

بررسی شرایط، احکام و آثار توقیف اموال غیرمنقول

محمد مهدی حکیمی تهرانی*

چکیده

مقاله حاضر به بررسی شرایط و احکام توقیف اموال، غیرمنقول، و تحلیل آن پرداخته و آثار توقیف اموال غیرمنقول را بررسی نموده است. قانون آیین دادرسی مدنی، توقیف اموال، اعم از منقول و غیرمنقول و صورت برداری، ارزیابی و حفظ اموال توقیف شده را توقیف حقوق استخدامی خوانده و اموال منقول وی که نزد شخص ثالث موجود است را به قانون اجرای احکام مدنی ارجاع داده است. بنابراین، توقیف اموال منقول و غیر منقول، باید مطابق مقررات قانون اجرای احکام مدنی صورت گیرد.

این مقاله با رویکرد نظری و روش تحلیلی و تطبیقی بر حقوق و قوانین موضوعه، به خصوص قانون اجرای احکام مدنی آیین نامه جدید اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء (مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱) و با هدف شناسایی و روشن ساختن تمام جوانب آثار و احکام توقیف اموال غیرمنقول در قوانین جدید فعلی، نگاشته شده است.

کلید واژه‌ها: توقیف اجرائی، اموال توقیف شده، غیر منقول، محکوم علیه، قانون اجرای احکام مدنی، توقیف مازاد، رفع توقیف.

مقدمه

قانون آیین دادرسی مدنی در ماده ۱۲۶ درباره توقیف اموال مقرر داشته:

توقیف اموال، اعم از منقول و غیرمنقول، و صورت‌برداری و ارزیابی و حفظ اموال توقیف‌شده و توقیف حقوق استخدامی خواننده و اموال منقول وی که نزد شخص ثالث موجود است، به ترتیبی است که در قانون اجرای احکام مدنی پیش بینی شده است.

بنابراین، توقیف اموال چه منقول و چه غیرمنقول، باید مطابق مقررات قانون اجرای احکام مدنی صورت بگیرد.

علاوه بر این، آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء جدید، مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ هم مواردی را به توقیف اموال غیر منقول اختصاص داده است. برای روشن شدن حدود و جوانب موضوع، بررسی تطبیقی میان قانون اجرای احکام مدنی و آیین‌نامه جدید ضرورت دارد و با توجه به اهمیت بحث توقیف اموال غیر منقول و پرونده‌های فراوانی که در این زمینه وجود دارد و به دلیل اینکه در مورد آثار و شرایط و احکام توقیف اموال غیر منقول کتاب یا مقاله مستقلی وجود ندارد و حقوق‌دانان فقط در ضمن شرح قانون اجرای احکام مدنی به آن پرداخته‌اند، بررسی آثار و همچنین احکام و شرایط توقیف اموال غیر منقول در قوانین و روشن شدن جنبه‌های حقوقی راجع به آن ضروری به نظر می‌رسد. در این پژوهش در مورد آثار و احکام توقیف اموال غیر منقول، از قوانین موضوعه، به خصوص قانون اجرای احکام مدنی و آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء استفاده و بین آنها تطبیق و مقایسه خواهیم کرد.

«توقیف» مصدر باب تفعیل و از ریشه «وقف» است و در لغت به معنی بازداشت و بازداشتن^۱ و به طور کلی، به معنای سلب آزادی از شخص یا مال او با حالت انتظار ترخیص است، که در صورت اول توقیف شخص و در صورت دوم توقیف مال صدق می‌کند.^۲ در اصطلاحات مختلف، «توقیف» به صورت مضاف با کلمه یا کلمات دیگر می‌آید. عمدتاً در همه جا همین معنای لغوی لحاظ می‌شود. مثلاً توقیف مال، توقیف اجرای حکم، توقیف اجرایی، توقیف احتیاطی، توقیف اشخاص، توقیف حقوق، توقیف دادرسی، توقیف سرففلی، توقیف ضامن، توقیف عقود، توقیف مالم یجب، توقیف متعهد یا مدیون، توقیف عملیات ثبتی و توقیف عملیات اجرایی.^۳

توقیف بر دو نوع است: تأمینی و اجرایی. توقیف تأمینی عبارت از توقیفی است که برای حفظ حق خواهان یا محکوم‌له یا در مورد محاکمات فوری برای حفظ حق اشخاص ذی نفع به عمل می‌آید و مدعی‌علیه یا محکوم‌علیه به طور موقت، از تصرف در مال خود منع می‌شود تا در خصوص مورد، حکم صادر یا به جهتی قرار تأمین مرتفع شود. اما توقیف اجرایی آن است که اموال محکوم‌علیه برای فروش و ادای محکوم‌به توقیف می‌شود. بنابراین، توقیف اجرایی عبارت است از توقیف مال مدیون یا محکوم‌علیه از طریق قسمت اجرای ثبت یا اجرای دادگاه، که این توقیف مانع از تصرف مالک در مال خود می‌باشد. البته تصرفاتی که به ضرر کسی که مال برای او توقیف شده، منظور است.^۴

در مورد اموال غیر منقول هم ماده ۱۲ قانون مدنی، مال غیر منقول را چنین تعریف کرده است: مال غیر منقول آن است که از محلی به محل دیگر نتوان نقل نمود، اعم از اینکه استقرار آن ذاتی باشد یا به واسطه عمل انسان به نحوی که نقل آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود و طبق ماده ۱۹ قانون مدنی که برای بیان خصوصیات مال منقول آمده است مال منقول اموال و اشیایی است که نقل آن از محلی به محل دیگر ممکن باشد، بدون اینکه به خود یا محل آن خرابی وارد شود.

بنابراین، ضابطه اصلی در تشخیص مال غیر منقول و مال منقول، قابلیت و امکان حمل و نقل است و لذا هر وقت مالی قابل حرکت دادن باشد، بدون اینکه برای عین یا محل آن خرابی به بار آید مال منقول است و بر عکس اگر مالی قابل نقل مکان نباشد یا اگر در عمل نقل آن ممکن باشد، موجب خرابی و ویرانی عین یا محل آن شود، مال غیر منقول است.^۵ البته در اصطلاح قانون مدنی مال غیر منقول به اموال قابل حمل و حتی حقوق مالی و منافع هم گفته می‌شود، اما این تجاوز از قاعده استثنایی و محدود به مواردی است که قانون‌گذار بنا به مصالحی اموال قابل حمل را به صراحت در حکم اموال غیر منقول قرار داده باشد.^۶

مواد ۹۹ تا ۱۱۲ قانون اجرای احکام مدنی، توقیف اموال غیر منقول، باغات و تنظیم صورت اموال غیر منقول، ارزیابی اموال غیر منقول و حفظ اموال غیر منقول و نیز راه‌کارهای قانونی آن را بیان کرده است.^۷ همچنین بازداشت اموال غیر منقول و ارزیابی آن هم در فصل هفتم و هشتم آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ بیان شده است.

الف. مفاهیم مشابه توقیف اموال

در این قسمت بعضی از اصطلاحات مشابه توقیف را بررسی می‌کنیم تا مقصود از توقیف اموال غیر منقول و همچنین اصطلاحات مشابه توقیف در قوانین و به خصوص قانون آیین دادرسی مدنی و قانون اجرای احکام مدنی کاملاً مشخص شود.

توقیف عملیات اجرایی: مقصود از توقیف عملیات اجرایی، متوقف کردن و قطع نمودن موقت اجرای حکم یا اعمال اجرایی دادگاه یا اداره ثبت یا حکم دادگاهی است که قطعیت یافته و مراحل اجرایی در اجرای احکام را پیموده است.^۸

گفتنی است توقیف، تأخیر، تعطیل و قطع عملیات اجرایی برخلاف اصل استمرار و ادامه عملیات اجرایی است و چون خلاف اصل و امری استثنایی است، باید به موارد متیقن بسنده کرد. لذا ماده ۲۴ قانون اجرای احکام مدنی مقرر داشته که: «دادورز [مأمور اجراء] بعد از شروع به اجرا نمی‌تواند اجرای حکم را تعطیل یا توقیف یا قطع نماید یا به تأخیر اندازد، مگر به موجب قرار دادگاهی که دستور اجرای حکم را داده یا دادگاهی که صلاحیت صدور دستور تأخیر اجرای حکم را دارد یا با ابراز رسید محکوم‌له دائر به وصول محکوم‌به یا رضایت کتبی او در تعطیل یا توقیف یا قطع یا تأخیر اجراء». بنابراین، توقیف فقط در موارد زیر صورت می‌گیرد:

۱. رضایت کتبی محکوم‌له یا رسید محکوم‌له دائر به وصول محکوم‌به (به استناد ماده ۲۴ قانون اجرای احکام مدنی)؛

۲. تقاضای محکوم‌علیه و صدور قرار توقیف عملیات اجرایی توسط مراجع صلاحیت‌دار (دادگاهی که دستور اجرای حکم را صادر نموده است)؛

۳. فوت یا حجر محکوم‌علیه (به حکم ماده ۳۱ قانون اجرای احکام مدنی)؛

۴. اعتراض شخص ثالث به عملیات اجرا.

در آیین‌نامه جدید اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء موارد توقیف عملیات اجرایی را در ماده ۹۶ چنین احصا نموده است:

«هرگاه شخص ثالث نسبت به مال بازداشت‌شده (اعم از منقول و یا غیر منقول) اظهار

حقی نماید در موارد زیر از مزایده خودداری می‌شود:

۱. در موردی که متعهدله اعتراض شخص ثالث را قبول کند؛

۲. 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؛

۳. 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؛

۴. هرگاه شخص ثالث حکم دادگاه، اعم از قطعی یا غیر قطعی، بر حقانیت خود ارائه کند؛

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

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

در مورد بندهای ۱ و ۲ و نیز در مورد بندهای ۴ در صورت وجود حکم قطعی از مال رفع بازداشت می‌شود و در سایر موارد ادامه عملیات اجرائی موکول به تصمیم نهایی علیه معترض در مراجع مربوط خواهد بود. متعهدله می‌تواند از مال مورد بازداشت صرف نظر کرده و درخواست بازداشت اموال دیگر متعهد را بکند.

تأخیر: تأخیر در لغت به معنی عقب انداختن و دیر کردن است^۹ و در اصطلاح، تأخیر به معنی عقب انداختن و با فاصله انجام دادن اجرای حکم و عملیات اجرای است. تأخیر عملیات اجرایی یکی از قرارهای موقتی است که به حکم قانون یا به دستور مراجع قضایی صادر می‌شود و به موجب آن پیش از شروع یا پس از شروع عملیات اجرایی، زمان اجرای حکم را برای زمان دیگر یا تحقق وضع یا حالتی موکول می‌نماید. بنابراین، هرگاه بنا بر جهاتی از قبیل منازعه و اختلاف یا وجود ضرر جبران‌ناپذیر، و به طور کلی، به سبب عملی که منتسب به یکی از طرفین اجراست، دادگاه قرار تأخیر عملیات اجرایی را صادر نماید، اجرای حکم برای مدتی که دادگاه تعیین کرده به تأخیر می‌افتد. این اصطلاح در ماده ۴۲۴ قانون آیین دادرسی مدنی^{۱۰} (اعتراض شخص ثالث به عملیات اجراء) و ماده ۳۰ قانون اجرای احکام مدنی^{۱۱} به کار برده شده است.^{۱۲}

تفاوت بین توقیف و تأخیر عملیات اجرایی در این است که در تأخیر هنوز شروع به اجرای حکم نشده است یا اگر شروع شده، عملیات اجرایی برای مدتی معلق می‌ماند و سپس به همان حالت سابق ادامه می‌یابد، ولی در توقیف، عملیات اجرایی شروع و به یکی از جهات زیر متوقف می‌شود و بعداً ممکن است عملیات در همان جهت ادامه یابد یا به کلی منتفی شود.^{۱۳}

تصحیح: «تصحیح» در لغت به معنی صحیح کردن و درست کردن است، یعنی غلط‌های نوشته یا کتابی را گرفتن و آن را بی‌غلط کردن.^{۱۴} در اصطلاح منظور از «تصحیح»، رفع

اشتباهی است که از جانب دایره اجرا در صدور اجرائیه یا در عملیات اجرایی صورت گرفته است. مثلاً ممکن است در برگ اجرائیه، مشخصات محکوم علیه بر خلاف واقع نوشته شود یا محکوم به، همراه با جریمه نقدی برای تأخیر بوده ولی جریمه قید نشده باشد یا محکوم به مال غیر منقول مرکب از دو پلاک بوده و فقط یک پلاک نوشته شده باشد. در این موارد و موارد مشابه آن اگر محکوم له تذکر دهد یا دادگاه متوجه شود، دستور تصحیح اجرائیه را صادر می کند.^{۱۵} ماده ۱۱ قانون اجرای احکام مدنی تصحیح اجرائیه را بیان کرده است.

تعطیل: «تعطیل» عملیات اجرایی یعنی دست کشیدن از عملیات اجرایی.^{۱۶} بنابراین، تعطیل اجرای احکام، در ظاهر به معنی اجرا نکردن یا متوقف نمودن و مختومه شدن اجرای حکم است. تعطیل عملیات اجرایی ممکن است مستند به عمل یکی از طرفین اجرائیه یا به حکم قانون یا به دستور مراجع صلاحیت دار باشد.

بعضی از حقوق دانان گفته اند: تعطیل عملیات اجرایی به معنی اجرا نکردن بدون سبب و جهت قانونی است که فقط بنابر تقاضای محکوم له ممکن است صورت بگیرد. بنابراین، اگر محکوم له بنابر جهاتی از قبیل مذاکره اصلاحی بخواهد حکم تا حصول نتیجه اجرا نشود، باید مراتب را کتباً به دائره اجرا تسلیم کند و اجرا نیز تا اعلام گذشت و انصراف از اجرائیه یا تقاضای ادامه عملیات، اجرای عملیات اجرایی را تعطیل می نماید و تفاوت تعطیل با توقیف هم در این است که درخواست تعطیل از جانب محکوم له است، ولی درخواست توقیف از جانب محکوم علیه است و ضمناً توقیف با اعتراض شخص ثالث و همچنین فوت یا حجر محکوم علیه هم خواهد بود.^{۱۷} اما این نظر درست نیست و چنانکه بعضی از حقوق دانان گفته اند، تعطیل عملیات اجرایی ممکن است مستند به عمل یکی از طرفین اجرائیه یا به حکم قانون یا به دستور مراجع صلاحیت دار باشد.^{۱۸}

تفاوت بین توقیف و تأخیر عملیات اجرایی با تعطیل آن در این است که اگر جهتی که سبب تأخیر یا توقف شدن است از میان برود، عملیات اجرایی دوباره آغاز یا تعقیب می شود، در صورتی که در مورد تعطیل، دیگر جهتی برای تعقیب و به جریان انداختن پرونده وجود ندارد. بعضی از حقوق دانان معتقدند گاهی تعطیل و توقیف و قطع عملیات اجرایی، مترادف یکدیگرند و گاهی با هم تفاوت دارند؛ زیرا وقتی اجرا برای زمانی

غیرمشخص انجام نمی‌شود، آن را توقف می‌گویند و هرگاه زمان توقف معین باشد، مثلاً، برای یک ماه یا پنج ماه آن را تأخیر می‌گویند و تعطیل وقتی است که جهت خاص قانونی برای توقیف وجود ندارد و محکوم‌له صلاح می‌داند که برای مدتی اجرا را تعطیل نماید.^{۱۹} اما شماری دیگر از حقوق‌دانان بر این عقیده‌اند که این سه اصطلاح را نمی‌توان مترادف فرض کرد.^{۲۰}

ابطال: «ابطال» در لغت به معنی باطل کردن و لغو کردن^{۲۱} و ابطال عملیات اجرایی هم به معنای باطل کردن و لغو کردن عملیات اجرایی است. بنابراین، اگر دادگاه صدور اجرائیه را برخلاف قانون تشخیص دهد یا اقدامات انجام شده را برخلاف واقع و مقررات تشخیص دهد، بنابر تقاضای محکوم‌علیه یا رأساً قرار ابطال عملیات اجرایی را صادر می‌نماید. مثلاً بدون اینکه اجرائیه به محکوم‌علیه ابلاغ شود، به صورت برداری یا توقیف اموال مبادرت شده باشد یا مفاد اجرائیه برخلاف حکم صادر شده باشد یا اگر اجرائیه در فهرست تنظیم شده است، برخلاف واقع یا مندرجات سند رسمی باشد،^{۲۲}

و یا در جریان مزایده طرفین شکایاتی داشته باشند یا اعمال انجام شده را خلاف قانون بدانند. در تمام موارد تشخیص اینکه اجرائیه ابطال گردد یا نه، با دادگاه است. در مورد ابطال اجرائیه شکی نیست که یکی از آثار ابطال، صدور اجرائیه جدید است که باید مطابق شرایط مندرج در ماده ۶ قانون اجرای احکام مدنی صادر گردد. ماده ۱۱ قانون اجرای احکام مدنی موردی از ابطال اجرائیه را پیش‌بینی نموده است. از این ماده می‌توان نتیجه گرفت که ابطال اجرائیه باید ناشی از وقوع اشتباه در اجرائیه باشد؛ بنابراین، اگر در صدور اجرائیه اشتباهی صورت نگرفته باشد، دادگاه مجاز نخواهد بود که اجرائیه را ابطال نماید.^{۲۳} تبصره یک ماده ۹۶ آیین‌نامه جدید اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء نیز مواردی را که به ابطال صورت مجلس مزایده می‌انجامد، بیان کرده است.

الغاء: «الغاء» در لغت به معنی لغو کردن و باطل کردن است و در اصطلاح، به معنی لغو کردن و از اعتبار انداختن و بی‌اثر کردن عملیات اجرایی است. الغای عملیات اجرایی در مواردی است که اجرائیه بر اساس حکم قطعیت یافته‌ای صادر شود و آن حکم بر اثر فرجام‌خواهی یا اعتراض ثالث یا اعاده دادرسی یا در نتیجه رسیدگی نهایی کلاً یا جزئاً نقض گردد. این حالت بارزترین نمونه دستور الغای عملیات اجرایی است که در آن

عملیات اجرایی ملغی می‌شود.^{۲۴} مثلاً در مواردی که اقدام اجرا بی‌مورد و نادرست بوده یا اساساً به چنین عملیاتی نیازی نبوده باشد. وقتی که حکم در مرجع بالاتر فسخ شود، عملیات اجرایی ملغی می‌شود.

قطع: «قطع» در لغت به معنی بریدن و جدا کردن است^{۲۵} و قطع عملیات اجرایی زمانی صورت می‌گیرد که محکوم‌علیه رسیدی بدهد که بر پرداخت محکوم‌به، به محکوم‌علیه دلالت می‌کند، یا دلیلی بر مالکیت ما فی الذمه ارائه کند یا دلیلی مبنی بر سقوط تعهد ناشی از حکم بدهد یا دلیلی ارائه کند مبنی بر اشتباه دادگاه صادرکننده یا مرجع ذی صلاح مثل دادستانی کل یا انتظامی قضات یا دیوان عالی کشور. در این گونه موارد قسمت اجرا مکلف است به قطع عملیات اجرایی اقدام نماید و مراتب را به دادگاهی که تحت نظر آن ادای وظیفه می‌کند، اعلام دارد.

بعضی از حقوق‌دانان قطع را مترادف ختم و مختومه‌شدن و انصراف و گذشت تصور کرده و گفته‌اند که اگر محکوم‌له رسید وصول محکوم‌به را به دایره اجرا بدهد یا اعلام کند که محکوم‌به را گرفته است عملیات اجرایی قطع می‌شود و قطع عملیات اجرایی سبب مختومه‌شدن پرونده اجرایی می‌گردد.^{۲۶}

بعضی نیز معتقدند این برداشت و تصور فاقد مبنای قانونی است و اصولاً محکوم‌له به دادن رسید نیازی ندارد و در هر لحظه می‌تواند گذشت و انصراف و تقاضای مختومه‌شدن پرونده را اعلام نماید.^{۲۷}

ب. شرایط و احکام توقیف اموال غیر منقول

۱. درخواست توقیف اموال محکوم‌علیه

مطابق ماده ۴۹ قانون اجرای احکام مدنی در مورد توقیف اموال در صورتی که محکوم‌علیه در موعدی که برای اجرای حکم مقرر شده است، مدلول حکم را اجرا ننماید یا قراری با محکوم‌له برای اجرای حکم ندهد و مالی هم معرفی نکند یا مالی از او تأمین و توقیف نشده باشد، محکوم‌له می‌تواند درخواست کند که از اموال محکوم‌علیه معادل محکوم‌به توقیف گردد. همچنین در ماده ۲۱۸ مکرر قانون مدنی آمده است: «هرگاه طلبکار به دادگاه دادرخواست داده دلایل اقامه نماید که مدیون برای فرار از دین قصد فروش اموال خود را دارد، دادگاه می‌تواند قرار توقیف اموال وی را به میزان بدهی او صادر نماید که در این صورت بدون اجازه دادگاه حق فروش اموال را نخواهد داشت».

در مورد موعد اجرای حکم در ماده ۴۹ قانون اجرای احکام مدنی مدتی ذکر نشده است، اما به استناد ماده ۳۴ و ماده ۱۶۰ قانون اجرای احکام مدنی می‌توان چنین استدلال کرد که مهلت اجرای تعهد توسط محکوم‌علیه ده روز است. در نتیجه در مورد توقیف اموال محکوم‌علیه باید شرایط آن رعایت شوند و آن شرایط عبارت‌اند از:

الف. ابلاغ اجرائیه و انقضای مهلت قانونی ده روز؛

ب. اینکه محکوم‌علیه در مهلت مقرر حکم را اجرا نکرده باشد؛

ج. محکوم‌علیه با محکوم‌له قراری برای اجرای حکم نگذاشته باشد؛

د. محکوم‌له مالی برای استیفای محکوم‌به معرفی نکرده باشد یا در جریان دادرسی یا

قبل از آن مالی از او توقیف نشده باشد؛

ه. محکوم‌له تقاضای توقیف اموال محکوم‌علیه را کرده و قبل از آن نوع آن را هم

معین کرده باشد.

۲. اقدام به توقیف فوری اموال محکوم‌علیه

دادورز (مأمور اجراء) باید پس از درخواست توقیف، بدون تأخیر به توقیف اموال محکوم‌علیه اقدام کند و اگر اموال در حوزه دادگاه دیگری باشد، توقیف آن را از قسمت اجراء دادگاه واقع در حوزه دیگر بخواهد (ماده ۵۰ قانون اجرای احکام مدنی)؛ زیرا نیابت قضایی در هر موردی که رسیدگی به عللی از قبیل تحقیقات از مطلعین و گواهان یا معاینه محلی یا هر اقدام دیگری که باید خارج از مقر دادگاه رسیدگی‌کننده به دعوا انجام گیرد و مباشرت دادگاه شرط نباشد، صورت می‌گیرد و مرجع رسیدگی‌کننده به دعوا به دادگاه صلاحیت‌دار محل نیابت می‌دهد تا حسب مورد اقدام لازم را انجام دهد و نتیجه را به وسیله صورت‌مجلس به دادگاه نیابت‌دهنده بفرستد. البته این اقدامات در صورتی معتبر خواهد بود که مورد وثوق دادگاه باشد.^{۲۸} رویه هم در اجرای احکام بر این است که در این گونه موارد به استناد ماده ۲۰ قانون اجرای احکام مدنی هرگاه تمام یا قسمتی از عملیات اجرایی باید در حوزه دادگاه دیگری به عمل آید، مدیر اجراء انجام عملیات مزبور را به قسمت اجرای دادگاه آن حوزه محول می‌کند. بند ع ماده یک آیین‌نامه اجرایی مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء هم در مورد نیابت اجرایی مقرر داشته که نیابت اجرایی نیابتی است که

اجرای ثبت در حدود قوانین و مقررات برای انجام دادن امور اجرایی به اداره ثبت محل دیگر - که اقامتگاه مدیون یا اموال بدهکار در حوزه آن قرار دارد - بدهد.

۳. توقیف معادل محکوم‌به و هزینه اجرایی

از اموال محکوم‌علیه باید به میزانی توقیف شود که معادل محکوم‌به و هزینه‌های اجرایی باشد، ولی هرگاه مال معرفی شده ارزش بیشتری داشته باشد و قابل تجزیه هم نباشد تمام آن مال توقیف می‌شود. در این صورت، اگر مال غیر منقول باشد، مقدار مشاعی از آن که معادل محکوم‌به و هزینه‌های اجرایی باشد توقیف می‌گردد (ماده ۵۱ قانون اجرای احکام مدنی). البته در اینجا منظور توقیف اجرایی است، نه توقیف تأمینی.

۴. استیفای محکوم‌به از مال توقیف‌شده

اگر مالی از محکوم‌علیه تأمین و توقیف شده باشد، استیفای محکوم‌به از همان مال به عمل می‌آید، مگر آنکه مال تأمین شده تکافوی محکوم‌به را نکند که در این صورت معادل بقیه محکوم‌به از سایر اموال محکوم‌علیه توقیف می‌شود. (ماده ۵۲ قانون اجرای احکام مدنی). البته به استناد ماده ۴۶ قانون اجرای احکام مدنی اگر محکوم‌به عین معین باشد عیناً و اگر تلف شده باشد، قیمت آن به تراضی و در صورت نداشتن توافق، دادگاه تعیین و اگر محکوم‌به قابل تقویم نباشد محکوم‌له می‌تواند دعوای خسارت اقامه کند.

۵. تبدیل مال توقیف‌شده

هرگاه مالی از محکوم‌علیه در مقابل خواسته یا محکوم‌به توقیف شده باشد، محکوم‌علیه می‌تواند یک بار تا قبل از شروع به عملیات راجع به فروش تبدیل مالی را که توقیف شده است به مال دیگری درخواست بنماید، مشروط بر اینکه مالی که پیشنهاد می‌شود از حیث قیمت و سهولت فروش از مالی که قبلاً توقیف شده است کمتر نباشد. محکوم‌له نیز می‌تواند یک بار تا قبل از شروع به عملیات راجع به فروش تبدیل مال توقیف شده را درخواست کند. در صورتی که محکوم‌علیه یا محکوم‌له به تصمیم قسمت اجرا معترض باشند می‌توانند به دادگاه صادر کننده اجرائیه مراجعه کنند و تصمیم دادگاه در این مورد قطعی است. (ماده ۵۳ قانون اجرای احکام مدنی).

قانون اجرای احکام مدنی مجوزی برای محکوم‌له برای معرفی وجه نقد یا اوراق بهادار به جای مالی که توقیف شده است پیش‌بینی نکرده است. البته قانون‌گذار ما در ماده ۱۲۴

قانون آیین دادرسی مدنی در مورد تبدیل مال توقیف شده برای خواننده این حق را قائل شده و چنین مقرر داشته است: «خواننده می تواند به عوض مالی که دادگاه می خواهد توقیف کند یا توقیف کرده است، وجه نقد یا اوراق بهادار به میزان همان مال در صندوق دادگستری یا یکی از بانکها ودیعه بگذارد. همچنین می تواند درخواست تبدیل مالی را که توقیف شده است به مال دیگر بنماید، مشروط به اینکه مال پیشنهادشده از نظر قیمت و سهولت فروش از مالی که قبلاً توقیف شده است کمتر نباشد. در مواردی که عین خواسته توقیف شده باشد، تبدیل مال منوط به رضایت خواهان است.»

رای شماره ۴۴۲ مورخ ۱۳۰۸/۶/۲۴ دادگاه عالی انتظامی قضات درباره تبدیل مال توقیف شده چنین مقرر می دارد که تبدیل توقیف اموال به ضامن بدون احضار اطراف دعوا تخلف است.^{۲۹}

ماده ۵۳ قانون اجرای احکام مدنی تبدیل مال توقیف شده بیان داشته: «هرگاه مالی از محکوم علیه در قبال خواسته یا محکوم به توقیف شده باشد محکوم علیه می تواند یک بار تا قبل از شروع به عملیات راجع به فروش، درخواست تبدیل مالی را که توقیف شده است به مال دیگری بنماید، مشروط بر اینکه مالی که پیشنهاد می شود از حیث قیمت و سهولت فروش از مالی که قبلاً توقیف شده است کمتر نباشد. محکوم له نیز می تواند یک بار تا قبل از شروع به عملیات راجع به فروش درخواست تبدیل مال توقیف شده را بنماید. در صورتی که محکوم علیه یا محکوم له به تصمیم قسمت اجرا معترض باشد می توانند به دادگاه صادرکننده اجرائیه مراجعه نمایند. تصمیم دادگاه در این مورد قطعی است.»

بنابراین، اولاً مطابق قانون اجرای احکام مدنی درخواست تبدیل مال توقیف شده فقط در اختیار محکوم علیه نیست و همان طور که او می تواند تبدیل مال توقیف شده را تقاضا کند، محکوم له نیز چنین حقی دارد، در حالی که مطابق قانون آیین دادرسی مدنی این حق فقط مربوط به خواننده است. مثلاً اگر مالی که توقیف شده جلب مشتری نکند و به نظر محکوم له اموال دیگر محکوم علیه برای فروش مناسب تر باشد یا محکوم علیه مال جدیدی به دست آورده باشد که قبلاً آن را نداشته است و محکوم له آن را برای فروش بهتر می داند می تواند تبدیل مال توقیف شده را تقاضا نماید.

ثانیاً درخواست برای تبدیل مال توقیف شده، فقط برای یک بار قابل پذیرش است (یعنی یک بار از جانب محکوم علیه و یک بار از جانب محکوم له) و بیش از آن را دایره اجرا نمی پذیرد.

ثالثاً، مهلت درخواست تبدیل مال توقیف شده فقط تا قبل از شروع به عملیات فروش می باشد و لذا در روز فروش و مزایده این درخواست پذیرفته نیست. در مورد اینکه شروع عملیات فروش چه زمانی است مشخص نیست، اما شاید بتوان گفت که در سلسله عملیات اجرا بعد از صورت برداری و توقیف، آگهی مزایده وجود دارد که همین آگهی را می توان شروع عملیات فروش دانست؛ زیرا اگر بعد از آگهی، امکان تبدیل مال باشد، باید دوباره آگهی را منتشر کرد که چون این از اسباب تأخیر عملیات اجرایی است، ممکن نیست مگر اینکه با توافق و تراضی طرفین صورت بگیرد.^{۳۰}

رابعاً، شرایط امکان تبدیل مال توقیف شده از طرف محکوم علیه بیشتر از محکوم له است؛ زیرا پیشنهاد تبدیل مال توقیف شده توسط محکوم علیه در صورتی پذیرفته است که مال جدید از نظر قیمت و سهولت در فروش از مال قبلی کمتر نباشد. در آخر باید متذکر شد مالی محکوم له برای جایگزینی مال توقیف شده معرفی می کند یا دایره اجرا می خواهد توقیف نماید، باید خارج از مستثنیات دین باشد.

ماده ۱۰۰ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء هم در این باره چنین بیان داشته است: «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 بر 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 و هزینه بازداشت و ارزیابی مجدد به عهده متعهدله است».

۶. اموال غیر که قابل توقیف

مالی که محکوم له برای توقیف معرفی می کند یا دایره اجرا می خواهد توقیف نماید باید خارج از مستثنیات دین باشد؛ زیرا درست است که در مستثنیات دین از یک سو، به وضعیت محکوم علیه و مدیون توجه شده است، اما موضوع دیگر این توجه خانواده و افراد تحت تکفل مدیون اند و در ارتباط با این گروه منافع شخص مدیون مطرح نیست، بلکه

منافع اشخاص دیگری غیر از مدیون مطرح است و درست است که طبق ماده ۵۳ قانون اجرای احکام مدنی حق معرفی مال به محکوم‌علیه هم داده شده است، اما این حق نمی‌تواند به ضرر اشخاص ثالث مورد استفاده قرار گیرد؛^{۳۱} زیرا مطابق اصل چهلم قانون اساسی هیچ‌کس نمی‌تواند اعمال حق خویش را وسیلهٔ اضرار به غیر یا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد. به همین دلیل است که ماده ۵۲۳ قانون آیین دادرسی مدنی مقرر داشته است: «در کلیه مواردی که رأی دادگاه برای وصول دین به موقع اجراء گذارده می‌شود اجراء رأی از مستثنیات دین اموال محکوم‌علیه ممنوع می‌باشد».

ماده ۵۲۴ قانون آیین دادرسی مدنی هم در مقام برشمردن مستثنیات دین، بیان داشته است:

مستثنیات دین عبارت است از:

- الف. مسکن مورد نیاز محکوم‌علیه و افراد تحت تکفل وی با رعایت شئون عرفی؛
 - ب. وسیلهٔ نقلیه مورد نیاز و متناسب با شأن محکوم‌علیه؛
 - ج. اثاثیهٔ مورد نیاز زندگی که برای رفع حوائج ضروری محکوم‌علیه، خانواده و افراد تحت تکفل وی لازم است؛
 - د. آذوقهٔ موجود به قدر احتیاج محکوم‌علیه و افراد تحت تکفل وی برای مدتی که عرفاً آذوقه ذخیره می‌شود؛
 - ه. کتب و ابزار علمی و تحقیقاتی برای اهل علم و تحقیق متناسب با شأن آنان؛
 - و. وسایل و ابزار کار کسبه، پیشه‌وران، کشاورزان و سایر اشخاصی که وسیلهٔ امرار معاش محکوم‌علیه و افراد تحت تکفل وی می‌باشد.
- بنابراین، مدیون نمی‌تواند مالی را معرفی کند که در نتیجهٔ معرفی او به اشخاص دیگر ضرر وارد شود و اگر محکوم‌له یکی از اموال محکوم‌علیه را که در ماده ۵۲۴ قانون آیین دادرسی مدنی از مستثنیات دین شمرده شده است معرفی کند، معرفی او نتیجه‌ای نخواهد داشت.^{۳۲} همچنین بر طبق ماده ۶۵ قانون اجرای احکام مدنی اموال زیر برای اجرای حکم توقیف نمی‌شود:

۱. لباس و اشیاء و اسبابی که برای رفع حوائج ضروری محکوم‌علیه و خانوادهٔ او لازم است؛
۲. آذوقهٔ موجود به قدر احتیاج یک ماههٔ محکوم‌علیه و اشخاص واجب‌النفقة او؛
۳. وسایل و ابزار کار ساده کسبه و پیشه‌وران و کشاورزان؛

۴. اموال و اشیایی که به موجب قوانین مخصوص غیر قابل توقیف می‌باشند؛ (مانند وسایل اختصاص یافته برای کشاورزان).^{۳۳}

تبصره: تصنیفات و تألیفات و ترجمه‌هایی که هنوز به چاپ نرسیده بدون رضایت مصنف و مؤلف و مترجم و در صورت فوت آنها بدون رضایت ورثه یا قائم مقام آنان توقیف نمی‌شود.

آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء هم در ماده ۶۱ چنین مقرر می‌دارد:
«اموال و اشیاء زیر از مستثنیات دین است و بازداشت نمی‌شود:

۱. مسکن متناسب با نیاز متعهد و اشخاص واجب‌النفقة او؛
۲. لباس، اشیاء، اسباب و اثاثی که برای رفع حوائج متعهد و اشخاص واجب‌النفقة او لازم است؛
۳. آذوقه موجود به قدر احتیاج سه ماهه متعهد و عائله او؛
۴. وسایل و ابزار کار کسبه، پیشه‌وران و کشاورزان متناسب با امرار معاش خود و اشخاص واجب‌النفقة آنان؛
۵. وسیله نقلیه متناسب با نیاز متعهد و اشخاص واجب‌النفقة او؛
۶. سایر اشیاء و اموالی که به موجب قوانین خاص، غیر قابل توقیف می‌باشد.

بر اساس تبصره یک ماده فوق در صورت فوت متعهد، دیون از کلیه اموال به جا مانده از او بدون استثنای چیزی، استیفا می‌شود. همچنین به موجب تبصره دو این ماده در صورت بروز اختلاف درباره متناسب بودن اموال و اشیای موصوف با نیاز اشخاص پیش‌گفته، رئیس ثبت محل با توجه به وضعیت خاص متعهد و عرف محل مطابق ماده ۱۶۹ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء اتخاذ تصمیم خواهد کرد.

البته قانون آیین دادرسی مدنی هم مستثنیات دین را تا زمان حیات محکوم‌علیه جاری دانسته است.^{۳۴}

اما قانون آیین دادرسی مدنی در صورت بروز اختلاف درباره متناسب بودن اموال و اشیاء با شئون و نیاز محکوم‌علیه، تشخیص دادگاه صادر کننده حکم لازم‌الاجراء را ملاک قرار داده است و بیان نموده که اگر اموال و اشیاء بیش از حد نیاز و شئون محکوم‌علیه تشخیص داده شود و قابل تجزیه و تفکیک نباشد، به دستور دادگاه به فروش می‌رسد و مازاد بر شأن، بابت محکوم‌به یا دین پرداخت می‌گردد.^{۳۵}

۷. توقیف مازاد مال

در ماده ۵۴ قانون اجرای احکام مدنی توقیف مازاد تجویز شده است. منظور از توقیف مازاد آن است که مالی در قبال بدهی معینی در وثیقه یا توقیف شخص دیگری باشد و ارزش مال هم بیشتر از مبلغی باشد که به سبب آن، وثیقه انجام شده یا توقیف صورت گرفته است. در این حالت ارزش اضافی مال توثیق یا توقیف شده می‌تواند در برابر مبلغ معین دیگری توقیف شود.

ممکن است بعد از توقیف مازاد، توقیف اصل مال برطرف گردد که مطابق ذیل ماده ۵۴ قانون اجرای احکام مدنی توقیف مازاد خود به خود به توقیف تمام مال تبدیل می‌شود و تا زمانی که اعتراضی نشده و با ارزیابی مجدد رفع توقیفی صورت نگرفته باشد آن مال قابلیت برای طلب دیگر پیدا نخواهد کرد.

بنابراین، قانون اجرای احکام، اصل توقیف مازاد را پذیرفته است و فرقی نمی‌کند که قبلاً مال محکوم‌علیه در وثیقه و رهن گذاشته شده یا از طریق اجرای ثبت یا اجرای دادگستری توقیف شده باشد و فرقی نمی‌کند که آن مال واقعاً مازادی داشته باشد یا نه و فرقی هم نمی‌کند که مازاد قبلاً توقیف شده باشد یا نه؛ یعنی ممکن است محکوم‌له به علت دسترسی نداشتن به اموال محکوم‌علیه از اجرا بخواهد علاوه بر مال متعلق به محکوم‌علیه که در رهن می‌باشد مازاد آن هم توقیف شود.

در نتیجه، اگر مالی که توقیف آن تقاضا شده، وثیقه دینی یا در مقابل طلب دیگری توقیف شده باشد، قسمت اجرا به درخواست محکوم‌له توقیف مازاد ارزش آن مال را که بر حسب مورد به اداره ثبت یا مرجعی که قبلاً مال را توقیف کرده است اطلاع می‌دهد و در این صورت اگر مال دیگری به تقاضای محکوم‌له توقیف شود که تکافوی طلب او را نماید از توقیف مازاد رفع اثر خواهد شد؛ یعنی اولویت در بازداشت مال آزاد محکوم‌علیه است که تکافوی بدهی را کند^{۳۶} و در صورت فک وثیقه یا رفع توقیف اصل مال، توقیف مازاد خود به خود به توقیف اصل مال تبدیل می‌شود. در این مورد هرگاه محکوم‌علیه به مناسب نبودن بهای مال با میزان بدهی معترض باشد به هزینه او مال ارزیابی و از مقدار زائد بر بدهی رفع توقیف خواهد شد.

۸. اذن قانون بر تأدیة طلب دیگری

در مورد مالی که وثیقه یا در مقابل مطالباتی توقیف شده باشد، محکوم‌له می‌تواند تمام دیون و خسارات قانونی را با حقوق دولت حسب مورد در صندوق ثبت یا دادگستری تودیع نموده، تقاضای توقیف مال و استیفای حقوق خود را از آن نماید. و در این صورت، وثیقه و توقیف‌های سابق فک و مال بابت طلب او و مجموع وجوه تودیع شده بلافاصله توقیف می‌شود.^{۳۷} این راه حل برای ادامه عملیات اجرایی مناسب و در عین حال وسیله‌ای است که کار طلبکاران قبلی را که مال به سبب طلب آنها بازداشت شده است تسهیل می‌کند تا زودتر به نتیجه برسند و محکوم‌له جدید مستحق دریافت طلب خود و آن چیزی است که بابت فک رهن ملک، تحت هر عنوان که پرداخته و دایره اجرا باید پس از فروش مال، مجموع آنها را به محکوم‌له بپردازد. پس برای اینکه محکوم‌له بتواند تمام مال را به نفع خود توقیف کند باید دارای شرایط زیر باشد:

الف. اگر مال محکوم‌علیه در رهن باشد، معادل مبلغ سند، رهنی را به صندوق ثبت و اگر آن مال در قبال محکوم‌به توقیف شده باشد معادل مبلغ محکوم‌به را به صندوق دادگاه تأدیه شود؛

ب. خسارات قانونی و تعهدات مالی مدیون به شرح سند رهنی یا حکم دادگاه پرداخت شود؛

ج. حقوق دولتی اعم از اینکه هزینه‌های اجرایی ثبتی و یا نیم‌عشر اجرایی مربوط به اجرای احکام باشد پرداخت گردد.^{۳۸}

در این باره ماده ۲۶۷ قانون مدنی نیز چنین مقرر می‌دارد: «ایفای دین از جانب غیر مدیون هم جایز است اگرچه از طرف مدیون اجازه نداشته باشد و لیکن کسی که دین دیگری را اداء می‌کند اگر با اذن باشد، حق مراجعه به او دارد و الا حق رجوع ندارد».

۹. حاضر نبودن محکوم‌علیه و محکوم‌له در توقیف مال

حاضر نبودن محکوم‌له و محکوم‌علیه مانع از توقیف مال نمی‌شود، ولی توقیف مال به طرفین اعلام خواهد شد.^{۳۹} در قانون آیین دادرسی مدنی هم در موارد گوناگون مانند تأمین دلیل،^{۴۰} معاینه محل و تحقیقات محلی، قانون‌گذار بیان کرده که اجرای قرار به طرفین ابلاغ می‌گردد، البته حاضر نبودن طرفین مانع از کار نمی‌شود. برای مثال ماده ۲۴۸ قانون

آیین دادرسی مدنی درباره معاینه محل چنین مقرر می‌دارد: «دادگاه می‌تواند رأساً یا به درخواست هریک از اصحاب دعوا قرار معاینه محل را صادر نماید. موضوع قرار و وقت اجرای آن باید به طرفین ابلاغ شود». قانون‌گذار در ماده ۲۵۴ قانون آیین دادرسی مدنی نیز حاضر نبودن طرفین را مانع از اجرای قرار معاینه محل ندانسته و مقرر داشته است: «عدم حضور یکی از اصحاب دعوا مانع از اجرای قرار معاینه محل و تحقیقات محلی نخواهد بود».

در آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ هم در ماده ۴۱ بیان شده است:

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

به استناد ماده ۸۵ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء، این ماده در مورد بازداشت اموال غیر منقول هم به کار برده می‌شود.

البته چون اطلاعات حاصل از تحقیق و معاینه محل از امارات قضایی محسوب می‌گردد، که موجب علم یا اطمینان قاضی دادگاه یا مؤثر در آن می‌باشد و همچنین تهیه‌نکردن وسیله اجرای قرار معاینه محل یا تحقیق محلی توسط متقاضی، سبب خروج آن از عداد دلایل است، اگر اجرای قرار مذکور را دادگاه لازم بداند، تهیه وسایل اجرا در مرحله بدوی با خواهان دعوا و در مرحله تجدید نظر با تجدیدنظرخواه است. در صورتی که به علت تهیه‌نکردن وسیله، اجرای قرار مقدور نباشد و دادگاه بدون آن نتواند رأی را انشا کند دادخواست بدوی ابطال و در مرحله تجدیدنظر، تجدیدنظرخواهی متوقف، ولی مانع اجرای حکم بدوی نخواهد بود.^{۴۱}

۱۰. موارد رفع توقیف از مال توقیف‌شده

الف. در صورتی که محکوم‌علیه، محکوم‌به و خسارات قانونی را تأدیه نماید، قسمت اجرا از مال توقیف‌شده رفع توقیف خواهد کرد.^{۴۲} البته منظور از خسارت‌های قانونی را می‌توان مطابق ماده ۵۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی چنین دانست: «خسارات دادرسی عبارت است از هزینه دادرسی و حق الوکاله و کیل و هزینه‌های دیگری که به طور مستقیم مربوط به

دادرسی و برای اثبات دعوا یا دفاع لازم بوده است، از قبیل حق الزحمه کارشناسی و هزینه تحقیقات محلی».

البته مجمع تشخیص مصلحت نظام در تاریخ ۱۳۷۷/۹/۲۱ طی قانون استفساریه تبصره الحاقی مصوب ۱۳۷۶/۳/۱۰ به ماده ۲ قانون صدور چک در مورد کلیه خسارات وارده چنین گفته است: «منظور از عبارت کلیه خسارات و هزینه‌های وارد شده، مذکور در تبصره الحاقی به ماده ۲ قانون اصلاح موادی از قانون صدور چک مصوب ۱۳۷۶/۳/۱۰ مجمع تشخیص مصلحت نظام، خسارات تأخیر تأدیه بر مبنای نرخ تورم از تاریخ چک تا زمان وصول آن که توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران اعلام شده و هزینه دادرسی و حق الوکاله براساس تعرفه‌های قانونی است».^{۴۳} البته خسارات قانونی شامل هزینه‌های اجرایی نیز هست که در مواد ۱۵۸ و ۱۵۹ قانون اجرای احکام مدنی پیش‌بینی شده است.^{۴۴} ب. در صورت تراضی طرفین و تنظیم سازش‌نامه، توقیف رفع می‌شود؛ زیرا مطابق ماده ۱۷۸ قانون آیین دادرسی مدنی در هر مرحله از دادرسی مدنی طرفین می‌توانند دعوی خود را به طریق سازش خاتمه دهند.

ج. هر وقت بعد از قطعیت بر اثر فرجام‌خواهی دادنامه فرجام‌خواسته نقض شود.

د. هرگاه حکم مورد اعاده دادرسی بر اثر اعاده دادرسی نقض گردد.

ه. اگر بر اثر دعوی اعتراض ثالث، دادگاه اعتراض ثالث را وارد تشخیص دهد، برای

حفظ حقوق اشخاص ثالث آن قسمت را که مورد اعتراض قرار گرفته باشد، نقض می‌کند.^{۴۵}

ج. آثار توقیف اموال غیر منقول

۱. بطلان نقل و انتقال مال توقیف‌شده

هرگونه نقل و انتقال، اعم از قطعی و شرطی و رهنی، نسبت به مال توقیف شده باطل و بلا اثر است.^{۴۶} همچنین ماده ۸۹ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ در این باره چنین مقرر می‌دارد: «پس از ابلاغ بازداشت‌نامه 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 نمی‌شود، هرچند 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». از این ماده چنین بر می آید که در آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء نقل و انتقال مال توقیف شده غیر نافذ دانسته شده است، نه باطل و این یکی از موارد افتراق قانون اجرای احکام مدنی با آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء در زمینه توقیف اموال غیر منقول است.

به هر حال، درباره نقل و انتقال مال توقیف شده ماده ۶۶۳ قانون مجازات اسلامی چنین مقرر می دارد:

هر کس عالماً در اشیاء و اموالی که توسط مقامات ذی صلاح توقیف شده است، بدون اجازه دخالت یا تصرفی نماید که منافی با توقیف باشد ولو مداخله کننده متصرف یا مالک آن باشد، به حبس از سه ماه تا یک سال محکوم خواهد شد.

همچنین ماده ۵۴۳ قانون مجازات اسلامی در این خصوص چنین مقرر داشته است: «هرگاه محلی یا چیزی بر حسب امر مقامات صالح رسمی مهر یا پلمپ شده باشد و کسی عالماً و عامداً آنها را بشکند یا محو نماید یا عملی مرتکب شود که در حکم محو یا شکستن پلمپ تلقی شود، مرتکب به حبس از سه ماه تا دو سال محکوم خواهد شد...».

ماده ۳۴۸ قانون مدنی نیز در این خصوص چنین می گوید: «بیع چیزی که خرید و فروش آن قانوناً ممنوع است و یا چیزی که مالیت و یا منفعت عقلایی ندارد یا چیزی که بایع قدرت بر تسلیم آن ندارد باطل است...».

همچنین به حکم ماده ۳۶۵ قانون مدنی بیع فاسد اثری در تملک ندارد و بر طبق ماده ۳۶۶ هرگاه کسی به بیع فاسد مالی را قبض کند باید آن را به صاحبش بازگرداند و اگر تلف یا ناقص شود، ضامن عین و منافع آن خواهد بود. بنابراین، از آثار توقیف اموال غیر منقول منع نقل و انتقال آن است و مال توقیف شده، چه مالک آن محکوم علیه باشد و چه شخص ثالث، باید به همان وضعی که هنگام توقیف داشته است باقی بماند تا درباره آن تعیین تکلیف شود.

۲. ناقد نبودن قرار داد یا تعهد به مال توقیف شده

به استناد ماده ۵۷ قانون اجرای احکام مدنی هر گونه قرارداد یا تعهدی که در مورد مال توقیف شده بعد از توقیف به ضرر محکوم له منعقد شود نافذ نخواهد بود، مگر اینکه محکوم له کتباً به آن رضایت دهد.

از مفاد این ماده استنباط می‌شود که اگر قرارداد یا تعهد درباره مال توقیف شده به ضرر محکوم له نباشد قرارداد و تعهد صحیح خواهد بود و هرگاه قرارداد یا تعهدی در مورد مال توقیف شده به ضرر محکوم له منعقد شود و او به قرارداد یا تعهد رضایت ندهد و محکوم علیه یا شخص ثالث، محکوم به و خسارات قانونی را به حساب سپرده دادگستری تودیع نمایند، دیگر نیازی به رضایت محکوم له نیست و اجرای احکام از مال توقیف شده رفع اثر خواهد کرد.^{۴۷}

به نظر می‌رسد، منظور از مال توقیف شده در اینجا اعم از مال منقول و غیرمنقول است و لذا در صورتی که مال غیرمنقولی به نفع محکوم له توقیف شده باشد، اجاره آن مال اشکالی ندارد؛ زیرا مال غیر منقول وضعیتی دارد که اجاره دادن آن ضرر برای محکوم له محسوب نمی‌شود. البته با وجود اینکه عرف انتقال عین مال را شامل انتقال منافع آن هم می‌داند، چون به استناد ماده ۱۰۳ قانون اجرای احکام مدنی توقیف عین غیرمنقول شامل توقیف منافع آن نمی‌شود، اجاره دادن آن مال غیرمنقول با حقوق محکوم له منافاتی ندارد. بنابراین، شرط لازم برای عدم نفوذ، آن است که تعهد به ضرر محکوم له باشد. پس اگر محکوم علیه در قالب قرارداد با شخص ثالث تعهد کند که با پرداخت طلب محکوم له زمینه رفع بازداشت از مال توقیف شده را فراهم آورد و بعد از رفع بازداشت آن را به طرف قرارداد منتقل کند، این تعهد نافذ است؛ زیرا به ضرر محکوم له نیست.^{۴۸}

۳. فروش مال توقیف شده با نظارت اجرا

ترتیب فروش اموال غیرمنقول به استناد ماده ۱۳۷ قانون اجرای احکام مدنی مانند فروش اموال منقول است (البته استثنائاتی هم دارد). لذا بعد از تنظیم صورت مال و ارزیابی آن در صورتی که درباره محل و موعد فروش بین محکوم له و محکوم علیه تراضی شده باشد، به همان ترتیب رفتار می‌شود و هرگاه بین طرفین تراضی نشده باشد، دادورز (مأمور اجرا) مطابق مقررات فروش قانون اجرای احکام مدنی عمل خواهد نمود و به طور کلی فروش اموال از طریق مزایده به عمل می‌آید.^{۴۹} البته محکوم علیه می‌تواند با نظارت دادورز (مأمور اجرا) مال فروخته شده را بفروشد، مشروط بر اینکه حاصل فروش به تنهایی برای پرداخت محکوم به و هزینه‌های اجرایی کافی باشد و اگر مال در مقابل قسمتی از محکوم به توقیف شده، حاصل فروش نباید از مبلغی که در قبال آن توقیف به عمل آمده کمتر باشد.^{۵۰}

در آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ هم در مورد فروش مال توقیف‌شده ماده ۹۳ بیان داشته است:

در دو مورد زیر متعهد می‌تواند در ظرف مدت بازداشت مال منقول و یا غیرمنقول بازداشت شده را با اطلاع مأمور اجراء بفروشد یا وثیقه بدهد:

الف. در مواردی که قبلاً و لا اقل در حین وقوع معامله مبلغی را که مال برای استیفای آن بازداشت شده است نقداً تأدیه کند، در این صورت پس از استیفای حق متعهد له و هزینه‌های اجراء بلا فاصله رفع بازداشت خواهد شد.

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

نتیجه‌گیری

۱. از آثار توقیف اموال غیرمنقول منع نقل و انتقال آن است و مال توقیف‌شده، چه مالک آن محکوم‌علیه باشد و چه شخص ثالث، باید به همان وضعی که هنگام توقیف داشته است باقی بماند تا درباره آن تعیین تکلیف شود. بنابراین، هر گونه نقل و انتقال، اعم از قطعی و شرطی و رهنی، در مورد مال توقیف شده باطل و بی‌اثر است.

۲. از دیگر آثار توقیف اموال غیرمنقول نافذنبودن قرار داد یا تعهد به مال توقیف شده است و شرط لازم برای عدم نفوذ، آن است که تعهد به ضرر محکوم‌له باشد. بنابراین، اگر محکوم‌علیه در قالب قرارداد با شخص ثالث تعهد کند که با پرداخت طلب محکوم‌له زمینه رفع بازداشت از مال توقیف‌شده را فراهم سازد و بعد از رفع بازداشت آن را به طرف قرارداد منتقل کند، این تعهد نافذ است؛ زیرا به ضرر محکوم‌له نیست.

۳. در مورد تبدیل مال توقیف‌شده، اگر مالی از محکوم‌علیه در مقابل خواسته یا محکوم‌به توقیف شده باشد، محکوم‌علیه می‌تواند یک بار تا قبل از شروع به عملیات فروش، تبدیل مالی را که توقیف شده است به مال دیگری درخواست کند مشروط بر اینکه مالی که پیشنهاد می‌شود از حیث قیمت و سهولت فروش از مالی که قبلاً توقیف شده است کمتر نباشد، محکوم‌له نیز می‌تواند یک بار تا قبل از شروع به عملیات فروش تبدیل مال توقیف شده را درخواست نماید. در صورتی که محکوم‌علیه یا محکوم‌له به تصمیم قسمت اجرا معترض باشند می‌توانند به دادگاه صادرکننده اجرائیه مراجعه کنند و تصمیم دادگاه در این مورد قطعی است.

۴. مالی که محکوم‌له برای توقیف، معرفی می‌کند یا دایره اجرا می‌خواهد توقیف نماید باید خارج از مستثنیات دین باشد.
۵. قانون بر تأدیة طلب دیگری اذن داده است. بنابراین، درمورد مالی که وثیقه یا در مقابل مطالباتی توقیف شده باشد، محکوم‌له می‌تواند تمام دیون و خسارات قانونی را با حقوق دولت حسب مورد در صندوق ثبت یا دادگستری تودیع نموده، توقیف مال و استیفای حقوق خود را از آن تقاضا کند و در این صورت وثیقه و توقیف‌های سابق فک و مال بابت طلب او و مجموع وجوه تودیع شده بی‌درنگ توقیف می‌شود.
۶. حاضر نبودن محکوم‌له و محکوم‌علیه مانع از توقیف مال نمی‌شود، ولی توقیف مال به طرفین اعلام خواهد شد.
۷. در قانون اجرای احکام مدنی توقیف مازاد تجویز شده است؛ یعنی مالی که در قبال بدهی معینی در وثیقه یا توقیف شخص دیگری باشد و ارزش مال هم بیشتر از مبلغی باشد که به سبب آن، وثیقه انجام شده یا توقیف صورت گرفته است، در این حالت ارزش اضافی مال توثیق یا توقیف‌شده می‌تواند در برابر مبلغ معین دیگری توقیف شود.

پی‌نوشت‌ها

۱. حسن عمید، فرهنگ فارسی عمید، ص ۴۷۴.
۲. محمدجعفر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، ص ۱۸۱.
۳. بهرام بهرامی، اجرای مفاد اسناد رسمی، ص ۵۶.
۴. محمد جعفر جعفری لنگرودی، همان، ص ۱۸۱.
۵. برای اطلاعات تفصیلی راجع به انواع اموال غیر منقول ر.ک: مصطفی عدل، به کوشش محمدرضا بندرچی، حقوق مدنی، ص ۴۶ تا ۴۹.
۶. ناصر کاتوزیان، حقوق مدنی اموال و مالکیت، ص ۴۶.
۷. ر.ک: محمدهدی حکیمی‌تهرانی، «توقیف اموال غیر منقول»، معرفت، ش ۱۵۴.
۸. بهرام بهرامی، اجرای مفاد اسناد رسمی، ص ۵۶.
۹. حسن عمید، فرهنگ فارسی عمید، ص ۴۰۷.
۱۰. ماده ۲۴۴ قانون آیین دادرسی مدنی مقرر داشته است: «اعتراض ثالث موجب تأخیر اجرای حکم قطعی نمی‌باشد. در مواردی که جبران ضرر و زیان ناشی از اجرای حکم ممکن نباشد، دادگاه رسیدگی کننده به اعتراض ثالث، به درخواست معترض ثالث پس از اخذ تأمین مناسب قرار تأخیر اجرای حکم را برای مدت معین صادر می‌کند».
۱۱. ماده ۳۰ قانون اجرای احکام مدنی مقرر داشته است: «درخواست رفع اختلاف موجب تأخیر اجرای حکم نخواهد شد، مگر اینکه دادگاه قرار تأخیر اجرای حکم را صادر کند».
۱۲. برای اطلاع از موارد و جهات تأخیر عملیات اجرایی ر.ک: سیدمحسن صدرزاده افشار، آیین دادرسی مدنی و بازرگانی (دادگاه‌های عمومی و انقلاب)، ص ۴۵۱ به بعد.
۱۳. سیدمحسن صدر زاده افشار، آیین دادرسی مدنی و بازرگانی (دادگاه‌های عمومی و انقلاب)، ص ۴۵۴.
۱۴. حسن عمید، فرهنگ فارسی عمید، ص ۴۳۷.
۱۵. سیدجلال‌الدین مدنی، آیین دادرسی مدنی، ج ۳، ص ۱۸۶.
۱۶. روزی که در عرف و عادت تمام یا برخی از اصناف دست از کار کشیده‌اند در اصطلاح روز تعطیل می‌گویند. مثل روز جمعه برای مسلمانان و روز شنبه برای یهودیان و روز یکشنبه برای مسیحیان.
۱۷. بهرام بهرامی، اجرای احکام مدنی، ص ۴۹.
۱۸. ر.ک: سیدمحسن صدرزاده افشار، آیین دادرسی مدنی و بازرگانی، ص ۴۵۶ تا ۴۵۹.
۱۹. سیدجلال‌الدین مدنی، آیین دادرسی مدنی، ج ۳، ص ۱۸۹.
۲۰. بهرام بهرامی، اجرای احکام مدنی، ص ۴۹؛ سیدمحسن صدرزاده افشار، آیین دادرسی مدنی و بازرگانی، ص ۴۵۵ و ۴۵۶.
۲۱. سیدمحسن صدرزاده افشار، آیین دادرسی مدنی و بازرگانی، ص ۴۵۵ و ۴۵۶؛ حسن عمید، فرهنگ فارسی عمید، ص ۱۰۹.
۲۲. بهرام بهرامی، اجرای احکام مدنی، ص ۴۹.

۲۳. علی مهاجری، شرح جامع قانون اجرای احکام مدنی، ج ۱، ص ۵۲ تا ۵۶.
۲۴. سیدجلال‌الدین مدنی، آیین دادرسی مدنی، ج ۳، ص ۱۸۹.
۲۵. حسن عمید، فرهنگ فارسی عمید، ص ۹۷۸.
۲۶. سیدجلال‌الدین مدنی، آیین دادرسی مدنی، ج ۳، ص ۱۸۹.
۲۷. بهرام بهرامی، اجرای احکام مدنی، ص ۵۰.
۲۸. در مورد نیابت قضایی ر.ک: ماده ۲۹۰ قانون آیین دادرسی مدنی.
۲۹. سیدمحمدرضا حسینی، قانون اجرای احکام مدنی در رویه قضایی، ص ۱۳۷.
۳۰. سیدجلال‌الدین مدنی، آیین دادرسی مدنی، ج ۳، ص ۱۲۷.
۳۱. علی مهاجری، شرح جامع قانون اجرای احکام مدنی، ج ۱، ص ۲۱۰.
۳۲. علی مهاجری، شرح جامع قانون اجرای احکام مدنی، ج ۱، ص ۲۰۹.
۳۳. ر.ک: ماده ۱۷ قانون مدنی.
۳۴. ماده ۵۲۶ قانون آیین دادرسی مدنی.
۳۵. ماده ۵۲۵ قانون آیین دادرسی مدنی.
۳۶. سیدجلال‌الدین مدنی، آیین دادرسی مدنی، ج ۳، ص ۱۲۴ و ۱۲۵.
۳۷. ماده ۵۵ قانون اجرای احکام مدنی.
۳۸. علی مهاجری، شرح جامع قانون اجرای احکام مدنی، ج ۱، ص ۲۱۹ و ۲۲۰.
۳۹. ماده ۶۰ قانون اجرای احکام مدنی.
۴۰. ماده ۱۵۲ قانون آیین دادرسی مدنی بیان می‌دارد که: دادگاه طرف مقابل را برای تأمین دلیل احضار می‌نماید ولی عدم حضور او مانع از تأمین دلیل نیست. در اموری که فوریت داشته باشد دادگاه بدون احضار طرف، اقدام به تأمین دلیل می‌نماید.
۴۱. مواد ۲۵۵ و ۲۵۶ قانون آیین دادرسی مدنی.
۴۲. ماده ۵۸ قانون اجرای احکام مدنی.
۴۳. روزنامه رسمی ش ۱۵۷۱۶، به نقل از علی مهاجری، شرح جامع قانون اجرای احکام مدنی، ج ۱، ص ۲۲۹.
۴۴. سیداحمد باختر و مسعود رئیسی، بایسته‌های اجرای احکام مدنی، ج ۱، ص ۳۹۶.
۴۵. بهرام بهرامی، اجرای احکام مدنی، ص ۳۲ و ۳۳.
۴۶. ماده ۵۶ قانون اجرای احکام مدنی.
۴۷. سیداحمد باختر و مسعود رئیسی، بایسته‌های اجرای احکام مدنی، ج ۱، ص ۳۹۵.
۴۸. علی مهاجری، شرح جامع قانون اجرای احکام مدنی، ج ۱، ص ۲۲۷ و ۲۲۸.
۴۹. مواد ۱۱۳ و ۱۱۴ قانون اجرای احکام مدنی.
۵۰. ر.ک: ماده ۵۹ قانون اجرای احکام مدنی.

منابع

- اباذری فومشی، منصور، *قانون اجرای احکام مدنی در نظم حقوق کنونی*، تهران، خرسندی، تهران، ۱۳۸۶.
- باختر، سیداحمد و مسعود رئیسی، *بایسته‌های اجرای احکام مدنی*، تهران، خط سوم، سال ۱۳۸۵.
- بهرامی، بهرام، *اجرای احکام مدنی*، تهران، چ سوم، موسسه فرهنگی انتشاراتی نگاه بینه، ۱۳۸۳.
- ، *اجرای مفاد اسناد رسمی*، چ دوم، تهران، موسسه فرهنگی انتشاراتی نگاه بینه، تهران، ۱۳۸۷.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، *ترمیمولوژی حقوق*، چ چهاردهم، تهران، کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۳.
- حسینی، سیدمحمدرضا، *قانون اجرای احکام مدنی در رویه قضایی*، چ دوم، تهران، مؤسسه فرهنگی انتشاراتی نگاه بینه، ۱۳۸۴.
- حکیمی تهرانی، محمدمهدی، «توقیف اموال غیر منقول»، معرفت، ش ۱۵۴، مهر ماه ۱۳۸۹، ص ۱۰۹ - ۱۲۶.
- صدرزاده افشار، سیدمحسن، *آیین دادرسی مدنی و بازرگانی (دادگاه‌های عمومی و انقلاب)*، چ دهم، تهران، جهاد دانشگاهی، ۱۳۸۷.
- عدل، مصطفی، *حقوق مدنی*، قزوین، بحرالعلوم، ۱۳۷۳.
- عمید، حسن، *فرهنگ فارسی عمید*، چ سی و سوم، تهران، امیر کبیر، تهران، ۱۳۸۴.
- کاتوزیان، ناصر، *حقوق مدنی اموال و مالکیت*، چ هفتم، تهران، میزان، ۱۳۸۲.
- مدنی، سیدجلال‌الدین، *آیین دادرسی مدنی*، تهران، کتابخانه گنج دانش، ۱۳۶۹.
- معاونت آموزش قوه قضاییه، *رویه قضایی ایران در ارتباط با اجرای احکام مدنی*، تهران، جنگل، ۱۳۸۷.
- مهاجری، علی، *شرح جامع قانون اجرای احکام مدنی*، چ سوم، تهران، فکر سازان، ۱۳۸۶، ج ۱.
- ، *شرح جامع قانون اجرای احکام مدنی*، چ سوم، تهران، فکر سازان، ۱۳۸۷، ج ۲.