



پروژه گاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

رتال جامع علوم انسانی

۱- اجرائیه: در تمام واحدهای ثبتی متناسب حجم کار شعبی برای اجرای مفاد اسناد لازم الاجرا با تصدی یا مسئولیت يك نفر و به تعداد لازم ممیز و مأمور وجود دارد که بعد از صدور دستور اجراء مستقیماً در اقدامات اجرائی مباشرت دارند چون منظور ما بررسی جنبه‌های فنی اصطلاحات ثبتی است بیش از این بامور اداری وارد نشده و به بیان مستند صدور اجرائیه یعنی اسناد لازم الاجرا و سایر مسائل فنی اجرائیه می‌پردازیم.

مفاد اسناد لازم الاجرا در کلیه واحدهای ثبتی طبق آئین نامه مخصوص بموقع اجرا گذارده میشود.

این آئین نامه را وزارت دادگستری بموجب ماده ۸ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی مصوب شهریورماه ۱۳۲۲ که مقرر میدارد «ترتیب اجرای مفاد اسناد رسمی و عملیاتی که اجرا متوقف به آن است از ابلاغ و توقیف اموال و اشخاص و هزینه های اجرائی و مصارف آن و تعیین حق الاجراء در مواردی که در قانون معین نشده و مقتضی باشد و وصول حق الاجرا و نیز ترتیب شکایت از طرز عمل و اقدامات اجرائی و مرجع رسیدگی بآن و بطور کلی آنچه برای اجراء اسناد رسمی لازم است طبق آئین نامه وزارت دادگستری خواهد بود» در همان سال وضع و با مرور زمان بعضی از مواد آن اصلاح و تغییر کرده و بر اثر فراز هشت ماده ۲۵ اصلاحی و مادتين ۳۴ و ۳۴ مكرر اصلاحی و تبصره های آنها مندرج در قانون اصلاحی قانون ثبت و موا دالحاقی بآن مصوب بهمن ماه سال ۵۱ بعضی از مواد این آئین نامه مجدداً حذف یا اصلاح شده است.

اسنادیکه مفاد آنها از طریق اجرای ثبت قابل اجرا میباشد عبارت است از:

اول. اسناد رسمی:

در این مورد مادتين ۹۲ و ۹۳ قانون مقرر میدارد، ماده ۹۲ مدلول کلیه اسناد رسمی راجع بدیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج به حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجرا است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد. - ماده ۹۳ کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجراء است.

در مورد اسناد فوق اگر درخواست اجرائیه فقط مفاد قبوض اقساطی باشد تقاضای صدور اجرائیه در تهران از اداره اجرا و در شهرستانها از اداره ثبت میشود ولی در صورتیکه متقاضی علاوه بر قبوض اقساطی، فسخ یا تخلیه مورد اجاره را هم

بخواهد یا آنکه مورد مطالبه مهریه و سایر تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق شده است باشد و همچنین سایر اسناد رسمی لازم الاجرا تقاضای صدور اجرائیه از طریق دفاتر ازدواج و طلاق و اسناد رسمی مربوطه بعمل می آید.

البته در مورد قبوض اقساطی متقاضی باید علاوه بر تسلیم قبوض اصل یا رونوشت مصدق سند رسمی مربوطه را هم بداره ثبت ارائه دهد (ماده ۱ آئین نامه اجرا و بندهای الف، ب، ج، د، آن).

ادارات ثبت در شهرستانها و اداره اجرا در تهران و صاحبان دفاتر رسمی پس از دریافت تقاضا نامه اجرائیه و احراز صلاحیت و هویت متقاضی فقط برای موضوعاتی اجرائیه صادر می نمایند که در سند مربوط منجز آفید شده باشد (بمواد ۴۷ الی ۵۱ آئین نامه دفتر اسناد رسمی و مادتين ۲ و ۳ آئین نامه اجرا و تبصره های آنها مراجعه شود)

با توجه به تبصره ۴ ماده ۳۴ مکرر اصلاحی مصوب بهمن ماه سال ۵۱ که مقرر میدارد (کلیه اسناد تنظیمی و اجرائیه های صادره قبل از اجرای این قانون تابع مقررات زمان تنظیم سند خواهد بود) و با عنایت بمتن قسمتی از ماده ۳۴ اصلاحی باین شرح (دفترخانه بنا به تقاضای بستانکار اجرائیه برای وصول طلب و اجور و خسارت دیر کرد صادر خواهد کرد و بداره ثبت ارسال خواهد داشت) و قسمت دوم تبصره ۳ ماده مزبور مصوبه بهمن ماه سال ۵۱ باین عبارت (دفاتر اسناد رسمی مکلفند پس از صدور اجرائیه مراتب را با آخرین نشانی متعهد از طریق پست سفارشی با و اطلاع اطلاع دهند و برگ اجرائیه را به ضمیمه قبض سفارشی جهت ابلاغ اجرائیه و عملیات اجرائی به ثبت محل ارسال دارند) معلوم میشود صدور اجرائیه نسبت به مفاد اسناد رهنی و شرطی که بعد از لازم الاجرا شدن قانون مزبور (این قانون روز دوشنبه ۱۳۵۱/۱۱/۱۶ در روزنامه رسمی منتشر شده) تنظیم شده به عهده سردفتر یا کفیل دفتر اسناد رسمی مربوطه میباشد ولی سردفتر کسب تکلیف موضوع تبصره یک

ماده ۳ آئین نامه اجرا را از ثبت محل خواهد نمود.

محول نمودن صدور اجرائیه بدفترخانه هیچ نوع اثری در مادتين يك و دو قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی مصوب سال ۲۲ ندارد و پس از صدور اجرائیه از دفترخانه طبق مادتين مزبور که مقرر میدارد (ماده يك: هر کس دستور اجرای اسناد رسمی را مخالف با مفاد سند یا مخالف قانون دانسته یا از جهت دیگری شکایت از دستور اجراء سند رسمی داشته باشد میتواند به ترتیب مقرر در آئین دادرسی مدنی اقامه دعوی نماید. ماده ۲ مرجع رسیدگی بدعاوی ناشی از دستور اجرای اسناد رسمی دادگاه صلاحیت دار محلی است که در حوزه آن دستور اجرا داده شد شاکی بایستی بدادگاهی که دفترخانه در حوزه آن واقع است مراجعه نماید. و بنابراین اگر قریه و مرکز بخشی دارای دفتر اسناد رسمی و دادگاه باشد ولی اداره ثبت اسناد و املاک در آن تأسیس نشده و دفترخانه اوراق اجرائیه را برای اقدامات اجرائی به شهر مجاور ارسال میدارد شکایت کننده باید در دادگاه مقر دفترخانه اقامه دعوی نماید.

آقایان سردفتران قطعاً بوظیفه خطیری که بآنان محول شده واقفند و در اصدار اجرائیه که متعاقب آن عملیات اجرائی شروع و جز در موردیکه در قانون معین شده بهیچ وجه نمیتوان از تعقیب آن خودداری نمود کمال دقت را مبذول خواهند فرمود.

۹۵

مفاد آراء شورای اصلاحات ارضی که در مادتين ۷ و ۸ قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی مصوب سال ۴۰ و ماده ۳۸ آئین نامه اصلاحات ارضی مصوب سال ۴۳ و بندب ماده ۴ قانون مواد الحاقی بآئین نامه اصلاحات ارضی مزبور ذکر شده متن ماده ۳۸ فوق الذکر که مستند صدور اجرائیه در ادارات ثبت میباشد باین شرح است: «در مواردیکه شورای اصلاحات ارضی تشخیص دهد در اسنادی که در اجرای مقررات

اصلاحات ارضی تنظیم شده اشتباهی رخ داده است رأی باصلاح یا اقاله با ابطال سند خواهد داد رأی مزبور برای دفاتر اسناد رسمی و دوایر ثبت اسناد و املاک لازم- الاجرا خواهد بود و در صورتیکه رأی مزبور خللی بحق دیگری برساند حسب تقاضای ذینفع طبق قسمت اخیر ماده ۱ قانون مربوط باشتباهات ثبتی و اسناد معارض مصوب ۱۳۳۳ عمل خواهد شد.»

در این جا چون متن ماده مذکور را نقل نمودیم لازم است متذکر شویم که ماده ۱ قانون مربوط به اشتباهات ثبتی و اسناد معارض بموجب ماده يك قانون اصلاحی قانون ثبت و مواد الحاقی بآن حذف شده و مفاد آن در ماده ۲۵ اصلاحی قانون اخیر الذکر گنجانیده شده و بنظر ما فعلاً در قسمت آخر ماده ۳۸ مرقوم بایستی طبق قسمت اخیر بند ۴ ماده ۲۵ اصلاحی مذکور عمل نمایند ولی بهر حال چون در متن ماده ایکه بموجب آن ماده يك قانون مربوط باشتباهات ثبتی و اسناد معارض حذف شده باین موضوع توجه نگردیده و تعیین تکلیف نشده آنچه ما در این مورد اظهار نظر نمودیم يك استنباط شخصی و ارائه طریق است که نمیتواند مستند قانونی باشد و مقامات ذیصلاح بایستی با اختیار اقصر طرق قانونسی در تأمین این منظور اقدام نمایند. دستور اجرا در مورد مفاد آراء شورای اصلاحات ارضی از طرف اداره ثبت محل صادر و طبق آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی عمل و در حکم اسناد ذمه عندالمطالبه و آثار اسناد مزبور بر آن مترتب خواهد بود.

سوم

مطالبات سازمان بیمه های اجتماعی طبق ماده ۳۵ قانون بیمه های اجتماعی مصوب ۳۹/۲/۲۱ که مقرر میدارد (مطالبات سازمان بابت حق بیمه خسارات تأخیر که ناشی از اجرای این قانون و یا قوانین بیمه های اجتماعی کارگران سابق باشد و همچنین سهم کارفرما بابت مقرری بازنشستگی مذکور در ماده ۶۷ این قانون در حکم مطالبات مستند با اسناد لازم الاجرا بوده و بهمان نحو بوسیله مأمورین اجرای ثبت و اجرای احکام

محاکم دادگستری قابل وصول میباشد آئین نامه اجرائی این ماده از طرف سازمان تهیه و پس از تصویب وزارتین کار و دادگستری بموقع اجرا گذارده خواهد شد.

این آئین نامه در چهار ماده و یک تبصره در تاریخ ۳۹/۱۱/۴ تصویب گردیده طالبین میتوانند به منابع مربوطه مراجعه نمایند و از نظر مسیر اجرائی در حکم اسناد ذمه‌ای عندالمطالبه و اداره ثبت دستور اجرا را صادر خواهد نمود و متقاضی صدور اجرائیه در تهران مدیر عامل سازمان یا نمایندگان مجاز او و در شهرستان‌ها رؤسای شعب یا نماینده آنها یا کارمندانیکه مجاز در امضاء هستند میباشد و قبل از تقاضای اجرائیه موضوع اجرائیه باید قبلاً بوسیله اخطار از مدیون مطالبه شده باشد (مواد ۱-۲-۳-).

آئین نامه مزبور **تصمیمیه**

چهارم

تصمیم کمیسیونیکه در ماده ۷۷ قانون اصلاح پاره‌ای از مواد و الحاق مواد جدید بقانون شهرداری سال ۳۴. مصوب ۴۵/۱۱/۲۷ تصریح شده باین شرح است.

ماده ۷۷ (رفع هرگونه اختلاف بین مؤدی و شهرداری در مورد عوارض به کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارت کشور و دادگستری و انجمن شهر ارجاع میشود تصمیم کمیسیون مزبور قطعی است بدهی‌هاییکه طبق تصمیم این کمیسیون تشخیص شود طبق مقررات اسناد لازم الاجرا بوسیله اداره ثبت قابل وصول میباشد اجراء ثبت مکلف است بر طبق تصمیم کمیسیون مزبور بصدر اجرائیه و وصول طلب شهرداری مبادرت نماید.)

پنجم

اسناد عادی تنظیمی بین بانکهای تعاون کشاورزی و شرکتهای تعاونی روستائی که در ماده ۱۱ قانون تشکیل بانک تعاون کشاورزی ایران مصوب ۴۸/۴/۱۶ ذکر شده و باین شرح است «ماده ۱۱ اسناد عادی که از طرف گیرنده‌گان

وام به شعب و نمایندگی‌های بانک تعاون کشاورزی ایران داده میشود و همچنین اسناد مربوط بوام شرکت‌های تعاونی روستائی و اتحادیه‌های تعاونی و روستائی و شرکت‌های تعاونی کشاورزی و اتحادیه‌های تعاونی کشاورزی بشرطی که مبلغ هر سند از پنجاه هزار ریال تجاوز ننماید در حکم اسناد رسمی و لازم الاجراست.

ششم کتابخانه فینید

عوارض یا حق مرعوبیت مندرج در ماده ۱۳ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ که باین شرح میباشد.

ماده ۱۳ در هر مورد که عوارض یا حق مرعوبیت موضوع این قانون بیک ملک تعلق گیرد و قطعی گردد علاوه بر مالک که مسئول پرداخت است عین ملک وسیله تأمین مطالبات شهرداری بوده و شهرداری مکلف است در صورتی که مالک عوارض یا حق مرعوبیت را ظرف مهلت‌های مقرر با رعایت آئین‌نامه مذکور در تبصره ۱ ماده ۲ پردازد با صدور اجرائیه نسبت بوصول طلب خود از مالک یا استیفاء آن از عین ملک اقدام کند.

تبصره ۱۱ - ادارات و دوائر اجرای ثبت بنا بتقاضای شهرداری مکلف بصدور اجرائیه و تعقیب عملیات اجرائی طبق مقررات مربوط با اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا میباشد. تبصره ۲ در قبال اجرائیه‌های صادره مربوط باین ماده بازداشت شخص مؤدی مجاز نیست.

هفتم

مفاد قراردادهای منعقد بین سازمان‌ها و شرکت‌های آبیاری و اشخاص بشرحی که در ماده واحده قانون وصول بهای آب سازمان‌ها و شرکت‌های تابع وزارت آب و برق مصوب ۴۶/۳/۸ ذکر شده و متن آن باین شرح است.

«ماده واحد قراردادهاییکه از طرف سازمان‌ها و شرکت‌های آبیاری که بیش از ۵۰ درصد سهام آن متعلق بدولت باشد با استفاده کنندگان از آب در هر مورد

منعقد میشود در حکم اسناد رسمی بوده و در صورت عدم پرداخت بهای آب بوسیله بوسیله ثبت محل لازم الاجرا است در مواردیکه بین سازمانها و شرکتهای آبیاری تابع وزارت آب و برق در حوزه عملیات آنها در مورد آب بها قراردادی با استفاده کنندگان از آب نشده باشد میزان آب بها بتوافق تعیین و در صورت بروز اختلاف مرجع رسیدگی کمیسیونی است مرکب از رئیس اداره کشاورزی و نمایندگان آنان و معتمد محل بانتخاب فرمانداری یا بخشداری. رأی هیئت مزبور قطعی است و طبق آن اداره ثبت مکلف بصدور اجرائیه است.

هشتم

طبق ماده يك قانون صدور چك (چكهای صادره بعهدہ بانكهای كه طبق قوانین دایر شده یا میشوند در حکم اسناد لازم الاجرا بوده و دارنده چك در صورت مراجعه بانك و عدم پرداخت وجه آن بعلت نبودن محل و یا بهر علت دیگری كه منتهی ببرگشت و عدم پرداخت چك گردد میتواند با رعایت قوانین و آئین نامه های مربوط باجرای اسناد رسمی وجه چك را از صادر کننده وصول نماید) چون ذكر تمام مطالب مواد قانون چك با توجه باینكه اولاً متن قانون در دسترس عموم میباشد ثانیاً تمام آن هم با وظائف اجرا ارتباط ندارد در این مقاله غیر ضروری است ولی بر تئوس مطالبی كه باید در ادارات ثبت و اجرا بآن توجه شود اشاره میكنم.

۱- اصل چك را متقاضی باید با اداره ثبت تسلیم نماید و چون بمنزله قبوض اقساطی است استرداد آن بمتقاضی صدور اجرائیه و دریافت رونوشت آن صحیح نمیشود.

۲- اگر در گواهی عدم پرداخت امضاء چك با امضاء شخصی كه حق صدور چك را دارد از طرف بانك مربوطه گواهی نشده باشد در ادارات ثبت قابل صدور اجرائیه نمیشود.

۳- طبق فرآز ۱۴۳ مجموعه بخشنامه های تا آخر سال ۴۹ چكهای بانکی

وعده‌دار قبل از رسیدن موعد پرداخت در اجرای ثبت قابل اقدام نمیباشد.

۴- اعلام جرم علیه‌صادرکننده چك بی‌محل بدادسرا یا دادگاه بخش مستقل مانع درخواست صدور اجرائیه از طریق اداره ثبت نخواهد بود.

۵- دعوی صادرکننده چك در مورد مطالبی که گاهی بعنوان بابت..... در متن چك نوشته میشود در ادارات ثبت قابل رسیدگی نمیباشد و فقط وجه مرقوم در چك قابل اجرا است.

۶- مطالب مذکور در ظهر چك نیز در حکم سند لازم‌الاجرا نبوده و در اداره ثبت قابل ترتیب اثر و استناد عملیات اجرائی نخواهد بود ذینفع برای این قبیل موارد باید بمراجع صالحه قضایی مراجعه کند.

۷- دارندة چك که حق تقاضای صدور اجرائیه دارد اعم است از کسی که چك در وجه او صادر گردیده یا بنام او ظهرنویسی شده یا حامل چك (در مورد چكهای در وجه حامل)

۸- اجرائیه با همان مشخصات و آدرس که در برگ گواهی عدم پرداخت قید شده صادر میشود.

۹- در صورتیکه چك بوکالت و نمایندگی از طرف صاحب حساب صادر شده باشد صادرکننده چك و صاحب حساب متضامناً مسئول پرداخت وجه چك بوده و اجرائیه بر اساس تضامن علیه هر دو صادر میشود.

نهم

وصول آب بها طبق ماده ۵۳ قانون آب و نحوه ملی شدن آن که قسمتی از آن عیناً نقل میشود (.... در صورتیکه آب بران مستنکف ظرف مهلت مقرر در تبصره ۶ این ماده که از طرف مدیران ورؤسای مناطق و نواحی آبیاری تعیین میشود بدهی خود را پرداخت نکنند و یا ترتیب قابل قبولی برای تصفیه حساب خود برقرار نسازند متصدی و مسئول منطقه یا ناحیه مربوط صورت بدهی را جهت صدور اجرائیه

باداره ثبت محل ارسال خواهد کرد و اداره ثبت مکلف است برطبق مقررات اجرای اسناد لاجرا اقدام بصدور ورقه اجرائیه و وصول مطالبات از بدهکار کند.
تبصره‌های ۶ و ۷ این ماده باین شرح است:

۱- تبصره ۶ مدت اخطار قطع آب بعلت عدم پرداخت آب بها به تشخیص وزارت آب و برق از يك ماه تا چهار ماه است و بسرای امور زراعی پس از برداشت. تبصره ۷ اجرای ثبت در مورد وصول بدهی آب بهاء مصرف کشاورزی کمتر از بیست هزار ریال فقط از طریق توقیف اموال استیفای حقوق دائن را خواهد نمود و از بازداشت این بدهکاران خودداری خواهد شد.

دهم

برگه وثیقه مذکور در تصویب قانونی تأسیس انبارهای عمومی اصلاحی ۴۰/۱۰/۲ که ماده ۱۰ اصلاح شده در ۴۰/۱۰/۲ و تبصره‌های آن باین شرح است: «دارنده برگه وثیقه میتواند در صورتیکه اولین ظهر نویسی در دفتر انبار به ثبت رسیده باشد روز پس از انقضای موعده مذکور در برگه وثیقه برای وصول طلب خود فروش کالای مورد وثیقه را از ثبت محل درخواست نماید در این صورت ثبت محل فوراً موضوع را بانبار عمومی اعلام نموده و اقدامات اجرائی را برطبق مقررات مربوطه با اجرای اسناد لازم الاجرا انجام خواهد داد و چنانچه بدهکار در ظرف یکماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه بدهی خود را نپردازد اقدام بفروش مورد وثیقه از طریق حراج خواهد شد.»

تبصره ۱: (اصلاح شده در ۴۰/۱۰/۲ مقررات مذکور در ماده ۱۱۳ مکرر آئین نامه اجراء اسناد رسمی در مورد کلیه دارندگان اوراق وثیقه و انبارهای عمومی که تقاضای صدور اجرائیه مینماید نیز لازم الرعایه خواهد بود.)

تبصره ۲ (چنانچه دارنده برگه وثیقه در ظرف یکماه از تاریخ سر رسید تقاضای اجرا ننماید حق مراجعه او به ظهر نویسان قبلی نسبت به بقیه طلب موضوع

ماده هشت این قانون ساقط خواهد شد.)

تبصره ۳ (در مورد مذکور در این ماده پرداخت هزینه انبار داری و حق بیمه از حاصل فروش کالا بر طلب دارنده برگ وثیقه تقدم خواهد داشت) تبصره ۴: (اصلاح شده در ۴۰/۱۰/۲ در موردیکه کالای مورد وثیقه بر طبق قوانین گمرگی و آئین نامه‌های اجرائی آن بفروش میرسد اداره گمرک پس از برداشت مطالبات خود مازاد فروش را در صندوق انبار عمومی تودیع خواهد نمود که به ترتیب مذکور در تبصره ۳ این ماده بذوی الحقوق پرداخت نماید.

ماده ۱۴ آئین نامه انبارهای عمومی مصوبه ۴۰/۱۰/۲ و تبصره‌های ۱ الی ۳ آن نیز مربوط به نحوه تقاضای اجرائیه و فروش مال بی‌الترین قیمت و برداشت هزینه انبارداری و طرز خروج کالا بعد از صدور اجرائیه میباشد که ما از نقل آنها- برای جلوگیری از اطاله سخن خودداری مینمائیم و طالبین میتوانند بمقررات فوق الذکر که حتی قسمتی از آن در ظهر برگ لازم الاجرای نمونه ۳۶۱ که توسط ثبت کل چاپ شده مراجعه نمایند ولی نکته قابل توجه در این مورد این است که در ظهر برگ مزبور بجای نقل ماده ۱۱۳ مکرر آئین نامه اجرای اسناد رسمی مواد ۱۱۳ و ۱۰۱ آیین نامه مزبور را چاپ کرده‌اند که ماده ۱۱۳ اصلاح و ماده ۱۰۱ فسخ و اصولاً در تبصره ۱ ماده ۱۰ تصویبنامه قانونی تأسیس انبارهای عمومی که فوقاً ذکر شده بماده ۱۱۳ مکرر اشاره شده و کار پردازای ثبت کل باید در رفع این اشتباه اقدام نماید.

یازدهم

مفاد احکام دادگاههای نظامی در قسمت محکومیت نقدی که در این مورد تصویبنامه شماره ۸۴۸۶ - ۴۳/۵/۲۷ - مستند بماده ۴۲۵ قانون دادرسی و کیفر ارتش اینطور مقرر میدارد (دادستان ارتش برای احکام دادگاههای نظامی در قسمت محکومیت نقدی میتواند از طریق اداره حقوقی و قضائی وزارت جنگ با معرفی

اموال منقول یا غیر منقول محکوم علیه تقاضا نماید که عملیات اجرائی بوسیله ادارات اجراء ثبت بر اساس مقررات مربوط به اجراء اسناد رسمی بعمل آید و ادارات مزبور مکلف بانجام این تقاضا میباشند.

قبل از آنکه بحث اسناد لازم الاجراء پایان برسد تذکر چند نکته را ضروری میدانم.

«نکته اول»

در اولین قسمت اسنادیکه وسیله اداره ثبت بموقع اجراء گسذارده میشود گفتیم تقاضای صدور اجرائیه درمورد قبوض اقساطی (بشرحی که در بندب ماده یک آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا ذکر شده) در تهران از اداره اجرا و در شهرستانها از اداره ثبت بعمل میآید اکنون این سؤال مطرح میشود که اگر قبوض اقساطی مفقود و یا بهعللی برای بستانکار (کسی که حق درخواست صدور اجرائیه دارد) دست رسی بآنها غیرمقدور باشد (مثل آنکه در آتش سوزی از بین رفته باشد) ذینفع بچه طریق باید حقوق خود را استیفاء نماید؟

تردید نیست که ابتداء در ادارات ثبت و یا اجرای ثبت تهران تنظیم اوراق اجرائیه و صدور دستور اجرا در اینمورد جواز قانونی ندارد زیرا در ماده ۴ آئین نامه فوق الذکر تصریح شده بادعای گم شدن قبوض اقساطی اجرائیه از اداره ثبت صادر نخواهد شد اگر بعلت نبودن قبوض، بطور کلی از سند رسمی سلب اثر نموده و آنرا بمنزله سند عادی تلقی و نتیجتاً اعتبار سند رسمی را متزلزل نمائیم عملی غیر- معقول و بهنحوی مباین با مواد ۷۰ و ۹۲ و ۹۳ ثبت نموده ایم چنانکه شورای عالی ثبت در مورد فقدان قبوض اقساطی در تاریخ ۱۶/۱۲/۴۵ چنین رای داده است (با توجه باینکه دارنده قبوض اداره اصلاحات ارضی است و در نظر گرفتن مقرراتی که در مورد فقدان سند مالکیت موجود است و ملاحظه ماده ۷۴ قانون ثبت بعد از انتشار آگهی صدور رونوشت قبوض اقساطی که بمنزله المثنی تلقی میشود اشکالی ندارد) گرچه

اطلاق سواد برقبوض اقساطی یکنوع تسامح در تعبیر است زیرا قبوض اقساطی همیشه سواد سند نیست (باین معنی آنچه که درقبوض قید شده با همان ترتیب خاص ممکن است عینا در دفترین ثبت نشده باشد) و نمیتوان آنرا از مصادیق صریح و کامل ماده ۷۴ قانون ثبت دانست ولی يك چاره اندیشی است که شورایعالی ثبت با توجه بخصوصیات پرونده مطروحه برای حل مشکل نموده است و چون این رای از جمله آراء مندرج در تبصره ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت هم نیست برای هیئت‌های نظارت لازم الاتباع نمیباشد. اکنون با در نظر گرفتن وظائف شورایعالی ثبت که طبق ماده ۲۵ مکرر اصلاحی و ماده ۱۱۳ آئین نامه ماده مزبور معین شده و منحصرأ بآراء هیئت نظارت و کمیسیون تجدید نظر اجرائی سابق و آراء پستهای نظارت فعلی رسیدگی مینماید و با عنایت باینکه در ماده ۶ اصلاحی قانونی مذکور اسمی از شورایعالی ثبت برده نشده است این جانب معتقدم در هر مورد که متقاضی (کسی که حق درخواست صدور اجرائیه و وصول موضوع قبوض را داشته باشد) قبوض اقساطی را ندارد بایستی طی نامه‌ای با تسلیم رونوشت یا اصل سند علت عدم دسترسی و نحوه فقدان قبوض را دارد) قبوض اقساطی را ندارد بایستی طی نامه‌ای با تسلیم رونوشت یا اصل سند علت عدم دسترسی و نحوه فقدان قبوض را به ثبت محل اعلام دارد و مدیر ثبت گزارش مشروح امر را بانضمام مدارك لازم به ریاست منطقه گزارش نماید و مقام اخیرالذکر با توجه بفراز ۱۸ ماده ۳ آئین نامه ماده ۲۵ اصلاحی حتی الامکان با انطباق مورد با فراز ۷ ماده ۲۵ اصلاحی مرقوم موضوع را در هیئت نظارت که جنبه قضایی و استنباط آن بر جنبه اداری آن برتری دراد مطرح کند و هیئت مزبور نسبت به موضوع با در نظر گرفتن کلیه جوانب امر تصمیم مقتضی اتخاذ نماید زیرا اثر طرح مسئله در هیئت نظارت این است که چون رای ای که این هیئت با استناد بند ۷ مذکور صادر مینماید قابل اعتراض و رسیدگی مجدد در شورایعالی ثبت میباشد از این حیث احتمال تضییع حق و بوجود آمدن تالی فاسد بسیار

ضعیف خواهد بود مضافاً آنکه شورای عالی ثبت هم قبل از رسیدگی هیئت نظارت صلاحیت رسیدگی بدوی را بشرحی که فوقاً بیان کردیم ندادند.

نکته دوم

در صدر مقاله متذکر شدیم که بعضی از مواد آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی بر اثر فراز هشت ماده ۲۵ اصلاحی مادتین ۳۴ و ۳۴ مکرر اصلاحی و تبصره‌های آنها مندرج در قانون اصلاحی قانون ثبت و مواد الحاقی بآن مصوب اواخر سال ۵۱ حذف و یا اصلاح شده لازم است این مطلب را یادآوری نمائیم که در آئین نامه مواد فوق‌الذکر به فراز هشت ماده ۲۵ مذکور اشاره‌ای نشده و شاید با توجه به ماده ۳۱ آئین نامه مواد ۳۴ و ۳۴ مکرر اصلاحی که مقرر میدارد آن قسمت از مقررات آئین نامه اجرای مفاد اسناد و سمس مصوب ۲۲/۹/۲۸ که در این آئین نامه درباره آن مقررات خاصی تعیین نشده است کماکان باعتبار خود باقی است این توهم پیش آید که ماده ۱۲۷ آئین نامه اجرا که طبق آن مرجع رسیدگی بنظریه مدیر ثبت در مورد شکایات از عملیات اجرائی کمیسیون هیئت تجدید نظر اجرائی میباشد کماکان بقوت خود باقی است در حالیکه بنظر این جانب این ماده از آئین نامه اجرا از جهتی که مرجع رسیدگی به نظریه مدیر ثبت را کمیسیون تجدید نظر اجرائی معین مینماید چون مغایر با قانون است بطور ضمنی نسخ شده است.

ناتمام