

## سند عادی چگونه لازم الاجرا می شود؟

یکی از متداول ترین روش های احراز حقانیت در دادگاه، استفاده از سند است که انواعی هم دارد:



یکی از متداول ترین روش های احراز حقانیت در دادگاه، استفاده از سند است که انواعی هم دارد: اسناد عادی و اسناد رسمی. اسناد عادی از حیث قابلیت اثبات، از توان کمتری برخوردار هستند، به طوری که به راحتی مورد انکار یا تردید قرار گرفته و یا نسبت به آن ها ادعای جعل می شود و در این در حالی است که تا زمانی که مجعولیت اسناد رسمی با حکم دادگاه به اثبات نرسد، هیچ کسی نمی تواند از حاکمیت قاطعانه آن ها جلوگیری کند. اما این تنها ویژگی سند رسمی نیست.

به گزارش «تابناک» اسناد رسمی، لازم الاجرا هستند و این بدان معنی است که بدون مراجعه به دادگاه می توان اجرای مفاد آن را از مراجع ویژه خواست. در نتیجه اجراییه صادره از این مراکز نه تنها ارزش کمتری از حکم دادگاه ندارد که مانند آن ها نیز باید اجرا شود.

سند رسمی سندی است که توسط دفاتر اسناد رسمی ثبت شده است یا ماموران اداره ثبت در حیطه اختیارات خود آن را تنظیم می کنند. برابر نص صریح قانون ثبت مصوب ۱۳۱۱، همه اسناد رسمی بدون احتیاج به حکم دادگاه لازم الاجراست و در صورت صدور اجراییه همه ضابطان ملزم به اجرای آن هستند. البته این اصل با استثنائاتی نیز همراه است و ویژگی لازم الاجرا بودن تنها اسناد رسمی را در بر نمی گیرد.

گاهی اوقات سند عادی است، اما به دلیل اهمیت فوق العاده آن در دنیای امروز، به حکم قانونگذار لازم الاجرا فرض شده تا بدون مراجعه به دادگاه، قابلیت اجرایی داشته باشد. در این نوشتار سعی شده تا به این مقوله پرداخته شود.

### مراجع صدور اجراییه

مراجع صدور اجراییه، دفاتر اسناد رسمی، ازدواج و طلاق و همچنین اداره ثبت هستند که حیطه فعالیت هر کدام متفاوت از بقیه است که در آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷ به روشنی بیان شده است؛ بنابراین برای صدور اجراییه جهت مطالبه طلب مستند به سند رسمی و یا املاک منقول (وسایل نقلیه) و یا املاک ثبت شده در دفتر اسناد رسمی، باید به دفترخانه تنظیم سند مراجعه کرد (در مورد املاک فاقد سند، دادگاه محل وقوع ملک صالح است.) از آن سو، مراجع صدور اجراییه برای وصول مهریه و تعهدات ضمن ازدواج، همان دفترخانه ثبت کننده ازدواج است، ضمن آنکه در مواردی، اداره ثبت با درخواست ذینفع اقدام به صدور اجراییه می کند که در زیر تعدادی از آن ها بررسی می شود.

### انواع اسناد رسمی و اسناد در حکم سند رسمی

سند بسته به این که مستند به سند رسمی باشد یا نباشد، تاثیر زیادی در وصول آن از طریق صدور اجراییه دارد. اما سند رسمی چیست؟ برای پاسخ به این سوال باید انواع سند در حقوق ایران مورد بررسی قرار گیرد.

همان طوری که قانونگذار در ماده ۱۲۸۷ تصریح کرده است، اسنادی که در ادارات ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا نزد ماموران رسمی در حدود صلاحیت آن ها بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد، رسمی محسوب می شود. با این ترتیب می توان در یک تقسیم بندی کلی اسناد رسمی را در سه دسته طبقه بندی کرد: الف- اسنادی که در ادارات ثبت اسناد و املاک تنظیم شده اند، مثل سند مالکیت و اجراییه ثبتی ب- همه اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شده باشند، مانند همه معاملات و قرارداد هایی که طرفین در دفترخانه اسناد رسمی مکتوب و تنظیم کرده باشند. ج- اسناد تنظیم شده نزد سایر ماموران رسمی در حدود صلاحیت آن ها و منطبق با مقررات قانونی، مثل سند مالکیت اتموبیل یا سند ازدواج و طلاق و نظایر آن.

قانونگذار در مورد بعضی اسناد عادی بنا بر مصالحی آن ها را در حکم سند رسمی شناخته است که چک به عنوان سند غیررسمی از این جمله است و مطابق مقررات آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به

شکایت از عملیات اجرایی، دارنده می تواند با ارایه اصل و فتوکپی مصدق چک و برگشتی آن از اداره ثبت محل درخواست صدور اجراییه کند.

همچنین امکان صدور اجراییه جهت پرداخت هزینه های مشترک به استناد قانون تملک آپارتمان ها به استناد اظهارنامه ابلاغ شده به مالک یا استفاده کننده برابر آیین نامه مذکور مقدور است و نیز قرارداد های عادی که بین بانک ها و مشتریان در اجرای ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب سال ۱۳۶۲ و الحاق ۴ تبصره به آن تنظیم شده است در حکم سند رسمی بوده و بر اساس آن طبق ماده ۱۹۹ آیین نامه ای که به آن اشاره شد، امکان صدور اجراییه ثبتی وجود دارد. قابل ذکر است که مطابق ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی، اسناد عادی در دو مورد اعتبار سند رسمی را دارند و درباره طرفین و وراث و قائم مقام آن ها معتبر است.

اول- اگر طرفی که سند بر علیه او اقامه شده است، صدور آن را از منتسب الیه تصدیق کند.

دوم- هرگاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آن را تکذیب یا تردید کرده فی الواقع امضا یا مهر کرده است.

سازمان آب

در ادامه به یکی دیگر از موارد مربوط به صدور اجراییه اشاره می شود. صورتحساب مصرفی شما در واقع سندی عادی است که با حکم قانونگذار سند رسمی فرض شده تا بهای مندرج در آن از طریق اجراییه صادره اداره ثبت قابل وصول باشد.

برابرماده ۵۳ قانون آب و نحوه ملی شدن آن مصوب ۱۳۴۷، وصول بدهی مصرف کنندگان از طریق اداره ثبت ممکن است، بدین منوال که ابتدا موافق تبصره ۶ این ماده به مصرف کننده اخطار داده می شود تا ظرف ۱ تا ۴ ماه بدهی خود را تسویه کرده و یا ترتیبی برای تسویه اتخاذ کند، در غیر این صورت سازمان آب از اداره ثبت تقاضای صدور اجراییه را می کند که مطابق ماده ۱۹۷ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی (مصوب ۱۳۸۷)، اداره ثبت مکلف است بر طبق مقررات اجرای اسناد رسمی نسبت به صدور اجراییه اقدام کند.

هیئت مدیره آپارتمان

هزینه آپارتمان ها به دو بخش تقسیم می شود: بخش اول مربوط به هزینه اختصاصی هر دستگاه آپارتمان است که هیچ مالکی را به جز در موارد استثنایی نمی توان وادار به پرداخت آن هزینه ها کرد. اما دسته ای دیگر از این هزینه ها مربوط به استفاده ای است که مالک از قسمت های مشترک ساختمان می کند که در واقع هزینه های مشترک نام می گیرد.

بدیهی است مالکان برای استمرار استفاده از این قسمت ها، باید هزینه های آن را هم بپردازند. مطابق ماده ۱۰ مکرر قانون تملک آپارتمان ها (الحاقی مصوب ۱۳۷۶)، در صورتی که مالک حاضر به پرداخت نشود، از طرف هیئت مدیره اظهارنامه ای مبنی بر میزان بدهی دریافت خواهد کرد. چنانچه ظرف ۱۰ روز بدهی فوق پرداخت نشود از دادن خدمات مشترک به این مالک نظیر (شوفاژ، آب گرم، برق، گاز و...) خودداری خواهد شد. در صورت امتناع مجدد مالک، مدیر آپارتمان یا هیئت مدیره از اداره ثبت تقاضای صدور اجراییه را خواهد کرد که اداره ثبت مکلف است مطابق مقررات، اجراییه را صادر کند. ماده ۱۸۰ آیین نامه جدید (مصوب ۱۳۸۷) مدارک لازم برای صدور اجراییه را بیان کرده که عبارت است از: ۱ - تکمیل تقاضانامه صدور اجراییه ۲ - رونوشت اظهارنامه ابلاغ شده به مالک ۳ - رونوشت مثبت سمت مدیر یا هیئت مدیره ۴ - صورت ریز سهم مالک از هزینه های مشترک که البته اجراییه در صورتی صادر میشود که مالک در مهلت مقرر دادخواست اعتراض خود را به دادگاه تسلیم نکرده باشد.

شهرداری

گاهی اوقات بین شهرداری و مودی اختلافاتی حاصل می شود که در نتیجه آن مودی با رد نظر شهرداری حاضر به پرداخت حقوق شهرداری نیست. قانونگذار برای جلوگیری از تضییع حقوق شهرداری که در واقع به نوعی تضییع حقوق شهروندان است، ساز و کاری اندیشیده تا مطالبات شهرداری به واسطه یک سند عادی قابل وصول باشد.

ماده ۷۷ قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۵، وظیفه حل اختلاف در این رابطه را بر دوش کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارت کشور، دادگستری و انجمن شهر (شورای شهر) نهاده است. تصمیم

این کمیسیون قطعی است و اداره ثبت مکلف است برابر آن اقدام به صدور اجراییه کند. البته مطابق ماده ۱۸۳ آیین نامه جدید (مصوب ۱۳۸۷)، باید دلیل قطعیت رای خود را نیز اعلام کند. مدارک لازم جهت صدور اجراییه مطابق ماده ۱۸۱ آیین نامه فوق شامل موارد زیر می شود ۱ - تکمیل درخواست نامه مخصوص ۲ - رونوشت مصدق رای کمیسیون حل اختلاف ۳ - اخطاریه ابلاغ شده رای مذکور به مودی. ماده ۱۰۳ قانون اصلاح مصوب ۱۳۴۵ در مورد وصول هزینه های ترمیمی شهر نیز راهکاری دارد. مطابق این قانون؛ تمامی وزارتخانه ها، موسسات دولتی و... هنگام عملیات عمرانی خویش، موظف هستند ضمن اخذ موافقت کتبی از شهرداری، نقشه جامع شهرسازی را نیز رعایت کنند.

حال اگر از این حیث هرگونه خسارتی متوجه چهره شهر شود (مثلا در اثر عملیات مزبور به آسفالت یا ساختمان و معابر عمومی خسارتی وارد آید) باید در مدت مناسبی با جلب نظر شهرداری تمامی خسارات مزبور را جبران کند. خرابی های به بار آمده را ترمیم و به حالت اول درآورد، در غیر این صورت شهرداری از اداره ثبت درخواست صدور اجراییه به انضمام ۱۰ درصد خسارت را خواهد کرد و اداره ثبت نیز مکلف است وفق قانون، اقدام به صدور اجراییه کند.

#### اجراییه چک

چک های برگشتی نیز مطابق قانون سند لازم الاجرا فرض شده و مبلغ مندرج در آن ها از طریق اجراییه اداره ثبت قابل وصول است. به همین منظور لازم است در خواست کننده مطابق ماده ۱۸۳ آیین نامه جدید (مصوب ۱۳۸۷)، تقاضانامه مخصوص را تکمیل کرده و اصل و فتوکپی مصدق چک و برگشتی آن را نیز در دست داشته باشد.

پس از آن چنان چه که بدهکار اموالی داشته باشد، با صدور اجراییه ضبط شده و از طریق اداره ثبت به مزایده و حراج گذاشته خواهد شد تا از محل فروش آن، طلب طلبکار وصول شود. البته مطابق ماده ۱۸۸ آیین نامه جدید (مصوب ۱۳۸۷) در صورت عدم مطابقت امضای چک با امضای موجود در بانک، اجراییه صادر نخواهد شد. با توجه به آن چه که گفته شد، صدور سند از طریق دوایر ثبتی امتیازی است که طلب های مستند به سند از آن برخوردارند. در مقابل، سایر اسناد نمی توانند چنین مزیتی داشته باشند. البته برخی استثنا ها وجود دارد که اگر چه سند رسمی نیستند و سند عادی محسوب می شوند، اما لازم الاجرا بوده و از طریق اداره ثبت قابل اجرا هستند. معروف ترین آن ها چک است.

علاوه بر این موارد، در برخی از قوانین پراکنده انواع مختلفی از طلب ها مورد اشاره قرار گرفته اند که می توان از طریق صدور اجراییه وجه آن را وصول کرد.