

نقش و جایگاه دفاتر اسناد رسمی در اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا

ایرج نجفی^۱

اشاره:

یکی از ویژگی‌های اسناد رسمی، اجرای مفاد و مدلول آنها بدون مراجعه به محاکم قضایی است که این موضوع به وضوح در مواد ۹۲ و ۹۳ ق.ث.^۲ مورد تأکید قانون‌گذار قرار گرفته است و با توجه به تعریف ماده ۱۲۸۷ ق.م. از سند رسمی که براساس آن دفاتر اسناد رسمی نیز یکی از مراجعی هستند که وظیفه مهم تنظیم سند رسمی در رابطه با حقوق مالکیت اموال و تعهدات و قراردادهای اشخاص را به عهده دارند لذا دفاتر اسناد رسمی نقش به‌سزایی در اجرای اسناد تعهدآور و لازم‌الاجرا دارند. جز اسنادی که مقررات خاصی برای اجرای آنها وضع گردیده و صدور اجرائیه نسبت به آنها در مراجع مربوطه یا ادارات ثبت اسناد و املاک صورت می‌گیرد، بقیه اسناد لازم‌الاجرا عموماً به دلیل تنظیم آنها در دفاتر اسناد رسمی از طریق همان دفاتر قابلیت صدور اجرائیه دارند.

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۱۰۰۵ تهران و عضو هیئت تحریریه ماهنامه کانون.

۲. ماده ۹۲ ق.ث.: 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 ثالث متصرف و مدعی مالکیت آن باشد.

ماده ۹۳: کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت‌شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم‌الاجرا است.

در ماده ۳۴ ق.ث. که در اسفند ۱۳۸۶ اصلاح و تصویب گردیده است راجع به معاملات شرطی و رهنی و به طور کلی معاملات باحق استرداد که بین اشخاص در دفاتر اسناد رسمی منعقد می‌گردد به طلبکار این حق داده شده است که با مراجعه به دفترخانه تنظیم‌کننده سند تقاضای صدور اجرائیه نماید.

وظایف و تکالیف سردفتر در صدور اجرائیه

به طور قطع سران دفاتر اعم از اسناد رسمی یا ازدواج و طلاق در تعیین و تشخیص صلاحیت بستانکار جهت صدور اجرائیه و احراز هویت وی مسؤولیت مهمی را به عهده دارند که با استناد به مواد آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی مصوب ۷۸/۶/۱۱ و دیگر مواد قانونی به تشریح این مسؤولیت خطیر می‌پردازیم.

۱ - مرجع صدور اجرائیه:

الف - در بند "الف" ماده ۲ آیین‌نامه مذکور آمده است؛ «در مورد اسناد رسمی لازم‌الاجرا نسبت به دیون و اموال منقول و املاک ثبت شده و نیز املاک مورد وثیقه و اجاره مشمول قانون روابط موجر و مستأجر اعم از این‌که ملک مورد وثیقه و اجاره ثبت شده یا در جریان ثبت باشد از دفترخانه‌ای که سند را ثبت کرده است». بنابراین صدور اجرائیه نسبت به سندی که در آن شخص پرداخت دینی را تعهد نموده و تعهدات ایجاد شده راجع به اموال منقول و غیرمنقول بوده و دارای سوابق ثبتی باشد در دفترخانه‌ای که این‌گونه اسناد را تنظیم نموده است، به عمل می‌آید.

ب - راجع به مهریه و تعهداتی که ضمن عقد ازدواج و طلاق و رجوع بین زوجین مقرر شده باشد نیز در دفاتر رسمی ازدواج و طلاق اجرائیه صادر می‌گردد. (بند "ج" ماده ۲ آیین‌نامه مذکور)

ج - اجرائیه جهت تخلیه مورد اجاره پس از انقضای مدت (موضوع بند ۴ ماده ۲ قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۸) و راجع به وصول اجور معوقه در مواردی که مستأجر اجاره‌بها را پرداخت ننموده باشد (موضوع ماده ۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲)^۱ در دفتر اسناد رسمی

۱. ماده ۴ قانون موجر و مستأجر سال ۱۳۶۲: مستأجر باید در موعد تعیین شده اجاره‌بها را بپردازد و در صورت امتناع از پرداخت تمام اجاره‌بها به موجر یا نماینده قانونی او تا ده روز بعد از آخر هر ماه یا هر موعد تعیین شده دیگر موجر می‌تواند با رعایت این قانون در صورتی که اجاره‌نامه رسمی داشته باشد به دفترخانه تنظیم‌کننده سند مراجعه نماید. دفترخانه موظف است از تاریخ وصول تقاضا اخطاریه‌ای به مستأجر ارسال و از تاریخ ابلاغ اگر تا ده روز بدهی خود را نپردازد یا رضایت موجر را فراهم نسازد مدارک را برای صدور اجرائیه جهت وصول اجور معوقه به ثبت محل ارسال نماید.

تنظیم‌کننده سند اجاره صادر می‌گردد (ماده ۹/آیین‌نامه قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۸) لذا آگاهی سردفتر از تمامی قوانین و مقررات مذکور جهت صدور اجرائیه از موارد مهمی است که وظایف خطیری را برای سردفتر ایجاب می‌نماید.

۲ - نحوه صدور اجرائیه:

الف - برای صدور اجرائیه از فرم‌های مخصوصی که از طرف ادارات ثبت در اختیار دفاتر اسناد رسمی قرار می‌گیرد، استفاده می‌شود و در فرم مذکور مشخصات سجلی درخواست‌کننده اجرائیه اعم از اصیل یا نماینده قانونی وی و همچنین مشخصات کامل بدهکار یا متعهد و نشانی و محل اقامت متعهد که در سند تنظیمی قید شده است باید تکمیل گردد.

ب - در خصوص نشانی و محل اقامت بدهکار یا متعهد سردفتر باید دقت نماید که اقامتگاه متعاملین به‌طور وضوح و روشن و بدون ابهام در سند قید گردد. زیرا اقامتگاه قیدشده در سند ملاک قانونی مأمورین در اجرا و ابلاغ سند لازم‌الاجرا است و اگر تغییر اقامتگاه متعهد به دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند اعلام نشده باشد با توجه به ماده ۱۶ آیین‌نامه اجرا کلیه برگ‌های اجرائیه و اخطاریه‌ها به محلی که در سند قیدشده ابلاغ و عملیات اجرایی ادامه می‌یابد. مگر این‌که بدهکار (متعهد) با توجه به ماده ۱۷ همین آیین‌نامه دلیل کتبی و رسمی خود را که دلالت بر تغییر اقامتگاه باشد به دفترخانه اعلام و ارائه نموده و رسید دریافت نماید. همچنین می‌تواند گواهی نیروی انتظامی مبنی بر تغییر محل اقامت خود را در داخل کشور و گواهی نمایندگی‌های کنسولگری در خارج از کشور را به دفترخانه اسناد رسمی ارائه نماید.

ج - چنانچه متعهد قبل از صدور اجرائیه فوت نماید و متعهدله بخواهد علیه ورثه اجرائیه صادر نماید، مکلف است اسامی وراث، نشانی و محل اقامت آنها را و اگر بین وراث شخص محجور یا غایب باشد، مشخصات نماینده قانونی با مدارک مثبته را به دفترخانه اسناد رسمی ارائه نماید. در غیر این صورت، دفترخانه مذکور تکلیفی برای صدور اجرائیه ندارد. بدیهی است که معرفی و اعلام اسامی وراث نیاز به ارائه گواهی حصر وراثت ندارد.

د - هم‌چنان که در تنظیم سند رسمی احراز هویت یکی از وظایف مهم و خطیر سران دفاتر اسناد رسمی است در صدور اجرائیه نیز احراز هویت درخواست‌کننده صدور اجرائیه و تشخیص صلاحیت وی برای صدور اجرائیه از نکات مهمی است که باید مورد توجه و مذاقه سران دفاتر قرار گیرد. بنابراین دفترخانه اسناد رسمی باید ظرف ۲۴ ساعت از تاریخ درخواست رونوشت یا نسخه‌های تایپ‌شده سند لازم‌الاجرا را در سه نسخه و اگر متعهد بیش از یک نفر باشند و یا بدهکار و راهن یکی نباشند برای هر یک از متعهدین و صاحب وثیقه دو نسخه اضافی و اگر اجرائیه مربوط به ملک باشد یک نسخه اضافی دیگر جهت استعلام وضعیت ثبتی اجرا از بایگانی املاک تهیه و در صورتی که اشکالی در صدور اجرائیه نباشد با تکمیل فرم صدور اجرائیه و امضای آنها و ممهور به مهر "اجرا شود" ظرف ۴۸ ساعت از تاریخ وصول تقاضا به اجرای ثبت ارسال و رسید دریافت نماید.

و - دفاتر اسناد رسمی پس از صدور اجرائیه باید مراتب را در ستون ملاحظات سند مربوطه قید و با ذکر تاریخ صدور اجرائیه امضا می‌نموده و موضوع صدور اجرائیه را به آخرین نشانی متعهد از طریق پست سفارشی به وی اعلام و قبض پست سفارشی را به ضمیمه برگ‌های اجرایی به ثبت محل (اجرای ثبت) تحویل و رسید دریافت نمایند.

ه - در صورتی که متعهد قبل از صدور اجرائیه فوت کند به استناد ماده ۹ آیین‌نامه اجرا هر یک از وراثت می‌تواند با ارائه گواهی‌نامه فوت و شناسنامه خود وراثت خود را اثبات کرده و درخواست صدور اجرائیه نسبت به سهم‌الارث خود نماید. در این صورت، دفتر تنظیم‌کننده سند باید نسبت به سهم‌الارث مورد تقاضا اجرائیه صادر نماید.

ی - هرگاه احدی از ورثه قبل از صدور اجرائیه دین مورث خود را پرداخت نماید پرداخت‌کننده به عنوان قائم‌مقام طلبکار می‌تواند علیه سایر وراثت نسبت به سهم‌الارث آنان مبادرت به صدور اجرائیه نماید (ماده ۷ آیین‌نامه اجرا).

در مورد اعمال ماده مذکور سران دفاتر اسناد رسمی تکلیف مهمی را بر عهده دارند. زیرا قبل از صدور اجرائیه ممکن است یک یا چند نفر از وراثت دین مورث را به صورت تنظیم سند رسمی پرداخت نموده باشند یا طلبکار به وسیله اقرارنامه رسمی مراتب را اخبار

نماید و ممکن است وجوه مذکور به حساب سپرده ادارات ثبت یا مراجع صالحه قضایی واریز و یا به حساب طلبکار (درخصوص بانک‌ها) پرداخت و گواهی رسمی مراجع مذکور اخذ و به دفترخانه تسلیم گردد که در این صورت سران دفاتر باید با بررسی دقیق مدارک و با تقاضای وراثت پرداخت‌کننده علیه بقیه وراثت اجرائیه صادر نمایند.

بدیهی است در صورتی که سردفتر در نحوه صدور اجرائیه با اشکالی مواجه باشد به استناد تبصره اول ماده ۵ آیین‌نامه اجرا باید مراتب را قبل از صدور اجرائیه از ثبت محل استعلام نمود و اداره ثبت مکلف به راهنمایی می‌باشد.

۳ - موضوع صدور اجرائیه:

الف - در تبصره دوم ماده ۵ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی تأکید شده است؛ ورثه مالکیت را فقط نسبت به تعهداتی می‌توان صادر کرد که در سند منجزاً قید شده باشد.

در فرهنگ اصطلاحات حقوقی و ثبتی کلمه منجز به معنای قطعی و یقینی در مقابل معلق و مشروط قرار دارد. بنابراین موضوعی که باید مورد تعهد و سپس به مرحله اجرا درآید باید قطعی و غیرقابل تردید بوده و وجود آن موکول بر تحقق امر دیگری نباشد. به همین منظور، دفاتر اسناد رسمی باید در تنظیم اسناد رسمی تعهدآور که اجرای امری یا ایفای تعهدی را بر ذمه متعهد بار می‌کند دقت کافی را معمول و از عبارات و الفاظ حقوقی مناسب که رسا و گویا و بدون ابهام باشد، استفاده نمایند. بدیهی است موضوع تعهد باید به‌طور صریح و روشن در سند قید شده باشد به‌طوری که در ایفای آن توسط متعهد هیچ‌گونه شک و ابهامی وجود نداشته باشد و اگر در سند تنظیمی راجع به اجرای آن توضیحی داشته باشد باید آن توضیح نیز در اجرائیه صادره قید شود. (بند ۳/ ماده ۳ آیین‌نامه اجرا)

ب - تقاضای صدور اجرائیه ممکن است از طرف شخص بستانکار اصالتاً به عمل آید که در این صورت، احراز هویت وی و این که آیا طبق سند تنظیمی و مقررات مربوطه استحقاق صدور اجرائیه را دارد توسط شخص سردفتر به عمل آید و اگر اشخاص دیگری به عنوان وکیل یا قائم‌مقام قانونی تقاضای صدور اجرائیه نماید اخذ و بررسی مدارک مثبت سمت وی ضروری است.

گاه ممکن است موضوع تعهد در سند تنظیمی انجام عملی باشد که باید توسط متعهد اجرا گردد و متعهد از انجام و اجرای آن خودداری نماید. در این صورت باید با توجه به قسمت آخر تبصره ذیل ماده ۳ آیین نامه اجرا و مستنداً به ماده ۲۲۶ ق.م. اخطاریه یا اظهارنامه رسمی ابلاغ شده به متعهد توسط مراجع قانونی (اجرای ثبت یا محاکم دادگستری) ضمیمه درخواست اجرائیه باشد.^{۱ و ۲}

ج - اگر موضوع تعهد پرداخت وجه نقدی است که بر ذمه متعهد است باید مبلغ دقیق آن قید و مطالبه شود و اگر تهیه و تسلیم عین معین منقول و یا تسلیم مال غیرمنقول مورد تعهد باشد باید مشخصات کامل اموال مذکور در سند قید شود. در برخی از اسناد تعهد مانند تعهداتی که دانشجویان در قبال وام و تسهیلات اعطایی تنظیم نموده و به استناد آن ملزم به بازپرداخت مبلغ معینی می گردند اما هنگام صدور اجرائیه علاوه بر پرداخت مبلغ مندرج در سند مبالغ دیگری نیز به عنوان خسارت و ... بر ذمه آنها بار می گردد و چون طبق مفاد سند تنظیمی مقرر می گردد که تعیین مبلغ دقیق آن با متعهدله باشد لذا اعلام میزان اصل و متفرعات آن (خسارت و غیره) با بستانکار خواهد بود. (ماده ۴ آیین نامه اجرا) و ممکن است موضوع اجرائیه پرداخت وجوه مورد تعهد به صورت ارز و پول کشورهای خارجی و یا معادل ریالی آن باشد که در این صورت باید به طور صریح دریافت ارز از طرف متعهد و پرداخت آن به صورت ارز یا معادل ریالی آن در سند تنظیمی قید و تصریح شده باشد.

د - در اسناد تعهد که به صورت عندالمطالبه است مانند عقد ازدواج که سکه طلا به عنوان مهریه تعیین می گردد باید عیناً و براساس آنچه که در سند قید شده اجرائیه صادر شود و اگر زوجه حاضر به تسعیر سکه و تقویم آن به قیمت روز نباشد و عین آن را

۱. و اگر اختیار انجام تعهد با متعهدله باشد با توجه به ماده ۲۲۶ ق.م. باید اخطار یا اظهارنامه رسمی را نیز که طی آن مطالبه به عمل آمده پیوست درخواست نامه کند.

۲. در موارد عدم ایفای تعهدات از طرف یکی از متعاملین، طرف دیگر نمی تواند ادعای خسارت نماید مگر این که برای ایفای تعهد مدت معینی مقرر شده و مدت مزبور منقضی شده باشد و اگر برای ایفای تعهد مدتی مقرر نبوده طرف وقتی می تواند ادعای خسارت نماید که اختیار موقع انجام با او بوده و ثابت نماید که انجام تعهد را مطالبه کرده است.

درخواست نماید باید در اجرای ثبت مورد توجه و اقدام قرار گیرد.

در پایان این قسمت، ذکر این نکته لازم است که وصول خسارت تأخیر تأدیه طبق ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا و چهار تبصره الحاقی به آن (مصوب ۱۳۶۵ و ۱۳۷۶) صرفاً در مورد بانک‌ها قابل محاسبه و مطالبه است و همچنین مراجعی که قانوناً حق دریافت آن را دارند. بنابراین اشخاص حقیقی و سایر اشخاص حقوقی که در قانون ذکری از نام آنها نشده، حق دریافت خسارت تأخیر تأدیه را نخواهند داشت و ضرورت دارد دفاتر اسناد رسمی هنگام صدور اجرائیه به موارد فوق توجه و دقت لازم را داشته باشند.

۴ - نحوه صدور اجرائیه نسبت به اسناد رهنی مکرر در دفاتر اسناد رسمی:

الف - در معاملات رهنی و به‌طور کلی در معاملات باحق استرداد رهن می‌تواند با قید حق بستانکار مقدم و تاریخ انقضای سند و ذکر مورد معامله را در رهن و وثیقه وام‌های دیگر قرار دهد (ماده ۱۰۸ آیین‌نامه اجرا) و اسناد بعدی (مؤخر) به‌صورت رهن مکرر یا مازاد تلقی می‌گردد و این اسناد باید به تبع سند مقدم در همان دفترخانه‌ای که سند مذکور تنظیم شده است به ثبت برسد. در ماده مرقوم سردفتر مکلف شده وقوع معامله مؤخر را با ذکر مشخصات کامل بستانکار معامله مازاد (اعم از بستانکار سند مقدم یا بستانکار دیگر) در ملاحظات ثبت سند مقدم قید کند. در این صورت، اگر از سند مقدم فک رهن به‌عمل آید تمام مورد معامله در رهن و وثیقه بستانکاران بعدی به ترتیب تاریخ تقدم قرار می‌گیرد و از عبارت این ماده چنین استنباط می‌گردد که رهن به‌صورت مکرر می‌تواند با قید حق بستانکاران قبلی و با حفظ حقوق آنها نسبت به مورد رهن، رهینه را به دفعات متعدد در رهن اشخاص دیگر قرار دهد. البته براساس رویه و روش معمول تنظیم سند رهنی مکرر یا مازاد نسبت به ملکی که در رهن و وثیقه قرار دارد به‌صورتی که در ماده مذکور آمده است یعنی با ثبت در ملاحظات سند انجام نمی‌گیرد بلکه به‌صورت سند جداگانه و مستقل برابر مقررات در دفتر جاری ثبت و در صورت تقاضای صدور اجرائیه با توجه به شرایط مندرج در سند اجرائیه صادر خواهد شد. باید به این نکته نیز توجه گردد که انجام معاملات مکرر نسبت به مورد رهن یا رهن مازاد در صورتی قابل قبول و انجام است که مورد موافقت

بستانکار یا بستانکاران مقدم باشد.

ب - در قسمت دیگری از ماده ۱۰۸ آیین‌نامه اجرا آمده است؛ «... دارنده حق استرداد اعم از بدهکار اصلی یا منتقل‌آلیه می‌تواند با قید حق بستانکار یا بستانکاران و ذکر تاریخ انقضای مدت حق استرداد خود را واگذار کند. در این صورت، اجرائیه و عملیات اجرایی باید علیه آخرین منتقل‌آلیه صادر و تعقیب گردد مگر این که مرتهن از رهن رجوع کند یا از مندرجات سند رهنی یا سند رسمی دیگر دفترخانه احراز کند که مقرر بین طرفین این بوده که مرتهن برای وصول طلب خود اجرائیه علیه رهن صادر کند نه منتقل‌آلیه. مثل این که در سند رهنی شرط شود که رهن حق صلح حقوق و یا واگذاری حق استرداد را ندارد که در این قبیل موارد واگذاری حق استرداد به غیر نسبت به مرتهن مؤثر نبوده و اجرائیه علیه بدهکار اصلی و در صورت فوت علیه قائم مقام او صادر و تعقیب خواهد شد.»

طبق ماده مذکور اصل بر این است که دارنده حق استرداد (بدهکار یا رهن) می‌تواند با قید حق بستانکار یا بستانکاران و با حفظ حقوق آنها نسبت به اسناد رهنی تنظیمی و ذکر مدت و تاریخ انقضای مدت اسناد مذکور مورد رهن یا وثیقه را به دیگری انتقال و در واقع حق استرداد خود را به دیگری واگذار نماید مگر این که این حق به وسیله شرط مندرج در سند رهنی یا با تنظیم سند رسمی دیگری از وی سلب شده باشد که معمولاً در حال حاضر تمامی اسناد رهنی که بانک‌های کشور با اشخاص منعقد می‌کنند این شرط به صراحت در اسناد مذکور قید و به آن تأکید می‌گردد و یا ممکن است که مرتهن با توجه به شرایط و ضوابط مندرج در ماده ۱۱۳ آیین‌نامه اجرا از مورد رهن اعراض نماید که احراز این موارد طبق مقررات اجرای اسناد رسمی به عهده دفترخانه تنظیم‌کننده سند است. بنابراین تشخیص این امر و این که دفتر اسناد رسمی علیه بدهکار اصلی یا منتقل‌آلیه باید اجرائیه صادر نماید با شخص سردفتر است که با بررسی و مذاقه لازم در مفاد و متن اسناد تنظیمی و قید و شرط‌های مندرج در آن نسبت به صدور اجرائیه اقدام نماید.

ج - بنا به تبصره ذیل ماده ۱۰۸ آیین‌نامه اجرا «تنظیم هر نوع سند بین بدهکار و یک یا چند نفر از بستانکاران که موجب شود مدت سند تمدید گردد و یا مبلغ موضوع سند افزایش یابد بدون موافقت بقیه بستانکاران بعدی ممنوع بوده و قابل ترتیب اثر نمی‌باشد» تنظیم سند متمم که باعث تمدید مدت سند اول یا افزایش میزان تعهدات بدهکار را می‌نماید بین بدهکار و یک یا چند نفر از بستانکاران بدون موافقت کتبی و رسمی سایر بستانکاران میسر نیست. زیرا مسلماً تنظیم

چنین سندی موجب تضییع حقوق سایر بستانکاران خواهد شد.

از دقت نظر در مجموعه موارد فوق و به‌طور کلی وظایفی که درخصوص اجرای اسناد رسمی به دفاتر اسناد رسمی تکلیف شده است چنین برمی‌آید که سران دفاتر اسناد رسمی از اطلاعات کافی در امور اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا نیز باید برخوردار باشند.

۵ - نحوه صدور اجرائیه در صورت اعراض از رهن:

الف - اعراض از رهن در اصطلاحات حقوقی و ثبتی به‌معنای چشم‌پوشی و روی‌برگرداندن از رهینه (مورد رهن) می‌باشد. به‌عبارت‌دیگر، مرتهن از مال یا ملکی که در رهن و وثیقه دارد صرف‌نظر کرده و اموال دیگر مدیون را به‌منظور استیفای طلب خود بازداشت می‌نماید. در ماده ۱۱۳ آیین‌نامه اجرا آمده است «هرگاه اعراض از رهن در حین عملیات اجرایی باشد اجرا مکلف است مراتب را به دفتر تنظیم‌کننده سند اعلام کند در این مورد و نیز در موردی که اعراض در دفترخانه اسناد رسمی به عمل می‌آید دفتر اسناد رسمی اطلاع‌نامه فسخ مربوطه را به اداره ثبت ارسال خواهد داشت...»

بدیهی است که عملیات اجرایی در اداره ثبت یا اداره اجرا پس از صدور اجرائیه آغاز می‌گردد. بنابراین اگر مرتهن «بستانکار» بعد از صدور اجرائیه و شروع عملیات اجرایی قصد اعراض از رهن را داشته باشد باید مراتب را به اداره ثبت یا اجرا اعلام نماید و در صورتی که اعراض قبل از صدور اجرائیه و یا قبل از شروع عملیات اجرایی (قبل از صدور دستور اجرا و ممهور به مهر «اجرا شود» باشد باید به دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند اعلام و دفتر مذکور نیز اطلاع‌نامه فسخ سند رهنی را تنظیم و به اداره ثبت ارسال خواهد نمود.

ب - قراردادهایی که در دفاتر اسناد رسمی به‌صورت اسناد رهنی تنظیم می‌گردند دارای مدت می‌باشند. بنابراین اگر مدت مذکور منقضی نشده باشد و در خلال مدت سند، اعراض از رهن صورت گیرد صدور اجرائیه برای بازداشت اموال دیگر بدهکار که بر اساس اسناد ذمه‌ای انجام می‌گیرد، موکول به انقضای مدت سند رهنی خواهد شد. و در صورتی که اعراض بعد از انقضای مدت سند رهنی باشد، در این صورت، بلافاصله اجرائیه برای بازداشت سایر اموال مدیون صادر خواهد شد.

ج - باید توجه شود در صورتی که راهنین متعدد باشند و یا شخص راهن فوت نموده و دارای وراث متعدد باشد، اعراض از رهن وقتی پذیرفته می‌شود که نسبت به تمام مرهونه باشد. بنابراین اعراض از مورد رهن یک یا چند نفر از راهنین برای فک و فسخ سند رهنی کافی نیست و اگر اعراض از سهم برخی از آنها مورد نظر باشد در صورتی قابل قبول خواهد بود که حق مطالبه دین بدهکارانی که از رهینه آنها اعراض گردیده از سایر بدهکاران اسقاط شده باشد. به عبارت دیگر، بستانکار نمی‌تواند دین بدهکارانی که از سهم آنها در اثر اعراض فک رهن گردیده، از سایر بدهکاران وصول نماید.

د - در صورتی که مازاد ملک مورد رهن از طریق مراجع صالحه قانونی بازداشت شده باشد به محض اعراض بازداشت مازاد به اصل تبدیل و تمامی ملک مذکور در قبال مازاد بازداشت خواهد شد و این موضوع باید از طریق اجرای ثبت به دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند اعلام و ابلاغ شود (ماده ۱۱۴ آیین نامه اجرا) و دفتر مذکور نیز مکلف است مراتب را در ملاحظات ثبت سند قید نموده و اگر نسبت به سند اجرائیه صادر شده باشد موضوع را به اجرای ثبت اعلام نماید.

۶ - نحوه اقدام دفاتر اسناد رسمی در صورت پرداخت شدن بدهی اجرائیه (موضوع ماده ۱۴۵

آیین نامه اجرا)

الف - در معاملات با حق استرداد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی، بدهکار می‌تواند قبل از صدور اجرائیه با مراجعه به دفتر تنظیم کننده سند، با آگاهی از مبلغ بدهی، کلیه بدهی موضوع سند رهنی را پرداخت و مورد رهن را فک نماید. بنابراین دفتر اسناد رسمی باید میزان بدهی را براساس مندرجات سند تنظیمی محاسبه و وی را به اداره ثبت معرفی نموده تا مبلغ بدهی را به حساب سپرده واریز و قبض مربوطه را به دفترخانه تسلیم نماید (بند ۳ از ماده ۱۴۶ آیین نامه اجرا) و یا در صورت امکان به حساب بستانکار واریز و با اعلام موضوع از طرف بستانکار موجبات فک و فسخ سند فراهم گردد.

ب - چنانچه نسبت به سند رهنی اجرائیه صادر و به اداره اجرا ارسال شده باشد و بدهکار قصد پرداخت بدهی خود را داشته باشد باید مراتب توسط دفتر اسناد رسمی از

اجرای ثبت مربوطه استعلام و پس از اعلام بلامانع بودن آن و پرداخت بدهی، سند رهنی فک و فسخ گردد. درغیراین‌صورت، بدهکار باید مستقیماً به اجرای ثبت مراجعه و با اعلام مراتب از سوی اجراء اقدامات بعدی انجام گیرد. (بند ۲ ماده ۱۴۶ آیین‌نامه اجرا)

ج - پرداخت بدهی‌های مذکور توسط اشخاص دیگری که به‌موجب اسناد رسمی از بدهکار طلب داشته و حق بازداشت اموال او را دارند نیز امکان‌پذیر است. بدین‌ترتیب که با پرداخت بدهی موضوع اسناد رهنی (قبل از صدور اجرائیه در دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند رهنی و بعد از آن در اجرای ثبت) جانشین و قائم‌مقام هر دو طلب شده و با بازداشت مال یا ملک مذکور، مطالبات خود را از محل آن استیفا خواهند نمود.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی