

ثبت اسناد و املاک

اجرای مفاد اسناد رسمی

چنانکه در قسمت آخر اسناد رسمی ذکر گردید یکی از آثار مهمه اسناد تنظیمی در دفتر اسناد رسمی لازم الاجراء بودن مفاد آنست بدون احتیاج بر رسیدگی قضائی و صدور حکم ازداد گاه های عدلیه (۱).

از مواد مربوطه مذکور در باب پنجم قانون ثبت اسناد و املاک معلوم میگردد این امر از آثار منحصره اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی و دفاتر یککه وظائف دفتر مزبور را انجام میدهند مانند دفتر ازدواج و طلاق شناخته

(۱) لازم الاجراء بودن مفاد سند رسمی مانع از اقامه دعوی در محاکم عمومی نسبت باین گونه اسناد نخواهد بود زیرا با اجازه قانون بمحاکم عمومی برای رسیدگی بکلیه دعاوی و عدم مشاهده منعی در قانون موردی برای چنین تصوری نخواهد ماند. گرچه از نظر حقوقی مناسب آنست چنانکه از نحوه بیان دو ماده ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت

اسناد و املاک هم که مفاد اسناد رسمی را بدون مراجعه بمحاکم لازم الاجراء دانسته در غیر مورد اختلاف در مفاد از رسیدگی امتناع نمایند. زیرا مقصود از اقامه دعوی و رسیدگی قضائی در مورد اسناد رفع اختلاف در مفاد اسناد و دادن قوه اجرائی بان است و در صورتیکه اختلافی در مفاد سفد نباشد اقامه دعوی در محاکم و دادن قوه اجرائی باین گونه اسناد مورد نخواهد داشت. چه اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی بر طبق ماده ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت بدون مراجعه بمحاکم و صدور حکم دارای قوه اجرائی و مفاد آن در حدود دو ماده فوق لازم الاجراء است. تفسیر مزبور از نظر قضائی در محاکم پذیرفته نشده است.

شده است و الا لازم الاجراء بودن مفاد سند از آثار کلیه اقسام اسناد رسمی نخواهد بود.

۱ - مفاد اسناد رسمی در چه مواردی

لازم الاجراء است

چنانکه از مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت اسناد و نظامنامه مربوطه بان معلوم میشود مدلول اسناد رسمی که راجع بامور ذیل است لازم اجراء میباشد.

الف - دیون

مقصود از دیون اموریست که شخص متعهد ملزم بتسلیم و یا انجام آن است بنا بر این تفسیر دین شامل کلیه الزامات و تعهدات میباشد چه تعهد برداخت وجه و چه تعهد بانجام عملی مانند بنا عمارت باشد.

ب - اموال منقول

ج - اموال غیر منقول چه ثبت شده و چه ثبت

نشده باشد

ماده ۹۳ قانون ثبت گرچه اموال غیر منقول ثبت شده را اختصاص بذکر داده است ولی چنانچه از املاک ماده مزبوره و ماده ۹۲ قانون ثبت استنباط میشود مفاد سند در مورد اموال غیر منقول ثبت نشده نیز مانند غیر منقول ثبت شده لازم الاجراء میباشد و اختصاص بذکر در ماده ۹۳ از نظر آن بوده که اسناد رسمی در مورد انتقال املاک ثبت شده در حدود ماده ۷۲ قانون نسبت به اشخاص ناکت مؤثر است.

۲ - تقاضای ورقه اجرائیه از چه مرجعی باید بشود

متعهد باید بوسیله تقاضا نامه کتبی از دفتر یککه سند

در آن تنظیم شده اجراء مفاد آنرا بخواهد . سر دفتر مزبور پس از احراز امور ذیل بصدر ورقه اجرائیه اقدام مینماید .

الف - احراز هویت متقاضی

چون تقاضای اجراء مفاد سند باید بوسیله شخص متعهد له و یا قائم مقام او باشد لذا سر دفتر باید قبل از اقدام هویت و صلاحیت متقاضی را احراز نماید .

ب - احراز وجود تعهد

چون دستور اجراء مفاد سند نتیجه منتهی بالزام کسی که اجرائیه بر علیه او صادر گردیده بر تسلیم مال یا انجام عملی میگردد لذا ناچار باید سند رسمی که تقاضای اجراء مفاد آن شده است حکایت از تعهد شخص مزبور بر امور فوق بنماید . تعهد ممکن است صریحاً در سند قید شده باشد چنانکه در سند ذکر شده که پس از دو ماه از تاریخ تنظیم زید دو هزار ریال به مرو بپردازد و با آنکه صراحتاً تعهد نشده ولی از آثار عقدی است که سند از وقوع آن حکایت مینماید چنانکه سند راجع بانقال و حکایت از وقوع بیع مینماید در این صورت گرچه با بیع در سند تعهد بتسلیم مبیع ننموده باشد ولی چون بر طبق ماده ۳۶۲ قانون مدنی با بیع ملزم بتسلیم مبیع بمشتتری میباشد مانند آن خواهد بود که تعهد در سند شده باشد .

ج - رسیدن موعد انجام تعهد

وقتی میتوان متعهد را ملزم بانجام تعهد خود نمود که موعد انجام آن رسیده باشد بنا بر این سر دفتر علاوه بر احراز دو شرط فوق باید رسیدن موعد انجام تعهد را احراز نماید چنانکه هر گاه در سند موعدی برای تعهد مقرر شده باید موعد مزبور رسیده باشد و در صورتیکه انجام تحقق منوط بر تحقق شرط یا قیدی باشد باید آن قید و شرط محقق شده باشد چنانکه هر گاه پرداخت وجه بمقاومه کار منوط بر اتمام بنای عمارتی باشد سر دفتر باید

احراز نماید که بنای آن باتمام رسیده است .

پس از آنکه سر دفتر شرایط فوق را احراز نمود

باید بر طبق ماده ۳ نظامنامه سواد سندی که تقاضای اجراء

آن شده بوسیله نماینده اداره ثبت در ظرف ۲۴ ساعت در

سه نسخه تهیه نموده و با اداره ثبت محل میفرستد تا رئیس

ثبت امر با اجرای آن دهد .

چون ممکن است سر دفتر بجهتی از جهات در صدور

ورقه اجرائیه مواجه با اشکالاتی شود در این صورت سر دفتر

مکلف است حل موضوع را از اداره ثبت حوزه خود

بخواهد و صدور اجرائیه منوط با اجازه رئیس ثبت است .

پس از صدور اجرائیه از ناحیه دفتر سر دفتر آنرا

نزد مدیر ثبت حوزه خود میفرستد و مدیر ثبت دستور

اجراء مفاد آنرا خواهد داد یعنی اجرائیه را امضاء و

بمهر مخصوص اجراء مهور مینماید و با اداره اجراء برای اقدام

بمهلیات اجرائی ارسال میدارد .

ماده ۳۵ قانون دفاتر اسناد رسمی مقرر داشته که

وزارت عدلیه میتواند بر سر دفتران درجه اول اجازه دهد

که اوراق اجرائیه را خود مستقیماً بدو امر اجرا بفرستد .

چون گاه ورقه اجرائیه در حوزه صادر میشود و

اقدامات اجرائی باید در حوزه دیگری انجام شود بر حسب

تقاضای متعهدله رئیس ثبت مکلف است اوراق اجرائیه را

بحوزه ثبتی مزبور بفرستد تا مطابق مقررات بمهلیات

اجرائی اقدام نماید .

چون در مواردیکه متعهد باید وجوهی را با قسط

بپردازد سر دفتر بتقاضای متعهدله بعد از اقساط مقرر و

بمیزان مبلغ هر يك از اقساط قبوض رسمی صادر مینماید

و بمتعهدله میدهد برای وصول آن نظامنامه تشریفات فوق

الزام ندانسته و متعهد میتواند بر طبق ماده ۴ نظامنامه مزبور

عین قبوض را بر رئیس ثبت محل ارائه داده و تقاضای وصول

آنرا بنماید رئیس ثبت بر طبق آن اخطاریه صادر و مفاد

آنرا بمتعهد ابلاغ مینماید .