

مطالبه خسارت دیرکرد توسط بانک پس از صدور اجراییه

مهدی کریمپور

مدیر کل امور اسناد و سردفتران



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

پرتال جامع علوم انسانی



پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی

رأی مورخ ۷۱/۲/۲۰ شورای عالی ثبت

بانک تجارت نسبت به دو فقره سند رهنی تنظیمی در دفتر اسناد رسمی شماره ۷۵ تهران علیه بدهکار اجراییه صادر و عملیات اجرایی به مرحله صدور سند انتقال مورد رهن می‌رسد. چون در خلال مدت، بدهکار مبالغی به بانک پرداخته بود، اجرای ثبت به بانک اعلام کرد علاوه بر حقوق دولتی وجوهی را که بابت اصل طلب قبل از صدور اجراییه و نیز آنچه را که بابت اصل و خسارت بعد از صدور اجراییه از مدیون دریافت کرده مسترد نمایند تا نسبت به تهیه پیش نویس سند انتقال اجرایی اقدام گردد. اداره حقوقی بانک، در پاسخ اعلام داشته: «فقط قسمتی از اصل طلب را که از مدیون دریافت شده، مسترد خواهد نمود.»

نسبت به این موضوع، اجرای ثبت بر طبق ماده ۲۲۹ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی رسیدگی نموده و چنین نظر داده است: «با توجه به فراز ۳ ماده ۳ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی که صراحت دارد میزان خسارت دیرکرد تا روز درخواست اجراییه باید محاسبه و در تقاضانامه و برگ لازم الاجرا قید گردد و تعیین محاسبه و وصول خسارت بعد از صدور اجراییه جهت سند انتقال با اجراء است و اعتراض بانک وارد نبوده و رد می‌شود.»

پس از ابلاغ این نظر، بانک مدعی شده که: «... ماده ۳۴ قانون ثبت مصوب ۵۱/۱۰/۸ که مؤسسات و شرکت‌های دولتی و بانکها را از شمول ماده ۴۴ آیین نامه مستثنی نموده است و در واقع مخصص است و به طوری که اطلاع دارید: «ما من عام الاً وقد خص» بدین ترتیب ماده ۳۴ دال بر عمومیت ماده ۴۴ آیین نامه به صورت خاص تخصیص و در واقع مخصص ماده مذکور است...»

و بانک بدین ترتیب به نظریه مذکور اعتراض می‌نماید که پرونده در هیأت نظارت ثبت استان تهران مورد رسیدگی واقع و هیأت مزبور چنین نظر داده است: «به نحوی که گزارش شده نظرات کل اجرا فسخ می‌شود.»

اداره اجرای ثبت تهران پس از صدور رأی هیأت نظارت مراتب را به سازمان ثبت گزارش نموده و ضمناً اشعار داشته که رأی هیأت نظارت خلاف مواد ۴۳ و ۴۴ و ۳۶ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی و تبصره ذیل آن می‌باشد. با بررسی که نسبت به مسأله در اداره کل امور اسناد و سردفتران شده، نظرهای گوناگونی ابراز گردید؛ کارشناس مربوطه رأی را به استناد ماده ۴۴ آیین نامه اجرا دانسته، رییس و معاون اداره امور اسناد در مورد بانکها به استرداد اصل طلب اظهار نظر کرده و شامل خسارت دریافتی ندانسته و رأی هیأت نظارت را وفق مقررات اعلام داشته‌اند.

در نتیجه معاونت محترم رییس قوه قضاییه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به شرحی اظهار نظر کرده‌اند که عیناً نقل می‌گردد:

«بسمه تعالی - آیین نامه در ۱۳۵۵/۴/۲۸ تصویب شده و قانون ثبت در سال ۱۳۵۱ به نظر می‌رسد در تصویب ماده ۴۴ آیین نامه توجه به غیر عادلانه بودن عدم استرداد همه وجوه شده است، بنابراین منطقی نیست که مدیون بابت یک دین دوبار خسارت بپردازد (در شورای عالی ثبت مطرح شود).»

در نتیجه موضوع در جلسه مورخ ۷۱/۲/۲۰ شورای عالی ثبت (قسمت اسناد) مطرح و رأی شورای عالی ثبت به شرح زیر صادر شده است:

«با توجه به این که بعد از صدور اجراییه محاسبه خسارت دیرکرد به عهده اجرا می‌باشد، لذا محاسبه خسارت دیرکرد توسط بانک نسبت به وجوه پرداختی وسیله مدیون (جهت ایام بعد از صدور اجراییه) محمل قانونی ندارد و نتیجتاً رأی هیأت نظارت فسخ می‌شود.» (البرز روایی، حسین آل یاسین، مهدی کریمپور)

اینک برای اطلاع خوانندگان محترم توضیحاتی را ضروری می‌داند:

بر طبق ماده ۳۵ قانون ثبت، در معاملات مربوط به حق استرداد نسبت به مدت

تأخیر ادارات ثبت بیش از صدی دوازده در سال نمی‌توانند مطالبه خسارت نمایند، در تبصره ۵ ماده ۳۴ قانون ثبت چنین مقرر گردیده است: «تبصره ۵، هر قراری که در اسناد استقراضی به صورت وجه التزام یا طرق دیگر گزارده شود که موجب خسارت دیرکرد بیش از ۱۲٪ باشد نسبت به مازاد غیر قانونی و بلا اثر است در صورتی که در سند بهره یا اجوری کمتر از ۱۲٪ قید شده باشد خسارت دیرکرد به همان میزان اخذ خواهد شد.»

و نیز به موجب ماده ۳۴ قانون ثبت، در صورتی که بدهکار ظرف مدت مقرر در سند بدهی خود را نپردازد، دفترخانه بنابر تقاضای بستانکار برای وصول طلب و اجور و خسارت دیرکرد اجرائیه صادر خواهد کرد و هرگاه بستانکار قسمتی از طلب خود را دریافت کرده باشد در صورت واگذاری ملک به او باید وجوه دریافتی را مسترد نماید. ولی بانک‌ها وجوه دریافتی را نسبت به اصل مسترد می‌نمایند. همچنین به موجب ماده ۴۴ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی که عیناً نقل می‌گردد: «ابراء ذمه مدیون نسبت به خسارت یا قسمتی از اصل مانع از صدور اجرائیه ماده ۳۴ قانون اصلاحی قانون ثبت و تملیک تمام مورد وثیقه نمی‌شود ولی دائن وقتی می‌تواند تمام مورد وثیقه را تملک کند که معادل آنچه را که ابراء کرده است به مدیون بپردازد و یا با رعایت مقررات به صندوق ثبت بسپرد.»

بنابراین در مورد استرداد اصل به نحوی که فوقاً گذشته، مشکلی در بین نبوده است لکن با عنایت به مقررات مذکور چون محتمل است بانک خسارتی را که بعد از صدور اجرائیه از بدهکار دریافت داشته زاید بر میزان مقرر در قانون ثبت و آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی باشد رأی شورای عالی ثبت بر طبق موازین قانونی بوده و ایرادی نسبت به آن مترتب نمی‌باشد.



پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی