

سندیت رسمی اسناد الکترونیک ، کم هزینه ، آسان ، سریع

با نگاهی به «سند رسمی خودرو»

Official certification of electronic deed (document),

low cost, easy, fast

Looking at the "Official Vehicle deed"

نگارش

سید محمد حسن میرداماد اصفهانی

1400

[sh\_mirdamadi@yahoo.com](mailto:sh_mirdamadi@yahoo.com)

میرداماد اصفهانی سید محمد حسن ،" سندیت رسمی اسناد الکترونیک ، کم هزینه ، آسان ، سریع ؛ با نگاهی به «سند رسمی خودرو»، <https://dla.ir/14011015-2/> انتشار آنلاین 1401

حق مولف عمومی

این مطلب کاملا رایگان بوده و تحت مجوز خلاقیت عمومی (Creative Commons) و مالکیت عمومی (public domain) است

و برای هرنوع بهره وری از آن ، هیچ گونه مبلغی دریافت نمی شود

هر شخصی در هر کجا و به هر زبانی می تواند آن را به صورت آنلاین یا چاپی، بازنشر دهد

شما آزاد هستید که در زمینه های ذیل اقدام کنید :

* کپی ، انتشار، توزیع و انتقال اطلاعات ؛ به هر شکل و هر مدل
* ترجمه به هر زبان و در هر کشور و در فضای مجازی و فیزیکی
* ساختن هر نوع فیلم یا نمایش
* بهره وری از همه یا قسمتی از اطلاعات به صورت تجاری و غیرتجاری برای مقصود حلال و مجاز
* تدریس آن در هر موسسه، دانشگاه و مراکز علمی

تذکر : این مجوز ؛ هیچ گونه حق مولف انحصاری ، برای هیچ شخص حقیقی و حقوقی ، در هیچ زمان و مکان نخواهد داشت

**فهرست**

[مقدمه : 6](#_Toc124184484)

[1 - بررسی سوابق اختلاف بین ناجا و سازمان ثبت 7](#_Toc124184485)

[رای دیوان عدالت اداری در سند رسمی بودن برگ ناجا 7](#_Toc124184486)

[سخنان متعارض و غیر حقوقی رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور 12](#_Toc124184487)

[پاسخ قانونی به استدلال های ثبت ، عدم الزام قانون به ثبت اسناد غیر منقول 13](#_Toc124184488)

[طرح سازمان ثبت برای الزام به ثبت سند خودرو 15](#_Toc124184489)

[تعارض منافعی که حل نخواهد شد 16](#_Toc124184490)

[2 - راه حل قانونی به نفع مردم ، سهل و رایگان 17](#_Toc124184491)

[پذیرش سندیت رسمی اسناد الکترونیک 18](#_Toc124184492)

[**مواد قانونی پذیرش سندیت اسناد الکترونیک** 18](#_Toc124184493)

[قانون گذاری در اسناد و تجارت الکترونیک 19](#_Toc124184494)

[عدم عنوان صحیح قانون تجارت الکترونیکی 20](#_Toc124184495)

[استناد به قانون تجارت الکترونیک در سندیت متقن تراکنش ها 20](#_Toc124184496)

[**سندیت اسناد الکترونیکی را ، بدلیل شکل سند نمی توان رد کرد** 22](#_Toc124184497)

[**دیتا یا پرینت ممهور به مهر** 22](#_Toc124184498)

[**عدم انکار و تردید مشخصه اصلی سند رسمی در اسناد الکترونیک** 23](#_Toc124184499)

[**قانون سندیت اسناد الکترونیک برنامه پنجم** 24](#_Toc124184500)

[**قانون سندیت اسناد الکترونیک برنامه ششم** 24](#_Toc124184501)

[**رسمیت بخشیدن به پلت فرم ها و دیتابیس ها** 24](#_Toc124184502)

[3 - نتیجه : 26](#_Toc124184503)

[پیوست ها : 28](#_Toc124184504)

[آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور 28](#_Toc124184505)

[70 درصد پرونده های قضایی مربوط به اسناد «عادی» است 67](#_Toc124184506)

[قولنامه املاک، عامل 25 درصد جرائم 69](#_Toc124184507)

[خداییان در گفت و گو با مهر: 78](#_Toc124184508)

[«برگ سبز» سند مالکیت نیست/ محاکم قضایی آن را به رسمیت نمی شناسند 78](#_Toc124184509)

سندیت رسمی اسناد الکترونیک ، کم هزینه ، آسان ، سریع

با نگاهی به «سند رسمی خودرو»

چکیده : خصوصیت بنیادین «حق دسترسی به دادرسی عادلانه»، «آسان، عادلانه و سریع بودن محاکمه» است و این خصوصیات ، نیازمند مقدمات و تمهیدات فراوانی ، از جمله سندیت اسناد ، و لازم الاجراء بودن یا عادی و رسمی بودن آن است ، مسئله ای که در تمامی ابعاد پرونده، تاثیر گذار است

امروزه اختلافاتی بین دستگاههای اجرائی و نهادهای گوناگون ، قوه قضائیه ، ناجا و حتی بخش خصوصی وجود دارد ، مبنی بر اینکه «سند رسمی » چیست ؟ و چه کسی متولی آن است، از جمله بر «سند خودرو» اختلافات فراوان است و نیروی انتظامی ، وزارت خانه ها ، نهاد ها ، قوه قضائیه در چندین قسمت ، دفاتر اسناد رسمی ، دفاتر معاملات ملکی ، و بسیاری دیگر، هر کدام استدلالی به نفع خود می کنند ، در حالی که قوانین ، در این زمینه ، روشن و شفاف است ، در نتیجه «باورپذیر» نیست که این نزاع ها «واقعا حقوقی» باشد

قانون به صراحت ، سندیت را روشن کرده است اما نهادهای مختلف و بخش خصوصی بر سر «درآمد» از هر معامله ، نزاع می کنند و برخی از آنان ، سخنان و استدلالهای کاملا واضح غیر حقوقی دارند «تعارض منافع» و «ذی نفع واحد» رمز و راز این نزاع ها است ، اگر سازمان ثبت اسناد می گوید «سند خودرو در دفاتر اسناد رسمی باید ثبت شود» یا ناجا می گوید «برگ سبز ، سند رسمی است». مشکل و مسئله ، «رسمیت سند» نیست چرا که بر اساس قوانین ، اولا اموال منقول ، الزامی به سند رسمی ندارند، ثانیا بر اساس قانون تجارت الکترونیک ، دیتای مطمئن ، «غیر قابل تردید و انکار» است که «صفت اصلی سند رسمی» است

بنا بر صفت سند رسمی مصرح در قانون تجارت الکترونیک ، سندی که توسط «خودرو ساز» یا «وارد کننده» و یا هر فروشنده دیگر ، به صورت الکترونیک مطمئن ، صادر می شود ، سند رسمی است و در احتیاط بیشتر ، کافی است «رایگان» به پلت فرم های خرید و فروش، طبق ماده 1287 قانون مدنی، «ماموریت» داده شود ، آن گاه در معاملات آنلاین ، ضمن کاهش هزینه های مردم ، «مالیات و عوارض» آنلاین دریافت می شود و این مسیر اشتباه ، که هزینه های گزاف می گیرند و اسناد عادی مشکل زا است ، تغییر خواهد کرد . و اصولا اختلافی به وجود نخواهد آمد و در صورت بروز اختلافات بر معاملات خودرو ، در کمتر از چند دقیقه حل می شود ، زیرا اسناد الکترونیکِ غیر قابل تردید و انکار و لازم الاجراء ؛ وجود دارد .

کلید واژه ها : سند رسمی ، سند خودرو ، سند الکترونیک ، هزینه زائد ، اطاله دادرسی

Abstract: The fundamental characteristic of "the right of access to a fair trial" is "easy, fair and fast trial" and these characteristics require a lot of preparations and arrangements, including document certification, and its validity or normality and formality, the issue is which is effective in all aspects of the case

Today, there are differences between the executive bodies and various institutions, the judiciary, the National Security Agency and even the private sector, regarding what is an "official document"? And who is in charge of it, including on the "car document", there are many disputes, and the police force, ministries, institutions, the judiciary in several parts, notary offices, real estate transaction offices, and many others, each have an argument to benefit themselves, while the laws, in this regard, are clear and transparent, as a result it is not "believable" that these disputes are "really legal".

The law has clearly clarified the bond, but different institutions and the private sector are arguing about the "income" from each transaction, and some of them have very clear non-legal words and arguments, "conflict of interest" and "single benefit". The mystery of these disputes is, if the document registration organization says "the vehicle document must be registered in the notary offices" or Naja says "the green leaf is an official document". The problem is not the "formality of the document" because according to the laws, firstly, movable property does not require an official document, secondly, according to the law of electronic commerce, reliable data is "unquestionable and undeniable" which is the "main feature of an official document". Is

According to the attribute of the official document prescribed in the e-commerce law, the document that is issued by the "automaker" or "importer" or any other seller, in secure electronic form, is an official document and, in more caution, it is enough to say "free" According to Article 1287 of the Civil Code, buying and selling platforms are given a "mission", then in online transactions, while reducing people's expenses, online "taxes and duties" will be received, and this wrong path, which costs They are exorbitant and normal documents are problematic, it will change. And in principle, there will be no dispute, and in case of dispute on car transactions, it will be resolved in less than a few minutes, because electronic documents are irrefutable and valid; There is .

Keywords: official document, vehicle document, electronic document, excessive cost, delay of proceedings

# مقدمه :

سند (deed) [[1]](#footnote-1) از جمله مهمترین ادله اثبات دعوی در امور مدنی و کیفری و همه دعاوی محسوب می‌شود .ماده 1284 قانون مدنی در تعریف سند بیان می‌دارد: «سند عبارت است از هر نوشته‌ای که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.» بنابراین طبق این تعریف، دو عنصر «نوشته بودن» و «قابل استناد بودن در مقام دعوی و دفاع» از ارکان متشکله سند محسوب می‌شود . و مهم ترین دلیل در دادگاه ها ، اسناد است و اگر سند رسمی باشد ، حل و فصل آن بسیار ساده تر است

در ماده 1287 قانون مدنی به صراحت تاکید شده است که سند در سه صورت ، رسمی است: « (1) اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و (2) یا دفاتر اسناد رسمی (3) یا در نزد سایر مامورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و برطبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است.» [[2]](#footnote-2)

اما بنا به برداشت های مختلف به ظاهر علمی و تعارض منافع ، قسمت سوم ، «نزد مامورین» ، «غفلت» شده است ، مامور دولت ، اعم از کارمند و هر شخصی است که دولت به وی ماموریت دهد و «دفاتر اسناد رسمی» نیز ، مامورین دولت هستند که به عنوان خاص ذکر شده اند ، دعوای حقوقی بین نیروی انتظامی و سازمان ثبت بر سر اینکه نقل و انتقال خودرو در کدام یک انجام شود، وجود دارد ، و کشمکش های فراوان در آن است که بررسی آن ، بدون نگاه به منافع بخش های مختلف ، و صرفا با نگاه «حق دسترسی عادلانه» ضروری است ، اگر مسئله اسناد رسمی ، با روش صحیح قانونی حل شود، اصولا اختلافی باقی نخواهد ماند

در این پژوهش تلاش شده ، با نگاه حقوقی ، به دور از تعلقات ومنافع سازمانی ، مسئله بررسی شود

# **1 -** بررسی سوابق اختلاف بین ناجا و سازمان ثبت

نزاع بر سر «سندیت اسناد خودرو» و «مرجع ثبت» آن ، سال ها است ادامه داشت ، نهایتا ، رای شماره 1863 مورخ 1399/12/2 هیات عمومی دیوان عدالت اداری مبنی بر ابطال بندهای 2 و 3 بخشنامه شماره 147204؍94-27؍8؍1394 معاونت امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در خصوص الزام به ثبت سندرسمی در دفاتر[[3]](#footnote-3) ، صادر شد اما مورد پذیرش سازمان ثبت نیست. و همچنان نزاع ادامه خواهد یافت مگر به قانون تمکین کنند

### رای دیوان عدالت اداری در سند رسمی بودن برگ ناجا

رای شماره 1863 مورخ 1399/12/2 هیات عمومی دیوان عدالت اداری ، ابطال بندهای 2 و 3 بخشنامه شماره 147204؍94-27؍8؍1394 معاونت امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

شماره دادنامه: 1863 تاریخ دادنامه : 1399/12/2 شماره پرونده : 9804185

مرجع رسیدگی: هیات عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی : آقای محمد سهیم بادپا

موضوع شکایت و خواسته: ابطال بندهای 2 و 3 بخشنامه [[4]](#footnote-4) شماره 147204؍94-27؍8؍1394 معاونت امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

گردش کار: شاکی به موجب دادخواستی ابطال بخشنامه شماره 147204؍94-27؍8؍1394 معاونت امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

” با سلام و احترام به استحضار می رساند: برای نقل و انتقال اموال منقول از جمله خودرو نیازی به تنظیم سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی وجود ندارد و سند صادره از سوی راهنمایی و رانندگی به عنوان سند رسمی مالکیت محسوب می شود چون در حدود صلاحیت آنها و طبق مقررات تنظیم می گردد. (ماده 1287 قانون مدنی) و از سوی دیگر مجلس شورای اسلامی نیز در نظریه نهایی خود بر اختیاری بودن ثبت رسمی خودرو در دفاتر اسناد رسمی بیان داشته : « مستند به ماده 22 قانون حمل و نقل و عبور کالاهای خارجی از قلمرو جمهوری اسلامی ایران اصلاحی 17؍6؍1388 مسئولیت صدور گواهینامه رانندگی، اسناد مالکیت و پلاک خودرو در قلمرو جمهوری اسلامی ایران بر عهده نیروی انتظامی است. همچنین با توجه به متن ماده 29 قانون رسیدگی به تخلفات راهنمایی و رانندگی مصوب 8؍12؍1389 و مشروح مـذاکرات تصویب قانون مربوطـه و همچنین با توجه به این امر که در مـاده 47 قانون ثبت، ثبت اسناد صرفاً به ثبت اموال غیرمنقول اشاره شده است و مستند قانونی مبنی بر الزام مراجعه به دفترخانه اسناد رسمی جهت نقل و انتقال خودرو یافت نشد و به موجب ماده 1287 قانون مدنی سند خودروی صادر شده از سوی نیروی انتظامی رسمیت داشته و به ویژه با نسخ ماده 10 قانون اخذ جرایم راهنمایی و رانندگی مصوب سال 1350 به وسیله ماده 35 قانون رسیدگی به تخلفات رانندگی مصوب 8؍12؍1389 در طرح دعاوی محاکم قضایی می تواند به عنوان سند رسمی تلقی شود.) متاسفانه علیرغم موارد و مستندات معنونه فوق اگر شخصی پس از خرید خودرو اقدام به انتقال رسمی خودرو ننموده باشد و صرفاً تعویض پلاک کرده و سند رسمی مالکیت راهنمایی و رانندگی اخذ و بخواهد به دیگری وکالت در تعویض پلاک و اخذ سند راهنمایی و رانندگی بدهد دفاتر اسناد رسمی خریدار را مکلف به ثبت رسمی انتقال می نمایند اگر خریدار اقدام به تنظیم سند رسمی ننماید، دفاتر اسناد رسمی به دلیل عدم انتقال رسمی خودرو از تنظیم وکالت نامه تعویض پلاک خودداری می کنند که این امر خاصاً برای کسی که در شهرستان دیگری غیر از محل سکونت خود خودرویی را خریداری و بخواهد تعویض پلاک را در شهر خود انجام دهد موجب بروز مشکلات عدیده ای شده است. با وجود اعتراض مراجعین نسبت به عدم تنظیم وکالت در تعویض پلاک، دفاتر اسناد رسمی بخشنامه فوق را مستند عدم تنظیم وکالتنامه قرار می دهند. این در حالی است که مطابق ماده 30 قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب سال 1354 سردفتران و دفتریاران موظفند نسبت به تنظیم و ثبت اسناد مراجعین اقدام نمایند مگر آن که مفاد و مدلول سند مخالف با قوانین و مقررات موضوعه و نظم عمومی و اخلاق حسنه باشد که در این صورت باید علت امتناع را حتماً به تقاضا کننده اعلام نماید. حالیه با عنایت به اختیاری بودن ثبت رسمی خودرو، علت موجه قانونی برای عدم تنظیم وکالتنامه تعویض پلاک وجود ندارد و اینکه سند وکالت تعویض پلاک مخالف قانون، اخلاق حسنه و نظم عمومی نمی باشد و بخشنامه معاون امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مخالف صریح ماده 30 قانون دفاتر اسناد رسمی و کانـون سردفتران و دفتریاران مصوب سال 1354 می باشد و از طرفی موجب تحمیل هزینه های به مراتب بیشتری برای نقل و انتقال کنندگان خودرو می گردد لذا تقاضای صدور حکم بر ابطال بخشنامه به شرح موضوع شکایت مورد استدعاست. “

متن مقرره مورد شکایت به شرح زیر است:

” مدیران کل محترم ثبت اسناد و املاک استان ها

سلام علیکم

با توجه به پیشنهادهای مدیر پیشگیری های معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم قوه قضائیه و به منظور کاهش آسیب های ناشی از وکالت های تعویض پلاک و فروش خودرو دستور فرمایید مراتب ذیل به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ گردد

1- هنگام تنظیم وکالت تعویض پلاک و نقل و انتقال خودرو، طرفین به پیش بینی مهلت مناسب برای انجام مورد وکالت که ترجیحاً از یک ماه تجاوز ننماید راهنمایی شوند و در صورت توافق آنها این موضوع در سند درج شود.

2- به منظور پیشگیری از نقل و انتقال خودروها بدون تنظیم سند رسمی ضمن تذکر به طرفین و ارشاد آنها حتی الامکان در وکالت های تعویض پلاک و وکالتنامه های فروش خودرو از ذکر اختیار تفویض وکالت خودداری شود.

3- در اجرای ماده 29 قانون رسیدگی به تخلفات رانندگی و با توجه به ضرورت قانونی ثبت رسمی نقل و انتقال خودرو کسانی که تعویض پلاک به نام آنها انجام شده تنها پس از ثبت سند رسمی انتقال می توانند به عنوان مالک خودرو را به دیگری منتقل نمایند یا برای تعویض مجدد پلاک و انتقال مالکیت خودرو به شخص دیگری وکالت دهند.- معاون امور اسناد”

در پاسخ به شکایت مذکور مدیرکل دفتر حقوقی و امور مجلس [سازمان ثبت اسناد و املاک کشور](https://www.ssaa.ir/)به موجب لایحه شماره 139955732103000006-7؍2؍1399 توضیح داده است که:

” مطابق ماده 29 قانون رسیدگی به تخلفات رانندگی مصوب سال 1389 و مواد 2 و 3 آیین نامه اجرایی ماده مذکور مصوب سال 1391 نقل و انتقال خودرو به موجب سند رسمی انجام می شود، دارندگان وسایل نقلیه مکلفند قبل از هرگونه نقل و انتقال وسایل مذکور در دفاتر اسناد رسمی، ابتدا به ادارات راهنمایی و رانندگی یا مراکز تعیین شده از سوی راهنمایی و رانندگی برای بررسی اصالت وسایل نقلیه، هویت مالک، پرداخت جریمه ها و دیون معوق و تعویض پلاک به نام مالک جدید مراجعه نمایند. لذا در اجرای مفاد مواد مذکور، دارندگان وسایل نقلیه موتوری ملزم به تنظیم سند رسمی نقل و انتقال در دفاتر اسناد رسمی بعد از هر تعویض پلاک می باشند و اسناد مربوط به معاملات خودرو لزوماً در دفتر اسناد رسمی صورت می گیرد و مقنن انتقالات خارج از سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی را به رسمیت نشناخته و صدور سند مالکیت خودرو (شناسنامه خودرو) توسط نیروی انتظامی به هیچ وجه به معنی بی نیاز بودن فروشنده و خریدار از تنظیم سند انتقال در دفترخانه نمی باشد و صدور سند مالکیت توسط نیروی انتظامی یا همان برگ سبز و شناسنامه خودرو از الزامات تعویض پلاک است. لذا در صورت عدم رعایت مواد قانونی فوق الذکر در مواردی که سلسله ایادی مراعات نشده باشد ثبت سند به نام آخرین خریدار از ید ماقبل ( که مستند سند رسمی نباشد) با اشکال مواجه است و لازم است نسبت به تمام انتقالات مذکور با رعایت سلسله ایادی سند رسمی تنظیم و حقوق دولتی وصول گردد و تنظیم هر نوع سند نسبت به شناسنامه خودرو منوط به ملاحظه برگ کمپانی یا گمرکی و یا سند رسمی تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی است و بخشنامه شماره 147204؍94-27؍8؍1394 معاون امور اسناد سازمان ثبت در اجرای تکالیف قانونی یاد شده و نامه شماره 38؍800؍9000-3؍5؍1394 مدیرکل پیشگیری های قضایی معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم قوه قضاییه به منظور کاهش آسیب های ناشی از وکالت های تعویض پلاک و فروش خودرو صادر گردیده است. ضمناً به موجب بخشنامه شماره 9000؍69006؍100-21؍12؍1395 ریاست قوه قضاییه مقرر گردید واحدهای قضایی و ادارت اجرایی ثبت، اسناد معاملات خودرو که در دفاتر اسناد رسمی ثبت گردیده را به عنوان ملاک قانونی تشخیص مالکیت مورد توجه قرار داده و از اعتبار بخشیدن و اتکا به مدارک مربوط به تعویض پلاک خودرو به عنوان سند رسمی مالکیت اکیداً پرهیز نمایند. لذا بنا به دلایل فوق الذکر رد شکایت شاکی مورد استدعاست. “

در اجرای ماده 84 قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال 1392 پرونده به هیات تخصصی اداری و امور عمومی دیوان عدالت اداری ارجاع می شود و هیات مذکور به موجب دادنامه شماره 840-31؍6؍1399 بند 1 بخشنامه شماره 147204؍94-27؍8؍1394 معاونت امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور را قابل ابطال تشخیص نداد وحکم به رد شکایت صادر کرد. رای مذکور به علّت عدم اعتراض از سوی رئیس دیوان عدالت اداری و یا ده نفر از قضات دیوان عدالت اداری قطعیت یافت.

رسیدگی به بندهای 2 و 3 بخشنامه شماره 147204؍94-27؍8؍1394 معاونت امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در دستورکار هیات عمومی قرار گرفت.

هیات عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ 2؍12؍1399 با حضور رئیس و معاونین دیوان عدالت اداری و رؤسا و مستشاران و دادرسان شعب دیوان تشکیل شد و پس از بحث و بررسی با اکثریت آراء به شرح زیر به صدور رای مبادرت کرده است.

رای هیات عمومی

اولاً : قانونگذار در مواد 46 و 47 [قانون ثبت اسناد و املاک](https://www.ekhtebar.com/%d9%82%d8%a7%d9%86%d9%88%d9%86-%d8%ab%d8%a8%d8%aa-%d8%a7%d8%b3%d9%86%d8%a7%d8%af-%d9%88-%d8%a7%d9%85%d9%84%d8%a7%d9%83-%e2%80%8c%d9%85%d8%b5%d9%88%d8%a8-1310/)مصوب سال 1310 موارد ثبت اجباری معاملات را ذکر کرده است و سایر موارد از جمله ثبت معاملات راجع به اموال منقول اختیاری بوده و الزامی برای مراجعه به دفاتر اسناد رسمی وجود ندارد.

ثانیاً : مطابق قانون اصلاح ماده 22 [قانون حمل و نقل و عبور کالاهای خارجی از قلمرو جمهوری اسلامی ایران](https://www.ekhtebar.com/%d9%82%d8%a7%d9%86%d9%88%d9%86-%d8%ad%d9%85%d9%84-%d9%88-%d9%86%d9%82%d9%84-%d9%88-%d8%b9%d8%a8%d9%88%d8%b1-%da%a9%d8%a7%d9%84%d8%a7%d9%87%d8%a7%db%8c-%d8%ae%d8%a7%d8%b1%d8%ac%db%8c-%d8%a7%d8%b2/)مصوب سال 1388، مسئولیت صدور گواهینامه رانندگی، اسناد مالکیت و پلاک خـودرو در قلمـرو جمهـوری اسلامی ایران بر عهده نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران است. ثالثاً: انعقاد عقد وکالت و حق توکیل به غیر، از جمله حقوقی است که قانونگذار در ماده 656 [قانون مدنی](https://www.ekhtebar.com/%d9%82%d8%a7%d9%86%d9%88%d9%86-%d9%85%d8%af%d9%86%db%8c/)و مواد بعد به آن تصریح کرده است، بنابراین بند دوم بخشنامه مورد شکایت، که متضمن تکلیف دفاتر اسناد رسمی به خودداری از درج اختیار تفویض وکالت در وکالت های تعویض پلاک و وکالت نامه های فروش خودرو است، همچنین بند سوم بخشنامه یاد شده مبنی بر اینکه کسانی که تعویض پلاک به نام آنها انجام شده تنها پس از ثبت سند رسمی انتقال می توانند به عنوان مالک، برای تعویض مجدد پلاک و انتقال مالکیت خودرو به شخص دیگری وکالت دهند، مغایر قوانین یاد شده است و از آن حیث که محدودیتی برای توکیل به غیر مقرر کرده مخالف حقوق مدنی اشخاص است و بندهای مذکور مستند به بند 1 ماده 12 و ماده 88 قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال 1392 ابطال می شود.

محمدکاظم بهرامی

رئیس هیات عمومی دیوان عدالت اداری [[5]](#footnote-5)

این رای بسیار محکم ، نتوانست مشکل را حل کند و سازمان ثبت ، همچنان اصرار به ثبت خودرو در دفاتر اسناد رسمی و دریافت هزینه در آن جا دارد و طبق معمول ، موفق نخواهد شد

### سخنان متعارض و غیر حقوقی رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

دوشنبه 27 اردیبهشت 1400 رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور گفت :« برگ سبز خودرو سند رسمی نیست و دیوان عدالت صلاحیت نسخ قانون را ندارد ... استدلال ما این است که نظم جامعه ایجاب می کند که باید یک جایی به این معضل پایان داده شود و امنیت روانی مردم نسبت به اسنادی که دارند افزایش یابد. » در ادامه ایشان گفت : « برگ سبزی که در نیروی انتظامی صادر می شود سند عادی است نه رسمی» [[6]](#footnote-6) در حالی که صراحت قانون مدنی آن را «سند رسمی» می داند ، این سخن از سوی یک حقوقدان بعید است که چنین سخن بگوید

5 تیر 1400 آقای خدائیان اعلام کرد؛ «برگ سبز» خودرو سند رسمی است نه سند مالکیت؛ در حقیقت بر خلاف سخن غیر قانونی قبلی ، ایشان سندیت رسمی را پذیرفت ... اما مشکل دیگر حقوقی پیدا کرد ، بخوانید : «برگ سبزی که نیروی انتظامی با عنوان سند مالکیت خودرو صادر کند سند مالکیت رسمی محسوب نمی شود، چراکه در قانون مشخص شده است که سند رسمی سندی است که دفاتر اسناد رسمی تنظیم می شود، سوال این است که ناجا مرجع صلاحیت دار است یا خیر، که جواب را ماده 29 قانون رسیدگی به جرایم رانندگی می دهد که آنجا گفته شده است نقل و انتقال خودرو با برگ سبز به عنوان برگه شناسایی و مالکیت است اما سند رسمی نیست.

وی در پاسخ به سوال خبرنگار مهر مبنی بر اینکه آیا برگ سبز رسمی است یا خیر، گفت: دقت کنید برگ سبز «سند رسمی» است اما «سند مالکیت رسمی» نیست؛ » [[7]](#footnote-7)

یک بار دیگر سخنان ایشان را بخوانید از یک حقوقدان بعید است : اولا اینکه فرموده اند : « چراکه در قانون مشخص شده است که سند رسمی سندی است که دفاتر اسناد رسمی تنظیم می شود» این قطعا مخالف با نص صریح منطوق قانون مدنی است و نیازی به تفسیر ندارد زیرا قانون مدنی سه مسیر را برای رسمیت سند ، پذیرفته ؛ و ناجا ، قطعا «مامور دولت در حدود صلاحیت» است

ثانیا : عجیب تر زمانی است که ایشان می گوید : « دقت کنید برگ سبز سند رسمی است اما سند مالکیت رسمی نیست » اگر «سند رسمی مالکیت خودرو» نیست ، سند رسمی چیست؟ این مطالب ، الف بای حقوق است ، سند رسمی ، بسته به موضوع آن ، سند رسمی همان است ، سند رسمی یک خودرو، سند مالکیت آن است ، سند رسمی ازدواج ، اثبات کننده زوجیت و همه لوازم و حقوق و تکالیف مرتبط با آن است ، سند رسمی منزل ، سند مالکیت منزل است و ...

### پاسخ قانونی به استدلال های ثبت ، عدم الزام قانون به ثبت اسناد غیر منقول

5 فروردین 1400 ، عباس برزگر وکیل دادگیستری در رابطه با رای اخیر دیوان عدالت اداری مبنی بر "الزامی نبودن ثبت معاملات اموال منقول در دفتر اسناد رسمی" اظهار کرد: همانطور که در رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری هم اشاره شده اگر به قانون ثبت توجه کنیم ماده 46 قانون ثبت[[8]](#footnote-8) صراحتا اعلام می دارد که ثبت اسناد اختیاری است؛ یعنی هیچ سندی الزامی برای ثبت در دفاتر اسناد ندارد مگر در موارد ذیل.

ماده 46 موارد را در دو بند احصاء کرده است. اول اینکه کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلا در دفتر املاک ثبت شده باشد، دوم اینکه کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلا در دفتر املاک ثبت شده است. در این ماده راجع به املاک می گوید املاک مال غیر منقول است که حال این املاک می تواند دین و منافع باشد، یا همچنین می تواند حقوق مربوط به اینها باشد. به عنوان مثال حق ارتفاق که حق العبور والمجری در املاک غیر منقول، مزارع، باغات، املاک مسکونی و... است که اگر اینها قبلا ثبت شده باشد، بعدا هم اگر نقل و انتقالی روی آن صورت گیرد باید ثبت شود. بنابراین طبق ماده 46 اولا ثبت اسناد اختیاری است مگر استثنائاتی که اعلام کرده است که ناظر به اموال غیر منقول است.

این وکیل دادگستری خاطرنشان کرد: به طور مثال اتومبیل، ماشین آلات، کارخانجات، قایق و... که منقول هستند هیچ الزام و اجباری برای ثبت آن نیست، بنابراین الزام کردن مردم به اینکه حتما معامله ماشین را در دفتر اسناد ثبت کنند، هزینه سنگینی بر دوش آنان است و از طرف دیگر هم الزام و اجبار قانونی برای آن وجود ندارد و مردم مختارند.

برزگر افزود: وقتی نیروی انتظامی تعویض پلاک انجام می دهد، در آنجا هویت متعاملین (فروشنده و خریدار) ثبت می شود و سند، پلاک و سند مالکیت برگ سبزی که پلیس راهور یا نیروی انتظامی صادر می کند، خود سند مالکیت محسوب می شود و کسی که به نام باشد را به عنوان مالک می شناسند و بنابراین الزامی ندارد.

وی یادآور شد: قانون دیگری که داریم ماده 47 قانون ثبت است. جالب است که این ماده قانونی نیز گفته در مواردی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی در نقاطی موجود باشد و وزارت عدلیه مقتضی بداند، ثبت اسناد در دو مورد الزامی است و باید انجام شود، بنابراین شرط اول این است که آن نقاط دفاتر ثبت اسناد و املاک باشد و دوم اینکه دفاتر اسناد باشد. البته حتما لازم نیست که شخص ملک را در همان دفتر اسناد محل وقوع ملک انتقال دهد یا تنظیم کند بلکه در هر جایی از ایران می توانند سند را تنظیم کنند. لذا ماده 47 این موارد را تقریبا الزامی دانسته و می گوید کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیر منقوله که در دفتر املاک ثبت شده است. دوم صلح نامه، هبه نامه و شرکت نامه که همه اینها هم در بند اول عقود و معاملات راجع به عین یا منافع است و یا اینکه صلح نامه است.

این کارشناس مسائل حقوقی گفت: عقود انواع مختلف دارد. از جمله آنها بیع، صلح، شرکت و... است و ممکن است تحت عناوین مختلف باشند. بنابراین ماده 47 هم که می گوید الزامی است باز هم درباره اموال غیر منقوله بوده و اموال منقول را نگفته است و صلح نامه، هبه نامه و شرکت نامه هم که راجع به اموال غیر منقول مثل زمین، باغ و ساختمان و امثال آن باشد، الزامی است که ثبت شود به شرط اینکه قبلا در دفتر املاک ثبت شده و سابقه ثبت داشته باشد. بنابراین اگر معاملاتی راجع به عین یا منافع اموال غیر منقول، صلح نامه، هبه نامه و شرکت نامه ای قبلا ثبت شده باشد، معاملات بعدی آن الزامی است و حتما باید ثبت شود و اگر ثبت نشود در هیچ اداره و مرجع قضایی اعتباری برای آن قایل نیستند. به همین دلیل هم بسیاری از افراد که قولنامه مبایعه نامه و اسناد عادی دارند برای اینکه به آن مشروعیت و الزام آور بودن بدهند ناچارند در دادگاه های حقوقی تقاضای تنفیذ آن معامله را کنند تا وقتی که حکم صادر می شود و دادگاه آن معامله را محرز می داند، آن زمان ارزش سند رسمی را پیدا کند.

برزگر در رابطه با اینکه ضمانت اجرای اینکه عدم انجام این کار چیست؟ گفت: اگر ماده 48 قانون ثبت است اعلام می کند که موارد یا معاملاتی در قالب مواد 46 و 47 باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده است، ضمانت اجرای آن این است که در هیچ یک از مراجع و محاکم پذیرفته نخواهد شد. بنابراین آنچه که الزامی و اجباری است تماما طبق ماده 46، 47 و 48 قانون ثبت به اموال غیر منقول برمی گردد و در مورد اموال منقول مصداق ندارد.[[9]](#footnote-9)

### طرح سازمان ثبت برای الزام به ثبت سند خودرو

در سال های قبل ، تلاش های فراوانی در جهت ثبت اسناد خودرو در دفاتر اسناد رسمی انجام شد که هیچ کدام به نتیجه نرسید

ذبیح الله خدائیان رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در برنامه تلویزیونی21 مهر 1398 روی خط خبر که از شبکه خبر سیما «از تدوین طرحی در کمیسیون حقوقی و قضایی مجلس خبر داد که بر مبنای آن بنگاه های معاملات املاک و خودرو به کار اصلی خود یعنی دلالی می پردازند و خریدار و فروشنده، سند را در دفترخانه اسناد رسمی تنظیم می کنند.» که از این خبر برداشت شد «نوشتن قولنامه در بنگاه های معاملات املاک ممنوع می شود» و قرار است حتی اجاره نامه نیز به دفاتر اسناد رسمی برود : در این رابطه هزینه ای اضافه نمی شود و متناسب با فعالیت انجام شده هزینه اخذ می شود و حتی هزینه ها قدری نیز پایین می آید. فردی که می خواهد اجاره نامه ای تنظیم کند اگر همزمان سند را در دفاتر اسناد رسمی تنظیم کند شاید کمتر از یک دهم مبلغی که در بنگاه های معاملاتی می پردازد در دفاتر اسناد رسمی پرداخت کند.[[10]](#footnote-10)

اما این تلاش ها نتیجه ای نداده و نخواهد داد و مردم ، به دلیل هزینه های گزاف؛ و پیچ و خم زائد، همچنان «راه اشتباه سند عادی» را رفتند و خواهند رفت ، زیرا طراحان ، در صدد «حل مسئله» نبوده بلکه در جهت «درآمدزائی» برای دفاتر اسناد رسمی بود.

این طرح ، حتی اگر به قانون تبدیل شود ، مشکل «سندرسمی خودرو» را حل نخواهد کرد و مردم ، بدلیل هزینه دار بودن آن ، به راه هایی مانند وکالت می روند و ده ها دردسر برای خود و دادگاه ها ایجاد می کنند همچنانکه به بخشنامه رئیس قوه قضائیه همه عمل نشد « آیت الله صادق آملی لاریجانی رئیس قوه قضائیه 21/12/1395 در بخشنامه به مراجع قضایی اعلام کرد : مدارک مربوط به تعویض پلاک اعتباری نداشته و سند رسمی نیست ، سند رسمی خودرو باید در دفاتر اسناد ثبت شود... لذا مقرر می‌گردد واحدهای قضایی و اداری،‌اجرای ثبت اسناد معاملات خودرو که در دفاتر اسناد رسمی ثبت گردیده را به عنوان ملاک قانونی تشخیص مالکیت مورد توجه قرار داده و از اعتبار بخشیدن و اتکا به مدارک مربوط به تعویض پلاک خودرو به عنوان سند رسمی مالکیت اکیدا پرهیز نمایند. » [[11]](#footnote-11)

وقتی رئیس سازمان ثبت اسناد که یک حقوقدان است به صراحت در برابر مهم ترین نهاد عدالت اداری، و حکم قانونی آن می ایستد ، از مردم عادی چه توقعی باید داشت ، اگر قرار باشد هر شخصی که حکم دادگاه عالی را صحیح نمی داند ، قانون گریزی نماید ؛ سنگ روی سنگ ، بند نخواهد شد

نکته حائز اهمیت آن که در این میان دفاتر معاملات ملکی نیز مدعی هستند که باید ابتدا نزد ما انجام شود و کد رهگیری بگیرند و درآمدی نیز نصیب آنان شود

تعرفه کمیسیون مشاورین املاک هر سال از سوی اتحادیه مشاورین املاک تعیین می گردد. در سال 99 حق کمیسیون فروش و خرید ملک در شهر تهران به شرح زیر حساب می شود که این تعرفه برای تمامی املاک تجاری، اداری و مسکونی یکسان است.

بر این اساس در تازه ترین ابلاغیه اتحادیه صنفی مشاوران املاک تهران، نرخ خدمات کارمزد دریافتی برای مبایعه نامه ها تک نرخی و به نوعی ساده سازی شده است. بر این اساس تمام قراردادها مشمول پرداخت حق کمیسیونی معادل 5/ 0 درصد ارزش معاملاتی ملک شده اند که 25/ 0 درصد از این میزان را خریدار و 25/ 0 درصد را فروشنده باید به مشاور املاک پرداخت کند.[[12]](#footnote-12)

### تعارض منافعی که حل نخواهد شد

این گونه تعارض منافع ، نه تنها مسئله «سند رسمی خودرو» را حل نکرد بلکه با توجه به هزینه های فراوان ، مردم راه های دیگری پیدا کردند و بدون وارد شدن در این گردونه ، موجب معضلاتی برای خود و جامعه شدند که بخش کوچکی از آن در همین مصاحبه گفته شد : « در سال گذشته، نزدیک به 79 هزار پرونده الزام به تنظیم سند رسمی خودرو تشکیل شده است که طرفین به موجب انجام معامله عادی برای نقل و انتقال خودرو با مشکلاتی مواجه و ناچار به طرح دعوی در محاکم شده بودند.» علت این مشکلات ، هزینه های فراوانی است که بر مردم تحمیل گردیده و هر سازمان و دستگاه و دفتری در صدد است تا از این معامله ، درصدی نصیب وی شود .

# 2 - راه حل قانونی به نفع مردم ، سهل و رایگان

واقعیت حقوقی آن است که نه حق با سازمان ثبت و نه با پلیس است ،و این نزاع ، صرفا بدلیل «تعارض منافع» ، ادامه دارد و حل نشده و نخواهد شد مگر آن که مفاهیم قانونی را واقعا حقوقی نگاه کنیم و غرض اصلی ، صدور «سند رسمی» بر اساس «مُر قانون» ، بدون هدف «درآمدزائی» برای پلیس و دفاتر و سازمان ثبت و ... باشد اگر حقوق الکترونیک توجه شود ، می تواند با دیتاهای قطعی و یا ماموریتی که به «پلت فرم خرید و فروش» شرکت های خودرو ساز و یا وارد کننده ، و همچنین به «سامانه های الکترونیک خرید و فروش آنلاین» داده می شود کل اسناد تراکنش های الکترونیک ، رسمی شود و همان سند به لحظه ، تمام الکترونیک ، صادر شود و پرینتی گرفته نشود و نیازی به مهر و امضاء ندارد و بلافاصله در کلیه محاکم مورد استناد قرار گیرد

دانش دیتا ، مهمترین ثروت سازمان ها است در حقیقت ، با ورود به فرآیند یادگیری ، دانش به مهمترین منبع سازمان تبدیل خواهد شد و موفقیت سازمانها به توانایی آنها در ایجاد ، به دست آوردن و انتشار اطلاعات بستگی دارد. مدیریت دانش روندی است که شامل خلاقیت ، ضبط ، انتشار و دانش کاربرد است.این چهار عامل در زمینه مدیریت دانش برای یک سازمان آموزشی می تواند آموزش های جدیدی را ارائه دهد که معمولاً برای ایجاد ، ضبط ، تصفیه ، انتشار و تولید قابلیت سازمان استفاده می شود. (Maryam Asadollahi Kheirabadi and others 2019) [[13]](#footnote-13)

ما نیازمند «مدیریت دانش» [[14]](#footnote-14) هستیم در تعریف «مدیریت دانش» همانند بقیه اصطلاحات علمی ، وفاق کاملی وجود ندارد و شاید بهترین معنی، این عبارت باشد: «با ورود سازمان به فرآیند یادگیری، دانش به مهمترین منبع رشد و ارتقاء و کارآمدی سازمان ، تبدیل خواهد شد و موفقیت سازمانها به توانایی آنها در ایجاد ، به دست آوردن و انتشار و اشتراک اطلاعات بستگی دارد»(Haradhan Kumar Mohajan 2017) [[15]](#footnote-15)

دولت و قوه قضائیه، از مهم ترین منابع دانش که با هزینه دیگران تولید می شود خود را محروم کرده است .

### پذیرش سندیت رسمی اسناد الکترونیک

اگر ، بر اساس قوانین الزامی ، کلیه معاملات ، در پلت فرم های خرید و فروش و اجاره و هبه و صلح و ... امثال آن انجام می شد ، ضمن حذف دلالان و واسطه ها ، در همه معاملات ، «اسناد رسمی» شده و معضلات آن رفع می شد .

پذیرش سندیت اسناد الکترونیک ، قانونی و الزامی است و نیازی به کاغذ و مراجعه و مهر و امضاء و تاریخ و شماره سنتی وجود ندارد زیرا همه این موارد با دقت بالا در همان سند الکترونیک هست به عنوان نمونه تاریخ درج شده در سند الکترونیک ، با محاسبه سال ، ماه ، روز ، ساعت ، دقیقه و ملیلی ثانیه است ضمن اینکه تاریخ و شماره الکترونیک ، غیر قابل جعل و تغییر است

روش کنونی در سندیت کاغذی بسیاری از دستگاههای اجرائی و از جمله قضائی اشتباه است ، نامه های اداری را با روش زیر است :

1. پیش نویس کاغذی

2. تایپ

3. سپس چند بار اصلاح می شود

4. پرینت

5. سپس شماره وتاریخ دبیرخانه

6. آنگاه اسکن می شود و به رایانه وارد می گردد

7. سپس با eorg یا از طریق سامانه دولت ، ارسال می شود

8. و مجددا در مقصد پرینت می گیریم و ...

این روش ، هرگز اقدام الکترونیک نیست و اتلاف منابع است، می توان به صورت قانونی همان متن را ، از طریق سایت ، eorg ، ایمیل و امثال آن ، بلافاصله ، ارسال کرد و نیازی به پرینت ندارد. و همان دیتا ، سند است

### **مواد قانونی پذیرش سندیت اسناد الکترونیک**

ما مواد قانونی بسیاری برای پذیرش سندیت اسناد الکترونیک داریم و مهمتر ، عرف عقلا ، در تمامی زندگی خود ، بر اساس اسناد الکترونیک عمل میکنند ، حتی متعصب ترین قضاتی که سند را فقط کاغذ می دانند از زمانی که پیامک و شبکه های مجازی آمده ، تا امروز ، زندگی خود را بر اساس این سند تنظیم کرده اند و هر آنچه در آن می آید ، موجب تصمیمی برای آن ها می شود و حتی در «حقوق جزا» که لازم است «تفسیر مضیق به نفع متهم» باشد ، چنانچه با یک پیامک یا پیام در شبکه های اجتماعی یا سایت ها مورد اهانت و یا تهمت و... قرار گیرند شکی در سندیت آن نمی کنند و می توانند شکایت کنند در حالی که بر اساس اندیشه این اشخاص ، سندی مبنی بر اهانت یا جرم وجود ندارد !

در عرف عقلا ،نیازی به قانون جدید برای سندیت وجود ندارد، اما قانونگذار ، از همان سال های اولیه، در جهت تسهیل پذیرش سندیت اسناد الکترونیک ، قوانین متقن و قوی را نوشته است هرچند همچنان برخی قضات، از پذیرش آن ، استنکاف می کنند.

### قانون گذاری در اسناد و تجارت الکترونیک

تجارت الکترونیکی با سرعتی شگفت انگیز در حال گسترش بوده و می توان گفت که امروزه استفاده از وسایل الکترونیکی در جریان مذاکرات پیش از قرارداد ، انعقاد قرارداد و حتی اجرای آن (مانند موردی که شخصی از طریق اینترنت نرم افزاری را از دیگری می خرد ) در بسیاری از کشور ها به امری طبیعی و بدیهی تبدیل شده است. صرفه جویی در وقت و کاهش هزینه ها (مثلا به دلیل حذف واسطه ها)که از فواید تجارت الکترونیکی به شمار می آیند محبوبیت روز افزون ابزار و شبکه های الکترونیکی مانند اینترنت را در میان تجار و مصرف کنندگان در پی داشته اند : تولید کننده قادر است با استفاده از پایگاه (سایت) اینترنتی خود به تبلیغ کالاهایش پرداخته و تجار دیگر یا مصرف کنندگان را از خصوصیت آنها آگاه سازد . ارایه دهندگان خدمات نیز از چنین امکانی برخوردار هستند . بنابر این به طور طبیعی تجارت الکترونیکی جایگزین تجارت سنتی شده و به جرات می توان گفت که در آینده ای نزدیک ، تنها اثری ناچیز از شیوه های مرسوم تجارت بر جای خواهد ماند.

واقعیت فوق الذکر ، قانونگذاران کشور های مختلف را بر آن داشته است که در جهت تنظیم و قانونمند کردن روابط کاربران اینترنت و دیگر ابزار «جامعه اطلاعاتی » [[16]](#footnote-16)به تکاپو افتاده و قوانین و مقررات متنوعی را در این زمینه وضع نمایند. در نتیجه ، «تعاملات[تراکنش های] الکترونیکی» [[17]](#footnote-17) داخلی اشخاص از نظر وجود قانون با مشکلی مواجه نیست ؛ کما اینکه در جمهوری اسلامی ایران نیز قانون تجارت الکترونیکی در سال 1382 به تصویب رسیده است. (مصطفی بختیاروند 1386)[[18]](#footnote-18)

با وجود اسناد الکترونیک ، اسناد کاغذی در حال منسوخ شدن است اما واقعیت آن است که در حال حاضر هم اسناد کاغذی و هم اسناد الکترونیک ، هر دو حاوی اطلاعات مهمی هستند که ضرورت دارد در ارتقاء سطح دانش سازمانی از آن ها استفاده شود ، بررسی گسترده ای از ادبیات موجود در مورد مدیریت دانش و کاربرد آن در بخش های مختلف از جمله حرفه پلیس آمریکا انجام شد. این بررسی هم بررسی الکترونیکی و هم نسخه کپی سخت را شامل می شد. (dave chavez and other 2005) [[19]](#footnote-19) هرچند این سخن مربوط به سال 2005 است که در ابتدای راه دیجیتال شدن اسناد بودیم و امروزه در 2020 ، بخش وسیعی از اسناد مالی ، اداری ، شخصی ، که مورد نیاز دادگاهها است ، الکترونیک شده ، و لازم است تا کلیه اسناد و روش های کاغذی ، منسوخ گردد .

### عدم عنوان صحیح قانون تجارت الکترونیکی

عنوان قانون تجارت الکترونیکی، به صورتی صحیح و مناسب برای قانون مذکور انتخاب نشده است: از آنجا که تجارت،تاجر و معاملات تجاری در نظام حقوقی کشور ما مفاهیم ویژه ای دارند، این پرسش به میان می آید که آیا قانون شامل غیر تاجر هم می شود؟ به نظر ما با توجه به مواد مختلف این قانون و بخصوص ماده یک که اشعار می دارد "این قانون مجموعه اصول و قواعدی است که برای مبادله آسان و ایمن اطلاعات در واسط های الکترونیکی و با استفاده از سیستم های ارتباطی جدید به کار می رود"،پاسخ پرسش مورد نظر مثبت است. بنابراین بهتر است عنوان قانون به قانون تعاملات(تراکنش های) الکترونیکی تغییر یابد تا اولا:شبهه مذکور برطرف گردد؛ و ثانیا":تمامی روابط کاربران اعم از قراردادی و غیر آن مشمول قانون مذکور شود. (مصطفی بختیاروند 1386 ) [[20]](#footnote-20)

### استناد به قانون تجارت الکترونیک در سندیت متقن تراکنش ها

در هر صورت ، قانون تجارت الکترونیک علاوه بر بیان مقررات خاص تجارت الکترونیکی، به قواعد ویژه ای که مربوط به دلایل استنادی خاص IT است نیز اشاره دارد که مسائل آن را به نحو زیر می توان تقسیم بندی نمود:

ارزش اثباتی داده پیام از مسائلی که بعد از این باید مورد توجه محاکم قرار گیرد داده پیام( message Data) است؛ زیرا هیچ دادگاه با اداره ای نمی تواند به ارزش وجودی آن اعتنا نکند.

قواعد عام دادرسی شامل اموری می شود که در دعاوی مرتبط با فناوری اطلاعات حسب مورد کاربرد دارند. این قواعد برخی راجع به ادله اثبات دعوای مرتبط با IT است و برخی جنبه بین المللی دادرسی مرتبط با IT را را در برمی گیرد (سام سوادکوهی فر 1383) [[21]](#footnote-21)

فصل دوم قانون تجارت الکترونیکی ، پذیرش، ارزش اثباتی و آثار سابقه اسناد الکترونیکی مطمئن را بیان کرده و سه شرط قانونی اعتبار سابقه سند الکترونیک در ماده 11 قانون تجارت الکترونیکی آمده است

ماده 11 - سابقه الکترونیکی مطمئن عبارت از « داده پیام»ی است که با رعایت { 1 - } شرایط یک سیستم اطلاعاتی مطمئن ذخیره شده و{ 2 - } به هنگام لزوم در دسترس و{ 3 - } قابل درک است.[[22]](#footnote-22)

در فصل دوم با عنوان «پذیرش، ارزش اثباتی و آثار سابقه و امضای الکترونیکی مطمئن» به صراحت سند الکترونیک را با تعاریف و مشخصات سند رسمی ذکر کرده است

نکته ای که در ماده 12 به صراحت تاکید شده است ، دادرسان را به پذیرش سند الکترونیک ، الزام می کند :«اسناد و ادله اثبات دعوی ممکن است به صورت داده پیام بوده و در هیچ محکمه یا اداره دولتی نمی توان براساس قواعد ادله موجود، ارزش اثباتی « داده پیام» را صرفاً به دلیل شکل و قالب آن رد کرد.»

به نظر نمی رسد بتوان در برابر صراحت این ماده مبنی بر الزام قضات ، به پذیرش سند الکترونیک ، کمترین تردیدی داشت و اگر پذیرش نمی شود ، بدلیل جمود بر روش های قدیمی است ، قانون صراحت دارد و در ماده بعد ، مجددا تاکید کرده است :

ماده 13 - به طور کلی، ارزش اثباتی « داده پیام» ها با توجه به عوامل مطمئنه ازجمله تناسب روشهای ایمنی به کار گرفته شده با موضوع و منظور مبادله « داده پیام» تعیین می شود.

در این ماده ، ارزش اثباتی را به اطمینان به روش های فنی و عرفی موکول کرده است و در ماده 14، اجرای آن را در حد سندسمی تاکید کرده است :

ماده 14 - کلیه « داده پیام» هائی که به طریق مطمئن ایجاد و نگهداری شده اند از حیث محتویات و امضای مندرج در آن، تعهدات طرفین یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم مقام قانونی آنان محسوب می شوند، اجرای مفاد آن و سایر آثار در حکم اسناد معتبر و قابل استناد در مراجع قضائی و حقوقی است. [[23]](#footnote-23)

ادله الکترونیکی که شامل داده های موجود در محیط شبکه های کامپیوتری و سایبری می باشند از مباحث مدرن حقوقی می باشند. همین ادله، در موضوع اثبات دعاوی و جرایم، نقش عمده ای می توانند داشته باشند حتی می توان گفت که در بسیاری از موارد، می توانند بدون اینکه در دادگاه مطرح گردند از اسناد الکترونیکی اطمینان بخش مهمی در معادلات تجاری منجمله موضوعات تجارت الکترونیک قرار گرفته و یا از آیتم های مهم، جهت پیشگیری از جرایم احتمالی باشند. این ادله زمانی کارکرد اصلی خود را دارا خواهند بود که علاوه بر دکترین های حقوقی، در قوانین جاری کشورها نیز جایگاه اصلی خود را داشته باشند. (حمید والائی) [[24]](#footnote-24)

### **سندیت اسناد الکترونیکی را ، بدلیل شکل سند نمی توان رد کرد**

یکی از مسائلی که همچنان در پرونده ها دیده می شود، سندیت اسناد الکترونیک است، خصوصا آن که تصور می شود، این اسناد به راحتی قابل جعل هستند، در حالی که اگر این اسناد «بر خط online» باشند جعل در آن ها بسیار سخت است، قانون گذار در بسیاری از موارد، سندیت این اسناد را تصریح کرده است

ماده 655 قانون آیین دادرسی جرائم نیروهای مسلح و دادرسی الکترونیکی مقرر می دارد «در هر مورد که به موجب قوانین آیین دادرسی و سایر قوانین و مقررات موضوعه اعم از حقوقی و کیفری، سند، مدرک، نوشته، برگه اجراییه، اوراق رأی، امضا، اثر انگشت، ابلاغ اوراق قضایی، نشانی و مانند آن لازم باشد صورت الکترونیکی یا محتوای الکترونیکی آن حسب مورد با رعایت سازوکارهای امنیتی مذکور در مواد این قانون و تبصره های آن کافی و معتبر است.

تبصره 1ـ در کلیه مراحل تحقیق و رسیدگی حقوقی و کیفری و ارائه خدمات الکترونیک قضایی، نمی توان صرفاً به لحاظ شکل یا نحوه تبادل اطلاعات الکترونیکی از اعتبار بخشیدن به محتوا و آثار قانونی آن خودداری نمود. قوه قضاییه موظف است سامانه های امنیتی لازم را جهت تبادل امن اطلاعات و ارتباطات بین اصحاب دعوی، کارشناسان، دفاتر خدمات الکترونیک قضایی، ضابطان و مراجع قضایی و سازمان های وابسته به قوه قضاییه ایجاد نماید.» [[25]](#footnote-25)

### **دیتا یا پرینت ممهور به مهر**

یکی از اسنادی که معمولا در دعاوی مالی درخواست می شود اسنادی از قبیل فیش حقوق ، گزارش گردش مالی حساب و امثال آن ها است که در اثبات تمکن یا اعسار و یا دعاوی چک و امثال آن ها انجام می شود ، و برای این کار ، یک کاغذ استعلامی در کامپیوتر می زنند و آن را شماره و مهر می کنند و به بانک یا کارگزینی می فرستند آن ها هم آن را استعلام می کنند و پرینت می گیرند و مهر و امضاء می کنند و برمی گردانند و در پرونده استناد می شود

این درحالی است که آنچه ارزش دارد اصل دیتای موجود است و این پرینت ها فقط می تواند شاهدی بر آن دیتا ها باشد

بنا بر این اگر همین یک جمله ساده را در سندیت دیتا ، قوه قضائیه و بانکها می پذیرفتند که دیتا تبادل نمایند و استعلام ها به صورت تمام الکترونیک (نه اسکن نامه امضاء دار) تبادل می شد ، زمان دادرسی به یک ساعت تقلیل می یافت . اما بدلیل اینکه در ذهن بسیاری از مدیران و قضات ، همچنان کاغذ سند است، در چرخش این اسناد ، ماهها طول می کشد ، و در برخی موارد جعل می شود و اعداد و ارقام بالا و پایین می گردد

### **عدم انکار و تردید مشخصه اصلی سند رسمی در اسناد الکترونیک**

در ماده 15 قانون تجارت الکترونیکی ، تمام مشخصات سند رسمی ذکر شده است «نسبت به « داده پیام» مطمئن، سوابق الکترونیکی مطمئن و امضای الکترونیکی مطمئن انکار و تردید مسموع نیست و تنها می توان ادعای جعلیت به« داده پیام» مزبور وارد و یا ثابت نمود که « داده پیام» مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است.

ماده 16 - هر « داده پیام»ی که توسط شخص ثالث مطابق با شرایط ماده (11) این قانون ثبت و نگهداری می شود، مقرون به صحت است. [[26]](#footnote-26)

منطوق ماده 15 ، عدم مسموع بودن انکار و تردید را ، تاکید کرده است و این همان مفهوم «سند رسمی» است ، که در ماده 1292 قانون مدنی آمده است « در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار اسناد رسمی را دارد انکار و تردید مسموع نیست و طرف می تواند ادعای جعلیت به اسناد مزبور کند یا ثابت نمایدکه اسناد مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است . »

توجه به این نکته ضروری است که در سال های تصویب قانون مدنی ، نوشته ، دست نویس بوده است و تایپ ، قطعا نوشته نیست ، اما همانگونه که این ماده ، بر اساس برداشت عرف ، اصلاح شد و متن تایپی ، به عنوان نوشته پذیرفته شد ، اسناد الکترونیک نیز همین است و در عرف ، نوشته محسوب می شود ، هرچند قوانین صریح «برابری» سند الکترونیک با نوشته و سند کاغذی پذیرفته شده است.

کافی است به این ماده قانونی عمل شود و کلیه پلت فرم های مطمئن ، مامور دولتی در محدوده صلاحیت خود باشند تا رسمیت قطعی ، عملی گردد

ماده 16 - هر « داده پیام»ی که توسط شخص ثالث مطابق با شرایط ماده (11) این قانون ثبت و نگهداری می شود، مقرون به صحت است. [[27]](#footnote-27)

### **قانون سندیت اسناد الکترونیک برنامه پنجم**

بر اساس قانون برنامه توسعه پنجم ، اسناد الکترونیک ، در حکم اسناد کاغذی است و ماده 48 این قانون ، بسیاری از سوء برداشتها از سندیت یا عدم سندیت اسناد الکترونیک ( از قبیل تراکنش های بانکی ، موبایل ، فیلم و ...) را برطرف کرده است و سخت گیرترین حقوقدانان ، در برابر صراحت بند ب ماده 48 این قانون ، نمی توانند استدلالی داشته باشند و اسناد الکترونیک را نپذیرند

نکته بسیار مهم اینکه ، با جمع بین ماده 48 این قانون و ماده 1287 قانون مدنی ، اسناد الکترونیک ، مانند اسناد کاغذی ، می توانند سند رسمی باشند به عنوان مثال اطلاعات منتشره از سوی سازمانهای دولتی در سایتهای آنها که در محدوده مسئولیتشان باشد ، سند رسمی است ، فرضا اعلام اسامی قبول شدگان دانشگاه، مسکن مهر ، بدهکاران بانکی ، ممنوع الخروجهای مالیاتی ، مفاصا حساب و ...

اما چرا همچنان اسناد کاغذی اصل است و مهر و امضاء و اثر انگشت می خواهند ؟ و چرا همچنان مردم را بین ادارات سر می دوانند ؟

### **قانون سندیت اسناد الکترونیک برنامه ششم**

بند ج‌ ماده68 قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (1400 ـ 1396) [[28]](#footnote-28) مقرر می دارد به منظور توسعه دولت الکترونیک و عرضه خدمات الکترونیکی و نیز توسعه و استقرارخزانه داری الکترونیکی و اصالت بخشیدن به اسناد الکترونیکی از جمله اسناد مالی و حذف اسناد کاغذی در هر موردی که به موجب قانون، تنظیم اوراق یا اسناد، صدور یا اعطای مجوز، اخطار و ابلاغ، مبادله وجه، استعلام و مانند آن ضروری باشد، انجام الکترونیکی آن با رعایت مفاد قانون تجارت الکترونیکی مصوب 17/10/1382 معتبر بوده و کفایت می نماید.

### **رسمیت بخشیدن به پلت فرم ها و دیتابیس ها**

سندیت رسمی دیتای الکترونیک در همه زمینه ها ، اعم از حقوقی و کیفری ، قطعی است ، این «نص قانون» است و در معاملات غیر منقول نیز اسناد الکترونیک ، قطعی است ، اگر هدف «سند رسمی » باشد ، نه «درآمدزائی» ؛ مسئله به راحتی با حذف کلیه واسطه ها ، از حمله سازمان ثبت و نیروی انتظامی و دفاتر املاک و دفاتر اسناد و ... عملی قانونی است

حتی اگر قوانین فوق را نپذیریم ؟ (آیا در برابر صراحت مواد فوق ، می توان تردید کرد؟) لازم است به مفهوم «نزد مامورین» در ماده 1287 قانونی مدنی و به جزئیات آن ، دقت شود تا مسئله به صورت حقوقی حل شود، «سندیت اسناد الکترونیک نزد مأمورین رسمی دولت»، بدون هزینه برای دولت و با «بخش خصوصی واقعی» یعنی خود مردم ، قابل انجام است فقط نیازمند آن است که مفهوم دیتا و «نزد مامور» به درستی درک شود ، بنا بر این ، کلیه اسنادی که در سایت های دولتی است (مانند سایت سازمان سنجش و یا سایت بیماران کرونا در وزارت بهداشت و دهها سایت عملیاتی و اطلاع رسانی دیگر در دولت به معنای عام ) ، همگی سند رسمی است زیرا خودکار ، نزد مامورین دولت ایجاد می شود

کلیه پلتفرم های بخش خصوصی از قبیل فروشگاه ها و بانک ها و امثال آنها، مورد تایید و مأموریت رسمی از سوی دولت ( به معنای عام، شامل همه ارگان های عمومی) می تواند باشد

اگر دیتاها و پلتفرم های مختلفی همچون شاپرک، نرم افزارهای بانکی ، دیجی کالا ، اسنپ و امثال آنها مورد تایید و مامور دولت باشند یعنی زمانی که کار خود را انجام می‌دهند و دیتایی که می گیرند مورد پذیرش واقع شود (در این صورت اگر بر روی یک پوز در یک مغازه کوچک سندی صادر می شود ، یا از طریق اینترنت نقل و انتقال وجه صورت بگیرد ، به عنوان سند رسمی باشد و تمامی ارزش آن را داشته باشد و نیاز به مهر و امضا و امثال آن نداشته باشد) ، مانند بقیه اسناد کاغذی ، و یا اسناد الکترونیکی که دفاتر الکترونیک دریافت می‌کنند سند رسمی خواهد بود و این سند رسمی نیازمند کاغذ و هولوگرام و امضاء نیست و می‌تواند زیربنای همه محاسبات و دعواها و اسناد ارائه شده به دادگاه ها و شبه دادگاه ها به صورت دیتا و آنلاین باشد و به لحظه ، اختلافات را حل نمایند و نزاع « هزینه ثبت سند خودرو بر عهده چه کسی است» [[29]](#footnote-29) از بین خواهد رفت ، زیرا دیگر هزینه زائدی برای دفاتر اسنادرسمی وجود ندارد که نزاع بر سر پرداخت آن بشود

# 3 - نتیجه :

واقعیت حقوقی آن است که در مسئله الزام به سند رسمی خودرو ، نه حق با سازمان ثبت و نه با پلیس است ،و این نزاع ، صرفا بدلیل «تعارض منافع» ، ادامه دارد و حل نشده و نخواهد شد مگر آن که مفاهیم قانونی را ، واقعا حقوقی نگاه کنیم و غرض اصلی ، صدور «سند رسمی» بر اساس «مُر قانون»، بدون هدف «درآمدزائی» برای پلیس و دفاتر سازمان ثبت و ... باشد اگر حقوق الکترونیک توجه شود ، اولا می توان با پذیرش «نص قانون» کلیه دیتا های مطمئن را ، سند رسمی ای دانست که «غیر قابل انکار و تردید» است و ثانیا: در صورت جمود بر الفاظ، با ماموریتی که به «پلت فرم خرید و فروش» شرکت های خودرو ساز و یا وارد کننده ، و همچنین به سامانه های الکترونیک خرید و فروش آنلاین داده می شود کل اسناد ، همگی رسمی شود و همان سند، به لحظه ، تمام الکترونیک ، صادر شود و پرینتی گرفته نشود و نیازی به مهر و امضاء نداشته و بلافاصله در کلیه محاکم مورد استناد قرار گیرد

مجددا تاکید می کنیم طبق ماده 16 قانون تجارت الکترونیک ، این ماموریت هم لازم نیست و سند مطمئن الکترونیک ، «غیر قابل تردید و انکار» است که صفت اصلی «سند رسمی» است، شامل چنین اسنادی می شود.

این راه کم هزینه ، بلافاصله کلیه اسناد همه امور را ، از جمله نقل و انتقال خودرو را ، به صورت قطعی، به مرتبه «سند رسمی» پذیرفته شده خواهد رساند که طبق نص صریح قانون ، همه دادرسان مکلف به پذیرش آن هستند .

منابع :

1 - قوانین

1 - قانون آیین دادرسی جرائم نیروهای مسلح و دادرسی الکترونیکی – مصوب 10/08/1393 ، <https://rc.majlis.ir/fa/law/print_version/913396>

2 - قانون تجارت الکترونیکی مصوب 17/10/1382 ، [https://rc.majlis.ir/fa/law/show/93997](https://rc.majlis.ir/fa/law/show/93997%20)

3 - قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 1310 ، [**https://rc.majlis.ir/fa/law/show/92284**](https://rc.majlis.ir/fa/law/show/92284)

4 – قانون مدنی مصوب 1307 ، <https://rc.majlis.ir/fa/law/show/97937>

2 - نویسندگان ایرانی

1 - حمید والائی ، " ادله الکترونیکی (دیجیتال) به عنوان ادله اثبات جرم و دعوی" ، [https://www.civilica.com/Paper-CYBERM02-CYBERM02\_135=ادله-الکترونیکی-دیجیتال-به-عنوان-ادله-اثبات-جرم-و-دعوی.html](https://www.civilica.com/Paper-CYBERM02-CYBERM02_135=%D8%A7%D8%AF%D9%84%D9%87-%D8%A7%D9%84%DA%A9%D8%AA%D8%B1%D9%88%D9%86%DB%8C%DA%A9%DB%8C-%D8%AF%DB%8C%D8%AC%DB%8C%D8%AA%D8%A7%D9%84-%D8%A8%D9%87-%D8%B9%D9%86%D9%88%D8%A7%D9%86-%D8%A7%D8%AF%D9%84%D9%87-%D8%A7%D8%AB%D8%A8%D8%A7%D8%AA-%D8%AC%D8%B1%D9%85-%D9%88-%D8%AF%D8%B9%D9%88%DB%8C.html)

2 - سام سوادکوهی فر ، "دادرسی دعاوی مدنی، کیفری و اداری مرتبط با بستر مبادلات الکترونیکی" ، <http://ensani.ir/file/download/article/20110102155917> ، ماهنامه شماره 46 سال هشتم مهر و آبان 1383

3 - مصطفی بختیاروند ، "حقوق مالکیت فکری و قراردادهای الکترونیکی"، <http://www.ipeclawyer.blogfa.com/post/6>

<https://www.ekhtebar.com/رای-شماره-1863-مورخ-1399-12-2-هیات-عموم/>

3 - نویسندگان خارجی

1- dave chavez, jr., m.s., michael r. pendleton, ph.d., and chief jim bueerman,” knowledge management in policing ”, <http://www.justiceacademy.org/iShare/Library-CrimeAnalysis/PoliceKnowledgeManagement.pdf> , October 25, 2005

2 - Haradhan Kumar Mohajan, “The Roles of Knowledge Management for the Development of Organizations”, <https://www.researchgate.net/publication/314063315_The_Roles_of_Knowledge_Management_for_the_Development_of_Organizations> , 26 February 2017. نقش مدیریت دانش در توسعه سازمان ها

**3 - Maryam Asadollahi Kheirabadi, Mohammad Hossein Jafari, Fereshteh Alizadeh, “Making an entity-relationship model of the knowledge management process with strategic thinking” ,** [**http://www.revhipertension.com/rlh\_1\_2019/9\_making\_entity\_relationship\_model.pdf**](http://www.revhipertension.com/rlh_1_2019/9_making_entity_relationship_model.pdf) **, 2019**

4 - سایت های خبری

1. <https://www.ekhtebar.com/رای-شماره-1863-مورخ-1399-12-2-هیات-عموم/>
2. <http://www.farsnews.com/newstext.php?nn=13951222000746>
3. <https://www.isna.ir/news/1400022718880/>
4. <https://www.isna.ir/news/99122922296/>
5. <https://www.mehrnews.com/news/5244477/>
6. <https://www.khabaronline.ir/news/1310174/>
7. <https://kilid.com/mag/buy-and-rent-advice/financial-training-and-advice/1163/>

[**https://rc.majlis.ir/fa/law/show/92284**](https://rc.majlis.ir/fa/law/show/92284)

1. <http://sabt7.blogfa.com/post/27>

# پیوست ها :

### آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

تاریخ تصویب : 1387/06/11

مرجع تصویب : [مصوبات قوه قضاییه](http://rc.majlis.ir/fa/law/search?lu_approve_reference=lar9)

شماره 5556/87/1 19/6/1387

مدیرعامل محترم روزنامه رسمی کشور

به پیوست یک نسخه آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به

شکایت از عملیات اجرائی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که در تاریخ 11/6/1387 به

تصویب و توشیح ریاست محترم قوه قضائیه رسیده، جهت درج در روزنامه رسمی ارسال

می گردد.

رئیس حوزه ریاست قوه قضائیه موحدی

آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی

فصل اول تعاریف

ماده 1 واژه ها و اصطلاحات بکار برده شده در این آئین نامه بشرح ذیل تعریف می شود:

الف سند لازم الاجرا

سند رسمی یا عادی که بدون صدور حکم از دادگاه قابل صدور اجرائیه برای اجراء مدلول سند باشد مانند سند رسمی طلب و چک.

ب سند ذمه

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 با حق استرداد بکار می رود.

ج سند وثیقه

سندی است که دلالت بر عقد رهن یا معامله با حق استرداد یا بیع شرط کند که به موجب آن شخصی (اعم از اینکه مدیون باشد یا نه) عین مال منقول یا غیرمنقول خود را وثیقه انجام عملی قراردهد، خواه آن عمل، رد طلب باشد یا عمل دیگر.

چ دستور اجرا

یعنی دستور به اجرای سند رسمی ( و یا در حکم سند رسمی مانند چک) که حسب مورد توسط مراجع صالح ثبت یا سردفتر تنظیم کننده سند صادر می شود.

ح سند انتقال اجرائی

بعد از مزایده مال مورد مزایده به موجب سند رسمی به برنده مزایده یا بستانکار منتقل می شود، آن سند را سند انتقال اجرائی می نامند.

خ بازداشت

توقیف کردن اموال جهت اجرای مفاد سند.

د حافظ

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

ذ صورتجلسه

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

ر کارشناس رسمی

کسی که به مناسب خبره بودن در فنی می تواند در مسائل مربوط به فن خود به عنوان صاحب نظر اظهارنظر کند و از مراجع ذی صلاح پروانه برای این کار داشته باشد.

ز خبره

صاحب فنی که به جهت مهارت خود در موضوعات مربوط به فن خود صاحب نظر باشد.

س مازاد

در اصطلاحات ثبتی مازاد بهای ملکی است که زائد بر مقدار طلب بستانکار مقدم باشد و چون معلوم نیست به ملک مورد بازداشت یا مورد وثیقه بستانکار اول بعد از مزایده برای پرداخت طلب او مازادی داشته باشد، آن را مازاد احتمالی هم نامیده اند.

ش اعتراض شخص ثالث

شکایت شخصی است نسبت به عملیات اجرائی که از طرفین پرونده اجرائی نمی باشد.

ص اعراض از رهن

یعنی مرتهن از وثیقه اش بگذرد. زیرا عقد رهن از سوی مرتهن جائز است و او می تواند آن را یک جانبه فسخ کند و حق وثیقه اش را ساقط نماید. پس دین با وثیقه او مبدّل به دین بی وثیقه می شود و سند رهنی او سند ذمه ای می گردد و مقررات اجراء اسناد ذمه ای بر آن مترتب می شود.

ض فک رهن

آزاد کردن عین مرهونه از قید رهن، خواه از طریق دادن دین و خواه از طریق ابراء دائن.

ط فسخ سند

یعنی ثبت انحلال سند رسمی معامله در دفتری که آن سند را به ثبت رسانده است، مطابق تشریفات مقرره در قانون ثبت اسناد و املاک.

ظ مزایده صورت خاصی از فروش مال است که از مبلغ ارزیابی مال شروع شده و به پیشنهادکننده بالاترین قیمت واگذار می شود.

ع نیابت اجرائی

نیابتی که اجرای ثبت در حدود قوانین و مقررات جهت انجام امور اجرائی به اداره ثبت محل دیگر که اقامتگاه مدیون یا اموال بدهکار در حوزه آن قرار دارد بدهد.

غ هیأت نظارت

هیأتی است مرکب از مدیرکل ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر ازقضات دادگاه تجدیدنظر استان به انتخاب رئیس قوه قضائیه که به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضائی استان رسیدگی می نماید.

ف شورای عالی ثبت

عالی ترین مرجع رسیدگی اداری در امور ثبتی که برای تجدیدنظر در آراء هیأت نظارت که از دو شعبه املاک و اسناد تشکیل می گردد.

ق ممنوع الخروج

بدهکاری که به دلیل عدم معرفی مال یا عدم دسترسی به اموال وی به درخواست بستانکار وفق مقررات از خروج وی از کشور جلوگیری می شود.

ک حق استرداد

حقی است که به موجب آن مدیون می تواند با رد طلب بستانکار مال مورد وثیقه را تحت تصرف کامل خود درآورد.

گ حق الاجرا

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

ل حق الحفاظه

حق الزحمه ای است که به حافظ برابر مقررات تعلق می گیرد.

ن قبض اقساطی

قبوضی است که در معاملات اقساطی و اسناد اجاره به تعداد اقساط مورد تعهد صادر می شود.

م حق سکنی

حق انتفاع هرگاه بصورت سکونت منتفع در مسکن متعلق به غیر باشد، آن را حق سکنی گویند.

فصل دوم صدور اجرائیه

ماده 2 درخواست اجراء مفاد اسناد رسمی از مراجع ذیل به عمل می آید:

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 ومستأجر) اعم از اینکه ملک مورد وثیقه و اجاره ثبت شده یا در جریان ثبت باشد از دفترخانه ای که سند را ثبت کرده است. در مورد سایر اسناد راجع به املاکی که ثبت در دفتر املاک نشده است برای اجراء مفاد سند ذینفع باید به دادگاه صالحه مراجعه کند.

ب در مورد وجه یا مال موضوع قبوض اقساطی از ثبت محل و در این مورد باید اصل و تصویر گواهی شده قبوض اقساطی و سند پیوست تقاضانامه به ثبت محل داده شود. در تهران تقاضانامه اجرای قبوض اقساطی به اجراء داده می شود.

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

د در مواردی که موجر بعلت عدم وصول وجه قبوض اقساطی تخلیه مورد اجاره را بخواهد باید به دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند مراجعه نماید.

ماده 3 تقاضانامه طبق فرم مخصوص تنظیم می شود و باید شامل نکات زیر باشد:

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

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

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

4 تصریح به مطالبه خسارت تأخیر تأدیه در مورد بانکها و مراجعی که قانوناً حق دریافت آن را دارند.

5 شماره و تاریخ مستند درخواست صدور اجرائیه.

تبصره هرگاه درخواست اجراء از طرف وکیل یا مدیر شرکت یا ولی یا قیم یا سایر نمایندگان قانونی متعهدله به عمل آمده باشد باید مدارکی که سمت متقاضی را محرز بدارد پیوست شود و اگر اختیار انجام تعهد با متعهدله باشد با توجه به ماده 226 قانون مدنی باید اخطار یا اظهارنامه رسمی را نیز که طی آن مطالبه به عمل آمده پیوست درخواست نامه کند.

ماده 4 بستانکار با وثیقه باید در تقاضانامه صدور اجرائیه از دفترخانه نکات ذیل را بنویسد:

1 میزان اصل طلب

2 میزان سود

3 حق بیمه که بستانکار طبق شرط سند پرداخت کرده باشد.

4 میزان خسارت تأخیر تأدیه تا روز درخواست اجرائیه و از تاریخ مزبور به بعد طبق مقررات مربوطه.

تبصره محاسبه سود و خسارت تأخیر تأدیه فیمابین متعهد و متعهدله (در مورد بانکها و مراجعی که قانوناً حق دریافت آنها را دارند) تا تاریخ صدور اجرائیه انجام می شود و بعد از آن با اداره ثبت مربوطه است.

ماده 5 سر دفتر پس از احراز هویت درخواست کننده و اینکه صلاحیت برای درخواست صدور اجرائیه دارد رونوشت سند را در برگ های ویژه ظرف 24 ساعت با خط خوانا در سه نسخه (اگر متعهد یک نفر باشد و اگر متعدد باشد یا وثیقه متعلق به متعهد نباشد برای هریک از متعهدین و صاحب وثیقه دو نسخه اضافه می شود) تهیه کرده و موضوعی را که باید اجرا شود در محل مخصوص آن نوشته (در صورتی که در صدور آن اشکالی نباشد) ظرف 48ساعت از تاریخ وصول تقاضا برگ های اجرائیه را امضا کرده و به مهر ویژه (اجراء شود) رسانیده و برای اجراء نزد مسئول اجراء می فرستد و رسید دریافت می کند، عملیات اجرائی بلافاصله آغاز می شود. (سر دفتر می تواند در برگهای اجرائیه مفاد سند را بطور کامل تایپ کامپیوتری نماید).

تبصره اول هرگاه سر دفتر در صدور اجرائیه با اشکالی روبرو شود باید از صدور آن خودداری کرده و با طرح صریح اشکال از ثبت محل استعلام و کسب تکلیف نماید و اداره مذکور مکلف است او را راهنمایی کند و هرگاه ثبت محل هم با اشکال مواجه شود از ثبت استان مربوطه کسب تکلیف خواهد نمود.

تبصره دوم ورقه اجرائیه را فقط نسبت به تعهداتی می توان صادر کرد که در سند منجزاً قید شده باشد.

تبصره سوم در مواردی که مرجع صدور اجرائیه اداره ثبت است نیز مدلول این ماده و تبصره های مذکور فوق رعایت می شود.

ماده 6 نسبت به معاملات املاک یک نسخه اجرائیه از دفترخانه اضافه صادر می شود که به وسیله مسئول اجراء به ثبت محل ارسال می گردد و ثبت محل مکلف است ظرف سه روز وضع ثبتی ملک و حدود و مشخصات آن را به اجراء اطلاع دهد و تا وصول این اطلاع جز ابلاغ اجرائیه اقدامی نمی شود.

ماده 7 هرگاه احدی از ورثه قبل از صدور اجرائیه دین مورث خود را پرداخت نماید، پرداخت کننده به عنوان قائم مقام طلب کار می تواند علیه سایر وراث نسبت به سهم الارث آنان مبادرت به صدور اجرائیه نماید.

ماده 8 دفاتر اسناد رسمی نیز مکلفند در موقع صدور اجرائیه هر نوع سند لازم الاجراء صدور اجرائیه را در ملاحظات ثبت مربوطه با ذکر تاریخ قید و امضاء نمایند.

ماده 9 در صورتی که متعهدله فوت کند، هریک از ورثه می تواند با ارائه گواهینامه فوت و شناسنامه وراثت خود را اثبات کرده و درخواست صدور یا تعقیب اجرائیه مورث خود را در سهم الارث خود بکند ولی پس از اجراء اجرائیه وجه یا مال مورد تعهد به اداره ثبت سپرده می شود و تسلیم آن به ورثه موکول به ارائه گواهی حصر وراثت و مفاصا حساب مالیاتی خواهد بود.

ماده 10 در اسناد وثیقه هرگاه دارنده حق استرداد (اعم از بدهکار اصلی یا منتقل الیه) با قید حق بستانکار و ذکر تاریخ انقضاء مدت اسناد با جلب رضای بستانکار حق استرداد خود را واگذار کند اجرائیه باید علیه آخرین منتقل الیه صادر و تعقیب گردد.

ماده 11 هرگاه اجرائیه قبل از اعلام ورشکستگی متعهد صادر و به او ابلاغ و اقدامات اجرائی انجام شده باشد و حکم بدوی ورشکستگی فسخ و این حکم قطعی شود، نیازی به تجدید عملیات قانونی انجام شده قبلی نیست.

ماده 12 با ادعای گم شدن قبوض اقساطی اجرائیه صادر نخواهد شد.

ماده 13 اجرای ثبت باید اجرائیه های واصله را به ترتیب تاریخ وصول در دفتر مخصوص ثبت کند.

فصل سوم ابلاغ

ماده 14 اجراء پس از وصول اجرائیه با رعایت ماده 13 این آئین نامه باید آن را در دفاتر لازمه وارد و پرونده برای آن تنظیم و در صورتیکه متعهد مقیم محل حوزه ثبتی مرجع صدور اجرائیه باشد. نام مأمور ابلاغ را در آن نوشته و جهت ابلاغ به مأمور تسلیم کند.

اگر متعهد مقیم حوزه ثبتی دیگر باشد برگهای اجرائی در ظرف 24 ساعت به ثبت محلی که متعهد مقیم آنجا است ارسال می شود. در صورت نبودن مأمور ابلاغ در اداره ثبت به (نیروی انتظامی) محل جهت ابلاغ ارسال می گردد و در مورد مقیمین در کشورهای بیگانه به وسیله دفتر نظارت و هماهنگی اجرای اسناد رسمی سازمان ثبت به وزارت امور خارجه ارسال می شود که طبق مقررات ابلاغ نمایند.

تبصره سازمان ثبت می تواند در امر ابلاغ اجرائیه اخطاریه و سایر اوراق مربوطه از مأمورین شرکت پست یا شرکت های غیردولتی از طریق عقد قرارداد برابر مقررات استفاده نماید.

ماده 15 مأمور اجرا مکلف است ظرف 48ساعت از زمان دریافت اوراق اجرائیه یک نسخه از آن را به شخص متعهد تسلیم و در نسخه دیگر با ذکر تاریخ با تمام حروف رسید بگیرد. اگر متعهد از رؤیت یا امضاء اجرائیه امتناع کند مأمور مراتب را شخصاً و کتباً گواهی خواهدکرد اگر متعهد در اقامتگاه حضور نداشته باشد به یکی از بستگان یا خادمان او که در آن محل ساکن و سن ظاهری او برای تمیز اهمیت برگ اجرائیه کافی باشد ابلاغ می کند؛ مشروط بر اینکه بین متعهد و شخصی که برگ را دریافت می دارد تعارض منفعت نباشد. اگر اشخاص نامبرده بی سواد باشند اثر انگشت آن ها باید در ذیل برگ اجرائی و سایر اوراق منعکس شود و هرگاه به جهتی از جهات نتوانند رسید بدهند، مأمور این نکته را با مسئولیت خود قید خواهد نمود و هرگاه این اشخاص در محل نباشند یا رسید ندهند مأمور باید اجرائیه را به اقامتگاه متعهد الصاق کند و مراتب را در نسخه دیگر بنویسد.

الف در مورد شرکت ها اوراق اجرائی به مدیر شرکت یا دارنده حق امضاء و در صورت انحلال شرکت به مدیر یا مدیران تصفیه ابلاغ می شود چنانچه اشخاص مزبور از رویت یا امضاء اجرائیه امتناع نمایند، مأمور مراتب را شخصاً و کتباً گواهی می کند اگر اشخاص فوق در محل حضور نداشته باشند اوراق اجرائی حسب مورد به اقامتگاه شرکت یا نشانی مدیر و یا مدیران تصفیه طبق آگهی انحلال شرکت الصاق خواهد شد.

ب در مورد وزارتخانه ها و ادارات دولتی و سازمان های وابسته به دولت و مؤسسات عمومی و شهرداری ها و بنیاد و نهادها، اوراق اجرائی مستقیماً به وسیله پست سفارشی برای مسئول وزارتخانه یا اداره یا سازمان یا مؤسسه، یا شهرداری فرستاده می شود. در این صورت پس از گذشت ده روز از تاریخ تسلیم اوراق اجرائی به پست با رعایت مواد مقرر در آئین دادرسی مدنی اجرائیه ابلاغ شده محسوب است.

ج اگر محل اقامت متعهد سند اداره دولتی یا سازمان های وابسته به آن و یا شهرداری معین شده باشد اجرائیه در همان محل وفق مقررات ابلاغ می شود.

د در صورتی که نشانی متعهد صندوق پستی باشد یک برگ اجرائیه وسیله پست سفارشی به صندوق پستی ارسال می شود و از تاریخ تسلیم به پست پس از گذشت ده روز اجرائیه ابلاغ شده محسوب می شود.

ه در اسنادی که اقامتگاه متعهد پست الکترونیک نیز قید شده باشد، ابلاغ اجرائیه در اداراتی که از سیستم رایانه استفاده می نمایند از طریق ارسال به پست الکترونیک صورت می گیرد. در این صورت پس از گذشت 48 ساعت از تاریخ ارسال اجرائیه ابلاغ شده محسوب می شود.

تبصره 1 مأمور اجرا نباید با کسی که اوراق اجرائیه یا سایر اخطاریه ها و اوراق به او ابلاغ می شود و یا عملیات اجرائی له و علیه او انجام می شود، قرابت سببی یا نسبی تا درجه سوم از طبقه دوم داشته و مابین او و شخص موردنظر تعارض منفعت و یا پرونده اجرائی و یا دعوی جزائی و مدنی مطرح باشد.

تبصره 2 مأمورین اجرا و ابلاغ باید نام و مشخصات کسی را که اجرائیه به او ابلاغ شده و اینکه چه سمتی با متعهد دارد و محل و تاریخ ابلاغ را با تعیین ساعت و روز و ماه و سال و نام مشخصات خود با جوهر ثابت و عبارت خوانا و با تمام حروف در نسخه ای که به شعب اجراء تسلیم خواهند نمود بنویسند و امضاء کنند.

ماده 16 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 اجرا 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 ندهند کلیه برگهای اجرائیه اخطاریه های اجرائی به محلی که در سند قید شده ابلاغ می شود و متعهد نمی تواند به عذر عدم اطلاع، متعذر گردد. دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق مکلفند پس از صدور اجرائیه مراتب را به آخرین نشانی متعهد از طریق پست سفارشی به او اطلاع دهند و برگ های اجرائیه را به ضمیمه قبض پست سفارشی با سایر مدارک جهت تشکیل پرونده و ابلاغ اجرائیه و عملیات اجرائی به ثبت محل در قبال اخذ رسید تحویل دهند.

ماده 17 متعهد مکلف است دلیل اقامت خود را در محلی که به عنوان اقامتگاه جدید خود معرفی می نماید به دفترخانه یا اجراء تسلیم و رسید دریافت کند. به اظهاراتی 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.

ماده 18 هرگاه محل اقامت متعهد در سند تعیین نشده یا محلی که تعیین گردیده موافق با واقع نباشد و یا به جهاتی محل مزبور از بین رفته و اساساً شناخته نشود اجرائیه یا اخطاریه ظرف 24 ساعت در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار محل و اگر در محل روزنامه نباشد، در روزنامه کثیرالانتشار نزدیک ترین محل فقط یک مرتبه آگهی خواهدشد و در آگهی مزبور باید تصریح شود که ظرف ده روز پس از انتشار آگهی عملیات اجرائی جریان خواهد یافت و در صورتی که متعهدله، متعهد را معرفی نماید اجرائیه طبق مقررات ابلاغ واقعی خواهد شد.

ماده 19 هرگاه متعهد قبل از صدور اجرائیه فوت شود و درخواست صدور اجرائیه علیه ورثه به عمل آید اجرائیه در اقامتگاه مورث به آنان ابلاغ واقعی می گردد. در صورتی که ابلاغ واقعی در محل مزبور به هریک از آنان میسر نگردد یا کسی که به نحو مزبور ابلاغ واقعی به او ممکن نگردیده اقامتگاه خود را اعلام ندارد و متعهدله نیز نتواند اقامتگاه او را به ترتیبی که ابلاغ واقعی میسر گردد تعیین نماید ابلاغ اجرائیه با رعایت ماده 18 فوقالذکر وسیله درج در جراید به عمل می آید.

تبصره در صورتی که متعهد پس از صدور اجرائیه و قبل از ابلاغ فوت کند طرز ابلاغ به ورثه به ترتیب مزبور خواهدبود.

ماده 20 هرگاه متعهد صغیر یا محجور باشد اجرائیه و سایر عملیات اجرائی حسب مورد به ولی یا قیم او ابلاغ می شود.

فصل چهارم ترتیب اجراء

ماده 21 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 دارائی 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 قسمت ی از بدهی خود گردد آن را بپردازد.

تبصره مقررات این ماده مانع نمی شود که بستانکار هر وقت مالی از مدیون به دست آید به تعقیب اجرائیه و استیفای طلب خود اقدام کند.

ماده 22 قیمت مالی که برای بازداشت معرفی می شود باید متناسب با دین بوده و نیز بلامانع بودن آن جهت استیفای موضوع لازم الاجراء از هر جهت محرز باشد.

ماده 23 معرفی مطالبات از طرف متعهد در صورت قبول متعهدله اشکال ندارد هرچند که مطالبات مؤجل باشد.

ماده 24 ثالث می تواند مال خود را برای اجراء اجرائیه معرفی کند. در این صورت پس از بازداشت از طرف اجراء معرفی کننده حق انصراف ندارد. معرفی مال ثالث به توسط مدیون سند وکالتاً از جانب مالک در صورت دلالت صریح وکالتنامه رسمی بر این امر منعی ندارد، در این صورت پس از بازداشت مال، موکل حق ندارد تقاضای استرداد مال مورد بازداشت را بنماید.

ماده 25 معرفی مال از طرف بدهکار یا ثالث مانع از تقاضای بازداشت اموال دیگر مدیون از طرف متعهدله نخواهدبود مشروط به اینکه فروش آن آسان تر باشد، در این صورت پس از بازداشت، معادل آن از اموالی که قبلاً بازداشت شده است رفع بازداشت می شود، این تقاضا از طرف متعهدله فقط برای یک مرتبه تا قبل از انتشار آگهی مزایده پذیرفته خواهد شد.

ماده 26 در صورتی که مال به آسانی قابل فروش باشد نمی توان آن را به مال دیگر تبدیل کرد مگر به رضای ذینفع.

ماده 27 متعهدله می تواند قبل از انقضاء مدت مذکور در ماده 21 این آئین نامه تقاضای تأمین طلب خود را از اموال متعهد بکند در این صورت اجراء بلافاصله پس از ابلاغ اجرائیه معادل موضوع لازم الاجراء را از اموال متعهد بازداشت می کند.

ماده 28 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 خواهدگرفت مگر اینکه مال در تصرف غیر بوده و متصرف نسبت به عین یا منافع آن دعوی مالکیت کند که در این صورت مأمور اجرا متعرض آن نمی شود و متعهدله می تواند به دادگاه مراجعه کند. اگر اجرائیه بر تسلیم مال غیرمنقول ثبت شده صادر 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 داده می شود متعهدله در صورتی که معترض باشد می تواند به دادگاه مراجعه کند.

ماده 29 هرگاه موضوع اجرائیه عین معین منقول بوده و به آن دسترسی نباشد یا مال کلی در ذمه بوده و متعهد از انجام تعهد امتناع ورزد یا مثل آن در خارج یافت نشود متعهدله می تواند بهای روز اجراء تعهد را بخواهد در این مورد رئیس ثبت محل بهای مزبور را به وسیله کارشناس رسمی تعیین و از متعهد خواهدگرفت، مگر اینکه در سند ترتیب دیگری بین طرفین مقرر شده باشد که طبق آن عمل می شود.

ماده 30 برگ های اجرائیه که از حوزه ای به حوزه دیگر ارجاع می شود، رئیس ثبت محل مکلف است طبق مقررات این آئین نامه اقدام کند.

ماده 31 در هر مورد که نیابت اجرائی طبق ماده 30 این آئین نامه داده می شود، ثبت نیابت دهنده مادام که از نتیجه اقدام ثبت مرجوع الیه مطلع نشده نباید عملیات اجرائی را خود تعقیب کند و باید مترصد اقدامات مورد نیابت باشد ولی اگر متعهدله مالی را از متعهد معرفی نماید و برای ثبت نیابت دهنده احراز شود که موضوع نیابت توسط ثبت مرجوع الیه انجام نگردیده توقیف مال معرفی شده اشکال قانونی ندارد و در این صورت به ثبت مرجوع الیه مراتب را بلافاصله اطلاع خواهد داد تا دیگر اقدامی از این جهت به عمل نیاورد.

ماده 32 ادارات ثبت نمی توانند نیابت اجرائی از اداره تصفیه یا مدیرتصفیه یا اجرائیات دارائی و اجرای احکام دادگاه بپذیرند ولی مراجع مذکور در حدود مقررات و وظایف و صلاحیت خود می توانند توقیف املاک و مطالبات و دریافت سپرده های ورشکسته و متعهد را از ادارات ثبت بخواهند.

ماده 33 شخصی که در اجرا از بدهی متعهد، ضمانت می کند باید از عهده آن برآید در صورت خودداری، مسئول اجراء مورد ضمانت را بدرخواست متعهدله برابر مقررات استیفاء خواهدکرد.

ماده 34 در موردی که اجرائیه برای انجام تعهدی از قبیل تعمیر بنا، قنات، یا تکمیل ساختمان یا بنای جدید یا غرس اشجار و امثال آن، صادرشده و متعهد پس از ابلاغ اجرائیه اقدام به انجام آن ننماید، اداره ثبت متعهد را الزام به انجام تعهد یا پرداخت هزینه های لازم برای انجام آن می نماید، اگر متعهد اقدام نکند متعهدله می تواند با اطلاع اداره ثبت به هزینه خود تعهد مزبور را انجام دهد و اگر کیفیت انجام تعهد یا تعیین میزان هزینه آن محتاج به نظر کارشناس باشد، اداره ثبت یک نفر کارشناس رسمی برای تعیین کیفیت انجام تعهد یا هزینه آن تعیین خواهدکرد، و حق الزحمه کارشناس به میزان مناسبی جزء سایر هزینه ها از متعهدله توسط اجرای ثبت دریافت می گردد و متعهدله حق دارد کلیه هزینه ها را از متعهد توسط اجرای ثبت مطالبه و دریافت نماید.

ماده 35 در مواردی که متعهد قبوض اداره دارائی و شهرداری را راجع به مالیات و عوارض قانونی و یا فیش بانکی که حاکی از تأدیه بدهی به حساب بانکی متعهدله باشد و یا حکم دادگاه را که مشعر بر برائت او باشد ارائه دهد اداره ثبت یا اجرا باید وجوه پرداختی را محسوب و مفاد حکم را اجراء کند و در مورد فیش بانکی تأییدیه آن را از بانک بخواهد.

ماده 36 هرگاه در سند برای تأخیر انجام تعهد، وجه التزام معین شده باشد مطالبه وجه التزام مانع مطالبه اجراء تعهد نمی باشد ولی اگر وجه التزام برای عدم انجام تعهد مقرر شده باشد متعهدله فقط می تواند یکی از آن دو را مطالبه کند.

ماده 37 حق الوکاله وکیل در صورت دخالت در تمام اقدامات اجرائی تا مرحله وصول طبق قرارداد منعقده بین طرفین و حداکثر تا میزان مصرح در آئین نامه اصلاحی قانون وکالت در صورت تقاضای ذینفع قابل مطالبه و وصول است و در مورد اسناد وثیقه همان مورد وثیقه جوابگوی حق الوکاله نیز خواهدبود.

ماده 38 ابراء ذمه مدیون نسبت به خسارت یا قسمتی از اصل مانع از صدور اجرائیه و ارزیابی و مزایده تمام مورد وثیقه نخواهدبود و در صورت عدم شرکت خریدار در مزایده و واگذاری مورد وثیقه به دائن، مبلغ ابراء شده به مدیون مسترد یا به حساب سپرده ثبت تودیع می گردد.

ماده 39 در مورد مالی که در مقابل مطالباتی وسیله اجرای ثبت توقیف شده باشد، بستانکار بازداشت کننده مازاد می تواند تمام دیون و هزینه های قانونی بازداشت کنندگان مقدم و حقوق دولتی را در صندوق ثبت تودیع و تقاضای توقیف مال و استیفای حقوق خود را از آن بنماید. در این صورت از توقیف ها رفع اثر نموده و مال بابت کل یا قسمتی از طلب او و مجموع وجوه تودیع شده بلافاصله توقیف و از طریق مزایده به فروش می رسد.

تبصره در کلیه پرونده های اجرائی که مورد مزایده به بستانکار واگذار می شود، بدهکار می تواند تا قبل از تنظیم و امضاء سند انتقال اجرائی یا تحویل مال حسب مورد اقدام به پرداخت بدهی خود نماید.

ماده 40 هزینه آگهی، دستمزد کارشناس، حق الحفاظه، حق الاجرا و حق مزایده نسبت به اموال منقول و غیرمنقول 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 متعهدله باید آنرا پرداخت نماید در اینصورت پس از فروش مال یا وصول طلب، بموجب همان اجرائیه وصول و به متعهدله داده شود.

فصل پنجم بازداشت اموال منقول

ماده 41 بازداشت اموال متعهد به تقاضای متعهدله صورت می گیرد و مأمور اجرا با حضور نماینده دادستان و در صورت لزوم با حضور مأمور نیروی انتظامی و با معرفی متعهدله اقدام به بازداشت اموال متعلق به متعهد می نماید و حاضر نبودن متعهد یا بستگان و خادمینش و نیز بسته بودن محلی که مال در آن است مانع بازداشت مال نیست.

ماده 42 در صورتی که دین و متفرعات تا سی میلیون ریال ارزش داشته باشد و مال معرفی شده حسب الظاهر بیش از مبلغ مزبور به تشخیص مأمور اجرا ارزش نداشته باشد، بدون نظر کارشناس از اموال مدیون بازداشت خواهدکرد. در غیراینصورت مأمور اجراء در موقع بازداشت اموال نظر کارشناس رسمی را جلب خواهدکرد و از اموال متعهد معادل طلب و یک تا دو عشر اضافه بازداشت می کند اگر مال مورد بازداشت غیرقابل تجزیه و بیش از میزان مذکور فوق باشد تمام آن بازداشت می شود.

تبصره چنانچه مأمور اجرا نتواند ارزش مال را تعیین نماید از خبره محلی استفاده می شود.

ماده 43 اموالی که باید بازداشت شود درهمان جایی که هست بازداشت می شود در صورت لزوم به جای محفوظی نقل می گردد. در هر حال باید مال بازداشت شده به حافظ سپرده شود، در صورت عدم توافق متعهدله در انتخاب حافظ انتخاب او با مأمور اجراء است.

ماده 44 کسی که مال بازداشت شده را به عنوان حافظ دریافت می کند به اعتراض او به بازداشت پس از قبول مال به عنوان حافظ در ادارات ثبت ترتیب اثر داده نخواهدشد.

ماده 45 حافظ باید به قدر امکان دارائی داشته باشد و حتی المقدور بدون نقل مال مورد بازداشت به جای دیگر تعهد حفاظت مال را بکند.

تبصره مأمور اجراء اگر در انتخاب حافظ واجد شرایط امانت و شرایط دیگر راجع به امین تقصیر کند، با حافظ متضامناً مسئول خواهدبود.

ماده 46 مأمور اجرا نمی تواند بدون تراضی کتبی طرفین اموال بازداشت شده را به اشخاص زیر بسپارد:

الف به اقوام و اقربای خود تا درجه سوم از طبقه دوّم.

ب به متعهدله و متعهد و همسر آنان و به اشخاصی که با متعهد و یا متعهدله قرابت نسبی یا سببی تا درجه سوم از طبقه دوّم دارند و به مخدوم یا خدمه آنان مگر اینکه شخص دیگری برای حفظ اموال بازداشت شده پیدا نشود.

ماده 47 مأمور اجرا یک نسخه از صورتمجلس اموال بازداشت شده را به حافظ داده و ذیل صورتمجلس رسید می گیرد. مأمور اجرا به تقاضای متعهد یا متعهدله یک نسخه از صورتمجلس اموال را به آنان می دهد.

ماده 48 حافظ حق مطالبه حق الحفاظه (اعم از کرایه محل و غیره) را متناسب با ارزش مال مورد بازداشت دارد. تشخیص تناسب با رئیس ثبت محل می باشد و اگر تعلق مال مورد حفاظت به شخص ثالث احراز شود پرداخت حق الحفاظه به عهده معرفی کننده است. در مورد تعیین حق الحفاظه می توان از نظر کارشناس رسمی استفاده کرد.

ماده 49 اگر عملیات اجرائی پایان یابد و صاحب مال از دریافت آن امتناع ورزد و مراجعه نکند و حافظ هم راضی به ادامه حفاظت نباشد، رئیس ثبت محل از طریق مزایده اقدام به فروش آن نموده و به هر مبلغی که خریدار پیدا کند، به فروش رسانیده و ثمن را در صندوق ثبت بنام مالک آن واریز و از آن محل حق الحفاظه پرداخت می شود این موضوع بایستی قبل از مزایده طی اخطاری به صاحب مال ابلاغ شود.

ماده 50 حافظ در صورت مطالبه مال از طرف اداره ثبت باید آن را تحویل دهد، در صورت امتناع یا تقصیر ضامن است و در حکم مدیون اصلی است و اداره ثبت معادل مال بازداشت شده را از دارائی حافظ استیفاء خواهدکرد و در صورت ضرورت تغییر حافظ به نظر رئیس ثبت می باشد.

ماده 51 هرگاه مال بازداشت شده منافع داشته باشد، حافظ باید آن را حفظ و حساب آن را هم بدهد. هرگاه حفاظت مستلزم هزینه فوری قبل از کسب اذن از اداره ثبت باشد حافظ می تواند از مال خود داده و با تسلیم مدارک به اداره ثبت احتساب کند یا به تشخیص خود و اطلاع و تأیید مسئول اجرا درصورت داشتن منافع از محل منافع موجود در غیراینصورت قسمتی از مال مورد حفاظت را صرف نگهداری مابقی کند.

ماده 52 در صورتی که بخواهند قسمتی از مال متعهد را بازداشت نمایند و متعهد یا بستگان او غایب باشند باید از بقیه اموال صورت جامعی با قید کلیه مشخصات برداشته و نیز اگر بخواهند مال بازداشت شده را از محلی که اموال دیگر متعهد در آنجاست خارج کنند، باید متعهدله شخص معتبری را برای حفاظت سایر اموال متعهد به اجراء معرفی کند.

ماده 53 بازداشت منافع جایز است.

ماده 54 بازداشت حقوق مدیون نسبت به سرقفلی جایز است لکن مزایده آن به لحاظ رعایت منافع اشخاص ثالث جایز نیست در صورت بازداشت منافع یا سرقفلی مراتب به اداره ثبت محل جهت ثبت در دفاتر بازداشتی و ابلاغ آن به دفاتر اسناد رسمی مربوطه اعلام می گردد.

ماده 55 بازداشت حقوق مدیون نسبت به سرقفلی و منافع مانع از این نیست که اگر مال دیگری از متعهد یافت شود به تقاضای ذینفع بازداشت گردد در این صورت هرگاه مال بازداشت شده معادل طلب بستانکار باشد از حقوق رفع بازداشت خواهدشد.

ماده 56 هرگاه چند بستانکار علیه یک نفر اجرائیه صادر کندآنکه به نفع او بازداشت در تاریخ مقدم صورت گرفته است نسبت به وصول طلب از مورد بازداشت حق تقدم دارد.

تبصره اگر اجرائیه های متعدد علیه متعهد صادر شده باشد و بستانکاران در یک روز درخواست بازداشت اموال متعهد را بنمایند، پس از بازداشت مال مورد بازداشت بین بستانکاران به نسبت طلب آنان قسمت می شود.

ماده 57 قرارداد خصوصی برخلاف ترتیب مذکور در ماده 56 این آئین نامه و تبصره آن نسبت به ثالث اعتبار ندارد.

ماده 58 در مورد ماده 56 مذکور تفاوتی نمی کند که اجرائیه های متعدد از ثبت صادر شده باشد یا اجراء دادگاه و ثبت و یا از سایر مراجع قانونی که حق توقیف مال مدیون را دارند.

ماده 59 هرگاه مدیون سند ذمه ای، از ثالثی طلب با وثیقه داشته باشد بازداشت آن طلب نزد ثالث مذکور جایز است. در این صورت بازداشت کننده قائم مقام طلبکار با وثیقه شده و از حقوق دارنده وثیقه طبق مقررات اسناد وثیقه استفاده خواهدکرد.

ماده 60 در اجرای اسناد ذمه ای علیه ورثه متوفی بازداشت اموال ورثه با رعایت ماده 226 قانون امور حسبی جایز است مگراینکه وارث ترکه را رد کرده باشد و رد ترکه با رعایت مادتین 249 و 250 قانون امور حسبی محرز و انجام شده باشد.

ماده 61 اموال و اشیاء زیر از مستثنیات دین است و بازداشت نمی شود:

1 مسکن متناسب با نیاز متعهد و اشخاص واجب النفقه او.

2 لباس، اشیاء، اسباب و اثاثی که برای رفع حوائج متعهد و اشخاص واجب النفقه او لازم است.

3 آذوقه موجود به قدر احتیاج سه ماهه متعهد و عائله او.

4 وسائل و ابزار کار کسبه، پیشه وران و کشاورزان متناسب با امرار معاش خود و اشخاص واجب النفقه آنان.

5 وسیله نقلیه متناسب با نیاز متعهد و اشخاص واجب النفقه او.

6 سایر اموال و اشیائی که به موجب قوانین خاص، غیرقابل توقیف می باشد.

تبصره 1 در صورت فوت متعهد، دیون از کلیه اموال بجامانده از او بدون استثناء چیزی، استیفاء می شود.

تبصره 2 در صورت بروز اختلاف نسبت به متناسب بودن اموال و اشیاء موصوف با نیاز اشخاص فوقالذکر، رئیس ثبت محل با توجه به وضعیت خاص متعهد و عرف محل، مطابق ماده 169 این آئین نامه اتخاذ تصمیم خواهدکرد.

ماده 62 بازداشت اموال متعلق به شهرداریها و وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی که درآمد و مخارج آنها در بودجه کل کشور منظور می گردد با رعایت قانون نحوه پرداخت محکوم به دولت و عدم تأمین توقیف اموال دولتی مصوب 15/8/1365 و قانون راجع به منع توقیف اموال منقول و غیرمنقول متعلق به شهرداریها مصوب 14/2/1361 صورت می گیرد.

ماده 63 بازداشت مال منقولی که در تصرف غیر است و متصرف نسبت به آن ادعای مالکیت می کند، ممنوع است.

ماده 64 قبل از بازداشت اموال باید صورتی مرتب شود که در آن اسامی و توصیف کلیه اشیاء بازداشت شده نوشته شود و در صورت لزوم کیل و وزن و عدد اشیاء معین شود و در مورد طلا و نقره آلات هرگاه عیار آنها معین باشد در صورتمجلس قید می گردد و در جواهر عدد و اندازه و صفات و اسامی آنها معین می شود.

در کتب اسم کتاب و مصنف و تاریخ طبع در تصویر و پرده های نقاشی موضوع پرده و طول و عرض آنها و اسم نقاش اگر معلوم باشد در نوع مال التجاره تعداد عدل تصریح می شود.

در سهام و کاغذهای قیمتی عدد و قیمت اصلی و نوع آنها در صورت مجلس معین می شود و همچنین در صورت ریز اشیاء نو یا مستعمل بودن آنها باید قید گردد.

تبصره 1 عدد و کیل و وزن باید با تمام حروف نوشته شود و صورتمجلس باید به امضاء و مهر مأمور اجرا برسد.

تبصره 2 اگر در صورت ریز اشیاء، سهو و اشتباهی به عمل آید در آخر صورت تصریح و به امضاء مأمور اجراء و حاضرین می رسد. تراشیدن و پاک کردن و نوشتن بین سطرها ممنوع است.

تبصره 3 حتی المقدور صورتمجلس روی برگ های چاپی تنظیم خواهدشد.

ماده 65 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 34 اصلاحی قانون ثبت و سایر مقررات مربوطه.

ب حق مزایده (حق حراج).

ج حق الاجرا.

ه حق الوکاله اگر جزء قرارداد مذکور در سند باشد. و 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 66 هرگاه نسبت به اشیائی که بازداشت می شود اشخاص ثالث اظهار حقی نمایند مأمور اجرا اسم مدعی و چگونگی اظهار را قید می کند.

ماده 67 در مواردی که متعهدله و متعهد یا نماینده دادسرا و گواهان حاضر باشند صورت ریز اشیاء به امضای آنها نیز می رسد و هرگاه امتناع از امضاء نمایند مراتب در صورتجلسه قید می گردد.

ماده 68 اشخاص مذکور در ماده قبل می توانند ایرادات خود را در باب صورتمجلس تنظیم شده به مأمور اجراء اظهار نمایند مأمور اجراء آن اظهارات را با جهات رد و قبول آن در صورتمجلس قید می نماید.

ماده 69 هرگاه اموال منقول در جای محفوظ و معین باشد مأمور اجرا مدخل آن را بسته و مهروموم می نماید و هرگاه اشیاء در جای محفوظ و معینی نباشد به هر کدام از اشیاء کاغذی الصاق کرده و مهر می کند، متعهدله و متعهد نیز می توانند پهلوی مهر مأمور اجراء را مهر نمایند.

ماده 70 هرگاه طول مدت بازداشت باعث فساد بعضی از اشیاء شود از قبیل فرش و پارچه های پشمی و غیره اشیاء مزبور را باید جدا کرده طوری بازداشت نمایند که بتوان سرکشی و مراقبت نمود.

ماده 71 هر یک از متعهدله و متعهد که موقع عملیات بازداشت حاضر باشد و ایرادی ننماید دیگر حق شکایت از اقدامات مأمور اجراء را نخواهد داشت.

ماده 72 هرگاه متعهد یکی از زوجین باشد که در یک خانه زندگی می نمایند؛ از اثاث البیت آنچه که عادتاً مورد استعمال زنانه است، ملک زن و آنچه عادتاً مورد استعمال مردانه است، ملک شوهر و مابقی مشترک بین زوجین محسوب خواهدشد مگر اینکه خلاف ترتیب فوق ثابت شود.

ماده 73 هرگاه مالی که بازداشت می شود بین متعهد و شخص یا اشخاص دیگر مشاع باشد شرکت بین آنان به نحو تساوی فرض می شود مگر اینکه خلاف آن ثابت شود.

فصل ششم بازداشت اموال نزد شخص ثالث

ماده 74 هرگاه متعهدله اظهارنماید که وجه نقد یا اموال منقول متعهد نزد شخص ثالثی است آن اموال و وجوه تا اندازه ای که با دین متعهد و سایر هزینه های اجرائی برابری کند بازداشت می شود و بازداشت نامه به شخص ثالث ابلاغ واقعی و نیز به متعهد هم طبق مقررات ابلاغ می شود اعم از اینکه شخص ثالث شخص حقیقی یا حقوقی و اعم از اینکه دین او حال باشد یا مؤجل.

ماده 75 هرگاه ثالث مذکور در ماده قبل مصونیت سیاسی داشته باشد ارسال بازداشت نامه از طریق دفتر نظارت و هماهنگی اجرای اسناد رسمی سازمان ثبت صورت خواهدگرفت.

ماده 76 ابلاغ بازداشت نامه به شخص ثالث او را ملزم می کند که وجه یا اموال بازداشت شده را به صاحب آن ندهد و الّا معادل آن وجه یا قیمت آن اموال را اداره ثبت از او وصول خواهدکرد این نکته در بازداشت نامه باید قید شود.

ماده 77 هرگاه مال بازداشت شده نزد شخص ثالث وجه نقد یا طلب حال باشد شخص مزبور باید آن را به صندوق ثبت سپرده و رسید بگیرد.

ماده 78 هرگاه شخص ثالثی که مال یا طلب حال متعهد نزد او بازداشت شده است از تأدیه آن امتناع ورزد بازداشت اموال او مطابق مقررات این آئین نامه خواهدبود.

ماده 79 هرگاه شخص ثالث منکر وجود تمام یا قسمتی از وجه نقد یا اموال منقول دیگری نزد خود باشد باید ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ بازداشت نامه به شخص او مراتب را به رئیس ثبت اطلاع دهد و الّا مسئول پرداخت وجه و یا تسلیم مال خواهدبود و اداره ثبت آن وجه را وصول و یا آن مال را از او خواهد گرفت.

ماده 80 در صورتی که شخص ثالث منکر وجود مال یا طلب متعهد نزد خود باشد و در ظرف مدت مقرر در ماده فوق بعد از ابلاغ بازداشت نامه اطلاع دهد عملیات اجرائی نسبت به او متوقف می شود و متعهدله می تواند برای اثبات وجود وجه و مال یا طلب نزد شخص ثالثی که منکر آن بوده به دادگاه صالح مراجعه کند و یا از اموال دیگر متعهد استیفاء طلب خود را بخواهد.

تبصره در مواردی که وجود مال یا طلب نزد شخص ثالث به موجب سند رسمی محرز باشد صرف انکار شخص ثالث مانع از تعقیب عملیات اجرائی نسبت به او نیست.

ماده 81 مقررات مواد فوق در صورتی نیز لازم الرعایه است که مال الاجاره اموال منقول یا غیرمنقول متعلق به متعهد نزد مستأجر باشد در این صورت باید وجوهی که به تدریج وصول می شود تا استهلاک طلب متعهدله به مشارالیه تأدیه گردد و اگر نگهداری موقت وجوه مزبور لازم باشد باید در صندوق ثبت ایداع گردد.

ماده 82 بازداشت هزینه سفر مأمورین دولت و حقوق و مزایای نظامیانی که در جنگ هستند، ممنوع است.

ماده 83 از حقوق و مزایای کارکنان ادارات، سازمانها و مؤسسات دولتی یا وابسته به دولت و شرکت های دولتی و شهرداریها و بانکها و شرکتها و نهادها و بنیادها و بنگاه های خصوصی و نظایر آن در صورتیکه دارای کسان واجب النفقه باشند ربع والّا ثلث توقیف می شود.

تبصره توقیف و کسر یک چهارم حقوق بازنشستگی یا وظیفه افراد موضوع این ماده جایز است مشروط بر اینکه دین مربوط به شخص بازنشسته یا وظیفه بگیر باشد و در مورد نیروهای مسلح طبق قوانین مربوطه به آنان اقدام می شود، چنانچه موضوع پیش بینی نشده باشد بشرح فوق اقدام می شود.

ماده 84 در مورد ماده قبل پس از ابلاغ بازداشت نامه به اداره متبوع مدیون یا کارگاه رئیس اداره یا مسئول کارگاه و مسئول حسابداری (در مؤسساتی که مسئول حسابداری دارد) باید در کسر و فرستادن مبلغ بازداشت شده طبق تقاضا اقدام کند و گرنه برابر مقررات مسئول خواهدبود (این نکته باید در بازداشت نامه نوشته شود).

تبصره در مواردی که بستانکار برای استیفای طلب خود تقاضای بازداشت از موجودی حساب و سپرده بانکی بدهکار را می کند بایستی نام، نام خانوادگی و نام پدر و شماره شناسنامه و محل اقامت و شغل بدهکار و حتی المقدور شماره حساب را به نحوی که اشکالی برای بانک ایجاد نشود، در تقاضانامه ذکرکند و در بازداشت نامه نیز قید گردد.

فصل هفتم بازداشت اموال غیرمنقول

ماده 85 بازداشت اموال غیرمنقول اعم از اصل و مازاد به نحوی که در مواد 41و 42 این آئین نامه مقرر است به عمل می آید و مأمور اجراء صورتی که حاوی مراتب ذیل باشد روی نمونه چاپی برای اموال بازداشت شده ترتیب خواهد داد:

الف تاریخ و مفاد اجرائیه.

ب محل وقوع ملک درشهرستان و بلوک و بخش و کوی و کوچه و شماره ملک، اگر داشته باشد.

ج حدود چهارگانه ملک وتوصیف اجمالی آن.

د مساحت تخمینی ملک.

ه مشخصات دیگر از قبیل این که مشتمل بر چند قسمت است در صورتی که خانه مسکونی باشد و یا مشتمل بر چند ابنیه و متعلقات است. در صورتی که ملک مزروعی باشد علاوه بر مراتب فوق باید متعلقات آن از قبیل گاو و ماشین آلات و توضیحات دیگری که در تسهیل فروش ملک مؤثر باشد در صورت مزبور قید شود.

ماده 86 هرگاه حدود یا قسمتی از ملک متنازع فیه باشد مراتب در صورتمجلس قید شده و تصریح می شود که طرف منازعه کیست و درکجا تحت رسیدگی است.

ماده 87 اجراء مکلف است فوراً بازداشت را به متعهد ابلاغ و به ثبت محل اطلاع داده و صورت وضعیت و جریان ثبتی ملک مورد بازداشت را از اداره ثبت بخواهد، اداره نامبرده در صورتی که ملک ثبت شده باشد در دفتر املاک توقیف شده (دفتر بازداشتی) و در ستون ملاحظات دفتر ثبت املاک، بازداشت را یادداشت می نماید و اگر ملک به موجب دفتر املاک و محتویات پرونده ثبتی متعلق به غیر باشد و انتقال آن به متعهد محرز نباشد، ثبت محل فوراً مراتب را به اجرا اطلاع می دهد و اجراء از آن رفع بازداشت می کند.

ماده 88 هرگاه ملک مورد بازداشت ثبت نشده باشد مطابق شقوق ذیل رفتار خواهدشد:

1 هرگاه ملک مزبور از طرف متعهد تقاضای ثبت شده و طبق سند رسمی به غیر منتقل نشده باشد و یا اینکه مجهول المالک باشد، بازداشت در دفتر بازداشتی قید و در پرونده ثبتی یادداشت می شود.

2 هرگاه نسبت به ملک از طرف کسی دیگر تقاضای ثبت شده و به متعهد هم منتقل نشده باشد یا اینکه اساساً مورد بازداشت جزو نقاطی که به ثبت عمومی گذارده شده نباشد، مراتب به اجرا اطلاع داده می شود.

ماده 89 پس از ابلاغ بازداشت نامه به صاحب مال، نقل و انتقال از طرف صاحب مال نسبت به مال بازداشت شده ممنوع است و ترتیب اثر نسبت به انتقال بعد از بازداشت مادام که بازداشت باقی است، داده نمی شود (هر چند که انتقال با سند رسمی به عمل آمده باشد) مگر در صورت اجازه کسی که مال برای حفظ حق او بازداشت شده است که در این صورت باید اشخاص ذینفع تکلیف ادامه بازداشت ملک یا رفع آن را معین کنند.

ماده 90 بازداشت مال غیر منقول ثبت نشده به نام مدیون که در تصرف مالکانه غیر است ولو اینکه متعهدله مدعی مالکیت متعهد و یا خود متعهد مدعی مالکیت آن باشد مادام که این ادعا به موجب حکم نهایی به اثبات نرسیده ممنوع است و در مورد املاکی که در دفتر املاک به ثبت رسیده و به موجب آن ملک متعهد شناخته می شود، ادعای شخص ثالث اگر چه متصرف آن باشد مسموع نبوده و آن ملک مال متعهد شناخته شده و بازداشت می شود.

ماده 91 بازداشت مال غیر منقولی که نسبت به منافع آن تعهدی به نفع غیر نشده است مستلزم بازداشت منافع آن است مگر اینکه حاجت به بازداشت منفعت نباشد. در این صورت باید مراتب در صورت مجلس منعکس شود.

ماده 92 در بازداشت محصول املاک مزروعی دخالت مأمور اجراء در محصول تا موقع برداشت و تعیین سهم متعهد ممنوع است ولی مأمور اجراء باید برای جلوگیری از تفریط، نظارت و مراقبت کامل نماید.

ماده 93 در دو مورد زیر متعهد می تواند در ظرف مدت بازداشت مال منقول و یا غیرمنقول بازداشت شده را با اطلاع مأمور اجرا بفروشد یا وثیقه بدهد.

الف در مواردی که قبلاً و لااقل در حین وقوع معامله مبلغی را که مال برای استیفای آن بازداشت شده است نقداً تأدیه کند در این صورت پس از استیفای حق متعهدله و هزینه اجراء بلافاصله رفع بازداشت خواهدشد.

ب در صورت رضایت کتبی متعهدله در فروش یا وثیقه دادن مال توسط خود متعهد.

ماده 94 مال غیرمنقول بعد از بازداشت موقتاً در تصرف مالک باقی می ماند و متعهد مکلف است مال غیرمنقول را موافق صورت تحویل گرفته و مطابق آن تحویل دهد.

ماده 95 در صورت بازداشت منافع مال غیرمنقول یا بازداشت محصول درو شده از نظر تعیین حافظ و سایر موارد، تابع این آئین نامه خواهدبود.

ماده 96 هرگاه شخص ثالث نسبت به مال بازداشت شده (اعم از منقول و یا غیرمنقول) اظهارحقی نماید در موارد زیر از مزایده خودداری می شود:

1 در موردی که متعهدله اعتراض شخص ثالث را قبول کند.

2 در موردی که شخص ثالث سند رسمی مقدم بر تاریخ بازداشت ارائه کند مبنی بر اینکه مال مورد بازداشت به او منتقل شده و یا رهن یا وثیقه طلب اوست.

3 در صورتی که مال قبل از تاریخ بازداشت به موجب قرار تأمین یا دستور اجرای دادگاه یا اجرای ثبت بابت طلب معترض توقیف شده باشد.

4 هرگاه شخص ثالث حکم دادگاه اعم از قطعی یا غیرقطعی بر حقانیت خود ارائه کند.

5 در صورتی که قبل از بازداشت از معترض قبول تقاضای ثبت به عنوان ملکیت یا وقفیت شده باشد.

6 در موردی که بر اثر شکایت معترض موضوع قابل طرح در هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت تشخیص شده باشد.

درمورد بندهای 1و 2 و نیز در مورد بند 4 در صورت وجود حکم قطعی از مال رفع بازداشت می شود و در سایر موارد ادامه عملیات اجرائی موکول به اتخاذ تصمیم نهائی علیه معترض در مراجع مربوط خواهدبود.

متعهدله می تواند از مال مورد بازداشت صرفنظر کرده و درخواست بازداشت اموال دیگر متعهد را بکند.

تبصره 1 در صورتی که هر یک از موارد مذکور در این ماده پس از انجام مزایده و قبل از صدور سند انتقال یا تحویل مال منقول تحقق یابد اداره ثبت صورتمجلس مزایده را ابطال و سپس به ترتیب مقرر در ماده فوق عمل خواهدکرد.

تبصره 2 در صورتی که مشخصات مال مورد مزایده با مفاد سند یا حکم مستند شخص ثالث تطبیق نکند اعتراض او مانع عملیات اجرائی نیست و شخص ثالث می تواند به دادگاه مراجعه نماید.

ماده 97 متعهدله می تواند ملک درخواست ثبت نشده متعهد را برای استیفای طلب خود معرفی کند در این صورت پس از مزایده و انقضاء مهلت قانونی برابر مقررات جاری اداره ثبت به برنده مزایده سند انتقال می دهد و در آگهی و صورت جلسه و سند انتقال قید می شود که چون در مورد ملک درخواست ثبت نشده اداره ثبت تکلیفی برای تحویل مورد انتقال ندارد و نیز مسئولیتی از جهت اشکالاتی که ممکن است در حین پذیرش تقاضای ثبت و یا بعد از آن از جهت اعتراض و غیره پیش آید، نخواهد داشت.

انتقال گیرنده برابر مقررات جاری بایستی برای درخواست ثبت مراجعه کند و باید کلیه هزینه های مربوط به اقدامات اجرائی را که از جهت توقیف ملک به وجود آمده بپردازد و پرونده اجرائی قبلی برابر مقررات تعقیب خواهد شد.

تبصره معرفی ملک مجهول قبل از پذیرش تقاضای ثبت از جانب متعهد قبول نمی شود.

فصل هشتم ارزیابی

ماده 98 در هر مورد که مالی معرفی می شود (اعم از بازداشت برای اسناد ذمه یا معرفی مورد وثیقه توسط هر یک از طرفین معامله، جهت ارزیابی) هرگاه معرفی کننده مال به مبلغ ارزیابی معترض باشد فقط می تواند ضمن امضاء صورتمجلس اعتراض خود را اظهار کند. هرگاه طرف دیگر هم حاضر و به ارزیابی معترض باشد مکلف است به همین نحو عمل نماید. در صورت عدم حضور مراتب ارزیابی حداکثر ظرف سه روز از طرف اجرای ثبت به آنان که حاضر نبودند، ابلاغ می شود.

ماده 99 هزینه ارزیابی به عهده معترض است و اگر هر دو معترض باشند، نصف به عهده هر یک خواهدبود.

ماده 100 در هر مورد که از طرف متعهد یا ثالث مالی در قبال دین معرفی و بازداشت شود متعهدله می تواند تا قبل از انتشار آگهی مزایده، مال دیگری برای استیفای طلب خود معرفی کند مشروط به اینکه وصول طلب از این مال آسان تر باشد در این صورت مال معرفی شده بازداشت و ارزیابی می شود و معادل آن از اموال بازداشت شده سابق رفع بازداشت به عمل می آید. هزینه بازداشت و ارزیابی مجدد به عهده متعهدله است.

ماده 101 معترض که ضمن امضاء صورت مجلس به ارزیابی اعتراض کرده باید حداکثر ظرف سه روز به اجراء مراجعه و با اطلاع از میزان دستمزد کارشناس مجدد آن را ایداع و قبض مربوط را تسلیم اجراء کرده و رسید اخذ کند در موردی که طبق ماده 98 این آئین نامه نتیجه ارزیابی ابلاغ می شود باید در آن میزان دستمزد کارشناس مجدد درج شود هرگاه مخاطب به ارزیابی معترض باشد ظرف 5 روز از تاریخ ابلاغ باید کتباً اعتراض خود را با پیوست کردن قبض سپرده دستمزد کارشناس به اجراء تسلیم دارد. در صورتی که به ترتیب مقرر فوق اعتراض نرسید ارزیابی قطعی خواهدشد.

تبصره 1 در صورت واردبودن اعتراض معترض دستمزد کارشناس مجدد به عهده مدیون است.

تبصره 2 در صورتی که یک سال از تاریخ قطعیت ارزیابی مال غیرمنقول گذشته باشد، به درخواست هر یک از طرفین تا قبل از تنظیم صورتمجلس مزایده ارزیابی تجدید می گردد.

ماده 102 در هر مورد که به نظر کارشناس نخستین اعتراض 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 و با تعیین مهلت مناسب به کارشناس اخطار می شود که اظهارنظر نماید.

ماده 103 دستمزد ارزیابی با در نظر گرفتن درجه علمی و تجربی کارشناس رسمی یا خبره محلی و محل ارزیابی و نوع مال ارزیابی شده و میزان کار توسط رئیس ثبت محل معین می شود.

فصل نهم در وثیقه

ماده 104 هرگاه مورد وثیقه مال منقول باشد بستانکار می تواند بلافاصله بعد از ابلاغ اجرائیه درخواست بازداشت آن را بکند.

ماده 105 هرگاه مالی وثیقه برای دین یا ضمانت قرار داده شود و عنوان رهن و معاملات با حق استرداد را نداشته باشد نیز کلیه مقررات اجرائی اسناد رهنی و معاملات با حق استرداد درباره آن مجری خواهدبود.

ماده 106 هرگاه منافع مورد وثیقه به وثیقه گیرنده به اجاره واگذار شده باشد اجرائیه ای که برای وصول اجرت المسمی صادر می گردد مانند اجرائیه اسناد ذمه ای است و متعهدله می تواند درخواست بازداشت سایر اموال متعهد را بکند.

ماده 107 در مواردی که وثیقه دهنده غیر از مدیون اصلی است ابلاغ اجرائیه و سایر عملیات اجرائی باید به طرفیت مالک وثیقه و مدیون جریان یابد.

ماده 108 در معاملات رهنی و یا با حق استرداد و وثایق حُسن انجام خدمات معامله کننده می تواند با قید حق بستانکار مقدم و ذکر تاریخ انقضای سند مقدم مورد معامله را برای وام های دیگر وثیقه یا تأمین دهد در صورت فک معامله مقدم، تمام مال مورد معامله در وثیقه بستانکاران بعدی به ترتیب تقدم قرار می گیرد، معاملات بعدی باید در همان دفترخانه تنظیم کننده سند مقدم واقع شود، سر دفتر مکلف است وقوع معامله مؤخر را با ذکر مشخصات کامل بستانکار معامله مازاد در ملاحظات ثبت سند مقدم نیز قید کند، دارنده حق استرداد اعم از بدهکار اصلی یا منتقل الیه می تواند با قید حق بستانکار یا بستانکاران و ذکر تاریخ انقضاء مدت حق استرداد خود را واگذار کند در این صورت اجرائیه و عملیات اجرائی باید علیه آخرین منتقل الیه صادر و تعقیب گردد مگر اینکه مرتهن از رهن رجوع کند یا از مندرجات سند رهنی و یا سند رسمی دیگر، دفترخانه احراز کند که مقرر بین طرفین این بوده که مرتهن برای وصول طلب خود اجرائیه علیه راهن صادر کند نه منتقل الیه، مثل اینکه در سند رهنی شرط شود که راهن حق صلح حقوق و یا واگذاری حق استرداد را ندارد که در این قبیل موارد واگذاری حق استرداد به غیر نسبت به مرتهن مؤثر نبوده و اجرائیه علیه بدهکار اصلی و در صورت فوت علیه قائم مقام او صادر و تعقیب خواهد شد.

تبصره تنظیم هر نوع سند بین بدهکار و یک و یا چند نفر از بستانکاران که موجب شود مدت سند تمدید گردد و یا مبلغ موضوع سند افزایش یابد بدون موافقت بقیه بستانکاران بعدی ممنوع بوده و قابل ترتیب اثر نمی باشد.

ماده 109 بستانکار معامله مؤخر می تواند پس از انقضای مدت سند مقدم کلیه بدهی موضوع سند مقدم را قبل از صدور اجرائیه سند مذکور پرداخت یا ایداع نماید نحوه پرداخت یا سپردن وجه و صدور گواهی و انعکاس مراتب در پرونده ثبتی ملک به شرح مندرج در ماده 146 این آئین نامه می باشد و دفتر تنظیم کننده سند، وثیقه بودن مال را در ازاء طلب بستانکار بابت معامله مؤخر و وجوه پرداختی بابت طلب بستانکار مقدم در دفتر قید می نماید در این صورت صدور اجرائیه به مأخذ هر دو طلب و متفرعات آن خواهد بود.

ماده 110 بستانکار معامله مؤخر می تواند قبل از فروش مال از طریق مزایده یا تنظیم سند انتقال ملک به بستانکار مقدم کلیه بدهی موضوع سند مقدم را پرداخت و یا ایداع نموده و تقاضای استیفای حقوق خود را از اداره ثبت بنماید. در این مورد عملیات اجرایی نسبت به هر دو سند توأماً انجام می گیرد و در صورتی که مدت سند بستانکار مؤخر، حال نشده باشد پس از حال شدن موعد، عملیات اجرائی به ترتیب مذکور در ماده 146 انجام خواهد شد.

ماده 111 بعد از ابلاغ کلیه اجرائیه های صادره و اعاده آن، ممیز یا کارشناس اجراء مکلف است با رسیدگی لازم اگر نقصی در ابلاغ اجرائیه وجود نداشته باشد ، صحت آن را روی نسخه ابلاغ شده گواهی و به تأیید رئیس یا معاون یا مسئول اجرا برساند.

ماده 112 مرتهن می تواند مادام که دین بر ذمه راهن باقی است از رهینه اعراض کند هرگاه اعراض قبل از صدور اجرائیه باشد باید مرتهن در دفتر اسناد رسمی مربوطه حاضر شود و با ذکر توضیح در ملاحظات ثبت سند مراتب قید و به امضاء او برسد، در این صورت با توضیح موضوع اعراض اجرائیه صادر خواهد شد. اگر پس از صدور اجرائیه رهنی اعراض به عمل آید باید مراتب کتباً به اجراء اعلام و رئیس اجراء پس از احراز صحت انتساب تقاضانامه مذکور موضوع را به متعهد ابلاغ کرده و برابر مقررات اسناد ذمه ای عمل بنماید.

تبصره با تنظیم صورتمجلس مزایده حق اعراض از رهن از مرتهن ساقط می گردد.

ماده 113 هرگاه اعراض از رهن در حین عملیات اجرائی باشد، اجراء مکلف است مراتب را به دفتر تنظیم کننده سند اعلام کند. در این مورد و نیز در موردی که اعراض در دفترخانه اسناد رسمی به عمل می آید دفتر اسناد رسمی اطلاعنامه فسخ مربوطه را به اداره ثبت ارسال خواهد داشت، اگر موعد سند منقضی نشده باشد به مجرد اعراض مورد رهن آزاد و حق عینی بستانکار به حق ذمی تبدیل می گردد و مطالبه وجه و صدور اجرائیه برای وصول آن موکول به انقضاء مدت مذکور در سند معامله خواهد بود. در مورد وراث مدیون و نیز وقتی که راهن متعدد بوده و فک رهن و فسخ موکول به اداء تمام دین شده باشد اعراض از رهن باید نسبت به تمام مرهونه باشد و اعراض از رهن نسبت به سهم یک یا چند نفر از بدهکاران وقتی پذیرفته می شود که حق مطالبه دین بدهکارانی که از رهینه آنها اعراض گردیده از سایر بدهکاران اسقاط شده باشد و هرگاه مازاد مرهونه به نفع غیر بازداشت شده باشد در صورت اعراض از رهن بازداشت مازاد به بازداشت اصل تبدیل می گردد.

ماده 114 در صورتی که مازاد مال مورد وثیقه از طریق اجرای ثبت یا مراجع صالح قانون ی دیگر بازداشت شود به مجرد وصول دستور بازداشت باید مراتب در دفتر بازداشتی ثبت شود و بازداشت به مجرد ابلاغ به مدیون یا ثبت مفاد آن در دفتر بازداشتی تحقق خواهد یافت و هرگاه معامله ای که مازاد آن بازداشت شده فسخ شود خود به خود بازداشت مازاد به اصل تبدیل خواهدشد، در هرحال مفاد بازداشت باید بلافاصله به دفتر تنظیم کننده 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 اجراء مربوط اعلام دارد.

ماده 115 هرگاه مقداری از وثیقه قبل یا بعد از صدور اجرائیه تلف شده باشد و بستانکار از مورد وثیقه عدول نکند سند وثیقه به نسبت قیمت جزئی که طبق ارزیابی باقی مانده به اعتبار خود باقی است و نسبت به مابقی طبق اسناد ذمه عمل خواهد شد.

ماده 116 در مواردی که موضوع وثیقه قبل از ختم عملیات اجرائی به حکم قوانین خاص به تملک ثالث درمی آید و یا به علت عدم تکافوی مورد وثیقه متعهدله به کل طلب خود نمی رسد متعهدله می تواند برای وصول مانده طلب طبق مقررات اجرائی راجع به اسناد ذمه از طریق اداره ثبت اقدام کند.

ماده 117 هرگاه مورد وثیقه واقعاً یا حکماً تلف شود، سند تابع مقررات اسناد ذمه ای خواهد بود.

ماده 118 تشخیص غیرقابل تجزیه بودن مال (منقول و غیرمنقول) مورد معامله یا مورد بازداشت به عهده اجراء است.

ماده 119 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 120 هرگاه بعد از ابلاغ اجرائیه به مدیون وقوع فوت بدهکار مستند به مدرک رسمی اعلام شود اجرا ضمن عملیات اجرائی اطلاعیه ای حاوی صدور اجرائیه و اینکه عملیات اجرایی در چه مرحله ای است به محل اقامت مدیون متوفی الصاق می کند چنانچه ابلاغ اجرائیه به مدیون از طریق درج در روزنامه به عمل آمده باشد اطلاعیه موصوف یک نوبت در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک به محل، آگهی می شود. در این صورت تنظیم صورتمجلس مزایده و یا تنظیم سند انتقال و همچنین ثبت ملک در دفتر املاک به نام خریدار یا بستانکار محتاج به ارائه گواهی حصر وراثت نخواهد بود در مورد فوق هرگاه مال در مزایده به فروش برسد پرداخت مازاد به وراث موکول به ارائه گواهی حصر وراثت و گواهی دارائی است.

تبصره در صورت فوت مدیون در خلال عملیات اجرائی ادامه عملیات موکول به معرفی ورثه از طرف متعهدله خواهد بود.

فصل دهم در مزایده

ماده 121 در اجرای اسناد ذمه ای یا وثیقه پس از ارزیابی مال و قطعیت آن با رعایت نکات ذیل آگهی مزایده منتشر می گردد:

الف آگهی مزایده اموال غیرمنقول

در آگهی مزایده اموال غیرمنقول نکات زیر تصریح می شود:

1 نام و نام خانوادگی مالک.

2 محل و حدود و مقدار و توصیف اجمالی ملک.

3 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.

4 تعیین اینکه مورد مزایده مشاع است یا مفروز.

5 تعیین اینکه ملک ثبت شده است یا نه.

6 اشاره به اینکه پرداخت بدهی های مربوط به آب، برق، گاز اعم از حق انشعاب و یا حق اشتراک و مصرف در صورتی که مورد مزایده دارای آنها باشد و نیز بدهی مالیاتی و عوارض شهرداری و غیره تا تاریخ مزایده اعم از اینکه رقم قطعی آن معلوم شده یا نشده باشد به عهده برنده مزایده است.

7 روز و محل و ساعت شروع و ختم مزایده.

8 قیمتی که مزایده از آن شروع می شود.

ب آگهی مزایده اموال منقول

در آگهی مزایده اموال منقول نکات زیر تصریح می شود:

1 نوع اموال مورد مزایده و توصیف اجمالی آن.

2 روز و محل و ساعت شروع و ختم مزایده.

3 قیمتی که مزایده از آن شروع می شود.

ماده 122 آگهی مزایده در یک نوبت در روزنامه کثیرالانتشار محل و اگر در محل نباشد در روزنامه کثیرالانتشار نزدیک ترین به محل، منتشر و فاصله انتشار تا روز مزایده نباید از 15 روز کمتر باشد و علاوه بر این آگهی، آگهی الصاقی تهیه و به محل وقوع ملک، محل مزایده، ابنیه عمومی از قبیل شهرداری، بخشداری، فرمانداری، نیروی انتظامی، دادگستری و ثبت اسناد محل الصاق می شود.

در مورد اموالی که به کمتر از ده میلیون ریال به مزایده گذاشته می شود، فقط آگهی الصاقی کافی است.

ماده 123 هرگاه مورد وثیقه چند ملک باشد که در نقاط مختلف کشور قرار دارند آگهی مزایده در همه نقاط مذکور الصاق می شود و در آگهی تصریح می گردد که جلسه مزایده در اجرای ثبت محل تنظیم سند که شهر .... است تشکیل خواهد شد.

ماده 124 هرگاه مال مورد مزایده بیمه باشد باید در آگهی مزایده این نکته اعلام گردد و در صورتی که مال مورد مزایده به دیگری واگذار می شود باید به بیمه گر اعلام گردد.

ماده 125 پس از مزایده در صورت وجود مازاد، برنده مزایده می تواند وجوه پرداختی موضوع فراز 6 بند الف ماده 121 این آئین نامه را از محل مازاد مذکور مسترد نماید.

در صورتی که مورد مزایده به بستانکار واگذار می شود کلیه هزینه های مذکور از بستانکار دریافت و جزء مطالبات وی محسوب خواهد شد و به موجب همان اجرائیه قابل وصول است.

تبصره هرگاه آگهی مزایده برخلاف ماده 121 الی 124 باشد قبل از تنظیم و امضاء صورتمجلس مزایده به دستور رئیس ثبت آگهی تجدید می گردد.

ماده 126 مزایده حضوری است و در یک جلسه از ساعت 9 تا 12 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 درصورتی 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 127 اجراء علاوه بر دفاتر اداری لازم دارای دفاتر زیر خواهد بود:

دفتر مختومه و دفتر اوقات مزایده.

ماده 128 رئیس و کارمندان اداره ثبت محل و اجراء مباشرین فروش و نماینده دادستان حق شرکت در مزایده به عنوان مشتری به طور مستقیم یا غیرمستقیم را نخواهد داشت.

ماده 129 شرکت در جلسه مزایده برای عموم آزاد است و جلسه مزایده با حضور رئیس اداره یا مسئول اجراء و متصدی مزایده و نماینده دادستان تشکیل خواهد شد.

در مزایده اموال منقول مأمور اجرای مربوطه به جای مسئول اجرا یا رئیس اداره شرکت می نماید.

ماده 130 مسئول مزایده باید وقت مزایده را در پیش نویس آگهی مزایده تعیین، با قید روز و ساعت در دفتر اوقات مزایده یادداشت کند.

ماده 131 حق مزایده (حق حراج) طبق آئین نامه مخصوص و سایر مقررات مربوط در صورت انجام شدن مزایده دریافت و جزء درآمد عمومی به خزانه داری کل تحویل می شود.

ماده 132 مسئول یا متصدی مزایده باید وجوه حاصل از فروش را همه روزه به بانک ملی تحویل داده قبض رسید آن را با صورت فروش فوراً به اجراء تسلیم و رسید بگیرد.

ماده 133 کتب و رسالات و مقالات خطی صاحب اثر قابل بازداشت و مزایده نیست مگر با رضایت وی.

ماده 134 مزایده اموال ضایع شدنی و حیوانات که برای استیفای طلب معرفی می شود به دستور مسئول اجرا بلافاصله و بدون تشریفات در محل بوسیله مأمور اجرا و با حضور نماینده دادستان و نظر کارشناس رسمی یا خبره محلی به عمل می آید.

ماده 135 صورتمجلس مزایده باید به امضاء مسئولین امر و نماینده دادستان و خریدار و نیز مدیون و دائن یا نمایندگان آنان در صورت حضور برسد.

ماده 136 فروش مال به نسیه جایز نیست مگر اینکه متعهدله فروش به نسیه را قبول و مدیون نیز مازاد را نقداً دریافت و یا نسبت به مازاد نسیه را قبول نمایند در هر دو صورت خود مسئول وصول خواهند بود و حق مزایده، نقداً دریافت می شود.

ماده 137 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 اجراء و دستور تهیه پیش نویس سند انتقال و ثبت و امضاء آن در دفتر اسناد رسمی طبق مقررات در مورد اموال منقول و غیرمنقول با رئیس ثبت محل می باشد.

ماده 138 در موارد زیر فروش از درجه اعتبار ساقط است و باید آگهی مزایده طبق مقررات تجدید شود:

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

2 هرگاه بدون جهت قانونی مانع خرید کسی شوند و یا بالاترین قیمتی را که پیشنهاد شده است رد کنند.

3 در صورتی که مزایده بدون حضور نماینده دادسرا به عمل آید.

4 در صورتی که مباشرین فروش و کارمندان اداره ثبت در خرید شرکت کرده باشند.

ماده 139 اموال منقول پس از وصول حق الاجرا و حق مزایده بلافاصله در جلسه مزایده تحویل خریدار شده و یک نسخه از صورتمجلس 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 140 در مورد مال غیرمنقول پس از انجام مزایده باید اجرا ظرف 48 ساعت پرونده را فهرست و منگنه کرده پیوست گزارش برای صدور سند انتقال نزد رئیس ثبت بفرستد. تبصره پس از تنظیم سند انتقال اجرائی در دفتر اسناد رسمی اداره ثبت محل به درخواست خریدار یا بستانکار مکلف به تخلیه و تحویل مورد معامله طبق مقررات خواهدبود.

ماده 141 هرگاه بستانکار با وصول قسمتی از طلب خود تقاضای فک رهن از برخی وثایق را بنماید اداره ثبت با وصول حقوق اجرائی براساس میزان وصولی بستانکار مراتب را جهت فک رهن از وثایق مذکور به دفتر اسناد رسمی مربوطه اعلام می نماید.

ماده 142 در مورد معاملات رهنی هرگاه بدهکار و راهنین متعدد بوده و تاریخ ابلاغ اجرائیه به آنان متفاوت باشد برای هر یک از آنها تاریخ ابلاغ مؤخر مبداء احتساب 10 روز می باشد.

ماده 143 عملیات مزایده جز در موارد ذیل متوقف نخواهد شد: 1 وصول حکم یا دستور موقت یا قرار توقیف عملیات اجرائی.

2 اعتراض به نظریه رئیس ثبت تا صدور رأی هیأت نظارت.

3 رأی هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت بر ابطال عملیات اجرائی.

4 پرداخت کلیه مطالبات بستانکار و حقوق اجرائی.

ماده 144 هرگاه مورد مزایده رقبات متعدد باشد اگر برای هر یک از رقبات خریدار جداگانه پیدا شود و جمع مبلغ خرید بیشتر از طلب بستانکار باشد اقدام به فروش و تنظیم صورتمجلس خواهد شد و در صورتیکه حاصل فروش بعضی از رقبات کافی برای پرداخت بدهی گردد، از تنظیم صورتمجلس مزایده نسبت به بقیه خودداری می شود و در این مورد بدهکار می تواند برای فروش یک یا بعضی از رقبات رعایت تقدم را تقاضا کند خرید در این قبیل موارد کلاً نقدی است و خریداران باید وجه نقد تحویل و یا بستانکار معادل طلب خود فروش نسیه را قبول کند که در این صورت شخصاً مسئول وصول طلب از خریدار خواهد بود.

تبصره چنانچه مورد مزایده اموال منقول باشد، درخواست مدیون برای تقدم و تأخر فروش پذیرفته می شود.

ماده 145 در کلیه معاملات مذکور در ماده 34 اصلاحی قانون ثبت بدهکار می تواند با تودیع کلیه بدهی خود اعم از اصل و سود و خسارت قانونی به حساب سپرده ثبت و تسلیم مدارک تودیعی به دفترخانه تنظیم کننده سند موجبات فسخ و فک سند را فراهم کند. در صورت صدور اجرائیه گواهی اداره اجراء مبنی بر بلامانع بودن فک و فسخ معامله ضروری خواهد بود. هر بستانکاری که حق بازداشت اموال بدهکار را دارد نیز می تواند کلیه بدهی موضوع سند و حقوق اجرائی را پرداخت و تقاضای استیفای حقوق خود را از اداره ثبت بنماید.

ماده 146 در کلیه معاملات مذکور در ماده 34 اصلاحی قانون ثبت بستانکاری که حق درخواست بازداشت اموال بدهکار را دارد و بخواهد کلیه بدهی موضوع سند و حقوق اجرائی را (در صورت صدور اجرائیه) بپردازد مورد معامله در ازاء هر دو بدهی و متفرعات قانونی به محض پرداخت مزبور در بازداشت خواهد بود و مراتب در دفتر بازداشتی منعکس می شود و در این صورت مراتب ذیل باید رعایت شود:

1 در صورت صدور اجرائیه با پرسش از اجراء مربوطه میزان بدهی و خسارات و حقوق اجرائی را تعیین و سپس با ایداع آن در صندوق ثبت قبض آن را به اجراء تحویل و تقاضای فسخ سند را خواهد کرد.

2 اجراء مکلف است در صورتی که تمامی دین و خسارات و حقوق اجرائی پرداخت شده باشد مراتب را برای فسخ سند به دفترخانه اسناد رسمی تنظیم کننده سند اعلام و به واحد ثبتی مربوطه نیز اطلاع بدهد که رقبه مورد معامله به سود تودیع کننده وجه بازداشت شده است و در صورتی که پرونده اجرائی تودیع کننده مذکور در همان اجراء در جریان باشد بلافاصله مراتب بازداشت را در دفاتر مربوطه منعکس کند و اگر پرونده در آنجا نباشد باید گواهی لازم دایر به تودیع وجه و صدور دستور فسخ با ذکر مبلغ تودیعی و نام پرداخت کننده و شماره نامه ای که ضمن آن بازداشت به واحد ثبتی اعلام شده صادر و به متقاضی تسلیم دارد.

3 هرگاه نسبت به مورد معامله اجرائیه صادر نشده باشد باید ذینفع با مراجعه به دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند و با اطلاع از بدهی تمام آن را در صندوق ثبت سپرده و رسید آن را به دفترخانه تسلیم دارد، دفتر اسناد رسمی مکلف است اگر تمام دین سپرده شده باشد نسبت به فسخ سند به شرح فوق اقدام و گواهی لازم دایر به ایداع وجه و فسخ معامله با ذکر نام پرداخت کننده و مبلغ سپرده صادر و به متقاضی تسلیم دارد.

4 در موردی که پرونده اجرائی در دایره دیگری در جریان است و یا سند مربوط منتهی به صدور اجرائیه نشده، ذینفع باید گواهی مربوط را به دایره اجرائی که پرونده در آن دایره در جریان است تسلیم و درخواست بازداشت ملک را بکند. دایره اخیرالذکر مکلف است بلافاصله دستور بازداشت ملک را صادر کند.

5 هرگاه مورد معامله در جریان عملیات اجرائی باشد و منتهی به صورت مجلس قطعی مزایده و یا صدور سند انتقال اجرائی نشده باشد. با سپردن وجه از طرف بدهکار یا بازداشت کننده مقدم مازاد مورد وثیقه، سند، فسخ و پرونده اجرائی مختومه می گردد و مراتب به دفترخانه تنظیم کننده سند اعلام می گردد که موضوع را در ملاحظات ثبت سند قید نماید.

6 در موارد مذکور در ماده فوق و ماده 145 هرگاه منافع مال مورد معامله حق سکنی بوده و به بستانکار منتقل شده باشد باید حق نامبرده تا آخر مدت مذکور در سند رعایت شود.

فصل یازدهم تخلیه و ختم عملیات اجرائی

ماده 147 در انتقال قطعی ملک هرگاه اجرائیه تخلیه صادر گردد و ثالث به موجب سندرسمی اجاره در ملک موردتخلیه ساکن باشد اجراء ثبت از تخلیه ملک خودداری می نماید.

تبصره 1 در محل هائی که قانون روابط موجر و مستأجر اجرا می شود اجاره نامه غیررسمی از جهت تخلیه در حکم سند رسمی است.

تبصره 2 در مواردیکه سکونت شخص ثالث مستند به سند رسمی یا عادی اجاره نباشد اجرای ثبت مکلف به تخلیه است.

ماده 148 هرگاه مورد وثیقه سهم مشاع از ملک باشد لیکن با توافق به تصرف مرتهن در قسمت مفروز از ملک رضایت داده باشند اجرا سند از جهت تخلیه مال مورد رهن به تخلیه مورد تصرف خواهد بود.

ماده 149 هرگاه در سند وثیقه سلب حق انتقال منافع از متعهد شده باشد، تخلف متعهد مانع تخلیه وثیقه به نفع برنده در مزایده نخواهد بود و لو آنکه ثالث به موجب سند رسمی در تاریخ موخر وثیقه را اجاره گرفته باشد.

ماده 150 هرگاه وثیقه پلاک معین و بنای واقع در آن باشد و بعداً معلوم شود که قسمتی از بنا روی زمین مجاور که متعلق به غیر است قرار گرفته است تخلیه و تحویل قسمتی از بنا که از پلاک مذکور به خارج تجاوز کرده است مدلول سند نبوده و از صلاحیت ادارات ثبت خارج است.

ماده 151 هرگاه موقع تحویل معلوم شود که شخص یا اشخاص ثالث بدون مجوز در آن احداث اعیان کرده اند تحویل مورد وثیقه به وسیله اجرا ثبت با وضع موجود اشکال ندارد.

ماده 152 تحویل اگر به طور مطلق در سند ذکر شده باشد محمول به تخلیه است.

ماده 153 مأمور اجرا در مورد تخلیه ملک باید با حضور نماینده دادستان و در صورت لزوم با حضور مأمور انتظامی طبق مقررات اقدام نماید عدم حضور متعهد و بستگان و خادمینش مانع تخلیه نخواهد بود و اگر اموالی در محل موردتخلیه وجود داشته باشد صورت تفصیلی آن را برداشته و حتی الامکان در همان محل در مکان محفوظی گذارده و درب آن را مهر و موم می کند و یا آن را به متعهدله یا امینی سپرده و رسید دریافت نماید.

تبصره 1 در مورد فوق بستانکار یا امین حق مطالبه حق الحفاظه را دارد.

تبصره 2 پس از اینکه اموال به حافظ سپرده شد، به درخواست متعهدله، اجرا به مالک اموال اخطار می نماید که ظرف مدت یک ماه به اجرا مراجعه و اموال خود را تحویل بگیرد والاّ طبق مقررات، اموال ارزیابی و به مزایده گذاشته خواهد شد و وجه حاصله به صندوق ثبت واریز تا در صورت مراجعه و پس از کسر هزینه های اجرائی، وجه به مالک اموال مسترد گردد. در صورت عدم وجود خریدار در مزایده، حفاظت کماکان ادامه خواهد یافت.

ماده 154 اداره ثبت محل در موقع تخلیه عین مستاجره و همچنین ختم پرونده های اجرائی باید مراتب تخلیه و ختم پرونده را به دفاتر اسناد رسمی مربوطه اعلام دارند که در ستون ملاحظات ثبت دفتر قید و اقدام لازم معمول گردد.

ماده 155 ختم عملیات 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 عملیات اجرائی تاریخ تنظیم صورتمجلس مزایده خواهد بود.

فصل دوازدهم هزینه های اجرائی

ماده 156 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 157 حق الاجرا از هر اداره یا دایره یا شعبه که وصول می شود به حساب درآمد عمومی منظور و یک نسخه از قبض صادر شده به اداره صادرکننده اجرائیه ارسال می شود.

ماده 158 در هر پرونده اجرائی برابر ماده 131 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 1 چنانچه بدهکار از تاریخ ابلاغ اجرائیه ظرف مدت 10 روز مفاد آن را بموقع اجرا بگذارد از پرداخت حق الاجرا معاف خواهد بود.

تبصره 2 هرگاه بدهکار قبل از تنظیم و امضاء صورتمجلس مزایده نسبت به پرداخت تمام بدهی خود اقدام نماید نصف حق الاجرا وصول می شود.

ماده 159 هرگاه سند معامله معارض اشتباهاً منتهی به صدور اجرائیه و ابلاغ شده باشد مادام که حکم قطعی بر اعتبار سند صادر نشده است حق الاجرا تعلق نمی گیرد.

ماده 160 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 131 قانون ثبت از این حکم مستثنی است.

ماده 161 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 162 به خسارت تأخیر حق الاجرا تعلق می گیرد و همین طور است حق الوکاله اگر جزو مدلول سند باشد.

ماده 163 ابراء ذمه متعهد، بعضاً یا کلاً پس از ابلاغ اجرائیه موجب سقوط ذمه متعهد از حق الاجرا نمی شود و برابر تبصره ماده 131 قانون ثبت باید وصول شود.

ماده 164 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 165 هرگاه محرز شود که متعهد در تاریخ ابلاغ اجرائیه ورشکسته یا محجور بوده است حق الاجرا تعلق نمی گیرد.

ماده 166 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 167 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 8 ماده 25 قانون ثبت اصلاحی سال 1351 قطعی است.

ماده 168 مادام که مزایده صحیحاً واقع نشده حق مزایده تعلق نمی گیرد.

فصل سیزدهم شکایت از عملیات اجرائی و طرز رسیدگی به شکایات

ماده 169 عملیات اجرائی بعد از صدور دستور اجرا (مهر اجرا شود) شروع و هر کس (اعم از متعهد سند و هر شخص ذینفع) که از عملیات اجرائی شکایت داشته باشد می تواند شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه مدارک به رئیس ثبت محل تسلیم کند و رئیس ثبت مکلف است فوراً رسیدگی نموده و با ذکر دلیل رأی صادر کند. نظر رئیس ثبت به هر حال برابر مقررات به اشخاص ذینفع ابلاغ می شود و اشخاص ذینفع اگر شکایتی از تصمیم 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 تا قضیه برابر بند 8 ماده 25 اصلاحی قانون ثبت در هیأت نظارت طرح و رسیدگی شود.

ماده 170 در مورد اعتراض به نظر رئیس ثبت بایستی رونوشت کامل یا فتوکپی مدارک ذیل به ضمیمه گزارش جامع و صریح و مشروح ثبت محل از جریان پرونده و موضوع شکایت به نحوی که محتاج به تکرار مکاتبه نباشد به هیأت نظارت فرستاده شود:

1 رونوشت کامل یا فتوکپی اعتراض نامه ذینفع و ضمائم آن به عملیات اجرائی.

2 رونوشت کامل یا فتوکپی گزارش رئیس یا ممیز اجرا که مستند نظر رئیس ثبت بوده است.

3 رونوشت کامل یا فتوکپی نظر رئیس ثبت.

4 رونوشت کامل یا فتوکپی شکایت نامه ذینفع و ضمائم آن از نظر رئیس ثبت.

5 رونوشت کامل یا فتوکپی برگ یا برگ هائی از پرونده اجرائی که مربوط به موضوع شکایت است.

ماده 171 هرگاه هیأت نظارت محتاج به توضیحاتی از اجرا یا طرفین قضیه باشد، می تواند توضیحات لازم را بخواهد.

ماده 172 پس از تنظیم و امضاء صورتمجلس مزایده، شکایت از عمل اجراء از کسی مسموع نیست. این امر مانع از آن نمی شود که هرگاه قبل از تنظیم و امضاء سند انتقال یا تحویل مال، رئیس ثبت محل عمل اجراء را مخالف قانون تشخیص دهد رأی بر تجدید عمل اجرائی داده و رأی صادره برابر ماده 169 این آئین نامه به اشخاص ذینفع ابلاغ و قابل شکایت و رسیدگی در هیأت نظارت است.

فصل چهاردهم امور متفرقه

ماده 173 مدیرکل ثبت استان می تواند وظایف رئیس ثبت را در امور مربوط به اجرای مفاد اسناد رسمی به معاون او و یا کارمند دیگری به موجب ابلاغ مخصوص واگذار کند و این واگذاری از رئیس ثبت سلب صلاحیت نمی کند.

تبصره در مدت مرخصی استحقاقی یا استعلاجی رئیس ثبت، معاون او تکالیف رئیس ثبت در کلیه امور مربوطه به اجرای مفاد اسناد رسمی اعم از صدور دستور اجرا و امور مربوطه به سایر عملیات اجرائی را عهده دار خواهد بود و نیازی به صدور ابلاغ استانی ندارد ولی در واحدهای ثبتی که فاقد معاون است باید برای عضو ارشد ابلاغ کفالت صادر شود.

ماده 174 در مورد مطالبات وزارت دارائی و سازمان تأمین اجتماعی صلاحیت اقدام با مراجع مذکور است و ادارات ثبت باید از اقدام اجرائی خودداری کنند.

ماده 175 در مورد مطالبات بانک ها تشخیص اینکه از مبلغ پرداختی مدیون چه مقدار بابت اصل طلب می باشد با بستانکار است اگر مدیون نسبت به تشخیص بستانکار معترض باشد مرجع رفع اختلاف دادگاه صلاحیت دار خواهد بود.

ماده 176 در احتساب مواعد در کلیه فصول این آئین نامه روز ابلاغ و روز اقدام محسوب نخواهد شد و اگر آخرین روز مهلت اقدام تعطیل باشد، تعطیل به حساب نمی آید و روز بعد از تعطیل آخرین روز مهلت خواهد بود.

ماده 177 قراردادهایی که طرفین نسبت به پرونده اجرائی در حضور مدیر ثبت یا مسئول اجرا یا مأمورین اجرای پرونده در حدود صلاحیت قانونی آن ها منعقد می نمایند معتبر و قابل ترتیب اثر است.

ماده 178 در اجرای ماده 709 قانون مدنی ضامن که در اثر عملیات اجرایی بدهی مضمون عنه را پرداخته است وقتی می تواند به استناد سند ضمان (مستند پرونده اجرایی) اجرائیه را تعقیب کند که حق مراجعه ضامن به مدیون اصلی در سند مزبور ذکر شده باشد.

ماده 179 اجرائیه برگ وثیقه انبارهای عمومی مطابق ماده 10 تصویب نامه انبارهای عمومی اصلاحی در تاریخ 2/10/1340 روی اوراق اجرائی اسناد وثیقه از ثبت محل صادر می گردد و ضمائم درخواست نامه اجرائی و نیز عملیات اجرائی تابع مقررات راجع به انبارهای عمومی خواهد بود.

ماده 180 برای اجرائیه های راجع به قانون الحاق ماده 10 مکرر و 2 تبصره به قانون تملک آپارتمان ها مصوب 1351 و اصلاحات بعدی باید اوراق زیر به ضمیمه تقاضانامه اجرایی به اجرای ثبت محل تسلیم شود و در تقاضانامه قید گردد که بدهکار در مدت مقرر گواهی تقدیم دادخواست اعتراض به محکمه را تسلیم نکرده است:

1 تقاضانامه مخصوص صدور اجرائیه.

2 رونوشت اظهارنامه ابلاغ شده به مالک یا استفاده کننده.

3 رونوشت مدارک مثبت سمت مدیر یا هیأت مدیران و صورت ریز سهم مالک از هزینه های مشترک.

ماده 181 برای تقاضای صدور اجرائیه بابت عوارض شهرداری موضوع ماده 77 قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب 27/11/1345 باید اوراق زیر به ثبت محل تسلیم شود:

1 درخواست نامه مخصوص صدور اجرائیه.

2 رونوشت مصدق رأی کمیسیون حل اختلاف.

3 اخطاریه ابلاغ شده رأی مذکور به مؤدی.

ماده 182 درمواردی که شهرداری به استناد ماده 77 قانون شهرداری مصوب 1334 و مواد 8 13 قانون نوسازی و عمران شهری مصوب 1347 و تبصره 1 آن و مواد دیگر از قانون شهرداری از اداره ثبت درخواست صدور اجرائیه می نماید باید دلیل قطعیت رأی مذکور در مواد یادشده را نیز اعلام دارد.

ماده 183 درخواست اجرای چک از ثبت محلی که بانک طرف حساب صادرکننده چک در آن محل واقع است به عمل می آید برای صدور اجرائیه درمورد چک باید اوراق زیر به ثبت محل تسلیم شود:

1 تقاضانامه مخصوص صدور اجرائیه.

2 اصل و فتوکپی مصدق چک و برگشتی آن.

تبصره درخواست اجرای چک های صادره از شعب بانکهای ایرانی خارج از کشور در اجرای ثبت تهران به عمل می آید.

ماده 184 هرگاه چک نسبت به قسمتی از مبلغ آن بدون محل باشد، دارنده چک نسبت به باقی مانده حق صدور اجرائیه دارد.

ماده 185 هرگاه گواهینامه های متعدد و متعارض از بانک صادر گردد صدور اجرائیه موکول به رفع تعارض از همان بانک است.

ماده 186 دعوی صادرکننده چک درمورد مطالبی که گاهی به عنوان بابت... در متن چک نوشته می شود و همچنین مطالب مذکور در ظهر چک درمورد ظهرنویس در اداره ثبت قابل رسیدگی نمی باشد و فقط وجه مرقوم در چک قابل صدور اجرائیه در اداره ثبت می باشد.

ماده 187 اعلام جرم علیه صادرکننده چک بی محل به مقامات صلاحیت دار مانع درخواست صدور اجرائیه برای وصول وجه چک از طریق اداره ثبت نخواهد بود مگر اینکه دستوری در این باره از طرف مقامات قضائی صادر شود.

ماده 188 اگر عدم پرداخت وجه چک به علت عدم مطابقت امضای زیر چک با امضای کسی که حق صدور چک را دارد و هم چنین فقدان مهر در اشخاص حقوقی باشد در اداره ثبت اجرائیه صادر نخواهد شد.

ماده 189 دارنده چک که حق تقاضای صدور اجرائیه دارد اعم است از کسی که چک در وجه او صادر گردیده یا به نام او ظهرنویسی شده یا حامل چک (درمورد چک های در وجه حامل).

ماده 190 درصورتی که چک به وکالت یا نمایندگی از طرف حساب صادرشده باشد صادرکننده چک و صاحب حساب متضامناً مسئول پرداخت وجه چک بوده و به تقاضای بستانکار اجرائیه علیه آنها براساس تضامن صادر می شود.

ماده 191 درمواردیکه صاحبان حساب متعدد بوده و چک با امضای احدی از آنان باشد اجرائیه علیه امضاءکننده نسبت به مبلغ چک صادر می گردد.

ماده 192 درمورد چک های وعده دار اجرائیه پس از سررسید صادر خواهد شد.

ماده 193 پس از صدور اجرائیه چک دارنده چک می تواند ضمن اعلام انصراف از تعقیب عملیات اجرائی مطالبه استرداد لاشه چک را بکند دراین صورت اگر اجرائیه ابلاغ شده باشد، حق الاجرا را باید بپردازد و در این مورد پرونده مختومه محسوب است.

ماده 194 صدور اجرائیه نسبت به آراء داوری بورس اوراق بهادار وفق ماده 18 قانون تأسیس بورس اوراق بهادار تهران مصوب 1345 و ماده 10 آئین نامه اجرائی آن بعمل می آید.

ماده 195 هر یک از شرکت های تعاونی روستائی و اتحادیه های تعاونی روستائی و شرکت های تعاونی کشاورزی و اتحادیه های تعاونی کشاورزی که درخواست صدور اجرائیه به استناد اسناد تنظیمی با وام گیرندگان بر طبق ماده 11 قانون تشکیل بانک تعاون کشاورزی ایران مصوب سال 1348 و تبصره 63 ماده واحده قانون بودجه اصلاحی سال 1352 و بودجه سال 1353 کل کشور و اصلاحات بعدی دارند باید یک نسخه از سند تنظیم شده طبق فرم مخصوص را به انضمام رونوشت آن به اداره ثبت بفرستند.

اداره ثبت پس از ملاحظه اصل سند و تطبیق رونوشت آن درصورتی که بانک مطالبه نماید اصل سند را مسترد خواهد نمود.

ماده 196 درصورتی که استفاده کنندگان از آب از پرداخت بهای آب خودداری نمایند، اگر قراردادی بین آنها و سازمان ها و شرکت های آبیاری که بیش از پنجاه درصد سهام آن متعلق به دولت است منعقدشده باشد طبق همان قرارداد و درصورت نبودن قرارداد و عدم تواقق برابر رأی کمیسیون مذکور در ماده واحده مصوب سال 1346 قانون وصول بهای آب سازمان ها و شرکت های تابع وزارت آب و برق که قطعی است اداره ثبت محل برابر این آئین نامه به تقاضای مرجع وصول کننده آب بها اجرائیه صادر خواهد نمود و مرجع متقاضی باید یک نسخه از قرارداد یا رأی کمیسیون و رونوشت مصدق یا فتوکپی آنها را به انضمام مطالبه نامه و تقاضای صدور اجرائیه به اداره ثبت محل ارسال دارد. اصل رأی یا قرارداد پس از مقابله و تصدیق برابری با اصل به متقاضی رد می شود.

ماده 197 درمورد تقاضای صدور اجرائیه برای وصول آب بها طبق ماده 53 قانون آب و نحوه ملی شدن آن مصوب سال 1347 و مواد 33 و 34 قانون توزیع عادلانه آب مصوب 1361 و اصلاحات بعدی آن در نقاطی که دستور اجرای قانون داده شده است، مسئول منطقه یا ناحیه آبیاری یک نسخه از اخطاریه ابلاغ شده موضوع تبصره 6 ماده مذکور را به انضمام تقاضانامه ای که برطبق ماده یادشده تنظیم می نماید جهت صدور اجرائیه به اداره ثبت محل خواهد فرستاد.

ماده 198 ادارات ثبت مکلفند وفق ماده 17 آئین نامه اجرائی قانون استقلال شرکتهای توزیع نیروی برق در استانها مصوب 13/3/1386 و ماده 18 آئین نامه اجرائی قانون آب و برق خوزستان مصوب 1339 درمورد وصول بهاء برق و سایر مطالبات از مشترکین پس از وصول تقاضا مبادرت به صدور اجرائیه نمایند.

ماده 199 قراردادهای عادی که بین بانکها و مشتریان در اجرای ماده 15 قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب 1362 و الحاق چهار تبصره به آن در سالهای 1365 و 1376 مبادله می گردد در حکم سند رسمی بوده و درصورتیکه طرفین در مفاد آن اختلافی نداشته باشند با تقاضای بستانکار ادارات ثبت مکلف به صدور اجرائیه و ادامه عملیات اجرائی طبق آئین نامه اجرای اسناد رسمی می باشند.

ماده 200 صدور اجرائیه جهت تخلیه فروشگاهها و غرفه های احداثی در پایانه ها و مجتمع های خدمات رفاهی بین راهی به استناد تبصره 4 قانون اصلاح قانون تأسیس شرکت های سهامی خاص پایانه های عمومی وسیله نقلیه باربری مصوب 1367 و تبصره 2 ماده 4 آئین نامه موضوع تبصره 4 قانون فوقالذکر مصوب 26/1/1375 با اجرای ثبت محل خواهد بود اجرای ثبت مکلف به صدور اجرائیه و تخلیه مورد اجاره طبق مقررات مربوطه خواهد بود.

ماده 201 درمواردیکه متعهد در اجرای ماده 17 قانون گذرنامه مصوب سال 1351 ممنوع الخروج گردیده باشد چنانچه شخص ممنوع الخروج بنا به ضرورت بخواهد برای یک نوبت حداکثر به مدت 6 ماه از کشور خارج شود خود یا اشخاص ثالث می بایست ملکی را جهت تضمین مراجعت مدیون به کشور معرفی و درصورتیکه ملک در رهن و یا بازداشت نباشد، پس از ارزیابی توسط کارشناس رسمی و قطعیت آن صورتمجلسی با حضور رئیس ثبت، رئیس و یا مسئول اجرا تنظیم و مراتب جهت بازداشت ملک و انعکاس در سوابق ثبتی به اداره ثبت مربوطه اعلام می گردد و بدیهی است درصورت مراجعت متعهد و معرفی خود ظرف مهلت مقرر از ملک مذکور رفع توقیف شده و ممنوع الخروجی برقرار می شود در غیراینصورت بدون رعایت مستثنیات دین طلب بستانکار و حقوق اجرایی با فروش ملک مذکور از طریق مزایده استیفاء خواهد شد.

ماده 202 وظایفی که در این آئین نامه به عهده رئیس ثبت محل واگذار شده است در واحدهای ثبتی استان تهران که فاقد اجرا می باشد به معاون مدیر کل ثبت استان تهران در اجرای اسناد رسمی محول می گردد.

ماده 203 با تصویب این آئین نامه، آئین نامه های قبلی لغو می شود.

منبع : سایت قوانین مجلس

<https://rc.majlis.ir/fa/law/show/134327>

[اقتصادی](file:///F:\economy) / [تعاون و اشتغال](file:///F:\economy\occupation)

12:20 1400-4-9

### 70 درصد پرونده های قضایی مربوط به اسناد «عادی» است

مدیرکل ثبت شرکت ها گفت: 70 درصد از پرونده های قوه قضائیه مربوط به سندهای عرفی و غیررسمی است.



مهدی اقبال در گفت وگو با خبرنگار اقتصادی خبرگزاری فارس، در مورد صدور سندهای تک برگی و الکترونیکی چقدر در کاهش تعرض به زمین های کشاورزی و منابع طبیعی مؤثر است، گفت: صدور سند رسمی یک الزامی به شمار می رود که باید اسناد مالکیت [به صورت](https://search.farsnews.ir/?q=به%20صورت&o=on)رسمی و الکترونیکی صادر شود.

وی همچنین گفت: طبق ماده 29 قانون تخلفات راهنمایی و رانندگی سند رسمی خودرو همان [سندی](https://search.farsnews.ir/?q=سندی&o=on)است که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می شود و به هیچ وجه برگه سبز خودرو به عنوان انتقال قطعی مالکیت خودرو پذیرفته نمی شود.

مدیرکل ثبت شرکت ها اظهار داشت: البته دوستان ناجا می گویند برگه سبز به عنوان سند مالکیت است اما نظر قانون گذار به موجب ماده 29 قانون تخلفات راهنمایی و رانندگی می گوید برای انتقال قطعی خودرو باید سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود.

\* 70 درصد از پرونده هاق قضایی مربوط به سند عرفی است

اقبال همچنین گفت: در مورد املاک هم هرچه تبلیغ کنیم که سند رسمی و تک برگ صادر شود، میزان پرونده های شکایت در قوه قضائیه کمتر می شود. در حال حاضر 70 درصد از پرونده های قضایی در دادگاه ها مربوط به پرونده های مالکیت است که با اسناد عرفی اصطلاحا قولنامه و مبایعه نامه انجام می شود و 80 درصد اسناد زمین ها سند عرفی و غیررسمی است که عمدتا مشکلاتی مانند فروش مال غیر پیش می آید و باعث اختلاف در پرونده قضایی می شود.

وی افزود: اگر سند رسمی و تک برگ صادر شود، میزان پرونده ها در شعب دادگاه ها کم می شود.

به گفته مدیرکل اسناد رسمی شرکت ثبت اسناد طبق مصوبه اخیر [مجلس شورای اسلامی](https://www.farsnews.ir/special/مجلس%20شورای%20اسلامی)الزام به سند رسمی هم برای خودرو و املاک تصویب شده و امیدواریم با این مصوبه میزان پرونده های قضایی کاهش پیدا کند.

به گزارش فارس، سند «عرفی» یا «عادی» به هر نوع سندی اطلاق می شود که به ثبت رسمی نرسیده باشد و در واقع هر نوع سندی غیر اسناد ثبتی، سند عرفی یا عادی خوانده می شود.

منبع : سایت خبرگزاری فارس

<https://www.farsnews.ir/news/14000409000311/>

### قولنامه املاک، عامل 25 درصد جرائم

05 اسفند 1399 - 12:01 [اخبار رسانه ها](file:///F:\fa\service\9\%d8%b1%d8%b3%d8%a7%d9%86%d9%87-%d9%87%d8%a7)[اخبار خواندنی](file:///F:\fa\service\1299\%d8%ae%d9%88%d8%a7%d9%86%d8%af%d9%86%db%8c)  
[](file:///F:\fa\news\1399\12\05\2458547\ÙÙÙÙØ§ÙÙ-Ø§ÙÙØ§Ú©-Ø¹Ø§ÙÙ-25-Ø¯Ø±ØµØ¯-Ø¬Ø±Ø§Ø¦Ù)

رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می گوید: «حدود 25 درصد از پرونده های قضایی به طور مستقیم یا غیرمستقیم ناشی از اسناد عادی و قولنامه ای است.»

[- اخبار رسانه ها -](file:///F:\fa\service\9\%d8%b1%d8%b3%d8%a7%d9%86%d9%87-%d9%87%d8%a7)

[به گزارش گروه رسانه های](https://www.tasnimnews.com/)[خبرگزاری تسنیم](https://www.tasnimnews.com)به نقل از [فرهیختگان](http://farhikhtegandaily.com/news/51990/%d9%82%d9%88%d9%84%d9%86%d8%a7%d9%85%d9%87-%d8%a7%d9%85%d9%84%d8%a7%da%a9%d8%8c-%d8%b9%d8%a7%d9%85%d9%84-25-%d8%af%d8%b1%d8%b5%d8%af-%d8%ac%d8%b1%d8%a7%d8%a6%d9%85/)، 89 سال پیش زمانی که در سال 1310 قانون ثبت ایران تصویب شد، قانون گذار هرگونه تنظیم سند را مستلزم ثبت آن در دفاتر ثبت اسناد رسمی می دانست. بر این اساس، دولت و مراجع قضایی مکلف بودند فقط کسی را مالک بشناسند که سند به نام او است. با این حساب، طبق این قانون، اسناد عادی و قولنامه نسبت به سند رسمی اعتباری نداشت. این قانون سال های سال اعتبار داشت اما بعدها شورای نگهبان به سند عادی اعتبار داد. سهولت در انعقاد قراردادها، درگیر نشدن با بروکراسی اداری، هزینه ناچیز انعقاد قرارداد، دور زدن قوانین ارث ومیراث، فرار مالیاتی، زمین خواری و تصرف غیرقانونی زمین و ملک و... باعث شد هرساله به تعداد کسانی که با اسناد عادی و قولنامه به عقد قرارداد می پرداختند، افزوده شود؛ اما حالا مشکلات قضایی و حقوقی ناشی از این تصمیم(پذیرفتن و اعتبار دادن به اسناد عادی و قولنامه در محاکم قضایی کشور) به قدری مشکل آفرین شده که حتی شخص اول قوه قضائیه نیز بزرگ ترین منتقد این وضعیت است و در ده ها سخنرانی و جلسه خواستار ساقط شدن اعتبار اسناد عادی و قولنامه شده و معتقد است تداوم آن بخش بزرگی از انرژی قوه قضائیه را گرفته است.

طبق آمارهایی که برخی از مسئولان قضایی کشور ارائه داده اند، حدود 60 تا 70 درصد دعاوی وارد شده به قوه قضائیه مربوط به املاک و زمین بوده و 25درصد از کل دعاوی کشور دقیقا از ناحیه اسناد عادی و قولنامه ای است. در همین راستا در سال 1395 مجلس شورای اسلامی درصدد برآمد که با الهام از تجربه کشورهای دیگر اعتبار اسناد عادی و قولنامه را از میان بردارد. این طرح پس از چندین بار اصلاح، سرانجام در 31 اردیبهشت ماه سال جاری به تصویب مجلس رسید. با این حال شورای نگهبان طرح مذکور را رد کرده است. شورای نگهبان با این دیدگاه که از نظر شرعی کلیه معاملات رسمی و عادی دارای اعتبار بوده و باید در محاکم و ادارات پذیرفته شوند، زوال اعتبار معاملات غیررسمی را مغایر موازین شرع می داند. کارشناسان معتقدند بنا به اهمیت موضوع و در نظر داشتن مصالح قطعی نظام در جهت حفظ نظم حقوقی، پیشگیری از بروز جرایم و زمین خواری، صیانت از اعتبار معاملات، جلوگیری از فرار مالیاتی، کاهش دعاوی مربوط به املاک و زمین و نیز امکان اعمال حاکمیت دولت نسبت به اراضی و املاک، گریزی جز اصرار بر مصوبه مجلس و ارجاع این مصوبه به مجمع تشخیص مصلحت نظام وجود ندارد.

70 درصد پرونده های قضایی مربوط به املاک است

در مورد محاسن اسناد رسمی بسیار گفته شده است، نظم و انضباط، احساس آرامش در جامعه، تضمین حقوق مالکیت افراد، مبارزه با پولشویی و فرار مالیاتی ازجمله این موارد است. اما موضوع مهم تر دیگر، حجم بالای دعاوی وارد شده به قوه قضائیه است. در این خصوص آمارهای مختلفی از سوی مسئولان قوه قضائیه ارائه شده است. طبق اظهارات مهدی اقبال، مدیرکل دفتر مدیریت عملکرد و بازرسی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (در تاریخ 28 مهر 1399)، «درحال حاضر 60 تا 70 درصد از پرونده های مراجع قضایی مربوط به حوزه املاک است. کارشناسان ثبت و مدیران قوه قضائیه بر این موضوع تاکید دارند که یکی از دلایل اصلی تخلفات حوزه زمین و املاک و به ویژه زمین خواری، همین اسناد عادی یا قولنامه ای است که تنها در ایران اعتبار دارد. در مورد آثار مالی تخلفات حوزه املاک و زمین نیز همین قدر کافی است بدانیم طبق اظهارات قائم مقام وزیر راه و شهرسازی، در سال 95 حدود 328 هزار هکتار از اراضی ملی به ارزش 97 هزار میلیارد تومان که به تصرف زمین خواران درآمده بود، رفع تصرف شد. همچنین در سال 98 غلامحسین اسماعیلی، سخنگوی قوه قضائیه نیز در نشست خبری خود در مهرماه اعلام کرد؛ در 6 ماهه نخست سال 98 تنها در 20 استان به میزان 11 هزار میلیارد تومان از اراضی ملی رفع تصرف شده است.

قولنامه عامل 25 درصد از جرایم

نکته قابل تامل درخصوص دعاوی املاک این است که کارشناسان قضایی و مسئولان قوه قضائیه می گویند علاوه بر اینکه اعتبار دادن به اسناد عادی و قولنامه باعث شده مواردی همچون زمین خواری و تصرف غیرقانونی منابع طبیعی کشور افزایش یابد، در سویی دیگر، اعتبار دادن به قولنامه باعث شده بسیاری از معاملاتی که مردم انجام می دهند نیز با سوءاستفاده یکی از طرفین موجب تشکیل دعاوی در مراجع قضایی شود. برای مثال یکی از مشکلات انجام معاملات با اسناد عادی و وکالتی در حوزه ملک، فروش یک ملک به چند نفر است.

مشکل بعدی این است که چون با اسناد عادی معامله می شود و استعلامات قانونی آن انجام نمی شود، افراد سازنده از پرداخت عوارض شهرداری معاف می شوند و مالیات معوقه به عهده خریدار می افتد. علاوه بر آن، اگر خانه در رهن بانک باشد با اسناد عادی می توان به راحتی به افراد دیگر واگذار کرد اما با سند رسمی چنین اتفاقی نخواهد افتاد. مشکلات ناشی از عدم پذیرفتن اسناد عادی از سوی ورثه مورد دیگری است که موجب شکل گیری هزاران پرونده قضایی و هزاران دعوا و درگیری بین افراد شده است.

در همین خصوص آمارهایی که ذبیحالله خداییان، رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ارائه کرده بسیار قابل تامل است. خداییان می گوید: «حدود 25 درصد از پرونده های قضایی به طور مستقیم یا غیرمستقیم ناشی از اسناد عادی و قولنامه ای است.»

وی ادامه می دهد: «همین موضوع سبب شده تا درصد بالایی از دعاوی ورودی به قوه قضائیه ناشی از معامله با اسناد عادی باشد.» رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در بخش دیگری از سخنان خود با اشاره به سهم بالای قولنامه در دعاوی حقوقی می گوید: «براساس آمارها در سال 98 تعداد 128 هزار پرونده الزام به تنظیم سند رسمی مال غیرمنقول تشکیل شده، 75 هزار پرونده الزام به تنظیم سند خودرو، بیش از 33 هزار پرونده مربوط به اعلام بطلان معامله، 13 هزار پرونده ابطال مبایعه نامه مال غیرمنقول و 6 هزار پرونده مربوط به الزام به سند رسمی اجاره بوده است. به عبارتی در سال گذشته بیش از 200 هزار پرونده ناشی از اسناد عادی و قولنامه ای در محاکم قضایی تشکیل شده است.»

رئیس قوه قضائیه مهم ترین منتقد قولنامه

آنچه واضح است اینکه با توجه به حجم بالای پرونده های قضایی، حجم بالای تخلفات و حجم بالای اسناد ثبت شده در سازمان اسناد و املاک کشور، تنظیم اسناد رسمی و ثبت آن به صورت الکترونیکی می تواند راهبردی برای برون رفت از جرایم ثبتی باشد که امروزه اعتبار ویژه ای در تمام سیستم های حقوقی دنیا پیدا کرده است. در این خصوص تاکید ویژه رئیس جدید قوه قضائیه برای حل مشکلات این بوده که وی معتقد است حل مشکلات نظام قضایی ایران نیازمند یک نگاه ساختاری و اصلاح رویکردی است.

نگاهی به اظهارات سیدابراهیم رئیسی، رئیس فعلی قوه قضائیه نشان می دهد و معتقد است که یکی از مشکلات ساختاری قوه قضائیه، بحث اعتبار معاملات غیررسمی(قولنامه‎ای) است. ایشان حل این مشکل را منوط به الزام به اسناد رسمی و خارج شدن معاملات غیررسمی از اعتبار می داند. آیت الله رئیسی در دیداری که 8 خردادماه 98 با تشکل های دانشجویی برگزار شد، می گوید: «بسیاری از پرونده ها که در دادگستری ها ورود می یابد محصول همین موضوع است که اسناد(غیررسمی) عادی جای اسناد رسمی را می گیرند و موجب مشکلات جدی برای طرفین معامله می شود.» رئیس قوه قضائیه در ادامه تصریح می کند: «اسناد عادی در زمینه های مختلف مورد معامله هستند. حال آنکه اگر سند رسمی باشد اتفاقاتی نظیر فروش یک آپارتمان به چند نفر کمتر اتفاق می افتد. باید با همکاری مجلس تکلیف سند های عادی را مشخص کنیم و رسمیت بخشیدن به اسناد رسمی جزء برنامه های کاری ماست.»

همچنین آنچنانکه حسن نوروزی نایب رئیس کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس شورای اسلامی از جلسه روز یکشنبه 27 مهرماه 98 کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس شورای اسلامی با آیت الله رئیسی، رئیس دستگاه قضا به رسانه ها گفته، «رئیس قوه قضائیه در جلسه مذکور در مورد طرح ارتقای اعتبار اسناد رسمی اعاده شده از سوی شورای نگهبان یادآور شدند که رهبر معظم انقلاب بر اعتبار سند رسمی تاکید داشتند و کمیسیون قضایی هم باید به این موضوع توجه بیشتری داشته باشد و برای تصویب طرح تلاش کند.»

علاوه بر رئیس فعلی قوه قضائیه، آملی لاریجانی، رئیس سابق قوه قضائیه نیز پیرامون مشکل آفرینی معاملات غیررسمی برای قوه قضائیه گفته بود: «بسیاری از دعواهای کلان و خرد در جامعه که به عنوان پرونده وارد دستگاه قضایی می شود ناشی از عدم ثبت رسمی اسناد است». محمد باقر الفت معاون اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم قوه قضائیه نیز با اشاره به اسناد غیررسمی به عنوان ابزاری مناسب برای کلاهبرداران گفت: «سندهای غیررسمی سبب گم شدن خط سیر پرونده ها می شود، با این شرایط پرونده ها قابل پیگیری نیست و توان مقابله با متصرفین و متجاوزین از ما سلب می شود». ذبیح الله خداییان معاون سابق حقوقی قوه قضائیه و رئیس جدید سازمان ثبت نیز معتقد است: «سند عادی در کشور ما دارای اعتبار است و همین اعتبار اسناد عادی، خود منشأ بسیاری از دعاوی مطرح شده در دادگاه ها است؛ زیرا سند عادی فقط آن نیست که در دفاتر معاملات ملکی تنظیم شده باشد بلکه دو نفر هم می توانند در خانه خود اقدام به معامله و تنظیم سندی عادی کنند».

البته انتقادها از اعتبار اسناد عادی و قولنامه فقط به مسئولان قضایی خلاصه نمی شود، برای مثال ابوالفضل ابوترابی نماینده مردم نجف آباد نیز در اظهاراتی بیان می دارد: «ما پیش از این مواد 21، 22، 47، 48 و 49 قانون ثبت راداشتیم که سندهای رسمی ملاک عمل بود و سندهای غیررسمی (عادی) قابلیت طرح در محاکم را نداشت. متاسفانه با تفسیری که شورای نگهبان کرد همه چیز به هم ریخت و مالکیت در کشور دچار مشکل شد. بنابراین بیشترین پرونده هایی که در دادگستری داریم، در حال حاضر پرونده هایی است که مرتبط با سندهای غیررسمی است». با توجه به مجموعه اظهارنظرات بالا می توان این گونه برداشت که برای حل مشکل معاملات غیررسمی در قدم اول باید به لغو اعتبار این اسناد در دادگاه ها توجه داشت. این نکته نیز بدون توجه به اصلاح قانون ثبت امکان پذیر نیست.

رتبه 105 ایران در رعایت حقوق مالکیت فیزیکی

از سال 2007 اتحادیه حقوق مالکیت، گزارش های سالانه شاخص بین المللی حقوق مالکیت (ipri) را تدوین و منتشر می کند. شاخص بین المللی حقوق مالکیت به عنوان ابزاری درجهت سنجش حقوق مالکیت در سرتاسر جهان معرفی و تعیین شده است. شایان ذکر است این شاخص تنها شاخصی در جهان است که به اندازه گیری توام وضعیت حقوق مالکیت فکری و فیزیکی به همراه ارزیابی محیط سیاسی و حقوقی می پردازد. محققان نشان داده اند رعایت حقوق مالکیت، منجر به رشد اقتصادی و توسعه اجتماعی شده، نوآوری و بهره وری را ارتقا می بخشد و موثرترین سازوکار برای تضمین حقوق شهروندی و آزادی های مدنی است. محاسبه امتیازات و رتبه بندی های شاخص حقوق مالکیت در سال2019 براساس داده های به دست آمده از منابع رسمی است که توسط سازمان های بین المللی در دسترس عموم قرار گرفته که در این میان، می توان به گزارش حکمرانی بانک جهانی، گزارش رقابت پذیری مجمع جهانی اقتصاد، گزارش سهولت انجام کسب وکار بانک جهانی و گزارش حمایت جهانی از حق اختراع (پتنت) اشاره کرد. امتیازات مربوط به شاخص بین المللی حقوق مالکیت نیز در مقیاس بین صفر تا 10 سنجش و تعیین می شوند؛ به طوری که 10 به معنی بهترین عملکرد و صفر به معنی ضعیف ترین عملکرد برای یک سیستم حقوق مالکیت به شمار می رود. شاخص بین المللی حقوق مالکیت براساس سه رکن محاسبه می شود که عبارتند از: محیط قانونی و سیاسی، حقوق مالکیت فیزیکی و حقوق مالکیت فکری.

در آخرین گزارش شاخص بین المللی حقوق مالکیت (ipri)، امتیاز ایران در شاخص بین المللی حقوق مالکیت در سال2019 معادل 5/4 تعیین شده و رتبه کشورمان بین 129کشور جهان 103 است. همچنین بین سه رکن مذکور، بدترین عملکرد مربوط به رکن حقوق مالکیت فیزیکی است، به طوری که رتبه ایران بین 129کشور در رکن محیط سیاسی 99، در رکن حقوق مالکیت فیزیکی 105 و در رکن حقوق مالکیت فکری نیز 99 است. بنابراین آمارهای جهانی بر این نکته تاکید دارد که اعتبار دادن به اسناد عادی و سطح بالای دعاوی حقوقی که از این ناحیه به مردم و قوه قضائیه تحمیل می شود، موجب تزلزل موقعیت ایران در صیانت از حقوق مالکیت در جهان شده است. این موضوعی است که حتی بر روند سرمایه گذاری خارجی نیز اثرگذار است، چراکه سرمایه گذاران خارجی قبل از اینکه به کشوری وارد شوند، براساس شاخص های بین المللی اعتبار کشورها را می سنجند که یکی از مهم ترین آنها، موضوع حقوق مالکیت است.

طرح مجلس چه می گوید؟

بندهای «66» و «67» سیاست های کلی برنامه ششم توسعه که در مواد (114) و (117) قانون برنامه ششم توسعه نیز انعکاس یافته اند، اهمیت ترویج سند رسمی و توسعه آن را خاطرنشان می سازد. در همین راستا به منظور استحکام بخشی به اسناد رسمی و نیز الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول، طرحی تحت عنوان «طرح ارتقای اعتبار اسناد رسمی» با هدف اعاده اعتبار اسناد رسمی در دوره دهم مجلس شورای اسلامی تقدیم و مورد بررسی قرار گرفت. در کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس با اعمال اصلاحاتی در عنوان و متن طرح، عنوان آن به «طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» تغییریافته و تعداد مواد طرح، به (17) ماده افزایش یافت، متعاقب تصویب طرح در صحن علنی مجلس شورای اسلامی و ارسال به شورای نگهبان، شورای مذکور 10 ایراد و ابهام را نسبت به مواد مختلف طرح وارد کرده است. در طرح مجلس تاکیدشده حذف معاملات عادی راجع به نقل و انتقال مالکیت اموال غیرمنقول معاملاتی که بدون حضور در دفتر اسناد رسمی فی مابین متعاملین یا در دفاتر مشاور املاک منعقد می شوند، از عوامل مهم ایجاد پرونده قضایی، جعل، زمین خواری و سایر مشکلات و آسیب ها شده اند. بر همین اساس در مصوبه مجلس تحت عنوان «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول»، با پیش بینی تکالیف لازم درخصوص دستگاه های ذیربط برای اجرای قانون، معاملات ناقل مالکیت و رهن اموال غیرمنقول که بدون تنظیم در دفاتر اسناد رسمی انجام شده باشند، بی اعتبار و باطل درنظر گرفته شده است.

درمجموع با بررسی اجمالی مصوبه مجلس می توان 5 نکته اصلی این مصوبه را بدین صورت بیان کرد:

1- حذف معاملات عادی راجع به نقل وانتقال مالکیت اموال غیرمنقول: در ماده یک مصوبه مجلس آمده است دولت و مراجع قضایی بنابر مصوبه مذکور، صرفا اشخاصی را مالک می دانند که ملک از طریق سند رسمی به آنها منتقل شده باشد.

2- مقرر کردن تکلیف برای دستگاه های ذیربط در تسهیل تنظیم سند رسمی: در مصوبه مجلس، دستگاه های مسئول در امر تنظیم سند رسمی مکلف به تسریع و آنی سازی استعلامات و امور مالی مرتبط با فرآیند تنظیم سند رسمی شده اند. به نحوی که در همان روز مراجعه متعاملین، سردفتر اسناد رسمی با دریافت آنلاین و لحظه ای استعلام و پرداخت آنی وجوه دولتی قادر به تنظیم سند رسمی انتقال ملک باشد. این امر یکی از ارکان اصلی توسعه سند رسمی در کشور است، زیرا چنانچه تنظیم سند رسمی به سهولت و با کمترین زمان ممکن میسر نباشد، نمی توان معاملات عادی را از رواج و اعتبار خارج کرد.

3- درنظر گرفتن دوره گذار: بدیهی است که درخصوص اشخاصی که معاملات مرتبط با اموال غیرمنقول را با اسناد عادی انجام داده و هنوز سند رسمی در این خصوص تنظیم نشده است، باید دوره ای جهت مراجعه به دادگستری و یا تنظیم سند رسمی درنظر گرفته شود. جهت اجتناب از هرگونه جعل و مشکلات مرتبط با آن، در ماده (10) مصوبه مجلس، پیشنهاد شده است تا سامانه ای جهت این امر درنظر گرفته شود که اسناد مربوطه در سامانه بارگذاری و متعاقب آن، اقدامات لازم جهت تنظیم سند رسمی توسط متعاملین در دوره گذار انجام پذیرد.

4- تنظیم و بهینه سازی ارتباط مشاوران املاک با معاملات ملکی: در ماده (3) مصوبه مجلس، مشاوران املاک با رعایت مقررات قانون تجارت در نقش دلالی درنظر گرفته شده و کلیه حقوق آنها محفوظ خواهد بود. مشاوران املاک از طریق سامانه مربوطه نسبت به دلالی ملکی اقدام و حقالزحمه خود را دریافت می دارند. البته مشاوران مذکور حق تنظیم قرارداد ندارند و صرفا طرفین را جهت انجام معامله به یکدیگر معرفی و واسطه انعقاد قرارداد و توافق خواهند بود. طرفین پس از توافقات لازم و پرداخت حقالزحمه مشاور املاک برای تنظیم سند در دفتر اسناد رسمی از طریق سامانه معرفی و دلالت خواهند شد. لذا در این مصوبه، حقوق مشاوران املاک نیز در جایگاه قانونی خود به نحو شایسته درنظر گرفته شده است.

5- شمول الزام به ثبت رسمی نسبت به پیش فروش ساختمان: با توجه به مشکلات و ایراداتی که درخصوص فرآیند قانونی پیش فروش اموال غیرمنقول در راستای قانون پیش فروش ساختمان مصوب (1389) وجود دارد، قانون مذکور جهت اجرایی شدن و از رونق افتادن پیش فروش های عادی مسکن، نیاز به بازنگری جدی دارد. لذا نظر به وحدت موضوع و ضرورت تنظیم پیش فروش واحدهای مسکونی در قالب سند رسمی، در فرآیند پیش فروش ساختمان اصلاحاتی پیش بینی و در مصوبه مجلس لحاظ شده است. این اصلاحات اولا بر مبنای اختصاص شناسه یکتا به هر واحد ساختمانی بر طبق نقشه آن اعمال شده تا امکان انجام معامله معارض و کلاهبرداری از میان برود. ثانیا، برخی مقررات غیرضروری که در تنظیم سند رسمی پیش فروش ایجاد خلل می کردند حذف شده اند تا این امر با سهولت بیشتری انجام پذیرد.

مخالفت شورای نگهبان با حذف قولنامه

در نظریه شورای نگهبان، جمعا (10) مورد ایراد نسبت به مواد (1)، (3)، (4)، (5)، (7)، (8)، (9)، (10)، (11)، (13) و (17) مطرح شده است. ایراد اصلی شورای نگهبان بر مصوبه مجلس، ادعای مغایرت ماده(1) با موازین شرع است و این ایراد در مواد(9)، (10) و (11) مصوبه نیز انعکاس یافته است. موضوع ماده(1) که مورد ایراد شورای نگهبان واقع شده، سلب اعتبار قانونی از معاملات اموال غیرمنقولی است که بدون تنظیم سند رسمی منعقد شوند. شورای نگهبان با این دیدگاه که از نظر شرعی کلیه معاملات رسمی و عادی دارای اعتبار بوده و باید در محاکم و ادارات پذیرفته شوند، زوال اعتبار معاملات غیررسمی را مغایر موازین شرع دانسته است. در متن نظر شورای نگهبان آمده است: «پذیرفته نشدن عقود، معاملات و مالکیت به ثبت نرسیده، در محاکم، خلاف موازین شرع شناخته شد. همچنین اطلاق پذیرفته نشدن عقود، معاملات و مالکیت به ثبت نرسیده، در ادارات، خلاف موازین شرع شناخته شد. اطلاق این امر که منحصرا اسناد رسمی مثبت مالکیت باشد، خلاف موازین شرع شناخته شد. تبصره(1) مبینا بر ایرادات صدر ماده خلاف موازین شرع شناخته شد. تبصره(2)، از آنجاکه مشخص نیست با توجه به الزام به ثبت وکالت، درصورت عدم ثبت رسمی وکالت مزبور نزد مراجع ذی ربط پذیرفته می شود یا خیر ابهام دارد.»

ایراد مهم دیگر شورای نگهبان، نسبت به ماده(13) مصوبه مجلس است که در آن، بیمه اجباری معاملات رسمی ناقل مالکیت اموال غیرمنقول پیش بینی شده بود. بنابر نظر شورای نگهبان، اطلاق الزام به بیمه کردن معاملات رسمی خلاف موازین شرعی اعلام شده است، این درحالی است که پیش از این، به موجب قانون بیمه اجباری «خسارات واردشده به شخص ثالث در اثر حوادث ناشی از وسایل نقلیه»، بیمه اجباری مسئولیت مدنی دارندگان وسایل نقلیه موتوری مطرح و با تایید شورای نگهبان در سال1395 به قانون تبدیل شده بود. همچنین به موجب ماده(9) قانون پیش فروش ساختمان مصوب1389، بیمه کردن مسئولیت پیش فروشنده درمورد خسارات ناشی از عیب بنا و تجهیزات آن و نیز خسارات ناشی از عدم رعایت ضوابط قانونی به نحو الزامی مقرر شده و از جانب شورای نگهبان نیز ایرادی بر آن گرفته نشده بود.

درخصوص این ایرادات در گزارش جامعی که مرکز پژوهش های مجلس اخیرا منتشر کرده، بازوی پژوهشی مجلس بر این نکته تاکید دارد که ایراد وارده ازسوی شورای محترم نگهبان بر این مقرره، با توجه به نیاز کشور و مصلحت نظام و در راستای اصلاح آسیب های نظام قضایی کشور و صیانت از اموال عمومی و اعمال حاکمیت دولت، می تواند با اصرار مجلس بر مصوبه، در مجمع تشخیص مصلحت نظام مورد بررسی قرار گیرد. مرکز پژوهش های مجلس تاکید می کند اکثر ایرادات مطروحه از جانب شورای نگهبان قابل رفع هستند و می توان با ارائه راهکار پیشنهادی نسبت به رفع آنها اقدام کرد. در عین حال، در پاره ای موارد باید مصالح نظام را در نظر گرفت و بر مصوبه مجلس اصرار ورزید.

[اخبار](https://www.tasnimnews.com)گروه سایر رسانه ها صرفا بازنشر [اخبار](https://www.tasnimnews.com)سایت ها و خبرگزاری هاست و [خبرگزاری تسنیم](https://www.tasnimnews.com)هیچ مسئولیتی در قبال آن ندارد .

انتهای پیام/

[بازگشت به صفحه رسانه ها](https://www.tasnimnews.com/fa/service/9/%d8%a7%d8%ae%d8%a8%d8%a7%d8%b1-%d8%b1%d8%b3%d8%a7%d9%86%d9%87-%d9%87%d8%a7)

منبع : سایت تسنیم

<https://www.tasnimnews.com/fa/news/1399/12/05/2458547/>

2 مرداد 1400،‏ 9:55

### خداییان در گفت و گو با مهر:

### «برگ سبز» سند مالکیت نیست/ محاکم قضایی آن را به رسمیت نمی شناسند



رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با تاکید بر اینکه برگ سبز سند مالکیت نیست، گفت: محاکم قضایی برگ سبز را به رسمیت نمی شناسند چراکه این سند فقط یک سند رسمی است نه سند مالکیت.

ذبیح الله خدائیان در گفت و گو با [خبرنگار مهر](https://www.mehrnews.com)در پاسخ به سوالی مبنی بر اینکه برگ سبز سند مالکیت است یا خیر اظهار کرد: برگ سبزی که پلیس صادر می کند سند رسمی است؛ حجت الاسلام مصدق هم به عنوان رئیس دیوان عدالت اداری در صحبتی گفتند که برگ سبز پلیس سند رسمی است نه اینکه سند مالکیت رسمی باشد.

وی افزود: بالاترین مقامی که در دستگاه قضائی داریم رئیس قوه قضائیه است که در سال 95 بخشنامه کردند که محاکم و واحدهای ثبت اسناد و املاک نباید سندی را که نیروی انتظامی تحت عنوان برگ سبز برای تعویض پلاک صادر می کند به عنوان سند رسمی مالکیت به رسمیت بشناسند.

رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور گفت: برگ سبز پلیس در حد تعویض پلاک سند رسمی است اما سند مالکیت نیست، چراکه نقل و انتقال خودرو به موجب ماده 29 قانون رسیدگی به جرایم باید در داخل دفاتر اسناد رسمی ثبت شود.

خدائیان در پاسخ به سوال دیگری مبنی بر اینکه محاکم برگ سبز را از افراد در صورت بروز مشکل به عنوان سند قبول می کنند یا خیر، گفت: اگر کسی که سند رسمی از دفاتر دارد و فردی که برگ سبز دارد به واحد اجرای ثبت اسناد مراجعه کنند، واحد اجرای ثبت اسناد آن سند فردی که سندش را در دفاتر تنظیم کرده است را به رسمیت می شناسد.

وی تاکید کرد: برگ سبز در برابر سندی که در دفاتر ثبت اسناد تنظیم شده اند، به عنوان سند رسمی مالکیت شناخته نمی شود و قابلیت اجرا را ندارد.

رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک گفت: اما اینگونه نیست که برگ سبز هیچ ارزشی نداشته باشد و به عنوان یک سند رسمی برای برخی موارد خاص مانند تعویض پلاک و امثالهم قابل قبول است.

کد خبر 5264256 [[](http://mehrnews.com/archive?jr=768)  
مهسا شمس](http://mehrnews.com/archive?jr=768)

منبع : خبرگزاری مهر

<https://www.mehrnews.com/news/5264256/>

1. **https://www.lexico.com/synonyms/deed**

   سند (deed) و انواع آن ؛ سند حقوقی (legal document) ، قرارداد (contract)، توافق نامه حقوقی(legal agreement) ، سند مالکیت (title deed) ، پیمان نامه (deed of covenant) ، سند رسمی(official document) ، مقررات (articles of incorporation) ، گذرنامه (passport)، برگه های کشتی (ship's papers) ، مانیفست - لیست محتویات قرار داده شده در یک کشتی یا هواپیما (manifest) ، نامه های اداری (letters of administration) و بسیاری از واژه های دیگر که در زمینه اسناد در زبان انگلیسی و فارسی بکاربرده می شود

   لیست بسیاری از واژه های مورد استفاده در سند رسمی را در این آدرس ببینید

   <https://www.freethesaurus.com/official+document>

   **همچنین اسناد و انواع آن ، امضاهای الکترونیکی و توضیحات دیگر را در آدرس زیر ببینید**

   [**https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/0-380-8400**](https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/0-380-8400) [↑](#footnote-ref-1)
2. قانون مدنی مصوب 1307 ، <https://rc.majlis.ir/fa/law/show/97937> [↑](#footnote-ref-2)
3. [https://www.ekhtebar.com/رای-شماره-1863-مورخ-1399-12-2-هیات-عموم/](https://www.ekhtebar.com/%D8%B1%D8%A7%DB%8C-%D8%B4%D9%85%D8%A7%D8%B1%D9%87-%DB%B1%DB%B8%DB%B6%DB%B3-%D9%85%D9%88%D8%B1%D8%AE-%DB%B1%DB%B3%DB%B9%DB%B9-%DB%B1%DB%B2-%DB%B2-%D9%87%DB%8C%D8%A7%D8%AA-%D8%B9%D9%85%D9%88%D9%85/) [↑](#footnote-ref-3)
4. متن بخشنامه بدین شرح است شماره 94 / 147204تاریخ 27 / 08 / 1394

   مدیر کل محترم ثبت اسناد و املاک استانها

   سلام علیکم:

   با توجه به پیشنهاد مدیر کل محترم پیشگیری های قضایی معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم قوه قضاییه و به منظور کاهش آسیب هایی ناشی از وکالت های تعویض پلاک و فروش خودرو دستور فرمایید کراتب ذیل به دفاتر اسناد رسمی اعلام میگردد.

   1-هنگام تنظیم وکالت تعویض پلاک و نقل و انتقال خودرو ، طرفین به پیش بینی مهلت مناسب برای انجام مورد وکالت که ترجیحا از یک ماه تجاوز ننماید راهنمایی شوند و در صورت توافق آنها این موضوع در سند مندرج شود.

   2-به منظور پیشگیری از نقل و انتقال خودرو ها بدون تنظیم سندرسمی ضمن تذکر به طرفین و ارشاد آنها حتی الامکان در وکالت نامه های تعویض پلاک و وکالتنامه های فروش خودرو از ذکر اختیار تفویض وکالت خودداری شود.

   3-در اجرای ماده 29 قانون رسیدگی به تخفلات رانندگی و با توجه به ضرورت قانونی ثبت رسمی نقل و انتقال خودرو کسانی که تعویض پلاک به نام آنها انجام نشده تنها پس از ثبت سند رسمی انتقال می توانند به عنوان مالک خودرو را به دیگری منتقل نمایند یا برای تعویض مجدد پلاک و انتقال مالکیت خودرو به شخص دیگری وکالت دهند.

   دکتر محمد مهدی انجم شعاع

   معاون امور اسناد

   <http://sabt7.blogfa.com/post/27> [↑](#footnote-ref-4)
5. منبع : اختبار25 اسفند 1399 <https://www.ekhtebar.com/رای-شماره-1863-مورخ-1399-12-2-هیات-عموم/> [↑](#footnote-ref-5)
6. <https://www.isna.ir/news/1400022718880/> [↑](#footnote-ref-6)
7. <https://www.mehrnews.com/news/5244477/> [↑](#footnote-ref-7)
8. ماده 46 قانون ثبت اسناد و املاک1310/12/26

   ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل:

   1- کلیه عقود و معاملات راجع بعین یا منافع املاکی که قبلا در دفتر املاک ثبت شده باشد.

   2- کلیه معاملات راجع بحقوقی که قبلا در دفتر املاک ثبت شده است.

   ماده چهل و هفتم – در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است:

   1- کلیه عقود و معاملات راجعه بعین یا منافع اموال غیر منقوله که در دفتر املاک ثبت نشده.

   2- صلحنامه و هبه نامه و شرکت نامه

   ماده چهل و هشتم – سندیکه مطابق مواد فوق باید بثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچیک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.

   [**https://rc.majlis.ir/fa/law/show/92284**](https://rc.majlis.ir/fa/law/show/92284) [↑](#footnote-ref-8)
9. <https://www.isna.ir/news/99122922296/> [↑](#footnote-ref-9)
10. [**https://www.khabaronline.ir/news/1310174/**](https://www.khabaronline.ir/news/1310174/) [↑](#footnote-ref-10)
11. <http://www.farsnews.com/newstext.php?nn=13951222000746> [↑](#footnote-ref-11)
12. **سایت شرکت کلان داده شهر فناوران**

    [**https://kilid.com/mag/buy-and-rent-advice/financial-training-and-advice/1163/**](https://kilid.com/mag/buy-and-rent-advice/financial-training-and-advice/1163/) [↑](#footnote-ref-12)
13. **Maryam Asadollahi Kheirabadi, Mohammad Hossein Jafari, Fereshteh Alizadeh, “Making an entity-relationship model of the knowledge management process with strategic thinking” ,** [**http://www.revhipertension.com/rlh\_1\_2019/9\_making\_entity\_relationship\_model.pdf**](http://www.revhipertension.com/rlh_1_2019/9_making_entity_relationship_model.pdf) **, 2019** [↑](#footnote-ref-13)
14. Knowledge management (KM) [↑](#footnote-ref-14)
15. Haradhan Kumar Mohajan, “The Roles of Knowledge Management for the Development of Organizations”, <https://www.researchgate.net/publication/314063315_The_Roles_of_Knowledge_Management_for_the_Development_of_Organizations> , 26 February 2017. نقش مدیریت دانش در توسعه سازمان ها [↑](#footnote-ref-15)
16. **Information society** [↑](#footnote-ref-16)
17. **Electronic transactions** [↑](#footnote-ref-17)
18. مصطفی بختیاروند ، "حقوق مالکیت فکری و قراردادهای الکترونیکی"، <http://www.ipeclawyer.blogfa.com/post/6> [↑](#footnote-ref-18)
19. dave chavez, jr., m.s., michael r. pendleton, ph.d., and chief jim bueerman,” knowledge management in policing ”, <http://www.justiceacademy.org/iShare/Library-CrimeAnalysis/PoliceKnowledgeManagement.pdf> , October 25, 2005 [↑](#footnote-ref-19)
20. مصطفی بختیاروند ، همان [↑](#footnote-ref-20)
21. سام سوادکوهی فر ، "دادرسی دعاوی مدنی، کیفری و اداری مرتبط با بستر مبادلات الکترونیکی" ، <http://ensani.ir/file/download/article/20110102155917> ، ماهنامه شماره 46 سال هشتم مهر و آبان 1383 [↑](#footnote-ref-21)
22. قانون تجارت الکترونیکی مصوب 17/10/1382

    [https://rc.majlis.ir/fa/law/show/93997](https://rc.majlis.ir/fa/law/show/93997%20) [↑](#footnote-ref-22)
23. همان [↑](#footnote-ref-23)
24. حمید والائی ، " ادله الکترونیکی (دیجیتال) به عنوان ادله اثبات جرم و دعوی" ، [https://www.civilica.com/Paper-CYBERM02-CYBERM02\_135=ادله-الکترونیکی-دیجیتال-به-عنوان-ادله-اثبات-جرم-و-دعوی.html](https://www.civilica.com/Paper-CYBERM02-CYBERM02_135=%D8%A7%D8%AF%D9%84%D9%87-%D8%A7%D9%84%DA%A9%D8%AA%D8%B1%D9%88%D9%86%DB%8C%DA%A9%DB%8C-%D8%AF%DB%8C%D8%AC%DB%8C%D8%AA%D8%A7%D9%84-%D8%A8%D9%87-%D8%B9%D9%86%D9%88%D8%A7%D9%86-%D8%A7%D8%AF%D9%84%D9%87-%D8%A7%D8%AB%D8%A8%D8%A7%D8%AA-%D8%AC%D8%B1%D9%85-%D9%88-%D8%AF%D8%B9%D9%88%DB%8C.html) [↑](#footnote-ref-24)
25. قانون آیین دادرسی جرائم نیروهای مسلح و دادرسی الکترونیکی – مصوب 10/08/1393

    <https://rc.majlis.ir/fa/law/print_version/913396> [↑](#footnote-ref-25)
26. قانون تجارت الکترونیکی مصوب 17/10/1382

    [https://rc.majlis.ir/fa/law/show/93997](https://rc.majlis.ir/fa/law/show/93997%20) [↑](#footnote-ref-26)
27. قانون تجارت الکترونیکی مصوب 17/10/1382

    [https://rc.majlis.ir/fa/law/show/93997](https://rc.majlis.ir/fa/law/show/93997%20) [↑](#footnote-ref-27)
28. [**https://rc.majlis.ir/fa/law/show/1014547**](https://rc.majlis.ir/fa/law/show/1014547) [↑](#footnote-ref-28)
29. 15 خرداد 1400 علی خندانی رئیس کانون سردفتران و دفتریاران در گفتگو با خبرنگار مهر در پاسخ به سوالی مبنی بر اینکه هزینه ثبت سند خودرو با چه کسی است، اظهار کرد: هزینه ها در قانون کامل مشخص است. اگر خریدار و فروشنده توافق با هم داشتند که هزینه را توافقی پرداخت کنند که دیگر بحثی نیست. یعنی خریدار و فروشنده در مبایعه نامه ای که می نویسند قرار می گذارند هزینه به عهده فروشنده یا خریدار باشد و یا اصلاً نصف نصف باشد، اینجا مشخص است و حرفی دیگر باقی نمی ماند.

    اگر توافقی ایجاد نشد، در بحث خودرو عمدتاً هزینه ثبت سند با فروشنده است. قانون مالیات ها و حق الثبت می گوید کسی که مالک باید هزینه ها را پرداخت کند. در قانون مالیات ها تاکید شده که حق الثبت با فروشنده است مگر اینکه خریدار و فروشنده توافق دیگری داشته باشند که این را نمی توان بر اساس دو اتحادیه یا دو گروه با هم قانون را تغییر داد. برخی از شهرستان ها نوشته بودند از این به بعد هزینه تنظیم سند با خریدار است که این تصمیم غیرقانونی است. قانون تکلیف را مشخص کرده است، یا توافق است و در صورت عدم توافق با فروشنده است.

    [**https://www.mehrnews.com/news/5227934/**](https://www.mehrnews.com/news/5227934/) [↑](#footnote-ref-29)