

نحوه صدور اجرائیه و موارد آن در دفتر اسناد رسمی (بخش سوم و پایانی)

فاطمه مقدم^۱

در دو شماره پیشین مجله، پس از ذکر تاریخچه قانونی اجرا به صورت مختصر، نخست اجرا و انواع آن را تعریف کردیم و سپس به بحث در خصوص نحوه صدور اجرائیه در دفاتر اسناد رسمی، شرایط صدور اجرائیه، موارد آن و نحوه اقدامات دفترخانه پرداختیم. آنگاه از عملیات اجرایی آن سخن به میان آوردیم. اینک ادامه بحث را در این شماره پی می‌گیریم:

عملیات اجرایی اسناد دارای وثیقه

مبحث اول - ترتیب اجرای اسناد دارای وثیقه

ترتیب اجرای اسناد دارای وثیقه، برحسب اینکه مورد وثیقه مال منقول یا غیرمنقول باشد، دارای تفاوت‌هایی است که در این مبحث به آن می‌پردازیم.

الف - ترتیب اجرای اسناد دارای وثیقه غیرمنقول

پس از ابلاغ اجرائیه به بدهکار از تاریخ ابلاغ اجرائیه ۶ ماه مهلت خواهد داشت تا درخواست کند که ملک مورد رهن از طریق حراج به فروش برسد، در این صورت اجرای ثبت محل با رعایت تبصره ۱ ماده ۳۴ قانون ثبت اصلاحی سال ۵۱ و مواد ۱۴۰ تا ۱۴۶ و

۱. این مقاله توسط سرکار خانم فاطمه مقدم کارآموز محترم سردفتری (سردفتر فعلی دفتر اسناد رسمی ۹۴۸ تهران) و تحت نظارت جناب آقای حسن علی تربتی سردفتر محترم اسناد رسمی ۱۱۴ تهران نگارش یافته است.

۱۵۳ و ۱۷۹ و دیگر مواد آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی به حراج ملک اقدام خواهد کرد. هم‌چنین بدهکار از تاریخ ابلاغ اجرائیه ۸ ماه مهلت دارد که به تعهد خود عمل نماید (بدهی خود را پرداخت کند) چنانچه بدهکار در مهلت ۶ ماه، تقاضای حراج نکند، با انقضای ۸ ماه مهلت مقرر در ماده ۳۴ قانون ثبت اصلاحی و در صورت عدم پرداخت بدهی، با اخذ کلیه هزینه‌های قانونی مورد رهن به موجب سند انتقال رسمی به طلبکار واگذار خواهد شد.

یادآوری ۱: اگر بستانکار غیر از بانک‌ها و شرکت‌های دولتی و مؤسسات دولتی باشد و قبل از واگذاری ملک به او، مقداری از طلبش را دریافت نموده باشد، وجوه دریافتی را کلاً باید به بدهکار رد نماید. اما اگر بستانکار دارای وثیقه، بانک یا شرکت دولتی یا مؤسسه دولتی باشد و مبلغی از طلب خود را قبلاً گرفته باشد، فقط آنچه بابت اصل طلب دریافت کرده است، مسترد می‌گردد (ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت)

یادآوری ۲: در مورد معاملات اموال غیرمنقول مذکور در ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت، هرگاه بدهکار متعدد بوده و فک و فسخ معامله موکول به پرداخت تمامی دین شده و تاریخ ابلاغ اجرائیه به بدهکاران متفاوت و وصول تقاضای حراج از ناحیه هر یک از مدیونین برای حراج شش‌دانگ کافی است. در این قبیل موارد، قبول استرداد تقاضای حراج و یا در صورت وجود خریدار، تجدید حراج برای جلسه دوم موکل به موافقت کلیه بدهکاران است (ماده ۱۸۰ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی)

یادآوری ۳: ممکن است بدهکار در خلال عملیات اجرایی بخواهد موجبات فسخ و فک سند را فراهم آورد، در این صورت با رعایت ماده ۳۴ مکرر قانون اصلاحی ثبت، بدهکار با تودیع کلیه بدهی خود اعم از اصل و اجور و خسارت قانونی و حقوق اجرایی نزد سردفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند یا در صندوق ثبت یا هر مرجع دیگری که اداره ثبت تعیین می‌نماید، می‌تواند معامله را فسخ و رهن و وثیقه را فک و مورد معامله را آزاد و آن را با دیگری معامله نماید. دفاتر اسناد رسمی مکلفند وجوه امانی مذکور را بلافاصله و در صورت انقضای وقت اداری در اولین وقت اداری بعد، به صندوق ثبت تحویل نمایند.

یادآوری ۴: انتقال قهری حق استرداد به وارث بدهکار موجب تجزیه مورد معامله نخواهد بود. هرگاه قبل از صدور اجرائیه یا قبل از خاتمه عملیات اجرایی، کلیه بدهی و

خسارت قانونی و حق اجرا در صورت صدور اجرائیه از ناحیه یکی از وراث مدیون، در صندوق ثبت یا مرجع دیگری که اداره ثبت تعیین نماید، تودیع شود، مال مورد معامله در وثیقه وارث مزبور قرار می‌گیرد، در این مورد هر گاه یکی از وراث به نسبت سهم‌الارث، بدهی خود را به وارث مزبور بپردازد، به همان نسبت از مورد وثیقه آزاد خواهد شد. (تبصره ۱ ماده ۳۴ مکرر قانون ثبت)

- بازداشت مازاد مورد وثیقه

ممکن است مازاد مورد رهن از طریق مراجع قانونی به نفع اشخاص ثالث بازداشت شده باشد، در این صورت بستانکاری که مازاد مورد وثیقه به نفع او بازداشت شده است می‌تواند با رعایت ماده ۳۴ مکرر قانون ثبت با پرداخت کلیه بدهی موضوع سند به بستانکار دارای وثیقه و نیز پرداخت حقوق دولت به اداره ثبت و یا تودیع آن در صندوق ثبت یا هر مرجع دیگری که اداره ثبت تعیین می‌نماید، استیفای حقوق خود را از اداره ثبت تقاضا کند. در صورت صدور اجرائیه گواهی اداره اجرا در مورد بلامانع بودن فک سند و فسخ معامله یا انجام معامله، ضروری خواهد بود. به همین منظور و در راستای استیفای دین ثالث از مازاد مورد وثیقه بازداشت شده، پس از آنکه اجرای ثبت محل با ارسال یک نسخه از اجرائیه به ثبت محل، جریان ثبتی پلاک مورد وثیقه را استعلام نمود و پاسخ استعلام حکایت از بازداشت مازاد مورد وثیقه به نفع شخص ثالث داشت، در صورتی که:

الف - بازداشت مازاد غیرمنقول مورد وثیقه قبل از ابلاغ اجرائیه سند رهنی باشد، اجرای ثبت محل، موضوع صدور اجرائیه سند رهنی از جانب طلبکار، تاریخ ابلاغ اجرائیه صادره و نحوه استفاده ذی‌نفع که مازاد مورد وثیقه به نفع او بازداشت شده را، طی نامه‌ای به مرجع بازداشت کننده مازاد اطلاع می‌دهد تا ذی‌نفع در صورت تمایل از تبصره ۷ ماده ۳۴ قانون اصلاحی ثبت و ماده ۳۴ مکرر قانون ثبت اصلاحی و ماده ۱۹۶ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی استفاده نموده و با پرداخت مطالبات سند رهنی و حقوق اجرایی عملیات اجرایی را تا وصول کلیه طلب، در مرجع بازداشت کننده مازاد به نفع خود پیگیری نماید.

ب: بازداشت مازاد غیرمنقول مورد وثیقه ظرف ۶ ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه سند رهنی باشد، در این صورت حراج مال غیرمنقول مورد وثیقه در ازای کل مبلغ طلب و خسارت

قانونی و حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی تا روز حراج شروع و در هر حال به کمتر از آن فروخته نخواهد شد و از حاصل فروش، طلب طلبکار سند رهنی، پرداخت شده، نیم عشر و حق حراج به حساب مربوطه واریز می‌شود و در صورتی که مازادی داشته باشد، طلب بازداشت کننده مازاد داده می‌شود و مابقی به مالک قبلی (مالک مورد وثیقه) پرداخت خواهد شد. با این توضیح که ملک مورد حراج نیز به موجب سند انتقال رسمی به خریدار منتقل می‌شود. در صورت نبودن خریدار با اخذ هزینه‌های قانونی به موجب سند انتقال رسمی مورد حراج به بستانکار واگذار خواهد شد (ماده ۳۴ قانون ثبت اصلاحی و مواد ۱۹۲ و ۱۷۹ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی)

ج - در صورتی که مازاد مورد وثیقه در خلال دو ماه آخر عملیات اجرایی (پایان شش ماه و قبل از هشت ماه) بازداشت شده باشد و مدیون نیز تقاضای حراج نکرده باشد، اجرای ثبت محل موضوع صدور اجرائیه سند رهنی از جانب طلبکار و تاریخ ابلاغ اجرائیه صادره و نحوه استفاده ذی‌نفع که مازاد مورد وثیقه به نفع او بازداشت شده را طی نامه‌ای به مرجع بازداشت کننده مازاد، اطلاع می‌دهد تا مرجع مذکور مندرجات نامه را به ذی‌نفع ابلاغ نماید. پس از ابلاغ در صورت تمایل از ماده ۳۴ مکرر قانون اصلاحی ثبت استفاده نموده و با پرداخت مطالبات مرتهن سند رهنی و حقوق اجرایی، عملیات اجرایی را تا وصول کلیه طلب (مجموع دو طلب) در مرجع بازداشت کننده مازاد به نفع خود پیگیری نماید. (ماده ۱۹۲ آیین‌نامه اجرا و بند ب ماده ۱۹۷ آیین‌نامه اجرا)

ب - ترتیب اجرای اسناد دارای وثیقه منقول

ماده ۳۴ قانون اصلاحی ثبت مقرر می‌دارد: «... در مورد اموال منقول اعم از اینکه اجرائیه نسبت به تمام یا باقی مانده طلب صادر شده باشد، هرگاه بدهکار ظرف ۴ ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید، مال مورد معامله وسیله اجرای ثبت به حراج گذاشته می‌شود.»

با توجه به مراتب فوق، هرگاه مال مورد وثیقه، منقول باشد، به ترتیب زیر عمل خواهد

شد:

پس از ابلاغ اجرائیه صادره، طی نامه یا اخطاری، طلبکار از تاریخ ابلاغ اجرائیه توسط

ثبت محل مطلع شده و بایستی نحوه وصول طلب خود را به ثبت محل کتباً اعلام دارد. در این صورت حسب درخواست طلبکار، عملیات اجرایی به روش زیر ادامه می‌یابد:

الف - طلبکار درخواست توقیف مورد وثیقه منقولی را دارد که در پایان عملیات اجرایی، نیاز به صدور سند انتقال اجرایی ندارد. پس از ارائه تقاضای کتبی توسط طلبکار مبنی بر توقیف مورد وثیقه، براساس دستور مسئولان مربوطه، مأمور اجرای ثبت محل همراه با طلبکار یا نماینده قانونی او یا وکیل ایشان در معیت نماینده دادگستری، مأمور انتظامی و حافظ که از طرف طلبکار معرفی می‌شود به اتفاق کارشناس اموال مورد بازداشت، به محل مورد وثیقه منقول مراجعه نموده و مأمور اجرای ثبت محل با توجه به مندرجات برگ اجرائیه صادره که مشخصات مورد وثیقه منقول در آن مندرج است، مورد رهن را بازداشت و با توضیح وضعیت مال بازداشتی، صورت‌مجلس لازم را تهیه کرده و مورد بازداشت تحویل حافظ می‌شود. صورت‌مجلس تنظیمی و تکمیل شده تحویل اجرای ثبت محل می‌شود تا عملیات اجرایی براساس ماده ۳۴ قانون اصلاحی ثبت و مواد ۱۴۱ و ۱۴۲ و ۱۴۳ و سایر مواد آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی در ارتباط با حراج اموال منقول، آگهی حراج تهیه و مورد بازداشت از طریق حراج به فروش برسد.

ب - درخواست طلبکار، توقیف مورد وثیقه منقولی است که در پایان عملیات اجرایی بایستی با سند انتقال رسمی توسط ثبت محل واگذار شود. در این حالت مورد وثیقه یا وسیله نقلیه سنگین است که در جاده‌های کشور تردد می‌نماید و یا وسیله نقلیه سبک (سواری) که در داخل شهر در حال تردد است. در هر دو حالت پس از ارائه تقاضای کتبی توسط طلبکار مبنی بر توقیف مورد وثیقه و ادامه عملیات اجرایی، ابتدا از طریق ثبت محل و دستور توقیف وسیله نقلیه موردنظر که در جاده‌های کشور در حال تردد است، به معاونت راهنمایی و رانندگی و امور حمل و نقل جاده‌ای (مرکز اطلاعات و پیام) داده می‌شود تا وسیله مذکور توقیف گردد و همزمان با دستور فوق به دایره شماره‌گذاری اداره راهنمایی و رانندگی محلی که وسیله مورد نظر را شماره نموده، منعکس می‌شود تا موضوع بازداشت را به منظور جلوگیری از صدور گواهی عدم خلاف در سوابق وسیله نقلیه مورد وثیقه، ثبت نماید.

چنانچه مورد رهن، وسیله نقلیه سبک (سواری) باشد که در داخل شهر تردد می‌کند، پس از تعیین محل وسیله مذکور و حوزه استحفاظی شهربانی مربوطه از طرف طلبکار، دستور توقیف به شهربانی تعیین شده، داده می‌شود تا مأمور شهربانی با معرفی طلبکار، وسیله نقلیه مورد وثیقه را توقیف نموده و صورت جلسه نماید و نتیجه را همراه با صورت جلسه به ثبت محل اعلام دارند.

در این صورت ثبت محل با رعایت ماده ۳۴ قانون اصلاحی ثبت و مواد ۱۴۱ و ۱۴۲ و ۱۴۳ و سایر مواد آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی آگهی حراج مورد رهن را تهیه و عملیات اجرایی را براساس حراج، ادامه می‌دهد.

مبحث دوم - حراج مورد وثیقه

در مورد مال مورد وثیقه غیرمنقول، در صورتی که بدهکار ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه، درخواست نماید که ملک از طریق حراج به فروش برسد و در مورد مال مورد وثیقه منقول، در صورتی که بدهکار ظرف چهار ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه، نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام نکند، مال مورد وثیقه از طریق حراج به فروش می‌رسد.

حراج اموال منقول و غیرمنقول (مورد وثیقه) بدون تشریفات انتشار آگهی خاص در روزنامه در مرکز یا مراکز حراج به عمل می‌آید و ختم عملیات حراج نباید از دو ماه تجاوز نماید و انجام حراج باید در هفته آخر دو ماه مذکور باشد. (تبصره ۱ ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت) حراج اموال غیرمنقول در روزهای یکشنبه و چهارشنبه و اموال منقول در روزهای دوشنبه و پنجشنبه از ساعت ۹ تا ۱۲ صبح به عمل آمده و در هر حال باید در داخل هفته آخر دو ماه مقرر در قانون باشد. چنانچه هر یک از روزهای مقرر مصادف با تعطیل باشد، روز بعد از تعطیل روز حراج خواهد بود (ماده ۱۷۹ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی)

حراج، حضوری است و ورود به مرکز حراج برای عموم آزاد است و عدم حضور طلبکار و بدهکار یا نماینده قانونی یا وکلای آنها مانع تشکیل جلسات حراج نخواهد بود.

مبلغ حراج به تصریح ماده ۳۴ قانون ثبت، از کل مبلغ طلب و خسارات قانونی و حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی تا روز حراج شروع می‌شود و در هر حال به کمتر از آن فروخته نخواهد شد.

در صورتی که در جلسه اول حراج، خریدار پیدا شود مورد حراج به او داده می‌شود، مگر اینکه مدیون درخواست کند که مورد حراج در جلسه بعدی به حراج گذارده شود، که در این صورت مال در جلسه بعدی به حراج گذاشته می‌شود. (ماده ۱۶۱ آیین‌نامه اجرا)

هرگاه مال به قیمتی بیش از طلب مورد مطالبه و خسارت قانونی و حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی تا روز حراج به فروش نرود پس از دریافت حقوق اجرایی، تمام مال مورد معامله ضمن تنظیم صورت‌مجلس توسط رئیس اجرا تحویل بستانکار خواهد شد (ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت سال ۵۱)

با انقضای وقت حراج صورت‌مجلس لازم تنظیم و در صورت فروش مال از طریق حراج، وجه دریافتی به عنوان امانت به صندوق مرکز حراج تحویل و اموال منقول (در صورتی که نیاز به صدور سند انتقال اجرایی نباشد) بلافاصله به خریدار یا در صورتی که خریدار نباشد به بستانکاری که قانوناً ملزم به دریافت آن است، تحویل و رسید گرفته خواهد شد (ماده ۱۶۲ آیین‌نامه اجرا) و در مورد اموال منقولی که با صدور سند انتقال رسمی واگذار می‌شود و نیز در مورد اموال غیرمنقول پس از واریز نیم عشر و حق حراج به حساب‌های مربوطه، پیش‌نویس سند انتقال اجرایی تهیه و به یکی از دفاتر اسناد رسمی به منظور ثبت و انتقال رسمی به نام خریدار فرستاده می‌شود، در صورتی که خریدار نباشد، مورد حراج به بستانکار منتقل می‌گردد.

تحویل مال منقول، به کسی که برابر مقررات در حراج برنده شده است و دستور تنظیم سند رسمی واگذاری طبق مقررات و نیز در مورد اموال منقول و غیرمنقول، وصول نیم عشر و سایر حقوق قانونی و صدور قبض پرداخت وجوه حاصل از فروش به بستانکار و تحویل مازاد به مدیون و سپس تحویل منقول، به عهده رئیس مرکز حراج و در غیاب او معاون مرکز حراج است (ماده ۱۷۱ آیین‌نامه اجرا) در مورد مال غیرمنقول دستور تنظیم سند انتقال و سایر اقدامات با مدیر ثبت در شهرستان‌ها و با رئیس اجرا در تهران است.

بنابراین عملیات اجرایی، در مورد اموال منقول مورد وثیقه که نیاز به تنظیم سند انتقال ندارد، با تنظیم صورت‌مجلس حراج، در صورتی که مال از طریق حراج به فروش برسد و در مورد اموال منقول مورد وثیقه که نیاز به تنظیم سند انتقال اجرایی دارد، هم‌چنین در مورد

اموال غیرمنقول مورد وثیقه، با صدور سند انتقال مورد وثیقه به نام خریدار مورد وثیقه یا طلبکار مورد رهن (در صورتی که مال از طریق حراج به فروش نرسد) خاتمه می‌یابد. به موارد فوق در تبصره ۲ ماده ۳۴ مکرر قانون ثبت و بند ج ماده ۲۱۳ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی تصریح شده است.

مبحث سوم - اعراض از مورد وثیقه

بستانکار دارای وثیقه می‌تواند قبل از مزایده (حراج) از وثیقه صرف‌نظر نماید و اموال دیگری از متعهد را برای اجرای سند معرفی نماید. در این صورت مورد وثیقه آزاد و طبق تبصره‌های ۶ و ۷ ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت و بند الف ماده ۱۱۱ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی برابر مقررات اسناد ذمه‌ای عمل می‌شود. ماده ۱۳۰ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی در مورد نحوه اقدام مرتهن جهت اعراض از رهن مقرر می‌دارد: «مرتهن می‌تواند مادام که دین بر ذمه رهن باقی است، از رهینه اعراض کند. هرگاه اعراض قبل از صدور اجرائیه باشد، باید مرتهن در دفتر اسناد رسمی مربوطه حاضر شود و با ذکر توضیح در ملاحظات ثبت سند، مراتب قید و به امضای او برسد، در این صورت با توضیح موضوع اعراض، اجرائیه صادر خواهد شد. اگر پس از صدور اجرائیه رهنی، اعراض به عمل آید، باید مراتب کتباً به اجرا اعلام و رئیس اجرا پس از احراز صحت انتساب تقاضانامه مذکور، موضوع را به متعهد ابلاغ کرده و برابر مقررات اسناد ذمه‌ای عمل بنماید.

تبصره: حق اعراض از رهن با انجام حراج و یا انقضای هشت ماه از روز ابلاغ اجرائیه،

ساقط می‌شود»

ماده ۱۳۱ آیین‌نامه اجرا نیز مقرر می‌دارد: «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، اگر موعد سند منقضی نشده باشد، به مجرد اعراض، مورد رهن آزاد و حق عینی بستانکار به حق ذمی تبدیل می‌گردد و مطالبه وجه و صدور اجرائیه برای وصول آن موکول به انقضای مدت مذکور در سند معامله خواهد بود. در مورد وراثت مدیون و نیز وقتی که رهن متعدد بوده و فک رهن و فسخ سند

موکول به ادای تمام دین شده باشد، اعراض از رهن باید نسبت به تمام مرهونه باشد و اعراض از رهن نسبت به سهم یک یا چند نفر از بدهکاران وقتی پذیرفته می‌شود که حق مطالبه دین بدهکارانی که از رهینه آنها اعراض گردیده، از سایر بدهکاران اسقاط شده باشد و در هر حال بستانکار نمی‌تواند مال مورد وثیقه را به کمتر از اصل و متفرعات خود تملک کند. هرگاه مازاد مرهونه به نفع غیر بازداشت شده باشد در صورت اعراض از رهن، بازداشت مازاد به بازداشت اصل تبدیل می‌گردد» (و ماده ۵۳ آیین‌نامه اجرایی مواد ۳۴ و ۳۴ مکرر قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۲)

مبحث چهارم - ترتیب اجرای اسناد دارای وثیقه در مورد وام‌های مربوطه به

طرح‌های صنعتی و معدنی

تبصره ۹ ماده ۳۴ قانون اصلاحی ثبت سال ۵۱ که در سوم بهمن ۱۳۵۵ به آن الحاق گردید، در خصوص نحوه عمل اجرائیه‌های صادره وام‌های مربوط به طرح‌های صنعتی و معدنی بحث می‌نماید.

تبصره ۹ ماده ۳۴ قانون اصلاحی ثبت مقرر می‌دارد: «در مورد وام‌های مربوط به طرح‌های صنعتی و معدنی بانک وام‌دهنده می‌تواند ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه، تقاضای حراج مال مورد رهن یا وثیقه را بنماید، خواه بدهکار تقاضای حراج کرده یا نکرده باشد پس از انقضای مدت مذکور، مال از طریق حراج به فروش می‌رسد.

حراج باید به میزان کل مبلغ طلب و خسارت و حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی تا روز حراج شروع شود. در صورتی که خریداری نباشد یک بار دیگر حراج تجدید و بهای مال به وسیله ارزیاب، ارزیابی و پس از قطعیت، بهای حراج بر مبنای آن شروع می‌گردد.» «هرگاه بهای ارزیابی بیش از کل طلب و خسارت و هزینه‌های قانونی تا روز حراج باشد، حراج از کل طلب و خسارت و هزینه‌های قانونی تا روز حراج شروع می‌شود و اگر ارزیابی کمتر از میزان کل طلب باشد، بانک می‌تواند تا تعیین نتیجه قطعی حراج، درخواست بازداشت سایر اموال مدیون را تا میزان باقیمانده طلب بنماید». در هر حال هرگاه مال مورد رهن یا وثیقه در حراج بار دوم، به فروش نرسد، پس از اخذ کلیه حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی مال مزبور به مبلغ شروع حراج، به موجب سند رسمی به بانک واگذار

می‌شود. هرگاه مبلغی از طلب بانک باقیمانده باشد، از سایر اموال مدیون تا میزان باقی‌مانده طلب بانک، ارزیابی و پس از قطعیت بهای ارزیابی از طریق حراج به شرح مذکور فوق، استیفای طلب بانک خواهد شد. بانک می‌تواند نظیر سایر مرتهنین با استفاده از حق مقرر در تبصره ۶ از رهن اعراض نموده، اموال مدیون را اعم از مورد رهن و غیر آن برای استیفای طلب خود، معرفی نماید. در این صورت نیز اموال به شرح فوق از طریق حراج به فروش رسیده یا به بانک واگذار خواهد شد. احراز تخصیص وام به طرح صنعتی یا معدنی طبق ضوابطی خواهد بود که به پیشنهاد بانک مرکزی ایران و تصویب شورای پول و اعتبار تعیین می‌گردد و منوط به قید آن در سند رسمی مربوط به اخذ وام خواهد بود.»

بنابراین ملاحظه می‌شود که بانک‌ها در مورد اسناد رهنی نسبت به سایر طلبکاران اسناد دارای وثیقه امتیازاتی دارند، زیرا براساس مطالب فوق بانک وام‌دهنده نیز حق درخواست حراج مورد وثیقه را ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه دارد، چه مدیون درخواست حراج کرده یا نکرده باشد. همچنین در صورتی که ارزیابی مال مورد وثیقه به کمتر از میزان کل طلب و خسارت و هزینه‌های قانونی تا روز حراج، صورت گیرد، بانک می‌تواند درخواست بازداشت سایر اموال مدیون را تا میزان باقیمانده طلب نماید. علاوه بر آنکه، به بانک اجازه داده شده است که در حراج مرتبه دوم، اگر مبلغ ارزیابی کمتر از بدهی و هزینه‌ها و خسارات باشد، حراج از مبلغ ارزیابی شروع و بقیه طلب از سایر اموال مدیون، استیفا گردد.

استفاده از امتیازات فوق در صورتی است که وام پرداختی مربوط به طرح صنعتی یا معدنی باشد و این امر، در متن سند رسمی نیز قید شده باشد.

مبحث پنجم - سند انتقال اجرایی

سند انتقال اجرایی، یکی از اسناد معروف در ادارات ثبت و محاضر یا دفاتر اسناد رسمی است و آن سندی است که به موجب آن ملک مورد مزایده یا حراج مدیون، به برنده مزایده (اعم از ثالث یا بستانکار) منتقل می‌گردد و معمولاً خود مدیون حاضر به امضای آن نمی‌شود و رئیس ثبت به عنوان حاکم و ولی ممتنع آن را امضا می‌کند.^۱

۱. محمد جعفر جعفری لنگرودی، *دانشنامه حقوقی*، ج ۴، ص ۴۸۹.

سند انتقال اجرایی، مرحله پایانی عملیات اجرایی (تبصره ۲ ماده ۳۴ مکرر قانون ثبت) اسناد دارای وثیقه‌ای است که یا مورد وثیقه آن مال منقولی است که انتقال آن نیاز به صدور سند انتقال دارد و یا مورد وثیقه آن مال غیرمنقول است.

در مورد مال غیرمنقول دستور تنظیم سند انتقال و سایر اقدامات با مدیر ثبت در شهرستان‌ها و با رئیس اجرا در تهران است (ماده ۱۷۱ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی) که در یکی از دفاتر اسناد رسمی صورت می‌گیرد.

به استناد ماده ۴۰ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی در مورد مال غیرمنقول، هرگاه مدیون موافقت برنده حراج را قبل از تنظیم سند انتقال جلب نماید می‌تواند پس از تنظیم توافقنامه در دفتر اسناد رسمی مبنی بر انصراف برنده حراج از تملک ملک به خود، مراتب را جهت قید در صورت‌جلسه حراج اعلام دارد و از تحویل و تنظیم سند انتقال جلوگیری نماید.

گفتار سوم: شکایات اجرایی

شکایت حاصله در اثر اجرای اسناد رسمی یا از دستور اجرای سند است و یا از عملیات اجرایی یعنی اقدامات اجرای ثبت یا مأمورین اجرا.

مبحث اول: شکایت از دستور اجرا

مطابق ماده ۱ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۲۷ شهریور ۱۳۲۲: «هرکس دستور اجرای اسناد رسمی را مخالف با مفاد سند یا مخالف قانون دانسته یا از جهت دیگری شکایت از دستور اجرای سند رسمی داشته باشد، می‌تواند به ترتیب مقرر در آیین دادرسی مدنی اقامه دعوی نماید» و برابر ماده ۲ همان قانون: «مرجع رسیدگی به دعاوی ناشی از دستور اجرای اسناد رسمی، دادگاه صلاحیت‌دار محلی است که در حوزه آن دستور اجرا داده شده است».

شکایت باید به صورت دادخواست و طرح دعوی حقوقی باشد و مرجع رسیدگی به آن دادگاه محلی است که دفترخانه یا اداره ثبت صادرکننده اجرائیه در حوزه آن واقع است. چنین شکایتی به موجب ماده ۴ قانون مذکور، مانع از جریان عملیات اجرایی نیست مگر در صورتی که دادگاه حکم به بطلان دستور اجرا بدهد یا قرار توقیف عملیات اجرایی را صادر کند.^۱

۱. غلامرضا شهری، حقوق ثبت اسناد و املاک، ص ۲۳۸.

مبحث دوم - شکایت از عملیات اجرایی

به موجب ماده ۲۲۹ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی پس از شروع عملیات اجرایی هرکس (اعم از متعهد سند و هر شخص ذی‌نفع) که از عملیات اجرایی شکایت داشته باشد می‌تواند شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه مدرک به رئیس ثبت محل تسلیم کند و رئیس ثبت مکلف است فوراً رسیدگی نموده و با ذکر دلیل، رأی صادر کند. نظر رئیس ثبت به هر حال برابر مقررات به اشخاص ذی‌نفع ابلاغ می‌شود و اگر آنها شکایتی از نظر رئیس ثبت داشته باشند، می‌توانند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ، شکایت خود را به ثبت محل و یا هیأت نظارت صلاحیت‌دار (یعنی هیأت نظارت استانی که اداره ثبت مورد شکایت در حوزه آن واقع شده است) تسلیم نمایند تا قضیه برابر بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در هیأت نظارت طرح و رسیدگی گردد. شکایت از عملیات مأمورین اجرا و اقدامات اجرایی نیز مانع عملیات اجرایی نیست، مگر اینکه رأی نهایی بر ابطال آنها، صادر شود و در این صورت عملیات اجرایی ابطال شده تجدید خواهد شد.^۱

گفتار چهارم - توقیف عملیات اجرایی

در سه مورد عملیات اجرایی نسبت به سند رسمی متوقف می‌شود:

- ۱ - در صورتی که نسبت به سند رسمی مورد اجرا، ادعای جعل شده و شخص معینی به عنوان جاعل معرفی شده و بازپرس قرار مجرمیت او را به اتهام جعل صادر نموده و دادستان با آن قرار موافقت کرده باشد. در این صورت بنا از مستفاد از ماده ۹۹ قانون ثبت، دادستان باید شرحی به اداره ثبت مربوط بنویسد که از ادامه عملیات اجرایی تا صدور حکم قطعی خودداری نمایند. ماده ۹۹ قانون ثبت چنین است: «ادعای مجعولیت سند رسمی عملیات راجع به اجرای آن را موقوف نمی‌کند، مگر پس از اینکه مستنطق قرار مجرمیت متهم را صادر و مدعی العموم هم موافقت کرده باشد».
- ۲ - در صورتی که از دستور اجرای سند به دادگاه حقوقی شکایت شده و دادگاه قرار توقیف عملیات اجرایی را صادر نموده باشد که در این صورت مطابق با ماده ۵ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۲۲، در دو مورد دادگاه بعد از گرفتن تأمین به درخواست مدعی قرار توقیف عملیات را می‌دهد:

الف - در صورتی که دادگاه دلایل شکایت را قوی بدانند.
 ب - در صورتی که در اجرای سند ضرر جبران‌ناپذیر باشد.
 در موارد فوق، اداره ثبت مکلف است پس از وصول قرار دادگاه از ادامه عملیات اجرایی تا فسخ قرار یا صدور حکم بر بطلان دعوی خواهان خودداری نماید.
 ۳ - در صورت صدور حکم بر ابطال اجرائیه، ماده ۴ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی مصوب ۱۳۲۲ مقرر می‌دارد: «اقامه دعوی مانع از جریان عملیات اجرایی نیست مگر در صورتی که دادگاه حکم بر بطلان دستور اجرا داده و یا قراری دایر بر توقیف عملیات اجرایی بدهد»
 در چنین مواردی نیز اداره ثبت باید به تبعیت از حکم دادگاه، عملیات اجرایی را متوقف سازد.^۲

بخش چهارم - خاتمه عملیات اجرایی و ارتباط آن با دفترخانه

برابر تبصره ۲ ماده ۳۴ مکرر قانون ثبت، عملیات اجرایی در مورد اسناد دارای وثیقه به یکی از صورت‌های زیر خاتمه می‌یابد:
 ۱ - با صدور سند انتقال مورد وثیقه ۲- با تحویل مال منقول به طلبکار ۳ - با پرداخت طلب بستانکار ۴ - با اجرای تعهد مذکور در سند ۵- با تنظیم صورت‌مجلس حراج در صورتی که مال از طریق حراج به فروش برسد.
 همان‌طور که گفته شد، سند انتقال اجرایی نسبت به اموال منقول مورد وثیقه در صورتی که نیاز به تنظیم سند داشته باشد، هم‌چنین نسبت به اموال غیرمنقول مورد وثیقه در یکی از دفاتر اسناد رسمی، تنظیم می‌گردد که علاوه بر مورد مذکور به استناد ماده ۲۱۲ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، در هر یک از موارد فوق، ختم پرونده اجرایی باید به دفتر اسناد رسمی مربوطه اعلام گردد تا مراتب در ستون ملاحظات دفتر قید و اقدام لازم معمول گردد.

ماده ۲۱۲ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی مقرر می‌دارد: «اداره اجرا در تهران و ادارات ثبت در شهرستان‌ها در موقع تخلیه عین مستأجره و هم‌چنین «ختم پرونده‌های اجرایی

۱. همان منبع، ص ۲۳۹.

۲. غلامرضا شهری، حقوق ثبت اسناد و املاک، ص ۲۴۰.

اسناد وثیقه» باید مراتب تخلیه و ختم پرونده را به دفاتر اسناد رسمی مربوطه اعلام دارند که در ستون ملاحظات ثبت دفتر قید و اقدام لازم معمول گردد.»

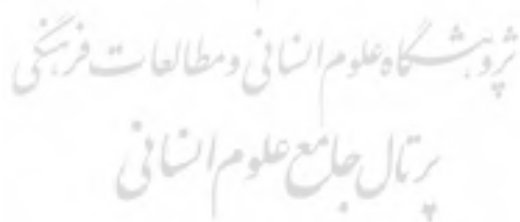
در بند ۱۴۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی نیز در این خصوص آمده است: «به محض ختم پرونده‌های اجرایی موضوع معاملات مذکور در ماده ۳۴ قانون ثبت مسئول امر باید مراتب را جهت فسخ معامله و ابطال سند به دفترخانه تنظیم‌کننده سند اعلام کند.»^۱

ماده ۲۱۳ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی نیز به طور کلی ختم عملیات اجرایی را در همه موارد؛ چه اسناد دارای وثیقه و چه اسناد بدون وثیقه، برشمرده است. این ماده مقرر می‌دارد: «ختم عملیات اجرایی حسب مورد عبارت است از: الف) وصول تمام وجه لازم‌الاجرا و هزینه‌های مربوطه. ب) تسلیم مال منقول به برنده مزایده. ج) تنظیم سند انتقال پس از مدت مذکور در ماده ۳۴ مکرر قانون ثبت. د) تحقق تخلیه و تحویل در مواردی که اجرائیه برای تخلیه یا تحویل صادر شده باشد.»

در مورد تخلیه عین مستأجره نیز ادارات ثبت باید مراتب را به دفترخانه اسناد رسمی مربوطه اعلام دارند تا در ستون ملاحظات ثبت دفتر قید شود (فراز ۱۴۶ و ۱۴۷ مجموعه بخشنامه‌ها و ماده ۲۱۲ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی).^۲

ماده ۲۱۲ آیین‌نامه اجرا نیز به ضرورت اعلام مراتب تخلیه و تحویل عین مستأجره به دفترخانه اسناد رسمی مربوطه، تصریح دارد.

به طور کلی و با توجه به موارد مذکور در فوق، می‌توان گفت: در مورد اسناد رسمی که نسبت به آن از دفاتر اسناد رسمی، اجرائیه صادر شده است، پس از ختم عملیات اجرایی، ادارات ثبت در شهرستان‌ها و اداره اجرا در تهران، باید مراتب ختم عملیات اجرایی را به دفتر اسناد رسمی مربوطه اعلام دارند تا مراتب در ستون ملاحظات ثبت دفتر قید شود.



۱. غلامرضا حجتی اشرفی، حمید آذرپور، مجموعه محشی از بخشنامه‌های ثبتی تا اول دی ۱۳۸۲، ص ۹۵.

۲. همان منبع.