

« بازداشت ملك در اجرا »

بین مقررات قانون آئین دادرسی مدنی در قسمت اجرای احکام - توقیف اموال غیر منقول با مقررات آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا در قسمت بازداشت اموال غیر منقول تفاوت و اختلافاتی است که با توضیح مختصری نسبت بهر یک از آنها اولیای امور توجه بنقص آئین نامه اجرائی ثبت فرموده و برای جلوگیری از سوءاستفاده بدهکاران فکری جهت اصلاح آئین نامه فوق خواهند نمود .

بموجب قانون آئین دادرسی مدنی در دو مورد میتوان مال غیر منقول بدهکار یا خوانده دعوی را توقیف نمود یکی از طریق تأمین خواسته دیگری بوسیله اجرای حکم - از طریق تأمین خواسته ماده ۳۰۳ قانون مزبور مقرر میدارد : « توقیف اموال غیر منقول بمجرد ابلاغ قرارداد گاه بمدعی علیه یا ثبت قرار داد گاه در اداره ثبت املاك محل حاصل میشود و بموجب ماده ۳۰۴ هر گونه نقل و انتقال نسبت به عین غیر منقول که توقیف شده باشد ممنوع است و ترتیب اثر بر انتقال مزبور مادام که توقیف باقی است داده نخواهد شد . . . » در قسمت اجرای احکام ماده ۳۶۳ قانون آئین دادرسی مدنی مقرر میدارد : « . . . در مواردیکه تأدیه دین باید از اموال غیر منقول مدیون بعمل آید مأمور اجرا اطلاعنامه بمدیون فرستاده اعلام میدارد که هر گاه در مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ آن طلب داین تأدیه نشود مال غیر منقول بتصرف محکوم له داده خواهد شد و یا از اموال مذکور ادای دین بعمل خواهد آمد - در همان وقتی که اعلان مذکور بعمل میآید مال غیر منقول مدیون توقیف و بدایره ثبت اسناد اطلاع داده میشود » و بلافاصله ماده ۳۶۴ میگوید « از روز وصول اعلام مذکور مدیون نمیتواند مال غیر منقول را بکس دیگر انتقال دهد » حتی ماده مزبور برای کسانی که تخلف از آن نمایند مجازات حبس از یک ماه الی شش ماه معین کرده است - ماده ۳۶۷ مقرر داشته که پس از انقضای دو ماه مذکور مأمور اجراء ملك را باصطلاح اسروزی اجرا توصیف و در همین موقع داین

قیمت ملک را هم کتباً معین میکنند - با این ترتیب ملاحظه میفرمائید که بمجرد ابلاغ قرار داد گاه بمدعی علیه یا ثبت قرار داد گاه در اداره ثبت (در مورد تأمین خواسته) و نیز بمجرد ابلاغ اطلاعنامه بمحکوم علیه (در مورد اجرای احکام) دیگر صاحب ملک از هر گونه نقل و انتقال ممنوع میشود . موضوع جالب اینست که فاصله تاریخ تقاضای خواهان در مورد تأمین خواسته تا ثبت قرار داد گاه در اداره ثبت و نیز فاصله تاریخ تقاضای محکوم له برای بازداشت ملک بمحکوم علیه تا تاریخ ارسال اطلاعنامه از طرف مأمور در مورد اجرای احکام فاصله زیادی نبوده بلکه ممکن است حداقل ۲ و ۳ ساعت نیز تنزل کند و راه هر گونه سوء استفاده احتمالی برای بدهکار تقریباً بسته شده است - اما متأسفانه در دوائر اجرای ثبت قضیه اینطور نیست و باین آسانی نمیتوان از ملک غیر منقول متعهد استیفاء طلب نمود و در نتیجه کمتر طلبکاری میتواند براحتی بحق خود برسد . توضیح آنکه اگر شما از طریق تأمین خواسته یا اجرای حکم خواستید مال غیر منقول خوانده یا محکوم علیه را توقیف کنید بلافاصله اینکار به نتیجه میرسد یعنی بمجرد ابلاغ قرار بخوانده یا ثبت آن در اداره ثبت و نیز بمجرد تقاضا و صدور اطلاعنامه و ابلاغ بمحکوم علیه دیگر صاحب ملک حق ندارد آنرا بدیگری منتقل کند و اگر منتقل کرد اثری ندارد و حتی قابل تعقیب کیفری هم خواهد بود . اما در اجرای ثبت اینکار فوری عملی نمیشود بطوریکه راه هر گونه سوء استفاده برای متعهد باز و حتی راه تعقیب کیفری هم مسدود است . برای مثال شما در تهران اجرائیه ای نسبت بمبلغ معین علیه دیگری در یکی از شعب اجرای ثبت صادر و پس از ابلاغ اجرائیه تقاضا میکنید ملک مدیون که خارج از تهران و مثلاً در حوزه ثبت شمیران است در قبال طلب توقیف شود . اجرای ثبت تهران با اجرای ثبت شمیران دستور بازداشت ملک را میدهد اما هیچوقت اجرای ثبت مرکز یا اجرای ثبت شمیران نمیتواند مانند مقررات قانون مربوط بتأمین خواسته یا اجرای احکام فوری موضوع بازداشت را بمتعهد ابلاغ و در نتیجه او را از هر گونه نقل و انتقال باز دارد زیرا قبل از اینکار یعنی قبل از اعمال ماده ۶۹ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا که میگوید « اجرا مکلف است فوراً بازداشت را بمتعهد و ثبت محل اطلاع دهد » باید ملک را برابر ماده ۶۷ آئین نامه و طبق مواد ۳۴ و ۳۵ بازداشت نموده و سپس در مقام اجرای ماده ۶۹ برآید برای اینکه قبلاً مواد ۳۴ و ۳۵ و سپس ماده ۶۷ اجرا شود مأمور اجرا اولاً اگر با مقاومت

مدیون یا کسی که ساکن ملک مورد بازداشت است مواجه شود باید از دادسرا یا شهربانی و یا ژاندارسری کمک بخواهد ثانیاً برای اینکه ارزش ملک معلوم شود مأمور اجرا باید یکی از کارشناسان رسمی دادگستری را همراه خود داشته باشد پس از انجام این دو کار باید بسراغ ماده ۶۷ رفته صورت مجلس بازداشت که مشتمل بر خصوصیات ملک و حدود چهارگانه و توصیف اجمالی آن و اینکه ملک دارای چند قسمت و چند ساختمان و غیره است تنظیم نماید (یعنی کاری که مأمور اجرای دادگاههای دادگستری بعد از ابلاغ اطلاعنامه بمحکوم علیه انجام میدهند مأمورین اجرای ثبت بحکم مقررات آئین نامه اجرا باید قبلاً انجام دهند) . بعد از اجرای مقررات ماده ۶۷ عمل بازداشت انجام شده آنگاه مأمور اجرا یا اجرای ثبت باید مفاد ماده ۶۹ را اعمال و به متعهد اخطار کنند که ملک شما بازداشت شده و این عمل را بازداشت نامه میگویند . سپس ماده ۷۱ آئین نامه میگوید « پس از ابلاغ بازداشت نامه بصاحب مال نقل و انتقال از طرف صاحب مال نسبت بمال بازداشت شده ممنوع است و ترتیب اثر نسبت بانتهال مزبور مادام که بازداشت باقی است داده نمیشود . . . » - حال ملاحظه کنید از تاریخی که متعهدله (طلبکار) تقاضای توقیف ملک متعهد را نموده تا روزیکه بازداشت نامه مذکور در ماده ۶۹ را بمتعهد ابلاغ میکنند چقدر فاصله ایجاد شده و در این فاصله که گاهی بدو هفته بلکه بیشتر میرسد بطور قطع متعهد از تقاضای متعهدله مستحضر و اگر حسن نیتی برای پرداخت دین خود نداشته و یا توقیف ملک برای او زیان داشته باشد میتواند قبل از ابلاغ بازداشت نامه مذکور ملک خود را ولو صوری و ساختگی بدیگری منتقل و خود را از شر طلبکار و مزاحمت های او خلاص کند - آنوقت اگر در این فاصله بنا بدستور اجرا ملک در دفتر املاک بنام متعهد له توقیف شده باشد چون هنوز ماده ۶۹ اجرا نشده آن توقیف بلا اثر خواهد بود تازه اگر هم بخواهند بازداشت نامه را بمدیون ابلاغ و در نتیجه عمل ثبت املاک را دایر بر بازداشت ملک در املاک صحه گذارند متعهد یا قبلاً مطلع بوده و ملک را منتقل کرده است و یا در موقع ابلاغ بازداشت نامه مطلع میشود و لذا موقتاً از رؤیت خودداری و بادیدن مأمور و احياناً تطمیع او لااقل بیست و چهار ساعت مهلت گرفته و بلافاصله ملک را بدیگری منتقل و بعد بارؤیت بازداشت نامه مدعی میشود که قبل از رؤیت و ابلاغ ملک بدیگری منتقل شده است و با این عمل کلیه اقدامات اجرای ثبت و مأمور

اجرا که بنا بدستور مواد ۳۴ و ۳۵ و ۶۷ شده بهدر خواهد رفت و طلبکار نیز از اینهمه معطلی و انتظار و آمد و رفت و دیدن مأمور و نماینده دادسرا و شهربانی و تحمل حق الزحمه ارزیاب و کارشناس هیچگونه نتیجه‌ای نگرفته و دستش خالی مانده است. اما ممکن است بعضی از خوانندگان گرامی بگویند چون معمولاً اداره اجرا بمجرد تقاضای متعهدله دایر ببازداشت ملک متعهد به ثبت املاک دستور بازداشت میدهد دیگر راه هرگونه سوءاستفاده برای مدیون بسته خواهد بود جواباً عرض میکند که اینطور نیست زیرا درست است که ثبت املاک با وصول دستور بازداشت مراتب بازداشت را در دفاتر خود قید میکند اما چون هنوز بازداشت نامه مقرر در ماده ۶۹ ابلاغ نشده متعهد میتواند باسند مالکیتی که در دست دارد ملک خود را بدیگری منتقل و طبق بخشنامه دیگر لازم نیست دفترخانه جریان ثبتی را از اداره ثبت استعلام کند بنابراین انجام معامله قبل از ابلاغ بازداشت نامه بلاشکال بوده و منع قانونی ندارد - اما اگر ملک در خارج از حوزه دفترخانه بوده و تصور کنیم طبق بخشنامه دفترخانه ملزم باستعلام بوده و اگر کرد طبعاً ثبت محل چون بازداشت را قید نموده باستعلام پاسخ مثبتی نخواهد داد این تصور نیز صحیح نیست زیرا چه بسا دفترخانه‌ها مرتکب تخلف شده و اصلاً بدون استعلام از اداره ثبت محل معامله را انجام و ملک را منتقل میکنند (البته دفترخانه‌ای که بدون استعلام معامله را در دفتر ثبت کند در دادسرای انتظامی سردفتران قابل تعقیب خواهد بود) و چون عدم استعلام از ثبت و یا تعقیب انتظامی سردفتر آثار قانونی اینگونه انتقالات را زایل نمیکند لذا باز برای بدهکاری که سوءنیت دارد ممکن است قبل از ابلاغ بازداشت نامه ولو مواد ۳۴ و ۳۵ و ۶۷ هم اجرا شده باشد ملک مورد بازداشت را بدیگری منتقل و وصول طلب را دچار اشکال و یا مثلاً برای رهائی از چنگال قانون ملک لم یزرع دور افتاده و بی ارزشی را در قبال بدهی خود معرفی و بسرگردانی و بلا تکلیفی بیفزاید.

بنا بجهت معروض برای اینکه کمکی به طلبکاران شده و راه هرگونه سوءاستفاده‌ای بروی بدهکاران بدحساب مسدود و مواد آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی نیز بخوبی اجرا و زحمات مأمورین اجرا و متصدیان ثبت و هزینه‌های پرداختی از طرف طلبکار بهدر نرود و مردم بیش از پیش امیدوار و راضی شوند اینجانب معتقد است مقررات آئین نامه فوق در این قسمت اصلاح و تقریباً مانند مقررات قانون آئین

دادرسی مدنی مقرر شود که « بمجرد تقاضای متعهد له دایر ببازداشت متعهد و ثبت تقاضا در دفتر اجرا ملک متعهد بازداشت شده محسوب و هرگونه نقل و انتقال نسبت بآن ممنوع و مرتکب بحبس از یکماه الی شش ماه محکوم و بآن نقل و انتقال نیز ترتیب اثر داده نخواهد شد » و یا اگر نظر این باشد که بدهکار حتماً از این تقاضا مستحضر باشد مقرر شود « که بمجرد تقاضای متعهد له دایر ببازداشت ملک متعهد فوری و حداکثر در ظرف ۲۴ ساعت مراتب به متعهد یا محل اقامت او ابلاغ و پس از ابلاغ دیگر متعهد نمیتواند ملک مورد بازداشت را بدیگری بهر صورتی فرض شود منتقل و اگر منتقل نمود فاقد آثار قانونی بوده و بعلاوه بحبس از یکماه الی شش ماه نیز محکوم خواهد شد. »



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی