

حمایت از بستانکار در اجرای اسناد رسمی با وثیقه

نویسنده

لیلا یورمحمد علی

www.ketab.ir



سرشناسه	:	پورمحمدعلی، لیلا، ۱۳۵۹-
عنوان و نام پدیدآور	:	حمایت از بستانکار در اجرای اسناد رسمی با وثیقه نویسنده لیلا پورمحمدعلی.
مشخصات نشر	:	کرج: موسسه نشر سیمرخ آسمان آذرگان، ۱۴۰۰.
مشخصات ظاهری	:	۲۲۵ص.
شابک	:	5-267-282-622-978-۸۵۰۰۰۰ ریا
وضعیت فهرست نویسی	:	فیا
موضوع	:	تضمین و وثیقه (حقوق) — ایران
موضوع	:	Security (Law) -- Iran
موضوع	:	بدهکاران و بستانکاران — ایران
موضوع	:	Debtor and creditor -- Iran
موضوع	:	اعتبار اسنادی — ایران — تضمین نامه‌ها
موضوع	:	Documentary credit -- Standby -- Iran
موضوع	:	وثیقه گذاری — ایران
موضوع	:	Consignment -- Iran
رده بندی کنگره	:	KMH۹۲۸
رده بندی دیویی	:	۳۴۶/۵۵۰۷۴
شماره کتابشناسی ملی	:	۷۴۵۴۵۹۶

حمایت از بستانکار در اجرای اسناد رسمی با وثیقه

نویسنده: لیلا پورمحمد علی

مؤسسه نشر سیمرخ آسمان آذرگان

نوبت چاپ: اول ۱۴۰۰

چاپ و لیتوگرافی: چاپ فاطر

شمارگان: ۵۰۰

قیمت: ۸۵۰۰۰۰ریال

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۸۲-۲۶۷-۵

آدرس: کرج، جاده ملارد، گلستان ۴۳، ساختمان دیبا، واحد ۲۹ - کد پستی: ۳۱۶۶۹۳۶۸۶۹



فهرست

پیشگفتار	۵
فصل اول: مفاهیم و مبانی نظری	۹
مبحث اول: مفاهیم	۹
گفتار اول: سند	۹
گفتار دوم: اقسام سند	۱۳
مبحث دوم: مبانی	۲۸
گفتار اول: طرق تحمیل مفاد سند به متعهد آن	۲۸
گفتار دوم: شرایط و مقدمات اجرای سند	۳۶
گفتار سوم: مراجع حل اختلاف ثبتی	۴۴
فصل دوم: پیشینه و مصادیق وثیقه	۴۹
مبحث اول: پیشینه و مفهوم وثیقه	۴۹
گفتار اول: تاریخچه وثیقه	۴۹
گفتار دوم: مفهوم وثیقه	۵۲
مبحث دوم: مبنای تأسیس عقود توثیقی و ماهیت حقوقی آنها	۵۷
گفتار اول: فلسفه وجودی معاملات و ثبتهای	۵۷
گفتار دوم: تحلیل ماهیت حقوقی عقد وثیقه	۵۸
مبحث سوم: انواع وثایق	۶۷
گفتار اول: وثایق عام و خاص	۶۷
گفتار دوم: وثایق عینی و شخصی	۶۹
گفتار سوم: وثیقه‌های ثابت و شناور	۷۱
گفتار چهارم: وثایق قانونی، قراردادی و قضایی	۷۳
فصل سوم: مقایسه‌ی وثیقه‌های تجاری و مدنی در حقوق ایران	۷۹
مبحث اول: مصادیق وثایق عینی در حقوق مدنی ایران	۷۹
گفتار اول: عقد رهن و ارکان آن	۸۰
گفتار دوم: معاملات با حق استرداد	۸۱
گفتار سوم: بیع شرط	۸۲
مبحث دوم: مقایسه‌ی وثایق مدنی در نظام حقوقی ایران	۸۳
گفتار اول: تشابهات قراردادهای توثیقی مدنی	۸۳
گفتار دوم: تفاوت‌های قراردادهای توثیقی مدنی	۹۴
۳- لزوم یا عدم لزوم قبض مورد وثیقه	۹۶
مبحث سوم: مصادیق وثایق تجاری در نظام حقوقی ایران	۱۰۱

گفتار اول: سهام شرکت های سهامی	۱۰۱
گفتار دوم: اسناد تجاری در معنای خاص	۱۰۳
گفتار سوم: قبض انبارهای عمومی	۱۰۵
گفتار چهارم: مقررات و نظامات بانکی	۱۰۶
مبحث چهارم: مقایسه وثایق مدنی و تجاری در نظام حقوقی ایران	۱۰۶
گفتار اول: تشابهات قراردادهای توثیقی مدنی و تجاری	۱۰۷
گفتار دوم: تفاوت های معاملات وثیقه های مدنی و تجاری	۱۱۰
فصل چهارم: حمایت از بستانکار	۱۴۷
مبحث اول: ماهیت اسناد وثیقه های	۱۴۷
گفتار اول: اسناد وثیقه های مشتمل بر رهن	۱۴۸
گفتار دوم: سند وثیقه حاوی بیع شرط	۱۵۴
گفتار سوم: سند وثیقه حاوی معامله یا حق استرداد	۱۵۷
مبحث دوم: شکایت نسبت به اسناد اجرایی	۱۶۰
گفتار اول: شکایت از دستور اجرا	۱۶۰
گفتار دوم: شکایت از عملیات اجرایی	۱۶۱
مبحث سوم: قائم مقامی در اجرای اسناد وثیقه های	۱۶۲
گفتار اول: عملیات اجرایی در صورت فوت بدهکار سند وثیقه ای	۱۶۳
گفتار دوم: فوت بستانکار	۱۶۴
مبحث چهارم: حقوق و حدود تصرف در مورد وثیقه	۱۶۵
گفتار اول: حدود تصرفات وثیقه گدار در مورد وثیقه	۱۶۶
گفتار دوم: حقوق بدهکار سند وثیقه ای	۱۶۷
گفتار سوم: حقوق سایر بستانکاران نسبت به سند وثیقه ای	۱۷۳
مبحث پنجم: موارد تبدیل سند وثیقه ای به سند ذمه ای	۱۷۵
گفتار اول: عدم کفایت مورد وثیقه برای پرداخت دین	۱۷۶
گفتار دوم: اعراض از رهن	۱۷۷
گفتار سوم: تلف مورد وثیقه	۱۸۳
گفتار چهارم: تملک مورد وثیقه توسط قوای عمومی	۱۸۶
فصل پنجم: مراجع ذی صلاح در خصوص تخلقات در اسناد و املاک	۱۸۹
مبحث اول: مراجع صلاحیت دار در مورد اسناد رسمی	۱۸۹
گفتار اول: دفاتر اسناد رسمی	۱۸۹
گفتار دوم: دفاتر ازدواج و طلاق	۱۹۰
مبحث دوم: مراجع صلاحیت دار در مورد سایر اسناد	۱۹۰
گفتار اول: مرجع صدور اجرائیه اسناد در حکم لازم الاجرا	۱۹۰

پیشگفتار

اسناد وثیقه، اسناد رسمی لازم‌الاجرای است که حاوی معاملات رهنی، بیع شرط و معاملات با حق استرداد می‌باشد که متعهد از ابتدا مالی اعم از منقول یا غیرمنقول را به عنوان وثیقه دین یا تعهد نزد ذینفع قرار می‌دهد تا در صورت عدم پرداخت به موقع دین یا عدم انجام تعهد در موعد مقرر، وی بتواند از محل فروش مال مذکور، طلب خود را وصول نماید. در صورت عدم انجام تعهد یا پرداخت دین، وثیقه‌گیرنده می‌تواند از طریق صدور اجرائیه و طی تشریفات قانونی، با فروش و یا تملیک مورد وثیقه به میزان طلب و خسارات، حقوق خود را تحصیل نماید. از طرف دیگر، وثیقه‌گذار نیز می‌تواند با پرداخت دین یا انجام تعهد قبل از تنظیم صورت‌جلسه مزایده و در مورد تملیک وثیقه توسط وثیقه‌گذار، تا قبل از تنظیم سند انتقال اجرائی، از فروش و انتقال مورد وثیقه جلوگیری نماید که برای حصول پاسخ‌های تکمیلی، تحلیل و بررسی ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۸۶ و آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا مصوب ۱۳۸۷ ضروری می‌باشد.

تضمین حقوق اشخاص و عدم تعرض به مالکیت آنها هدف مهمی است که در تمام نظام‌های حقوقی دنبال می‌شود. رسیدن به این مطلوب جز در سایه اعتماد و گسترش دامنه حمایت حقوق ثبت ممکن نیست. حقوق ثبت با ضمانت‌اجراهای منحصر به فرد خود جایگاه خاصی در میان قوانین و قواعد حقوقی دارد. این موضوع باعث شده تقریباً در تمام نظام‌های حقوقی جهت اجرا و نظارت بر قوانین و مقررات ثبتی ارگان‌ها، سازمان‌ها و نهادهای خاص و مجزایی تعریف شوند (تفکیران، ۱۳۹۲: ۲۳).

حقوق ایران نیز از همان بدو شکل‌گیری نظام مدون حقوقی، به این امر توجه داشته و همواره شاهد بوده‌ایم که در کنار سایر قوانین، مقررات ثبتی اهمیت و جلوه‌ای خاص داشته است. به واقع، تضمین اجرای اسناد که خصیصه بارز اسناد رسمی از سایر اسناد است، موجب این اهمیت شده است. در حقوق کشورمان، با تصویب قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶، مواد ۵۸ الی ۶۴ قانون مذکور به اجرای مفاد اسناد رسمی اختصاص یافت (حسینی، ۱۳۸۸: ۴۱).

در آخرین قانون و با تصویب قانون اصلاح ماده ۳۴ اصلاحی ق.ث. مصوب ۱۳۵۱ و حذف ماده ۳۴ مکرر آن در بهمن ماه ۱۳۸۶ و آیین‌نامه مصوب ۱۳۵۵ در اجرای تبصره ۲ قانون مزبور و نیز لزوم بازنگری در برخی از مقررات مربوط به اجرای اسناد ذمه، می‌توان گفت مقررات ثبتی به طور کامل مورد بازنگری قرار گرفته و ماحصل آن «آیین‌نامه اجرای مفاد

اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ در ۲۰۳ ماده و ۴۳ تبصره^۱ باشد که یکی از ویژگی‌های آن اجرای اسناد رسمی است که اجرای مفاد و مدلول آنها بدون مراجعه به محاکم قضایی انجام می‌شود که این موضوع به وضوح در مواد ۹۲ و ۹۳ ق.ث. مورد تأکید قانونگذار قرار گرفته است (نجفی، ۱۳۹۰: ۱۲).

از طرفی، در عقود و معاملات معوض هر یک از طرفین تعهداتی را به نفع یکدیگر به عهده می‌گیرند و در برابر عوض و حقوقی که برای آنها مشخص می‌شود، پرداخت وجوه و یا ایفای تعهداتی را به عهده می‌گیرند و این امر از مصادیق صریح ماده ۱۸۳ قانون مدنی است.

علاوه بر آن، اشخاص ممکن است به هر دلیل پرداخت وجوه و یا سایر اموال و یا ایفای اموال و یا ایفای تعهدی را به طور یک‌جانبه به عهده بگیرند و همه این موارد ضمانت اجرا و چگونگی اجبار و پرداخت دیون از دغدغه‌های هر یک از طرفین است. به همین دلیل، قانون در بسیاری از موارد جهت حمایت از روابط اقتصادی و تحکیم روابط اجتماعی در جامعه و به منظور ایجاد و حفظ بهداشت حقوقی و آرامش اقتصادی از طریق قوای قهریه و نیروی الزام‌آور و اجبارکننده حاکمیتی به یاری شخص متعهدله و بستانکار در می‌آید و قانونگذار جهت جلوگیری از ایجاد نزاع و اختلاف مردم در روابط اقتصادی و اجتماعی از طریق تنظیم اسناد رسمی و اعطاء ویژگی لازم الاجرا بودن سعی کرده است تا از مراعات و دعاوی جلوگیری کند. به همین دلیل، اسناد رسمی و برخی اسناد عادی را لازم‌الاجرا دانسته است (زاهدی، ۱۳۸۷: ۵۳).

در پی آن با پیش‌بینی سازوکارهای قانونی مختلف به تضمین قهری و ایفای تعهد و بدهکاری که از پرداخت دین خود استنکاف می‌نماید را مجبور نماید تا حق متعهدله یا طلبکار را ادا نماید و یا در صورت استنکاف با هزینه و از اموال او متعهدله و طلبکار را به حق‌الطلب قانونی و مسلم خود نایل سازد. بنابراین، در این تحقیق شرایط طلب قابل پشتیبانی قانونی و تأمین طلب از اموال بدهکار و شیوه‌های دستیابی به اموال بدهکار و نهایتاً انتقال آن به طلبکار با استناد به قوانین و مقررات و آراء مرجع قضایی و ثبتی مورد مطالعه قرار می‌گیرد.

تعهد برای متعهد ایجاد دین و تکلیف می‌نماید و برای متعهدله ایجاد حق می‌کند و شخصی را که انجام یا ترک عمل را بر عهده می‌گیرد، متعهد و شخصی که تعهد به سود او به عهده گرفته می‌شود، متعهدله و مورد تعهد موضوع تعهد گفته می‌شود. امری را که ایجاد تعهد می‌نماید، منشأ تعهد یا سبب ایجاد تعهد گویند که ممکن است عقد یا ابقاع باشد.