

اسناد رسمی با حق استرداد

استاد مشهدی

حق استرداد

حقی است که به موجب آن مدیون می تواند با رد طلب بستانکار مال مورد وثیقه را تحت تصرف کامل خود درآورد. بنابراین معاملات و قراردادهایی که به موجب آن مال یا ملکی وثیقه ی دین یا به عنوان ضمانت قرار گرفته باشد مشمول مقررات مربوط به معاملات با حق استرداد می شوند.

یکی از خصوصیات بارز معاملات با حق استرداد این است که مال مورد وثیقه به موجب این عقد از مالکیت مالک اولیه خارج نمی گردد و به همین دلیل قانونگذار در ماده ۳۳ ق.ث.، حق تقاضای ثبت ملک را به انتقال دهنده داده است. البته لازم به ذکر است که عنوان معاملات با حق استرداد اصطلاح جدیدی است که در مواد ۳۳ و ۳۴ ق.ث. ایجاد شده است.

انتقال دهندگان املاک با حق استرداد

طبق مواد ۳۳ و ۳۴ و ۳۴ مکرر تا ماده ۴۰ قانون ثبت در معاملات با حق استرداد که شامل معاملات با شرط خیار یا به عنوان قطعی یا شرط نذر خارج یا به عنوان قطعی با شرط وکالت، انتقال دهنده نسبت به آنچه که به طریق مذکور انتقال داده، کماکان باقی است و لذا در خواست ثبت باید از ناحیه ی انتقال دهنده به عمل آید و به صراحت تبصره ی ۲ ماده ۳۲ قانون ثبت، انتقال دهنده باید حق انتقال گیرنده را در اظهارنامه قید نماید و در ضمن انتشار آگهی نوبتی نیز این حق به اسم طرف ذکر خواهد شد.

شرط نذر خارج: شرطی است که ضمن عقد نذری صورت می گیرد و ثمره آن شرط، در عقد دیگری قید گردد. چنانکه سابقاً که بیع، شرط مملک بود ضمن عقد بیع قید می شد که طی عقد نذر خارج از بیع، شرط قید شود که هرگاه بایع در راس موعد دین را ندهد مبلغ معینی از مال بایع متعلق به خریدار، شرطی باشد یا در طول مدت وام، ماهانه مبلغی به خریدار مزبور بدهد.

موارد استثناء بر این اصل که در ماده ی ۳۳ قانون مذکور آمده عبارت است از:

۱- در صورتی که ملک قبل از تاریخ اجرای قانون ثبت (۱۳۱۱/۱/۱) بموجب حکم نهایی دادگاه به ملکیت قطعی منتقل الیه درآمده باشد.

۲- در صورتی که پس از انقضای مدت حق استرداد، انتقال دهنده مالکیت قطعی انتقال گیرنده را کتباً تصدیق کرده باشد.

۳- در صورتی که در تاریخ اجرای قانون ثبت مصوب ۲۱ بهمن ۱۳۰۸ ملک مورد معامله در تصرف انتقال گیرنده بوده و پنج سال از انقضاء موعد حق استرداد تا تاریخ مزبور گذشته باشد مشروط به شرط زیر:

الف- از انقضای موعد حق استرداد تا تاریخ اجرای قانون بهمن ۱۳۰۸ از طرف انتقال دهنده یا قائم مقام قانونی او به وسیله ی عرض محال یا اظهار نامه ی رسمی اعتراض به مالکیت انتقال گیرنده نشده باشد.

ب- در صورتی که تا ۲۸ دیماه ۱۳۱۲ حکم قطعی بر بی حقی انتقال گیرنده یا قائم مقام قانونی او صادر نشده باشد.

قانونگذاران ایران، معاملات با حق استرداد را که عموماً فاقد قصد حقیقی به ثمن بَخس صورت می گیرد فاقد آثار نقل و انتقال شناخته و لذا در خواست ثبت را وظیفه ی انتقال دهنده دانسته اند.

ماده ۱۳۴ صلاحی قانون ثبت اسناد و املاک م صوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ از لحاظ انطباق با موازین شرعی سوال شده بود در جلسه ی رسمی فقهای شورای نگهبان ماده ی مذکور مورد بحث و بررسی قرار گرفت و به شرح زیر به اکثریت آراء مغایرت آن با موازین شرعی اعلام شد:

۱- در بیع به شرط خیار و نحو آن مثل شرط وکالت فروشنده در انتقال مبیع به خود، پس از انقضاء مدت و عدم اخذ به خیار و انتفاء موضوع شرط، مورد معامله ملک طلق مشتری است و بنابر این ترتیبات مقرر در این ماده در مورد آن مغایر با موازین شرعی است.

۲- در مورد رهن نیز از لحاظ اینکه مُرتهن در صورتی که از جانب راهن وکالت در فروش ندا شته باشد نمی تواند مستقلاً اقدام نماید و بعد از مطالبه و امتناع راهن باید رفع امر را به حاکم شرع نماید وهم چنین از لحاظ واگذاری کل عین مرهونه به مُرتهن در صورتی که قیمت آن بیشتر از دین باشد مغایر با موازین شرعی است.

۳- تاخیر در وصول دین در مواردی که حال و موجل شده باشد.

آیا شورای نگهبان می تواند قوانین قبلی را لغو کند؟

شورای نگهبان فقط در خصوص مصوبات مجلس شورای اسلامی می تواند اظهارنظر نماید. در مورد قوانینی که به تصویب این مجلس نرسیده است و از قبل باقی مانده، فقط مجلس حق نسخ دارد. صلاحیت شورای نگهبان در تشخیص قوانین مغایر شرع، اختصاص به مقررات مجلس می شود. هر چند که از طرف رژیم سابق یا شورای انقلاب وضع شده باشد، با اصل چهارم قانون اساسی^۴ مغایرت داشته و عمل به قوانینی که فقهای شورای نگهبان آنها را مغایر شرع انور، اعلام کرده اند با روح قانون اساسی مخالف است.

^۱ - بی ارزش و کم بهاء.

^۲ - به معنای منتفی شدن موضوع شرط می باشد.

^۳ - طلق عبارت است از مالی که مالکش می تواند در آن هر نوع تصرفی بکند؛ اعم از فروختن، اجاره و عاریه دادن، بخشیدن و مانند آن.

^۴ - اصل چهارم قانون اساسی: کلیه قوانین و مقررات مدنی، جزائی، مالی، اقتصادی، اداری، فرهنگی، نظامی، سیاسی و غیر اینها باید براساس موازین اسلامی باشد. این اصل بر اطلاق یا عموم همه اصول قانون اساسی و قوانین و مقررات دیگر حاکم است و تشخیص این امر برعهده فقهای شورای نگهبان است.

^۴ - عقد صلح دو طرف دارد؛ یکی مصالح و دیگری متصالح؛ کسی که مالی را به عنوان عقد صلح به دیگری می دهد اصطلاحاً مصالح و طرف دیگر که این انشاء را قبول می کند، متصالح گفته می شود.

نکته ۱: هر معامله ای که با آن شرط استرداد معامله وجود داشته باشد، اصطلاحاً معامله با حق استرداد نام دارد.

نکته ۲: اگر متصالح تقاضای ثبت کند باید در اظهارنامه خود قید کند که نسبت به مورد درخواست ثبت، حق فسخ برای مصالح وجود دارد.^۵

وظایف سردفتر در مورد معاملات با حق استرداد

در موردی که معامله مربوط به واگذاری حق عینی نسبت به ملک باشد، مثل رهن و حقوق ارتفاقی و یا راجع به انتقال تمام یا قسمتی از عین ملک باشد ولی با حق استرداد، سردفتر باید آن را در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت نوشته و امضا نماید و راجع به انتقال سود ملکی برای بیش از سه سال، ضمن فرستادن آن به اداره ثبت، باید نسبت به قید آن در ذیل ثبت ملک در دفتر املاک و سند مالکیت و بایگانی نمودن خلاصه معامله در پرونده مجری گردد.

عقد صلح، عقدی است که می توان عقود معین، مانند بیع را تحت عنوان صلح واقع ساخت و همچنین می توان عقود نامعین را نیز به همین شکل منعقد نمود. دو نوع متداول صلح عبارتند از: صلح محاباتی و صلح غیر محاباتی.

صلح محاباتی، عقد معوضی است که به طور عمدی تساوی عرفی ارزش اقتصادی بین عوضین رعایت نشده است. در مقابل آن صلح غیر محاباتی می باشد. اساس عقد صلح بر غیر محاباتی بودن آن می باشد.

بنابراین، برخلاف حکم ماده ۳۳ قانون ثبت که در مقام بیان معاملات با حق استرداد عنوان می دارد که درخواست ثبت با (متصالح) انتقال دهنده است، استثنأ در صلح محاباتی حق درخواست ثبت با انتقال گیرنده (متصالح) خواهد بود. بنابراین صلح محاباتی از شمول ماده ۳۳ قانون ثبت خارج و حق درخواست و تقاضای ثبت با متصالح خواهد بود.

نکته: در مورد صلح محاباتی با حق خیار فسخ برای مصالح نسبت به املاک ثبت شده، مطابق خلاصه معامله با قید حق خیار و سایر حقوق منظور شده به نام متصالح در دفتر ثبت و سند مالکیت صادر می شود و در صورت فسخ از طرف مصالح و یا انقضای مدت خیار یا اسقاط حق مذکور، مراتب در دفتر و در برگه های مالکیت قید می شود.

اسناد لازم الاجرا (موضوع ماده ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت)

ماده ۹۲- مدلول کلیه اسناد رسمی راجع بديون و ساير اموال منقول بدون احتياج حکمی از محاکم عدليه لازم الاجراست مگر در مورد تسليم عين منقولى که شخص ثالثی متصرف و مدعى مالکیت آن باشد.

رای وحدت رویه هیات عمومی دیوان مورخ ۱۳۶۰/۳/۱۶:

قانون ثبت اسناد و املاک، منافات و مغایرتی با حق و اختیار اقامه دعوی در دادگاه‌های دادگستری ندارد و لازم الاجرا بودن اسناد مزبور مزیتی است که در قانون در نظر گرفته شده است تا صاحبان حق بتوانند از هر طریقی که مصلحت و مقتضی می‌دانند برای احقاق حق خود اقدام نمایند.

اسناد وثیقه ای

تعریف حق استرداد

حق استرداد حقی است که بموجب آن مدیون در معاملات با حق استرداد می‌تواند با رد طلب بستانکار، مال مورد وثیقه را تحت تصرف کامل خود درآورد. بنابراین معاملات و قراردادهایی که به موجب آن مال یا ملکی، وثیقه ی دین، یا به عنوان ضمانت قرار گرفته باشد، مشمول مقررات مربوط به معاملات با حق استرداد می‌شوند.

- یکی از ویژگی های بارز معاملات با حق استرداد، این است که مال مورد وثیقه، به موجب این عقد از مالکیت مالک اولیه خارج نمی‌گردد. به همین دلیل قانونگذار در ماده ۳۳ قانون ثبت، حق تقاضای ثبت ملک را به انتقال دهنده داده است.
- معاملات وثیقه ای عنوان کلی دیگری است که به این نوع معاملات داده شده است. و تعریف آن عبارتست از هر معامله ای 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 و خواه آن طلب، ناشی از قرار داد باشد.

* بررسی اجمالی ماده ۳۴ قانون ثبت

عمده ترین عملیات اجرایی مربوط به اسناد وثیقه ای (شرطی و رهنی)، در قوانین ثبت مربوط به ماده ۳۴ و اصلاحی سال ۱۳۵۱ آن و تبصره های ذیل آن است.

نکته ماده ۳۴- در معاملات رهنی و شرطی، در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد بستانکار می‌تواند با مرجعه به دفتر خانه تنظیم کننده سند، نسبت به صدور اجراییه اقدام کند. اجراییه صادر شده از طرف دفتر خانه به اداره ثبت محل ارسال خواهد شد.

^۶ - مدلول در اصطلاح، هر آن چیزی است که ذهن انسان به سبب چیز دیگر، بدان پی می‌برد؛ یعنی از علم به چیز دیگر، علم به آن لازم می‌آید، مانند: طلب، که مدلول صیغه امر است، و هنگامی که امری در کلام شارع استعمال شود، بر آن دلالت می‌کند.

از تاریخ اجرائیه بدهکار باید ظرف مدت ۸ ماه، نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام نماید. همچنین ظرف مدت ۶ ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه، می تواند حراج ملک را از اداره ثبت تقاضا نماید. در مورد اموال منقول این مدت ۴ ماه خواهد بود.

تفاوت دیگر در این مورد با اموال غیرمنقول، در آنست که در اموال منقول نیازی به تقاضای بدهکار وجود ندارد. بلکه اموال منقول که به عنوان وثیقه قرار گرفته، خود به خود از طریق اداره ثبت به حراج گذارده می شود و در صورت عدم فروش آن، اموال به قیمتی بیش از طلب و خسارت و حقوق و عوارض قانونی از طریق اجرای ثبت و با تنظیم صورتجلسه ای به بستانکار تحویل داده می شود.

اما در مورد اموال غیرمنقول، اگر بدهکار ظرف مدت ۶ ماه، تقاضای اجرای حراج ننماید، و یا در صورت برگزاری عملیات حراج و نبودن خریدار و انقضای مدت ۸ ماه، ملک مورد وثیقه با اخذ کلیه حقوق و عوارض قانونی و با رعایت تشریفات مربوط به ثبت سند رسمی، به بستانکار انتقال می باید. در اینصورت، اجرای ثبت با تهیه پیش نویس انتقال با یکی از دفاتر اسناد رسمی، با اعزام نماینده خود به قائم مقامی از طرف بدهکار، نسبت به امضاء سند رسمی انتقال اقدام خواهد کرد.

ماده واحده-ماده ۳۴ اصلاحی ق.ث. مصوب ۱۳۵۱ به شرح زیر اصلاح و ماده ۳۴ مکرر آن حذف می گردد:

ماده ۳۴- در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده(۳۳) قانون ثبت، راجع به اموال منقول و غیرمنقول، در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد، طلبکار می تواند از طریق صدور اجرائیه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند، درخواست کند.

چنانچه بدهکار ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید بنابه تقاضای بستانکار، اداره ثبت پس از ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن، حداکثر ظرف مدت دوماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتهن به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به رهن مسترد می نماید.

تبصره ۱- در مواردی هم که مال یا ملکی، وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرار داده می شود مطابق مقررات این قانون عمل خواهد شد.

تبصره ۲- نحوه ابلاغ اجرائیه، بازداشت مازاد مورد رهن و چگونگی ختم عملیات اجرائی و برگزاری مزایده و اعراض از رهن و سایر موارد به موجب آئین نامه ای است که ظرف مدت سه ماه از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه خواهد رسید.

تبصره ۳- این قانون نسبت به اسناد تنظیمی و اجرائیه های صادره که قبل از تصویب این قانون مختومه نگردیده است نیز جاری است.

قانون فوق مشتمل بر ماده و احد در جلسه علنی روز دوشنبه مورخ بیست و نهم بهمن ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و شش مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۶/۱۲/۸ به تأیید شورای نگهبان رسید.

مقایسه ماده ۳۴ قانون ثبت با مواد ۷۷۷ و ۷۷۹ قانون مدنی

بموجب ماده ۷۷۷ ق.م. ممکن است راهن ضمن عقد رهن، به مرتهن وکالت دهد که اگر راهن در موعد مقرر دین خود را ادا نمود، مرتهن از عین مرهونه یا قیمت آن طلب خود را استیفاء کند. ولی از ماده ۳۴ ق.ث.، این نکته مستفاد می شود که، بستانکار از طرف بدهکار وکالت داشته باشد یا نه، تاثیری در ماهیت قضیه نخواهد داشت. زیرا در هر حال بستانکار برای وصول طلب خود، باید به مراجع قانونی مراجعه نماید. این مرجع در مورد اسناد رهنی که به شکل رسمی تنظیم شده است اداره ثبت می باشد که مقررات ماده ۳۴ ق.ث. را اجرا می نماید.

در مورد اسناد رهنی عادی، با توجه به ماده ۷۷۹ ق.م. دادگاه صلاحیت رسیدگی دارد. در واقع چنین می توان نتیجه گرفت که با تصویب ماده ۳۴ اصلاحی ق.ث. دیگر مواد ۷۷۷ و ۷۷۹ ق.م. در مورد اسناد رسمی (رهن)، قابلیت اجرایی نداشته یا حداقل محدود شده است.

اعطاء مهلت پرداخت به بدهکار و چگونگی اجرای مقررات مواد ۳۴ و ۳۴ مکرر قانون ثبت

۱- رعایت مهلت اعطائی در ماده ۳۴ ق.ث.

در صورتیکه موضوع اجراییه، اجرای مقررات مربوط به ماده ۳۴ اصلاحی سال ۱۳۵۱ باشد و بستانکار برای پرداخت بدهی به مدیون مهلت دهد، بر حسب اینکه مال مورد وثیقه منقول یا غیر منقول باشد، با توجه به ماده ۱۹۴ ممکن است حالت های زیر بوجود آید:

الف- در اموال غیرمنقول اگر مهلت داده شده، قبل از سپری شدن مهلت تقاضای حراج (۶ماه) باشد، با ذکر مدت معین، عملیات اجرایی متوقف می شود و زمان مهلت داده شده به مدت ۶ ماه مذکور اضافه می شود. پس از انقضای هر دو مدت، عملیات اجراء ادامه می یابد. در صورتیکه مدیون تقاضای حراج نکرده باشد، یا در حین اجرای عملیات حراج خریداری پیدا نشود، اعطای مدت از سوی بستانکار و افزایش مهلت پرداخت حقی را برای مدیون نسبت به تقاضای حراج و یا تجدید آن ایجاد نخواهد کرد.

ب- در اموال منقول، همانگونه که در ماده ۳۴ ق.ث. تصویب گردیده، نسبت به اموال منقول اگر مدیون ظرف ۴ ماه از تاریخ ابلاغ اجراییه بدهی خود را نپردازد، مال مورد وثیقه به حراج گذاشته می شود. بنابراین اگر دائن با ذکر مدت معین به مدیون در پرداخت بدهی خود مهلت دهد و موافقت مذکور قبل از تنظیم صورت مجلس حراج واصل گردد، عملیات اجرایی متوقف و مهلت یاد شده به مدت قانونی فوق (۴ماه) اضافه می شود.

در مورد اموال منقول، قبول مهلت منوط به دریافت حقوق مربوط به حفاظت از اموال بازداشتی و رفع بازداشت از اموال، موکول به تقاضای بستانکار و پرداخت حقوق اجرایی خواهد بود.

*** ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت (مصوب اسفند ۱۳۸۶)**

در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در قانون ثبت، راجع به اموال منقول و غیرمنقول، در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد، طلبکار می تواند از طریق صدور اجرائیه و وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند، درخواست کند. چنانچه بدهکار ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید بنابه تقاضای بستانکار، اداره ثبت پس از ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن، حداکثر ظرف مدت دوماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتهن به میزان طلب قانونی وی اقدام و مزاد را به راهن مسترد می نماید.

*** مقایسه ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت (سال ۱۳۸۶) با ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت (سال ۱۳۵۱)**

تفاوت های اساسی و مهم ماده ۳۴ اصلاحی سال ۸۶ با ماده ۳۴ اصلاحی ۵۱ عبارتست از:
اولاً در قانون سابق (۱۳۵۱) مبلغ حراج از کل مبلغ طلب و خسارات قانونی و حقوق و عوارض متعلقه شروع و به کمتر از آن فروخته نمی شد. اما در قانون به جای حراج، مزایده برگزار می گردد و مبلغ آن از قیمت ارزیابی قطعی شروع می شود.

ثانیاً در ماده ۳۴ قبلی، اگر خریدار در جلسه حراج حضور پیدا نمی کرد یا اصولاً تقاضای حراجی واصل نمی شد، پس از انقضای مدت ۸ ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه، ملک با اخذ کلیه حقوق و عوارض قانونی به بستانکار واگذار می گردید. در صورتیکه در ماده ۳۴ اخیر در صورت استرداد ما به التفاوت قیمت ملک و مطالبات قانونی، بستانکار می تواند ملک را تملیک نماید. در صورت امتناع از پرداخت مابه التفاوت مذکور، بنا به تجویز آیین نامه اجرایی قانون مذکور، با تقاضای وی، به نسبت طلب از مال مورد مزایده به وی واگذار می گردد.

ثالثاً مهلت های ۶ و ۸ ماهی که در ماده ۳۴ برای پرداخت دین به مدیون داده شده بود، در ماده ۳۴ جدید به ۱۰ روز تقلیل پیدا کرده و پس از مدت مذکور نیز ظرف مدت دوماه، باید تکلیف پرونده اجرایی مشخص و مطالبات قانونی بستانکار وصول گردد. مگر آنکه بستانکار تقاضایی ارزیابی ننماید یا اینکه درخواست عدم تعقیب و ادامه عملیات اجرایی را بنماید. در این صورت تقاضای مجدد عملیات اجرایی ادامه می یابد.

سؤال و جواب

نیم عشر در بحث اجرا چیست و از چه کسی دریافت می گردد؟

حق الاجرای اسناد لازم الاجراء نیم عشر نامیده می شود. از کسی که اجراء بر علیه او ست دریافت می شود.

نیم عشر مبلغ یک میلیارد ریال چه مبلغی است و چه کسی باید پرداخت کند؟

نیم عشر مبلغ فوق ۵۰ میلیون ریال می باشد که مدیون پرونده اجرایی باید آن را پرداخت نماید. فرمول محاسبه آن به قرار زیر می باشد:

$$۱/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ \times ۵ \div ۱۰۰ = ۵۰/۰۰۰/۰۰۰$$

مراد از حقوق عینیه چیست؟ توضیح دهید.

مراد از آن حقوقی است که اشخاص نسبت به عین ملک دارند. مانند رهن، بیع شرط، منافع ملک، عمری، سکنی و رقبی.

حق عینی؛ یعنی حقی که با تغییر مالک و دست به دست شدن مال از بین نمی رود. حق عینی مستلزم

حق تعقیب است یعنی صاحب حق عینی می تواند مال را در دست هرکسی که باشد مطالبه کند.

حق عینی ناظر بر مال است و بالعکس حق دینی ناظر بر مطالبه از متعهد به ایفای تعهد است. هر حقی

که ناظر بر ذمه متعهد باشد حق دینی است. مثل مطالبه طلب یا حقی که از من بخواهید کاری انجام

دهم(الزام به ایفای تعهد)

حق عینی در مقابل همه قابل استناد است و باید آن را محترم شمرد. در حالیکه حق دینی فقط در

مقابل متعهد قابل استناد است. مثلاً شما یک ماشین پراید را معامله کرده و مبیعه نامه دارید، حال اگر

این ماشین به سه هزار نفر دیگر هم فروخته شود شما حق تعقیب دارید و می توانید ماشین مورد

نظرتان را مطالبه کنید. اما شما به نمایندگی ایران خودرو مراجعه و یک ۲۰۶ ثبت نام می کنید. در

اینجا شما نمی توانید به ایران خودرو بگویید شما این ۲۰۶ را به فلانی نده چرا که ایران خودرو متعهد

به ارائه یک ۲۰۶ که مشخص نکرده به شما است.

در حق دینی اگر مطالبه شما محقق نشود شما می توانید طرف مقابل را الزام به تعیین و تسلیم نمایید

و حال آنکه در حق عینی صرفاً الزام به تسلیم لازم است چون مال معین است.

هر حقی که ناظر بر عین معینی باشد حق عینی است. مثل: حق مالکیت ملک، حق مالکیت مستاجر

معین نسبت به منافع، حق مرتهن نسبت به عین مرهونه، حق شفیع نسبت به حصه مورد بیع، حق

صاحب حق انتفاع نسبت به مال عمری، رقبی و سکنی، حق موقوف علیه نسبت به موقوفه و ...

* سه مورد از کاربرد اظهارنامه رسمی در حقوق ثبت استاد و املاک را مستنداً توضیح دهید.

- ۱- مطالبه حقوق مرتهن در معاملات با حق استرداد. مطابق با ماده ۱۶ ق.ث. در مورد املاکی که به رهن یا یکی از عناوین مذکور در ماده ۳۳ ق.ث. انتقال داده شده، رهن(انتقال دهنده) مکلف است حق طرف را در ضمن اظهارنامه قید نماید. در صورتیکه رهن(انتقال دهنده) به این تکلیف عمل ننمود، مرتهن(انتقال گیرنده) می تواند تا یکسال از تاریخ انقضاء مدت حق استرداد یا رهن، به وسیله اظهارنامه رسمی حق خود را مطالبه کند.
- ۲- مسبوق کردن معترض از وقوع نقل و انتقال. به موجب ماده ۴۲ ق.ث. هرگاه ملکی که نسبت به آن اظهار اعتراض داده شده است، مورد انتقال قرار گیرد، انتقال دهنده مکلف است در حین انتقال، انتقال گیرنده را از وجود معترض و ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ انتقال، معترض را از وقوع انتقال و اسم انتقال گیرنده به وسیله اظهارنامه رسمی مسبوق نماید.
- ۳- در مورد درخواست تصدیق معامله با سند عادی. مطابق ماده ۴۳ ق.ث. هرگاه انتقال به موجب سند عادی بوده و انتقال دهنده معامله خود را به اداره ثبت اطلاع نداده باشد، چنانچه مدت اعتراض باقی است، منتقل الیه مطابق مقررات اظهار اعتراض می دهد. و چنانچه مدت منقضی شده باشد، منتقل الیه می تواند به وسیله اظهارنامه به انتقال دهنده اخطار نماید. هرگاه مشارالیه معامله را در ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه تصدیق نمود، ملک به نام انتقال گیرنده ثبت می شود.

معاملات با حق استرداد را توضیح دهید.

معاملات با حق استرداد عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین، مبلغی را به دیگری قرض می دهد و در مقابل مالی را به عنوان وثیقه برای مدت معین می پذیرد تا پس از انقضای مدت، طلب خود را دریافت و وثیقه را مسترد نماید.

* فرق بین معاملات با حق استرداد و رهن چیست. شرح دهید.

- ۱- عقد رهن نسبت به رهن لازم است و مادامیکه دین خود را نپرداخته، ملک وثیقه بدهی اوست و نمی تواند آن را فسخ کند. و نسبت به مرتهن جایز است و هر زمان آن را فسخ کند.
- ۲- معاملات با حق استرداد نسبت به طرفین لازم است و انتقال گیرنده مانند انتقال دهنده نمی تواند از حق وثیقه خود صرف نظر کند. فرق بین رهن و معاملات با حق استرداد، در مورد عملیات اجرایی دادگاه بوده، مطابق ماده ۹۸ آیین نامه اجرایی ثبت و ماده ۳۶ ق.ث.
- ۳- قیض در رهن شرط صحت عقد است ولی در معاملات با حق استرداد شرط صحت نمی باشد.

۴- در رهن، عین مرهونه متعلق به راهن بوده و مرتهن دارای حق وثیقه در آن است. بدین توضیح که منافع و نماآت مدت رهن تابع عین مرهونه و از آن راهن است. البته منافع متصل در معاملات با حق استرداد، عین مورد معامله در ظاهر به مالکیت انتقال گیرنده در می آید. یعنی منافع آن در مدت با حق استرداد تابع و متعلق به انتقال گیرنده است.

۵- در رهن در صورتیکه در ضمن عقد خسارت تاخیر تادیه برای پس از انقضای مدت دین معین نشده باشد، مدیون ملزم به خسارت تاخیر تادیه نمی شود مگر اینکه بستانکار طلب خود را به وسیله دادخواست یا اظهارنامه مطالبه کرده باشد. ولی در معاملات با حق استرداد، طبق تبصره ۲ ماده ۳۴ اصلاحی ق.ث. خسارت تاخیر تادیه از تاریخ انقضای مدت محسوب می شود.

مزایده

در اجرای اسناد ذمه ای یا وثیقه، پس از ارزیابی مال و قطعیت آن با رعایت نکات ذیل آنها مزایده منتشر می شود:

الف - آگهی مزایده اموال غیرمنقول. در آگهی مزایده اموال غیرمنقول نکات زیر تصریح می شود:

- ۱- نام و نام خانوادگی مالک.
 - ۲- محل و حدود و مقدار و توصیف اجمالی ملک.
 - ۳- هرگاه واگذاری منافع در اسناد وثیقه مستند به سند رسمی و در اسناد ذمه ای مستند به سند رسمی یا عادی باشد خواه مدت آن منقضی شده یا نشده باشد مراتب با ذکر مال الاجاره و آخر مدت اجاره در آگهی مزایده منتشره در روزنامه و آگهی های الصاقی قید می گردد.
 - ۴- تعیین اینکه مورد مزایده مشاع است یا مفروز.
 - ۵- تعیین اینکه ملک ثبت شده است یا نه.
 - ۶- اشاره به پرداخت بدهی های مربوط به آب، برق، گاز، بدهی مالیاتی و عوارض شهرداری و غیره.
 - ۷- روز و محل و ساعت شروع و ختم مزایده.
 - ۸- قیمتی که مزایده از آن شروع می شود.
- ب - آگهی مزایده اموال منقول. در آگهی مزایده اموال منقول نکات زیر تصریح می شود:

- ۱- نوع اموال مورد مزایده و توصیف اجمالی آن.
- ۲- روز و محل و ساعت شروع و ختم مزایده.
- ۳- قیمتی که مزایده از آن شروع می شود.

ارزیابی

۱- در هر مورد که مالی معرفی می شود، ارزیابی توسط کارشناس رسمی و در معیت مامور اجراء به عمل می آید. در صورت عدم حضور متعهد یا متصرف و نیز بسته بودن درب محل، مراتب عدم ارزیابی

طی صورتجلسه توسط مامور اجراء تنظیم و به محل الصاق می گردد. در مراجعه بعدی با حضور نماینده دادستان و مامور انتظامی نسبت به ورود یا گشودنِ دربِ محلِ ارزیابی اقدام خواهد شد.

۲- در مورد ارزیابی سهامی عرضه شده در بورسِ اوراقِ بهادار، و سایر اموال منقول که وفق مقررات، ارزش آنها توسط مراجع رسمی ارزش گذاری می شود نیاز به ارجاعِ امر به کارشناس نبوده و ارزش اعلامی از مراجعِ مذکور کفایت نموده و قطعی می باشد.

۳- قراردادهای عادی که بین بانک ها و مشتریانی در اجرای ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳۶۲ و اصلاحاتِ بعدیِ آن مبادله می گردد در حکمِ سندِ رسمی بوده و در صورتیکه طرفین در مفاد آن اختلافی نداشته باشند با تقاضایِ بستانکار، ادارات ثبت مکلف به صدور اجرائیه و ادامه عملیات اجرایی طبق آئین نامه اجرای اسناد رسمی می باشند.

۴- پس از تنظیم و امضاء صورتجلسه مزایده، شکایت از عملیاتِ اجراء از کسی مسموع نیست. این امر مانع از آن نمی شود که هرگاه قبل از تنظیم و امضاء سندِ انتقال یا تحویلِ مال، رئیس ثبت محل عملِ اجراء را مخالف قانون تشخیص دهد، رأی بر تجدید عملِ اجرائی داده و رأی صادره برابر ماده ۱۶۹ این آئین نامه به اشخاص ذینفع ابلاغ و قابل شکایت و رسیدگی در هیأت نظارت است.

۵- هیأت نظارتِ ثبتِ استان متشکل از مدیرکل ثبتِ استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان به انتخاب رئیس قوه قضائیه می باشد.

۶- عملیاتِ اجرائی بعد از صدور دستور اجراء شروع و هرکس که از عملیاتِ اجرائی شکایت داشته باشد می تواند شکایت خود را با ارائه مدارک به رئیس ثبت محل تسلیم کند. رئیس ثبت مکلف است فوراً رسیدگی نموده و با ذکر دلیل رأی صادر کند. نظر رئیس ثبت به اشخاص ذینفع ابلاغ می شود و اگر آنها شکایتی از رئیس ثبت داشته باشند می توانند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ شکایت خود را به ثبت محل و یا هیأت نظارت صلاحیت دار تسلیم نمایند.

۷- ختم عملیاتِ اجرائی حسب مورد عبارت است از:

الف - وصول کلیه طلب بستانکار و حقوق دولتی و هزینه های قانونی.

ب - تحویل مال منقول به برنده مزایده.

ج - تنظیم و امضاء سند انتقال اجرائی اموال غیرمنقول در دفاتر اسناد رسمی.

د - تحقق تخلیه یا تحویل در مواردی که اجرائیه برای تخلیه یا تحویل صادر شده باشد.

و - اجرای تعهد متعهد.

تبصره - در صورتیکه مال از طریق مزایده به شخص ثالث فروخته شود ختم عملیاتِ اجرائی تاریخ تنظیم صورتجلسه مزایده خواهد بود.

۸- اداره ثبت محل در موقع تخلیه عین مستاجر و همچنین ختم پرونده‌های اجرائی مراتب را به دفاتر اسناد رسمی مربوطه اعلام می‌دارند که در ستون ملاحظات ثبت دفتر قید و اقدام لازم معمول می‌گردد.

سؤال و جواب

۱- با فرض اینکه سردفتری هنگام صدور اجرائیه با مشکل روبرو شود چه وظیفه ای دارد؟ تو ضیح دهید.

اولاً سردفتر باید از صدور اجرائیه خودداری کند و با طرح سریع اشکال، از ثبت محل استعلام و کسب تکلیف نماید. ثانیاً اداره ثبت محل وی را در حل مشکل راهنمایی کند. در صورتیکه اداره ثبت محل نیز در عمل با مشکل مواجه شود از اداره کل ثبت منطقه، کسب تکلیف می‌نماید.

۲- آیا به نظر شما، به خسارت تاخیر و حق الوکاله، حق الاجراء تعلق می‌گیرد؟

بله هم به خسارت تاخیر و هم به حق الوکاله اگر جزو مدلول سند باشد حق الاجراء تعلق می‌گیرد.

۳- آیا پس از تنظیم و امضاء صورتمجلس مزایده شکایتی از عمل اجراء از کسی مسموع می‌باشد؟

خیر پس از تنظیم و امضاء صورتمجلس مزایده، شکایت از عمل اجراء از کسی مسموع نمی‌باشد.

۴- صورتمجلس مزایده باید به امضاء چه کسی برسد؟

باید به امضاء مسئولین امر و نماینده دادستان، خریدار، مدیون، دائن یا نمایندگان آنها در صورت حضور، برسد.

۵- در بحث اموال منقول اگر عملیات اجرائی پایان یابد و صاحب مال از دریافت آن امتناع ورزد و مراجعه نکند و حافظ نیز راضی به حفاظت از مال نباشد، وظیفه اداره ثبت اسناد در این موارد چیست؟

رییس ثبت محل از طریق مزایده اقدام به فروش آن نموده و به هر مبلغی که خریدار پیدا کند آن را به فروش رسانده و ثمن را در صندوق ثبت محل به نام مالک آن واریز و از آن محل حق المحافظه پرداخت می‌شود. این موضوع باید قبل از مزایده به صاحب مال ابلاغ شود.

۶- در موارد زیر درخواست اجرای مفاد اسناد رسمی از چه مراجعی به عمل خواهد آمد؟

الف- در مورد اسناد رسمی لازم الاجراء، نسبت به دیون و اموال منقول و املاک ثبت شده و نیز املاک مورد وثیقه و اجاره (مشمول قانون روابط موجر و مستاجر) اعم از اینکه ملک مورد وثیقه ثبت شده یا در جریان ثبت باشد.

در این مورد از دفترخانه ای که سند را ثبت کرده است درخواست اجراء می‌گردد.

ب- در مورد مهریه.

در این مورد و نیز تعهداتی که هنگام طلاق ثبت شده است، نسبت به اموال منقول و تعهدات (به استثناء غیر منقول) از دفترخانه ای که سند را تنظیم کرده است درخواست اجراء صورت می گیرد. ج- در مورد وجه یا مال موضوع قبوض اقساطی.

در این مورد از ثبت محل درخواست اجراء صورت می گیرد بدین صورت که باید اصل و تصویر گواهی شده قبوض اقساطی و سند پیوست به تقاضانامه به ثبت محل داده شود.

۷- خانم شیرازی تصمیم دارد به علت اختلاف با همسرش آقای اصفهانی، مهریه خود را که عبارتست از یک جلد کلام ا... مجید(به هدیه یکصد هزار ریال) و ۲۵۰ عدد سکه تمام بهار آزادی و ۳ دانگ مشاع از ۶ دانگ یک باب خانه که زوج در آینده احداث خواهد نمود. فعلاً مقوم به یک صد میلیون را وصول نماید. لیکن همسر وی یا وجود تمکن مالی از تادیه مهریه موصوف، امتناع می نماید. اگر مشارالیها بخواند از طریق اجرای ثبت اسناد اقدام نماید:

الف- صدور اجراییه ثبتی خانم شیرازی در چه مرجعی باید انجام شود؟

مطابق بند ج ماده ۲ آیین نامه مفاد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایات از هیات اجرا مورخ ۱۳۸۷، در مورد مهریه و تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق رجوع شده، نسبت به اموال منقول و سایر تعهدات(باستثناء اموال 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 اقدام می گردد.

در پاسخ به این سؤال باید قایل به تفکیک شویم. اول در مورد صدق منقول: اگر موضوع لازم الاجراء مهریه یا تعهداتی است که ضمن قبالة نکاحیه راجع به مال منقول باشد، درخواست اجراییه از دفترخانه ازدواجی است که سند را ثبت کرده است. بنابراین خانم شیرازی در خصوص وصول وجه نقد و سکه باید به دفترخانه ازدواجی که ازدواج وی با آقای اصفهانی را ثبت نموده است مراجعه و تقاضای صدور اجراییه نماید.

دوم در مورد صدق غیر منقول: در مواردی که صدق از اموال غیر منقول باشد، برای اینکه سند ازدواج نسبت به ملکی که مهریه است رسمیت پیدا کند، طبق فراز ۴ از آیین نامه متهدالشکل شدن ثبت ازدواج و طلاق مصوب مرداد ۱۳۱۱، چنانچه ملک ثبت شده باشد و سردفتر ازدواج دارای دفتر اسناد رسمی نیز باشد، باید برگه ی ازدواج را در دفتر اسناد رسمی ثبت و خلاصه آن را مطابق مقررات و قانون و نظامنامه ثبت تهیه و به دفتر املاک بفرستد. اما اگر ملک ثبت نشده باشد، باید سند ازدواج را در دفتر اسناد رسمی ثبت کند. در صورتیکه صاحب دفتر ازدواج دارای دفتر اسناد رسمی نباشد باید سند ازدواج را تحت مسولیت خود به یکی از دفاتر اسناد رسمی حوزه و اگر در آن حوزه دفتر اسناد رسمی نباشد به یکی از نزدیکترین دفاتر اسناد رسمی حوزه مربوطه ارسال دارد تا

مطابق مقررات به ثبت برسد. بنابراین و با توجه به اینکه در فرضِ سوءالِ صدای غیرمنقول در دفتر اسناد رسمی به ثبت نرسیده، خانم شیرازی نمی تواند نسبت به ۳ دانگ از ۶ دانگ یک ساختمان (بدون مشخصات ثبتی و عدم ثبت در دفتر اسناد رسمی) تقاضای صدور اجراییه نماید.

ب- عملیات اجرایی اعم از نحوه توقیف اموال و مراحل انجام مزایده را تشریح نمایید.

سردفتر پس از احراز هویتی درخواست کننده و اینکه صلاحیت برای درخواست صدور اجراییه دارد، رونوشت سند را در برگ های دیگری ظرف ۲۴ ساعت در ۳ نسخه (اگر متعهد یک نفر باشد) و اگر متعدد باشد یا وثیقه متعلق به متعهد نباشد برای هر یک ۲ نسخه اضافه می شود، تهیه کرده و موضوعی را که باید اجراء شود در محل مخصوص بدان نوشته (در صورتیکه در صدور آن اشکالی نباشد)، ظرف ۴۸ ساعت از تاریخ و صول تقاضا برگه های اجراییه را امضاء نموده و به مهر ویژه ی اجراء شود مهمور و برای اجراء نزد مسئول اجراء می فرستد و رسید دریافت می کند و عملیات اجراء بلافاصله آغاز می گردد. از تاریخ ابلاغ، متعهد باید ظرف ۱۰ روز مفاد آن را به موعد اجراء بگذارد یا ترتیبی برای پرداختِ دینِ خود بدهد یا مالی معرفی کند که اجراء سند را میسر گرداند. چنانچه متعهد نسبت به پرداختِ دین اقدام ننماید، توقیف اموالِ مدیون با درخواست و معرفی بستانکار صورت می پذیرد. توقیف اموال نیز بستگی به منقول یا غیرمنقول بودن مال معرفی شده دارد.

۸- هرگاه متعهد اظهار نماید که وجه نقد یا اموال منقول متعهد نزد شخص ثالثی است و تقاضا نماید

تا آن اموال و وجه نقد موجود نزد ثالث توقیف شود، وظیفه اداره ثبت چیست؟

اجراء ثبت اسناد باید تا اندازه ای که با دین متعهد و سایر هزینه های اجرایی برابری می کند باز داشت نماید. بازداشت نامه به متعهد و شخص ثالث ابلاغ و در نسخه دوم رسید گرفته می شود. در این حالت فرقی نمی کند که شخص ثالث حقیقی باشد یا حقوقی و یا آنکه دین حال باشد یا موجد.