

1- چه نکاتی در درخواست صدور اجرائیه (ثبت) باید ذکر شود؟

فرم مخصوص آماده ای در دسترس متقاضیان قرار می گیرد و اطلاعات مورد نیاز در آن فرم مشخص شده است. نام و مشخصات متقاضی، شماره دفترخانه ای که سند در آن ثبت شده و یا قبوض اقساطی صادر شده و نیز نام و مشخصات سندی که تقاضای اجرای آن شده باید در تقاضا ذکر شود و این که خسارت تأخیر مورد مطالبه است یا خیر نیز در، درخواست باید تصریح شود.

2- چه اموالی توسط ثبت اسناد و املاک توقیف می شود؟

هر مالی که متعلق به بدهکار باشد و متقاضی اجرا به ثبت معرفی کند یا نزد مدیون یافت شود، قابل توقیف می باشد به شرط این که از مستثنیات دین نباشد. به عنوان مثال یک منزل مسکونی متعارف و یا یک وسیله نقلیه و یا آذوقه لازم و وسایل ضروری زندگی قابل توقیف نیست.

3- چگونه اموال توقیف می شوند؟

اگر مال منقول باشد به یک نفر به عنوان حافظ اموال با توافق طرفین و یا در صورت عدم توافق با تعیین مأمور اجرای ثبت سپرده می شود. مال غیرمنقول اگر به ثبت رسیده باشد با انعکاس در پرونده ثبتی توقیف می شود.

4- چنانچه ذینفع سند رسمی لازم الاجرا فوت کند و ورثه بخواهند

تقاضای اجرای سند رسمی کنند و سایر وراثت مخالفت کنند تکلیف چیست؟

هر یک از وراثت می توانند با ضمیمه ساختن گواهی انحصار وراثت نسبت به سهم خود تقاضای اجرای سند رسمی کنند.

5- هزینه های اجرای اسناد رسمی به چه میزان است و چگونه

وصول می شود؟

برای اجرای اسناد رسمی، مبلغی تحت عنوان حق الاجرا وصول می شود. حق الاجرا قانون نیم عشر یعنی 1/20 مبلغ مورد اجرا تعیین شده و به علت همین حق الاجرا نیم عشر نیز نامیده می شود. نیم عشر را با وصول وجه و مال موضوع سند از طرف وصول می کنند.

6- توقیف پولی که بدهکار در بانک یا نزد شخص ثالث دارد امکان دارد؟

بله؛ در این صورت اجرای ثبت نامه ای به بانک یا شخص ثالث نوشته و آن مبلغ را توقیف می کند و در صورتی که شخص ثالث این مبلغ را به شخص بدهکار پرداخت کند خود او مسئول است و اموال او توقیف خواهد شد و به هر حال بانک و شخص ثالث مسئول پرداخت مبلغ توقیف شده از طرف اجرای ثبت می باشند.

7- انواع اسناد لازم الاجرا کدامند؟

تقسیمات مختلفی از این اسناد شده است. اسناد ذمه ای که حکایت از وجود دین دارند و اسناد وثیقه ای که موضوع آنها مالی است. برای تضمین بازپرداخت دین، دو نوع سند لازم الاجرا هستند. علاوه بر آن سند لازم الاجرا یا سند رسمی لازم الاجرا است و یا سند عادی در حکم سند رسمی لازم الاجرا که قانونگذار بنابر مصالحی آنها را نیز لازم الاجرا کرده است. اسناد مربوط به عملیات بانکی بدون ربا و اسناد مربوط به بدهکاری کارفرمایان به سازمان تأمین اجتماعی نیز در حکم اسناد رسمی لازم الاجرا است.

8- مصادیق مهم اسناد لازم الاجرا کدامند؟

می توان سند نکاح که در دفترخانه ازدواج تنظیم می شود را نام برد. چون مهریه ها معمولاً عندالمطالبه است می توان از طریق دوایر ثبت آن را به اجرا گذاشت. اسناد رسمی در دفترخانه های رسمی نیز از این قبیل هستند. بنابراین اجاره بهای یک اجاره نامه رسمی را می توان از همین طریق و بدون حکم دادگاه مطالبه کرد.

9- نحوه اجرائیه اسناد رسمی به چه صورت است؟

اگر اسنادی باشند که در دفاتر اسناد رسمی و یا دفاتر ازدواج و طلاق تنظیم شده باشند باید به دفتر محل تنظیم سند مراجعه کرد و دفترخانه در صورت احراز شرایط، برگ اجرائیه صادر می کند. با ابلاغ آن به بدهکار چنانچه به اختیار اجرا نکند به اداره ثبت محل و در تهران به دایره اجرای اسناد مراجعه و تقاضای اجرای عملی سند را می کند که از طریق توقیف مال و فروش آن از طریق مزایده طلب متقاضی وصول و به وی تحویل می شود. در رابطه با چک، مستقیم به ثبت و یا دایره اجرای اسناد ثبت مراجعه و با ارایه اصل چک و گواهی عدم پرداخت، تقاضای صدور اجرائیه می شود. چنانچه موضوع سند رسمی پرداخت مبلغ معینی در فواصل مختلف (به طور اقساط) باشد همانند پرداخت اجاره بها، تصویر مصدق شده قبوض اقساطی را که از دفترخانه دریافت داشته اند را به ثبت محل تحویل و تقاضای صدور اجرائیه کنند.

10- سند چیست؟ اسناد لازم الاجرا کدامند و وجه تمایز این

اسناد با سایر اسناد چیست؟

سند نوشته ای است که حکایت از وجود حقی به نفع شخص معین می کند. چنانچه متعاملین خود اقدام به تنظیم سند کنند، این سند را سند عادی می گویند همین طور است. اسنادی که توسط اشخاص مورد اعتماد طرفین تنظیم می شود لیکن این اشخاص مأمور رسمی دولت نیستند، مثلاً اسناد تنظیمی در بنگاههای معاملات املاک و یا خودرو عادی قلمداد می شوند. چنانچه سند نزد مأموران رسمی همانند دفترخانه های اسناد رسمی، دفتر ازدواج و طلاق و یا مأموران دولتی همانند مأمورین ثبت تنظیم شود، سند را رسمی می خوانند قانونگذار برای ترویج اسناد رسمی، امتیازات ویژه ای را برای رسیدن به حق موضوع سند، مراجعه به دادگاه و گرفتن حکم قطعی لازم نیست و در صورت وجود شرایطی همانند رأی دادگاه، توسط ادارات ثبت به اجرا گذاشته می شود. از شرایط مزبور قطعی بودن دین و

تعهد موضوع سند رسمی است. چنانچه چنین دین و یا تعهدی نیاز به رسیدگی قضایی داشته باشد، امکان اجرای آن از طریق اجرای ثبت نیست، همانند زمانی که مطالبه دین، معلق به احراز امری باشد که رسیدگی و دخالت مراجع قضایی را اقتضا کند. بنابراین اسناد لازم الاجرا، اسناد رسمی هستند که مستقیماً و بدون نیازی به رأی قضایی قابل اجرا هستند.

11- در رابطه با اسناد قابل اجرا، آیا طلبکار یعنی متعهد له سند می تواند به دادگاه مراجعه کرده و تقاضای صدور حکم کند و یا فقط می تواند به ثبت جهت اجراء مراجعه کند؟

در حال حاضر این اختیار برای دارنده سند رسمی لازم الاجرا وجود دارد که مستقیم به اداره ثبت مراجعه کند و تقاضای اجرای سند رسمی کند و یا به دادگاه مراجعه و با اخذ حکم قطعی، تقاضای اجرای حکم دادگاه کند. در حال حاضر با گسترش دایره مستثنیات دین در قانون آئین دادرسی مدنی فایده زیادی بر مراجعه و اخذ رأی مترتب نیست و بهتر است مستقیم به منظور صرفه جویی در وقت به دایره اجرای ثبت مراجعه شود.

12- اگر موضوع سند تسلیم مال معینی باشد (مثلاً تسلیم مالی که شخص خریداری کرده است و آن مال از بین رفته باشد و یا به شخص دیگری منتقل شده باشد از این جهت اجرا میسر نباشد) چگونه عمل خواهد شد؟

می توان ثمن پرداختی را از طریق اجرای ثبت مسترد کرد و در این صورت مبلغ پرداختی از طرف مطالبه و اگر پرداخت نکرد از طریق توقیف اموال وی و فروش آن، ثمن پرداختی به متقاضی اجرا برگردانده می شود. اگر مال معین، مال منقول باشد همانند خودروی سواری، از طریق اجرای ثبت کارشناس تعیین می شود و قیمت روز کارشناسی از متعهد وصول می شود.

13- ملکی مورد معامله قرار گرفته اما سند آن رسماً به ثبت نرسیده است آیا این معامله صحیح و قانونی است یا خیر؟
آیا دادگاه به این گونه اسناد ترتیب اثر خواهد داد؟

به موجب ماده 46 قانون ثبت کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منفعت املاک و حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است اجباری است، بنابراین سندی که مطابق مقررات باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده است مطابق ماده 48 قانون ثبت در دادگاهها و ادارات قابل پذیرش نخواهد بود. برای بدست آوردن سند رسمی باید در دادگاه عمومی محل وقوع، دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی علیه فروشنده مطرح شود.