

بررسی اجرای سند رسمی

بررسی اجرای سند رسمی

در این نوشتار به بررسی اجرای سند رسمی می پردازیم.



اجرا به معنی روان ساختن، جاری کردن، انجام دادن و به جریان انداختن است [۱] و در معنای حقوقی اقدام به اعمالی برای مرحله به عمل در آوردن حکم (یا مفاد سند لازم الاجرا) را گویند. [۲] سند به مفهوم عام، در لغت به معنای «آن چه بدان اعتماد کنند» آمده است و به مفهوم خاص و در اصطلاح حقوقی طبق ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی «سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوا یا دفاع قابل استناد باشد.» [۳]

قانون مدنی اسناد را به دو دسته رسمی و عادی تقسیم کرده است. ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی در مورد اسناد رسمی چنین بیان می کند:

«اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است.»
اسناد رسمی را به چهار دسته تقسیم نموده اند: [۴]

۱- اسناد قانونی مانند قانونها و فرمانها.

۲- اسناد اداری مانند دستورهای صادره از ادارات لشکری و کشوری.

۳- اسناد قضایی مانند احکام و قرارهای دادگاه و صورت مجلسها و غیره.

قدرت اجرایی سند رسمی

اسناد رسمی دارای قدرت اجرایی می‌باشند و این امتیاز اسناد رسمی را از اسناد عادی متمایز می‌نماید که می‌توان برای اجرای مفاد آن متوسل به صدور اجراییه از طریق ثبت و بدون حکم دادگاه گردید. [۵]

به موجب ماده ۹۲ قانون ثبت «مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجرا است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد.» ماده ۹۳ ق.ت نیز مقرر می‌دارد «کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجرا است.»

البته باید توجه داشت تنها اسنادی از امتیاز لازم الاجرا بودن برخوردارند که در قانون پیش بینی شده باشد. دسته‌ای از این اسناد را اسناد رسمی پیش بینی شده در مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت تشکیل می‌دهد. پس تمام اسناد رسمی از چنین امتیازی برخوردار نیستند.

مثلاً سند مالکیت که یک سند رسمی است در هیچ قانونی به لازم الاجرا بودن آن اشاره نشده است. در نتیجه اگر ملکی دارای سند رسمی باشد و شخصی آن را غصب نماید، مالک راهی جز مراجعه به دادگستری و گرفتن حکم لازم الاجرای خلع ید ندارد. [۶]

اجرای سند رسمی

اسناد رسمی اصولاً در مورد دیون و اموال منقول قابل اجرا است و استثنای آن نیز عین منقولی است که در تصرف شخص ثالثی است که مدعی مالکیت عین می‌باشد؛ این مورد نیز مخصوص ادعای مالکیت عین است نه تصرف مال به علی چون اجاره، ودیعه و عاریه. [۷]

مطابق یک رای وحدت رویه [۸] «...حکم ماده ۹۲ قانون ثبت اسناد و املاک مبنی بر اینکه مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج به حکمی از محاکم دادگستری لازم الاجرا است، منافات و مغایرتی با حق و اختیار اقامه دعوا در دادگاههای دادگستری ندارد و لازم الاجرا بودن اسناد مزبور مزیتی است که در قانون برای چنین اسنادی در نظر گرفته شده تا صاحبان حق بتوانند از هر طریقی که مصلحت و مقتضی می‌دانند برای احقاق حق خود اقدام نمایند.»

به طور کلی آنچه در خصوص اجرای اسناد رسمی مورد استناد می‌باشد، آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی است.

شرایط صدور اجراییه در مورد اسناد رسمی [۹]

۱- وجود سند: اجراییه ثبتی بر مبنای سند لازم الاجرا (مطابق ماده ۹۲ و ۹۳ ق.ت) صادر می‌شود.

۲- سند رسمی لازم الاجرا منجز و محقق الوقوع باشد. [۱۰]

۳- صلاحیت مرجع صادر کننده

۴- وجود مینا و جهت قانونی برای صدور اجراییه [۱۱]

۵- تقاضای ذی نفع [۱۲] و [۱۳]

مراجع صادر کننده اجراییه

برابر با ماده یک آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا « درخواست اجرای مفاد اسناد رسمی از مراجع زیر به عمل می آید:

الف) در مورد اسناد رسمی لازم الاجرا نسبت به دیون و اموال منقول و املاک ثبت شده و نیز املاک مورد وثیقه و اجاره (مشمول قانون روابط مالک و مستاجر) اعم از اینکه ملک مورد وثیقه و اجاره ثبت شده یا نشده باشد، از دفتر خانه ای که سند را ثبت کرده است. در مورد سایر اسناد راجع به املاکی که ثبت در دفتر املاک نشده است، برای اجراء مفاد سند، ذی نفع باید به دادگاه مراجعه کند.

ب) در مورد وجه یا مال موضوع قبوض اقساطی از ثبت محل و در این مورد باید عین تصویر گواهی شده قبوض اقساطی و سند، پیوست درخواست نامه به ثبت محل داده شود. در تهران درخواست نامه اجرایی قبوض اقساطی به اجراء داده می شود.

ج) در مورد مهریه و تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق شده، نسبت به منقول و سایر تعهدات (به استثنای غیرمنقول) از دفتری که سند را تنظیم کرده است و نسبت به اموال غیرمنقول که به ثبت دفتر املاک رسیده است، از دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند.

د) در موردی که موجر با درخواست وصول وجه قبوض اقساطی فسخ و تخلیه مورد اجاره را بخواهد، باید به دفتر اسناد رسمی مربوطه مراجعه کند.»

درخواست صدور اجراییه

صدور اجراییه بایستی طی درخواست نامه، طبق فرم مخصوص تنظیم گردد و شامل نکات زیر باشد:

۱- نام، نام خانوادگی، شماره شناسنامه، محل صدور آن، نام پدر، تاریخ تولد، کدملی، محل اقامت درخواست کننده اجراییه یا نماینده قانونی او و شماره دفترخانه ای که سند در آن ثبت شده و یا قبوض اقساطی صادر گردیده است.

۲- نام، نام خانوادگی، شماره شناسنامه، محل صدور، نام پدر، تاریخ تولد، کدملی، محل اقامت متعهد و در صورت فوت متعهد، نام و مشخصات ورثه او. هرگاه بین ورثه محجور یا غایب وجود داشته باشد باید نام و مشخصات نماینده قانونی محجور یا غایب معین گردد و متعهدله یا نماینده قانونی او موظف است ورثه متعهد را معرفی و در این مورد احتیاجی به تسلیم گواهی حصر وراثت نیست. در صورت عجز متعهدله از معرفی ورثه □ دفترخانه و اجرای ثبت تکلیفی نخواهد داشت.

۳- موضوعی که اجراء آن تقاضا شده است، اگر راجع به چگونگی اجراء مورد درخواست توضیحی دارد باید قید کند.

۴- تصریح به مطالبه خسارت تاخیر تادیه در مورد بانکها و مراجعی که قانوناً حق دریافت آن را دارند.

۵- شماره و تاریخ مستند درخواست صدور اجرائیه.

تبصره - هرگاه درخواست اجراء از طرف وکیل یا مدیر شرکت یا ولی یا قیم یا سایر نمایندگان قانونی متعهدله به عمل آمده باشد باید مدارکی که سمت متقاضی را محرز بدارد پیوست شود و اگر اختیار انجام تعهد با متعهدله باشد با توجه به ماده ۲۲۶ قانون مدنی [۱۴] باید اخطار یا اظهارنامه رسمی را نیز که طی آن مطالبه به عمل آمده پیوست درخواست نامه کند. (ماده ۳ آییننامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا)

مراحل اجرای اسناد رسمی

الف) ابلاغ اجرائیه

پس از صدور اجرائیه عملیات اجرایی آغاز می شود و اولین مرحله عملیات اجرایی، ابلاغ اجرائیه می باشد. ابلاغ هم به این صورت است که مأمور اجرا مکلف است ظرف ۴۸ ساعت از زمان دریافت اوراق اجرائیه، یک نسخه از آن را به شخص متعهد تسلیم و در نسخه دیگر با ذکر تاریخ با تمام حروف، رسید بگیرد. اگر متعهد از رویت یا امضاء اجرائیه امتناع کند مأمور مراتب را شخصاً و کتباً گواهی خواهد کرد. (ماده ۱۵ آییننامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا)

البته باید توجه داشت در مورد برخی املاک، مالکان رضایت می دهند که ملکشان وثیقه دین مدیون قرار گیرد. اسناد اینگونه وثیقه ها منتهی به صدور اجرائیه می شود و رویه ادارات ثبت نسبت به ابلاغ اجرائیه یکسان نیست اما می توان گفت چون در این قبیل موارد ابلاغ اجرائیه هم به بدهکار و هم به مالک مورد وثیقه ضرورت دارد لذا اجرائیه باید به بدهکار و مالک (منقول یا غیرمنقول) ابلاغ شود.

ب) اجرا

متعهد باید ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه مفاد آن را به اجرا بگذارد و یا ترتیبی برای پرداخت دین خود معین کند و یا مالی معرفی کند که اجرای سند را میسر گرداند و اگر خود را قادر به اجرای مفاد اجرائیه نداند باید ظرف همان مدت، فهرست دارایی های خود را به مسئول اجرا بدهد و اگر مالی ندارد صریحاً اعلام کند. بدهکاری که در مدت مذکور قادر به پرداخت دین خود نبوده مکلف است هر موقع که متمکن از پرداخت تمام یا قسمتی از بدهی خود گردد آن را بپردازد.

بستانکار نیز می تواند هر وقت مالی از مدیون به دست آید به تعقیب اجرائیه و استیفای طلب خود اقدام کند. (ماده ۲۱ آییننامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا)

ج) بازداشت [۱۵] اموال در اجرای اسناد رسمی

در مورد بازداشت اموال ابتدا به بازداشت اموال منقول سپس بازداشت اموال نزد ثالث و در نهایت به بازداشت اموال غیر منقول اشاره می‌شود.

۱) در بازداشت اموال منقول مراحل زیر صورت می‌گیرد:

مرحله اول - تقاضای متعهدله [۱۶]

مرحله دوم - ارزیابی [۱۷]

مرحله سوم - تعیین حافظ [۱۸] و [۱۹]

مرحله چهارم - تنظیم صورت مجلس [۲۰] اشیاء بازداشت شده [۲۱]

۲) بازداشت اموال نزد شخص ثالث [۲۲]

۳) بازداشت اموال غیرمنقول

بازداشت اموال غیرمنقول نیز مانند منقول است. (ماده ۸۵ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا) هرگاه ملک مورد بازداشت ثبت شده باشد اداره ثبت در ستون ملاحظات دفتر ثبت املاک، بازداشت را یادداشت می‌نماید. (ماده ۸۷ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا) هرگاه ملک مورد بازداشت ثبت نشده باشد مطابق شقوق ذیل رفتار خواهد شد:

۱- هرگاه ملک مزبور از طرف متعهد تقاضای ثبت شده 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 طرف کسی دیگر تقاضای ثبت شده و به متعهد هم منتقل نشده باشد یا اینکه اساساً مورد بازداشت جزو نقاطی که به ثبت عمومی گذارده شده نباشد، مراتب به اجرا اطلاع داده می‌شود. (ماده ۸۸ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا)

د) مزایده و حراج

پس از بازداشت مال براساس حق موجود در سند رسمی، برای رسیدن به حق متعهد له سند اقدام به برگزاری حراج و مزایده می‌شود. تفاوت مزایده و حراج در این است که مزایده مجموعه اقداماتی است که پس از بازداشت مال و ارزیابی آن، در اسناد رسمی بدون وثیقه (اسناد ذمه ای [۲۳]) برای فروش مال انجام می‌شود اما حراج مجموعه اقداماتی است که در مورد فروش مال بدهکار در اسناد وثیقه ای [۲۴] انجام می‌گیرد. [۲۵]

بعد از مزایده مال مورد مزایده به موجب سند رسمی به برنده مزایده یا بستانکار منتقل می‌شود، آن سند را سند انتقال اجرائی می‌نامند.

توقیف عملیات اجرایی در اسناد رسمی

در موارد زیر عملیات اجرایی با قرار دادگاه صالح [۲۶] متوقف می‌شود:

(۱) در صورتی که دلایل شکایت قوی باشد.

(۲) در اجرای سند رسمی ضرر جبران ناپذیر باشد.

(۳) ادعای مجعولیت سند رسمی در مراجع قضایی پس از صدور قرار مجرمیت و موافقت دادستان با قرار مجرمیت (ماده ۹۹ قانون ثبت)

خاتمه عملیات اجرایی

عملیات اجرایی در مورد اسناد رسمی به یکی از راه‌های زیر پایان می‌یابد:

(۱) فروش مال از طریق حراج یا مزایده

(۲) اجرای تعهدت از طرف متعهد

(۳) پرداخت طلب بستانکار

(۴) تحویل مال منقول

منابع:

[۱] - معین، محمد؛ فرهنگ فارسی، تهران، زرین، ۱۳۸۲

[۲] - رضایی رجانی، ولی الله؛ اجرای احکام مدنی، تهران، انتشارات جاودانه، ۱۳۸۵، چاپ اول، ص ۱۹

[۳] - شمس، عبدالله؛ آیین دادرسی مدنی، تهران، انتشارات دراک، ۱۳۸۷، چاپ یازدهم، جلد سوم، ص ۱۳۶، ش ۲۳۳

[۴] - همان، ش ۲۴۱، ص ۱۴۰

[۵] - آدابی، حمیدرضا؛ حقوق ثبت تخصصی، تهران، انتشارات جنگل، ۱۳۸۸، چاپ اول، ص ۲۴۷

[۶] - شمس، عبدالله؛ آیین دادرسی مدنی، ش ۲۴۸، ص ۱۴۲

[۷] - میرزایی، علیرضا؛ حقوق ثبت کاربردی، تهران، انتشارات بهنامی، ۱۳۸۳، چاپ اول، ص ۲۲۸

[۸] - رای وحدت رویه هیات عمومی دیوان عالی کشور به شماره ۱۲ - ۱۶/۳/۱۳۶۰

[۹] - اجراییه ورقه ای است که به دنبال درخواست ذی نفع از مراجع رسمی (خواه مراجع قضایی، اداری یا ثبتی) برای استیفای حق صادر می گردد. در مورد اسناد رسمی منظور اجراییه ای است که از مرجع ثبتی (واحد های ثبتی و دفاتر اسناد رسمی) بر مبنای وجود یک سند لازم الاجرا صادر می گردد.

[۱۰] - صدور اجراییه نسبت به سند رسمی موقعی جایز است که مدلول سند رسمی صریح بوده و بدون احتیاج به رسیدگی دیگری قابل اجرا باشد. بنابراین نمی توان نسبت به سندی که در دادگاه های دادگستری مورد رسیدگی است صدور اجراییه را تقاضا کرد.

[۱۱] - حق مطالبه اجرای مفاد سند رسمی باید بر مبنای جهات قانونی باشد و شخصی که اجراییه علیه او صادر می شود باید مطابق جهات قانونی مدیون تلقی شود.

[۱۲] - آدابی، حمیدرضا؛ حقوق ثبت تخصصی، تهران، انتشارات جنگل، ۱۳۸۸، چاپ اول، ص ۲۶۰

[۱۳] - البته در صورت فوت متعهدله هرکس از وراثت می تواند با احراز سمت و وراثت خود به نسبت سهم الارث خود تقاضای صدور اجراییه بنماید و در صورتی که اجراییه در جریان باشد می توانند نسبت به تعقیب عملیات اجرایی اقدام نمایند ولی تادیه وجه و یا تسلیم مال مورد تعهد به وراثت موکول به ارائه گواهی حصر وراثت و تسویه حساب مالیاتی خواهد بود.

[۱۴] - ماده ۲۲۶ قانون مدنی: «در مورد عدم ایفای تعهدات از طرف یکی از متعاملین طرف دیگر نمی تواند ادعای خسارت نماید مگر اینکه 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.»

[۱۵] - توقیف کردن اموال جهت اجرای مفاد سند.

[۱۶] - ماده ۴۱ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا: «بازداشت اموال متعهد به درخواست متعهد له صورت می گیرد و مأمور اجرا با حضور نماینده دادگستری و در صورت لزوم با حضور مأمور نیروی انتظامی و با معرفی متعهدله اقدام به بازداشت اموال متعلق به متعهد را می نماید، حاضر نبودن متعهد یا بستگان یا خادمینش و نیز بسته بودن محلی که مال در آن است مانع بازداشت مال نیست.»

[۱۷] - ماده ۴۲ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا: «در صورتی که دین و متفرعات تا سی میلیون ریال ارزش داشته باشد و مال معرفی شده حسب الظاهر بیش از مبلغ مزبور به تشخیص مأمور اجرا ارزش نداشته باشد، بدون نظر کارشناس از اموال مدیون بازداشت خواهد کرد.»

در غیراینصورت مأمور اجراء در موقع بازداشت اموال نظر کارشناس رسمی را جلب خواهد کرد و از اموال متعهد معادل طلب و یک تا دو عشر اضافه بازداشت می کند اگر مال مورد بازداشت غیرقابل تجزیه و بیش از میزان مذکور فوق باشد تمام آن بازداشت می شود. تبصره - چنانچه مأمور اجرا نتواند ارزش مال را تعیین نماید از خبره محلی استفاده می شود.»

[۱۸] - کسی که ادارات اجراء اسناد رسمی مال توقیف شده را نزد او به امانت گذارند تا حفظ و نگهداری کند.

[۱۹] - ماده ۴۳ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا «اموالی که باید بازداشت شود در همان جایی که هست بازداشت می شود در صورت لزوم به جای محفوظی نقل می گردد. در هر حال باید مال بازداشت شده به حافظ سپرده شود، در صورت عدم توافق متعهدله در انتخاب حافظ انتخاب او با مأمور اجراء است.»/ماده ۴۴ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا «کسی که مال بازداشت شده را به عنوان حافظ دریافت می کند به اعتراض او به بازداشت پس از قبول مال به عنوان حافظ در ادارات ثبت ترتیب اثر داده نخواهد شد.»

ماده ۴۵ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا «حافظ باید به قدر امکان دارائی داشته باشد و حتی المقدور بدون نقل مال مورد بازداشت به جای دیگر تعهد حفاظت مال را بکند. تبصره - مأمور اجراء اگر در انتخاب حافظ واجد شرایط امانت و شرایط دیگر راجع به امین تقصیر کند، با حافظ متضامناً مسئول خواهد بود.»

[۲۰] - سندی است که مقامی رسمی در جریان اجرای مفاد سند، عملی را در آن ثبت می کند.

[۲۱] - ماده ۶۴ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا «قبل از بازداشت اموال باید صورتی مرتب شود که در آن اسامی و توصیف کلیه اشیاء بازداشت شده نوشته شود و در صورت لزوم کیل و وزن و عدد اشیاء معین شود و در مورد طلا و نقره آلات هرگاه عیار آنها معین باشد در صورت مجلس قید می گردد و در جواهر عدد و اندازه و صفات و اسامی آنها معین می شود.»

در کتب اسم کتاب و مصنف و تاریخ طبع - در تصویر و پرده های نقاشی موضوع پرده و طول و عرض آنها و اسم نقاش اگر معلوم باشد - در نوع مال التجاره تعداد عدل تصریح می شود. در سهام و کاغذهای قیمتی عدد و قیمت اصلی و نوع آنها در صورت مجلس معین می شود و همچنین در صورت ریز اشیاء نو یا مستعمل بودن آنها باید قید گردد.

تبصره ۱- عدد و کیل و وزن باید با تمام حروف نوشته شود و صورت مجلس باید به امضاء و مهر مأمور اجرا برسد.

تبصره ۲- اگر در صورت ریز اشیاء، سهو و اشتباهی به عمل آید در آخر صورت تصریح و به امضاء مأمور اجراء و حاضرین می رسد. تراشیدن و پاک کردن و نوشتن بین سطرها ممنوع است.

تبصره ۳- حتی المقدور صورت مجلس روی برگ های چاپی تنظیم خواهد شد.»

[۲۲] - ماده ۷۴ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا «هرگاه متعهدله اظهار نماید که وجه نقد یا اموال منقول متعهد نزد شخص ثالثی است آن اموال و وجوه تا اندازه ای که با دین متعهد و سایر هزینه های اجرائی برابری کند بازداشت می شود و بازداشت نامه به شخص ثالث ابلاغ واقعی و نیز به متعهد هم طبق مقررات ابلاغ می شود اعم از اینکه شخص ثالث شخص حقیقی یا حقوقی و اعم از اینکه دین او حال باشد یا مؤجل.»

[۲۳] - اسناد حاکی از تعهد مدیون به پرداخت وجه نقد یا پرداخت جنس یا تعهد به فعل معین که در اصطلاحات ثبتی در معنی مقابل اسناد مربوط به معاملات با حق استرداد بکار می‌رود.

[۲۴] - اسنادی است که دلالت بر عقد رهن یا معامله با حق استرداد یا بیع شرط کند 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.

[۲۵] - آدابی، حمیدرضا؛ حقوق ثبت تخصصی، ص ۲۸۰

[۲۶] - دادگاه محلی که در حوزه آن دستور اجرا داده شده است.

منبع: حقوق گستر