

تحلیل حقوقی و افتراقی روند اجرای اسناد وثیقه ای و ذمه ای

(تاریخ دریافت ۱۴۰۱/۱۲/۱۵، تاریخ تصویب ۱۴۰۲/۰۳/۱۸)

فرهنگ حاجی زاده

پژوهشگر و مولف کتب حقوقی

چکیده

اجراییه، ورقه ای است که برای اجرای حکم، صادر می شود. مراحل صدور اجراییه، بعد از آن که حکم دادگاه قطعی شد، انجام می گیرد. امکان اعتراض و ابطال اجراییه، در قانون، پیش بینی شده است. به اجراییه هایی که از مراجع صدور اجراییه ثبتی به موجب سند رسمی لازم الاجرا صادر می شوند، اجراییه ثبتی می گویند که آنها نیز به موجب قانون، قابل ابطال می باشند. اسناد باوثیقه که در واقع یک نوع حق عینی تبعی می باشند از مزایای خاص در روند اجرا برخوردار می باشند و این امتیازات آنها را از سایر مطالبات متمایز نموده و به آنها برتری خاصی می بخشد. اسناد داری وثیقه یعنی اسناد مربوط به املاکی که با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط نذر خارج یا به عنوان قطعی با شرط وکالت منتقل شده و کلیه معاملات شرطی و رهنی راجع به اموال غیر منقول و به طور کلی اسناد مربوط به معاملات با حق استرداد. در کتاب ترمینولوژی حقوق دکتر جعفری لنگرودی سند ذمه ای چنین تعریف شده است: سندی است حاکی از تعهد مدیون به پرداخت وجه نقد یا پرداخت جنس (که کلی آن جنس بر عهده اوست) مانند سند تعهد پرداخت چند خروار گندم. بیشتر در معنی اول به کار می رود. با توجه به اهمیت موضوع و تشابه مطروحه در این راستا در پژوهش حاضر قصد داریم به تحلیل حقوقی و افتراقی روند اجرای اسناد وثیقه ای و ذمه ای بپردازیم. روش پژوهش از نوع تحلیلی-توصیفی بوده و ابزار گردآوری اطلاعات فیش بردازی می باشد.

واژگان کلیدی: اسناد وثیقه ای، دین، اجراییه ثبتی، برگه اجراییه، اجرای حکم،

اسناد ذمه ای، اداره ثبت اسناد، سند رسمی

بخش اول: کلیات

بند اول: تعریف سند رسمی طبق قانون مدنی

طبق ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی «اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است». بر این اساس، سندی رسمی است که علاوه بر شرایط فوق که برای سند ذکر شده حاوی سه شرط مندرج در ماده ۱۲۸۷ یعنی تنظیم نزد مأمورین رسمی، در حدود صلاحیت آنها و با رعایت مقررات قانونی نیز باشد. این سه شرط سبب استحکام بیشتر اسناد رسمی در مقابل سند عادی می‌گردد. با توجه به تعریف سند رسمی معلوم می‌گردد که اسناد رسمی از جانب سه دسته اداره ثبت، دفاتر اسناد رسمی و سایر مأمورین رسمی تنظیم می‌گردد و هر کدام این سه دسته باید در حدود صلاحیت خود و بر طبق مقررات قانونی اقدام نمایند والا معتبر نخواهد بود و همچنین غیر از اسناد مذکور سایر اسناد عادی است. البته در برخی موارد، اسناد عادی دارای اعتبار سند رسمی می‌گردند. در این خصوص ماده ۱۲۹۱ ق.م. مقرر داشته: «اسناد عادی در دو مورد اعتبار اسناد رسمی را داشته درباره طرفین و وراث و قائم مقام آنان معتبر است:

- ۱- اگر طرفی که سند (بر) علیه او اقامه شده است صدور آن را از منتسب‌الیه تصدیق نماید.
- ۲- هرگاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آن را تکذیب یا تردید کرده فی الواقع امضا یا مهر کرده است.^۱

بند دوم: تعریف سند رسمی از نظر قانون ثبت

گرچه در قانون ثبت تعریف خاصی از سند رسمی نشده است ولی از مطالعه مجموع مواد مربوط چنین استنباط می‌شود که سند رسمی از نظر قانون ثبت سندی است که مطابق قوانین در دفاتر اسناد رسمی یا دفاتر ازدواج و طلاق ثبت شده باشد. بنابراین سند رسمی از نظر قانون ثبت اخص است از سند رسمی مذکور در ماده ۱۲۸۷ ق.م، به این توضیح که هر سندی که از نظر قانون ثبت رسمی است از نظر قانون مدنی هم رسمی است، زیرا به تصریح ماده ۱۲۸۷ ق.م اسناد ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی یا در اداره ثبت اسناد و املاک رسمی است. اما ممکن

است سندی از نظر قانون مدنی سند رسمی باشد ولی از نظر قانون ثبت، سند رسمی به آن گفته نشود مانند شناسنامه که چون توسط مأمور ذیصلاح و مطابق مقررات صادر گردیده است، بنا بر تعریف قانون مدنی رسمی است ولی چون در دفتر اسناد رسمی تنظیم شده است در عرف ثبتی و از نظر قانون ثبت به آن سند گفته نمی شود.^۱ اسناد رسمی لازم الاجرامورد نظر قانون ثبت بدون احتیاج به حکم دادگاه قابل اجرا است (مواد ۹۲ و ۹۳ ق.ت.ث.) و اگر اختلاف و اشتباهی در تنظیم و ثبت آن حادث شود چنانچه قبل از تنظیم سند باشد در اداره کل امور اسناد و سردفتران و چنانچه بعد از تنظیم و ثبت سند باشد طبق بند ۷ ماده ۲۵ اصلاحی ق.ت.ث.^۲ در هیئت نظارت ثبت استان مربوطه و در صورت اعتراض در شورای عالی ثبت مورد بررسی قرار می گیرد.

بند سوم: تفاوت مفهوم سند رسمی در قانون مدنی و قانون ثبت

اصطلاح سند در حقوق ثبت متفاوت با اصطلاح سند در حقوق مدنی است. چه در حقوق مدنی، سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.^۳ چنانکه ملاحظه می شود در این تعریف، سند از جنبه اثباتی آن تعریف شده است و نه این که هم به جنبه ثبوتی آن توجه شود و هم به جنبه اثباتی آن. زیرا اگر نوشته حاوی حقی نباشد چگونه می توان در مقام دعوی یا دفاع به آن استناد کرد. به همین جهت باید گفت هر نوشته ای قابلیت استناد در دعوی یا دفاع را ندارد. چرا که دعوی اصولاً در باره حق است یکی خود را صاحب حق می داند و دیگری جق او را منکر است و ادعا می کند که خودش صاحب حق است، در این حالت یعنی نزاع طرفین در باره حق، نوشته ای که در آن از حقی سخن گفته شده است نمی تواند در دادگاه ارائه و ابراز شود. در بحث حاضر «سند ثبتی» که می توان به آن سند رسمی نیز گفت، نوشته ای است که دلالت بر وجود حقی به نفع یک شخص می کند (ثبوت حق) و در صورت لزوم خود این نوشته می تواند ثبوت حق موضوع آن را بدون این که نیاز به دلیل دیگری باشد اثبات کند (اثبات حق). بنابراین «شکست سند» یعنی انجام اعمالی که

^۱ - شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک، انتشارات جهاددانشگاهی، چاپ هشتم، ۱۳۸۰، ص ۱۴۰.

^۲ - بند ۷ ماده ۲۵ اصلاحی ق.ت.ث «هرگاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی

پیش آمد رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیئت نظارت استان خواهد بود.»

^۳ - ماده ۱۲۸۴ ق.م.

به حق جنبه رسمی می دهد و این اعمال عبارت از نوشتن است و شامل دو عمل است: یکی تنظیم سند و دیگری ثبت سند.

بخش دوم: بررسی اجمالی و کلی تفاوت های اجراییه ثبت و اجراییه دادگاه

الف: اجراییه ثبتی را دفترخانه اسناد رسمی یا اجرای ثبت یا اداره ثبت صادر می کند در صورتی که اجراییه دادگاه را اجرای دادگاه ماده ۵ قانون اجرای احکام مدنی اعلام میدارد: در صدور اجراییه با دادگاه نخستین است.^۱

ب: تقاضای صدور اجراییه به ضمیمه سند یا حتی نوشتن شماره و تاریخ سند در آن برای صدور دستور صدور اجراییه توسط مراجع ثبتی کافی است. در صورتی که برای صدور دستور اجراییه دادگاه، باید در زمان تقدیم درخواست صدور اجراییه، حکم قطعی یا قرار اجرای موقت حکم به محکوم علیه ابلاغ شده باشد.^۱

ج: اجراییه ثبتی مشمول مرور زمان نمی شود. در صورتی که اجراییه دادگاه مشمول مرور زمان می شود. یعنی اگر اجراییه ثبتی صادر و ابلاغ شد، عملیات اجرائی دنبال می شود و تا آخرین مرحله ادامه می یابد و حال آن که در اجراییه دادگاه: «هرگاه از تاریخ صدور اجراییه بیش از ۵ سال گذشته و محکوم عملیات اجرائی را تعقیب نکرده باشد، اجراییه بلا اثر تلقی می شود و در این مورد اگر حق اجراء وصول نشده باشد دیگر قابل وصول نخواهد بود. محکوم له می تواند مجدداً از دادگاه تقاضای صدور اجراییه نماید ولی در مورد اجرای هر حکم فقط یک بار حق اجراء دریافت می شود.^۲

د: در اجراییه ثبتی سند به طور (قطعی، دائمی) اجراء می شود و سخن از اجرای موقت سند نیست. در صورتی که در اجراییه دادگاه ممکن است حکم به طور موقت اجراء شود.

ه: در اجراییه ثبتی، تقاضای صدور اجراییه به صورت فرم های چاپی رسمی در اختیار ذینفع فراتر می گرد و او باید درخواست خود را در این فرم ها بنویسد و آن را تکمیل و امضاء کند و به مقام صالح تسلیم نماید.^۳ در صورتی که در اجراییه دادگاه، فرم خاصی برای تقاضای صدور

^۱ - مهاجری، علی، شرح جامع اجرای احکام مدنی، ج اول، ص ۱۸ و ۱۹.

^۲ - مهاجری، علی، شرح جامع اجرای احکام مدنی، ج دوم، ص ۲۷۰.

^۳ - ماده ۳ آ.ا.م.ا.ر.

اجرائیه در نظر گرفته شده است و درخواست کتبی محکوم له پذیرفته می شود. نهایت این که محکوم له باید گواهی قطعیت دادنامه را ضمیمه درخواست کتبی خود کند.

بخش سوم: بررسی نحوه و رویه اجرا در اسناد دارای وثیقه

اسناد با وثیقه که در واقع یک نوع حق عینی تبعی می باشند از مزایای خاص این حق برخوردار می باشند و این امتیازات آنها را از سایر مطالبات متمایز نموده و به آنها برتری خاصی می بخشد. در ادامه ضمن تعریف اسناد با وثیقه، مراحل اجرا در این گونه اسناد را بررسی می نماییم.

بند اول: تعاریف و اقسام اسناد دارای وثیقه

اسناد دارای وثیقه یعنی اسناد مربوط به املاکی که با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط نذر خارج یا به عنوان قطعی با شرط وکالت منتقل شده و کلیه معاملات شرطی و رهنی راجع به اموال غیر منقول و به طور کلی اسناد مربوط به معاملات با حق استرداد. اسناد استقراضی محسوب و از نظر قانون ثبت وام با وثیقه شمرده می شود.^۱ لذا سند وثیقه دلالت بر عقد رهن یا معامله با حق استرداد یا بیع شرط می کند. بنابراین اگر بدهکار ظرف مدت مقرر در سند بدهی خود را نپردازد، بستانکار می تواند از دفترخانه تنظیم کننده سند درخواست صدور اجراییه نماید.

الف: تعریف لغوی و اصطلاحی

۱- مفهوم لغوی: وثیقه در لغت به معنی «استوار» و «آنچه که بتوان به آن اعتماد کرد» و «محکم کاری کردن» می باشد^۲

۲- مفهوم اصطلاحی: وثیقه مالی است منقول یا غیر منقول که وام گیرنده تحت یکی از صور قانونی مانند رهن یا معاملات شرطی آن را نزد وام دهنده می گذارد و وام می گیرد که اگر در موعد مقرر آن را پس ندهد وام دهنده بتواند از محل فروش وثیقه، طلب خود را به صورت کلی یا جزیی وصول نماید.

^۱ - آقای شهری - غلامرضا - کتاب حقوق ثبت اسناد و املاک بند ۱۶۶.

^۲ - جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، ص ۷۳۵.

وثیقه مالی است که برای تضمین حسن انجام تعهد داده می‌شود. در این جا گرچه دین بالفعل وجود ندارد اما با توجه به ماده ۳۳ ق.ث.، قرارداد تضمین حسن انجام تعهد نیز در ردیف معاملات باحق استرداد قرار گرفته و اجرای آن طبق ماده ۳۴ اصلاحی ق.ث خواهد بود. ولی دادن وثیقه برای جبران خسارت ناشی از عهد شکنی تابع احکام رهن نیست و تابع ماده ۱۰ قانون مدنی است.^۱

ب: اقسام معاملات دارای وثیقه

۱- معامله با حق استرداد

معامله باحق استرداد: هر عقدی است که موضوع آن مال منقول یا غیرمنقول است که به عنوان وثیقه دین یا حسن انجام تعهد در اختیار قانونی بستانکار قرار داده می‌شود تا تحت شرایط قانونی در صورت امتناع مدیون از پرداخت دین از محل وثیقه، طلب خود را وصول کند.^۲

۲- معاملات رهنی

معامله رهنی عقدی است که به موجب آن مدیون مالی را برای وثیقه به داین می‌دهد ماده ۷۷۱ ق.م رهن عقد تبعی است و پیش از آن باید دین وجود داشته باشد تا برای تضمین آن مالی به وثیقه داده شود و به موجب عقد مذکور برای وام‌دهنده یک حق عینی بر آن مال ایجاد می‌شود.

۳- معاملات شرطی

معامله شرطی که منظور همان بیع شرط است و طبق ماده ۴۵۸ ق.م. به شرح ذیل تعریف شده است: «در عقد بیع متعاملین می‌توانند شرط نمایند که هرگاه بایع در مدت معینی تمام مثل ثمن را به مشتری رد کند خيار فسخ معامله را نسبت به تمام مبیع داشته باشد و همچنین می‌توانند شرط کنند که هرگاه بعض مثل ثمن را رد کرد خيار فسخ معامله را نسبت به تمام یا بعض مبیع داشته باشد؛ در هر حال، حق خيار تابع قرارداد متعاملین خواهد بود و هرگاه نسبت به ثمن قید تمام یا بعض نشده باشد خيار ثابت نخواهد بود مگر با رد تمام ثمن.» به عبارت دیگر بیع شرط

^۱ - کاتوزیان، ناصر، قانون مدنی در نظم حقوقی، انتشارات میزان، چاپ هفتم، ۱۳۸۷، ص ۴۷۹ و ۴۷۸.

^۲ - حسن زاده و آدابی، بهرام و حمیدرضا، اجرای مفاد اسناد رسمی، ص ۱۴.

عبارت است از بیعی که در آن شرط شود هرگاه بایع در مدت معین مثل ثمن را به مشتری رهن نماید حق فسخ آنرا داشته باشد.^۱

ج: تفاوت بین اقسام معاملات دارای وثیقه

۱- عقد رهن نسبت به راهن لازم است و مادامی که دین خود را نپرداخته، ملک وثیقه بدهی اوست و نمی تواند آنرا فسخ کند و نسبت به مرتهن جایز است و هر زمان می توان آنرا فسخ کند، معاملات با حق استرداد نسبت به طرفین لازم است و انتقال گیرنده مانند انتقال دهنده نمی تواند از حق وثیقه خود صرف نظر کند.

۲- قبض در رهن شرط صحت عقد است ولی در معاملات با حق استرداد شرط نیست.

۳- در رهن عین مرهونه متعلق به راهن بوده و مرتهن دارای حق وثیقه بر آن است بدین جهت منافع و نمائات مدت قرض، تابع عین مرهونه و از آن راهن است و در معاملات با حق استرداد عین مورد معامله در ظاهر به مالکیت انتقال گیرنده در می آید و بدین جهت، منافع آن در مدت حق استرداد تابع عین و متعلق به انتقال گیرنده است.

۴- در رهن در صورتی که در زمان عقد خسارت تاخیر تادیه برای پس از انقضای مدت معین نشده باشد مدیون ملزم به خسارت تاخیر تادیه نمی شود مگر اینکه بستانکار طلب خود را بوسیله دادخواست یا اظهارنامه مطالبه کرده باشد ولی در مورد معاملات با حق استرداد خسارت تاخیر تادیه از تاریخ انقضای مدت محسوب می شود^۲ خسارت تاخیر تادیه طبق نظر شورای نگهبان و مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص بانکها جائز می باشد و در مورد اشخاص و دیگران قابل لحاظ نیست.

بند دوم: خصوصیت اسناد وثیقه‌ای

کلیه معاملات فوق‌الذکر تحت یک عنوان کلی «معاملات وثیقه‌ای» شناخته می‌شود که مهم‌ترین خصوصیت آن عبارت است از:

^۱- امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج ۱، ص ۵۵۹.

^۲- همان، ص ۵۷۱ الی ۵۷۴.

الف - در معاملات وثیقه‌ای، مالک مال، آن را ضمن عقدی به وثیقه می‌دهد خواه بیع شرط باشد یا رهن یا هر عقد دیگر.

ب - مال مورد وثیقه به موجب این عقد از مالکیت مالک اولیه خارج نمی‌شود به همین دلیل، قانونگذار در ماده ۳۳ ق.ث. حق تقاضای ثبت را به انتقال‌دهنده داده است

بند سوم: ترتیب اجرا در اسناد دارای وثیقه

ترتیب اجرای اسناد وثیقه مربوط به اموال منقول و غیرمنقول طبق مقررات مندرج در ماده ۳۴ اصلاحی ق.ث و آ.ا.م.ا.ر است که ذیلاً در ۹ بند تشریح می‌گردد؛

الف: صدور اجرائیه

در کلیه معاملات با حق استرداد، شرطی و رهنی، بستانکار در صورت عدم پرداخت بدهی از طرف بدهکار در موعد مقرر در سند، می‌تواند وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم‌کننده سند درخواست نماید. درخواست اجرای سند باید حاوی نکات مذکور در موارد ۳ و ۴ آ.ا.م.ا.ر باشد.

الف - دفترخانه به تقاضای بستانکار برای وصول مطالبات قانونی وی اجرائیه صادر و به اداره ثبت ارسال می‌کند.

ب - بدهکار از تاریخ ابلاغ اجرائیه ۱۰ روز مهلت دارد تا نسبت به پرداخت بدهی اقدام نماید.^۱ در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام نکند، اداره ثبت بنا به تقاضای بستانکار یا بدهکار مورد معامله را ارزیابی و پس از قطعیت ارزیابی حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ قطعیت، نسبت به مزایده مال اقدام می‌نماید.

در ماده ۳۴ اصلاحی جدید و آیین‌نامه اجرایی آن، نسبت به ماده ۳۴ سابق تفاوت‌های زیر مشهود است:

۱ - در ماده ۳۴ اصلاحی جدید، ترتیب اجرای اسناد وثیقه راجع به اموال منقول و غیرمنقول یکسان است.

۲ - مواعد ۴ ماه و ۸ ماه مقرر در ماده ۳۴ سابق به ۱۰ روز کاهش یافته است.

^۱ - حسن زاده و آدابی، بهرام و حمیدرضا، اجرای مفاد اسناد رسمی، ص ۴۰.

۳ - حراج مورد وثیقه منتفی گردیده و وثیقه پس از ارزیابی و قطعیت آن از طریق مزایده به فروش گذارده می‌شود.

۴ - مبنای مزایده، بهای ارزیابی مورد وثیقه است که در صورت انقضای یکسال از تاریخ قطعیت ارزیابی مال غیرمنقول و تا قبل از تنظیم صورت مجلس مزایده به درخواست هر یک از طرفین ارزیابی قابل تجدید خواهد بود. (ماده ۳۴ اصلاحی و تبصره ۲ ماده ۱۰۱ آ.ا.م.ا.ر)

۵ - پس از آنکه مطالبات قانونی بستانکار و هزینه‌های اجرایی از محل فروش مورد وثیقه وصول گردید، چنانچه مازادی باشد به متعهد مسترد می‌گردد. (ماده ۱۲۶ آ.ا.م.ا.ر)

۶ - در صورتی که بستانکار قادر به استرداد مازاد بر طلب خود نباشد، در صورت تقاضا، به نسبت طلب، از مال مورد مزایده به وی واگذار می‌گردد. (تبصره ماده ۱۲۶ آ.ا.م.ا.ر)

۷ - در مواردی که وثیقه تکافوی طلب بستانکار را ننماید، او می‌تواند برای وصول مانده‌ی طلب خود به سایر اموال متعهد رجوع نماید. (قسمت اخیر ماده ۱۱۶ آ.ا.م.ا.ر)

۸ - مقررات فوق در مواردی هم که مال یا ملکی وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرارداده شود و عنوان رهن و معاملات باحق استرداد را نداشته باشد هم مجری خواهد بود. (تبصره یک ماده ۳۴ اصلاحی ق.ث و ماده ۱۰۵ آ.ا.م.ا.ر)

ب: ارزیابی

هرگاه متعهد ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید، اداره ثبت بنا به درخواست و معرفی هر یک از طرفین معامله (متعهد یا متعهدله) نسبت به ارزیابی مورد وثیقه اقدام می‌نماید. چنانچه معرفی کننده به مبلغ ارزیابی معترض باشد فقط می‌تواند ضمن امضای صورت مجلس اعتراض نماید و اگر طرف مقابل هم حاضر و به ارزیابی معترض باشد مکلف است به همین نحو عمل نماید. در این صورت، معترض باید حداکثر ظرف سه روز به اجرا مراجعه و با اطلاع از میزان دستمزد کارشناس، آن را پرداخت و قبض آن را به اجرا تسلیم و رسید دریافت نماید. در صورت عدم حضور هر یک از طرفین معامله، مراتب ارزیابی حداکثر ظرف ۳ روز از طرف اجرای ثبت به آنان که حاضر نبودند، ابلاغ می‌شود. در این حالت، میزان دستمزد کارشناس مجدد نیز در اخطار قید می‌گردد تا چنانچه مخاطب به ارزیابی معترض باشد ظرف ۵ روز از تاریخ ابلاغ، اعتراض خود را با پیوست کردن قبض

سپرده دستمزد کارشناس مجدد، به اجرا تسلیم نماید. در موارد فوق که به ارزیابی اعتراض می 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 می نماید و با تعیین مهلت مناسب به کارشناس اخطار می کند که اظهار نظر نماید. نظریه کارشناس مجدد، در هر حال، قطعی و غیر قابل اعتراض است.

ج: مزایده

مزایده: صورت خاصی از فروش مال که خریداران با هم رقابت کرده و هریک قیمتی بیش از آنچه که ابتدا به باع عرضه شده عرضه می نمایند ثمن آخرین قیمتی که عرضه شده و چون قیمت معینی که از طرف بايعی ماخذ و مبداء شروع مزایده و رقابت است رکن مزایده است.^۱ همچنین مزایده برابر آئین نامه اجرای ثبت عبارت است از صورت خاصی از فروش مال است که از منبع ارزیابی مال شروع شده و به پیشنهاد کننده بالاترین قیمت واگذار می شود.^۲ برابر ماده ۳۴ اصلاحی جدید در اجرای اسناد وثیقه تمامی مورد معامله ارزیابی و پس از قطعیت بهای آن حداکثر ظرف مدت ۲ ماه از تاریخ قطعیت، از طریق مزایده به فروش می رسد. ابراء ذمه مدیون نسبت به خسارت یا قسمتی از اصل نیز مانع از ارزیابی و مزایده تمام مورد وثیقه نخواهد بود. در این حالت، چنانچه مورد وثیقه به دلیل عدم وجود خریدار به بستانکار واگذار شود مبلغ ابراء شده به مدیون مسترد می گردد. قبل از برگزاری مزایده، اداره ثبت مکلف است پس از قطعیت بهای ارزیابی، آگهی مزایده مربوط به مال مورد وثیقه (اعم از منقول یا غیر منقول) را با رعایت مواد ۱۲۱ الی ۱۲۴ ا.ا.م.ا.ر تهیه و نسبت به انتشار آن در یک نوبت در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک ترین به محل اقدام کند و علاوه بر آن آگهی الصاقی نیز تهیه و به محل وقوع ملک، محل مزایده، ابنیه عمومی از قبیل شهرداری، بخشداری، فرمانداری، نیروی انتظامی، دادگستری و ثبت اسناد محل الصاق نماید. فاصله انتشار آگهی مزایده تا روز مزایده نباید از ۱۵ روز کمتر باشد. مزایده با حضور رئیس اداره یا مسؤول اجرا، متصدی مزایده و نماینده دادستان در یک جلسه از ساعت ۹ الی ۱۲ برگزار و شرکت در آن

^۱ - جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، ص ۶۴۰.

^۲ - حسن زاده و آدابی، بهرام و حمیدرضا، اجرای مفاد اسناد رسمی، ص ۱۱.

برای عموم آزاد است. در مزایده اموال منقول، مأمور اجرای مربوطه به جای مسؤول اجرا یا رئیس اداره شرکت می‌نماید. در صورتی که مورد وثیقه از طریق مزایده به فروش رود، پس از پرداخت مطالبات بستانکار و هزینه‌های اجرایی، چنانچه مازاد داشته باشد، به مدیون مسترد می‌گردد. در این حالت، اگر برنده مزایده نسبت به پرداخت بدهی‌های مربوط به مورد مزایده موضوع فراز ۶ بند "الف" ماده ۱۲۱ آ.ا.م.ا.ر اقدام نموده باشد، می‌تواند وجوه پرداختی را از محل مازاد مذکور مسترد نماید. چنانچه مورد وثیقه در جلسه مزایده خریدار پیدا نکند مال با دریافت حق الاجرا و حق مزایده به قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود به بستانکار واگذار شده و اگر مازاد بر طلب داشته باشد از بستانکار وصول می‌گردد. در این مورد نیز کلیه هزینه‌های موضوع فراز ۶ بند "الف" ماده ۱۲۱ فوق جزو مطالبات بستانکار محسوب و به موجب همان اجرائیه قابل وصول خواهد بود. (مواد ۱۲۵ - ۱۲۲ - ۱۲۹ آ.ا.م.ا.ر.) در صورتی که بستانکار قادر به استرداد مازاد بر طلب خود نباشد، به درخواست وی، نسبت به طلب، از مال مورد وثیقه به وی واگذار می‌گردد. (تبصره ماده ۱۲۶ آ.ا.م.ا.ر)^۱ بنابراین باتوجه به مقررات آیین‌نامه اجرا، مورد وثیقه در موارد زیر کلاً یا بعضاً به بستانکار واگذار می‌شود:

۱ - در حالتی که مورد وثیقه در جلسه مزایده خریدار پیدا نکند. در این صورت، مال با دریافت حق الاجرا و حق مزایده به قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود به بستانکار واگذار می‌گردد و چنانچه وثیقه تکافوی طلب بستانکار را ننماید وی می‌تواند برای وصول مانده‌ی طلب به سایر اموال متعهد رجوع کند. (مواد ۱۱۶ و ۱۲۶ آ.ا.م.ا.ر.)

۲ - در حالتی که مورد وثیقه در جلسه مزایده خریدار پیدا نکند و بستانکار نیز جهت تملیک تمام مورد وثیقه قادر به استرداد مازاد بر طلب خود نباشد. در این صورت، به تقاضای بستانکار به نسبت طلب، از مال مورد وثیقه به وی واگذار خواهد شد. (تبصره ماده ۱۲۶ آ.ا.م.ا.ر.)
توجه:

الف: در مزایده فروش نقدی است مگر اینکه متعهدانه فروش به نسیه را قبول و مدیون نیز مازاد را نقداً دریافت نماید و یا نسبت به مازاد نسیه را قبول کند که در هر صورت، خود مسؤول وصول خواهند بود.

^۱ - زاهدی، عاطفه، آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، ص ۹۷.

ب: رئیس و کارمندان اداره ثبت محل و اجرا، مباحثین فروش و نماینده دادستان، حق شرکت در مزایده به عنوان مشتری، به صورت مستقیم یا غیرمستقیم را ندارند. (ماده ۱۲۸ آ.ا.م.ا.ر.)

ج-: در جلسه مزایده صورت مجلس مزایده تنظیم می شود که باید به امضای مسؤولان امر، نماینده دادستان، خریدار و نیز مدیون و داین و یا نمایندگان آنها (در صورت حضور) برسد. (ماده ۱۳۵ آ.ا.م.ا.ر.)

د-: هرگاه مورد وثیقه رقبات متعدد باشد و برای هر یک از آنها خریدار جداگانه پیدا شود و جمع مبلغ خرید بیش از طلب بستانکار باشد، اقدام به فروش و تنظیم صورت مجلس مزایده می گردد. در صورتی که حاصل فروش بعضی رقبات کافی برای پرداخت بدهی گردد از تنظیم صورت مجلس برای بقیه خودداری می گردد. در این مورد، بدهکار می تواند برای فروش یک یا بعضی رقبات رعایت تقدم را درخواست نماید. درخواست مدیون برای تقدم و تأخر فروش در مواردی که مورد مزایده مال منقول باشد نیز قابل پذیرش است. (ماده ۱۴۴ آ.ا.م.ا.ر. و تبصره آن)

ز: در صورتی که مال مورد وثیقه از طریق مزایده به شخص ثالث فروخته شود، با تنظیم و امضای صورت مجلس مزایده عملیات اجرایی خاتمه می یابد. (تبصره ماده ۱۵۵ آ.ا.م.ا.ر.)

۵- در کلیه پرونده های اجرایی، هرگاه مال مورد مزایده به بستانکار واگذار شود، بدهکار می تواند تا قبل از تنظیم و امضای سند رسمی انتقال اجرایی یا تحویل مال (حسب مورد)، اقدام به پرداخت بدهی و هزینه های اجرایی نموده و از تنظیم سند انتقال یا تحویل مال منقول جلوگیری نماید. (تبصره ماده ۳۹ آ.ا.م.ا.ر.)

ل: عملیات مزایده در موارد زیر متوقف می شود: (ماده ۱۴۳ آ.ا.م.ا.ر.)

- ۱- وصول حکم^۱ یا دستور موقت یا قرار توقیف عملیات اجرایی.
- ۲- در صورتی که یکی از طرفین یا شخص ثالث به نظریه رئیس ثبت اعتراض کند، مزایده تا زمان صدور رأی هیئت نظارت متوقف می شود.
- ۳- صدور رأی هیئت نظارت یا شورای عالی ثبت مبنی بر ابطال عملیات اجرایی.

^۱ - حکم: در لغت به معنای «فرمان»، «دستور» آمده و در اصطلاح حقوقی حکم دادگاه رای است که به موجب آن اختلاف در آن دادگاه فسخ می شود.

۴- پرداخت کلیه مطالبات بستانکار و حقوق اجرایی.

ن: مواردی که فروش از درجه اعتبار ساقط است و آگهی مزایده باید طبق مقررات تجدید شود: (ماده ۱۳۸ آ.ا.م.ا.ر.)

۱- هرگاه فروش در روز، ساعت و یا محلی که در آگهی معین شده، به عمل نیاید.

۲- هرگاه بدون جهت قانونی مانع خرید کسی شود و یا بالاترین قیمتی که پیشنهاد شده را رد کنند.

۳- در صورتی که فروش بدون حضور نماینده دادسرا به عمل آید.

۴- در صورتی که مباشرین فروش و کارمندان ثبت محل در خرید شرکت کرده باشند.

ک: پس از تنظیم صورت مجلس مزایده و واگذاری مال به خریدار یا بستانکار، اجرا مکلف است وفق مواد ۱۳۹ و ۱۴۰ آ.ا.م.ا.ر اجرا پیش نویس سند انتقال اجرایی و اخطار حسن نیت را تهیه و پس از امضای رئیس ثبت جهت تنظیم سند انتقال به یکی از دفاتر اسناد رسمی ارسال نماید.

د: اعراض^۱ از رهن

با توجه به ماده ۷۸۷ ق.م. عقد رهن نسبت به رهن لازم و نسبت به مرتهن جایز است^۲ و براساس همین اختیار برای مرتهن است که او می تواند تا زمانی که دین بر ذمه رهن باقی است از رهن اعراض نماید. این موضوع در تبصره ۶ ماده ۳۴ اصلاحی ق.ث. مصوب ۱۳۵۱ در خصوص معاملات رهنی، پیش بینی شده بود. طبق تبصره ۶ مذکور در مورد معاملات رهنی بستانکار می تواند از رهن اعراض نماید که در این صورت مورد رهن آزاد و عملیات اجرایی براساس اسناد ذمه ادامه می یافت. در ماده ۳۴ اصلاحی جدید (تبصره ۲) تعیین تکلیف در خصوص اعراض از رهن، به آیین نامه محول گردیده و مواد ۱۱۲ و ۱۱۳ آ.ا.م.ا.ر. به این موضوع اختصاص یافته است. طبق مواد مذکور؛ اگر اعراض از رهن قبل از صدور اجرائیه باشد در دفترخانه تنظیم کننده سند به عمل می آید و مراتب در ملاحظات ثبت سند مربوطه قید و به

^۱ -اعراض: چشم پوشیدن مالک است از مال خود، اعراض از ایقاعات است و مالک از سلطه خود نسبت به مال خویش چشم می پوشد و به موجب این عمل ان مال جز مباحات می شود و قابل تملک از طریق حیات است.

^۲ -حسینی نیک، مجموعه قوانین کاربردی مجدد، ص ۱۲۲.

امضای مرتهن می‌رسد و اطلاع‌نامه فسخ نیز به اداره ثبت ارسال می‌شود. در این صورت، صدور اجرائیه با توضیح موضوع اعراض از رهن، خواهد بود. و اگر اعراض از رهن پس از صدور اجرائیه باشد، با اعلام کتبی موضوع از طرف مرتهن به اداره اجرا به عمل می‌آید. در این صورت نیز پس از احراز صحت انتساب تقاضا نامه به مرتهن توسط رئیس اجرا، موضوع به متعهد ابلاغ شده و به دفترخانه نیز جهت قید موضوع در ستون ملاحظات ثبت مربوطه و صدور اطلاع‌نامه فسخ (فک رهن) اطلاع داده می‌شود. و در هر دو صورت، عملیات اجرایی برابر مقررات اسناد ذمه‌ای خواهد بود.

الف: طبق تبصره ماده ۱۱۲ مذکور حق اعراض از رهن با تنظیم صورت مجلس مزایده از مرتهن ساقط می‌شود. لازم به ذکر است مفاد تبصره مذکور اطلاق صدر ماده را که مقرر داشته مرتهن می‌تواند مادام که دین بر ذمه رهن باقی است از رهنه اعراض نماید، تخصیص زده و آن را مقید تا زمان تنظیم صورت مجلس مزایده نموده است.^۱

ب: در مواردی که موعد سند منقضی نشده باشد، مورد رهن آزاد و حق عینی بستانکار به حق ذمی تبدیل می‌شود و مطالبه وجه و صدور اجرائیه برای وصول آن موکول به انقضای مدت مذکور در سند معامله خواهد بود. (ماده ۱۱۳ آ.ا.م.ا.ر.)

ج: هرگاه مازاد مورد وثیقه به نفع غیر بازداشت باشد، در صورت اعراض از رهن، بازداشت مازاد به اصل تبدیل می‌شود. (ماده ۱۱۳ آ.ا.م.ا.ر.)

ه: حقوق بدهکار اسناد وثیقه‌ای

بدهکار سند وثیقه‌ای با توجه به ماده ۳۴ اصلاحی ق.ث و مواد ۱۰۸، ۱۴۵ و ۱۴۶ و سایر مقررات آ.ا.م.ا.ر. دارای حقوق ذیل نیز می‌باشد؛

۱- فسخ و فک سند وثیقه: بدهکار سند وثیقه‌ای می‌تواند کلیه بدهی خود را اعم از اصل طلب، سود، خسارت قانونی و حقوق اجرایی (در صورت صدور اجرائیه) به حساب سپرده ثبت واریز نموده و با ارائه فیش پرداختی به دفترخانه تنظیم کننده سند، نسبت به فسخ و فک سند اقدام نماید. (ماده ۱۴۵ آ.ا.م.ا.ر.)

۱- در مورد فوق هر گاه منافع مورد معامله حق سکنی بوده و به بستانکار منتقل شده باشد، حق بستانکار باید تا آخر مدت مذکور در سند رعایت شود. (تبصره ۶ ماده ۱۴۶ آ.ا.م.ا.ر.)

۲- در صورت صدور اجرائیه گواهی اداره اجرا در مورد بلامانع بودن فک و فسخ معامله یا انجام معامله ضروری است. (ماده ۱۴۵ آ.ا.م.ا.ر.)^۱

۲-رهن مکرر: بدهکار سند وثیقه‌ای می‌تواند با قید حق بستانکار مقدم و ذکر تاریخ انقضای سند مقدم، مورد معامله را برای وام‌های دیگر وثیقه یا تأمین دهد. در صورت فک معامله مقدم، تمام مال مورد معامله در وثیقه بستانکاران بعدی به ترتیب تقدم قرار می‌گیرد. معامله بعدی باید در همان دفترخانه تنظیم کننده سند مقدم تنظیم گردد و سردفتر مکلف است وقوع معامله مؤخر را با ذکر مشخصات کامل بستانکار معامله مازاد، در ملاحظات ثبت اسناد مقدم قید نماید. (ماده ۱۰۸)

۳-انتقال حق استرداد: بدهکار سند وثیقه‌ای (دارنده حق استرداد) می‌تواند با قید حق بستانکار یا بستانکاران و ذکر تاریخ انقضای مدت سند، حق استرداد خود را واگذار نماید. در این صورت، اجرائیه علیه آخرین منتقل الیه صادر خواهد شد مگر اینکه مرتهن از رهن رجوع نماید یا اینکه حق صلح حقوق یا واگذاری حق استرداد، از رهن سلب شده باشد. در این صورت، اجرائیه علیه رهن صادر می‌شود. (ماده ۱۰۸ آ.ا.م.ا.ر.)

۱- هرگاه انتقال حق استرداد با قید حق بستانکار و ذکر تاریخ انقضای سند و جلب رضای بستانکار به عمل آید اجرائیه علیه آخرین منتقل الیه صادر خواهد شد. (ماده ۱۰ آ.ا.م.ا.ر.)

۴-پرداخت بدهی و جلوگیری از واگذاری مال مورد وثیقه به بستانکار یا خریدار ثالث: بدهکار سند وثیقه‌ای می‌تواند در مواردی که مورد وثیقه در جریان عملیات اجرایی است و منتهی به تنظیم صورت مجلس قطعی مزایده نشده است (مال از طریق مزایده به خریدار ثالث فروخته نشده) با سپردن بدهی به صندوق ثبت، سند را فسخ نماید. در این صورت، پرونده اجرایی مختومه شده و مراتب به دفترخانه تنظیم کننده سند اعلام می‌گردد تا موضوع را در ملاحظات ثبت سند قید نماید. (بند ۵ ماده ۱۴۶ آ.ا.م.ا.ر.)

همچنین بدهکار سند وثیقه‌ای می‌تواند در مواردی که مال به دلیل نبود خریدار به بستانکار واگذار می‌شود تا قبل از تنظیم سند اجرایی و یا تحویل مال، با واریز کلیه بدهی به صندوق ثبت از واگذاری مال به بستانکار جلوگیری نموده و نسبت به فک و فسخ سند اقدام نماید. (تبصره ماده ۳۹ آ.ا.م.ا.ر.)

۵- حقوق سایر بستانکاران نسبت به سند وثیقه‌ای

۱- طبق مواد ۱۴۵ و ۱۴۶ آ.ا.م.ا.ر. هر بستانکاری که حق درخواست بازداشت اموال بدهکار را دارد می‌تواند کلیه بدهی موضوع سند به بستانکار دیگر و حقوق دولتی را پرداخت نموده و استیفای حقوق خود را از اداره ثبت محل درخواست نماید. در این صورت، به محض پرداخت بدهی و حقوق دولتی، مورد معامله در ازای هردو بدهی و متفرعات آن به نفع بستانکار مذکور بازداشت شده و اداره اجرا مکلف است مراتب را برای فسخ سند به دفترخانه اسناد رسمی مربوطه اعلام و موضوع بازداشت ملک را به واحد ثبتی اطلاع، و عملیات اجرایی را طبق مقررات اسناد ذمه‌ای ادامه دهد.

۲- وفق مواد ۱۰۹ و ۱۱۰ آ.ا.م.ا.ر. بستانکار معامله مؤخر یعنی بستانکاری که مازاد مورد معامله در وثیقه طلب اوست نیز می‌تواند پس از انقضای مدت سند مقدم، کلیه بدهی سند مذکور را قبل از صدور اجرائیه و یا قبل از فروش مال از طریق و یا تنظیم سند انتقال پرداخت و یا ایدا نموده و تقاضای استیفای حقوق خود از اداره ثبت بنماید. در این صورت پس از پرداخت طلب بستانکار اول (و حقوق دولتی در صورت صدور اجرائیه) تمام مال مورد وثیقه در وثیقه طلب بستانکار مذکور قرار گرفته و حسب مورد صدور اجرائیه و یا ادامه عملیات اجرایی نسبت به دو سند توأمان خواهد بود.

در موارد الف و ب چنانچه منافع مال مورد معامله، حق سکنی بوده و به بستانکار اول منتقل شده باشد، باید حق نامبرده تا آخر مدت مذکور در سند رعایت شود. پس از انقضای مدت سند، عملیات اجرایی به نفع بستانکار پرداخت کننده دین ادامه می‌یابد.

۶- عملیات اجرایی در صورت فوت بدهکار سند وثیقه‌ای

در این قسمت نحوه صدور اجرائیه و عملیات اجرایی در مواردی که بدهکار سند وثیقه‌ای فوت می‌نماید در ۲ حالت تشریح می‌گردد؛

۱- فوت بدهکار قبل از صدور اجرائیه: (ماده ۱۹ آ.ا.م.ا.ر و تبصره آن)

در صورت فوت بدهکار قبل از صدور اجرائیه درخواست صدور اجرائیه باید علیه وراث بدهکار به عمل آید، در این مورد طبق بند ۲ ماده ۳ آ.ا.م.ا.ر متعهدله موظف است ورثه را معرفی نماید. در این مورد احتیاجی به گواهی حصر وراثت نیست و در صورت عجز متعهدله از معرفی ورثه، دفترخانه و اجرای ثبت تکلیفی نخواهد داشت. در صورت فوت بدهکار قبل از صدور اجرائیه، ابلاغ اوراق اجرایی به وراث به صورت واقعی خواهد بود و در صورتی که ابلاغ واقعی در محل اقامتگاه مورث به وارث ممکن نشود و یا کسی که به نحو مذکور ابلاغ واقعی به او ممکن نشده اقامتگاه خود را اعلام ننماید و متعهدله نیز قادر به تعیین و معرفی اقامتگاه او نشود، ابلاغ اجرائیه به وسیله آگهی به عمل می آید. در صورتی که بدهکار بعد از صدور اجرائیه و قبل از ابلاغ فوت نماید نیز اوراق اجرایی با معرفی بستانکار، به ترتیب فوق به کلیه وراث وی ابلاغ می گردد.

۲- فوت بدهکار بعد از ابلاغ اجرائیه (ماده ۱۲۰ آ.ا.م.ا.ر)

در این حالت فوق اداره اجرا ضمن ادامه عملیات اجرایی اطلاعیه ای حاوی صدور اجرائیه و اینکه عملیات اجرا در چه مرحله ای است به محل اقامت مدیون متوفی الصاق می نماید و چنانچه ابلاغ اجرائیه به مدیون از طریق انتشار آگهی در روزنامه به عمل آمده باشد اطلاعیه موصوف یک نوبت در یکی از جراید کثیرالانتشار محل یا نزدیک تر به محل، آگهی می شود تا چنانچه وراث بخواهند از حق استرداد منتقل شده به خود (موضوع ماده ۱۱۸ آ.ا.م.ا.ر) استفاده نمایند، اقدام کنند.

در این مورد جهت تنظیم صورت مجلس مزایده یا تنظیم سند انتقال و همچنین ثبت ملک در دفتر املاک به نام خریدار یا بستانکار نیازی به ارائه گواهی حصر وراثت نخواهد بود. اما اگر مال در مزایده به فروش برسد، پرداخت مازاد به وراث موکول به ارائه گواهی حصر وراثت و گواهی دارایی می باشد. (ماده ۱۲۰ آ.ا.م.ا.ر)^۱ در هر صورت، با فوت مدیون در خلال عملیات اجرایی، ادامه عملیات، مستلزم معرفی ورثه از طرف متعهدله می باشد. در صورت ناتوانی

^۱ - حمیدی واقف، احمدعلی، حقوق ثبت، ص ۱۸۱.

متعهدله از معرفی ورثه، اجرای ثبت تکلیفی نخواهد داشت. (تبصره ماده ۱۲۰ آ.ا.م.ا.ر و بند ۲۲۹ م.ب.ث)^۱

۷- انتقال قهری حق استرداد به وراث

به موجب ماده ۱۱۸ آ.ا.م.ا.ر انتقال قهری حق استرداد به وراث، سبب تجزیه مورد معامله نمی شود و بعض وراث نمی توانند نسبت به سهم الارث خود درخواست استفاده از حق استرداد نموده و بعض دیگر درخواست ادامه عملیات اجرایی نمایند. چون اعمال حق استرداد از سوی بعض از وراث سبب تبعیض ناروا به زیان متعهدله می باشد فقط در صورتی قابل اجراست که یا همه وراث در این مورد توافق کرده و قبل از صدور اجرائیه یا قبل از ختم عملیات اجرایی کلیه بدهی و خسارت قانونی و حقوق دولتی (در صورت صدور اجرائیه) را پرداخت نمایند و یا چنانچه احد از وراث بخواهد از حق استرداد مذکور استفاده نماید، باید نسبت به پرداخت کلیه بدهی و خسارت قانونی و حقوق اجرایی (در صورت صدور اجرائیه) اقدام که در این صورت مال مورد معامله در وثیقه وارث مذکور قرار می گیرد و هرگاه هریک از وراث نسبت به سهم الارث، بدهی خود را به وارث یادشده پردازد، به همان نسبت از مورد وثیقه به نفع او آزاد می شود.^۲

۱ - در صورتی که پرداخت دین از ناحیه یکی از وراث، قبل از صدور اجرائیه باشد، پرداخت کننده به عنوان قائم مقام طلبکار می تواند با رعایت مقررات، علیه سایر وراث به نسبت سهم الارث آنها اقدام به صدور اجرائیه نماید. (ماده ۷ آ.ا.م.ا.ر)

۲ - هرگاه پرداخت بدهی سند از طرف یکی از وراث بعد از صدور اجرائیه باشد، اجرا مکلف است بلافاصله مراتب را به وسیله اخطار به سایر وراث اعلام کند و تذکر دهد که هریک از وراث حق دارند که به نسبت سهم الارث خود بدهی و خسارت و حقوق اجرایی را پرداخته، سهم خود را آزاد نماید. در غیر این صورت، عملیات اجرایی وفق مقررات علیه آنها ادامه می یابد.

۸- بازداشت مازاد مورد وثیقه و طرز استیفای حقوق بازداشت کننده مازاد

^۱ - آذرپور، حجتی اشرفی، حمید و غلامرضا، مجموعه بخشنامه های ثبتی، ص ۱۹۴.

^۲ - مهاجری، علی، شرح جامع قانون اجرای احکام مدنی، ج ۱، ص ۲۱۹.

طبق ماده ۶۵ آ.م.ا.ر. مازاد احتمالی مال مورد وثیقه قابل بازداشت است و مأخذ محاسبه مازاد احتمالی، جمع ارقام زیر می‌باشد؛

(۱) اصل طلب و خسارت تأخیر تأدیه^۱ با رعایت ماده ۳۴ اصلاحی ق.ث.

(۲) حق حراج (مزایده).

(۳) حق الاجرا^۲.

(۴) حق الوکاله اگر جزو قرارداد مذکور در سند باشد.

(۵) حق بیمه و سایر هزینه‌ها که بستانکار با وثیقه پرداخته و برابر مقررات آیین‌نامه اجرا حق وصول آن را از مدیون دارد.

به مجرد وصول، دستور بازداشت مازاد مورد وثیقه از طرف اجرای ثبت یا سایر مراجع قانونی، باید مراتب در دفتر بازداشتی ثبت شود. بازداشت به مجرد ابلاغ به مدیون یا ثبت مفاد آن در دفتر بازداشتی تحقق می‌یابد و هرگاه معامله‌ای که مازاد آن بازداشت شده، فسخ شود، بازداشت مازاد، خودبه‌خود، به اصل تبدیل می‌شود. مفاد بازداشت باید بلافاصله به دفتر تنظیم‌کننده سند ابلاغ و دفتر مزبور مکلف است مفاد آن را در ملاحظات ثبت معامله قید کرده و اگر سند معامله به صدور اجرائیه منتهی شده باشد، مراتب را به اجرای مربوط اعلام دارد. (ماده ۱۱۴ آ.م.ا.ر.) طرز استیفای حقوق بازداشت‌کننده مازاد به شرح زیر است:

در معاملات غیرمنقول مذکور در ماده ۳۴ اصلاحی ق.ث؛ هر یک از بازداشت‌کنندگان مازاد می‌تواند با استفاده از ماده ۱۴۶ آ.م.ا.ر. با پرداخت مطالبات سند وثیقه‌ای و حقوق اجرایی، عملیات اجرایی را تا وصول مجموع دو طلب به نفع خود پیگیری نماید. در صورت پرداخت بدهی از طرف هر یک از بازداشت‌کنندگان مازاد، بازداشت‌کننده پرداخت‌کننده دین در وصول طلب مقدم بر سایر بازداشت‌کنندگان قرار می‌گیرد. در صورتی که هیچ‌یک از بازداشت‌کنندگان مازاد قصد استفاده از ماده ۱۴۶ مذکور را نداشته باشند در این صورت

^۱ - خسارت تأخیر و تأدیه: طبق نظریه شورای نگهبان مطالبه (خسارت ناشی از تأخیر) مشروعیت نداشته و باطل اعلام شده است به جز بانکها (روزنامه رسمی کشور، شماره ۱۱۳۱۶)

^۲ - حق الاجرا: نیم عشر اجرایی در اجرای اسناد رسمی را گویند، حقی است به صورت پول که دولت از بابت اجرائیه اسناد رسمی می‌گیرد که پنج درصد مبلغ مورد اجرا است.

عملیات اجرایی ادامه یافته و چنانچه مازادی وجود داشته باشد، مازاد بین بازداشت کنندگان به ترتیب تاریخ بازداشت تقسیم می شود.

بخش چهارم: بررسی و تحلیل حقوقی و افتراقی رویه اجرا در اسناد ذمه ای بند اول: بررسی و شناخت موضوع

در بند "ب" ماده یک آ.ا.م.ا.ر مصوب ۱۳۸۷ سند ذمه بدین شرح تعریف شده است؛ «سند 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 باحق استرداد به کار می رود». باتوجه به تعریف فوق دو دسته اسناد وجود دارد که به ترتیب مقرر برای اجرای اسناد ذمه ای اجرا می شود.^۱

الف: کلیه اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی و دفاتر رسمی ازدواج و طلاق که در بردارنده تعهد منجز بوده و مالی نیز به عنوان وثیقه نزد بستانکار یا متعهدله قرار داده نشده است. مانند مهریه مندرج در اسناد ازدواج، تعهد تخلیه ملک و غیره...

ب: کلیه اسنادی که به موجب قوانین خاص در حکم اسناد لازم اجرا می باشند. مانند چک، قراردادهای بانکی موضوع ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳۶۲ و غیره...

بند دوم: ترتیب اجرا در اسناد ذمه ای

پس از ابلاغ اجرائیه، مرحله دیگری از عملیات اجرائی آغاز می شود. در این مرحله است که مفاد اجرائیه اجرا می شود و بستانکار (متعهدله) به حق خویش می رسد. طلب موضوع اجرائیه یا دارای وثیقه است یا نه اگر دارای وثیقه نباشد برابر ماده ۲۱ آ.ا.م.ا.ر مفاد اسناد رسمی، متعهد باید ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه مفاد آن را اجراء نماید یا ترتیبی برای پرداخت دین خود بدهد یا مالی معرفی کند که با فروش آن اجراء سند میسر شود و اگر خود را قادر به اجرای مفاد اجرائیه نداند باید ظرف همان مدت صورت جامع دارائی خود را به مسئول اجراء بدهد و اگر مالی نداشته باشد صریحاً اعلام کند. بدهکاری که در مدت مذکور قادر به پرداخت دین نبوده مکلف است که هر وقت قادر به پرداخت تمام یا قسمتی از بدهی خود گردید آن را پرداخت نماید. طلبکار هم هر وقت مالی از مدیون به دست آید می تواند به

۱ - زاهدی، عاطفه، آئین نامه اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا، ص ۱۰. | ۱۲۸

تعقیب اجراییه و گرفتن طلب خود اقدام کند.^۱ آقای دکتر غلامرضا شهری در کتاب حقوق ثبت اسناد و املاک در بند ۱۵۱ علاوه بر مطالب فوق الذکر توضیح می دهند:

الف: بدهکاری که در مدت مذکور قادر به پرداخت دین نبوده مکلف است که هر وقت قادر بر پرداخت نماید. طلبکار هم هر وقت مالی از مدیون به دست آید می تواند به تعقیب اجراییه و گرفتن طلب خود اقدام کند.

ب: متعهد می تواند به جای مال، مطالبات خود را معرفی نماید مشروط بر اینکه متعهدله آن را قبول کند و در این صورت فرقی بین طلب حال و مؤجل نیست.^۲

ج: شخص ثالث هم می تواند برای اجراء اجرائیه مالی از خود معرفی کند و در این صورت پس از بازداشت آن از طرف اجراء معرفی کننده (صاحب مال) حق انصراف ندارد و باید اجرائیه از آن محل اجراء شود. مدیون هم می توان مال شخص ثالث را برای اجراء اجرائیه معرفی کند به شرط آنکه از او و کالتنامه رسمی که صریحاً دلالت بر این امر نماید داشته باشد.

د: بستانکار (متعهدله) هم می تواند تقاضای بازداشت اموال دیگر بدهکار (متعهد) را بنماید و معرفی مال از طرف بدهکار یا شخص ثالث مانع از این حق طلبکار نخواهد بود مشروط بر آنکه فروش مالی که طلبکار معرفی کرده است اسانتر باشد. استفاده از این حق برای بستانکار فقط یک نوبت و آن هم تا قبل از انتشار آگهی مزایده ممکن است و پذیرفته خواهد شد. در صورتی که بستانکار با شرایط ذکر شده مال دیگری از مدیون معرفی و درخواست بازداشت آن را نماید. اجراء ثبت تقاضای او را پذیرفته و معادل آن از اموالی که قبلاً به معرفی مدیون یا شخص ثالث بازداشت گردیده است رفع بازداشت می نماید. اگر مالی که قبلاً بازداشت شده است به آسانی قابل فروش باشد تبدیل آن به مالی دیگر مجاز نیست مگر با رضایت ذینفع.^۳

توجه به اموال بدهکار، از این روست که وثیقه هر بدهکار، اموال اوست. در صورت عدم اجرای تعهد مدیون در موعد مقرر و این واقعیت که ابلاغ اجرائیه نیز غالباً منتهی به اجرای

^۱ - صالحی و شهری، حمید و غلامرضا و مؤلفان دیگر در این باره اتفاق نظر دارند.

^۲ - شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک، ص ۲۰۵.

^۳ - منبع قبل، ص ۲۰۶.

ارادی تعهد از سوی او نخواهد شد، این است که اجرای اجباری تعهد، از محل اموال او انجام می شود

الف: تامین موضوع اجرائیه

در صورتی که متعهد تبدیل مال مورد اجرائیه را به لحاظ دلائل شخصی یا دلائل اقتصادی خواستار شود این امر با معرفی مال دیگری و در صورت وجود شرایط ذیل حاصل می گردد:

الف: مال معرفی شده متناسب با دین بوده و بلامانع بودن آن جهت استیفای موضوع لازم الاجراء از هر جهت محرز باشد.

ب: فروش مال تبدیل آسانتر از فروش مال پیشین^۱ (مورد اجرائیه) باشد. در صورتیکه مال مورد اجرائیه به آسانی قابل فروش باشد نمی توان آن را به مال دیگری تبدیل کرد مگر با رضایت ذینفع.

قبول تقاضای تبدیل مال مورد اجرائیه پس از بازداشت معادل آن از اموال که قبلاً بازداشت شده است رفع بازداشت می شود. این تقاضا از طرف متعهدله فقط برای یک مرتبه تا قبل از انتشار مزایده پذیرفته خواهد شد.

به استناد ماده ۲۱ آ.ا.م.ا.ر، مصوب ۱۳۸۷: «از تاریخ ابلاغ اجرائیه متعهد باید ظرف ده روز مفاد آن را به موقع اجراء بگذارد یا ترتیبی برای پرداخت دین خود بدهد یا مالی معرفی کند که اجرای سند را میسر گرداند. اگر خود را قادر به اجرای مفاد اجرائیه نداند باید ظرف همان مدت صورت جامع دارایی خود را به مسئول اجراء 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»^۱.

بنابراین، اگر موضوع اجرائیه مال ذمه ای یا وثیقه ای باشد مطابق ماده ۲۱ آ.ا.م.ا.ر عمل می شود، یعنی ابتداء باید ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه مفاد آن را اجراء کند یا ترتیبی برای پرداخت دین خود بدهد یا مالی معرفی کند که نسبت به فروش آن اقدام و دین وصول شود. البته متعهد میتواند مطالبات خود را نیز جهت استیفاء معرفی کند، در این حالت قبول متعهدله

آن را قبول کند متعهدله نیز می تواند اموالی اگر از متعهد سراغ دارد جهت بازداشت معرفی کند.

ب: اجرائیه بر تسلیم مال منقول

اگر اجرائیه بر تسلیم عین منقول صادر شده باشد و تا ده روز پس از ابلاغ متعهد آن را تسلیم نکند، مأمور اجراء عین مزبور و منافع آن را (در صورتی که اجرائیه بر منافع نیز صادر شده باشد) به متعهدله تسلیم کرده قبض رسید خواهد گرفت مگر اینکه مال در تصرف غیر بوده و متصرف نسبت به عین یا منافع آن دعوی مالکیت کند که در این صورت، مأمور اجراء متعرض آن نمی شود و متعهد می تواند به دادگاه مراجعه کند.^۱ هرگاه موضوع اجرائیه عین معین منقول بوده^۲ و به آن دسترسی نباشد یا مال کلی در ذمه^۳ بوده و متعهد از انجام تعهد امتناع ورزد یا مثل آن در خارج یافت نشود متعهدله می تواند بهای مزبور را به وسیله کارشناسی تعیین و از متعهدخواهد گرفت، مگر اینکه در سند ترتیب دیگری بین طرفین مقرر شده باشد که طبق آن عمل می شود.^۴

ج: اجرائیه بر تسلیم مال غیر منقول

۱- اگر اجرائیه بر تسلیم مال غیر منقول ثبت شده باشد و متصرف نسبت به منافع آن به استناد حکم دادگاه یا سند رسمی صادر از مالک (که تاریخ آن مقدم بر سند متعهدله باشد) دعوی حق کند مال با رعایت حقوق و تصرفات مستند به حکم یا سند رسمی تحویل متعهدله می شود، متعهدله در صورتی که متعرض باشد می تواند به دادگاه مراجعه کند.

۲- اگر موضوع اجرائیه تسلیم عین غیر منقول ثبت شده باشد لیکن متعهد سند، آن را در تاریخ مقدم به موجب سند رسمی به دیگری منتقل کرده باشد، متعهدله می تواند ثمن را به وسیله اجراء ثبت در صورتی که نیاز به رسیدگی نباشد استرداد کند. اجراء باید پس از وصول

^۱ - مطابق ماده ۹۲ ق.ث و ماده ۲۷ آ.ا.م.ا.ر.

^۲ - کلی در معین: مالی که کل و مجموعه آن مشخص باشد ولی مصادیق آن مشخص نباشد مثل یک تن گندم از ده تن گندم موجود در انبار.

^۳ - کلی فی الذمه: مالی است که صفات آن در ذهن معین و در عالم خارج صادق بر افراد عدیده باشد.

^۴ - حسن زاده و آدابی، بهرام و حمیدرضا، اجرای مفاد اسناد رسمی، ص ۴۴.

ثمن مراتب را به اداره ثبت املاک و دفترخانه تنظیم کننده سند اطلاع دهد تا جریان امر را در ستون ملاحظات ثبت قید نماید این حکم در موارد ذیل هم جاری است.

۱- عین مورد معامله وجود خارجی نداشته باشد.

۲- عین مورد معامله مذکور کمتر از میزان مورد معامله باشد، در این صورت متعهده به نسبت کسری موضوع معامله نیز می تواند درخواست استرداد ثمن را خواستار شود.

۳- متعهد قبلاً مقداری از عین مورد مطالبه را به ثالث منتقل کرده باشد.

۴- مورد معامله کلاً یا بعضاً، خود به خود یا توسط متعهد سند یا ثالث قبل از قبض تلف یا غصب شده باشد.^۱

د: انجام تعهد به وسیله متعهد له

ممکن است موضوع اجراییه انجام تعهدی از قبیل تعمیر ساختمان یا احداث قنات یا ساختن بناء جدید یا تکمیل ساختمان یا غرس اشجار و امثال آن باشد. در این صورت اگر متعهد پس از ابلاغ اجراییه اقدام به انجام تعهد نکند اداره ثبت او را ملزم خواهد کرد با تعهد را انجام دهد و یا هزینه های لازم برای انجام آن را پرداخت نماید. و اگر متعهد اقدام نکند، متعهده حق دارد که با اطلاع اداره ثبت یا معامله را فسخ کند یا تعهد مزبور را به هزینه خود انجام دهد و اگر چگونگی انجام تعهد یا برآورد میزان هزینه آن احتیاج به جلب نظر کارشناس داشته باشد اداره ثبت یک نفر کارشناس به این منظور تعیین خواهد کرد. دستمزد او وسیله متعهده پرداخت می شود و با سایر هزینه ها توسط اجراء ثبت از متعهد وصول می شود.

ه: وجه الالتزام

در بعضی از اسناد برای تخلف از انجام تعهد در موقع مقرر وجه الالتزام محقق می شود. این وجه الالتزام دو نوع ممکن است باشد:

وجه التزام: مبلغی است که طرفین قرارداد پیش از وقوع خسارت ناشی از عدم اجرای قرارداد یا تاخیر اجرای آن به موجب توافق معین کند. ماهیت وجه التزام ماهیت خسارت است، خسارتی که به توافق طرفین قبلاً معین شده است به همین جهت جمع بین اخذ خسارت و انجام تعهد ممنوع و از اغلاط مشهور است مگر اینکه خسارت برای تاخیر انجام تعهد باشد که باید

۱- شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک، ص ۲۰۸.

علاوه بر دادن خسارت تعهد را هم انجام دهد^۱ با توجه به نظر شورای نگهبان مبنی بر مغایر بودن خسارت تأخیر تادیه با موازین شرعی مواد ۳۶ الی ۳۸ و ۴۱ الی ۴۴ آ.ا.م.ا.ر سابق نیز حذف گردیده است.

نکته: اگر زن بخواهد از بابت تأخیر در پرداخت مهریه که عندالمطالبه بر عهده شوهر است خسارت بگیرد باید آنرا مطالبه کند.

۱- وجه الالتزام در تأخیر انجام تعهد

این حالت صورتی را در بر می گیرد که برای تأخیر در انجام تعهد وجه الالتزامی تعیین می شود که معمولاً این شرط بر این مناسبت که برای هر روز تأخیر از شروع انجام تعهد، متعهد مبلغی به متعهدله پردازد در صورتی که در سند برای تأخیر انجام تعهد وجه الالتزام معین نشده باشد مطالبه وجه الالتزام مانع اجراء تعهد نمی باشد.

۲- وجه الالتزام در صورت عدم انجام تعهد

در صورتی که نسبت به عدم انجام تعهد پرداخت خسارتی به صورت شرط ضمن عقد تعیین شده باشد (وجه الالتزام)، خسارت عدم انجام تعهد با وجه الالتزام قابل جمع نمی باشد. زیرا عمدتاً وجه الالتزام بدل از خسارت عدم انجام تعهد می باشد بنابراین می تواند یکی از آن را مطالبه کند.

* ابراء ذمه مدیون نسبت به اصل طلب یا خسارت:

ابراء: برابر ماده ۲۸۹ ق.م عبارت است از اینکه داین حق خود را به اختیار صرف نظر کند. ابراء ذمه مدیون نسبت به خسارت یا قسمتی از اصل مانع از صدور اجرائیه ماده ۳۴ قانون اصلاحی ق.ث و تملیک تمام مورد وثیقه نمی شود ولی بستانکار وقتی می تواند تمام مورد وثیقه را تملیک کند که معادل آنچه را که قبلاً وصول کرده به مدیون پردازد و یا در صندوق ثبت تودیع نماید. ابراء تنها با اراده طلبکار واقع می شود و در زمره ایقاعات است ابراء عمل حقوقی تبعی است و اعتبار و نفوذ آن تابع وجود دین است پس اگر پیش از وجود دین «ابراء عالم یجب» یا پس از سقوط آن واقع شود بی اثر است «ابراء» وقتی موجود سقوط تعهد می شود که متعهد له برای ابراء اهلیت داشته باشد. ابراء ذمه یکی از مسئولین که مسئولیت تضامنی

دارند باعث ابراء همه آنان است ابراء ویژه سقوط حق دینی است نه حق عینی که با اعراض ساقط می شود.^۱

نتیجه گیری

در جمع بندی و نتیجه گیری پایانی باید اذعان داشت بدون شک اسناد رسمی در مقابل سایر اسناد، مزایا و امتیازات چشمگیر و قابل توجهی دارند که از جمله آنها می توان به اعتبار مفاد و مندرجات این اسناد، غیر قابل خدشه بودن آنها از سوی اشخاص ثالث و طرفین سند، لازم الاجرا بودن آنها و قابلیت اجرای آنها بدون مراجعه به دادگستری و در نتیجه کم نمودن کار محاکم دادگستری اشاره کرد. این امتیازات و آثار اسناد رسمی، قانونگذار را به تدوین قوانین و مقررات مختلفی سوق داده و در نتیجه ضمانت اجراهای خاصی را برای اجرای سریع مفاد اسناد رسمی تدوین نموده است. اهداف و سیاست های قانونگذار در صورتی به نتیجه مطلوب و نهایی خود می رسد که مراجع صدور این اسناد که عموماً دفاتر اسناد رسمی و دفاتر ازدواج و طلاق هستند بتوانند به خوبی هم راستا با این اهداف حرکت کنند. بدین معنا که جهت سوق دادن اشخاص به تنظیم اسناد رسمی و در نتیجه کم نمودن کار محاکم و بهره گیری از سایر مزایای این اسناد ابتدا بایستی اعتماد اشخاص را به تنظیم این گونه اسناد جلب نمود و این امر ممکن نیست مگر این که:

- ۱- قوانین و مقررات هم راستا با نیازهای جامعه به روز شده و بتوانند به خوبی سرعت و دقت لازم را در تامین آنها از خود نشان دهند.
- ۲- اشخاصی که به آنها اختیار و صلاحیت صدور اسناد رسمی داده می شود بایستی از توان علمی و دقت و اشراف کاملی بر قوانین و مقررات حاکم برخوردار باشند. همچنین وجود صلاحیت های اخلاقی در کنار چنین توانایی های علمی سبب می شود اشخاص با رجوع به این مراجع خود را مطمئن از تامین منافع خود دانسته و تردیدی در تنظیم این گونه اسناد به خود راه ندهند.
- ۳- در کنار قوانین و مقررات جامع و مانع و انتخاب آگاهانه سران دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق، وجود نظارت هایی منظم و دقیق بر این دو، خود تضمین مهم دیگری

است که می تواند در گسترش اعتماد اشخاص به تنظیم اسناد رسمی نقش به سزایی داشته باشد.

۴- افزایش آگاهی های عموم اقشار جامعه نسبت به مزایای اسناد رسمی در برابر سایر اسناد، خود امر دیگری است که می تواند گرایش عموم را به تنظیم این گونه اسناد به دنبال داشته باشد.

منابع و مأخذ

۱. آذرپور و حجتی اشراقی، حمید و غلامرضا، مجموعه محشای بخشنامه های ثبتی، انتشارات گنج دانش، چاپ یازدهم، ۱۳۹۶.
۲. بازگیر، یداله، حقوق ثبت (منتخب آرای دیوان عالی کشور)، انتشارات فردوسی، چاپ دوم، ۱۳۹۸.
۳. تفکریان، محمود، حقوق ثبت (شناخت دفاتر رسمی)، انتشارات نگاه بینه، چاپ ششم، ۱۳۹۸.
۴. بهرامی، بهرام، آئین دادرسی مدنی کاربردی، موسسه فرهنگی بینه، چاپ نهم، ۱۳۹۵.
۵. جزوه درسی اسناد کمیته آموزشی اداره کل ثبت اسناد و املاک استان خراسان رضوی، پاییز ۱۳۸۴.
۶. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، کتابخانه گنج دانش، چاپ نهم، ۱۳۷۷.
۷. حمیدی واقف، احمدعلی، حقوق ثبت، نشر حقوقدان، چاپ اول، ۱۳۸۴.
۸. حسینی نیک، سیدعباس، مجموعه قوانین کاربردی مجد، انتشارات مجد، چاپ چهارم، ۱۳۸۷.
۹. رستمی بوکانی، علی، حل مشکلات ثبتی، انتشارات ققنوس، چاپ ششم، ۱۴۰۰.
۱۰. زاهدی، عاطفه، آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا، انتشارات خرسندی، چاپ سوم، ۱۴۰۰.
۱۱. زراعت، عباس، قانون آئین دادرسی مدنی در نظم حقوقی کنونی، انتشارات خط سوم، چاپ سوم، ۱۳۸۵.
۱۲. شمس، عبدالله، آئین دادرسی مدنی، جلد نخست، انتشارات دراک، چاپ نهم، ۱۳۸۸.
۱۳. صالحی، حمید، حقوق ثبت، موسسه فرهنگی شرق، چاپ سوم، ۱۳۹۷.

۱۴. عمید، حسن، فرهنگ فارسی عمید، انتشارات امیر کبیر، چاپ دهم، ۱۳۹۹.
۱۵. کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی (عقود معین)، انتشارات گنج دانش، چاپ دهم، ۱۳۹۸.
۱۶. کاتوزیان، ناصر، مقدمه علم حقوق، شرکت سهامی انتشار، چاپ هفتاد و هشتم، ۱۴۰۰.
۱۷. کاتوزیان، ناصر، نظریه عمومی تعهدات، نشر میزان، چاپ دوازدهم، ۱۳۹۷.
۱۸. کاتوزیان، ناصر، نظریه عمومی تنها، شرکت سهامی انتشار، چاپ دهم، ۱۳۹۸.
۱۹. مهاجری، علی، شرح اجرای احکام مدنی، جلد دوم، انتشارات فکرسازان، چاپ ششم، ۱۳۹۹.
۲۰. میرزایی، علیرضا، حقوق ثبت کاربردی، انتشارات بهنامی، چاپ دوم، ۱۳۹۴.