

تحلیل و بررسی اجرای اسناد ذمه ای با توجه به اسناد در حقوق ایران

(تاریخ دریافت ۱۴۰۳/۱۱/۱۵ تاریخ تصویب ۱۴۰۳/۱۲/۱۲)

پریسا زارع کاریزک

چکیده

با توجه به نظریه اهمیت قابل اجراء بودن برخی از اسناد رسمی و عادی بدون رسیدگی در محاکم و صدور هر گونه حکم قضایی که در قانون ثبت به آن موضوع تاکید دارند بر آن شدیم تا رسیدگی را تحت عنوان اجرای اسناد وثیقه ای و ذمه ای مورد بحث و بررسی قرار دهیم و بطور کلی اسنادی که قابلیت اجرایی دارند اعمار رسمی و عادی به دو دسته تقسیم و شامل اسناد دارای وثیقه و اسناد بدون وثیقه که به صورت نها پرداخت دایر معین و یا انجام فعلی معیر میباشد. با توجه به تجزیه و تحلیل موضوعات و مطابقت قوانین و آئین نامه و بخشنامه های مرتبط با موضوع، همچنین تطبیق آنها با سایر قوانین از جمله قانون مدنی و احکام شرعی چنین نتیجه گیری می شود که با افزایش آگاهی مردم در این خصوص و ترغیب آنها به سوی تنظیم اسناد رسمی و لازم الاجراء در روابط خصوصی بین خود، همچنین سهولت اجرای مفاد آن اسناد بدون طرح در محاکم قضایی می تواند در جهت کاهش پرونده های قضایی و پیامدهای ناشی از آن ملاً اطلاع دادرسی و سایر موضوعاتی که محاکم قضایی به آن مبتلا هستند کمک شایانی به افراد جامعه ارائه شود و این روند می تواند بازوی پرتوانی در کنار محاکم قضایی جهت احقاق حقوق افراد جامعه باشد.

واژگان کلیدی: سند، حقوق ایران، اسناد ذمه ای، لازم اجرا بودن، انتقال اسناد

بخش اول: بررسی و تعریف سند

سند نوشته ای است که در اثبات مطلبی بکار می رود که دعاوی و غیردعاوی، همچنین معنی لغوی این کلمه عبارت است از چیزی که به آن اعتماد کنند. نوشته ای که وام یا طلب کسی را معین سازد یا مطلبی را ثابت کند. در کتب حقوقی تعاریف بسیاری از سند ارائه شده، اما جامع ترین تعریفی کادمی توان از اسناد عنوان کرد، تعریفی است که در ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی ذکر شده است و در متن قانون چنین آمده است:

سند عبارت است از هر نوشته ای که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد. در برخی تعاریف دیگر گاهی به مطلق دلیل (اعم از نوشته و لفظی) گفته می شود. در این صورت مرادف مدرک است. و در همین معنی عبارت «سند کتبی»، استعمال شده است. بعضاً ممکن است برخی افراد شهادت نامه را نیز به عنوان سند تلقی نمایند که این موضوع در ماده ۱۲۸۵ قانون مونی به تصریح ذکر شده که «شهادت نامه سند محسوب نمی شود و فقط اعتبار شهادت را خواهد داشت». پس شهادت نامه با اعتبار شهادتی که شهود می دهند حجت است نه خود شهادت نامه بعنوان یک سند یاد شود.

بند اول: سند رسمی

طبق تعریفی که در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی از سند رسمی عنوان شده عبارت است از اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نظر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آن ها و مطابق مقررات قانونی تنظیم شده باشند، رسمی است». از تعریف مذکور این امر استنباط می شود که عناصر ذیل در شکل پذیری سند رسمی دخیل هستند:

الف. اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک ثبت شده اند.

ب. اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشند.

بند دوم: سند عادی

ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی تعریفی از اسناد عادی بیان نکرده لکن چنین عنوان داشته «غیر از اسناد مذکوره در ماده ۱۲۸۷ سایر اسناد عادی است». بنابراین هر سمنادی که شرایط پیشین گفته را نداشته باشند، سند عادی محسوب می شوند. مزایایی که قانون گذار برای اسناد عادی قائل شده بسیار کمتر از اسناد رسمی است و عدم رعایت برخی از شرایط که برای اسناد رسمی در قانون ذکر شده آن را تبدیل به سند عادی می کند، بنابراین هرگاه سند توسط شخصی غیر از مأمور رسمی تنظیم گردد و یا توسط یکی از مأمورین رسمی تنظیم شود که صلاحیت تنظیم آن سند را نداشته باشد، اسناد مزبور در صورتی که دارای امضاء یا مهر طرف باشد سند عادی شناخته می شود و آثار مترتبه بر آن را دارا خواهد بود. طبق تعریفی که در ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی آماده چنین عنوان شده در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار اسناد رسمی را دارند انکار و تردید مسموع نیست و طرف می تواند ادعای جعلیت به اسناد مزبور کند یا ثابت کند که اسناد مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است». لذا از مفهوم مخالف این ماده قانونی چنین استنباط می گردد که ادعاهای ذکر شده در مقابل اسناد عادی قابل طرح می باشد.

بند سوم: اسناد قابل اجراء

کلمه اجراء در لغت به معنی روا کردن امری؛ عمل کردن کاری طبق برنامه قبلی می باشد. در کتب حقوقی به معنی عمل به مدلول اسناد رسمی و یا اعمال اسناد رسمی (ذمه ای یا وثیقه ای) تعریف شده است. در حال حاضر این واژه را در اجراء اجرائیه ثبتی به کار می برند و طبعاً

معطوف است به اجراء قهری (نه اختیاری) اسناد. طرز عمل، از ابلاغ اجرائیه صادر می شود و به توقیف و مزایده و حراج مال توقیف شده و تسلیم به متعهد له پایان می پذیرد.

بخش دوم: معرفی اسناد ذمه ای و اجرای آن

طلب موضوع اجرائیه یا دارای وثیقه است یا نه؟ اگر دارای وثیقه نباشد (اسند ذمه ای) برابر ماده ۲۱ آئین نامه اجرای مفاد اسناد لازم الاجراء متعهد باید ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه مفاد آن را اجرا نماید یا ترتیبی برای پرداخت دین خود بدهد و یا این که مالی معرفی کند که با فروش آن اجرای سند میسر شود. اگر متعهد خود را قادر به اجرای مفاد اجرائیه نداند باید ظرف همان مدت (ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه) 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 نبوده مکلف است که هر وقت قادر به پرداخت تمام بدهی خود گردید آن را پرداخت نماید. طلبکار هم هر وقت مالی از مدیون بدست آید می تواند به تعقیب اجرائیه و گرفت طلب خود اقدام کند. اسناد ذمه ای عبارتند از: مهریه طلاق و ازدواج، چک و.....

بخش سوم: نحوه اقدام جهت صدور اجرائیه

نحوه اقدام جهت درخواست صدور اجرائیه در اجرای ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدین صورت می باشد که تقاضا نامه صدور اجرائیه که در قالب فرم مخصوص چایی می باشد توسط بانک تنظیم شده و در آن اصل وام به همراه خسارت تأدیه به انضمام مبلغ خسارت تاخیر روزانه تا روز درخواست اجرائیه توسط بانک مورد نظر محاسبه و به همراه اصل قرارداد به دایره اجراء ثبت تحویل و پس از صدور دستورات لازم توسط رئیس اجراء بلافاصله

عملیات اجرائی علیه بدهکار آغاز می‌گردد. به دلیل مشابهت ادامه عملیات اجرائی این سند ذمه با سایر اسناد ذمه ای، شرح ادامه عملیات در گفتار دوم این فصل توضیح داده خواهد شد.

بخش چهارم: ابلاغ

نظر به ذکر مطالبی در خصوص ابلاغ و انواع آن و همچنین ابلاغ به متعهد مجهول المكان و یا فوت یا حجر متعهد قبل و بعد از ابلاغ به دلیل مشابهت موضوع با مبحث اسناد وثیقه ای از تکرار بحث خودداری نموده و به ذکر ادامه مطلب در خصوص ابلاغ می‌پردازیم. ابلاغ اگر چه اعلام رسمی به متعهد برای اجرای مفاد اجرائیه است ولی یک اعلام ساده نیست و متضمن اخطار است یعنی اعلام آگاه کردن شخص و دعوت از او برای انجام یا عدم انجام کاری است. ماده ۱۶ آئین نامه اسناد رسمی لازم الاجراء تصریح می‌نماید «در کلیه اسناد رسمی بایستی اقامتگاه متعاملین به طور وضوح در سند قید شود. اقامتگاه متعاملین همان است که در سند قید شده و مادام که تغییر اقامتگاه خود را قبل از صدور اجرائیه به دفترخانه و قبل از ابلاغ به اجراء با نشانی صحیح با ذکر نام خیابان و کوچه و شماره پلاک شهرداری محل اقامت اعم از خانه، مغازه، محل کار و غیره که بتوان اجرائیه را به آنجا ابلاغ کرد، اطلاع ندهد کلیه برگ‌های اجرائیه و اخطاریه‌های اجرایی به محلی که در سند قید شده ابلاغ می‌شود و متعهد نمی‌تواند به عذر عدم اطلاع، معذر گردد. دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق مانند پس از صدور اجرائیه مراتب را به آخرین نشانی متعهد از طریق پست سفارشی به او اطلاع دهند و برگ‌های اجرائیه را به ضمیمه قبض پست سفارشی با سایر مدارک جهت تشکیل پرونده و ابلاغ اجرائیه و عملیات اجرایی به ثبت محل در قبال اخذ رسید تحویل دهند. ماده ۱۷ آئین نامه مزبور نیز در ادامه چنین عنوان می‌نماید «متعهد مکلف است دلیل اقامت خود را در محلی که به عنوان اقامتگاه جدید خود معرفی می‌نماید به دفترخانه یا اجراء تسلیم و رسید دري نمان ای که متکی

به دلیل کتبی از قبیل سند رسمی که دلالت بر تغییر اقامتگاه داشته باشد یا گواهی نیروی انتظامی محل در داخل کشور و کنسولگری یا مأمورین سیاسی ایران در خارج از کشور نباشد ترتیب اثر داده نخواهد شد».

بخش پنجم: تنظیم سند انتقال اجرایی

هر سندی که قدرت اجرایی داشته باشد، خواه اجرائیه دادگاه باشد، خواه سند رسمی لازم الاجراء که بدون حکم دادگاه قابل اجراست، سند اجرایی می باشد. بعد از مزایده و حراج ملک مورد مزایده و حراج که به موجب سند رسمی منتقل به برنده مزایده یا حراج می شود آن سند را سند انتقال اجرایی می نامند. جزئیات تنظیم و انتقال سند اجرایی در مبحث اسناد وثیقه ای مطابق مواد ۱۳۹ و ۱۴۰ آئین نامه اجراء ذکر شده و به بخشنامه های ثبتی مرتبط با موضوع ردیف ۸۶ و ۹۳ مجموعه بخشنامه های ثبتی عنوان گردید. شایان ذکر است علاوه بر رعایت موارد فوق الذکر تصریح شده در آئین نامه اجراء رعایت سایر مقررات جاریه در تنظیم سند انتقال اجرایی توسط دفتر اسناد رسمی مربوطه ضروری می باشد. از جمله مواردی که می بایست توسط دفترخانه تنظیم کننده سند رسمی رعایت گردد در اسناد غیرمنقول اخذ استعلامات لازم از جمله استعلام ثبت و شهرداری و دارایی را می توان نام برد همچنین در تنظیم برخی از اسناد منقول، به عنوان مثال اسناد خودرو می بایست مراحل تعویض پلاک خودرو قبلاً صورت گرفته باشد که در آن مرحله نیز اجرای ثبت به نیابت از متعهد نسبت به انجام مراحل ان طبق مقررات و قوانین اقدام، سپس جهت تنظیم سند به دفتر اسناد رسمی ارسال می گردد.

بخش ششم: شکایت از دستور اجراء اسناد ذمه ای

موضوع شکایت از دستور اجراء به طور کامل در مبحث اسناد وثیقه ای بیان گردید و اشاره به موادی که مطابق قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۲۲/۶/۲۷ شد لذا در این جا اشاره به نکاتی چند ضروری به نظر می رسد. ممکن است شخصی که از اجرای مفاد سند لازم لاجراء شکایتی دارد ادعای مجهولیت سند را بنماید و حالت دوم که مدلول سندی که قابلیت اجرایی دارد را مخالف با قانون مقررات بداند. در هر حالت قابل تصور، شخص معترض می بایست برابر ماده ۲ قانون الذکر به دادگاه صلاحیت دار محلی که دستور اجرا از آن حوزه صادر شده مراجعه نماید و حسب مورد دادخواست توقف دستور اجراء یا ابطال عملیات اجرایی را تقدیم مرجع صلاحیت دار نماید. مرجع مذکور حسب مورد به موضوع رسیدگی و رای مقتضی صادر خواهد شد. لذا رسیدگی به دعاوی مذکور تابع مقررات دادرسی اختصاری بوده و خارج از نوبت رسیدگی خواهد شد.

بخش هفتم: شکایت از عملیات اجرایی

مطابق ماده ۱۶۹ آئین نامه اجراء « هر کس (اعم از متعهد سند و هر شخص ذینفع) که از عملیات اجرایی شکایت داشته باشد. می تواند شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه مدرک به رئیس ثبت محل تسلیم نماید و رئیس ثبت مکلف است فوراً رسیدگی نموده و با ذکر دلیل، رای صادر کند. نظر رئیس ثبت به هر حال برابر مقررات به اشخاص ذینفع ابلاغ می شود و اگر اشخاص ذینفع شکایتی از تصمیم رئیس ثبت داشته باشند، می توانند ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ، شکایت خود را به ثبت محل و یا هیأت نظارت صلاحیت دار تسلیم نمایند. یا قضیه برابر بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در هیأت نظارت طرح و رسیدگی شود. با وجود این، همه موارد ابطال در قانون ثبت و آئین نامه اجرا مشخص نشده اند. مثلاً با این که مقرر

شده است که مامور ابلاغ نباید قرابت (خویشاوندی) با متعهدله یا متعهد داشته باشد (تبصره ۱ ماده ۱۵ آئین نامه اجراء) معلوم نیست اگر مامور ابلاغ، با وجود این قرابت امر ابلاغ را عهده دار شود و ابلاغ را انجام دهد.

نتیجه گیری

اسنادی که قابلیت اجرائی از طریق دوبرابرا اجراء و ادارات ثبت را دارند صرفاً می بایست از آن طریق درخواست اجراء بعمل آید و ذینفع اختیار اقامه دعوی در محاکم را ندارد ولی رای وحدت رویه شماره ۱۲ مصوب ۱۳۶۰/۳/۱۶ هیات عمومی دیوان عالی کشور در این خصوص چنین نقل نموده « نظر به اینکه مرجع تظلمات عمومی دادگستری است فلذا به جز آنچه که در قانون مستثنی شده انواع مختلفه دعاوی از جمله دعاوی مربوط به اسناد رسمی و قبوض اقساطی لازم الاجراء در دادگاه های دادگستری قابل استماع و رسیدگی است و حکم ماده ۹۲ قانون ثبت اسناد و املاک مبنی بر اینکه مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم دادگستری لازم الاجراء است منافات و مغایرتی با حق و اختیار اقامه دعوی در دادگاه های دادگستری ندارد و لازم الاجراء بودن اسناد مزبور مزیتی است که در قانون برای چنین اسنادی در نظر گرفته شده است تا صاحبان حق بتوانند از هر طریقی که مصلحت و مقتضی می دانند برای احقاق حق خود اقدام نمایند. بنابراین رای شعبه نهم دادگاه صلح تهران که بر وفق نظر فوق صادر گردیده، صحیح و مطابق موازین قانونی است. این رای بر طبق ماده ۳ اضافه شده به قانون آئین دادرسی کیفری مصوب مرداد ماده ۳۷ برای دادگاه ها در موارد مشابه لازم الاتباع است. لذا با توجه به جهت سرعت رسیدگی در پرونده های اجرائی اسنادی که دارای وثیقه می باشند، موضوع از طریق دواير اجرائی و ادارات ثبت پیگیری گردد. در اسناد ذمه ای قبل از درخواست اجرائیه در ابتدای کار موضوع تمکن مالی

متعهد توسط متعهد له بصورت اجمالی بررسی گردد زیرا اهرم فشار عملیات اجرائی در ثبت توقیف اموال می باشد و در صورت عدم تمکن مالی متعهد پیگیری عملیات اجرائی از طریق ثبت موفقیت آمیز نخواهد بود و می توان از طریق سایر راه کارهایی که قانون گذار پیش بینی کرده، بعنوان مثال طرح دعوی کیفری و یا حقوقی در چک را نام برد. لذا بررسی موضوع فوق الذکر در ابتدای کار توسط متعهد له پیشنهاد میگردد. در خاتمه با توجه به اینکه قابلیت و توانایی که در اجرای اینگونه اسناد وجود دارد، توجه ویژه قانون گذار جهت رفع مشکلات موجود در آئین نامه اجراء و وضع قوانین و به روز کردن قوانین قدیم، همچنین توجه ویژه قره محترم قضائیه برای رفع موانع و مشکلات دوایر و شعب اجرای ثبت به لحاظ نیروی انسانی متخصص و سایل مورد نیاز با توجه به نیازهای روز جامعه ضروری به نظر می رسد.

منابع و مآخذ

- ۱- آدابی، حمیدرضا، حقوق ثبت تخصصی، انتشارات جنگل، ۱۳۹۰.
- ۲- آذرپور، حمید، حجتی اشرفی، غلامرضا، مجموعه محشی بخشنامه های ثبتی، انتشارات کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۹.
- ۳- امامی، حسن، حقوق مدنی، انتشارات کتابفروشی اسلامیة، ۱۳۷۱.
- ۴- امرائی، یونسی، محدودیتهای اثر و اعتبار اسناد رسمی، انتشارات جنگل جاودانه، ۱۳۹۱.
- ۵- انصاری، مسعود، طاهری، محمدعلی، دانشنامه حقوق خصوصی، انتشارات جنگل، ۱۳۸۸.
- ۶- تفکریان، محمود، تحقیق ثبت (شناخت دفاتر رسمی)، انتشارات نگاه بینه، ۱۳۸۸.
- ۷- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، انتشارات کتابخانه گنج دانش، ۱۳۷۰.
- ۸- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، دانشنامه حقوقی، انتشارات امیر کبیر، ۱۳۷۲.
- ۹- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، شرح آرای شورای عالی ثبت، انتشارات کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۲.
- ۱۰- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، انتشارات کتابخانه گنج دانش، ۱۳۷۸.
- ۱۱- حسن زاده، بهرام، اجرای مفاد اسناد رسمی، انتشارات نگاه بینه، ۱۳۹۱.
- ۱۲- حسینی، سید علی، رضایی، موسی الرضا، حقوق مردم در دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت اسناد، انتشارات همسفر، ۱۳۸۸.