

اسناد لازم الاجرا

بموجب تعریفی که در ماده ۲۸۴ قانون مدنی از سند شده سند عبارت از نوشته‌ای است که در مقام دعوی یا دفاع قابل استفاده باشد. سند ممکن است رسمی باشد و یا عادی و تفاوت سند رسمی و عادی این است که سند رسمی قابل انکار و تردید نیست و کسیکه بر علیه او سند رسمی ابراز میشود نمیتواند خط یا امضاء خود را انکار نماید و اگر خط یا امضاء مربوط بدیگری باشد نمیتواند آنرا مورد تردید قرار دهد مگر اینکه جعلیت سند ثابت و محرز شود ولی نسبت به اسناد عادی علاوه بر ادعای جعل، انکار و تردید هم مسموع است و اگر صحت این نوع اسناد مورد انکار و تردید قرار گیرد بصحت و اعتبار آنها باید رسیدگی شود.

اسناد رسمی اعم است از اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی بر طبق قانون ثبت تنظیم میشوند و یا اسنادی که در نزد مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها بر طبق مقررات قانون تنظیم میگردند. اسناد رسمی مذکور در مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت همان اسنادی است که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شده‌اند. این اسناد بخودی خود قوت اجرایی دارند و بدون احتیاج حکمی از مراجع قضائی قابل اجرا میباشند و بستانکار یا متعهد له میتواند بر طبق قانون ثبت و آئین نامه مربوطه درخواست صدور اجرائیه نموده اجرای مفاد سند رسمی را بخواهد و طلب خود را از مدیون مطالبه کند و یا اجبار متعهد را بایفای تعهد خواستار شود.

لزوم اجرای مفاد اسناد رسمی اعتبار خاصی است که در قانون ثبت برای اسناد رسمی منظور شده و چون در موارد خاص نمیتوان از حدود نص تجاوز نمود بنا بر این اسناد رسمی لازم الاجرا منحصرأ اسنادی خواهد بود که در مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت بآنها تصریح گردیده و دو ماده مزبور عیناً در اینجا نقل میشود:

« ماده ۹۲ - مدلول کلیه اسناد رسمی راجع بدیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجراست مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد.

ماده ۹۳ - کلیه اسناد رسمی راجع بمعاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه بمحاکم لازم الاجراست»

بصراحت مواد مزبور اگر مدلول سند رسمی حاکی از دین و یا مربوط بعین منقولی باشد که در تصرف شخص ثالث نبوده و یا شخص ثالث ادعای مالکیت آنرا نداشته باشد و هم چنین در موردی که سند رسمی مربوط بمعاملات املاک ثبت شده باشد

اسناد لازم الاجرا

این نوع اسناد رسمی لازم الاجرا میباشند و بدرخواست داین یا مالک برای وصول دین یا عین منقول و غیر منقول اجرائیه صادر میشود.

بعثی که در اینجا پیش میآید این است که آیا مدلول اجاره نامه رسمی بعد از انقضای مدت اجاره یا لدی الفسخ برای تخلیه عین مستاجر و مطالبه اجرة المثل مربوط لازم الاجرا میباشد یا نه؟

قبل از بحث در این خصوص باید اذعان داشت که مدلول اجاره نامه رسمی در مورد مال الاجاره که با رسیدن موعد برزده مستاجر مستقر گردیده بصراحت ماده ۹۲ قانون ثبت لازم الاجرا است و موجر میتواند برای وصول مال الاجاره برطبق قبوض اقساطی که بضمیمه سند اجاره نامه رسمی تنظیم میشوند اجرائیه صادر نماید ولی اگر مدت اجاره منقضی گردیده و یا فسخ اجاره اعلام شود و مستاجر عین مستاجر را در تصرف خود نگهداشته و از تخلیه آن امتناع ورزد و اجرة المثل هم نپردازد صدور اجرائیه برای تخلیه عین مستاجر و مطالبه اجرة المثل مربوطه محل بحث و گفتگوست و در این خصوص دو عقیده اظهار شده:

کسانی که مدلول اجاره نامه رسمی را بعد از انقضای موعد اجاره برای تخلیه عین مستاجر و مطالبه اجرة المثل لازم الاجرا میدانند چنین استدلال میکنند که چون موجر با تنظیم سند رسمی اجاره نامه عین مستاجر را برای امکان استیفای منفعت در اختیار مستاجر میگذارد و مالکیت موجر در عین مستاجر باقی است و بنا باصل (الناس مسلطون علی اموالهم و انفسهم) موجبی برای قلع سلطه مالکیت موجر وجود ندارد و بعد از انقضای مدت اجاره یا لدی الفسخ، مستاجر مجوزی بر نگهداری عین مستاجر و یا عدم پرداخت اجرة المثل مربوطه نخواهد داشت لذا بقاعده (علی الیدما اخذت حتی تؤدی) باید از طریق دفتر خانه اسناد رسمی که اجاره نامه رسمی را تنظیم نموده است اقدامات اجرائی بر علیه مستاجر برای تخلیه عین مستاجر و وصول اجرة المثل مربوطه بر اساس میزان مال الاجاره صورت گیرد طرفداران این عقیده برای اثبات نظریه خود به بند د ماده اول آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی مصوب ۲۸ آذرماه ۱۳۲۲ استناد مینمایند و متصدیان دفاتر اسناد رسمی که از این عقیده پیروی میکنند برای رعایت مدلول ماده ۷ آئین نامه تعدیل مال الاجاره گواهی شهوداری را براینکه محل مورد اجاره مشمول آئین نامه تعدیل نمیشود از موجر مطالبه و سپس اجرائیه تخلیه را صادر میکنند و در مورد اجرة المثل هم بدرخواست موجر و برای مدتی که او اظهار میدارد بماند مال الاجاره اجرائیه صادر مینمایند.

اما کسانی که مدلول اجاره نامه رسمی را بعد از انقضاء مدت اجاره و یا لدی الفسخ برای تخلیه عین مستاجر و مطالبه اجرة المثل مربوطه لازم الاجرا نمیدانند چنین استدلال میکنند که موجر با تنظیم اجاره نامه رسمی، عین مستاجر را بتصرف مستاجر میدهد و اگرچه بعد از انقضای مدت اجاره یا لدی الفسخ باید عین مستاجر مجدداً بتصرف موجر داده شود ولی امتناع مستاجر از تخلیه عین مستاجر و عدم پرداخت اجرة المثل مربوطه مجوز صدور اجرائیه نخواهد بود زیرا اسناد لازم الاجرا منحصرآ در مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت تعریف شده اند و در مورد عقد اجاره که تملیک منفعت میباشد سند اجاره نامه رسمی فقط

اسناد لازم الاجرا

نسبت به منفعت ملک که همان مال الاجاره خواهد بود لازم الاجرا است و موجر برای تخلیه عین مستأجره اگر مورد مشمول آئین نامه تعدیل باشد در اداره مال الاجاره ها والا بر طبق قانون آئین دادرسی مدنی باید در دادگستری اقامه دعوی نماید و حکم قطعی که از مراجع مزبور صادر میشود بمرحله اجرا گذارده شود و این اقدامات بهیچوجه لطمه بسلطه مالکیت موجر وارد نمیسازد و قاعده ید هم باصراحت مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت مجوز صدور اجرائیه نخواهد بود.

در مورد بند د ماده اول آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی مصوب ۲۸ آذر ماه ۱۳۲۲ چنین اظهار نظر میکنند که آئین نامه مزبور بتجویز ماده ۸ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت مصوب ۲۷ شهریور ماه ۱۳۲۲ تصویب شده و در آئین نامه مزبور بایستی ترتیب اجرای مفاد اسناد رسمی از ابلاغ و توقیف اموال اشخاص و هزینه های اجرائی و کیفیت شکایت از طرز عمل و اقدامات اجرائی معین شده باشد و چون آئین نامه اجرائی هر قانون روش اجرای قانون را معین میکند بدون اینکه بتواند بان تعرض یا تجاوز نماید یا موضوع قانون را تغییر داده یا دامنه آنرا توسعه دهد یا محدود سازد بنا براین تصویب بند د ماده اول آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی که مرجع درخواست صدور اجرائیه تخلیه عین مستأجره را معین نموده بر خلاف اجازه ماده ۸ قانون ۲۷ شهریور ماه ۲۲ و مخالف با مدلول مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت میباشد و از این لحاظ بند د ماده اول این آئین نامه که قدرت مخالفت با قانون را ندارد لازم الاتباع نخواهد بود.

هریک از این دو عقیده کم و بیش طرفدارانی دارد و دادگاههای دادگستری در مورد دعاوی که بخواسته بطلان اجرائیه های ثبتی مربوط بتخلیه عین مستأجره و اجرة المثل بعد از اقبضای مدت اجاره اقامه گردیده رویه های مختلف اتخاذ و به پیروی از این دو عقیده احکام مغایر صادر نموده اند و تاکنون رویه واحد در این خصوص اتخاذ نشده است.

برای تعدیل این دو نظریه میتوان قائل بتفصیل شد بدین ترتیب که سند اجاره نامه رسمی در مورد مطالبه اجرة المثل لازم الاجرا نیست و در صورتیکه مدت اجاره منقضی شود یا فسخ اجاره اعلام گردد و مستأجر عین مستأجره را بتصرف موجر ندهد ادعای موجر در مطالبه اجرة المثل باید با اقامه دعوی در مراجع قضائی رسیدگی و حکمی که از مراجع مزبور بر محکومیت مستأجر صادر میگردد بموقع اجرا گذارده شود و نسبت بتخلیه عین مستأجره اگر مورد مشمول آئین نامه تعدیل نبوده و در سند رسمی اجاره نامه تصریح بصدر اجرائیه تخلیه علیه مستأجر شده باشد مدلول اجاره نامه رسمی برای تخلیه عین مستأجره لازم الاجرا خواهد بود و در غیر اینصورت ادعای موجر بر تخلیه عین مستأجره در مراجع قضائی دادگستری یا هیئت های تعدیل مال الاجاره باید رسیدگی شود و صدور اجرائیه تخلیه مجوزی نخواهد داشت.