

نحوه و راهکارهای وصول نیم عشر اجرایی

علیرضا شمس^۱

مهدی محسنی اژیة^۲

چکیده

قانون گذار بعضی اسناد اعم از رسمی یا عادی را لازم الاجرا دانسته و برای آن قدرت اجرایی قائل شده است منظور از لازم الاجرا بودن سند آن است که سند بدون اینکه احتیاج به صدور حکمی از سوی محاکم، توسط ماموران دولتی قابلیت اجرایی دارد و باید به آن عمل کنند به عبارت دیگر طبق بند الف ماده ۱ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ سند لازم الاجرا سند رسمی یا عادی است که بدون صدور حکم از دادگاه قابل صدور اجراییه برای اجرای مدلول سند باشد مانند سند رسمی طلب و چک. همچنین طبق بخش هفتم قانون ثبت در مورد تعرفه و مخارج ثبت به ویژه ماده ۱۳۱ بیان داشته که حق الاجرائیم عشر است و از کسی که اجراء علیه اوست اخذ خواهد شد. مگر اینکه داین، بدون حق، تقاضای اجرانموده باشد که در این صورت، نسبت به آن قسمتی که داین حق نداشته از خود او ماخوذ می گردد. ترتیب اجرا مفاد اسناد لازم الاجرا به قرار زیر است: درخواست اجرای مفاد اسناد لازم الاجرا از سوی ذی نفع، صدور ورقه ی اجراییه توسط مراجع ثبتی اعم از ادارت ثبت و دفاتر اسناد رسمی، ابلاغ اجراییه، اجرای اجراییه، خاتمه عملیات اجرایی، شکایت از اجرا، اسناد لازم الاجرا (که البته شکایات اجرایی از لحاظ ترتیبی در ادامه مراحل قبل نیستند بلکه در عرض مراحل فوق بررسی می گردد به عبارت بهتر در هریک از مراحل مزبور امکان شکایت اجرایی وجود دارد نه لزوما در انتهای عملیات اجرایی) در این مقاله سعی شده به تبیین وظایف رییس ثبت در وصول نیم عشر اجرایی و نحوه آن و موارد مرتبط با این عنوان پردازیم.

کلیدواژه ها: اسناد لازم الاجرا، مراجع ثبتی، رییس ثبت، اجراییه ثبتی، صدور اجراییه، نیم عشر

۱. مقدمه

ادله و دلایل جمیع دلیل است و دلیل در لغت به معنی راهنما است و در اصطلاح به چیزی می گویند که امری را اثبات نماید. ماده ۱۲۵۸ ق. مدنی می گوید: دلایل اثبات دعوی از قرار ذیل است: ۱- اقرار ۲- اسناد کتبی ۳- شهادت ۴- امارات ۵- قسم. ماده فوق سند را به عنوان دومین دلیل اثبات دعوی معرفی می کند. سند در لغت به چیزی گفته می شود که به آن اعتماد می نمایند و در اصطلاح چنانکه ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی تعریف نموده: «سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.» از سند با توجه به معیارهای مختلف تقسیم بندی های گوناگونی شده است. ماده ۱۲۸۶ قانون مدنی اسناد را از نظر درجه اعتباری که به آن داده می شود بر دو نوع رسمی و عادی تقسیم کرده و در ماده ۱۲۸۷ سند رسمی را چنین تعریف نموده: «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.»

^۱ -قاضی دادگستری

^۲ - دانشجوی حقوق ثبت اسناد و املاک دانشگاه علوم قضایی و کارآموز قضایی - mahdy7474@yahoo.com

سند عادی: سند عادی عبارت از نوشته ایست که به وسیله افراد تنظیم شده بدون آن که مامور رسمی طبق مقررات قانونی در آن مداخله داشته باشد. به دیگر سخن سند عادی سندی است که فاقد ارکان سند رسمی باشد مانند ثبت ازدواجی که در "دفتر اسناد رسمی" ثبت و تنظیم می شود. که چون مامور رسمی خارج از حدود صلاحیت خود آن را تنظیم می کند فاقد اعتبار اسناد رسمی است.

نکته ای که باید به آن توجه داشت اینست که تعریف سند رسمی در قانون ثبت متفاوت از قانون مدنی است با این توضیح که سند رسمی از نظر قانون ثبت سندی است که مطابق قوانین در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشد، بنابراین سند رسمی از نظر قانون ثبت اخص است از سند رسمی مذکور در ماده ۱۲۸۷ ق.م. در نتیجه رابطه آن دو عام و خاص مطلق است به این شرح که هر سندی که از نظر قانون ثبت رسمی است از نظر قانون مدنی هم رسمی است اما ممکن است سندی از نظر قانون مدنی رسمی محسوب شود ولی از نظر قانون ثبت رسمی نباشد مانند شناسنامه. حال قانون گذار برخی از اسناد رسمی و عادی را لازم الاجرا شناخته است به این معنی که مفاد آنها بدون احتیاج به حکمی از دادگاه های دادگستری لازم الاجرا است و عموم ضابطین دادگستری و سایر قوای دولتی مکلف هستند که در مواقعی که از طرف مامورین اجرا به آنها مراجعه می شود در اجرا مفاد سند اقدام کنند و حتی ادعای مجعولیت سند مانع اجرا آن نیست مگر اینکه بازپرس قرار مجرمیت متهم به جعل را صادر و دادستان با آن موافقت کرده باشد. لازم به ذکر است که اجرا در لغت به معنای جاری کردن، روان ساختن، راندن و روا کردن امری است و در اصطلاح به کار بستن احکام دادگاه ها یا اسناد لازم الاجرا را اجرا گویند. اجراییه حسب مرجع اجرا تقسیم می شود به:

- ۱- اجراییه دادگاه: ورقه ای است که از محاکم دادگستری پس از رسیدگی به پرونده "حقوقی" (و نه کیفری) و صدور حکم توسط قاضی دادگاه صادر می شود.
- ۲- اجراییه مالیاتی: که توسط سازمان مالیاتی کشور به علت عدم پرداخت مالیات قطعی شده ظرف ده روز از ابلاغ برگ قطعی شده مالیاتی به مودی مالیاتی صادر می شود.
- ۳- اجراییه ثبتی: اجراییه که از مراجع ثبتی اعم از واحدهای ثبتی و دفاتر رسمی بر مبنای وجود یک سند لازم الاجرا صادر می گردد. (آدابی، ۱۳۹۳، ص ۲۹۶)
- ۴- اما رییس ثبت در بخش سوم یعنی همان اجراییه ثبتی دارای وظایفی است جهت وصول نیم عשרی که متقاضی اجرا بایدپردازد که در این مقاله سعی شده است که به نحوه وصول و شیوه های آن توسط وی پرداخته گردد.

۲. فتح باب

در جهان کنونی، لزوم بکارگیری ابزارهای جدید در دانش حقوق ثبت، اجتناب ناپذیر شده است. علوم و فناوری های الکترونیکی، ابزار جدید. کارآمدی در اختیار انسان قرار داده که هم در ثبت وقایع و اعمال حقوقی، دقیق است و هم سرعت متناسب با زندگی کنونی رادار است. اطلاعاتی که محصول علوم و فناوری های الکترونیکی است، ضمن به هم پیوستگی، همواره در دسترس است و ایرادات ناشی از انتقال ایجاب و قبول به وسیله پست یا سایر وسایل سنتی راندارد. این وجوه مثبت و سایر امتیازات، باعث شده است تا در تجارت و مبادلات که رکن اقتصاد محسوب می شود، از ابزار مولد اطلاعات به عنوان وسیله تسهیل و سریع، استقبال روزافزونی به عمل آید. گفتنی است که امروز بخش عمده ی مبادلات با وسایلی

نظیر فاکس و اینترنت و اطلاعات رایانه ای انجام می پذیرد و افزون بر این ها، باید توجه داشت که استفاده ی از فناوری های نوین، به بهره مندی از اطلاعات محدود نمی شود و در سایر بخش های اجرایی نیز دارای موارد متعدد کاربرد است. بنابراین، حقوق ثبت به طور عام و رییس ثبت که وظیفه مدیریت این مجموعه را بر عهده دارد به طور خاص، به ابزار مزبور، سخت نیاز مندمی باشد^۱. برای مثال می تواند از طرح موفق هم چون طرح "میثم" الگو برداری کرده و بهره برداری که مدیریت یکپارچه ثبت ملک می باشد و بر مبنای آن، فرایند صدور سند مالکیت اعم از مفروز و یا مشاع، به صورت رایانه ای محقق می شود. در سامانه ی مزبور، قابلیت های ارتباط با مراکز مختلف قانونی نظیر دادگاه ها و دفاتر اسناد رسمی پیش بینی شده است که در صورت تحقق، گامی بلند و روبه توسعه در جهت مکانیزاسیون ثبت، صدور اسناد مالکیت، بازداشت و رفع بازداشت املاک حقوق مربوط به آنها، صدور پاسخ به استعلام بانکها، دادگاه ها و دفترخانه ها و سایر مراجع قانونی و مکانیزه کردن سوابق و مستندات ثبتی مانند صورت مجالس تفکیکی و صورت مجالس اصلاحی و امثال آنها برداشته خواهد شد. حال اگر این طرح گسترش یابد یا طرحی همچون آن در زمینه اجرای ثبت و بویژه وصول نیم عشرو هزینة های اجرایی اجاد و راه اندازی گردد بسیار کمک کننده و یاور روسای ثبت با توجه به حجم کثیر پرونده های اجرایی و بالخصوص پرونده هایی که نیم عشر آن پرداخت و وصول نمی گردد؛ خواهد بود. (حیدر نیا، ۱۳۸۵، ش ۶۲، ص ۸۷-۸۹)

۳. شرح وظایف رییس ثبت

در ادارات ثبت، رییس که بالاترین مقام محسوب می گردد دارای وظایف و اختیاراتی است که در ذیل سعی شده به اهم آنها اشاره گردد؛ لازم بذکر است که تکیه مادر این مبحث بیشتر بر بندهای ۹ و ۲۳ از وظایف رییس ثبت می باشد. این وظایف بدین شرح است:

۱. نظارت بر حسن جریان امور و اتخاذ روش های مناسب در جهت پیشرفت صحیح و سریع کارها و رسیدگی به امور استخدامی کارکنان و ارائه پیشنهادها در مورد تغییرات و انتصابات و مرخصی و معذوریت و فوق العاده های قانونی آنها به اداره کل ثبت استان و مراقبت کلی در حفظ اموال و اثاثیه دولتی و پرونده های مربوطه و امانات مردم و دفاتر مربوطه امضاء اظهار نامه های قبول و تقاضای ثبت از اشخاص حقیقی و حقوقی با رعایت دفتر توزیع اظهار نامه و بررسی گواهی مسئول بایگانی و گزارشات و صورتجلسات معاینه های محلی نماینده و نقشه بردار در صورت لزوم گزارش به ثبت استان
۲. صدور دستور انتشار آگهی های نوبتی و تحدیدی و کنترل و امضای آگهی ها از نظر رعایت ترتیب شماره گذاری پلاک ها و قید تاریخ انتشار و مدت اعتراض با توجه به موازین و مقررات قانونی
۳. صدور دستور جهت تحدید حدود املاک و نظارت در تهیه و مقدمات امر از قبیل تهیه و انتشار به موقع آگهی ها و فراهم نمودن لوازم و عوامل مورد نیاز و نظارت بر مجلد نمودن آگهی ها تحدیدی
۴. اقدام نسبت به واخواهی به پذیرش ثبت و تحدید حدود املاک و بر طبق تبصره ۲ ماده واحده قانون تعیین تکلیف معترضین ثبتی ... مصوب ۱۳۷۳/۲/۲۵
۵. اظهار نظر نسبت به اعتراضات خارج از موعد طبق ماده ۹۲ و ۹۷ اصلاحی آئین نامه و ماده ۱۶ قانون ثبت و ارسال دعوت نامه جهت رسیدگی به دادگاه عمومی و تشکیل کمیسیون اداری

۶. همکاری با مجریان طرح کاداستر
۷. نظارت بر حسن اجرای مقررات مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت و ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی واجتماعی و فرهنگی و ارسال آمار عملکرد ماهیانه مواد مذکور به ثبت استان
۸. نظارت بر ثبت به موقع خلاصه معاملات
۹. امضای اوراق اجرائیه
۱۰. کنترل عملیات تحدید حدود نمایندگان و نقشه برداران و سایر مراحل ثبت ملک
۱۱. امضای پاسخ استعلامیه های املاک جاری و امضای صورت مجلس های تفکیکی و اوراق بازداشتی های اجرائی و نظارت بر صدور پاسخ استعلام
۱۲. نظارت بر صدور پاسخ استعلام املاک ثبت شده در ضرب الاجل مقرر از مرکز خدمات ماشینی به وسیله متصدیان صدور دستور ثبت ملک در دفتر املاک و امضای مستخرجه ها (پیش نویس اسناد مالکیت)
۱۳. نظارت در تهیه و ارسال آمارهای ۴۹۲ و ۷۰۱
۱۴. امضای دفترچه های اسناد مالکیت و ذیل ثبت های دفاتر املاک و همچنین امضای ثبت بازداشتی ها و خلاصه معاملات و توضیحاتی که طبق آرای هیئت نظارت یا شورای عالی ثبت یا احکام صادره از دادگاه ها در دفتر املاک قید می شود و اعمال اختیارات تفویضی از طرف هیئت نظارت نسبت به اشتباهات ثبتی
۱۵. نظارت بر تهیه و امضای گزارش های لازم جهت طرح در هیئت نظارت
۱۶. رسیدگی و اظهار نظر نسبت به شکایات و اختلافات در امور ثبت و اداری
۱۷. نظارت در حسن اجرای آئین نامه استملاک اتباع بیگانه در ایران که از طرف اداره کل ثبت استان اعلام می شود ارشاد کلیه کارکنان در امور ثبتی و اداری
۱۸. امضای کلیه مکاتباتی که با مراجع ادارات ثبت به عمل می آید
۱۹. صدور نظریه به اعتراضات واصله نسبت به عملیات اجرائی
۲۰. صدور نظریه نسبت به تصمیم اداری در مورد افراز در اجرای قانون افراز و فروش املاک مشاع
۲۱. نظارت مستمر بر عملکرد دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق حوزه ثبتی تابعه و بازرسی آنها
۲۲. نظارت بر امور مالی و افزایش درآمدهای ثبتی
۲۳. امضای بخشنامه های بازداشتی املاک و افراد ممنوع معامله و امضای ابلاغیه ها و دعوت نامه ها
۲۴. نظارت در تهیه جواب صحیح نسبت به شکایات اشخاصی که از سازمان یا اداره کل ثبت استان تهران یا سایر ادارات کل سازمان ثبت ارجاع می شود در اسرع وقت به مرجع مربوطه
۲۵. نظارت دقیق و مستمر به کار ثبت خلاصه معاملات در دفاتر املاک به طوری که خلاصه معاملات واصله از دفاتر مرتباً و روزانه با رعایت مقررات، ثبت دفاتر املاک گردد. نظارت به کار ارزیاب الف: نسبت به تشخیص ارزش معاملاتی املاک که ارزیاب صحیحاً و براساس دفترچه ارزش معاملاتی دارائی از استان مربوطه تعیین قیمت نموده باشد و رئیس ثبت ماهانه کنترل نماید. ب: نسبت به قیمت هائی که تاکنون ارزش معاملاتی آن تعیین نشده برطبق مقررات ماده ۱۸ آئین نامه اصلاحی ۸۰/۱۱/۸ ارزیابی می گردد.

۲۶. راهنمایی و ارائه طریق قانونی نسبت به مشکلاتی که دفاتر اسناد رسمی در امور مربوط به املاک و اسناد با آن مواجه بوده و استعلام می نمایند با رعایت قسمت آخر بند ۱۸ ماده آئین نامه رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و گزارش اشتباهات و تخلفاتی که دفاتر اسناد رسمی مرتکب می شوند با وصول خلاصه معامله و یا رونوشت سند رسمی و یا بر اثر وصول شکایات از اشخاص و غیره با قید فوریت به اداره کل ثبت استان تهران نظارت در تهیه و ارسال آمار های مختلف به دفتر کل تشکیلات و اداره کل ثبت استان همکاری و تشریح مساعی با سایر سازمانهای ذیربط در امورات ثبتی ارائه پیشنهادات لازم در مورد اصلاح و بازنگری در مقررات جاری بر حسب ضرورت ها اعلام فوری تخلفات کارکنان در امور مربوطه به اداره کل ثبت استان کسب تکلیف و گزارش در مورد مشکلات ثبتی خارج از مواردی که قانوناً بایستی جریان به هیئت نظارت یا شورای عالی ثبت از طریق ثبت استان و یا اداره کل امور املاک گزارش گردد با اداره کل ثبت استان و اجرا دستور های صادره در حدود قوانین و مقررات موجود تشکیل جلسات هفتگی و یا ماهیانه و تعیین دستور مذاکرات به منظور طرح مسائل و مشکلات و بحث و تبادل نظر و ایجاد تدابیر لازم و تعیین راه حل های مناسب با توجه به مقررات قانونی

۲۷. اجرای سیاست کلی سازمان ثبت در حوزه تحت تصدی خود

۴. هزینه اجرای حکم (نیم عشر اجرایی) چیست؟

حکم قطعی صادره از دادگاه ها توسط واحد اجرای احکام به مرحله اجرا در می آید که اولین اقدام صدور اجراییه است و اگر اجراییه صادر و محکوم علیه بدهی خود پرداخت ننماید پنج درصد محکوم به را باید به حساب دولت علاوه بر مبلغ بدهی تودیع نماید. که اصطلاحاً نیم عشر گفته می شود. هزینه های اجرایی به عهده کسی است که اجرا علیه او صادر شده است اگر از تاریخ اجرا ظرف مدت ۱۰ روز طلب خود را پرداخت کنند نیم عشر اجرایی تعلق نمی گیرد. هزینه اجرایی عبارت است از نیم عشر اجرایی و حق مزایده، نیم عشر و یا حق اجرا حقی است به صورت پول، که دولت از بابت اجراییه اسناد رسمی می گیرد که میزان آن پنج درصد مبلغ مورد اجرا می باشد، در هر پرونده اجرایی با توجه به ماده ۱۳۱ ق.ت و ماده ۱۵۸ آئین نامه اجرا پس از ابلاغ اجراییه حق الاجرا از کسی که اجراییه علیه اوست دریافت می شود و چنانچه پس از صدور اجراییه و ابلاغ، طرفین پرونده بهر دلیلی نسبت به ادامه عملیات اقدام نماید و یا در خارج از اداره ثبت صلح نمایند یا قرار اقساط بگذارند و یا مهلت بدهند نیم عشر را از هر دو نفر بر اساس مسئولیت تضامنی اخذ می شود و این دو نفر متضامناً مسئول پرداخت آن می باشند و فردی که در نتیجه مسئولیت تضامنی حق اجرا را می پردازد می تواند از طرفی که قانوناً مسئول پرداخت آن است وصول نماید. در تبصره ماده ۱۵۸ آئین نامه اجرا دو مورد استثنا در خصوص پرداخت نیم عشر اجرا ذکر شده است:

۱- تبصره یک ماده مذکور که مقرر می دارد چنانچه بدهکار ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اجراییه مفاد آن را به اجرا بگذارد از پرداخت حق اجرا معاف می باشد. بعنوان مثال اگر اجراییه در تاریخ ۹۶/۱۰/۱۰ ابلاغ شود و بدهکار در تاریخ ۹۶/۱۰/۱۵ بدهی خود را پرداخت نماید، در این صورت بر اساس تبصره مذکور مدیون از پرداخت حقوق اجرایی معاف می شود یعنی از نیم عشر معاف می شود.

۲- بر اساس تبصره ۲ ماده مذکور چنانچه بدهکار قبل از تنظیم و امضا صورت مجلس مزایده تمام بدهی خود را پرداخت نماید نیم عشر اجرائی به ربع عشر تبدیل می شود، یعنی ۰/۵ به ۲/۵ درصد کاهش می یابد، لازم به ذکر است که در صورت برگزاری مزایده و تائید و صحت آن علاوه بر اینکه ۰/۵ نیم عشر به صورت کامل و تمام گرفته می شود حق مزایده نیز بایستی پرداخت شود که حق مزایده در رابطه با اموال منقول ۶٪ و اموال غیر منقول ۴٪ می باشد.

۵. نحوه محاسبه دقیق نیم عشر اجرایی

برای احتساب نیم عشر و حقوق دولتی در پرونده های اجرایی بطریق زیر عمل می نمائیم:

۱- ابتدا موضوع لازم الاجرا را که اصل طلب بعلاوه سود بعلاوه جریمه تا تاریخ صدور اجرائیه اجرا می باشد را بدست می آوریم. ۲- سپس جریمه تأخیر روزانه را که حاصل ضرب تعداد روزهای تأخیر با مبلغ جریمه تأخیر روزانه می باشد را بدست می آوریم. ۳- دو عدد بدست آمده فوق را با هم جمع نموده و پنج درصد مبلغ بدست آمده که اصطلاحاً نیم عشر نامیده می شود از مدیون (کسی که اجرائیه بر علیه او صادر شده) دریافت می شود. به حق الوکاله نیز اگر جزو مدلول سند باشد حق الاجرا تعلق می گیرد در این صورت برای احتساب حق الاجرای آن باید مبلغ حق الوکاله نیز به اصل طلب افزوده شود. اگر بدهکار قبل از تنظیم و امضای صورت مجلس مزایده نسبت به پرداخت تمام بدهی خود اقدام نماید. در این صورت نصف حق الاجرا وصول خواهد شد (تبصره ۲ ماده ۱۵۸ آئین نامه اجرا). در صورتی که بدهکار بعد از انجام مزایده نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام نماید یا مورد مزایده به بستانکار واگذار شود علاوه بر نیم عشر حق مزایده نیز به آن افزوده خواهد شد. طبق بند (ل) ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۹۴ حق مزایده یا حق حراج در اموال منقول شش درصد و در اموال غیر منقول از یک ریال تا ده هزار ریال شش درصد و از ده هزار و یک ریال به بالاتر چهار درصد می باشد. بطور مثال اگر در یک پرونده اجرایی اصل طلب ۲۰۰۰۰۰۰۰ ریال و سود آن ۵۰۰۰۰۰۰۰ ریال و جریمه تا روز اجرا ۳۰۰۰۰۰۰۰ ریال و جریمه تاخیر روزانه ۲۰۰۰۰۰۰ ریال باشد و تاریخ صدور اجرائیه ۸۹/۷/۱ و تاریخ مزایده ۸۹/۱۰/۲۵ باشد. در اینصورت برای احتساب نیم عشر و حق مزایده به ترتیب زیر عمل می کنیم:

$$۲۰۰۰۰۰۰۰ + ۵۰۰۰۰۰۰۰ + ۳۰۰۰۰۰۰۰ \text{ ریال} = ۲۸۰۰۰۰۰۰ \text{ ریال موضوع لازم الاجراء}$$

$$\text{تعداد روزها از } ۸۹/۷/۱ \text{ تا } ۸۹/۱۰/۲۵ = ۱۱۵ \text{ روز}$$

$$۱۱۵ (\text{تعداد روزها}) \times ۲۰۰۰۰ \text{ ریال (جریمه تاخیر روزانه)} = ۲۲۸۰۰۰۰ \text{ ریال خسارت دیر کرد}$$

$$۲۸۰۰۰۰۰۰ \text{ ریال موضوع لازم الاجرا} + ۲۲۸۰۰۰۰ \text{ جریمه تاخیر روزانه} = ۳۰۲۸۰۰۰۰ \text{ ریال}$$

$$\text{پنج درصد مبلغ } ۳۰۲۸۰۰۰۰ \text{ ریال} = ۱۵۱۴۰۰۰ \text{ ریال نیم عشر}$$

چهار درصد مبلغ ۳۰۳۰۰۰۰۰ ریال = ۲۱۱۲۰۰۰ ریال حق مزایده یا حق حراج

۱۵۱۴۰۰۰ ریال نیم عشر + ۲۱۲۰۰۰۰ ریال حق مزایده = ۲۷۲۵۲۰۰ ریال مجموع حقوق دولتی که باید اخذ شود .

توجه : اگر بدهکار در این پرونده قبل از تنظیم و امضای صورت مجلس مزایده تمام بدهی خود را بپردازد نصف مبلغ نیم عشر یعنی ۷۵۷۰۰۰ ریال وصول خواهد شد و حق مزایده نیز تعلق نخواهد گرفت.

۶. خلاصه ای از اهم مواد آئین نامه اجرای ثبت در موضوع حق الاجرا

فصل اول - تعاریف

ماده ۱ - واژه ها و اصطلاحات بکار برده شده در این آئین نامه بشرح ذیل تعریف می شود:

گ - حق الاجرا

حقی است به صورت پول که دولت از بابت اجرائیه اسناد رسمی می گیرد که پنج درصد مبلغ مورد اجراست.

ماده ۴۰ - هزینه آگهی، دستمزد کارشناس، حق الحفاظه، حق الاجرا و حق مزایده نسبت به اموال منقول و غیر منقول و سایر هزینه های قانونی بعهده متعهد می باشد و مانند اصل طلب وصول می شود.

در هر مورد که نتوان این هزینه ها را از متعهد وصول کرد متعهد له باید آنرا پرداخت نماید در اینصورت پس از فروش مال یا وصول طلب، بموجب همان اجرائیه وصول و به متعهدله داده شود.

ماده ۶۵ - مازاد احتمالی مال مورد وثیقه یا توقیف شده قابل بازداشت است مأخذ محاسبه مازاد احتمالی جمع ارقام ذیل است:

الف - اصل طلب سود و خسارت تأخیر با رعایت ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت و سایر مقررات مربوطه.

ب - حق مزایده (حق حراج)

ج - حق الاجرا

د - حق الوکاله اگر جزء قرارداد مذکور در سند باشد.

ه - حق بیمه و سایر هزینه هائی که بستانکار با وثیقه (و کسی که اصل ملک در مقابل طلب او توقیف شده است) پرداخته و برابر مقررات این آئین نامه حق وصول آن را از متعهد دارد.

ماده ۱۱۹- انتقال قهری حق استرداد به وراث بدهکار، موجب تجزیه مورد معامله نخواهد بود. هرگاه قبل از صدور اجرائیه یا قبل از خاتمه عملیات اجرائی کلیه بدهی و خسارت قانونی و حق الاجرا در صورت صدور اجرائیه از ناحیه احد از وراث مدیون در صندوق ثبت یا مرجع دیگری که اداره ثبت تعیین نماید، تودیع شود، مال مورد معامله در وثیقه وارث مزبور قرار می گیرد. در این مورد هرگاه هر یک از وراث به نسبت سهم الارث بدهی خود را به وارث مزبور بپردازد، به همان نسبت از مورد وثیقه به نفع او آزاد خواهد شد.

ماده ۱۲۶- مزایده حضوری است و در یک جلسه از ساعت ۹ تا ۱۲ برگزار می شود در صورتی که مال بازداشتی یا مورد وثیقه در جلسه مزایده خریدار پیدا نکند مال با دریافت حق الاجرا و حق مزایده به قیمتی که مزایده از آن شروع می شود به بستانکار واگذار می شود و اگر مازاد بر طلب داشته باشد از بستانکار وصول می گردد.

تبصره - در صورتی که بستانکار (دارنده وثیقه) قادر به استرداد مازاد بر طلب خود نباشد، در صورت تقاضا به نسبت طلب، از مال مورد مزایده به وی واگذار می شود.

ماده ۱۳۷ - تحویل مال منقول به کسی که برابر مقررات در مزایده برنده شده است و وصول حق الاجرا و حق مزایده و سایر حقوق قانونی و پرداخت وجه مازاد به مدیون با مسئول اجرا و دستور تهیه پیش نویس سند انتقال و ثبت و امضا آن در دفتر اسناد رسمی طبق مقررات در مورد اموال منقول و غیر منقول با رئیس ثبت محل می باشد.

ماده ۱۳۹- اموال منقول پس از وصول حق الاجرا و حق مزایده بلافاصله در جلسه مزایده تحویل خریدار شده و یک نسخه از صورتجلسه مزایده به وی تسلیم می شود و اگر قانوناً سند انتقال اجرائی برای مال منقول لازم باشد پیش نویس سند انتقال تهیه می شود.

ماده ۱۵۶- وصول حق الاجرا به همان طریقی که برای وصول موضوع تعهد مقرر است به عمل خواهد آمد و رئیس ثبت می تواند نظر به مبلغ حق الاجرا هر طریق دیگری را که برای وصول مناسب بداند اختیار کند.

ماده ۱۵۷- حق الاجرا از هر اداره یا دایره یا شعبه که وصول می شود به حساب در آمد عمومی منظور و یک نسخه از قبض صادر شده به اداره صادر کننده اجرائیه ارسال می شود.

ماده ۱۵۸- در هر پرونده اجرائی برابر ماده ۱۳۱ قانون ثبت و تبصره آن و سایر مقررات مربوطه (حسب مورد) پس از ابلاغ اجرائیه حق الاجرا وصول می شود مگر اینکه مرجعی که پرداخت حق الاجرا به عهده اوست به موجب مقررات خاصی از پرداخت آن معاف شده باشد.

تبصره ۱- چنانچه بدهکار از تاریخ ابلاغ اجرائیه ظرف مدت ۱۰ روز مفاد آنرا بموقع اجرا بگذارد از پرداخت حق الاجرا معاف خواهد بود.

تبصره ۲ - هر گاه بدهکار قبل از تنظیم و امضای صورتمجلس مزایده نسبت به پرداخت تمام بدهی خود اقدام نماید نصف حق الاجرا وصول می شود.

ماده ۱۵۹ - هر گاه سند معامله معارض اشتباهات منتهی به صدور اجرائیه و ابلاغ شده باشد مادام که حکم قطعی بر اعتبار سند صادر نشده است حق الاجرا تعلق نمی گیرد.

ماده ۱۶۰ - در هر مورد که پس از صدور اجرائیه و ابلاغ به جهت قانونی عملیات اجرائی متوقف یا توقیف شود مادام که رفع توقف یا توقیف نشده باشد حق الاجرا تعلق نمی گیرد موارد مذکور در تبصره ماده ۱۳۱ قانون ثبت از این حکم مستثنی است.

ماده ۱۶۱ - در مواردی که اجرائیه صادر و ابلاغ شده و سپس به علت احراز ورشکستگی به اداره تصفیه ارجاع می شود، حق الاجرا تعلق نمی گیرد مگر اینکه حکم ورشکستگی نقض و عملیات اجرائی در ثبت به انجام برسد.

ماده ۱۶۲ - به خسارت تأخیر حق الاجرا تعلق می گیرد و همین طور است حق الوکاله اگر جزو مدلول سند باشد.

ماده ۱۶۳ - ابراء ذمه متعهد، بعضاً یا کلاً پس از ابلاغ اجرائیه موجب سقوط ذمه متعهد از حق الاجرا نمی شود و برابر تبصره ماده ۱۳۱ قانون ثبت باید وصول شود.

ماده ۱۶۴ - در مواردی که تخلیه مورد اجاره هم جزء موضوع لازم الاجراء باشد حقوق دولتی برای تخلیه مورد اجاره از میزان مال الاجاره سه ماه دریافت خواهد شد اگر بعد از ابلاغ اجرائیه و قبل از تخلیه طرفین سازش نمایند و یا موجر از تخلیه منصرف شود حق الاجرا تخلیه باید وصول گردد لیکن در مواقعی که به علت پرداخت شدن اجور از تخلیه عین مستأجر خودداری و ختم عملیات اجرائی موکول به صدور حکم قطعی دادگاه می شود مادام که عمل تخلیه انجام نگردیده مطالبه حق الاجرای تخلیه مورد نخواهد داشت.

تبصره - در غیر موارد اجاره هرگاه موضوع لازم الاجراء تحویل یا تخلیه عین مورد تعهد باشد حق الاجرا مقرر در قانون ثبت در صورت معامله قطعی از میزان اجاره سه ماهه دریافت می شود و میزان اجاره نسبت به بهای ملک که در سند تعیین شده از قرار صدی دوازده در سال معین می شود و نسبت به مواردی که قیمت در سند ذکر نشده ملاک عمل ارزش معاملاتی موضوع قانون مالیات های مستقیم خواهد بود و در صورت نبودن قیمت معاملاتی طبق نظر کارشناس ارزیابی خواهد شد.

ماده ۱۶۵ - هر گاه محرز شود که متعهد در تاریخ ابلاغ اجرائیه ورشکسته یا محجور بوده است حق الاجرا تعلق نمی گیرد.

ماده ۱۶۶ - هرگاه بستانکار درخواست کند که از ابلاغ اجرائیه خودداری شود، فقط در صورتی که محرز باشد اجرائیه پیش از وصول و ثبت تقاضای مذکور در دفتر اداره ثبت صلاحیت دار ابلاغ شده است حق الاجرا تعلق می گیرد.

ماده ۱۶۷ - جز در مورد ماده فوق در هر مورد دیگر که رأی رئیس ثبت یا قائم مقام او بر عدم تعلق حق الاجرا باشد به مسئول حسابداری و در واحدهای ثبتی که مسئول حسابداری ندارد به حسابدار ابلاغ و نامبرده مکلف است به رأی مزبور اعتراض نماید تا موضوع در هیأت نظارت مطرح و رسیدگی شود رأی هیأت به استناد بند ۸ ماده ۲۵ قانون ثبت اصلاحی سال ۱۳۵۱ قطعی است.

ماده ۱۹۳- پس از صدور اجرائیه چک دارنده چک می تواند ضمن اعلام انصراف از تعقیب عملیات اجرائی مطالبه استرداد لاشه چک را بکند در این صورت اگر اجرائیه ابلاغ شده باشد، حق الاجرا را باید بپردازد و در این مورد پرونده مختومه محسوب است.

۷. موارد معافیت از پرداخت حق الاجرا

در موارد زیر شخص متقاضی اجرائیه یا هر شخص دیگری با توجه به قوانین و مقررات قانونی از پرداخت حق الاجرا معاف می باشد و بدیهی است که رییس ثبت نیز نمی تواند مبلغی از ایشان تقاضا چه بعنوان حق الاجرا چه هر عنوان دیگری تقاضا نماید. این موارد که البته اکثر و نه همه ان است به شرح زیر است:

۱- چنانچه بدهکار از تاریخ ابلاغ اجرائیه ظرف مدت ۱۰ روز مفاد آن را بموقع اجرا بگذارد از پرداخت حق الاجرا معاف خواهد بود. (تبصره ۱ ماده ۱۵۸ آئین نامه اجرا)

۲- هرگاه محرز شود که متعهد در تاریخ ابلاغ اجرائیه ورشکسته یا محجور بوده است حق الاجرا تعلق نمی گیرد. (ماده ۱۶۵ آئین نامه اجرا)

۳- چنانچه زوجه طبق درخواست کتبی از ادامه عملیات اجرایی منصرف شود حسب مورد زوج یا زوجه از پرداخت نیم عشر دولتی (به هرمیزانی که مطالبات وصول نشده باشد) معاف خواهند بود. (طبق بخشنامه شماره ۱/۱۰۲۲۱ مورخه ۱۳۸۰/۰۳/۱۶ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور).

۴- در کلیه مواردی که بر طبق مقررات موجود پرداخت نیم عشر اجرائی به عهده صندوق دولت می باشد ادارات دولتی از پرداخت نیم عشر معاف خواهند بود. (ماده ۲ قانون معافیت ادارات دولتی از پرداخت حق الثبت و نیم عشر اجرائی مصوب ۱۳۳۴)

۸. راهکار در صورت عدم پرداخت نیم عشر

حال بحثی که وجود دارد این است که اگر کسی ملزم به پرداخت نیم عشر باشد و آن را پرداخت نکند به خصوص در زمانی که اجراء صورت پذیرفته و پرونده تقریباً خاتمه یافته است، تکلیف رییس ثبت چیست؟

در این مورد قواعد و قوانین متمرکزی وجود ندارد فلذا بیشتر بر حسب بخشنامه ها و رویه ها اقدام می گردد؛ در این مورد می توان از موارد زیر به عنوان نمونه یاد کرد:

۸-۱. حساب نیم عشرا طبق بخشنامه ها

بند ۲۴۰- برای نگهداری حساب نیم عشرا مقررات ذیل را در نظر گرفته و به موقع اجرا گذارید. کلیه فیش های صادره بابت نیم عشر به ترتیب شماره و تاریخ با ذکر اسامی بستانکار و بدهکار و مبلغ در ستون های مخصوص دفتر مربوطه ثبت و بدین وسیله جمع کل عایدات همیشه معلوم خواهد گردید. (اصلاحی فراز ۸۹ مجموع بخشنامه ها).

۸-۲. طریقه وصول نیم عشر پرونده های اجرایی ماده ۳۴ و نیم عشرهای لاوصولی

بند ۲۴۱- در مورد پرونده اجرایی که اجراییه طبق ماده ۳۴ قانون ثبت صادر و ابلاغ شده با انقضا مهلت مقرر در ماده مزبور هر گاه بستانکار برای پرداخت هزینه انتشار آگهی مزایده و تعقیب عملیات اجرایی حاضر نشود و از تاریخ ابلاغ یک سال گذشته باشد چون ملکی بدهکار وثیقه است مراجعه به او برای وصول نیم عشر مورد ندارد. ولی بر اساس تبصره ماده ۱۳۱ قانون ثبت مراجعه به بستانکار مشکلی ندارد. و همچنین در مورد پرونده هایی که با تنظیم صورت مجلس مزایده و نبودن خریدار و عدم پرداخت بدهی از ناحیه بدهکار باید ملک مورد وثیقه به بستانکار برگزار شود. و چنانچه بستانکار حاضر به پرداخت نیم عشر و حق حراج و تنظیم سند انتقال نشود با وصول نیم عشر و حق حراج از بستانکار پرونده را از ردیف خارج و هر وقت مراجعه کرد در تنظیم سند انتقال و تحویل مورد مزایده اقدام نمایند و به موجب رأی مورخه ۱۳۴۳/۲/۱۰ شورای عالی ثبت از هزینه آگهی مزایده نباید نیم عشر اجرایی اخذ شود. (فراز ۹۲ مجموعه بخشنامه ها اصلاح شده و ۲/۴۳۴۱-۴۳/۱۲/۴ و ۲/۲۱۷۶۳-۴۳/۳/۲۵ و ۲/۴۳۴۱).

۸-۳. نیم عشر تخلیه

بند ۲۴۲- در مواردی که به علت عدم پرداخت اجور، اجرائیه برتخلیه عین مستاجر صادر می شود چنانچه بعد از ابلاغ اجرائیه و قبل از تخلیه طرفین سازش نمایند و یا موجر (بستانکار) از تخلیه منصرف شود نیم عشر اجور و تخلیه باید طبق مقررات وصول گردد، لیکن در مواردی که بعلت پرداخت شدن اجور از تخلیه عین مستاجر خودداری و ختم عملیات اجرایی موکول به صدور حکم قطعی دادگاه می شود مادام که عملیات تخلیه انجام نگردیده مطالبه مطالبه نیم عشر تخلیه مورد نخواهد داشت. (فراز ۹۱ مجموعه بخشنامه ها تا آخر سال ۴۹ و ۴۳/۷/۲۵-۴۳/۷/۲۵ و ماده ۲۲۳ آیین نامه اجرا).

۸-۴. حق الاجر قبل از ابلاغ اجرائیه

بند ۲۴۳- حق الاجر قبل از ابلاغ اجرائیه نسبت به موضوع لازم الاجراء و همچنین نسبت به مبلغی که قبل از ابلاغ مستقیماً پرداخت شده تعلق نمی گیرد ولی باید مراقبت شود اجرائیه ظرف مدت مصرح در آیین نامه اجرا ابلاغ شود نسبت به پرونده های تشکیل شده در زمانیکه حق الاجراء دو برابر شده بود تا تاریخ ۱۴/۱۰/۳۳ به همان ماخذ وصول خواهد شد انصراف بستانکار از مطالبه تمام یا بعضی از اصل طلب موثر در مطالبه و وصول نیم عشر نیست. (فراز ۹۰ مجموعه بخشنامه ها).

۸-۵. هزینه ابلاغ اجرائیه و اظهاریه هایی که بدهکار و مخاطب متعدد دارد

بند ۲۴۴- در مورد اجرائیه هایی که بدهکار متعدد و اظهاریه هایی که مخاطب متعدد دارد چون مربوط به یک موضوع می باشد فقط باید هزینه قانونی یک فقره ابلاغ دریافت گردد. (فراز ۸۶ مجموعه بخشنامه ها اصلاح شده و بخشنامه ۴۵/۴/۱۸-۸/۱۴۳۹۵).

۸-۶. هزینه آگهی

بند ۲۴۵- درموردی که بدهکار مالی بلامعارض و قابل فروش معرفی و از پرداخت هزینه آگهی خودداری می نماید بستانکار هزینه را پرداخت و با طلب خود مطالبه و دریافت دارد. (فراز ۴۵ مجموعه بخشنامه ها تا آخر سال ۴۹ اصلاحی).

۷-۸. استرداد هزینه ابلاغ اجرائیه

بند ۲۴۶- هزینه ابلاغ اجرائیه هایی که عمل آن در خارج تصفیه می گردد و بستانکار قبل از ابلاغ اجرائیه وصول وجه را اعلام می دارد و به تقاضای ذینفع قابل استرداد می باشد. (بند ۲۳۸ مجموعه بخشنامه ها تا آخر سال ۴۹).

۸-۸. نیم عشر لا وصولی

بند ۲۴۷- لازم است دستور دهند کلیه پرونده های اجرایی ثبت رابرسی وانچه نیم عشر وصول نشده علت ان را معلوم دارند و سبب به وصول ان برابر مقررات اقدام نمایند. (بند ۴۳۵، مجموعه بخشنامه های تا آخر سال ۴۹).

۹-۸. هزینه سند انتقال اجرایی

بند ۲۴۸- الف: در هر مورد که سند انتقال بنام بستانکار پرونده اجرایی تنظیم می شود پرداخت حقوق دیوانی، حق حراج، هزینه آگهی، هزینه ثبت سند در دفترخانه به عهده او است و چنانچه مورد انتقال مازادی نداشته باشد بستانکار می تواند بقیه هزینه های مربوطه و مالیاتهای متعلقه را پرداخت و سند انتقال دریافت دارد.

ب: چنانچه خریدار شخص ثالث باشد سوای مبلغی که در صورت مجلس مزایده قید و نقد پرداخته و یا بستانکار موافقت برنسیه کرده، اگر برای پرداخت بقیه هزینه های قانونی (مالیات گذشته، مالیات انتقال قطعی، مفاسح حساب شهرداری و هزینه سند انتقال) محلی نباشد ثالث می تواند برابری ضوابط مقرر با پرداخت آن، سند انتقال دریافت دارد.

ج: در مورد واگذاری رقابت بازداشتی کلیه حقوق و عوارض و مالیات و هزینه ثبت سند انتقال برابری ضوابط مقرر از محل بهای ملاک برداشت و بقیه پس از پرداخت طلب بستانکار اگر وجود داشته باشد بدهکار پرداخت خواهد شد و در صورتی که طلب بستانکار باقی داشته باشد می تواند بدهکار سایر اموال بدهکار مراجعه نماید. (فراز ۱۳۹ مجموعه بخشنامه اصلاح شده).

۱۰-۸. پرداخت وجوه توقیف شده به غیر ذینفع

بند ۲۴۹- هرگاه وجهی بابت طلب شخصی بازداشت شده باشد پرداخت ان به غیر ذینفع مجوزی ندارد در مورد وجوه وصولی طبق ماده ۹۰ این نامه اجرا بایستی طبق ماده ۶۴ عمل شود. (فراز ۱۰۵ مجموعه بخشنامه ها تا آخر سال ۴۹).

۱۱-۸. پرداخت وجه پرونده اجرایی به ذینفع

بند ۲۵۰- پرداخت هر وجهی به ذینفع بابت پرونده های اجرایی باید به دستور مسئول اجراء باشد، احراز هویت دریافت کننده با مسئول پرداخت وجه است. (فراز ۱۰۴ مجموعه بخشنامه ها).

۱۲-۸. حق حراج

بند ۲۵۱- در مواردی که مورد حراج بستانکار هم واگذار شود حق حراج نیز علاوه بر سایر حقوق قانونی باید از بستانکار وصول شود. (فراز ۱۳۵ مجموعه بخشنامه ها تا آخر سال ۴۹).

۱۳-۸. تقسیم حق النسبی

بند ۲۵۲- حق النسبی از حق الاجراء هر پرونده اجرائی برابر ماده ۱۵ قانون متمم بودجه سال ۱۳۳۷ برداشت و برابر آئین نامه تقسیم حق النسبی پرداخت می شود. در مواردی که مامورین اجراء حق الاجراء مستقیماً وصول نکرده بلکه در اثر عملیات آنها از قبیل ابلاغ، ارائه و غیره حق الاجراء وصول شده حق النسبی آنها طبق ماده ۸ اصلاحی آئین نامه مزبور به نسبت حق بین آنها تقسیم می شود و سایر اشخاص حق اخذ وجهی بابت حق النسبی ندارند و باید منحصراً به کارکنان اجراء پرداخت شود. (فراز ۱۳۶ مجموعه بخشنامه ها تا آخر سال ۴۹).

اما در مورد قوانین و مقررات در خصوص نیم عشر وصول ان و نیز پیرامون عدم پرداخت برای مثال شاید بتوان از بند ب ماده ۱۱۳ قانون برنامه ششم توسعه که بیان داشته است: «به منظور افزایش دقت و سرعت در ارائه خدمات قضائی، تحقق عدالت قضائی و احیای حقوق عامه، ارتقای کیفیت و کاهش اطاله دادرسی و ایجاد فرصت برابر برای دسترسی آحاد مردم به خدمات قضائی و کاهش ورودی پرونده‌ها و پیشگیری از وقوع جرم و دعاوی و اصلاح مجرمان و کاهش جمعیت کیفری:

ب- مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء از طریق ادارات اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اجراء می شوند. ادارات مذکور مکلفند بلافاصله پس از تقاضای اجرائیه نسبت به شناسایی و توقیف اموال مدیون اقدام کنند. چنانچه مرجع مذکور نتواند ظرف مدت دو ماه از تقاضای اجراء، نسبت به شناسایی و توقیف اموال متعهد سند، اقدام کند یا ظرف مدت شش ماه نسبت به اجرای مفاد سند اقدام نماید، متعهدله سند می تواند با انصراف از اجرای مفاد سند به محاکم دادگستری رجوع نماید.

تبصره ۱- آیین نامه اجرائی این بند به پیشنهاد وزارت دادگستری و با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

تبصره ۲- چنانچه متعهد سند لازم الاجراء، ظرف مدت بیست روز نسبت به انجام تعهد خود یا جلب رضایت متعهدله سند اقدام نماید، از پرداخت هزینه های اجرائی معاف خواهد بود. در غیر این صورت مراتب جهت درج در سامانه سجل محکومیت های مالی موضوع بند (پ) ماده (۱۱۶) این قانون منعکس خواهد شد. کلیه دستگاه های اجرائی و بانکها و مؤسسات مالی و اعتباری از انعقاد هرگونه قرارداد مالی و پرداخت تسهیلات، موافقت اصولی، صدور کارت بازرگانی و پروانه صادرات و واردات به این شخص ممنوع هستند. تخلف از این حکم موجب مجازات تعزیری درجه شش (محرومیت از حقوق اجتماعی) خواهد بود.

تبصره ۳- چنانچه متعهد سند مدعی اعسار باشد، می تواند با رعایت قانون نحوه اجرای محکومیت های مالی دادخواست اعسار خود را به مرجع قضائی صالح تقدیم کند و در صورت صدور حکم اعسار، متعهد سند از شمول قسمت اخیر تبصره (۲) معاف خواهد بود؛ به نوعی استفاده کرد و دانست که رییس ثبت نیز همچون اجرای دادگاه ها در دوایر اجرائی ثبت می تواند نسبت به توقیف اموال در پرونده های مختلف از قبیل اسناد، وثیقه ها، مهریه و... حسب مورد برای مثال مکاتبه با بانک ها و توقیف حساب های محکوم، اقدام به توقیف اموال غیر منقول محکوم در ثبت و... البته بنظر بارعایت اصول وقواعد اجرای احکام دادگاه ها و بویژه قانون اجرای احکام مدنی اقدام نماید.

در مورد توقیف اموال که موضوع روشن شد؛ ولی در این خصوص که آیا امکان توقیف اشخاص یا ممنوع الخروجی آنها نیز توسط رییس ثبت همچون توقیف اموال وجود دارد بحث متفاوت است. بخاطر اینکه حق آزادی مطابق قانون حفظ حقوق شهروندی و احترام به آزادی های مشروع بویژه بند ۱ و نیز منشور حقوق شهروندی بویژه مواد ۱۲ الی ۱۴ از جمله حقوق اساسی افراد است که نمی توان به سادگی آن را سلب نمود و در قانون این دادرسی کیفری نیز با شرایطی همچون اعلام به دادستانی کل در مورد ممنوع الخروجی یا بیم تبانی در جرایم مهم برای بازداشت موقت که وفق مواد ۲۳۷ و ۲۹۲ قانون اخیر الذکر به آن اشاره داشته و انهم تنها و تنها توسط قاضی، آن را پیش بینی کرده است؛ بنظر نمی رسد که رییس ثبت بتواند در این زمینه اقدامی کند و تنها راه مراجعه به اجرای احکام دادگستری و استمداد از او است. در پایان بحث نیز این نظریه مشورتی بعنوان نمونه ذکر می گردد که هدف از آن، اینست که بیان گردد امکان استفاده رییس ثبت نیز از نظریات مشورتی اداره حقوقی با وحدت ملاک در موضوعات مختلف وجود دارد. البته باید یاد آور شد که این نظریات همچنانکه برای دادگاه ها لازم التبعیه نیست؛ برای رییس ثبت نیز لازم الجرائیست و جنبه مشاوره و راهنمایی دارد.

نظریه مشورتی شماره ۷/۳۴۵۰ - ۱۳/۷/۱۳۶۸

سوال: آیا اگر طرفین دعوی قبل از انقضای ده روز از تاریخ اجرائیه با هم سازش کرده و مراتب را به دادگاه اعلام کنند، حق الاجراء قابل وصول است یا خیر؟ و چنانچه بعد از انقضای ده روز توافق نمایند، وصول آن چگونه خواهد بود؟ مستفاد از منطوق و مفهوم قسمت اول ماده ۱۶۰ قانون اجرای احکام مدنی این است که حق الاجراء پس از ابلاغ اجرائیه و انقضای ده روز از تاریخ ابلاغ بر عهده محکوم علیه تعلق می گیرد و قبل از ده روز تعلق نخواهد گرفت. بنابراین در موردی که طرفین بعد از ابلاغ اجرائیه و انقضای ده روز مذکور سازش کنند یا بین خود ترتیبی برای اجرای حکم بدهند، بر طبق قسمت دوم ماده مذکور، نصف حق اجراء باید از محکوم علیه دریافت گردد و در صورتی که قبل از ابلاغ اجرائی یا بعد از ابلاغ ولی قبل از انقضای ده روز مذکور طرفین سازش نمایند یا ترتیبی برای اجرای حکم بدهند، حق اجراء تعلق نخواهد گرفت.»

۹. نتیجه گیری

با توجه به ذکر مبسوط مطالب در مقاله، در این قسمت بحث چندانی باقی نمی ماند لکن مختصراً نتیجه حاصله اینکه در خصوص وصول حق الثبت همچنانکه پیشنهاد شد می توان از طرخی همچون طرح میثم بهره جست. همچنین رییس ثبت در وصول هزینه ها تا حد بسیاری مطابق این نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، بخشنامه ها و نیز ماده ۱۱۳ قانون برنامه پنج ساله ششم توسعه دارای به نوعی همچون مراجع دادگستری و بالاخص اجرای احکام دادگاه ها توانایی است ولی تنها در بحث توقیف اشخاص و ممنوع الخروج کردن ایشان بنا به شرایطی که توضیح آن گذشت دارای محدودیت می باشد.

نقدی بر ماده ۱۱۳ قانون برنامه ششم توسعه:

بند ب ماده ۱۱۳ قانون برنامه ششم توسعه مقرر داشته است:

«ب- مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء از طریق ادارات اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اجراء می شوند. ادارات مذکور مکلفند بلافاصله پس از تقاضای اجرائیه نسبت به شناسایی و توقیف اموال مدیون اقدام

کنند. چنانچه مرجع مذکور نتواند ظرف مدت دو ماه از تقاضای اجراء، نسبت به شناسایی و توقیف اموال متعهد سند، اقدام کند یا ظرف مدت شش ماه نسبت به اجرای مفاد سند اقدام نماید، متعهدله سند می‌تواند با انصراف از اجرای مفاد سند به محاکم دادگستری رجوع نماید.

تبصره ۱- آیین‌نامه اجرائی این بند به پیشنهاد وزارت دادگستری و با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

تبصره ۲- چنانچه متعهد سند لازم‌الاجراء، ظرف مدت بیست روز نسبت به انجام تعهد خود یا جلب رضایت متعهدله سند اقدام نماید، از پرداخت هزینه‌های اجرائی معاف خواهد بود. در غیر این صورت مراتب جهت درج در سامانه سجل محکومیت‌های مالی موضوع بند (پ) ماده (۱۱۶) این قانون منعکس خواهد شد. کلیه دستگاه‌های اجرائی و بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری از انعقاد هرگونه قرارداد مالی و پرداخت تسهیلات، موافقت اصولی، صدور کارت بازرگانی و پروانه صادرات و واردات به این شخص ممنوع هستند. تخلف از این حکم موجب مجازات تعزیری درجه شش (محرومیت از حقوق اجتماعی) خواهد بود.

تبصره ۳- چنانچه متعهد سند مدعی اعسار باشد، می‌تواند با رعایت قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی دادخواست اعسار خود را به مرجع قضائی صالح تقدیم کند و در صورت صدور حکم اعسار، متعهد سند از شمول قسمت اخیر تبصره (۲) معاف خواهد بود.

با توجه به متن قانونی فوق:

۱- تا قبل از تهیه و تصویب آیین‌نامه اجرایی و ابلاغ آن امکان تمسک به این مقرر و وجود ندارد، زیرا به تصریح تبصره ۱ فوق‌الاشاره، اولاً تهیه و تصویب آیین‌نامه اجرایی لازم است. ثانیاً امکان اجرای این مقرر فراهم نیست.

۲- مقرر مزبور در خصوص اینکه آیا متعهدله ابتدا می‌تواند بدون مراجعه به ادارات اجرای سازمان ثبت اسناد و املاک به دادگستری مراجعه کند یا پس از مراجعه به ادارات مزبور دارای این حق می‌شود؟ صراحت ندارد و در موارد شک باید به اصل رجوع کرد و این حق را برای وی محترم شمرد، لذا امتناع محاکم از پذیرش چنین دادخواستی می‌تواند از مصادیق استنکاف از احقاق حق باشد.

۳- مقید نمودن ادارات اجرای سازمان ثبت به انجام وظایف محوله در مدت زمان محدود، اقدامی شایسته و در خور تقدیر است.

۴- تبصره ۲ مقرر فوق که متهد را مکلف نموده است ظرف بیست روز نسبت به برائت ذمه خویش اقدام نماید، مجمل است و نیاز به اصلاح دارد، زیرا مبدأ بیست روز معلوم نیست.

۴- گستره زمانی مقرر مزبور در طول مدت اجرای قانون برنامه ششم توسعه خواهد بود.

۵- اسناد رسمی لازم‌الاجرا موضوع حکم قانون گذار است و اسناد لازم‌الاجرای عادی همانند چک خارج از این حکم می‌باشد.

لازم به ذکر است؛ به دلیل عدم استقبال مردم، حقوقدانان و نیز وکلا از این بند قانون، قوه قضائیه و بویژه روسای کل دادگستری‌ها در جهت اجرای سیاست‌های کلی کاهش پرونده‌های موجود، به مراجع ذیربط خود بخشنامه‌های مختلفی را ابلاغ نمودند که در این زمینه میتوان به بخشنامه شماره ۱/۱۷۳۴ مورخ ۱۳۹۶/۹/۱۴ رئیس دادگستری اصفهان اشاره کرد که ضمن آن بیان داشته است: «نظر به اینکه حسب بند ب ماده ۱۱۳ قانون برنامه توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی

مقرر گردیده که مفاد اسناد لازم الاجرا از طریق ادارات اجرای ثبت سازمان ثبت اسناد و املاک اجرا شود؛ لذا از اول دی ماه سال جاری کلیه زوجاتی که درخواست وصول مهریه مندرج در سند نکاحیه خود را دارند به دفاتر رسمی ثبت ازدواج مربوط جهت صدور اجرائیه هدایت شوند و از پذیرش دادخواست مذکور خودداری گردد.

فهرست منابع:

۱. آدابی، حمیدرضا، حقوق ثبت تخصصی، چاپ ششم ۱۳۹۳، انتشارات جنگل
۲. حیدرنیا فتح آبادی، غلامعلی، آسیب شناسی امورثبته، ماهنامه حقوق کانون سردفتران ودفتریاران، دوره دوم، تیرماه ۱۳۸۵، شماره ۶۲
۳. مرادی، امیر، کمک حافظه حقوق ثبت، چاپ ششم ۱۳۹۳، انتشارات دوراندیشان
۴. قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰
۵. قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۴
۶. قانون حفظ حقوق شهروندی واحترام به آزادی های مشروع
۷. منشورحقوق شهروندی
۸. آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷
۹. مجموعه بخشنامه های ثبتی موجود در سایت سازمان ثبت اسنادواملاک