

## نحوه تنظیم اسناد انتقال اجرایی (بخش اول)

محمود آراین فخر<sup>۱</sup>

### مقدمه

براساس ماده ۱۹۰ قانون مدنی، یکی از شرایط اساسی برای صحت هر معامله، قصد و رضای طرفین می‌باشد. اما گاه مواردی پیش می‌آید که افراد به میل و رضای خود اقدام به انجام تعهداتی که در قبال دیگران برعهده گرفته‌اند نمی‌نمایند لذا مقنن برای چنین مواردی با استناد به قاعده «الحاکم ولی لکل ممتنع» به متعهدله این امکان را داده تا با توسل به نیروی مراجع قانونی، بتواند نسبت به استیفای حقوق خود اقدام نماید.

در این نوشتار، نحوه تنظیم اسناد انتقال اجرایی در دفاتر اسناد رسمی را مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار داده و می‌خواهیم ببینیم برای تنظیم سند رسمی به نام ذی‌نفع چه مراحل طی می‌شود و در غیاب مالک، مراجع صالحه چگونه و با چه راهکاری اقدام به تنظیم سند رسمی انتقال به نام دیگری می‌نمایند.

### نخست - تعریف اسناد انتقال اجرایی

نویسندگان حقوق در کتب خود، تعریفی جامع از سند انتقال اجرایی ارائه ننموده‌اند دکتر جعفری لنگرودی در کتاب ترمینولوژی حقوق<sup>۲</sup> در تعریف سند انتقال اجرایی چنین

---

۱. این مقاله توسط آقای محمود آراین فخر کارآموز محترم سردفتری (سردفتر فعلی دفترخانه ۲۷ رباط کریم) تحت نظارت آقای فریدون شریفی‌مقدم سردفتر محترم ۳۵ تهران و به مشاوره آقای سیدحسن موسوی سردفتر محترم ۵۱۴ تهران نگارش یافته است.

۲. دکتر محمدجعفر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، انتشارات گنج دانش، تهران، چاپ ششم، ۱۳۷۲، شماره ۲۹۱۱.

آورده است: «بعد از مزایده و حراج ملک، مورد مزایده و حراج که به موجب سند رسمی منتقل به برنده مزایده یا حراج می‌شود، آن سند را سند انتقال اجرایی می‌نامند».

این تعریف به نظر کامل و جامع نمی‌رسد چرا که بعداً خواهیم دید سند انتقال اجرایی همواره بعد از انجام حراج و مزایده تنظیم نمی‌شود و مواردی نیز وجود دارد که مال مورد نظر بدون انجام حراج، به تملک ذی‌نفع درآمده و سند انتقال اجرایی به نام وی صادر می‌گردد مثل موردی که مدیون سند رهنی از بازپرداخت مطالبات مرتهن خودداری می‌کند و مرتهن با استفاده از حق قانونی و پس از طی مراحل مربوطه موفق به تملک عین مرهونه و اخذ سند مالکیت به نام خود می‌شود. با عنایت به موارد ذکر شده، برای تعریف اسناد انتقال اجرایی به گونه‌ای جامع و کامل که تمام انواع آن را شامل شود می‌توان گفت: «سند انتقال اجرایی، سندی است که در نتیجه صدور اجراییه علیه متعهد مستنکف و پس از پایان عملیات اجرایی و پرداخت هزینه‌های مربوطه به نام ذی‌نفع یا برنده مزایده ثبت و صادر می‌گردد.»

## دوم - انواع اسناد انتقال اجرایی

با نگاه به متون قانونی و آیین‌نامه‌های مربوط به عملیات اجرایی، می‌توان اسناد انتقال اجرایی را به دو دسته تقسیم نمود. دسته اول اسناد انتقال اجرایی ناشی از اجرای احکام مدنی دادگاه‌ها و دسته دوم اسناد انتقال اجرایی ناشی از اجرای ثبت.

**الف - افراد جامعه همواره در تعامل با یکدیگر بوده و دائماً با یکدیگر ارتباطات گوناگون برقرار می‌نمایند.** در این میان عده‌ای نیز به دلایل مختلف و عموماً به واسطه عوامل اقتصادی و تغییر ناگهانی و خارج از قاعده قیمت‌ها، از انجام تعهدات خود سر باز زده و به بهانه‌ها و شگردهای گوناگون سعی می‌نمایند تا به طریقی تعهدات خود را به فراموشی بسپارند.

برای جلوگیری از سوءاستفاده‌های چنین افرادی که جامعه را از آرامش و تعادل خود خارج کرده و امنیت شهروندان را به خطر می‌اندازند، قانونگذاران در هر جامعه، راهکارهایی را در نظر گرفته‌اند. در قوانین کشور ما هم برای مقابله با سودجویی‌هایی از این دست راه‌حل‌هایی در نظر گرفته شده است. مثلاً فردی خانه خود را به موجب سند عادی به

دیگری فروخته و متعهد می‌شود که در موعد خاصی در دفترخانه‌ای معین حاضر شده و اقدام به تنظیم سند رسمی انتقال به نام خریدار نماید، ولی بعداً از انجام این تعهد خودداری می‌کند. در این صورت خریدار می‌تواند با مراجعه به دادگاه صالحه، الزام او را به تنظیم سند رسمی بخواهد.

دادگاه پس از رسیدگی و احراز شرایط لازم، خواننده دعوی (فروشنده) را به تنظیم سند رسمی به نام خواهان ملزم نموده و اگر پس از ابلاغ حکم قطعی و اجراییه صادره باز هم از انجام تعهد، خودداری نماید دادگاه با معرفی محکوم‌له به یکی از دفاتر اسناد رسمی و پس از فراهم شدن مقدمات تنظیم سند رسمی از قبیل پاسخ استعلامات مربوطه و پرداخت حقوق دیوانی، نماینده‌ای را به دفترخانه مربوطه اعزام و سند رسمی انتقال را امضاء می‌نماید. در اینجا نتیجه مستقیم حکم دادگاه تنظیم سند انتقال اجرایی است.

مثال دیگر، موردی است که بدهکاری از پرداخت بدهی خود استنکاف می‌نماید و دائن با مراجعه به دادگاه صالحه و طرح دعوی، موفق به اخذ حکم علیه وی می‌شود. حال اگر محکوم علیه پس از ابلاغ حکم قطعی و اجراییه، همچنان از پرداخت دین خود امتناع نماید، دائن می‌تواند با شناسایی و معرفی اموال وی به اجرای احکام، مطالبات خود را از محل فروش آنها وصول نماید.

در چنین وضعیتی اگر مال معرفی شده، غیرمنقول یا اموالی از قبیل خودرو یا خط تلفن باشد، پس از توقیف و حراج، برنده مزایده یا ذی‌نفع توسط اجرای احکام مربوطه به یکی از دفاتر اسناد رسمی معرفی می‌شود تا نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال به نام وی اقدام شود.

ب - در حال حاضر بانک‌های کشور در مقابل تسهیلاتی که در اختیار اشخاص قرار می‌دهند، اقدام به تنظیم اسناد رهنی با ایشان نموده و اموالی را به رهن و وثیقه خود درمی‌آورند تا در صورت عدم بازپرداخت اقساط متعلقه، از طریق تملک اموال مورد رهن (عین مرهونه) مطالبات خود را وصول نمایند.

همچنین در مواردی اشخاص حقیقی یا حقوقی، انجام اموری را برعهده گرفته و برای حسن انجام تعهدات خود در مقابل کارفرما، اموالی را به وثیقه می‌سپارند تا در صورت بروز

هرگونه خسارت، کارفرما بتواند از محل آن، خسارت خود را جبران نماید. در چنین مواردی نیز ذی‌نفع می‌تواند از طریق صدور اجراییه و عملیات اجرایی حقوق خود را وصول نماید. در هر یک از موارد فوق‌الذکر، مسیری که طی می‌شود تا سند به نام فرد جدید، اعم از مرتهن، برنده مزایده یا ذی‌نفع تنظیم گردد، با دیگری متفاوت است و ما سعی می‌کنیم هر یک از موارد فوق را مورد بررسی قرار دهیم. البته از آنجایی که هدف اصلی ما در این نوشتار، بررسی «نحوه تنظیم اسناد انتقال اجرایی در دفاتر اسناد رسمی» است لذا مراحل را که قبل از تنظیم سند طی می‌شود، به صورت اجمالی مورد بررسی قرار می‌دهیم.

در فصل اول این نوشتار ابتدا انواع آراء دادگاه‌ها در امور مدنی را بررسی نموده و سپس عملیات اجرایی مربوط به آنها را اجمالاً توضیح می‌دهیم. در بخش دوم این فصل به عملیات اجرایی ثبتی پرداخته و در دو گفتار مجزا، ابتدا به اسناد معاملات با حق استرداد و اقسام آن و سپس به اسناد در حکم لازم‌الاجرا می‌پردازیم. در فصل دوم وظایف دفترخانه اسناد رسمی در خصوص نحوه تنظیم اسناد انتقال اجرایی را مورد مطالعه و بررسی قرار می‌دهیم این فصل نیز دارای سه بخش می‌باشد به گونه‌ای که در بخش اول وظایف دفترخانه را قبل از تنظیم سند مورد مطالعه قرار می‌دهیم. در بخش دوم مواردی را که دفترخانه باید همزمان با تنظیم سند رسمی مدنظر قرار دهد شرح داده و در بخش سوم اقدامات دفترخانه پس از تنظیم سند انتقال را توضیح خواهیم داد.

## **فصل اول - مراحل عملیات اجرایی در شعب اجرای احکام و مراجع ثبتی**

### **بخش اول - عملیات اجرایی در شعب اجرای احکام مدنی دادگاه‌ها**

#### **مقدمه**

از یک دیدگاه آراء مدنی دادگاه‌ها به دو دسته تقسیم می‌شوند: آراء و احکام اعلامی، آراء و احکام تأسیسی. احکام اعلامی، احکامی هستند که وضعیت جدیدی را به وجود نمی‌آورند بلکه آنچه را که قبلاً موجود بوده است، تأیید و اعلام می‌نمایند مثل گواهی حصر وراثت. در مقابل آنها احکام تأسیسی قرار گرفته‌اند که وضعیت جدیدی را ایجاد نموده و حقی را برای کسی ایجاد یا فردی را به انجام یا ترک فعلی ملزم می‌نمایند. هر یک از احکام فوق از دامنه، تنوع و گستردگی فراوانی برخوردارند اما آنچه که در

این نوشتار مدنظر ما بوده و با اسناد انتقال اجرایی ارتباط دارد آن دسته از آراء و احکام تأسیسی است که نتیجه مستقیم یا غیرمستقیم آن می‌تواند منتهی به تنظیم سند انتقال اجرایی شود. در ادامه مباحث خود، این دسته از احکام را مورد بررسی قرار می‌دهیم.

### مبحث اول - حکم الزام به تنظیم سند

نتیجه مستقیم استتکاف محکوم علیه از اجرای حکم الزام به تنظیم سند رسمی به نام خواهان، تنظیم سند انتقال اجرایی خواهد بود. اما رسیدن به این مرحله نیازمند جمع شرایط و طی مراحل گوناگونی است که بخشی از آنها مربوط به دادگاه و شعب اجرایی احکام و بخشی دیگر مربوط به دفاتر اسناد رسمی است.

به موجب ماده یک قانون اجرای احکام مدنی، حکمی قابلیت اجرا دارد که قطعی شده باشد.<sup>۱</sup>

شرط دوم برای قابلیت اجرای هر حکم، ابلاغ آن به طرفین یا وکیل آنهاست<sup>۲</sup> پس از ابلاغ حکم و قطعیت آن محکوم له کتباً تقاضای اجرای آن را از دادگاه نخستین<sup>۳</sup> می‌نماید. دادگاه پس از اطمینان از جمع شرایط قانونی و مقدمات لازم، اقدام به صدور اجراییه و ابلاغ آن به محکوم علیه وفق مقررات آیین دادرسی مدنی خواهد نمود و پس از ابلاغ اجراییه، محکوم علیه ده روز مهلت خواهد داشت تا نسبت به اجرای مفاد حکم اقدام نماید.<sup>۴</sup>

پس از سپری شدن مواعد قانونی و به درخواست محکوم له، نسخه دوم اجراییه ابلاغ شده به ضمیمه تصویر مصدق حکم صادره به قسمت اجرای احکام مدنی ارسال می‌گردد. اجرای احکام معمولاً دارای یک سرپرست و به تناسب حجم کار از چند شعبه تشکیل شده است و اجراییه های ارسالی پس از دستور ارجاع به شعبه، کلاسه شده و نزد قاضی مربوطه ارسال می‌شود. قاضی شعبه نیز پس از بررسی مدارک ارسالی و اطمینان از

۱. حکم قطعی عبارتست از حکمی که قابل اعتراض نبوده یا مهلت اعتراض به آن منتهی شده باشد.  
 ر.ک: ترمینولوژی حقوق، شماره ۱۹۴۴.  
 ۲. ماده ۳۰۲ قانون آیین دادرسی مدنی.  
 ۳. ماده ۵ قانون اجرای احکام مدنی.  
 ۴. ماده ۳۴ همان قانون.

قطعی حکم و صحت ابلاغ، دستور اجرای مفاد حکم را صادر می‌نماید.

در اینجا چون مفاد حکم صادره الزام به تنظیم سند رسمی است، اجرای احکام بدون هر اقدام دیگری و صرفاً پس از وصول هزینه‌های اجرایی و تعیین تکلیف نسبت به باقیمانده احتمالی از ثمن معامله براساس مبیعه‌نامه مستند دعوی، محکوم له را به دفترخانه اسناد رسمی معرفی می‌نماید تا نسبت به تنظیم سند رسمی برای وی اقدام شود.

### مبحث دوم - حکم الزام خواننده به پرداخت وجه

هرگاه مفاد حکم صادره الزام به پرداخت وجه باشد محکوم له می‌تواند پس از ارسال اجرائیه به اجرای احکام، با معرفی اموال محکوم علیه، و توقیف آنها وجه مزبور را از محل فروش آنها وصول نماید.<sup>۱</sup>

اموالی که به قسمت اجرا معرفی می‌شوند توقیف و ارزیابی شده و پس از گذراندن مراحل قانونی از قبیل صورت‌برداری، اعتراض به ارزیابی، رسیدگی به اعتراض ثالث و سایر مواردی که در مسیر توقیف اموال پیش می‌آید، نسبت به فروش آنها اقدام می‌نماید و به موجب ماده ۱۱۴ قانون اجرای احکام مدنی، فروش اموال توقیف شده از طریق مزایده به عمل خواهد آمد.

برای انجام عملیات حراج، ابتدا باید به فاصله حداکثر یکماه و حداقل ده روز از تاریخ مزایده آگهی فروش منتشر گردد.<sup>۲</sup> این آگهی علاوه بر روزنامه باید در شعب اجرای احکام مربوطه، مرکز حراج و در محل مال غیرمنقول توقیف شده نیز الصاق شود.<sup>۳</sup>

پس از انجام مزایده، وفق مواد ۱۳۳ و ۱۴۱ قانون اجرای احکام، صورتمجلس مزایده تنظیم و در مورد اموال منقول به امضاء خریدار رسیده، سپس به ضمیمه پرونده اجرایی به دادگاه مربوطه ارسال می‌گردد.

دادگاه پس از بررسی جریان مزایده و رسیدگی به شکایات واصله در خصوص نحوه

۱. به موجب تبصره یک ماده ۳۵ قانون اجرای احکام، محکوم له می‌تواند به محض ابلاغ اجرائیه و قبل از انقضای مهلت ده روزه پس از ابلاغ اجرائیه، با معرفی اموال محکوم علیه نسبت به تأمین محکوم به اقدام نماید تا در صورتی که باز هم محکوم علیه از اجرای مفاد حکم تهرود نمود، نسبت به استیفای محکوم به از آن اموال اقدام شود.

۲. مواد ۱۱۸، ۱۱۹ و ۱۲۰ همان قانون.

۳. مواد ۱۲۳ و ۱۳۹ همان قانون.

اجرای عملیات حراج که باید در وقت فوق‌العاده و خارج از نوبت به عمل آید، در صورتی که صحت جریان مزایده را احراز نماید دستور تحویل اموال منقول را به برنده مزایده یا محکوم‌له حسب مورد صادر می‌نماید. در مورد اموال غیرمنقول دادگاه باید پس از بررسی جریان مزایده و احراز صحت جریان آن، دستور تنظیم سند انتقال به نام خریدار یا محکوم‌له را صادر نماید. این دستور که اصطلاحاً «قرار تملیک» و به اشتباه مصطلح «حکم تملیک» خوانده می‌شود، قطعی و غیرقابل اعتراض است.

اجرای احکام، پس از اعاده پرونده<sup>۱</sup> ذی‌نفع را به دفترخانه اسناد رسمی معرفی می‌نماید تا نسبت به تنظیم سند رسمی به نام وی اقدام شود. در فصل بعد اقدامات دفترخانه برای تنظیم سند رسمی انتقال را مورد بررسی قرار خواهیم داد.

#### مبحث سوم - حکم تجویز انتقال منافع

گاهی اوقات مستاجر مغازه‌ای که حق انتقال منافع به غیر از وی سلب گردیده پس از پایان مدت اجاره تصمیم به تخلیه مغازه می‌گیرد اما موجر از خرید سرقفلی مغازه به نرخ روز خودداری می‌نماید. در چنین مواردی مستاجر با مراجعه به دادگاه، تقاضای صدور حکم به تجویز انتقال منافع به غیر را می‌نماید.

دادگاه پس از اخطار وقت دادرسی به موجر، در صورتی که موجر حاضر به پرداخت مبلغ سرقفلی به مستاجر گردد، ولی میان طرفین نسبت به مبلغ آن اختلاف باشد، با ارجاع امر به کارشناس و جلب نظر کارشناس رسمی دادگستری حکم مقتضی را صادر می‌نماید. اما چنانچه موجر نسبت به اخطار دادگاه بی‌توجه باشد، دادگاه پس از رسیدگی به موضوع حکم تجویز انتقال منافع به غیر را صادر می‌نماید. در این صورت محکوم له شش ماه پس از قطعیت حکم فرصت دارد تا نسبت به انتقال حقوق خود به ثالث اقدام نماید.

دفتر اسناد رسمی مرجوع‌الیه پس از اخذ استعلامات لازم نسبت به تنظیم سند انتقال به نام ثالث اقدام می‌نماید. شایان ذکر است که برخی معتقدند که دفترخانه در این موارد باید نسبت به تنظیم سند اجاره اقدام نماید اما از آنجا که شرط اقامه چنین دعوایی اصولاً پایان مدت اجاره می‌باشد و ذی‌نفع حکم صادره، اصولاً حق انتقال مورد اجاره به غیر را از

خود سلب نموده به نظر می‌رسد که دفترخانه نمی‌تواند نسبت به تنظیم سند اجاره اقدام نماید بلکه صرفاً باید سند صلح حقوق نسبت به سرقفلی تنظیم گردد.

در چنین وضعی چنانچه منتقل‌الیه نتواند رضایت موجر را جهت تنظیم سند اجاره جلب نماید می‌تواند با طرح دعوی حقوقی به هدف خود برسد.

## بخش دوم - عملیات اجرایی در مراحل ثبتی

### مقدمه

با توجه به گستردگی روابط تجاری میان مردم و تنوع آنها و همچنین توسعه جوامع که استناد به شهادت شهود یا قاعده تصرف را از استحکام و ثبات گذشته خود دور نموده و منجر به طرح دعاوی جدید و پیچیده میان افراد جامعه می‌گردد، مقنن سعی نموده تا افراد را به استفاده از ابزارهای نوین و استوارتری هدایت نماید تا در صورت بروز هرگونه اختلاف، کمتر مورد تردید و تشکیک قرار گیرد. یکی از این ابزارها اسناد رسمی است که دارای استحکام و قابلیت استناد قابل توجهی است و در صورتی که احاد جامعه در روابط تجاری و حقوقی خود به طور گسترده نسبت به تنظیم سند رسمی اقدام نمایند به راحتی می‌توان از بروز بسیاری از اختلافات آتی جلوگیری نمود.

برای رسیدن به مرحله‌ای که مردم به تنظیم سند رسمی در کلیه قراردادهای و معاملات خود اقدام نمایند قانونگذار اقدام به اعطای امتیازات و محرک‌های تشویقی به اسناد رسمی نموده است. مثلاً در ماده ۲۲ قانون ثبت آورده که دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده مالک خواهد شناخت به این ترتیب هر کس که ادعایی بر چنین ملکی داشته باشد، باید با طرح دعوی و اقامه ادله متقن و مستحکم ادعای خود را به اثبات برساند و تا وقتی که این ادعا در مراجع صالحه قضایی مورد رسیدگی و حکم واقع نشده قابل ترتیب‌اثر دادن نخواهد بود.

از دیگر مزایایی که در قانون، به اسناد رسمی داده شده لازم‌الاجرا بودن آن است.<sup>۱</sup> این خاصیت باعث می‌شود تا در صورتی که متعهد طوعاً نسبت به انجام موضوع تعهد اقدام

۱. ماده ۹۲ قانون ثبت: مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم‌الاجرا است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد.



نماید، ذی‌نفع بتواند بدون نیاز به اقامه دعوی و درگیر شدن در پروسه طولانی که در شرایط فعلی بسیار وقت‌گیر و نامطمئن نیز می‌باشد، همچون فردی که مدتها قبل دعوایی را طرح نموده و پس از طی مراحل دشوار و هزینه‌های قابل توجه موفق به اخذ حکم قطعی گردیده، فقط تقاضای اجرای آن را بنماید. علاوه بر اسناد رسمی، قانونگذار به منظور اعتبار بخشیدن به برخی از «اسناد و تسریع در حصول نتیجه، آنها را در ردیف اسناد لازم‌الاجرا دانسته و آنها را اسناد در حکم لازم‌الاجرا» نامیده است. از جمله این اسناد می‌توان به چک و اظهارنامه موضوع ماده ۱۰ قانون تملک آپارتمانها اشاره نمود. در این بخش ابتدا به بررسی نحوه اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا پرداخته و در قسمت دوم نحوه اجرای اسناد در حکم لازم‌الاجرا را شرح خواهیم داد.

#### قسمت اول - اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا

چنانکه بیان گردید، لازم‌الاجرا بودن از مزایای اسناد رسمی است که در ماده ۹۲ قانون ثبت به آن اشاره شده است. قبل از ورود به موضوع اصلی این قسمت، باید ذکر کنیم که فقط موضوعی را می‌توان از طریق صدور اجراییه مطالبه نمود که در سند مربوطه به صورت منجز و بدون قید و شرط ذکر شده باشد، در غیر این صورت ذی‌نفع باید برای اثبات تحقق شرط، در دادگاه حقوقی صالحه اقامه دعوی نماید.<sup>۱</sup>

از این مقدمه که بگذریم باید عنوان نمائیم که در یک تقسیم‌بندی کلی اسناد رسمی

۱. ماده ۵۰ آیین‌نامه قانون دفتر اسناد رسمی: ورقه اجراییه را فقط نسبت به موضوعاتی می‌توان صادر کرد که در سند مربوطه منجزاً قید شده باشد. به منظور روشن شدن موضوع، مثالی ذکر می‌کنیم: در یک مورد اختلافی مستأجری که نصف حقوق استیجاری خود در یک حمام را در قبال نصف خالص درآمد روزانه حمام به ثالث صلح کرد و شرط شد در صورت تخلف (به تشخیص مصالح) روزانه صد ریال مقطوعاً به عنوان حصه درآمد او از حمام به او بدهد و رسید بگیرد، بعداً مصالح، متصالح را متخلف تشخیص داد و تقاضای صدور اجراییه‌ای به مبلغ ۳۱۰۰۰ ریال علیه او کرد، ثبت محل معتقد بود: موقعی حق صدور اجراییه برای مصالح به وجود می‌آید که حمام درآمد خالص داشته باشد و تحقق درآمد خالص موقوف بر اظهار نظر قضایی (که فرع بر رسیدگی به وجود درآمد مذکور است) می‌باشد و به استناد تبصره یک ماده ۳ نظامنامه اجراء کسب دستور کرد و شورایی عالی ثبت در تاریخ ۱۶/۱۰/۴۴ رأی داد: «با توجه به ماده ۵۰ نظامنامه دفاتر اسناد رسمی رفع اختلاف با دادگاه صلاحیتدار است. توضیح آنکه چون وجود درآمد خالص برای حمام از منجزات سند صلح مذکور نبوده است تا قابل صدور اجراییه باشد، لذا مدعی وجود درآمد مذکور برای گرفتن حق خود به دادگاه راهنمایی شد. ر.ک: دکتر محمدجعفر جعفری لنگرودی دانشنامه حقوق، انتشارات امیرکبیر، تهران، چاپ پنجم، ۱۳۷۵ ج اول، صفحه ۲۰۶، قسمت ب از بند ۵۱.

لازم‌الاجرا در مورد دین به دو دسته عمده تقسیم می‌شوند، اول اسناد و معاملات با حق استرداد که اعم از اسناد رهنی، وثیقه و شرطی می‌باشند و دوم اسناد ذمه. تفاوتی که میان این دو دسته از اسناد وجود دارد آن است که در اسناد دسته اول مدیون از ابتدا برای تضمین تعهدات خود مالی را معرفی می‌نماید و در متن سند درج می‌گردد، لذا اجراییه صرفاً نسبت به آن مال صادر و مطالبات ذی‌نفع از محل آن تأمین می‌گردد مگر با شرایط خاصی مثل اعراض مرتهن از رهن یا تلف مال مورد وثیقه. اما در اسناد دسته دوم صرفاً به وجود دینی اشاره شده بدون آنکه مالی را برای تأمین آن معرفی کرده باشند. در این قسمت هر یک از این اسناد را در گفتاری جداگانه مورد بررسی قرار می‌دهیم.

### گفتار اول - اجرای اسناد معاملات با وثیقه

#### مبحث نخست: تعریف و انواع

در کتب حقوقی در تعریف معاملات وثیقه‌ای آمده است: «هر معامله‌ای که به موجب آن شخصی (اعم از اینکه مدیون باشد یا نه) عین مال منقول یا غیرمنقول خود را وثیقه انجام عملی قرار دهد خواه آن عمل، رد طلب باشد یا عمل دیگر و خواه آن طلب ناشی از قرارداد باشد خواه نه.»<sup>۱</sup>

معاملات با وثیقه انواع گوناگونی دارد که عبارتند از معاملات شرطی، رهنی و وثایق حسن انجام تعهد، صرف‌نظر از تفاوت‌هایی که میان هر یک از صور معاملات فوق وجود دارد، از آنجایی که قانون ثبت در مواد ۳۳ و ۳۴، این معاملات را در یک سیاق ذکر نموده و همه آنها را تابع یک حکم دانسته و با توجه به اینکه نحوه اجرای اسناد مزبور نیز به یک شکل بوده و از یک قاعده پیروی می‌نمایند لذا نحوه اجرای این گونه اسناد را تا مرحله تنظیم اسناد انتقال اجرایی، در این گفتار مورد بررسی قرار خواهیم داد.

#### مبحث دوم - نحوه صدور اجراییه و عملیات اجرایی

هرگاه مدیون در مهلت مقرر نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید بستانکار می‌تواند با استفاده از امتیازات مقرر در مواد ۳۴ و ۳۴ مکرر قانون ثبت نسبت به تملک تمام عین مرهونه اقدام کند. این امر فرآیندی است که از مراحل متعددی تشکیل یافته و

در مواردی خاص با چنان دشواری‌هایی روبرو می‌شود که ممکن است عملاً بستانکار را از تملک مورد وثیقه و در نتیجه وصول مطالبات خود باز دارد.

در قراردادهای رهنی بانکها، به موجب قرارداد فیما بین، در صورت خودداری مشتری از بازپرداخت مطالبات، بانک می‌تواند از طریق صدور اجراییه و عملیات اجرایی نسبت به تملک عین مرهونه اقدام نماید. در چنین وضعی بانکها معمولاً چند ماه پس از تأخیر مشتری در بازپرداخت مطالبات، قرارداد مربوطه را از حالت عادی خارج کرده و با ارسال اخطار اداری به مشتری مهلتی را جهت بازپرداخت مطالبات به صورت یکجا و دفعتاً واحده به وی می‌دهند. در صورتی که مشتری همچنان به اخطار بانک بی‌توجه بوده و وضعیت دیون خود را روشن ننماید، شعبه مربوطه با تکمیل فرم تقاضانامه صدور اجراییه (ضمیمه شماره یک) از دفترخانه تنظیم‌کننده سند رهنی درخواست صدور اجراییه می‌نماید.<sup>۱</sup>

پس از وصول درخواست صدور اجراییه سردفتر باید ابتدا هویت متقاضی را احراز و سپس ظرف ۲۴ ساعت نسبت به تهیه رونوشت سند در برگ‌های ویژه اقدام و پس از ممهور نمودن آنها به مهر ویژه «اجراء شود» ذیل برگها را امضاء و نزد مسؤول اجرا بفرستد<sup>۲</sup> علاوه بر آن دفترخانه باید مراتب صدور اجراییه را کتباً و به وسیله پست سفارشی به متعهد اطلاع داده و قبض پستی را به ضمیمه اوراق اجرایی به اداره اجرا ارسال نماید.<sup>۳</sup> همچنین سردفتر باید مراتب صدور اجراییه را در قسمت ملاحظات ثبت سند مربوطه با قید تاریخ درج و امضاء نماید.<sup>۴</sup>

اداره اجراء پس از وصول اوراق اجرایی ابتدا آنها را به ترتیب تاریخ وصول، در دفتر

۱. بند الف ماده یک آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و...

۲. ماده چهار آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی مقرر می‌دارد: سردفتر پس از احراز هویت درخواست‌کننده و اینکه صلاحیت برای درخواست صدور اجراییه دارد، رونوشت سند را در برگهای ویژه ظرف ۲۴ ساعت با خط خوانا در سه نسخه (اگر متعهد یکنفر باشد و اگر متعدد باشد یا وثیقه متعلق به متعهد نباشد، برای هر یک از متعهدین و صاحب وثیقه دو نسخه اضافه می‌شود) تهیه کرده و موضوعی را که باید اجراء شود در محل مخصوص آن نوشته (در صورتی که در صدور آن اشکالی نباشد) ظرف ۴۸ ساعت از تاریخ وصول تقاضا، برگهای اجراییه را امضاء کرده و به مهر ویژه (اجراء شود) رسانیده و برای اجراء نزد مسؤول اجرا می‌فرستد و رسید دریافت می‌کند، عملیات اجرایی بلافاصله آغاز می‌شود.

۳. تبصره ۳ ماده ۳۴ قانون ثبت.

۴. بند ۲۴ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی و ماده ۷ آیین‌نامه اجرای اسناد لازم‌الاجرا.

مخصوص ثبت<sup>۱</sup> و سپس کارشناسان مربوطه آنها را بررسی می‌نمایند تا هیچ‌گونه ایراد و اشکالی از نظر نحوه صدور و رعایت موارد لازم در صدور اجراییه مثل ضمیمه بودن قبض پست سفارشی، توسط دفترخانه وجود نداشته باشد. سپس اوراق اجرایی هر سند تحت کلاسه‌ای خاص تشکیل یک پرونده اجرایی را می‌دهد و نسخه‌هایی که باید به متعهد و احياناً وثیقه‌گذار ابلاغ گردد به قسمت ابلاغ تحویل و سایر اوراق به اداره سوم اجرا ارسال می‌گردد. اداره سوم اجراء نیز در صورتی که مورد وثیقه مال غیر منقول باشد نسخه‌ای از اجراییه را که از دفترخانه به همین منظور صادر گردیده به اداره ثبت محل ارسال و گردش وضعیت ثبتی آن را از ثبت مربوطه استعلام می‌نماید. اما دلیل این استعلام چیست و چه تأثیری در عملیات اجرایی دارد؟

می‌دانیم که برای ثبت املاک، مراحل مختلفی طی می‌شود تا ملک مزبور در دفتر املاک به نام فردی که اقدام به ارائه اظهارنامه ثبتی نموده ثبت و سند مالکیت به نام وی تنظیم و صادر شود. این سند علاوه بر پلاک ثبتی و حدود و مشخصات ملک مزبور، حاوی شماره دفتر املاکی که ملک در آن به ثبت رسیده، صفحه مربوطه و شماره ترتیبی که در دفتر املاک برای آن ملک در نظر گرفته شده نیز می‌باشد. این اطلاعات همراه با شماره چاپی دفترچه سند مالکیت مربوط به هر ملک در هر معامله‌ای که نسبت به آن ملک واقع می‌شود از جمله انتقال اجرایی آن ملک باید قید گردد و در اکثر قریب به اتفاق اسناد انتقال اجرایی، دفترچه مالکیت مربوطه در دست مالک بوده و دسترسی به اطلاعات یاد شده تنها بامراجعه به پرونده ثبتی ممکن می‌باشد.

از سوی دیگر ممکن است ملک مورد نظر مدتی پس از تنظیم سند رهنی، در طرح اصلاحی شهرداری قرار گرفته باشد، چنانکه در طرح احداث خیابان نواب شهر تهران موارد متعددی از این دست به وجود آمد، یا در جریان تقسیم ملک و صدور اسناد تفکیکی در اثر قصور عوامل مسؤول، موضوع رهن، سهواً در اسناد مالکیت صادره و پرونده‌های ثبتی جدید، قید نشده و یکی از آپارتمانها بعد از مدتی مورد نقل و انتقال واقع شده باشد. برای اطلاع از این موارد و در حقیقت روشن شدن آخرین وضعیت ثبتی ملک موردنظر تنها

مرجعی که می‌تواند مورد سؤال قرار گیرد، ثبت مربوطه است که پرونده ثبتی ملک موصوف را در اختیار دارد.

### مبحث سوم - منقول یا غیرمنقول بودن مورد وثیقه

نوع مال مورد وثیقه در جریان عملیات اجرایی تأثیرات فراوانی دارد. اولین تفاوتی که میان عملیات اجرایی مربوط به مال منقول و مال غیرمنقول وجود دارد مربوط به مهلت‌هایی است که متعهد پس از ابلاغ اوراق اجرایی برای پرداخت مطالبات دائن از آن برخوردار است. تفاوت دیگر در نحوه وصول مطالبات بستانکار است به این توضیح که اگر عین مرهونه مال منقول باشد پس از انقضای مهلت قانونی ابتدا به حراج گذارده می‌شوند و از محل فروش آنها مطالبات دائن وصول می‌شود و در صورتی که خریداری نباشد بابت مطالبات دائن تحویل وی می‌گردد. اما در اموال غیرمنقول حراج عین مرهونه منوط به تقاضای راهن و در مواردی<sup>۱</sup> به تقاضای مرتهن است.

### مبحث چهارم - مهلت قانونی متعهد پس از ابلاغ اجراییه

به منظور رعایت حال متعهد، قانونگذار اقدام به اعطای مهلتی نموده تا در صورتی که متعهد به واسطه مشکلات مالی از پرداخت دین خود بازمانده است، بتواند ترتیبی را نسبت به پرداخت مطالبات داین و مرتهن اتخاذ نماید. لذا به موجب ماده ۳۴ قانون ثبت بدهکار (مالک) از تاریخ ابلاغ اوراق اجرایی در مورد وثیقه غیرمنقول هشت و در مورد وثیقه منقول چهار ماه مهلت خواهد داشت تا نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام نماید.

### مبحث پنجم - حراج مورد رهن

به تصریح ماده ۳۴ قانون ثبت هرگاه مورد وثیقه مال منقول باشد و راهن در مهلت چهار ماه پس از ابلاغ نسبت به پرداخت دیون خود اقدام ننماید، مال مورد معامله به وسیله اجرای ثبت به حراج گذاشته می‌شود. به نظر می‌رسد دلیل مطلق بودن حکم مقنن مبنی بر حراج اموال منقول آن است که این اموال همواره در اثر استعمال مستهلک شده و از ارزش آنها به مرور کاسته می‌شود، لذا الزام مرتهن به تملک آنها در قبال مطالبات خود می‌تواند موجبات اضرار او را فراهم آورد. از سوی دیگر اموال منقولی که به رهن گذارده

می‌شوند عموماً ماشین‌آلات سنگین و دستگاه‌هایی هستند که به عنوان خط تولید کارخانه‌ها محسوب می‌شوند و طبعاً اینگونه اموال، تخصصی بوده و تملک آنها توسط مرتبهنی که تخصص و توانایی استفاده از آنها را ندارد نه به صلاح و صرفه مرتبهن است و نه به صلاح اقتصاد کشور، لذا چنین راه‌حلی در قانون پیش‌بینی شده است. این استدلال وقتی تقویت می‌شود که می‌بینیم مقنن در جای دیگر صرفنظر از اعطای حق اعتراض از رهن به مرتبهن<sup>۱</sup> در وام‌های مربوط به طرح‌های صنعتی و معدنی این امکان را هم برای بانک وام‌دهنده فراهم آورده که بتواند ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ اجراییه به رهن، تقاضای حراج عین مرهونه را بنماید. برخلاف اموال منقول، هرگاه عین مرهونه مال غیرمنقول باشد حراج عین مرهونه منوط به تقاضای رهن یا چنانکه گذشت در موارد خاص منوط به تقاضای مرتبهن خواهد بود.

ادامه دارد

