



توقیف اموال منقول و غیرمنقول به چه نحو انجام می شود؟

مطمئناً در دنیای پرتلاطم امروزی، یکی از موضوعاتی که می تواند جوامع بشری را از اختلافات شخصی و جمعی در امان بدارد...

مطمئناً در دنیای پرتلاطم امروزی، یکی از موضوعاتی که می تواند جوامع بشری را از اختلافات شخصی و جمعی در امان بدارد، آشنایی با حقوق متقابل افراد با یکدیگر و قانون است؛ است که مهمترین اثر این آشنایی و آگاهی را می توان در پیشگیری از وقوع بسیاری از مشکلات حقوقی دانست؛ بنابراین، امروز تلاش داریم تا موضوع توقیف اموال منقول و غیر منقول را بررسی کنیم.

قانون اجرای احکام مدنی، مقررات مربوط به توقیف اموال را بر اساس اینکه این اموال از نوع منقول یا غیر منقول محسوب می شود، بیان کرده است که با روشن شدن مفهوم مال منقول و مال غیر منقول، می توان چگونگی توقیف اموال را بررسی کرد.

اموال منقول به اموالی گفته می شود؛ می توان آنها را از محلی به محل دیگر منتقل کرد؛ بدون اینکه به خود مال یا محل استقرار آن، صدمه وارد شود، برای مثال اشیایی مثل کتاب و لباس از اموال منقول محسوب می شوند. اموال غیرمنقول نیز به اموالی گفته می شود که نمی توان آنها را از محلی به محل دیگر منتقل کرد، به صورتی که در خود مال یا محل استقرارش، صدمه وارد نشود. برای مثال، دیوار، ساختمان و زمین، مال غیر منقول محسوب می شوند.

مقررات عمومی توقیف اموال

مامور اجرای حکم پس از درخواست توقیف اموال باید بدون تاخیر نسبت به توقیف اموال محکوم علیه اقدام کند. فرقی نمی کند که این اموال در حوزه دادگاه صادرکننده اجرائیه باشد یا در حوزه دادگاه دیگر، زیرا اگر مال در حوزه دادگاه دیگری واقع شده باشد، توقیف آن را از قسمت اجرای احکام آن دادگاه می توان درخواست کرد. باید توجه داشت که از اموال محکوم علیه به اندازه ای توقیف می شود که معادل محکوم و به هزینه های اجرایی باشد اما هر گاه مال معرفی شده ارزش بیشتری داشته و قابل تجزیه نباشد، تمام آن توقیف خواهد شد. در این صورت چنانچه مال، غیرمنقول باشد، مقدار مشاعی از آن که معادل محکوم و به هزینه های اجرایی باشد، توقیف می شود.

توقیف اموال منقول

اموال منقولى که خارج از محل سکونت یا محل کار محکوم علیه باشد، در صورتی توقیف می شود که دلایل کافی برای تعلق این اموال به محکوم و علیه در دسترس باشد. اگر مال منقول در تصرف شخص دیگری غیر از محکوم و علیه باشد و آن شخص نسبت به آن ادعای مالکیت داشته باشد یا اینکه شخص متصرف (شخص ثالث) آن مال را متعلق به دیگری معرفی کند، به عنوان مال محکوم و علیه توقیف نخواهد شد البته اگر خلاف ادعای متصرف ثابت شود، او مسئول جبران خسارت محکوم و له خواهد بود. از اموال موجود در محل سکونت زن و شوهر، آنچه معمولاً و عادتاً مورد استفاده اختصاصی زن باشد، متعلق به زن و آنچه مورد استفاده اختصاصی مرد باشد، متعلق به شوهر و بقیه مشترک بین آنان محسوب می شود، مگر آن که خلاف آن ثابت شود. اگر مال منقول معرفی شده در جایی قرار گرفته باشد که درب آن بسته باشد و از بازکردن آن خودداری شود، مأمور اجرای احکام با حضور مأموران انتظامی اقدام لازم را برای باز کردن درب و توقیف مال انجام می دهد و در مورد باز کردن محلی که کسی در آن نیست با حضور نماینده دادستان، درب باز خواهد شد. مأمور اجرا قبل از توقیف اموال منقول باید صورتی که مشتمل بر اوصاف کامل اموال از قبیل نوع، عدد، وزن و اندازه که با تمام حروف و اعداد باشد را تنظیم کند همچنین لازم است در هر مورد، مشخصات و خصوصیات که معرف کامل مال باشد، نوشته شود. هنگامی که شخص ثالث نسبت به مال منقولى که می خواهد توقیف شود، مدعی حقی است، مأمور اجرا مشخصات و خلاصه اظهارات او را قید می کند. اموال منقول، حین توقیف ارزیابی می شود. قیمت اموال را محکوم و له و محکوم و علیه با توافق یکدیگر تعیین می کنند و هر گاه با یکدیگر به توافق نرسند یا اینکه اصولاً حین توقیف حاضر نباشند، قیمت اموال توسط ارزیاب تعیین می شود. تعیین ارزیاب با توافق طرفین است و در صورت حاصل نشدن توافق یا حاضر

نشدن محکوم‌علیه، مأمور اجرا از میان کارشناسان رسمی و در صورت نبودن کارشناسان رسمی از بین اشخاص معتمد و خیره، ارزیاب را معین می‌کند و هر گاه هنگام توقیف به ارزیاب دسترسی نباشد، قیمتی که محکوم‌علیه تعیین می‌کند، برای توقیف مال ملاک عمل است. در حالت اخیر، مأمور اجرا نسبت به تعیین ارزیاب و تقویم مال به قید فوریت عمل خواهد کرد. نظریه ارزیاب بلافاصله به طرفین ابلاغ می‌شود و هر یک می‌توانند ظرف سه روز از تاریخ ابلاغ ارزیابی، به آن اعتراض کنند. دادگاهی که حکم به وسیله آن اجرا می‌شود، به اعتراض رسیدگی می‌کند. بر اساس ماده 99؛ قانون اجرای احکام مدنی، هر گاه مال غیرمنقولی توقیف شود، باید به اداره؛ ثبت محلی که مال غیرمنقول در آنجا واقع است، اطلاع داده شود. بر طبق ماده 100؛ همین قانون، اداره؛ ثبت محل، در صورتی که آن مال، به نام محکوم‌علیه به ثبت رسیده باشد، بازداشت آن مال را در دفتر املاک؛ درج می‌کند و به مسئولان اجرای حکم هم اطلاع می‌دهد که آن مال، به نام محکوم‌علیه ثبت شده است همچنین اگر آن مال در جریان ثبت شدن به نام محکوم‌علیه باشد، اداره؛ ثبت، بازداشت آن مال را در دفتر املاک بازداشتی؛ درج می‌کند و به مسئولان اجرای حکم نیز اطلاع می‌دهد.

دستمزد ارزیاب به وسیله مأمور اجرا معین شده که پرداخت آن بر عهده محکوم‌علیه است. اموال منقول توقف؛ شده در همان جایی که هست، حفظ می‌شود، مگر آن که نقل اموال به محل دیگر ضرورت داشته باشد. اموال توقیف؛ شده برای حفاظت به شخص مسئولی که حافظ نامیده می‌شود، سپرده خواهد شد. حافظ نسبت به این اموال امین محسوب می‌شود و حق ندارد از آن اموال به نفع خود استفاده کند یا آن را به کسی بدهد. هر گاه مال منقول متعلق به محکوم‌علیه نزد شخص ثالثی باشد (اعم از حقیقی و حقوقی) یا مورد درخواست توقیف طلبی باشد که محکوم‌علیه از شخص ثالث دارد، اخطار متضمن رونوشت اجرائیه به شخص ثالث ابلاغ می‌شود و مراتب فوراً به محکوم‌علیه نیز ابلاغ می‌شود. شخص ثالث پس از ابلاغ مذکور نباید مال یا طلب توقیف؛ شده را به محکوم‌علیه بدهد و باید طبق دستور مدیر اجرا عمل کند و در صورت تخلف، مسئول جبران خسارت وارده به محکوم‌علیه؛ خواهد بود.

توقیف اموال غیرمنقول

چگونگی توقیف اموال غیرمنقول، کاملاً با توقیف اموال منقول متفاوت است؛ مقررات مربوط به توقیف اموال غیرمنقول را می‌توان در چند بخش، مورد بررسی قرار داد که عبارتند از:

1- توقیف اموال غیرمنقول ثبت؛ شده

بر اساس ماده 99؛ قانون اجرای احکام مدنی، هرگاه مال غیرمنقولی توقیف شود، باید به اداره؛ ثبت محلی که مال غیرمنقول در آنجا واقع است، اطلاع داده شود. بر طبق ماده 100؛ همین قانون، اداره؛ ثبت محل، در صورتی که آن مال، به نام محکوم‌علیه به ثبت رسیده باشد، بازداشت آن مال را در دفتر املاک؛ درج می‌کند و به مسئولان اجرای حکم نیز اطلاع می‌دهد که آن مال، به نام محکوم‌علیه ثبت شده است همچنین اگر آن مال در جریان ثبت شدن به نام محکوم‌علیه باشد، اداره؛ ثبت، بازداشت آن مال را در دفتر املاک بازداشتی؛ درج می‌کند و به مسئولان اجرای حکم هم اطلاع می‌دهد. در مقابل، اگر مال غیرمنقول، به نام شخص دیگری به غیر از محکوم‌علیه، به ثبت رسیده باشد، اداره؛ ثبت، فوراً مسئولان اجرای حکم را در جریان می‌گذارد تا به حق و حقوق صاحبان آن مال، لطمه؛ ای وارد نشود.

2- توقیف اموال غیرمنقول ثبت؛ نشده (فاقد سابقه ثبت)

در بعضی از مناطق کشور، ممکن است اشخاص، به ثبت اموال غیرمنقول خود اقدام نکرده باشند؛ برای مثال ممکن است شخصی، قهوه؛ خا؛ نه؛ ای در بین راه بسازد و در آن فعالیت کند و اقدامی نیز برای ثبت آن انجام ندهد؛ به همین دلیل کاملاً طبیعی است که این مال غیرمنقول، هیچ؛ گونه سابقه؛ ثبتی نداشته باشد. توقیف چنین اموالی (اموال غیرمنقول فاقد سابقه؛ ثبت) زمانی مجاز است که محکوم‌علیه، در آن تصرف مالکانه؛ داشته یا اینکه به موجب حکم نهایی، مالک آن مال شناخته شده باشد. البته اگر به موجب حکمی، محکوم‌علیه مالک آن مال شناخته شده اما آن حکم، هنوز نهایی نشده باشد، می‌توان آن مال را به عنوان اموال متعلق به محکوم‌علیه توقیف کرد اما تا زمانی؛ که حکم مذکور (که محکوم‌علیه را مالک شناخته است) نهایی نشود، مال غیرمنقول، فقط در توقیف می‌ماند و

محکوم‍ له نمی‍ تواند درخواست کند که از این مال، محکوم‍ به او پرداخت شود.

3- توقیف عواید مال غیرمنقول

بر طبق ماده‍ 102 zwj; قانون اجرای احکام مدنی، اگر مال غیرمنقول، عوایدی داشته باشد، به‍ قدری که عواید یک سال آن، برای پرداخت محکوم‍ به و هزینه‍ های اجرایی کافی باشد، عین (خود) مال توقیف نمی‍ شود و فقط عواید آن مال، مورد توقیف قرار می‍ گیرد تا محکوم‍ به از آن پرداخت شود؛ البته به شرط آن‍ که محکوم‍ علیه به این‍ کار راضی باشد.

4- ارزیابی اموال غیرمنقول

بر اساس ماده‍ 110 zwj; قانون اجرای احکام مدنی، ارزیابی اموال غیرمنقول، بر اساس همان مقرراتی است که بر طبق آنها، ارزیابی اموال منقول انجام می‍ شود.