

توقیف اموال غیرمنقول

محمد مهدی حکیمی تهرانی^۱

چکیده

این مقاله به بررسی و تحلیل توقیف اموال غیرمنقول و عواید، منافع و محصول املاک غیرمنقول، پرداخته و جوانب گوناگون آن را بررسی نموده است. قانون آیین دادرسی مدنی، توقیف اموال، اعماز منقول و غیرمنقول و صورت برداری و ارزیابی و حفظ اموال توقیف شده و توقیف حقوق استخدای خوانده و اموال منقول وی را که نزد شخص ثالث موجود است به قانون اجرای احکام مدنی ارجاع داده است. بنابراین توقیف اموال، منقول و غیرمنقول، باید مطابق مقررات قانون اجرای احکام مدنی صورت بگیرد.

این مقاله با رویکرد نظری و روش تحلیلی و تطبیقی بر حقوق و قوانین موضوعه، خصوصاً قانون اجرای احکام مدنی و آیین نامه جدید اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا (مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱) و با هدف شناسایی و روشن ساختن تمامی جوانب توقیف اموال غیرمنقول در قوانین جدید فعلی نگاشته شده است.

کلیدواژه‌ها: اموال غیرمنقول، ملک ثبت شده، منافع و عواید، صورت برداری.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

^۱ دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه مفید. دریافت: ۸۸/۸/۱۲ - پذیرش:

مقدمه

قانون آیین دادرسی مدنی درباره توقیف اموال، در ماده ۱۲۶ مقرر می‌دارد: «توقیف اموال اعم از منقول و غیرمنقول و صورت‌برداری و ارزیابی و حفظ اموال توقیف شده و توقیف حقوق استخدامی خوانده و اموال منقول وی که نزد شخص ثالث موجود است، به ترتیبی است که در قانون اجرای احکام مدنی پیش‌بینی شده است.» بنابراین، توقیف اموال، چه منقول و چه غیرمنقول، باید مطابق مقررات قانون اجرای احکام مدنی صورت بگیرد.

به علاوه، آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرای جدید مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ نیز مواردی را به توقیف اموال غیرمنقول اختصاص داده است. از این رو، برای روشن شدن حدود و جوانب موضوع، بررسی تطبیقی میان قانون اجرای احکام مدنی و آیین‌نامه جدید ضرورت دارد. از سوی دیگر، با توجه به اهمیت بحث توقیف اموال غیرمنقول و پرونده‌های فراوانی که در این رابطه وجود دارد و به دلیل اینکه در مورد توقیف اموال غیرمنقول کتاب و یا مقاله مستقلی به رشته تحریر در نیامده و حقوق دانان فقط در ضمن شرح قانون اجرای احکام مدنی به آن پرداخته‌اند، پژوهش بیش از پیش این بحث در قوانین و جنبه‌های حقوقی راجع به آن ضروری به نظر می‌رسد. در این پژوهش در مورد توقیف اموال غیرمنقول، با بهره‌گیری از قوانین موضوعه، بخصوص قانون اجرای احکام مدنی و آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، بین آنها تطبیق و مقایسه‌ای صورت می‌گیرد. همچنین با بررسی بحث توقیف عواید و منافع محصول املاک، مسئله صورت‌برداری و حفظ و ارزیابی در اموال غیرمنقول و جوانب این امور نیز مورد تحلیل قرار می‌گیرد.

مواد ۹۹ تا ۱۱۲ قانون اجرای احکام مدنی، توقیف اموال غیرمنقول، باغات و تنظیم صورت اموال غیرمنقول، ارزیابی اموال غیرمنقول و حفظ اموال غیرمنقول و نیز راه‌کارهای قانونی آن را بیان نموده است و بازداشت اموال غیرمنقول و ارزیابی آن نیز در فصل هفتم و هشتم آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ بیان شده است.

بررسی واژه‌ها و مفاهیم کلیدی بحث

«توقیف» مصدر باب تفعیل و از ریشه وقف است و در لغت به معنای بازداشت و بازداشتن می‌باشد^۱ و به طور کلی، به معنای سلب آزادی از شخص یا مال او با حالت انتظار ترخیص است، که

در صورت اول، توقیف شخص در صورت دوم، توقیف مال صدق می‌کند.^۲ در اصطلاحات مختلف، توقیف به صورت مضاف به کلمه‌ها کلمات دیگر درمی‌آید و عمدتاً در همه جا همین معنای لغوی مورد لحاظ قرار می‌گیرد. مثلاً، توقیف مال، توقیف اجرای حکم، توقیف اجرائی، توقیف احتیاطی، توقیف اشخاص، توقیف حقوق، توقیف دادرسی، توقیف سرقتی، توقیف ضامن، توقیف عقود، توقیف مالیم، توقیف متعهد یا مدیون، توقیف عملیات ثبتی و توقیف عملیات اجرائی.^۳

توقیف مال عبارت است از صیانت مال از افراط و تفریط و نقل و انتقال علیه مالک، که توقیف مال اعم از تأمین است.^۴ البته برخی از نویسندگان بر این عقیده‌اند که چون قانونگذار، ماده ۱۲۱ قانون آیین دادرسی مدنی رادر مقام تعریف تأمین آورده و چنین مقرر داشته است که «تأمین در این قانون عبارت است از توقیف اموال منقول و غیرمنقول»، این نتیجه استنباط می‌شود که تأمین و توقیف با هم مترادف هستند.^۵ اما باید گفت: قانونگذار در این ماده، معنای لغوی تأمین (امنیت، اطمینان دادن و قرار دادن در امنیت) را در نظر نگرفته و اقدام و انجام تأمین را مورد نظر قرار داده است.^۷

توقیف اجرائی عبارت است از توقیف مال مدیون یا محکوم علیه از طریق اجرای ثبت یا اجرای دادگاه، که این توقیف مانع از تصرف مالک در مال خود می‌باشد؛ البته تصرفاتی که به ضرر محکوم‌له است.^۸

قانونگذار ما تعریفی از توقیف ارائه نکرده است، امامی توان تبصره یک ماده ۳۵ قانون اجرای احکام مدنی را تعریفی برای توقیف دانست. این تبصره بیان می‌دارد: «محکوم‌له می‌تواند بعد از ابلاغ اجرائیه و قبل از انقضای مهلت مقرر در مواد قبل، اموال محکوم‌علیه را برای تأمین محکوم به قسمت اجرا معرفی کند و قسمت اجرا مکلف به قبول آن است. پس از انقضای مهلت مزبور نیز در صورتی که محکوم‌علیه مالی معرفی نکرده باشد که اجرای حکم و استیفای محکوم به از آن میسر باشد، محکوم‌له می‌تواند هر وقت مالی از محکوم‌علیه به دست‌آید استیفای محکوم‌به را از آن مال بخواهد.»

انواع توقیف

توقیف بر دو نوع است: تأمینی و اجرائی. توقیف تأمینی عبارت از توقیفی است که برای حفظ حقوق خواهان یا محکوم‌له و یا در مورد محاکمات فوری برای حفظ

حق اشخاص ذی نفع به عمل می‌آید و مدعی‌علیه یا محکوم‌علیه به طور موقت، از تصرف در مال خود ممنوع می‌شود تا در خصوص مورد، حکم صادر گردد و یا به جهتی قرار تأمین مرتفع شود؛ اما توقیف اجرایی آن است که اموال محکوم‌علیه برای فروش و ادای محکوم‌بده توقیف می‌شود.

در توقیف اجرایی، محکوم‌علیه باید مالی را که برای فروش و ادای محکوم‌بده مناسب است، معین نماید؛ ولی در توقیف تأمینی تعیین اموال برای توقیف با تقاضاکننده توقیف است. مالی که توقیف می‌شود باید قابل تقویم و متعلق به محکوم‌علیه باشد.^۹ در این تحقیق، از میان ایندو توقیف عمدتاً توقیف اجرایی مورد نظر است.

توقیف اموال غیرمنقول

ماده ۱۲ قانون مدنی، مال غیرمنقول را چنین تعریف نموده است: مال غیرمنقول آن است که از محلی به محل دیگر نتوان نقل نمود، اعم از اینکه استقرار آن ذاتی باشد یا به واسطه عمل انسان به نحوی که نقل آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود. و طبق ماده ۱۹ قانون مدنی که خصوصیات مال منقول را بیان می‌کند، مال منقول اموال و اشیایی است که نقل آن از محلی به محل دیگر ممکن باشد، بدون اینکه به خود یا محل آن خرابی وارد شود.

بنابراین، ضابطه اصلی در تشخیص مال غیرمنقول و مال منقول، قابلیت و امکان حمل و نقل است و از این رو، هر وقت مالی قابل حرکت دادن باشد، بدون اینکه برای عین یا محل آن خرابی به بار آید مال منقول است و بعکس، اگر مالی قابل نقل مکان باشد و یا اگر در عمل نقل آن ممکن باشد، ولی موجب خرابی و ویرانی عین یا محل آن گردد، مال غیرمنقول است.

البته در اصطلاح قانون مدنی، مال غیرمنقول به اموال قابل حمل و حتی حقوق مالی و منافع هم گفته می‌شود، اما این تجاوز از قاعده استثنایی و محدود به مواردی است که قانونگذار بنا به مصالحی اموال قابل حمل را بهصراحت در حکم اموال غیرمنقول قرار داده باشد.^{۱۰}

بنابراین، اموال غیرمنقول را می‌توان به موارد زیر تقسیم نمود:

الف. غیرمنقول ذاتی که عبارت است از هر چیزی که به حکم طبیعت خود و بدون آنکه دست انسان دخالتی داشته باشد، وضع ثابتی دارد و قابل نقل و انتقال نیست. البته برای اینکه ببینیم چیزی به حسب ذات خود ثابت‌نیست، باید به عرف مراجعه نماییم، نه اینکه از نظر علمی و یا عقلی ثبات آن را بررسی کنیم؛ چراکه ملاک و معیار در تشخیص موضوعات عرف است. در هر حال، این نوع از اموال غیرمنقول منحصر در

اراضی وزمین‌هاست و نه فقط شامل سطح زمین، بلکه شامل کلیه چیزهای موجود در اعماق زمین هم می‌شود.^{۱۱}

ب. غیرمنقول تبعی که ذات این اشیا قابلیت نقل و انتقال از محلی به محل دیگر را دارند، ولی به طور مصنوعی و اکتسابی وصف غیرمنقول را کسب کرده‌اند؛ مثل اموالی که به واسطه عمل انسان غیرمنقول شده‌اند. بنابراین، ملاک تشخیص این اموال این است که قبلاً منقول بوده و مستقیماً یا به طور غیرمستقیم به زمین الصاق شده باشد، به گونه‌ای که نتوان آن را حمل و نقل نمود، مگر اینکه در خود مال یا در محل آن خرابی حاصل شود. این موارد در مواد ۱۳ تا ۱۶ قانون مدنی معین شده است.^{۱۲}

ج. اموالی که در حکم اموال غیرمنقول هستند. این اموال، اموال منقولی‌اند که قانون به واسطه اختصاص یافتن به عمل زراعت، آنها را در حکم اموال غیرمنقول قرار می‌دهد، حتی اگر در صفت منقولی آنها ظاهراً هیچ تغییری حاصل نشده باشد. قانونگذار در ماده ۱۷ قانون مدنی این اموال را از حیث صلاحیت محاکم و توقیف اموال جزء ملک و در حکم مال غیرمنقول دانسته است.

بنابراین، دو شرط لازم است تا مال منقول جزء مال غیرمنقول و در حکم مال غیرمنقول محسوب شود:

۱. باید به عمل زراعت یا برای آبیاری اختصاص داده شده باشد.

۲. مالک آن را برای این امور اختصاص بدهد.^{۱۳}

د. اموالی که به واسطه تابعیت از اموال غیرمنقول، غیرمنقول محسوب می‌شوند. این قسم از اموال غیرمنقول، شامل بعضی از حقوق و منافع است. برای اینکه بتوان تشخیص داد یک حق منقول است یا غیرمنقول، ماده ۱۸ قانون مدنی ملاکی را معین نموده؛ موضوع حق. بنابراین، اگر موضوع حق غیرمنقول باشد، خود حق هم غیرمنقول خواهد بود و بعکس، اگر موضوع حق منقول باشد، خود حق هم منقول خواهد بود.^{۱۴}

حقوق عمده‌ای که به موجب ماده ۱۸ قانون مدنی تابع اموال غیرمنقول محسوب می‌شود، عبارتند از:

۱. حق انتفاع که موضوع آن غیرمنقول باشد؛ مثل حق عبور و سکنی.
۲. حق ارتفاق نسبت به ملک غیر؛ مثل حق العبور یا حق المجری.

۳. دعاوی راجع به اموال غیرمنقول؛ مثل خلع ید.

در نتیجه، توقیف مال غیرمنقول عبارت است از بازداشت و بازداشتن و به طور کلی سلب آزادی یا حالت انتظار ترخیص از مالی که از محلی به محل دیگری توان آن را نقل نمود، اعم از اینکه استقرار آن ذاتی باشد یا نباشد، به نحوی که نقل و

انتقال آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود و چون منظور ما از توقیف، توقیف اجرایی است، اموال محکوم علیه برای فروش و ادای محکوم به توقیف می شود.

۱. انواع توقیف املاک

الف. توقیف ملک ثبت شده

منظور از ملک ثبت شده محکوم علیه، ملکی است که پس از طی مراحل ثبتی به نام محکوم علیه ثبت شده باشد. یکی از آثار ملک ثبت شده این است که به محض ثبت قانونی ملکی در دفتر املاک، دولت فقط کسی را کهملک به اسم او ثبت شده و یا ملک به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مالک رسمی از طریق ارث به او رسیده باشد، به عنوان مالک می شناسد.^{۱۵} در مورد توقیف املاک ثبت شده، اداره ثبت پس از اعلام توقیف از طرف دایره اجرا، مراتب را در دفتر املاک قید نموده و به قسمت اجرا اطلاع می دهد و مطابق ماده ۹۹ قانون اجرای احکام مدنی، قسمت اجرا باید توقیف مال غیر منقول را با ذکر شماره و پلاک و مشخصات ملک به طرفین و اداره ثبت محل اعلام نماید.

هر ملک دارای یک شماره فرعی و یک شماره اصلی بوده و در ناحیه یا بخش ثبتی خاصی از حوزه اداره ثبت مربوطه واقع شده که آن بخش یا ناحیه هم دارای شماره است و شماره و پلاک، جزئی از مشخصات ملک است که باید همراه با مالک آن به اداره ثبت برای توقیف اعلام شود.^{۱۶} البته در هر موردی که توقیف ملک به اداره ثبت اعلام می شود، علاوه بر ثبت بازداشت ملک در دفاتر مربوطه، مکاتبه واحد اجرا در پرونده ثبتی ملک هم ثبتو ضبط می شود.^{۱۷}

و به استناد ماده ۱۰۰ همان قانون، اداره ثبت بعد از اعلام توقیف در صورتی که ملک به نام محکوم علیه ثبت شده باشد مراتب را در دفتر املاک قید نموده و به قسمت اجرا اطلاع می دهد و اگر هم ملک به نام محکوم علیه نباشد، فوراً به قسمت اجرا اعلام می دارد.

البته این گونه نیست که واحد اجرا ابتدا مال غیر منقول را توقیف و سپس آن را به اداره ثبت و طرفین اعلام نماید، بلکه توقیف مال غیر منقول به ثبت بازداشت بودن آن در اداره ثبت محل است و اگر ملک در حوزه اداره ثبت شهرستان دیگری^{۱۸}

واقع شده باشد، اعمال توقیف نسبت به آن ملک از طریق نیابت قضایی خواهد بود و رویه هم این است که در این گونه موارد به استناد ماده ۲۰ قانون اجرای احکام مدنی، هرگاه تمام یا

قسمتی از عملیات اجرایی باید در حوزه دادگاه دیگری به عمل آید، مدیر اجرا انجام عملیات مزبور را به قسمت اجرای دادگاه آن حوزه محول می کند. در نتیجه، از طرف قاضی اجرا دادگاه محل استقرار مال مکاتبه می نماید و آن مرجع مراتب ملک را به ثبت محل اعلام و پاسخ ثبت را اخذ و به مرجع معطی نیابت ارسال می کند.

در مورد توقیف ملک ثبت شده، به نظر می رسد که از زمان تصمیم واحد اجرا برای توقیف ملک، در واقع، ملک توقیف شده باید تلقی شود، اما آثار این توقیف از زمان ثبت در دفتر املاک ثبت می باشد و انعکاس به اداره ثبتاز لحاظ ضمانت اجرای جلوگیری از نقل و انتقال از طریق ثبت آن در پرونده ثبتی و دفتر املاک بازداشتی آن اداره می باشد.^{۱۹}

مطابق رأی شماره ۳۸۶ مورخ ۱۳۲۳/۴/۱۱ شعبه اول دیوان عالی کشور، قید «توقیف مورد انتقال» در دفتر بازداشتها و پرونده ثبتی، امری تشریفاتی است که در آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرای مربوطه آورده شده است. بنابراین، در صورتی که مورد انتقال حقیقتاً توقیف گردیده باشد و توقیف هم ابلاغ شده باشد، نباید به صرف اینکه توقیف در دفتر توقیفات وارد نشده، آن را بی اثر دانست.^{۲۰}

همچنین به استناد ماده ۸۷ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا، قسمت اجرا مکلف است فوراً بازداشت را به متعهد ابلاغ و به ثبت محل اطلاع دهد و صورت وضعیت و جریان ثبتی ملک مورد بازداشت را از اداره ثبت بخواهد، و اداره نام برده هم در صورتی که ملک ثبت شده باشد در دفتر املاک توقیف شده (دفتر بازداشتی) و در ستون ملاحظات دفتر ثبت املاک بازداشت را یادداشت می نماید و اگر ملک به موجب دفتر املاک و محتویات پرونده ثبتی متعلق به غیر باشد و انتقال آن به متعهد محرز نباشد، ثبت محل فوراً مراتب را به اجرا اطلاع می دهد و اجرا از آن رفع بازداشت می کند.

در مقایسه قانون اجرای احکام مدنی و ماده ۸۷ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا، به نظر می رسد که در قانون اجرای احکام مدنی اگر پرونده ثبتی حاکی از عدم مالکیت محکوم علیه باشد توقیف نمی شود؛ ولی طبق آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا، با وجود عدم مالکیت متعهد به موجب پرونده ثبتی، اگر انتقال به متعهد محرز نباشد، اداره ثبت ملک را به نام متعهد توقیف خواهد کرد. در تأیید این مطلب ذیل ماده ۹۰ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا بیان می دارد: املاکی که در دفتر املاک به ثبت رسیده و به موجب آن ملک متعهد شناخته می شود، ادعای شخص ثالث اگرچه متصرف آن باشد مسموع نبوده و

آتمک مال متعهد شناخته شده و بازداشت می‌شود.

ب. توقیف ملک در جریان ثبت

ممکن است برای ملک سند مالکیت صادر نشده باشد و پرونده ثبتی در جریان مواعد باشد. در این صورت، توقیف ملک در دفتر املاک بازداشتی و در پرونده ثبتی قید می‌گردد و دایره اجرا را در جریان قرار می‌دهد.^{۲۱} همچنین به استناد ماده ۸۸ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا هرگاه ملک مورد بازداشت ثبت نشده باشد، باید مطابق صورت‌های زیر عمل شود:

۱. هرگاه ملک مزبور از طرف متعهد تقاضای ثبت شده باشد و طبق سند رسمی به غیر منتقل نشده باشد و یا اینکه مجهول‌المالک باشد، بازداشت در دفتر بازداشتی قید و در پرونده ثبتی یادداشت می‌شود.

۲. هرگاه نسبت به ملک از سوی فرد دیگری تقاضای ثبت شده باشد و به متعهد هم منتقل نشده باشد یا اینک اساساً مورد بازداشت جزء نقاطی نباشد که به ثبت عمومی گذارده شده، مراتب به اجرا اطلاع داده می‌شود.

ج. توقیف مال غیر منقول بدون سابقه ثبتی

در بعضی از مناطق کشور ممکن است املاک اشخاص در جریان ثبت را طی نکرده باشد و یا در مواردی، افراد به‌آبادی زمین پرداخته باشند ولی هنوز تقاضای ثبت آن رانموده باشند. بنابراین، در اداره ثبت هم از این ملک سابقه‌ای نیست، ولی به عنوان ملک محکوم‌علیه شناخته شده است.

این ملک با یکی از دو شرط ذیل قابل بازداشت است:

۱. محکوم‌علیه در آن تصرف مالکانه داشته باشد. تصرف مالکانه به تصرفی گفته می‌شود که شخص از جانب خود و به حساب خود کند و منظور از تصرف به حساب خود هم تصرفی است که در مال از جانب خود و به نفع خود باشد. بنابراین، اگر در اختیار داشتن مال به عنوان مالکیت نباشد، تصرف مالکانه محسوب نخواهد شد.^{۲۲}

احراز تصرفات مالکانه با دادگاه است و مطابق ماده ۳۵ قانون مدنی، تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است، مگر اینکه خلاف آن ثابت شود و مدعی خلاف آن باید غیرمالکانه بودن را اثبات نماید. در اصطلاح فقها و همچنین نویسندگان قانون مدنی، این مطلب به «قاعدید» مشهور است.^{۲۳}

مأموران اجرای احکام دادگاه‌ها هم در صورت وجود اشکالی در این مورد یا اختلاف، باید مطابق مواد ۲۵ و ۲۶ قانون اجرای احکام مدنی موضوع را به دادگاهی که حکم تحت نظارت او

اجرا می‌شود، اطلاع دهند؛ زیرا مطابق قانون اجرای احکام مدنی، هرگاه در جریان اجرای حکم اشکالی پیش آید، دادگاهی که حکم تحت نظر آن اجرا می‌شود رفع اشکال می‌نماید و اختلافات ناشی از اجرای احکام راجع به دادگاهی است که حکم توسط آن دادگاه اجرا می‌شود.

به موجب نظریه شماره ۷/۷۹۲۶ مورخ ۱۳۷۷/۱۲/۱ اداره حقوقی دادگستری، دلایل اثبات اینتصرف، ادله قانونی از نوع تحقیق محلی، شهادت و اقرار کتبی یا شفاهی است و کارشناسی نمی‌تواند از این نوع دلایل مؤثر باشد و تأمین دلیل نیز به صراحت ماده ۳۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی (با تغییرات فعلی ماده ۱۵۵ قانون آیین دادرسی مدنی) که مقرر می‌دارد: «تأمین دلیلی برای حفظ آن است و تشخیص درجه ارزش آن در مورد استفاده، با دادگاه می‌باشد» دلیل نیست.^{۲۴}

۲. محکوم‌علیه به موجب حکم نهایی مالک شناخته شده باشد. مثلاً، قهوه‌خانه یا مهمان‌خانه‌ای که شخص در میان راه ساخته و هنوز به ثبت نداده است، چون عملاً از آن استفاده می‌کرده و در آن تصرف دارد قابل بازداشت است؛ و همچنین باغی که محکوم‌علیه احداث نموده و در مالکیت با شخص دیگری اختلاف داشته است، ولی با صدور حکم نهایی، ملک محکوم‌علیه شناخته شده و از این رو، به عنوان ملک غیر منقول او قابل بازداشت است.

قانون اجرای احکام مدنی در ماده ۱۰۱ در این رابطه مقرر می‌دارد: «توقیف مال غیر منقولی که سابقه ثبت ندارد به عنوان مال محکوم‌علیه وقتی جایز است که محکوم‌علیه در آن تصرف مالکانه داشته باشد و یا محکوم‌علیه به موجب حکم نهایی مالک شناخته شده باشد. در موردی که حکم بر مالکیت محکوم‌علیه صادر شده ولی به مرحله نهایی نرسیده باشد، توقیف مال مزبور در ازای بدهی محکوم‌علیه جایز است، ولی ادامه عملیات اجرایی موکول به صدور حکم نهایی است.»

در تأیید توقیف مال غیر منقول بدون سابقه ثبتی چندین نظریه مشورتی وجود دارد که در همه آنها توقیف مالکیتی که سابقه ثبت ندارد، جایز دانسته شده است.^{۲۵}

اما به استناد ماده ۹۰ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، بازداشت مال غیر منقول ثبت نشده به نام مدیون که در تصرف مالکانه غیر است، حتی اگر متعهد مدعی مالکیت متعهد و یا خود متعهد مدعی مالکیت آن باشد، تا زمانی که این ادعا به اثبات نرسیده ممنوع است و در مورد املاکی که در دفتر املاک به ثبت رسیده و به موجب آن، ملک متعهد شناخته می‌شود، ادعای شخص ثالث اگرچه متصرف آن باشد، مسموع نبوده و آن ملک مال متعهد شناخته شده و بازداشت می‌شود.

ماده ۷۴۷ قانون آیین دادرسی مدنی سابق در این باره چنین مقرر می‌داشت: «کسی که متصرف است تصرف او به عنوان مالکیت شناخته می‌شود که شروع به تصرف از طرف غیر بوده است، متصرف غیر شناخته خواهد شد، مگر اینکه متصرف ثابت کند که عنوان تصرف او تغییر کرده و به عنوان مالکیت متصرف شده است.»

همچنین طبق ماده ۹۷ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، متعهدله می‌تواند ملک درخواستی نشده متعهد را برای استیفای طلب خود معرفی کند. در این صورت، پس از مزایده و انقضای مهلت قانونی، برابر مقررات جاری اداره ثبت به برنده مزایده، سند انتقالی دهد و در آگهی و صورت جلسه و سند انتقال، قیدمی‌شود که چون در مورد ملک درخواستی ثبت نشده، اداره ثبت تکلیفی برای تحویل مورد انتقال ندارد و نیز مسئولیتی از حیث اشکالاتی که ممکن است در حین پذیرش تقاضای ثبت و یا بعد از آن (از حیث اعتراض و غیره) پیش آید، نخواهد داشت.

انتقال گیرنده برابر مقررات جاری باید برای درخواست ثبت مراجعه کند و کلیه هزینه‌های مربوط به اقدامات اجرایی را که به واسطه توقیف ملک به وجود آمده بپردازد و پرونده اجرایی قبلی برابر مقررات تعقیب خواهد شد.

البته طبق تبصره این ماده، معرفی ملک مجهول پیش از پذیرش تقاضای ثبت از جانب متعهد قبول نمی‌شود.

د. توقیف ملک مشاع

در اموال غیرمنقول گاهی مالکیت به طور کامل مربوط به محکوم‌علیه است و گاهی محکوم‌علیه مشاعاً سهمی دارد. همان گونه که ملک کامل محکوم‌علیه را می‌توان توقیف نمود و از طریق مزایده به فروش رساند، سهم‌مشاعی محکوم‌علیه در اموال غیرمنقول را هم می‌توان بازداشت نمود، و قابل فروش است.

۲. توقیف عواید و محصول املاک

الف. توقیف عواید ملک به جای ملک

در صورتی که عواید یک‌ساله مال غیرمنقول به تشخیص دادگاه برای ادای محکوم‌بده و هزینه‌های اجرایی کافی باشد و محکوم‌علیه حاضر شود که از عواید آن ملک محکوم‌بده داده شود، عین ملک توقیف نمی‌شود و فقط عواید توقیف و محکوم‌بده از آن وصول می‌گردد. در این صورت، قسمت اجرا مکلف است مراتب را به ثبت ملاحظه نماید. (ماده ۱۰۲ قانون اجرای احکام مدنی)

ماده ۲۷۷ قانون مدنی همچنین مقرر داشته که

متعهد نمی‌تواند متعهدله را مجبور به قبول قسمتی از موضوع تعهد نماید، ولی حاکم می‌تواند نظر به وضعیت مدیون مهلت عادلانه یا قرار اقساط دهد. در نتیجه، در این رابطه دادگاه می‌تواند اقساطی را تعیین نماید.

در این رابطه، نظریه شماره ۷/۹۴۳۴ مورخ ۱۳۸۰/۱۲/۱۹ اداره حقوقی دادگستری مقرر داشته که باتوجه به ماده ۶۲ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا... مصوب ۱۳۵۵ بازداشت حقوق مدیون نسبت به سرقفلی جایز است، لکن با توجه به اینکه فروش و انتقال سرقفلی بازداشت شده در آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرای مذکور پیش‌بینی نشده است - چون سرقفلی حق مالی است، نه مال مطلق - مادامکه حق مالی به صورت مال تبدیل نشود قابل فروش نخواهد بود، بخصوص اینکه ممکن است این حق به علت تخلفات مستأجر از بین برود.

بنابراین، پیش از تبدیل حق مالی به مال فروش ناممکن پذیر نمی‌باشد و تا زمانی که مستأجر قصد فروش و واگذاری مورد اجاره را به دیگری نداشته باشد امکان استفاده از این حق توقیف شده وجود ندارد. ۲۶

ب. عدم تسری توقیف عین به منافع

قانون اجرای احکام مدنی در ماده ۱۰۳ مقرر می‌دارد: «توقیف مال غیرمنقول، موجب توقیف منافع آن نمی‌شود.» این ماده براساس قاعده «تفکیک عین از منافع»، نوشته شده است. منظور از این قاعده این است که اقدام حقوقی نسبت به عین، به معنای همان اقدام نسبت به منافع نمی‌باشد. همان گونه که اقدام حقوقی نسبت به منافع هم به معنای اقدام نسبت به عین نیست. بنابراین، به تبع توقیف عین مال غیرمنقول توقیف منافع لازم نمی‌آید.

ماده ۹۱ آیین‌نامه در این رابطه بیان می‌دارد: بازداشت مال غیر منقولی که نسبت به منافع آن تعهدی به نفع غیر نشده است مستلزم بازداشت منافع آن است، مگر اینکه حاجت به منفعت نباشد. در این صورت، باید مراتب در صورت مجلس منعکس شود.

در نتیجه، حکم ماده ۱۰۳ قانون اجرای احکام مدنی با ماده ۹۱ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا متفاوت است. البته در عرف معاملات این گونه است که اگر ملکی فروخته شود اصل این است که منافع آن هم به مشتری منتقل می‌گردد، مگر اینکه در زمان انعقاد قرارداد خلاف آن تصریح شده باشد؛ یعنی عرف و عادت منافع را هم جزء مبیع می‌دانند. ماده ۳۵۶ قانون مدنی در این باره بیان می‌دارد: هر چیزی

که بر حسب عرف و عادت جزء یا تابع مبیعشمرده شود یا قرائن دلالت بر دخول آن در مبیع نماید، داخل در بیع و متعلق به مشتری است اگر چه در عقد صریحا ذکر نشده باشد و اگر چه متعاملین جاهل به عرف باشند. همچنین با توجه به ماده ۳۵۷ قانون مدنی، هر چیزی که بر حسب عرف و عادت جزء یا از تابع مبیعشمرده نشود، داخل در بیع نمی‌شود، مگر اینکه صریحا در عقد ذکر شده باشد.

در پایان باید گفت: از جمع بین ماده ۱۰۳ قانون اجرای احکام مدنی و مواد مذکور قانون مدنی و همچنین ماده ۳۰۸ قانون مدنی می‌توان چنین نتیجه گرفت که حتی اگر عرف انتقال عین مال غیر منقول را موجب انتقال منافع آن دانند، در توقیف اینچنین نیست و توقیف عین مال غیر منقول موجب توقیف منافع آن نمی‌شود.^{۲۷}

ج. توقیف محصول املاک و باغات

در قانون اجرای احکام مدنی مقرر شده که توقیف محصول املاک و باغات با رعایت مواد ۲۵۴ تا ۲۵۷ قانون آیین دادرسی مدنی باید به عمل آید. (ماده ۱۰۴ قانون اجرای احکام مدنی) با توجه به اینکه با تصویب قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹/۱/۲۱، قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۱۸/۶/۲۵ نسخ شده، در این رابطه در قانون جدید فقط ماده ۱۲۷ قابل استفاده است. ماده مزبور در این باره چنین مقرر داشته که از محصول املاک و باغ‌ها به مقدار دو سوم سهم خوانده توقیف می‌شود و اگر محصول جمع‌آوری شده باشد مأمور اجرا سهم خوانده را مشخص و توقیف نمی‌نماید و هرگاه محصول جمع‌آوری نشده باشد، برداشت آن خواه دفعتا و یا به دفعات با حضور مأمور اجرا به عمل خواهد آمد. خوانده هم مکلف است مأمور اجرا را از زمان برداشت محصول مطلع سازد. البته مأمور اجرا حق هیچ‌گونه دخالت در امر برداشت محصول را ندارد و فقط برای تعیین میزان محصولی که جمع‌آوری می‌شود حضور پیدا خواهد کرد. خواهان یا نماینده او نیز در موقع برداشت محصول حق حضور خواهد داشت.

البته منظور از محصول، منافع و فرآورده‌های کشاورزی است، اعم از اینکه ناشی از باغ و درختان مثمر باشد یا زرع و زراعت که به آن باغ اطلاق نمی‌شود و بعید نیست که منظور از محصول املاک منافع املاک نیز باشد، اما می‌توان نتیجه گرفت که کلمه املاک در اینجا به معنای املاک زراعی است نه سایر املاک.^{۲۸} ماده ۹۲ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا هم در این باره چنین مقرر می‌دارد: «در بازداشت محصول املاک مزروعی دخالت مأمور اجرا در محصول تا موقع

برداشت و تعیین سهم متعهد ممنوع است، ولی مأمور اجرا باید برای جلوگیری از تفریط، نظارت و مراقبت کامل نماید.»

نکته‌ای که در رابطه با توقیف محصول املاک و باغات ممکن است به نظر برسد این است که چه تفاوتی بین توقیف عواید ملک و توقیف محصول املاک و باغات وجود دارد که با دو حکم مخصوص بیان شد؟ در پاسخ به این مطلب باید گفت: توقیف عواید مربوط زمانی است که ادای محکوم‌به و هزینه اجرایی با عواید یک‌ساله ملک با تشخیص دادگاه ممکن باشد و در این صورت، به جای توقیف عین ملک، عواید توقیف می‌شود. در حالی که در توقیف محصول املاک و باغات، تشخیص دادگاه در مورد اینکه محصول ملک و باغ در یک سال برای تأمین محکوم‌به کافی هست یا نه، لازم نیست و محصول املاک و باغات بدون در نظر گرفتن اینکه آیا محصول در یک سال، برای تأمین محکوم‌به و هزینه اجرایی کافی است یا نه، بازداشت می‌شود و در این فرض، حتی ممکن است عین ملک، ملک محکوم‌علیه نباشد و فقط محصول ملک و باغ را داشته باشد یا ممکن است خواسته و محکوم‌به همان محصول باغ و ملک باشد، بنابراین، توقیف محصول املاک و باغات وسعت زیادی دارد و کلی و عمومی است.^{۲۹}

در مورد زمان توقیف محصول املاک و باغات، یکی از سه زمان زیر قابل تصور است:

۱. توقیف محصول ملک و باغ قبل از برداشت؛
۲. توقیف محصول ملک و باغ در زمان برداشت یا پس از برداشت و معین شدن سهم محکوم‌علیه؛
۳. توقیف بهای محصول ملک و باغ نزد خریدار آن.

فرض اول در قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹ وجود ندارد و بیان نشده است، اما در ماده ۲۵۴ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۱۸، توقیف محصول ملک و باغ قبل از برداشت جنبه استثنایی داشته و قانونگذار فقط تحت شرایطی آن را پذیرفته بود و چون معمولاً میزان محصول ملک و باغ قبل از برداشت به صورت تخمینی است و فقط در صورت رسیدن زمان طبیعی برداشت محصول، میزان و ارزش آن مشخص می‌شود، همچنین چون وضع املاک و باغات غالبا به صورتی است که اشخاص متعددی صاحب سهم محصول هستند، از این رو، تعیین سهم دقیق محکوم‌علیه قبل از برداشت با مشکل مواجه است. از طرفی، چون محصول ملک و باغ مورد حمایت قانونگذار بوده و خواسته در زمان عملیات اجرایی و توقیف دچار لطمه شود و از مواظبت و کار لازم که موجب زیاد شدن محصول می‌گردد خودداری شود، اصل بر ممنوعیت توقیف محصول ملک و باغ قبل از برداشت بود، مگر در شرایط استثنایی. این شرایط را می‌توان شامل موارد ذیل

دانست:

اموال را تنظیم و نسخه‌ای از آن را به محکوم‌علیه‌ابلاغ می‌نماید تا اگر شکایتی داشته باشد ظرف یک هفته‌کتابا به قسمت اجرا تسلیم دارد. مدیر اجرا به شکایات‌مربور رسیدگی می‌کند و در صورتی که شکایت وارد باشد، صورت مشخصات مال توقیف شده را اصلاح یا تجدید می‌نماید. (ماده ۱۰۵ قانون اجرای احکام مدنی) همین حکم در مورد صورت‌برداری از اموال منقول با کمی‌تفاوت در ماده ۷۰ قانون اجرای احکام مدنی آمده است.

همان‌گونه که بیان شد، محکوم‌علیه پس از ابلاغ‌صورت اموال، ظرف یک هفته مکلف است کتابا شکایات یا اعتراض خود را به مدیر قسمت اجرا تسلیم کند و در صورتی که مدت یک هفته بگذرد، دیگر اعتراض او پذیرفته نمی‌شود.

حال اگر به علت موجهی مدت یک هفته گذشته باشد، قانون اجرای احکام مدنی به آن اشاره نکرده که آیا اعتراض او پذیرفته می‌شود یا نه، اما به نظر می‌رسد که در مورد مقررات آیین دادرسی مدنی در رابطه با ابلاغ در این مورد هم حاکمیت داشته باشد.^{۳۲}

در آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا هم‌مقرر شده که مأمور اجرا باید صورت اموال غیرمنقول را تنظیم نماید. تفاوت عمده‌ای که این آیین‌نامه در این قسمت با قانون اجرای احکام مدنی دارد در این است که اولاً، صورت تنظیم شده توسط مأمور اجرا به طرفین ابلاغ می‌شود و ثانیاً صورت تنظیم شده توسط مأمور اجرا قابل اعتراض نمی‌باشد. شاید این یکی از اشکالات آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا جدید باشد.

در صورت اموال غیرمنقولی که به وسیله مأمور اجرا تنظیم می‌شود باید موارد زیر تصریح شود:

۱. تاریخ و مفاد ورقه اجراییه.
۲. محلی که مال غیرمنقول در آنجا واقع است، یعنی محل وقوع ملک در شهرستان و بلوک و بخش و کوی و کوچه و شماره ملک - اگر داشته باشد - باید معین شود.
۳. وصف مال غیرمنقول با ذکر مشخصات ملک و مالک و اینکه ملک مشاع است یا مفروز و اشخاص دیگر نسبت به آن حقی دارند یا نه و اگر حقی دارند، چه نوع حقی است و منافع ملک به کسی واگذار شده است یا خیر.
۴. حدود چهارگانه ملک و مجاوران آن.
۵. ذکر مساحت ملک به طور دقیق. البته به استناد ماده ۱۰۷ قانون اجرای احکام مدنی، در صورتی که مساحت ملک مشخص نباشد، داورز (مأمور اجرا) باید مساحت تقریبی آن را در صورت قید کند. با اینکه قانونگذار می‌توانست مساحت را از طریق کارشناس رسمی معین نماید، ولی قانونگذار مدیر اجرا را

۱. رضایت مدعی‌علیه به توقیف عین محصول. در این مورد ممکن است وی محصول املاک و باغات را برای توقیف معرفی نماید و یا با معرفی محکوم‌له موافق باشد و به آن رضایت دهد.

۲. عدم توانایی محکوم‌له برای معرفی مال دیگری برای توقیف از اموال محکوم‌علیه. که در این صورت، می‌توان محصول املاک یا باغات را قبل از برداشت و تعیین سهم توقیف نمود.

۳. عدم کفایت دارایی منقول و غیرمنقول محکوم‌علیه برای تأمین خواسته اجرائیه. در این صورت، ممکن است محکوم‌له و یا خود محکوم‌علیه دارایی را برای توقیف معرفی نموده باشد، ولی در ارزیابی معلوم شود که آن مال کافی نبوده و از این رو، برای تکمیل آن محصول املاک و باغات توقیف شود.

فرض دوم (توقیف محصول ملک یا باغ در زمان برداشت) نیز دو صورت دارد:

۱. محصول جمع‌آوری شده باشد. در این صورت، سهم محکوم‌علیه از محصول املاک و باغ‌ها مشخص بوده و به مقدار دو سوم سهم خوانده توقیف می‌شود؛ مأمور اجرا هم سهم خوانده را مشخص و توقیف می‌نماید. البته سهم محکوم‌علیه پس از کسر هزینه‌زراعت (مثلاً بذر و آبیاری و...) که به سهم او تعلق می‌گیرد، تعیین می‌شود و مطابق قوانین مربوط به توقیف اموال منقول، توقیف می‌شود.^{۳۰}

۲. محصول جمع‌آوری نشده باشد. در این صورت، برداشت محصول، چه دفعتاً و چه به دفعات، با حضور مأمور اجرا صورت می‌گیرد. البته مأمور اجرا حقیقاً گونه مداخله در برداشت را ندارد و فقط برای تعیین میزان محصولی که جمع‌آوری می‌شود حضور پیدا خواهد کرد. در این صورت، محکوم‌له و محکوم‌علیه هم می‌توانند حاضر باشند.

فرض سوم هم (توقیف بهای محصول ملک و باغ نزد خریدار آن)، در صورتی که محصول قبلاً فروخته شده است و بهای آن در زمان توقیف هنوز پرداخت نشده باشد، در قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹ وجود ندارد و بیان نشده است، اما در ماده ۲۵۷ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۱۸ آمده بود و طبق آن در صورتی که محصول قبلاً فروخته شده بود و بهای آن در زمان توقیف پرداخت نشده باشد، بهای آن نزد خریدار توقیف می‌گشت و اقساط آن در زمان وصول در صندوق دگستری توقیف می‌شد.^{۳۱}

۲. صورت‌برداری اموال غیرمنقول

داورز (مأمور اجرا) پس از توقیف اموال غیرمنقول، صورت

مسئولین عمل دانسته و شاید با این کار نخواستہ است
هزینه‌های و زیاده‌تری بر محکوم‌علیه تحمیل نماید.^{۳۳}

۵. سایر اطلاعات راجع به وضع ملک و مشخصات دیگر، از قبیل
اینکه مشتمل بر چند قسمت است و در صورتی که خانه
مسکونی باشد، مشتمل بر چند ابنیه و متعلقات است، باید
معین شود. همچنین اگر خانه‌ای توقیف شده است، نوع مصالح
استفاده شده، طول و عرض، تعداد اتاق و انباری و زیرزمین و
سایر مشخصات از قبیل کابینت و... باید ذکر شود.^{۳۴} در صورتی
هم که ملک مزروعی باشد، علاوه بر امور ذکر شده،
باید متعلقات آن از قبیل گاو و ماشین‌آلات و توضیحات دیگری
که در تسهیل فروش ملک مؤثر است ذکر شود.

محکوم‌علیه در زمان تنظیم صورت باید اسناد راجعه
ملک یا مال غیر منقول را به دادورز یا مأمور اجرا ارائه دهد. این
مورد در قانون اجرای احکام مدنی ذکر شده، ولی در^{۳۵}
آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا مسکوت گذاشته
شده است و بیان نشده که آیا محکوم‌علیه باید اسناد ملک را به
دادورز ارائه دهد یا نه. البته باید گفت: این مورد مربوط به
وضعیتی است که محکوم‌علیه در زمان تنظیم صورت اموال
غیر منقول حاضر باشد و اگر در محل حاضر نباشد این
تکلیف قانونگذار منتفی است.^{۳۶}

هرگاه راجع به تمام یا قسمتی از ملک توقیف شده دعوی در
جریان باشد، مراتب باید در صورت قید و تصریح شود که دعوا
در چه مرجعی مورد رسیدگی است. و نیز هرگاه حدود یا
قسمتی از ملک متنازع‌فیه باشد، مراتب باید در صورت مجلس
قید شده و تصریح شود که طرف منازعه کیست و در کجا تحت
رسیدگی است.^{۳۷}

در مورد صورت‌برداری، آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی
لازم‌الاجرا مقرر داشته که صورت‌برداری باید بر روی نمونه
چاپی نوشته شود (ماده ۸۵ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی
لازم‌الاجرا)، اما در قانون اجرای احکام مدنی به این مطلب
اشاره‌ای نشده است.

۴. ارزیابی و حفظ اموال غیر منقول در توقیف

الف. ارزیابی اموال غیر منقول

ارزیابی اموال غیر منقول در قانون اجرای احکام مدنی به استناد
ماده ۱۱۰، به همان ترتیبی است که ارزیابی اموال منقول
صورت می‌گیرد. اولین نکته‌ای که در ارتباط با ارزیابی باید ذکر
شود این است که ارزیابی باید در زمان توقیف به عمل آید و در
صورت اموال درج شود.

در قانون اجرای احکام مدنی، ارزیابی با تراضی محکوم‌له و
محکوم‌علیه تعیین می‌شود و اگر در زمان توقیف حاضر نباشند و
یا حاضر باشند ولی در تعیین قیمت تراضی نمایند، در این
صورت، ارزیاب معین می‌شود. ارزیاب هم باید به تراضی طرفین
معین شود و در صورت عدم تراضی یا عدم حضور
محکوم‌علیه، دادورز یا مأمور اجرا باید از بین کارشناسان رسمی
و در صورت نبودن کارشناسان رسمی، از بین اشخاص معتمد و
خبره انتخاب شوند. و اگر در زمان توقیف به ارزیاب دسترسی
نباشد، قیمتی را که محکوم‌له تعیین کرده برای توقیف مال
ملاک عمل خواهد بود و در این صورت، دادورز با قید فوریت
نسبت به تعیین ارزیاب و تقویم مالاقدام خواهد کرد. (مواد ۷۳
و ۷۴ قانون اجرای احکام مدنی) در آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد
رسمی لازم‌الاجرا به استناد ماده ۸۵ و با توجه به اینکه ماده
۴۲ در مورد اموال غیر منقول هم اعمال می‌شود، در صورتی که
دین و متفرعات تا سی میلیون ریال ارزش داشته باشد و
مال معرفی بر حسب ظاهر بیش از مبلغ مزبور به تشخیص مأمور
اجرا ارزش نداشته باشد، بدون نظر کارشناس از اموال مدیون
بازداشت خواهد کرد. البته اگر مأمور اجرا نتواند ارزش مال را
تعیین نماید از خبره محلی استفاده می‌شود. (تصریح ماده ۴۲
آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا) در غیر این
صورت، مأمور اجرا در موقع بازداشت اموال نظر کارشناس
رسمی را جلب خواهد کرد و از اموال متعهد معادل طلب و یک
تا دو عشر اضافه‌بازداشت می‌کند و اگر مال مورد بازداشت
غیر قابل تجزیه و بیش از آن میزان باشد، تمام آن بازداشت
می‌شود.

در قانون اجرای احکام مدنی، ارزیابی توسط قسمتاجرا فوراً
به طرفین ابلاغ می‌شود و هر یک از طرفین می‌توانند ظرف سه
روز از تاریخ ابلاغ ارزیابی به نظر ارزیاب اعتراض نمایند. این
اعتراض در دادگاهی که حکم به وسیله آن اجرا می‌شود مورد
رسیدگی قرار می‌گیرد و در صورت ضرورت، با تجدید ارزیابی
قیمت ملک معین می‌شود. البته تشخیص دادگاه در این مورد
قطعی است و موجهی برای پذیرش درخواست ارزیابی مجدد
وجود ندارد. نظریه شماره ۷/۹۱۲۴ مورخ ۱۳/۸/۱۳۷۱
اداره حقوقی دادگستری هم مؤید این مطلب است.^{۳۸}

در ماده ۹۸ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا نیز
بیان شده که در هر مورد که مالی معرفی می‌شود، اعم از
بازداشت برای اسناد ذمه یا معرفی موروثیقه توسط هر یک از
طرفین معامله برای ارزیابی، هرگاه معرفی‌کننده مال به مبلغ
ارزیابی معترض باشد، فقط می‌تواند ضمن امضای صورت مجلس
اعتراض خود را اظهار کند. هرگاه طرف دیگر هم حاضر و به
ارزیابی معترض باشد، مکلف است به همین نحو عمل نماید.

در این صورت، عدم حضور مراتب ارزیابی حداکثر ظرف سه روز از طرف اجرای ثبت به آنان که حاضر نبودند، ابلاغ می‌شود. همچنین به استناد ماده ۱۰۲ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا در هر مورد که به نظر کارشناس نخستین اعتراض شود، رئیس ثبت محل به قید قرعه از بین سه نفر کارشناس رسمی یک نفر را انتخاب و مراتب را به طرفین و کارشناس منتخب ابلاغ می‌کند و با تعیین مهلت مناسب، به کارشناس اخطار می‌شود که اظهار نظر نماید. البته به موجب ماده ۷۵ قانون اجرای احکام مدنی هم قسمت اجرا ارزیابی را بلافاصله به طرفین ابلاغ می‌کند و هر یک از طرفین می‌تواند ظرف سه روز از تاریخ ابلاغ ارزیابی به نظریه ارزیابی اعتراض نماید.

در نتیجه، مرجع رسیدگی به اعتراض به ارزیابی در قانون اجرای احکام مدنی دادگاهی است که حکم به وسیله آن اجرا می‌شود و تشخیص دادگاه در این مورد قطعی است، در حالی که مطابق آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا رئیس ثبت محل، مرجع رسیدگی به اعتراض می‌باشد.

حق الزحمه ارزیابی هم با در نظر گرفتن کمیّت و کیفیت و ارزش کار به وسیله دادورز معین می‌شود و پرداخت آن به عهده محکوم‌علیه است. البته چنانچه نسبت به حق الزحمه اعتراضی باشد دادگاه تصمیم مقتضی را اتخاذ خواهد نمود.

منظور از «کمیّت» مقدار مالی است که باید قیمت‌گذاری و ارزیابی گردد و منظور از «کیفیت» اوصافی است که مال مورد توقیف دارد و منظور از «ارزش کار» مجموع کمیّت و کیفیت و اعتباری است که پرونده اجرایی داشته است.^{۳۹}

در آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا هم دستمزد ارزیابی با در نظر گرفتن درجه علمی و تجربی کارشناس رسمی یا خبره محلی و محل ارزیابی و نوع مال ارزیابی شده و میزان کار، توسط رئیس ثبت محل معین می‌شود (ماده ۱۰۳ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا). در حالی که در قانون اجرای احکام مدنی دستمزد ارزیابی توسط دادورز یا مأمور اجرا تعیین می‌گردد.

طبق ماده ۷۶ قانون اجرای احکام مدنی، پرداخت حق الزحمه ارزیابی به عهده محکوم‌علیه است و در صورتی که محکوم‌علیه از پرداخت حق الزحمه ارزیابی امتناع نماید، محکوم‌له می‌تواند آن را بپردازد و در این صورت، دادورز آن وجه را ضمن اجرای حکم از محکوم‌علیه وصول به محکوم‌له خواهد داد. این مطلب در آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا بیان نشده است.

در مورد اعتراض به ارزیابی هم پرداخت حق الزحمه به عهده معترض است و اگر ظرف سه روز از تاریخ ابلاغ اخطار

نپردازد، به اعتراض او ترتیب اثر داده نخواهد شد. علت پرداخت حق الزحمه کارشناس و ارزیابی توسط مدیون این است که چون ارزیابی مقدمه پرداخت دین و بدهی است، بنابراین، مطابق ماده ۲۸۱ قانون مدنی: «مخارج تأدیه به عهده مدیون است، مگر اینکه شرط خلاف شده باشد.»

البته قانون آیین دادرسی مدنی در ماده ۲۵۹ داندستمزد کارشناس را به عهده متقاضی که همان خواهان است گذاشته است. علت این تفاوت در این است که در زمان دادرسی کارشناسی برای اثبات حق خواهان است و مخارج اثبات دعوی خواهان هم بر عهده مدعی یعنی خود خواهان است، اما در مرحله اجرا اقدامات برای تأدیه حقی است که در زمان دادرسی برای محکوم‌له به اثبات رسیده است.^{۴۰}

در آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا هزینه ارزیابی به عهده معترض است و اگر هر دو معترض باشند، نصف آن بر عهده هر یک خواهد بود. (ماده ۹۹ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا) همچنین مطابق آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، معترض که ضمن امضای صورت‌مجلس به ارزیابی اعتراض کرده است، باید حداکثر ظرف سه روز با مراجعه به اجرا و اطلاع از میزان دستمزد کارشناس مجدد، آن را ایداع و قبض مربوط را تسلیم اجرا نماید و رسید اخذ کند و در موردی که طبق ماده ۹۸ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا نتیجه ارزیابی باید ابلاغ شود، در آنمیزان دستمزد کارشناس مجدد باید درج شود و هرگاه مخاطب به ارزیابی معترض باشد، ظرف ۵ روز از تاریخ ابلاغ باید کتباً اعتراض خود را با پیوست کردن قبض سپرده دستمزد کارشناس به اجرا تسلیم دارد. در صورتی که به ترتیب فوق اعتراض نرسد، ارزیابی قطعی خواهد شد.^{۴۱}

به استناد تبصره یک ماده ۱۰۱ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا هم در صورت وارد بودن اعتراض معترض، دستمزد کارشناس مجدد به عهده مدیون است.

در مورد اموال غیرمنقول با توجه به ترقی یا تنزلی که در مال غیرمنقول وجود دارد، مطابق آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا در صورتی که یک سال از تاریخ قطعیّت ارزیابی مال غیرمنقول گذشته باشد، به درخواست هر یک از طرفین تا قبل از تنظیم صورت‌مجلس مزایده ارزیابی تجدید می‌گردد، اما تجدید ارزیابی در مورد اموال غیرمنقول بعد از گذشت مدتی در قانون اجرای احکام مدنی وجود ندارد.

ب. حفظ اموال غیرمنقول

مال غیرمنقول بعد از تنظیم صورت و ارزیابی، به حسب مورد

موقتا به مالک یا متصرف ملک تحویل می‌شود و او مکلف است ملک را همان‌گونه که طبق صورت تحویل‌گرفته، تحویل دهد تا سرانجام این مال مطابق مواد ۱۳۷ تا ۱۴۵ قانون اجرای احکام مدنی به فروش برسد و استیفای دین از آن صورت گیرد.

در صورتی هم که عواید موجود مال غیرمنقول توقیف شود، به امینی که طرفین معین کرده‌اند سپرده می‌شود و در صورت عدم تراضی، به شخص امینی که دادورز (مأمور اجرا) معین می‌کند، سپرده خواهد شد؛ ولی اگر عواید، وجه نقد باشد، به قسمت اجرا تسلیم می‌گردد. (ماده ۱۱۲ قانون اجرای احکام مدنی)

قانونگذار در قانون اجرای احکام مدنی از کلمه «امین» استفاده نموده است و امین کسی است که در مقابل اجرت یا بدون اجرت نگاهداری مالی را می‌پذیرد.

البته ماده ۶۰۷ قانون مدنی فقط به نگاهداری مجانی مال مورد امانت اشاره کرده و عقد ودیعه را چنین تعریف نموده است: «ودیعه عقدی است که به موجب آن یک نفر مال خود را به دیگری می‌سپارد برای آنکه آن را مجاناً نگاهدارد. و دیعه‌گذار مودع و ودیعه‌گیر را مستودع یا امینی گویند.»

ماده ۳۳۶ قانون مدنی بیان می‌دارد: «هرگاه کسی برحسب امر دیگری اقدام به عملی نماید که عرفاً برای آن عمل اجرتی بوده است و یا آن شخص عادتاً مهیای آن عمل باشد، عامل مستحق اجرت عمل خود خواهد بود، مگر اینکه معلوم شود که قصد تبرع داشته است.» این ماده بیانگر قاعده استیفا از عمل غیر است و می‌توان به استناد آن، حکم به گرفتن اجرت توسط

امین نمود.^{۴۲} در مورد اینکه چه کسی اجرت را تعیین خواهد نمود و چه کسی مسئول پرداخت آن است، باید به مقررات حفظ اموال منقول توقیف شده در قانون اجرای احکام مدنی مراجعه نمود.^{۴۳}

مطابق ماده ۸۱ قانون اجرای احکام مدنی، شخص حافظ می‌تواند اجرت بخواهد و هرگاه در میزان اجرت تراضی نشود، مدیر اجرا با توجه به کمیت و کیفیت مال و مدت حفاظت، میزان آن را تعیین می‌نماید و به استناد ماده ۸۲ همان قانون، اجرت حافظ را اگر محکوم علیه تأدیه نکند محکوم له می‌پردازد و از حاصل فروش اشیای توقیف شده استیفا می‌نماید و در صورت مطالبه اجرت توسط حافظ و عدم تأدیه آن، مدیر اجرا به محکوم له اخطار می‌کند که ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اخطار اجرت حافظ را بپردازد.

به استناد ماده ۹۴ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، مال غیرمنقول بعد از بازداشت موقتا در تصرف مالک باقی می‌ماند و متعهد مکلف است مال غیرمنقول

را موافق صورت، تحویل گرفته و مطابق آنتحویل دهد تا سرانجام این مال مطابق مواد ۱۲۱ تا ۱۴۶ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا در مزایده به فروش برسد و استیفای دین از آن صورت گیرد. همچنین به موجب ماده ۹۵ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، در صورت بازداشت منافع مال غیرمنقول یا بازداشت محصول درو شده، از نظر تعیین حافظ و سایر موارد نیز باید مطابق آیین‌نامه عمل نمود.

تفاوتی که در این قسمت میان قانون اجرای احکام مدنی و آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا وجود دارد این است که مطابق آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، مال غیرمنقول فقط به مالک آن داده می‌شود تا در تصرفش باقی بماند، اما قانون اجرای احکام مدنی حکم به دادن مال غیرمنقول به مالک یا متصرف ملک نموده است. (ماده ۱۱۱ قانون اجرای احکام مدنی) و در مورد عواید موجود مال غیرمنقول توقیف شده، قانون اجرای احکام مدنی بیان کرده که عواید مال غیرمنقول به امینی که طرفین معین کرده‌اند، و در صورت عدم تراضی، به شخص امینی که دادورز (مأمور اجرا) معین می‌کند، سپرده خواهد شد، ولی اگر عواید، وجه نقد باشد، به قسمت اجرا تسلیم می‌گردد. اما آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، بازداشت منافع مال غیرمنقول یا بازداشت محصول درو شده را از نظر تعیین حافظ، تابع آیین‌نامه، یعنی مثل حفظ خود مال غیرمنقول، می‌داند.

نتیجه‌گیری

با توجه به آنچه که در این پژوهش گذشت، نتایج بحث را می‌توان به طور خلاصه چنین فهرست نمود:

۱. توقیف مال غیرمنقول عبارت است از بازداشت و بازداشتن و به طور کلی، سلب آزادی با حالت انتظار ترخیص از مالی که از محلی به محل دیگر نمی‌توان آن را نقل نمود، اعم از اینکه استقرار آن ذاتی باشد یا نباشد، بهنجوی که نقل و انتقال آن مستلزم خرابی یا نقص خود مالیا محل آن شود، و چون منظور ما از توقیف، توقیف اجرائی است، اموال محکوم علیه برای فروش و ادا محکوم به توقیف می‌شود.

۲. منظور از ملک ثبت شده محکوم علیه، ملکی است که پس از طی مراحل ثبتی به نام محکوم علیه ثبت شده باشد. در مورد توقیف ملک ثبت شده (مقایسه قانون اجرای احکام مدنی و ماده ۸۷ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا)، به نظر می‌رسد که در قانون اجرای احکام مدنی اگر پرونده ثبتی حاکی از عدم مالکیت محکوم علیه باشد توقیف نمی‌شود، ولی

طبق آیین‌نامه‌های اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، با وجود عدم مالکیت متعهد به موجب پرونده ثبتی، اگر انتقال به متعهد محرز نباشد، اداره ثبت ملک را به نام متعهد توقیف خواهد کرد.

۳. در مورد توقیف ملک در جریان ثبت، چون ممکن است برای ملک سند مالکیت صادر نشده باشد و پرونده ثبتی در جریان مواعد باشد، توقیف ملک در دفتر املاک بازداشتی و در پرونده ثبتی قید می‌گردد و دایره اجرا را در جریان قرار می‌دهد.

۴. در تأیید توقیف مال غیرمنقول بدون سابقه ثبتی، در ماده ۱۰۱ قانون اجرای احکام مدنی چندین نظریه مشورتی وجود دارد که در همه آنها توقیف ملکی که سابقه ثبت ندارد جایز دانسته شده است، اما به استناد ماده ۹۰ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا همبازداشت مال غیرمنقول ثبت نشده به نام مدیون که در تصرف مالکانه غیر است، حتی اگر متعهد مدعی مالکیت متعهد و یا خود متعهد مدعی مالکیت آن باشد، تا زمانی که این ادعا به اثبات نرسیده، ممنوع است و در مورد املاکی که در دفتر املاک به ثبت رسیده و به موجب آن، ملک متعهد شناخته می‌شود، ادعای شخص ثالث اگر چه متصرف آن باشد، مسموع نبوده و آن ملک مالمتعهد شناخته شده و بازداشت می‌شود.

۵. در مورد تسری توقیف عین به منافع، ماده ۱۰۳ قانون اجرای احکام مدنی براساس قاعده «تفکیک عین از منافع» توقیف مال غیرمنقول را موجب توقیف منافع آن نمی‌دانند. منظور از این قاعده این است که اقدام حقوقی نسبت به عین به معنای همان اقدام نسبت به منافع نمی‌باشد. اما ماده ۹۱ آیین‌نامه در این رابطه، بازداشت مال غیرمنقولی را که نسبت به منافع آن تعهدی به نفع غیرنشدیده است مستلزم بازداشت منافع آن دانسته، مگر اینکه حاجت به منفعت نباشد. در نتیجه، حکم ماده ۱۰۳ قانون اجرای احکام مدنی با ماده ۹۱ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا متفاوت است. البته در عرف معاملات این گونه است که اگر ملکی فروخته شود، اصل این است که منافع آن هم به مشتری منتقل می‌گردد، مگر اینکه در زمان انعقاد قرارداد خلاف آن تصریح شده باشد؛ یعنی عرف و عادت منافع را هم جزء مبیع می‌دانند.

۶. در مورد حفظ مال غیرمنقول، مطابق آیین‌نامه‌های اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، مال غیرمنقول فقط به مالک آن داده می‌شود تا در تصرفش باقی بماند، اما قانون اجرای احکام مدنی حکم به دادن مال غیرمنقول به مالک یا متصرف ملک نموده است. و در مورد عواید موجود مال غیرمنقول توقیف شده، قانون اجرای احکام مدنی بیان می‌دارد: عواید مال

غیرمنقول به امینی که طرفین معین کرده‌اند، و در صورت عدم تراضی، به شخص امینی که دادورز (مأمور اجرا) معین می‌کند، سپرده خواهد شد، ولی اگر عواید، وجه نقد باشد، به قسمت اجرا تسلیم می‌گردد. اما آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، بازداشت منافع مال غیرمنقول یا بازداشت محصول درو شده را از نظر تعیین حافظ، تابع آیین‌نامه (مثل حفظ خود مال غیرمنقول) می‌داند.

!!!!!!

- ۱ - حسن عمید، فرهنگ فارسی عمید، ص ۴۷۴.
- ۲ - محمدجعفر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، ص ۱۸۱، ش ۱۴۴۵.
- ۳ - بهرام بهرامی، اجرای مفاد اسناد رسمی، ص ۵۶.
- ۴ - محمدجعفر جعفری لنگرودی، همان، ص ۱۸۲، ش ۱۴۴۹.
- ۵ - سید احمد باختر و مسعود رئیسی، بایسته‌های اجرای احکام مدنی، ج ۱، ص ۳۶۶.
- ۶ - حسن عمید، همان، ص ۴۰۸.
- ۷ - منصور اباذری فومشی، قانون اجرای احکام مدنی در نظم حقوق کنونی، ص ۱۴۷-۱۴۶.
- ۸ - محمدجعفر جعفری لنگرودی، همان، ص ۱۸۱، ش ۱۴۴۷.
- ۹ - بهرام بهرامی، اجرای مفاد اسناد رسمی، ص ۳۱.
- ۱۰ - ناصر کاتوزیان، حقوق مدنی اموال و مالکیت، ص ۴۶.
- ۱۱ - مصطفی عدل، حقوق مدنی، به کوشش حمدرضا بندرچی، ص ۴۶.
- ۱۲ - همان، ص ۴۸-۴۶.
- ۱۳ - همان، ص ۴۹.
- ۱۴ - همان، ص ۵۰.
- ۱۵ - قانون ثبت اسناد و املاک، مواد ۲۲ و ۴۸-۴۶.
- ۱۶ - منصور اباذری فومشی، همان، ص ۲۰۸.

۴۱ - آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، ماده ۱۰۱.

۴۲ - برای اطلاع بیشتر از قاعده استیفا، ر.ك: محمدمهدي حكيمي تهراني، «قاعده استیفا در قانون مدنی»، *دانش‌پژوهان دانشگاه مفید*، ش ۱۴، ص ۷۰-۴۶.

۴۳ - علی مهاجری، همان، ج ۲، ص ۹۴-۹۶.

!!!!.....

- اباذری فومشی، منصور، *قانون اجرای احکام مدنی در نظم حقوق کنونی*، تهران، خرسندی، ۱۳۸۶.

- باختر، سیداحمد و مسعود رئیسی، *بایسته‌های اجرای احکام مدنی*، تهران، خط سوم، ۱۳۸۵.

- بهرامی، بهرام، *اجرای احکام مدنی*، چ سوم، تهران، نگاه بینه، ۱۳۸۳.

- بهرامی، بهرام، *اجرای مفاد اسناد رسمی*، چ دوم، تهران، نگاه بینه، ۱۳۸۷.

- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، *ترمینولوژی حقوق*، چ چهاردهم، تهران، کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۳.

- حسینی، سید محمدرضا، *قانون اجرای احکام مدنی در رویه قضایی*، زیرنظر محمد صالحی‌رادی، چ دوم، تهران، نگاه بینه، ۱۳۸۴.

- حکیمی تهرانی، محمدمهدي، «قاعده استیفا در قانون مدنی»، *دانش‌پژوهان دانشگاه مفید*، ش ۱۴، پاییز ۱۳۸۷، ص ۷۰-۴۶.

- صدرزاده افشار، سیدحسین، *آیین دادرسی مدنی و بازرگانی دادگاه‌های عمومی و انقلاب*، چ دهم، تهران، جهاد دانشگاهی، ۱۳۸۷.

- عدل، مصطفی، *حقوق مدنی*، به کوشش محمدرضا بندرچی، قزوین، بحرالعلوم، ۱۳۷۳.

- عمید، حسن، *فرهنگ فارسی عمید*، چ سی

۱۷ - علی مهاجری، *شرح جامع قانون اجرای احکام مدنی*، ج ۲، ص ۶۱.

۱۸ - غیر از شهرستان محل استقرار واحد اجرای احکام مدنی.

۱۹ - علی مهاجری، همان، ج ۲، ص ۵۹-۶۰.

۲۰ - سید محمدرضا حسینی، *قانون اجرای احکام مدنی در رویه قضایی*، زیرنظر محمد صالحی‌رادی، ص ۱۷۷.

۲۱ - *قانون اجرای احکام مدنی*، ماده ۱۰۰.

۲۲ - محمدجعفر جعفری لنگرودی، *مبسوط در ترمینولوژی حقوق*، ج ۲، ص ۱۲۳۵-۱۲۴۳، به نقل از: منصور اباذری فومشی، همان، ص ۲۱۰.

۲۳ - ناصر کاتوزیان، همان، ص ۱۸۶-۲۰۳.

۲۴ - سید محمدرضا حسینی، همان، ص ۱۸۰.

۲۵ - برای دین نظرات مشورتی اداره حقوقی دادگستری، ر.ك: همان، ص ۱۸۰-۱۸۲.

۲۶ - همان، ص ۱۸۳.

۲۷ - علی مهاجری، همان، ج ۲، ص ۷۱ و ۷۲.

۲۸ - همان، ص ۷۴.

۲۹ - سید جلال‌الدین مدنی، *آیین دادرسی مدنی*، ج ۳، ص ۱۱۹-۱۲۰.

۳۰ - همان، ص ۱۲۲.

۳۱ - ر.ك: همان، ص ۱۲۰-۱۲۲.

۳۲ - منصور اباذری فومشی، همان، ص ۲۱۷.

۳۳ - همان، ص ۲۱۹.

۳۴ - بهرام بهرامی، *اجرای احکام مدنی*، ص ۳۷.

۳۵ - ر.ك: قانون اجرای احکام مدنی، ماده ۱۰۸.

۳۶ - علی مهاجری همان، ج ۲، ص ۸۶.

۳۷ - ر.ك: قانون اجرای احکام مدنی، ماده ۱۰۹ و ۸۶ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا.

۳۸ - منصور اباذری فومشی، همان، ص ۱۷۷.

۳۹ - همان، ص ۱۷۸.

۴۰ - علی مهاجری، همان، ج ۱، ص ۲۹۸ و ۲۹۹.

-
- و سوم، تهران، امیرکبیر، ۱۳۸۴.
- کاتوزیان، ناصر، *حقوق مدنی اموال و مالکیت*، چ هفتم، تهران، میزان، ۱۳۸۲.
- مدنی، سید جلال‌الدین، *آیین دادرسی مدنی*، تهران، کتابخانه گنج دانش، ۱۳۶۹.
- مهاجری، علی، *شرح جامع قانون اجرای احکام مدنی*، چ سوم، تهران، فکرسازان، ۱۳۸۶.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی