه به اداره اجرا، اجرای ثبت در صورت تکمیل بودن، اجراییه‌ها را به ترتیب تاریخ وصول در دفتر مخصوص ثبت و برای آن پرونده تنظیم نموده و تعیین کلاس می‌نماید.

۱. غلامرضا حجتی اشرفی، حمید آذریور، مجموعه محشای از بخشنامه‌های ثبتی تا اول دی

پس از تعیین کلاس و تشکیل پرونده، اوراق اجرائیه جهت ابلاغ به اداره دوم ارسال می‌گردد.

### بخش اول: ابلاغ اجرائیه

براساس مواد ۱۵ و ۱۱۵ آیین‌نامه اجرا مفاد اسناد رسمی، مأمور اجرا مکلف است ظرف چهل و هشت ساعت از زمان دریافت اوراق اجرائیه، یک نسخه از آن را به شخص متعهد یا مالک وثیقه تسلیم و در نسخه دیگر با ذکر تاریخ، با تمام حروف رسید بگیرد.

اگر متعهد یا مالک وثیقه از رؤیت یا امضای اجرائیه امتناع کند، مأمور مراتب را کتباً گواهی خواهد کرد و اگر متعهد یا مالک وثیقه در اقامتگاه حضور نداشته باشد، به یکی از کسان یا خادمان او که در آن محل ساکن بوده و سن ظاهری او برای تشخیص اهمیت برگ اجرائیه کافی باشد، ابلاغ می‌کند. مشروط بر اینکه بین متعهد یا مالک وثیقه و کسی که اوراق را دریافت می‌کند، تعارض منفعت نباشد. اگر هیچ یک از اشخاص مذکور در محل اقامت مالک وثیقه یا متعهد نباشند یا رسید ندهند، مأمور باید اجرائیه را به اقامتگاه او، الصاق کند و مراتب را در نسخه دیگر بنویسد.<sup>۱</sup>

اگر متعهد مقیم حوزه ثبتی دیگری باشد، اجرای ثبت باید ظرف بیست و چهار ساعت اوراق اجرائیه را به اداره ثبت محلی که متعهد مقیم آنجاست بفرستد و اگر در محل اقامت متعهد اداره ثبتی نباشد، باید برگ‌های اجرائیه را به دادگستری یا شهربانی یا بخشداری یا ژاندارمری محل بفرستد یا به دهدار یا دهیان محل تسلیم نماید تا ابلاغ شود.<sup>۲</sup>

ابلاغ به محجور: در مورد محجور ابلاغ باید به نماینده قانونی او صورت گیرد (ملاک و بلکه اولویت مستفاد از ماده ۵۷ قانون ثبت)

ابلاغ به وکیل: هرگاه بدهکار وکیلی تام‌الاختیار داشته باشد، نمی‌توان به صرف این معنی، اجرائیه‌ای را که علیه بدهکار صادر شده است، به وکیل او ابلاغ کرد بلکه باید به موکل ابلاغ شود (رأی شماره ۴۷ - ۴۸ - ۴۹ و ۲۳۳ شورای عالی ثبت)

ابلاغ به ورثه متعهد: اقامتگاه متن سند، مخصوص خود متعهد است و اگر متعهد فوت

۱. غلامرضا شهری، حقوق ثبت اسناد و املاک، ص ۲۱۶.

۲. همان منبع، ص ۲۱۵.

کند و ابلاغ به ورثه ضروری شود، نمی‌توان به اقامتگاه متن سند ابلاغ کرد ولی شورای عالی ثبت در رأی شماره ۴۵ مورخ ۴۶/۷/۱۵ نظر داده است، «در صورتی که مأمور اجرا ابلاغ اجراییه را طبق مقررات تصدیق کرد، اشکالی به نظر نمی‌رسد.» در هر حال با فوت متعهد، نظر به مواد ۹۸ - ۲۹۷ آیین دادرسی مدنی باید به متعهدله اخطار شود که اقامتگاه ورثه را معین کند، در این صورت هرگاه مأمور ابلاغ اقامتگاه معین شده از طرف متعهدله را به عنوان اقامتگاه ورثه احراز کرد، ابلاغ می‌کند.<sup>۱</sup>

ابلاغ به بعضی از ورثه: هرگاه ابلاغ اجراییه به بعضی از ورثه شده باشد، ابلاغ اجراییه ناقص است و باید تجدید شود، یعنی به سایرین نیز ابلاغ شود (رأی شماره ۴۳ مورخ ۴۳/۴/۴ و شماره ۴۴ مورخ ۴۶/۱۱/۲۴ و شماره ۴۶ مورخ ۴۶/۱/۲۹ شورای عالی ثبت).<sup>۲</sup>

#### گفتار اول - محل اقامت متعهد

براساس تبصره ۳ ماده ۳۴ قانون ثبت، محل اقامت متعهد همان است که در سند تعیین شده است و تا وقتی که تغییر محل اقامت خود را حسب مورد به مرجع مربوطه اطلاع ندهد، ابلاغ به همان محل صورت می‌گیرد.

هرگاه محل اقامت متعهد در سند قید نشده و یا محلی که تعیین شده مطابق واقع نباشد و یا محل مزبور از بین رفته باشد یا اساساً شناخته نشود، طبق ماده ۱۷ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی و تبصره ۳ ماده ۳۴ قانون ثبت، اجراییه یا اخطاریه ظرف بیست و چهار ساعت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار محل و اگر در محل روزنامه نباشد در روزنامه کثیرالانتشار نزدیک‌ترین محل فقط یک نوبت آگهی خواهد شد و در آگهی مذکور باید تصریح شود که ظرف ده روز پس از انتشار آگهی، عملیات اجرایی جریان خواهد یافت و اگر متعهدله، متعهد را معرفی نماید، اجراییه طبق مقررات ابلاغ واقعی خواهد شد.

اگر متعهد مقیم خارج از کشور باشد، اجرای ثبت باید اوراق اجرایی را توسط دفتر اداره کل ثبت به وزارت امور خارجه ارسال نماید تا طبق مقررات ابلاغ کنند (مواد ۱۳ و ۱۴ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی)

۱. محمدجعفر جعفری لنگرودی، دانشنامه حقوقی، ج ۱، صص ۲۲۱ - ۲۲۰.

۲. همان منبع، صص ۲۲۲ - ۲۲۱.



### گفتار دوم - تغییر محل اقامت

متعهد می‌تواند محل اقامت خود را تغییر داده و به دفترخانه تنظیم‌کننده سند یا اجرا ثبت معرفی نماید مشروط بر اینکه دلایل اقامت خود را در محل جدید به استناد سند رسمی یا گواهی شهربانی یا ژاندارمری یا کدخدای محل در داخل کشور و کنسولگری یا مأمورین سیاسی ایران در خارج کشور ارائه نموده و رسید دریافت کنند، در غیر این صورت به اعلام تغییر محل اقامت او، ترتیب اثر داده نخواهد شد. (ماده ۱۶ آیین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی)

### بخش دوم - تکلیف متعهد سند پس از ابلاغ اجرائیه

پس از ابلاغ اجرائیه، متعهد مکلف است ظرف ده روز، مفاد اجرائیه را به مورد اجرا بگذارد یا ترتیبی برای پرداخت دین خود بدهد یا مالی معرفی کند که فروش آن، اجرای سند را میسر سازد. اگر متعهد خود را قادر به اجرای مفاد اجرائیه نداند، باید ظرف همان مدت ده روز صورت جامع دارایی خود را به مسئول اجرا بدهد و اگر مالی ندارد، صریحاً اعلام کند. بدهکاری که در مدت مذکور قادر به پرداخت دین خود نبود مکلف است هر موقع که متمکن از پرداخت تمام یا قسمتی از بدهی خود گردید، آن را بپردازد. طلبکار هم می‌تواند هر وقت مالی از مدیون یافت، به تعقیب اجرائیه و گرفتن طلب خود اقدام کند. (ماده ۱۲۰ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی)

### بخش سوم - ترتیب اجرا

هرگاه متعهد به میل خود اجرائیه را به معرض اجرا نگذارد و به وظایف فوق عمل نکند، اجرای قهری علیه او آغاز می‌شود. برحسب اینکه طلب موضوع اجرائیه دارای وثیقه باشد یا نه، اقدامات اجرایی مربوط به آن، به شرحی که خواهد آمد، اعمال می‌شود.

### گفتار اول : عملیات اجرایی اسناد بدون وثیقه

#### مبحث اول - ترتیب اجرا اسناد بدون وثیقه

در صورتی که طلب موضوع اجرائیه دارای وثیقه نباشد، متعهد مکلف است ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه، مفاد آن را اجرا نموده یا ترتیبی برای پرداخت دین خود بدهد یا مالی معرفی کند که با فروش آن، اجرای سند میسر شود، در غیر این صورت، اجرای ثبت

خود اقدام به اجرای مفاد اجراییه نموده و یا به درخواست متعهدله اموال متعهد را برای پرداخت دین، بازداشت می‌نماید. بنابراین در صورتی که موضوع تعهد، تسلیم عین معین باشد با تحویل آن به متعهد، اجرای تعهد صورت می‌گیرد و اگر نسبت به منافع آن هم تقاضای صدور اجراییه شده باشد، یا موضوع تعهد دین یا وجه نقد باشد، از محل فروش اموال متعهد، اجرای تعهد صورت می‌گیرد.

#### الف - تسلیم مال منقول

در ماده ۲۷ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی آمده است: «اگر اجراییه بر تسلیم عین منقول صادر شده باشد و تا ده روز پس از ابلاغ متعهد آن را تسلیم نکند، مأمور اجرا عین مزبور و منافع آن را (در صورتی که اجراییه بر منافع نیز صادر شده باشد) به متعهدله تسلیم کرده، قبض رسید خواهد گرفت. مگر اینکه مال در تصرف غیر بوده و متصرف نسبت به عین یا منافع آن دعوی مالکیت کند که در این صورت مأمور اجرا متعرض آن نمی‌شود و متعهدله می‌تواند به دادگاه مراجعه کند.

در صورتی که تسلیم عین معین منقول موضع اجراییه، به علت تلف شدن یا عدم دسترسی به آن، به متعهدله ممکن نباشد، متعهدله می‌تواند قیمت روز اجرا را بخواهد. در این صورت بهای آن به وسیله کارشناس تعیین شده به وسیله رییس اجرا از متعهد دریافت و به متعهدله پرداخت می‌شود مگر اینکه ترتیب دیگری بین طرفین، در سند مقرر شده باشد که در آن صورت برابر قرار طرفین، عمل خواهد شد (ماده ۲۹ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی).

#### ب - تسلیم مال غیرمنقول

در صورتی که موضوع اجراییه، تسلیم مال غیرمنقول ثبت شده باشد و آن مال در تصرف متعهد یا ثالث باشد، آن مال به وسیله مأمور اجرا پس از انقضای ده روز از تاریخ ابلاغ اجراییه (که متعهد مهلت داشت، مفاد اجراییه را اجرا کند ولی اقدامی نکرد) به متعهدله تسلیم و رسید اخذ می‌شود مگر آنکه مال در تصرف ثالثی باشد و متصرف با استناد به سند رسمی که تاریخ آن مقدم بر سند مورد اجرا باشد یا به استناد حکم دادگاه نسبت به منافع آن ادعای حقی نماید که در این صورت مأمور اجرا آن مال را با رعایت حقوق و تصرفات مستند به حکم یا سند رسمی به متعهدله تحویل خواهد داد و متعهدله

در صورتی که اعتراض داشته باشد می‌تواند به دادگاه مراجعه کند. در قسمت اخیر ماده ۲۷ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی آمده است: «... اگر اجرائیه بر تسلیم مال غیرمنقول ثبت شده بود و متصرف نسبت به منافع آن به استناد حکم دادگاه یا سند رسمی صادر از مالک (که تاریخ آن مقدم بر سند متعهدله باشد) دعوی حق کند، مال با رعایت حقوق و تصرفات مستند به حکم یا سند رسمی تحویل متعهدله داده می‌شود. متعهدله در صورتی که معترض باشد، می‌تواند به دادگاه مراجعه کند.»

اقدامات فوق می‌تواند ترتیب اجرای «اسناد قطعی مشتمل بر تعهد به تخلیه و تحویل» و بایر سند لازم‌الاجرای دیگری که موضوع آن تعهد به تحویل و تسلیم مال غیرمنقول است، محسوب شود.

#### ج - تخلیه مورد معامله سند اجاره

در صورتی که اجرائیه جهت تخلیه مورد اجاره یا تخلیه و تحویل مورد معامله‌ای که در سند شرط شده، فروشنده مورد معامله را در تاریخ معینی تخلیه و تحویل خریدار دهد، اداره دوم اجراء دستور تخلیه را جهت اجراء به مأمور اجراء تسلیم و مأمور اجراء با حضور موجر یا وکیل او و یا خریدار یا وکیل او، طبق مقررات محل را تخلیه و تحویل موجر یا خریدار، حسب مورد می‌نماید و حقوق دولتی را وصول می‌کند و سپس صورتمجلس تنظیمی به اداره اول اعاده و اداره مزبور مراتب را به دفترخانه تنظیم‌کننده سند اعلام می‌نماید تا مراتب تخلیه و تحویل را در ستون ملاحظات ثبت دفتر سند قید نمایند.

در ماده ۲۱۱ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی آمده است: «مأمور اجرا در مورد تخلیه ملک باید با حضور نماینده دادگستری و در صورت لزوم با حضور مأمور انتظامی طبق مقررات اقدام نماید. عدم حضور متعهد و کسان و خادمینش مانع تخلیه نخواهد بود و اگر اموالی در محل مورد تخلیه وجود داشته باشد، صورت تفصیلی آن را برداشته و حتی‌الامکان در همان محل در مکان محفوظی گذارده و درب آن را مهر و موم می‌کند و یا آن را به امینی سپرده و رسید دریافت دارند.»

ماده ۲۱۰ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی مقرر می‌دارد: «تحویل اگر به طور مطلق در سند ذکر شده باشد، محمول به تخلیه است.»

ماده ۲۱۲ آیین‌نامه اجرا نیز به وظایف اجرا ثبت در اعلام مراتب تحویل و تخلیه به دفاتر اسناد رسمی تصریح دارد: «اداره اجرا در تهران و ادارات ثبت در شهرستانها در موقع تخلیه عین مستأجره و همچنین ختم پرونده‌های اجرایی اسناد وثیقه باید مراتب تخلیه و ختم پرونده را به دفاتر اسناد رسمی مربوطه اعلام دارند که در ستون ملاحظات ثبت دفتر قید و اقدام لازم معمول گردد» در مواردی هم که اجراییه علاوه بر تخلیه مورد اجاره بر وصول اجاره‌بها معوقه، صادر شده باشد، نسبت به تخلیه به طریق فوق اقدام شده و برای وصول اجاره‌بها، مطابق با اجرای دیون و بدهی‌های مالی، از اموال و دارایی متعهد، پرداخت می‌گردد. براساس ماده ۲۱۳ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی نیز، با تحقق تخلیه یا تحویل در مواردی که اجراییه برای تخلیه یا تحویل، صادر شده باشد، عملیات اجرایی، خاتمه می‌یابد.

#### د - انجام تعهد به وسیله متعهدله

ممکن است موضوع اجراییه، انجام تعهدی از قبیل تعمیر ساختمان یا احداث قنات یا ساختن بنای جدید یا تکمیل یا غرس اشجار و امثال آن باشد، در این صورت اگر متعهد پس از ابلاغ اجرائیه، اقدام به انجام تعهد نکند، اداره ثبت او را ملزم خواهد کرد که یا تعهد را انجام دهد و یا هزینه‌های لازم برای انجام آن را پرداخت نماید و اگر متعهد اقدام نکند، متعهدله حق دارد که با اطلاع اداره ثبت یا معامله را فسخ کند یا تعهد مزبور را به هزینه خود انجام دهد و اگر چگونگی انجام تعهد یا برآورد میزان هزینه آن احتیاج به جلب نظر کارشناس داشته باشد، اداره ثبت یک نفر کارشناس به این منظور تعیین خواهد کرد. دستمزد او به وسیله متعهدله پرداخت می‌شود و با سایر هزینه‌ها توسط اجراء ثبت از متعهد وصول می‌شود (مستفاد از ماده ۳۴ آیین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی)

اقدامات فوق می‌تواند، ترتیب اجراء «تعهدات محضری» با موضوع انجام عمل یا عمل به فعلی باشد که متعهد آن را تعهد نموده است.

#### ه - اجرای اسناد ذمه‌ای

اجرای اسناد ذمه در صورتی که حکایت از پرداخت جنس کلی فی‌الذمه داشته باشد، با اجبار متعهد به اجرای تعهد، انجام می‌شود و در صورتی که متعهد از انجام تعهد امتناع کند یا مثل مال کلی مورد تعهد در خارج یافت نشود، به استناد ماده ۲۹ آیین‌نامه اجرای مفاد

اسناد رسمی متعهدله می‌تواند بهای روز اجرای تعهد را بخواهد. ماده ۲۹ آیین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی مقرر می‌دارد: «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 می‌تواند بهای روز اجراء تعهد را بخواهد...»

برای مطالبه قیمت مال موضوع تعهد مذکور در ماده فوق و همچنین در صورتی که موضوع سند ذمه‌ای تعهد مدیون به پرداخت وجه نقد باشد و در هر مورد دیگری که موضوع اجرائیه وجه نقد باشد مانند اجرائیه نسبت به وصول اجاره‌بها یا دریافت وجه قبوض اقساطی و ... تأمین آن از محل اموال و دارایی متعهد به عمل می‌آید که یا خود معرفی می‌کند و یا به درخواست متعهدله و معرفی او بازداشت می‌شود.

#### بند اول: حقوق متعهدله

الف: متعهدله می‌تواند حین تقاضای صدور اجرائیه و پس از آن، از ثبت محل بخواهد که طلب او از اموال متعهد تأمین گردد.

ب: اگر متعهدله به موجب دلایلی نزد مدیر ثبت اثبات کند که متعهد درصدد فرار است و دسترسی به اموال او نیست، می‌تواند از اجراء درخواست کند که از متعهد ضامن یا کفیل بخواهد.

ج: شخصی که در اجراء از متعهد ضمانت یا کفالت کرده باید از عهده آن برآید و اگر خودداری نمود به رأی رئیس ثبت، مورد کفالت و ضمانت را از مال ضامن یا کفیل استیفا نماید.<sup>۱</sup>

#### بند دوم: تقسیط دین

اگر متعهدی که تقاضای توقیف او شده یا در حال توقیف است، از اداره ثبت درخواست تقسیط بدهی خود را نماید یا مدیر ثبت می‌تواند با توجه به وضع مالی و درآمد و سایر اوضاع و احوال او اقساط مناسبی را در نظر گرفته و قرار وصول آن را بدهد و اگر تعیین اقساط بدون رضای بستانکار باشد، تقسیط باید با گرفتن ضامن یا کفیل به عمل آید و اگر

ضامن یا کفیل نداشته باشد، به قید التزام آزاد می‌گردد.<sup>۱</sup>

### بند سوم - بازداشت اموال بدهکار (متعهد)

براساس ماده ۲۰ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی؛ متعهد باید ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجراییه، مفاد آن را اجرا نماید یا ترتیبی برای پرداخت دین خود بدهد و یا مالی معرفی کند که اجرای سند را میسر گرداند. اگر خود را قادر به اجرای مفاد اجراییه نداند، باید ظرف همان مدت، صورت جامع دارایی خود را به مسؤول اجرا بدهد و اگر مالی ندارد، صریحاً اعلام کند و طبق ماده ۲۱ آیین‌نامه اجرا «قیمت مالی که برای فروش نشان داده می‌شود باید متناسب با دین بوده و نیز بلامانع بودن آن جهت استیفای موضوع لازم‌الاجرا از هر جهت محرز باشد» ثالث هم می‌تواند مالی از خود برای اجرای اجراییه معرفی کند (ماده ۲۳ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی) و مدیون هم در صورتی که از جانب ثالث وکالت داشته باشد، می‌تواند مال او را برای اجرا معرفی نماید، در هر دو صورت، ثالث نمی‌تواند پس از بازداشت مال معرفی شده از طرف اجرا، منصرف شده و تقاضای استرداد مال مورد بازداشت را نماید. (ماده ۲۳ آیین‌نامه اجرا)

در صورتی که به شرح فوق مالی برای اجرای اجراییه معرفی نشود متعهدله می‌تواند تقاضای بازداشت اموال مدیون را نماید. حتی به استناد ماده ۲۴ آیین‌نامه اجرا «معرفی مال از طرف بدهکار یا ثالث مانع از تقاضای بازداشت اموال دیگر مدیون از طرف متعهدله نخواهد بود. مشروط بر اینکه فروش آن آسان‌تر باشد، در این صورت پس از بازداشت، معادل آن از اموالی که قبلاً بازداشت شده است، رفع بازداشت می‌شود...» تقاضای بازداشت اموال متعهد از جانب متعهدله به آن علت است که ممکن است مدیون یا متعهد پس از ابلاغ اجراییه اموال خود را به فروش رسانده و امکان اجرای سند را منتفی سازد. به همین علت است که تقاضای تأمین موضوع اجراییه یا طلب متعهدله از اموال متعهد، قبل از مهلت ده روز مقرر در ماده ۲۰ آیین‌نامه اجرا نیز از متعهدله پذیرفته شده و اجرا ثبت معادل موضوع لازم‌الاجرا از اموال متعهد پس از ابلاغ اجراییه بازداشت خواهد کرد (مفاد ماده ۲۶ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی)

بازداشت اموال متعهد به تقاضای متعهدله توسط مأمور اجرا و با حضور نماینده دادگستری و در صورت لزوم با حضور مأمور نیروی انتظامی صورت می‌گیرد و حاضر نبودن متعهد یا کسان و خادمینش و نیز بسته بودن محلی که مال در آن است. مانع بازداشت مال نیست (ماده ۴۷ آیین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی)

پس از بازداشت اموال منقول یا غیرمنقول، ارزیابی اموال توسط ارزیاب صورت می‌گیرد و نتیجه ارزیابی به طرفین ابلاغ می‌شود تا در صورت اعتراض ظرف ۳ روز پس از ابلاغ، کتباً اعتراض خود را به نظر ارزیاب برای اجرا بفرستد. متعهد و متعهدله می‌توانند تراضی کنند که ارزیابی صورت گرفته ملغی شده و خود مصدقین یا کارشناسانی معین کنند و ارزیابی آنها را قبول نمایند (رای شماره ۱۲۷ شورای عالی ثبت)<sup>۱</sup>.

اگر مال مورد بازداشت منقول باشد، پس از ارزیابی توسط ارزیاب به اندازه دین و حقوق اجرایی و سایر هزینه‌ها، بازداشت و به شخصی که آن را حفاظت کند (حافظ) تحویل داده می‌شود و حتی‌الامکان اموال بازداشت شده باید در همان جایی که هست، بازداشت شود، مگر اینکه آنجا محفوظ نباشد و انتقال آنها به جای محفوظ لازم باشد. حافظ به تراضی طرفین انتخاب می‌شود و اگر در انتخاب او توافق نشد، به وسیله مأمور اجرا انتخاب خواهد شد.<sup>۲</sup>

اگر مال مورد بازداشت غیرمنقول باشد، مأمور اجرا مشخصات آن را طبق ماده ۹۲ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی در روی نمونه چاپی که به این منظور تهیه شده است، می‌نویسد و آن را بازداشت می‌کند. اجرای ثبت مکلف است که فوراً بازداشت ملک را به متعهد و اداره ثبت محل اطلاع دهد و صورت وضعیت و جریان ثبتی آن را از اداره ثبت بخواهد. اداره ثبت در صورتی که ملک ثبت شده باشد، مراتب را در ستون ملاحظات دفتر ثبت املاک و در دفتر املاک توقیف شده (دفتر بازداشتی) یادداشت می‌نماید و اگر به حکایت دفتر املاک و محتویات پرونده ثبتی، متعلق به غیر باشد و انتقال آن به متعهد محرز نباشد، اداره ثبت محل، فوراً مراتب را به اجرا اطلاع می‌دهد و اجرا از آن رفع

۱. همان، صص ۲۴۴ - ۲۴۳.

۲. غلامرضا شهری، حقوق ثبت اسناد و املاک، ص ۲۲۴.

بازداشت می‌نماید (ماده ۹۴ آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی).<sup>۱</sup>

اگر ملک مورد بازداشت در دفتر املاک ثبت نشده باشد، به شرح زیر عمل می‌شود:

۱ - هرگاه ملک مزبور از طرف متعهد تقاضای ثبت شده و طبق سند رسمی به غیر منتقل نشده باشد و یا اینکه مجهول‌المالک باشد بازداشت در دفتر بازداشتی قید و در پرونده ثبتی یادداشت می‌شود.

۲ - هرگاه نسبت به ملک از طرف کسی دیگر تقاضای ثبت شده و به متعهد هم منتقل نشده باشد، یا اینکه اساساً مورد بازداشت جزو نقاطی که به ثبت عمومی گذارده شده نباشد، مراتب به اجرا اطلاع داده می‌شود (ماده ۹۵ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی) پس از ابلاغ بازداشتنامه به صاحب مال، نقل و انتقال آن از طرف صاحب مال ممنوع است مگر در مواردی که در ماده ۹۶ آیین‌نامه اجرا تعیین شده است.

#### اموال غیرقابل بازداشت

از اموالی که برای اجرای اجرائیه معرفی می‌شود، اموال زیر بازداشت نمی‌شود:

۱ - اموال ضایع شدنی؛ به استناد ماده ۶۰ آیین‌نامه اجرا: «بازداشت اموال ضایع‌شدنی ممنوع است و باید به تدریج که به دست می‌آید فوراً بدون صدور آگهی و به مزایده فروخته و صورت‌برداری شود، در این مورد رعایت مقررات ماده ۱۵۶ این آیین‌نامه ضرورت ندارد»

۲ - «مال منقولی که در تصرف غیر است و متصرف نسبت به آن ادعای مالکیت می‌کند» (ماده ۷۰ آیین‌نامه اجراء)

۳ - مستثنیات دین؛ به استناد ماده ۶۹ آیین‌نامه اجرا.<sup>۲</sup>

۴ - مال غیرمنقول ثبت نشده به نام مدیون که در تصرف مالکانه غیر است ولو اینکه متعهدله مدعی مالکیت متعهد و یا خود متعهد مدعی مالکیت آن باشد، مادام که این ادعا به موجب حکم نهایی به اثبات نرسیده باشد (ماده ۹۷ آیین‌نامه اجرا)

۱. غلامرضا شهری، همان منبع، ص ۲۲۴ و محمدجعفر جعفری لنگرودی، دانشنامه حقوقی، ج ۱، ص ۲۴۱.

۲. محمدجعفر جعفری لنگرودی، دانشنامه حقوقی، ج ۱، صص ۲۳۹ - ۲۳۸.



## ب - مستثنیات دین

از اموال متعهد که به منظور اجرای مفاد اجرائیه بازداشت می‌شود، اموال و اشیاء زیر برابر نص صریح ماده ۶۹ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی مستثنا بوده و قابل بازداشت نمی‌باشد: ۱- لباس و اشیایی که برای حوایج ضروری متعهد و خانواده او لازم است ۲- آذوقه موجود به قدر احتیاج سه ماهه متعهد و نفقه اشخاص واجب‌النفقه او ۳- مسکن متناسب با نیاز متعهد و اشخاص واجب‌النفقه او ۴- وسایل و ابزار کار کسبه، پیشه‌وران و کشاورزان متناسب با امرار معاش خود و اشخاص واجب‌النفقه آنها ۵- سایر اموال و اشیایی که به موجب قوانین خاص، غیرقابل توقیف می‌باشد؛ که می‌تواند شامل ۶- نوشته‌های متعهد به استثنای اسناد مطالبات و کاغذهای قیمتی و سهام شرکت‌ها و هر قسم اوراق بهادار دیگر ۷- اسلحه و لباس رسمی و نیم رسمی متعهد و نیز اسباب نظامی مأمورین ژاندارمری و شهرداری و اسباب و آلات و ادوات زراعتی و حرفه‌ای و صنعتی که برای تأمین معیشت ضروری روزانه متعهد لازم است، از قبیل اتومبیل‌های کرایه و تراکتور و غیره و به طور کلی آنچه برای حرفه متعهد اختصاص داده شده است و ۸- وسایل مورد نیاز دیگر از قبیل اتومبیل سواری و تلفن و نظایر آنها؛ باشد.<sup>۱</sup>

### مبحث دوم: مزایده و ختم عملیات اجرایی

ماده ۱۱۱ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی مقرر می‌دارد: «هرگاه در اجرای سند ذمه‌ای مالی بازداشت شود، پس از ارزیابی و قطعیت آن، آگهی مزایده منتشر می‌شود، اعم از اینکه مال مورد بازداشت قابل تجزیه باشد یا نه. در این مورد آگهی مزایده با رعایت ماده ۱۴۰ و ۱۴۱ منتشر و مفاد مواد ۱۵۲، ۱۵۷، ۱۵۸، ۱۵۹، ۱۶۰، ۱۶۱، ۱۶۲، ۱۶۳، ۱۶۴، ۱۶۵، ۱۶۶، ۱۶۷، ۱۷۳، ۱۷۴، ۱۷۵ و ۱۸۲ آیین‌نامه اجرا در مزایده اموال بایستی رعایت شود...»

مزایده، حضوری است و اگر در جلسه اول، خریدار پیدا نشود، مورد مزایده به او داده می‌شود، مگر اینکه مدیون درخواست کند که مورد مزایده در جلسه بعدی به مزایده گذارده شود، در این صورت مال در جلسه بعدی به مزایده گذاشته می‌شود (ماده ۱۶۱ آیین‌نامه

اجرای مفاد اسناد رسمی) در مورد مزایده اموال منقول درخواست مدیون برای تقدم و تأخر فروش پذیرفته می‌شود و در هر موقع وجوه حاصله، برای تأمین کل طلب قانونی بستانکار و حقوق دولتی کافی باشد، از فروش بقیه اموال خودداری خواهد شد و در این مورد، ولو اینکه خریدار متعدد باشد یک صورتمجلس مزایده تنظیم می‌شود (ماده ۱۷۳ آیین‌نامه اجرا) در صورتی که مال بازداشتی در جلسه مزایده خریدار پیدا نکند، مال با دریافت نیم عشر و حق حراج به قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود، به بستانکار واگذار می‌شود (تبصره ۳ ماده ۱۱۱ آیین‌نامه اجراء)

با انقضای وقت حراج صورتمجلس لازم تنظیم و در صورت فروش از طریق مزایده، وجه دریافتی به عنوان امانت به صندوق مرکز مزایده تحویل و اموال منقول بلافاصله به خریدار یا در صورتی که خریدار نباشد، به بستانکاری که قانوناً ملزم به دریافت آن است، تحویل و رسید گرفته خواهد شد (قسمت اخیر ماده ۱۶۲ آیین‌نامه اجرا)

در جلسه حراج و نیز مزایده باید ایجاب و قبول واقع شود. ایجاب از طرف اداره ثبت است که به عنوان حاکم و ولی ممتنع ایجاب می‌کند و قبول از طرف خریدار حراج یا مزایده، لذا اگر قبول حضوراً و در جلسه حراج یا مزایده واقع نشود، حراج یا مزایده باطل است (آراء شماره ۶۵ - ۱۶۲ شورای عالی ثبت).<sup>۱</sup>

مزایده مملک است و از تاریخ مزایده، مورد مزایده ملک خریدار است و منافع آن تبعاً متعلق به او خواهد شد. حتی در مزایده ماده ۳۴ قانون ثبت از تاریخ مزایده، خریدار مالک می‌شود و صدور سند انتقال اجرایی، دلیل انتقال ملک از تاریخ سند انتقال اجرایی نیست (رای شماره ۲۳۱ شورای عالی ثبت).<sup>۲</sup>

براساس ماده ۲۱۳ آیین‌نامه اجرا نیز، با تسلیم مال منقول به برنده مزایده، عملیات اجرایی خاتمه می‌یابد.

ادامه دارد

۱. محمدجعفر جعفری لنگرودی، دانشنامه حقوقی، ج ۱، ص ۲۶۱.

۲. همان، ص ۲۶۱.