

کفّت و کوی هم افزا

۴

روند و هزینه اجرائیات صدور

ثبت



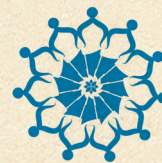
شورای کفّت و کوی دولت و بخش خصوصی



اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی ایران



- چکیده ۲
- مقدمه ۴
- بخش اول: چيستی موضوع ۶
- بخش دوم: ایرادات و مشکلات ۹
- بخش سوم: پاسخ به سه پرسش اساسی ۱۱
- پرسش اول: ذمه‌ای یا ذمه‌ای و رهنی؟ ۱۲
- پاسخ معاونت حقوقی ریاست جمهوری ۱۲
 - پاسخ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ۱۳
 - پاسخ معاونت حقوقی قوه قضائیه ۱۴
 - پاسخ سیستم بانکی ۱۴
 - پاسخ بخش خصوصی ۱۵
 - برای نمونه ۱۶
 - پاسخ شورای گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی ۱۷
 - اینفوگرافی ۱۸
- پرسش دوم: نیم‌عشر قبل از مزایده یا بعد از مزایده؟ ۱۹
- پاسخ معاونت حقوقی ریاست جمهوری ۱۹
 - پاسخ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ۱۹
 - پاسخ قوه قضائیه ۲۱
 - پاسخ سیستم بانکی ۲۱
 - پاسخ بخش خصوصی ۲۲
 - پاسخ شورای گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی ۲۲
 - اینفوگرافی ۲۳
- پرسش سوم: تعلق یا عدم تعلق حق الاجرا به ممنوع‌الخروجی؟ ۲۴
- پاسخ معاونت حقوقی ریاست جمهوری ۲۴
 - پاسخ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ۲۴
 - پاسخ قوه قضائیه ۲۵
 - شورای گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی ۲۵
- بخش چهارم - جمع‌بندی نتایج ۲۶



شورای گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی

روند و هزینه اجرائیات صدور ثبت

گفت‌وگوی هم‌افزا (۴)

ناظر: محسن عامری
همکار: سارا غریبی، محمد شریفی

تهیه شده در: دبیرخانه شورای
گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی

www.pppdc.ir

www.madeh12.ir





چکیده

تامین مالی چه به عنوان سرمایه شروع کسب و کار و چه به عنوان سرمایه در گردش، چالش همیشگی قریب به اتفاق بنگاه‌های اقتصادی است؛ این نیاز همواره تعامل بخش خصوصی با سیستم بانکی را به بالاترین سطح ممکن می‌رساند. در اقتصاد بانک‌محور ایران، انتخاب اول برای تامین مالی، سیستم بانکی است. در این رابطه مالی گاه تعهدات مدیون در زمان مقرر انجام نشده و روند امور از سوی تامین‌کننده مالی به سمت و سوی تملک تضامین و وثایق از مسیر اجرائیات و شیوه‌های قهری و حقوقی پیش می‌رود.

بازوی اجرایی طلبکار در روند وصول مطالبات نهاد مالی، سازمان ثبت اسناد و املاک است که ثبت اجرائیات را بر عهده داشته و به عبارتی مطالبه‌گر تعهدات بدهکار از طریق شیوه‌های قهری است. سازمان ثبت اسناد و املاک برای خدماتی که در صدور اجرائیات ارائه می‌دهد، نیم‌عشر (معادل ۵ درصد) و ربع‌عشر (معادل ۲,۵ درصد) هزینه صدور و اجرای ثبت دریافت می‌کند که به بدهکار تحمیل می‌شود. با اینکه هزینه اجرای ثبت در موارد دیگری چون مطالبات تامین اجتماعی نیز بنگاه‌های درگیر را با چالش مواجه می‌کند، اما عمده چالش‌های مربوط به هزینه اجرای ثبت در رابطه بین بنگاه‌های اقتصادی و نهادهای تامین مالی است.



مواد قانونی پیش از سال ۹۶ این هزینه را در تمام دعاوی حقوقی که منجر به صدور اجرائیه می‌شد را لازم‌الاجرا می‌دانست، لیکن در قانون برنامه ششم توسعه به منظور تسهیل موانع کسب‌وکار تصریح شد در شرایطی که صدور اجرائیه به مرحله مزایده اموال نرسیده و طرفین دعوی سازش و مصالحه کنند، نیم‌عشر و ربع‌عشر هزینه اجرای ثبت دریافت نشود. اما این ماده قانونی با ابهاماتی روبه‌رو بوده که بنگاه‌های درگیر را با مشکلات جدی مواجه می‌کند.

گزارش پیش‌رو ضمن بازخوانی روند و فرآیند اجرای ثبت و چگونگی دریافت هزینه اجرا، در مقام تفسیری روشن از سه چالش کلیدی برآمده است:

۱. آیا دامنه شمول بند (پ) ماده (۱۱۷) قانون برنامه ششم توسعه، علاوه بر اسناد ذمه‌ای، اسناد رهنی را نیز در برمی‌گیرد؟

۲. اگر دوائر اجرای ثبت، مالی را شناسایی و توقیف کنند، لیکن این مال به مزایده گذاشته نشود و صورت‌مجلس مزایده تنظیم نگردد، آیا به آن حق‌الاجرا اعم از نیم‌عشر و ربع‌عشر تعلق می‌گیرد؟

۳. با توجه به بند (پ) ماده (۱۱۷) قانون برنامه ششم در مواردی که مالی توسط دوائر اجرایی ثبت شناسایی نمی‌شود، بلکه فرد ممنوع‌الخروج می‌شود، حق‌الاجرا تعلق می‌گیرد؟

جمع‌بندی آراء، نظرات و مباحث طرح‌شده پیرامون موضوع نشان می‌دهد که سازمان ثبت با هدف ممانعت از کاهش درآمدهای خود، اصرار بر اخذ هزینه اجرای ثبت در مرحله اول صدور اجرائیات دارد که این پروسه به نوعی با بند پ ماده ۱۱۷ قانون برنامه ششم مغایرت دارد. نظر به اینکه عموم اسناد تهرینی بخش خصوصی نزد سیستم مالی و بانکی، اسناد رهنی است، بخش خصوصی تاکید دارد که دامنه شمول بند (پ) ماده (۱۱۷) قانون برنامه ششم توسعه شامل اسناد رهنی هم باشد. از سوی دیگر بخش خصوصی در بند دوم چالش‌ها تاکید دارد تا زمانی مال موضوع اجرائیه به مزایده گذاشته نشود به آن حق‌الاجرا تعلق نگیرد.

پاسخ‌های معاونت حقوقی ریاست‌جمهوری به چالش‌های مطروحه مطابق با خواسته‌های بخش خصوصی است؛ نماینده قوه قضائیه نیز به عنوان عضو شورای گفت‌وگو، خواسته بخش خصوصی را در صحن شورای گفت‌وگو دولت و بخش خصوصی مطرح و مقرر شد تا کمیته تخصصی شورای گفت‌وگو تشکیل و پس از بررسی مجدد نتیجه رای‌گیری در آن کمیته ملاک عمل قرار گیرد که در نهایت رای به تفسیر بخش خصوصی داده شد، اما هنوز سازمان ثبت اسناد و املاک کشور خواست جمعی شورای گفت‌وگو را اجابت نکرده است.



مقدمه

ابهام در یک ماده قانونی، امروز محل چالش میان سازمان ثبت و فعالان اقتصادی بخش خصوصی شده است؛ چنانکه سازمان ثبت اسناد و املاک با اتکا به قانون ثبت بر دریافت هزینه اجرای ثبت تاکید دارد و هر گونه تغییر در رویه اجرای قانون را کاهش چشمگیر درآمد سازمان می‌داند؛ از سوی دیگر بخش خصوصی با تاکید بر بند پ ماده ۱۱۷ قانون برنامه ششم توسعه، دریافت هزینه اجرای ثبت از اموال به مرحله مزایده نرسیده را مغایر با روح قانون می‌داند.

ماده ۱۳۱ قانون ثبت اسناد و املاک می‌گوید: «حق‌الاجرای اسناد لازم‌الاجرا نیم عشر و از کسی که اجرا بر علیه او است اخذ خواهد شد.» همچنین ماده ۱۶۳ همین قانون تصریح می‌کند: «ابراء ذمه متعهد، بعضاً یا کلاً پس از ابلاغ اجرائیه موجب سقوط ذمه متعهد از حق‌الاجرا نمی‌شود و برابر تبصره ماده ۱۳۱ قانون ثبت باید وصول شود.»

این دو ماده قانونی تاکید بر دریافت هزینه اجرای ثبت تحت هر شرایطی را دارند و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با اتکا بر همین دو ماده قانونی، بعد از ثبت و صدور اجرائیه، نسبت به دریافت ۵ درصد هزینه ثبت اقدام می‌کند. این رویه سازمان ثبت فارغ از اینکه سند مورد اجرا به مرحله مزایده برسد یا خیر، اعمال می‌شود. در نتیجه سازمان ثبت در مواردی چون ارتباط بانک و مشتری که به طور معمول به تعامل و سازش ختم می‌شود، هزینه اجرای ثبت را اخذ می‌کند.





تکیه صرف بر مواد قانون ثبت مبنی بر دریافت هزینه اجرای ثبت، بارها از سوی بخش خصوصی مورد اعتراض و اشاره قرار گرفت و به سرفصلی جدی در میان موانع کسبوکار بدل شد تا اینکه برای این مناقشه بند پ ماده ۱۱۷ قانون برنامه ششم توسعه با هدف بهبود موانع کسبوکار در نظر گرفته شد. در بند پ ماده ۱۱۷ قانون برنامه ششم آمده است: «هزینه اجرای مفاد اسناد لازم‌الاجراء صرفاً از محل اموال توقیف شده متعهد سند و پس از وصول مطالبات متعهدله سند، به وسیله اجرای ثبت وصول می‌گردد. در طول اجرای قانون برنامه بند (پ) ماده (۱۱۷) در بخش مغایرت بر ماده (۱۳۱) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ و تبصره آن حاکم است.»

به عبارتی این ماده قانونی که قانون‌گذار آن را بر قانون ثبت (در زمان اجرای قانون برنامه ششم) ارجح می‌داند، دریافت هزینه اجرای ثبت را به بعد از وصول مطالبات موکول می‌کند نه همزمان با صدور و ثبت اجرائیه. لیکن این ماده قانونی ابهاماتی داشته که ذی‌نفعان، هر کدام آن به نفع خود تفسیر کرده و تفاسیر متفاوت، محل اشکال شده است.





بخش اول: چిستی موضوع

اجرای اسناد رسمی، از دفترخانه‌ای که سند را ثبت کرده است درخواست می‌گردد و هزینه‌هایی به اجرای سند تعلق و وصول می‌گردد که یکی از این هزینه‌ها حق‌الاجرا است. طبق ماده‌ی ۱۳۱ قانون ثبت و قانون وصول برخی از درآمدهای دولت مصوب ۱۳۷۳، حق‌الاجرای اسناد لازم‌الاجرا نیم‌عشر یعنی ۵ درصد مبلغ مورد اجراست و از کسی که اجرائیه علیه او صادر گردیده، اخذ می‌شود. همچنین باتوجه به ماده ۱۵۸ آیین‌نامه اجرایی اسناد رسمی لازم‌الاجرا، در هر پرونده اجرائی پس از ابلاغ اجرائیه، حق‌الاجرا تعلق می‌گیرد و وصول می‌شود. همچنین چنانچه متعهد و متعهدله تا قبل از تنظیم صورت‌مجلس مزایده به هر طریقی توافق کنند، ربع عشر به عنوان حقوق دولتی از بدهکار اخذ می‌شود.

اما در سال ۱۳۹۶ که قانون برنامه ششم ابلاغ شد، در بند (پ) ماده (۱۱۷) آن چنین تصریح شد که «در طول مدت اجرای این برنامه هزینه اجرای مفاد اسناد لازم‌الاجرا صرفاً از محل اموال توقیف شده متعهد سند و پس از وصول مطالبات متعهد له به وسیله اجرای ثبت وصول می‌گردد، در طول اجرای قانون برنامه بند (پ) ماده (۱۱۷) در بخش مغایرت بر ماده (۱۳۱) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ و تبصره آن حاکم است.»

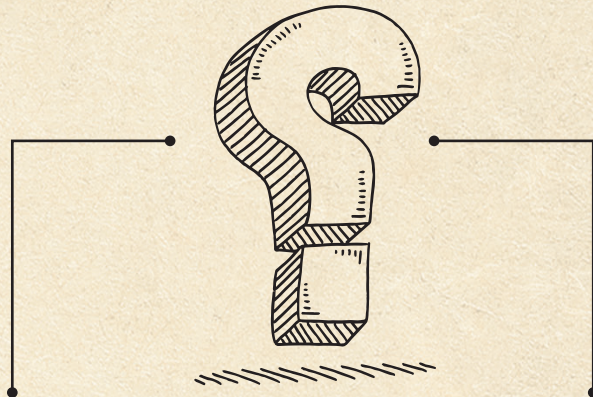
علیرغم وجود این ماده قانونی جدید، معترضین معتقدند که این بند در برخی استان‌ها اجرا نمی‌شود و طبق اظهار مدیرکل دفتر نظارت اجرای اسناد



رسمی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، تنها آن بخش که مالی توسط دوائر اجرایی شناسایی نشده است؛ مشمول نیم عشر و ربع عشر نبوده و استعلامی نیز در این خصوص از معاونت حقوقی قوه قضائیه صورت گرفته و پاسخ معاونت حقوقی قوه قضائیه بدین صورت است که ماده ۱۱۷ قانون برنامه ششم، اسناد رهنی را در برنمی گیرد و تنها اسناد ذمه‌ای مشمول این ماده هستند.

با توجه به مطالب فوق، فعالان بخش خصوصی درخواست دارند در ارتباط با هزینه‌ها و فرایندهای مرتبط با ماده (۱۱۷) قانون برنامه ششم توسعه، ادارات ثبت اسناد، دامنه شمول بند (پ) ماده (۱۱۷) قانون برنامه ششم توسعه، علاوه بر اسناد ذمه‌ای به اسناد رهنی نیز تسری یابد و همچنین اگر دوائر اجرای ثبت، مالی را شناسایی و توقیف کنند، لیکن این مال به مزایده گذاشته نشده و صورتمجلس مزایده تنظیم نشود، به آن حق‌الاجرا اعم از نیم عشر و ربع عشر تعلق نگیرد.





قانون برنامه ششم چه می گوید؟

هزینه اجرای مفاد اسناد لازم الاجرا صرفاً از محل اموال توقیف شده متعهد سند و پس از وصول مطالبات متعهد له به وسیله اجرای ثبت وصول می شود

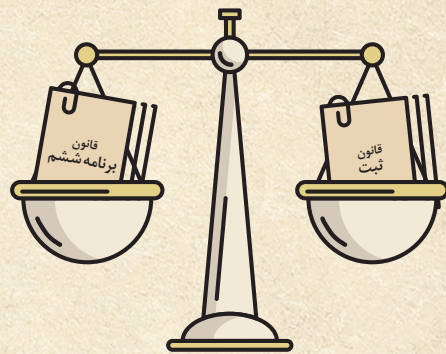
قانون ثبت چه می گوید؟

حق الاجرای اسناد لازم الاجرا نیم عشر یعنی ۵ درصد مبلغ مورد اجراست و از کسی که اجرائیه علیه او صادر گردیده، اخذ می شود

قانون ثبت مقدم است

یا قانون برنامه ششم؟

در طول اجرای قانون برنامه ششم، بند (پ) ماده (۱۱۷) این قانون بر ماده (۱۳۱) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ و تبصره آن حاکم است



سازمان ثبت

چه می گوید؟

اسناد ذمه ای مشمول بند پ ماده ۱۱۷ بوده و اسناد رهنی را در بر نمی گیرد. همچنین تنها آن بخش که مالی توسط دوائر اجرایی شناسایی نشده است؛ مشمول نیم عشر و ربع عشر نمی شود

همچنین اگر دوائر اجرای ثبت، مالی را شناسایی و توقیف کنند، لیکن این مال به مزایده گذاشته نشده و صورتمجلس مزایده تنظیم نشود، به آن حق الاجرا اعم از نیم عشر و ربع عشر تعلق نگیرد.

خواسته بخش خصوصی

چیست؟

ادارات ثبت اسناد، دامنه مشمول بند (پ) ماده (۱۱۷) قانون برنامه ششم توسعه را علاوه بر اسناد ذمه ای، به اسناد رهنی تسری دهند





بخش دوم: ایرادات و مشکلات:

ابهام در اجرای بند پ ماده ۱۱۷ قانون برنامه ششم و تکیه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بر قانون ثبت مصوب سال ۱۳۱۰ با ایرادات و مشکلاتی همراه بوده که موانعی را پیش روی کسب و کارها ایجاد کرده است. رئوس ایرادات و مشکلات را می توان در شش محور جای داد:

۱. شرایط اقتصادی به نحوی است که خیلی از بنگاه های اقتصادی با سیستم بانکی درگیر هستند و نمی توانند به تعهدات خود عمل کنند؛ لذا سیستم ثبت یک فرایندی را برای توقیف اموال و برگزاری مزایده طی می کند. آنچه در قانون ثبت پیش بینی شده، این است که چنانچه بنگاه اقتصادی نتوانست به نحوی که در قرارداد با بانک داشته، به تعهد خود عمل کند و اقساط را بپردازد؛ این امر منجر به اجرائیه می شود؛ حال اگر تا مرحله برگزاری مزایده، توافقی بین بانک و بنگاه اقتصادی صورت گرفت، ربع عشر باید پرداخت و بعد از مزایده می بایستی نیم عشر پرداخت شود. ولی بند پ ماده ۱۱۷ قانون برنامه ششم برای کمک به بنگاه های اقتصادی، مرحله مزایده را مدنظر قرار داده است که دوائر اجرایی قبل از این مرحله نباید چیزی وصول کنند.

۲. ماده ۱۳۱ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ است و تشریفات دارد که در بند پ ماده ۱۱۷ قانون برنامه ششم توسعه جهت بهبود فضای کسب و کار تلطیف شده است، البته این تسهیل صرفاً درطول برنامه ششم پیش بینی شده است.



۳. لفظ اسناد رسمی لازم‌الاجرا در بند پ ماده ۱۱۷ هم شامل سند رهنی و هم شامل اسناد ذمه‌ای می‌شود؛ زیرا تعهدی برای اجرا دارد.

۴. با تصویب بند پ ماده ۱۱۷ قانون برنامه ششم عملاً ربع‌عشر حذف می‌شود و اجرای ثبت یا باید ۵ درصد را پس از برگزاری مزایده وصول کند و یا چیزی وصول نکند.

۵. بند پ ماده ۱۱۷ قانون برنامه ششم توسعه، بر ماده ۱۳۱ قانون ثبت حاکم است و باید از سال ۱۳۹۶ به آن عمل می‌شده، لیکن این بند اجرا نشده است.

نکته: در حال حاضر مجموعه‌های تولیدی از قوانین و مقررات موجود در زمینه استمهال و تقسیط و... استفاده کرده و قبل از مزایده با بانک توافق می‌کنند. اما بحثی که وجود دارد این است که بعد از استمهال و امهال، بانک به اجرای ثبت دستور توقف عملیات اجرایی را می‌دهد و در اینجا اجرای ثبت چون مزایده برگزار نشده است ربع عشر را دریافت می‌کند و روی آن ملک، اجرائیه مختومه می‌شود. بعد از استمهال، همان ملک مجدداً ارزیابی می‌شود و با افزایش ترهینه در رهن بانک قرار می‌گیرد، حال اگر دوباره اقساط پرداخت نشود بانک‌ها نمی‌توانند برای آن ملک درخواست اجرائیه کنند و در حال حاضر مجموعه‌های تولیدی یا باید با بانک تسویه نمایند و یا اینکه اجازه دهند مزایده برگزار شود و اگر قرار باشد استمهال صورت گیرد بانک‌ها قبول نمی‌کنند.





بخش سوم: پاسخ به سه پرسش اساسی:

چالش‌های بخش خصوصی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور پیرامون اجرای ثبت در سه محور کلیدی جای می‌گیرد که بخش خصوصی آن را در قالب سه پرسش طرح می‌کند.

آیا دامنۀ شمول بند (پ) ماده (۱۱۷) قانون برنامه ششم توسعه، علاوه بر اسناد ذمه‌ای، اسناد رهنی را نیز در بر می‌گیرد؟



آیا اگر دوائر اجرای ثبت، مالی را شناسایی و توقیف کنند، لیکن این مال به مزایده گذاشته نشود و صورت‌مجلس مزایده تنظیم نگردد، به آن حق‌الاجرا اعم از نیم‌عشر و ربع‌عشر تعلق می‌گیرد؟



با توجه به بند (پ) ماده (۱۱۷) قانون برنامه ششم در مواردی که مالی توسط دوائر اجرایی ثبت شناسایی نمی‌شود، بلکه فرد ممنوع‌الخروج می‌شود، همچنان حق‌الاجرا تعلق می‌گیرد؟



این سه پرسش مهمترین دغدغه‌های بخش خصوصی را در خود مستتر دارد.



ذمه‌ای یا ذمه‌ای و رهنی؟

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دامنه شمول بند (پ) ماده (۱۱۷) قانون برنامه ششم توسعه را محدود به اسناد ذمه‌ای می‌داند و بخش خصوصی معتقد است که دامنه شمول این قانون می‌تواند به اسناد رهنی نیز تسری پیدا کند. آراء معاونت حقوقی قوه قضائیه به سازمان ثبت اسناد و املاک نزدیک بوده و معاونت حقوقی ریاست جمهوری نظراتی مشابه بخش خصوصی دارد.

آیا دامنه شمول بند (پ) ماده (۱۱۷) قانون برنامه ششم توسعه، علاوه بر اسناد ذمه‌ای، اسناد رهنی را نیز در برمی‌گیرد؟



پرسش اول



پاسخ معاونت حقوقی ریاست جمهوری

پاسخ معاونت حقوقی ریاست جمهوری به طرح استعلام از سوی کمیته حمایت از کسب و کار: اگرچه در بند پ ماده ۱۱۷ قانون مذکور به دریافت هزینه اجرای مفاد اسناد لازم‌الاجرا صرفاً از محل اموال توقیف شده متعهد سند و پس از وصول مطالبات متعهدله به وسیله اجرای ثبت تصریح شده است و مفاد آن ظهور در اسناد ذمه‌ای دارد که منجر به توقیف مالی برای اجرای آن می‌شود، اما با توجه به اینکه اسناد رهنی نیز جزو اسناد لازم‌الاجرا به شمار می‌روند (ماده ۷۷۱ قانون مدنی و مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت اسناد و املاک) و به علت داشتن مال مورد رهن، توقیف اموال دیگر متعهد، منتفی و تحصیل حاصل است و وجود چنین اموالی در اسناد رهنی در حکم اموال توقیف شده در اسناد ذمه‌ای است و قانونگذار نیز به سبب غلبه اجرای اسناد لازم‌الاجرا به توقیف اموال اشاره کرده است. بنابراین به نظر می‌رسد که دامنه شمول بند یاده شده علاوه بر اسناد ذمه‌ای، اسناد رهنی را نیز در بر می‌گیرد.





نقطه نظرات تکمیلی: ولی رستمی، مشاور معاونت حقوقی ریاست جمهوری: اولاً سند رهنی نیز سند لازم‌الاجرا است. دوماً درست است که قانون‌گذار گفته از محل مال توقیف شده، ولی در سند رهنی نیز قبلاً مال توقیف شده است و وقتی استنکاف صورت می‌گیرد، اموال منتقل می‌شود و طبق قاعده اغلیبیت، قانون‌گذار عبارت توقیف شده را آورده است، ضمن اینکه در سند رهنی مشکل کمتری وجود دارد، زیرا مال موجود است و امکان گرفتن آن بیشتر است ولی در اسناد ذمه‌ای، چیزی أخذ نمی‌شود مگر اینکه مال باشد.



پاسخ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

پاسخ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به طرح استعلام خطاب به دبیر ستاد مرکزی پیگیری اجرای سیاست‌های کلی اقتصادی مقاومتی قوه قضائیه: مفاد بند پ ماده ۱۱۷ قانون برنامه ششم توسعه ظهور بر اسناد ذمه‌ای دارد که اجرای احکام نسبت به و توقیف اموال مدیون اقدام می‌کند؛ زیرا مقنن بند مذکور را با عنایت به مفاد بند ب ماده ۱۱۳ قانون برنامه ششم وضع کرده است و موضوع بند ب که بر شناسایی و توقیف اموال مدیون تاکید دارد، اسناد ذمه‌ای هستند و در اسناد رهنی نیازی به شناسایی و توقیف اموال مدیون نیست که نیاز به تصریح آن در قانون باشد. از سویی دیگر از آنجا که تسری حکم بند مذکور به اسناد رهنی موجب کاهش درآمدهای دولت می‌شود، لذا در تفسیر قانون باید به قدر متیقن که اسناد ذمه‌ای است، اکتفا کرد.

نقطه نظرات تکمیلی: سید صادق سعادتیان، مدیرکل دفتر نظارت اجرای اسناد رسمی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور: اسناد به دو قسمت اسناد رهنی و ذمه‌ای تقسیم می‌شوند. اسناد رهنی خود یک وثیقه‌ای را دارند که در مورد آن‌ها، مالی توسط اجرای ثبت شناسایی و بازداشت نمی‌شود و به محض اینکه اجرائیه صادر می‌گردد و ۱۰ روز از ابلاغ آن می‌گذرد، برای ملک بازداشت شده مزایده برگزار می‌شود؛ بنابراین بند پ ماده ۱۱۷ قانون برنامه ششم شامل ماده ۳۴ قانون ثبت یعنی اسناد رهنی



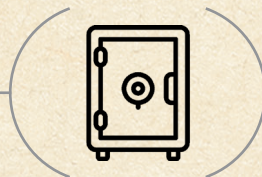
نمی‌شود و در اسناد رهنی، بانک قبلاً ملک را گرفته است. بند پ ماده ۱۱۷ شامل موردی مانند چک است که جزء اسناد ذمه‌ای است و بابت آن، مالی در وثیقه نیست، بلکه باید مالی از سوی دوائر اجرایی مورد شناسایی قرار گیرد و توقیف شود.



پاسخ معاونت حقوقی قوه قضائیه

پاسخ معاونت حقوقی قوه قضائیه به استعلام سازمان ثبت اسناد و املاک کشور: ماده ۱۱۷ قانون برنامه ششم، اسناد رهنی را در برنمی‌گیرد و تنها اسناد ذمه‌ای مشمول این ماده هستند.

نقطه نظرات تکمیلی: محمدباقر الفت، معاون اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم
قوه قضائیه: در بند پ ماده ۱۱۷ عبارت از محل مال توقیف شده آمده است که در مورد اسناد رسمی، مالی توقیف نمی‌شود و این فرایند که مالی معرفی شود و پس از ارزیابی به مزایده گذاشته شود و مالی به فروش رسد و طلب طلبکار پرداخت گردد، در مورد اسناد ذمه‌ای می‌باشد. در اسنادی که وثیقه‌ای وجود دارد، مال در رهن قرار می‌گیرد و قبض نیز شرط صحت می‌باشد بدین معنی که این مال از همان لحظه، موضوع حق طرف قرارداد است؛ لذا مالی توسط دوائر اجرای ثبت توقیف نمی‌شود؛ پس تفاوتی بین اسناد ذمه‌ای و اسناد رهنی وجود دارد و این بند شامل اسناد رهنی نمی‌شود.



پاسخ سیستم بانکی

محمدعلی عبدالعلی‌پور، معاون اداره کل حقوقی و دعاوی بانک ملی ایران: لفظ اسناد رسمی لازم‌الاجرا در بند پ ماده ۱۱۷ هم شامل سند رهنی و هم شامل اسناد ذمه‌ای





می‌شود، زیرا تعهدی برای اجرا دارد؛ لیکن آنچه ابهام ایجاد کرده عبارت «از محل مال توقیف شده» است که ممکن است اسناد وثیقه‌ای را از این بند خارج کند.



پاسخ نمایندگان بخش خصوصی

احمد آتش‌هوش، رئیس کمیسیون حقوقی و حمایت قضائی و مقرراتی اتاق ایران: عبارت مال توقیف شده در ظاهر فقط اسناد ذمه‌ای را در بر می‌گیرد یعنی مالی به صورت فیزیکی توقیف شود تا آثار بر آن بار شود، لیکن آیا قانون‌گذار نمی‌دانسته که اسناد ذمه‌ای چند درصد از توقیف عملیات ثبتی را در بر می‌گیرد؟ الان عمده موضوعاتی که در ثبت است مخصوصاً برای فعالان اقتصادی ماده ۳۴ قانون ثبت بوده و اسناد ذمه‌ای که شامل اسناد تعهد یا تعهد مهریه یا چک می‌شود عمومیت ندارند که قانون‌گذار حکم ماده ۱۳۱ قانون ثبت را برای یک دوره‌ای متوقف کند. همچنین مال در اسناد رهنی نیز قبلاً توقیف شده است. یعنی در اسناد ذمه‌ای توقیف پس از اجرائیه بوده و در اسناد رهنی توقیف قبلاً انجام شده است.

علی اکبر لبافی، سرپرست دبیرخانه شورای گفت‌وگوی خراسان رضوی: اجرای بند پ ماده ۱۱۷ قانون برنامه ششم توسعه فقط در طول دوران برنامه می‌باشد که با هدف بهبود فضای کسب و کار و شرایط اقتصادی پیش بینی شده است. در ابتدای این بند عبارت هزینه‌های اجرای اسناد لازم‌الاجرا ذکر شده و تفکیکی میان اسناد ذمه‌ای و رهنی صورت نگرفته است. به علاوه آنکه محل اموال توقیف شده نیز برای تاکید است که هم توقیف در اسناد ذمه‌ای و هم رهنی را در بر می‌گیرد. چنانچه تفسیر به گونه‌ای باشد که تنها شامل اسناد ذمه‌ای شود، این ماده اثربخشی نداشته و به بهبود فضای کسب و کار و رونق تولید کمکی نمی‌کند.

سهیل مهرآمیز، سرپرست امور حقوقی اتاق ایران: در هنگام صدور اسناد رهنی، یک عقد رهن و یک مال مرهونه وجود دارد و در اسناد ذمه‌ای، ذمه متعهد نسبت به تعهد و یا وجوهی مشغول می‌شود که در هیچ یک از



این حالات، در زمان انعقاد عقد و اراده طرفین، توقیفی صورت نمی‌گیرد. اما از زمانی که استنکاف متعهد از پرداخت تعهد اتفاق می‌افتد، مال رهنی از حالت رهن خارج و توقیف می‌شود و در تعهد ذمه‌ای نیز مالی که متعهدله معرفی می‌کند، سازمان ثبت توقیف را انجام می‌دهد، بنابراین نمی‌توان در مورد این بند، تفکیکی بین اسناد ذمه‌ای و رهنی داشت.

عباس امیرابراهیمی، مشاور حقوقی و بانکی دبیرخانه شورای گفت‌وگو:

صدر بند پ ماده ۱۱۷ قانون برنامه ششم توسعه اجرای اسناد لازم‌الاجرا آمده است که یک کلمه عام است و ماده ۱۵ قانون عملیات بانکداری بدون ربا و ماده ۱۹۹ آیین نامه اشاره می‌کند که کلیه قراردادهایی که در اجرای این قانون مبادله می‌شود، به موجب قرارداد بین طرفین در حکم اسناد رسمی بوده و در صورتی که طرفین اختلافی نداشته باشند لازم‌الاجرا است؛ لذا تصریح می‌کند که اسناد عادی هم در حکم سند رسمی لازم‌الاجرا هستند. ضمن آنکه موضوع مزایده تنها مال مرهونه اسناد رسمی رهنی نیست، بلکه مازاد بر آن از سایر اموال نیز توقیف صورت می‌گیرد، لذا بند پ ماده ۱۱۷ قانون برنامه ششم هم اسناد رهنی و هم اسناد ذمه‌ای می‌شود. حتی می‌توان گفت که اسناد رسمی به اسناد عادی ارجح است.



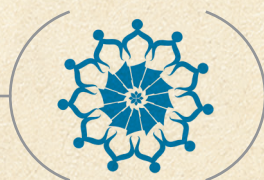
برای نمونه

متن نامه شرکت صنایع کاغذ سازی پاپیروس آریا به کمیته حمایت از کسب‌وکار اتاق بازرگانی، صنایع و معادن و کشاورزی ایران: شرکت کاغذسازی پاپیروس آریا با مشارکت بانک کشاورزی اقدام به اجرای طرح تولید کاغذ از مواد بازیافتی نمود و ماشین آلات از کشور هندوستان خریداری شد. لذا به علت تحریم ورود ماشین‌آلات با وقفه چندساله مواجه گشت. بانک کشاورزی اقدام به صدور اجراییه از اداره ثبت اسناد نطنز نمود. لیکن مصوبه اصلاح ماده ۲۰ قانون رفع موانع تولید در هیات محترم دولت در اسفند سال ۹۸ تصویب شد که مشکلات شرکت با بانک حل می‌گردد. جهت استرداد





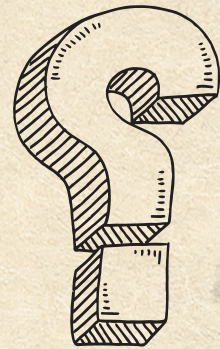
اجراییه توسط بانک اداره ثبت اعلام نموده باید مبلغ ۲,۵ درصد هزینه پرداخت شود که حدوداً یک میلیارد و دویست میلیون تومان برآورد شده که خارج از توان مدیران شرکت می‌باشد. طبق بند پ ماده ۱۱۷، تولیدکنندگان که سند رهنی دارد از پرداخت این هزینه معاف می‌باشند که این موضوع در شورای گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی با حضور نماینده قوه قضائیه و مجریه و اداره ثبت مورد بررسی قرار گرفت و تصمیماتی اتخاذ شد. لذا خواهشمند است مصوبه و تصمیمات فوق به ثبت اسناد نطنز اعلام گردد تا به امید خدا و مساعدت شما این طرح ملی هر چه زودتر به بهره‌برداری برسد.



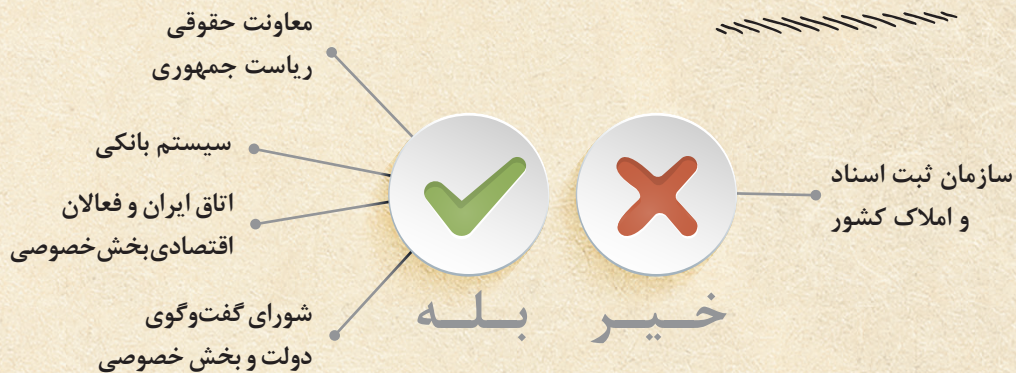
پاسخ شورای گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی

نتیجه رای‌گیری: کارگروه تخصصی شورای گفت‌وگو پیرامون اینکه اسناد رهنی در دامنه شمول بند پ ماده ۱۱۷ تلقی می‌شود یا خیر، تشکیل جلسه داد و در پایان جلسه و مباحثه پیرامون موضوع، رای‌گیری صورت گرفت. این نشست ۲۲ دی‌ماه ۹۸ و پیرو مصوبه نود و دومین جلسه شورای گفت‌وگو مورخ هفدهم دی‌ماه ۹۸ برگزار شد که طی آن که مقرر شده بود «با تشکیل کارگروهی تحت ریاست جناب آقای دکتر الفت، معاون محترم اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم قوه قضائیه و عضو شورای گفتگوی دولت و بخش خصوصی و با حضور معاونت حقوقی ریاست جمهوری، شورای گفتگوی دولت و بخش خصوصی خراسان رضوی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، واحد حقوقی اتاق ایران، مشکلات فعالان بخش خصوصی در خصوص نحوه اجرای بند (پ) ماده ۱۱۷ قانون برنامه ششم توسعه بررسی گردد و نتیجه این جلسه به عنوان مصوبه شورای گفتگوی دولت و بخش خصوصی اعلام گردد.»

در نهایت در کارگروه تخصصی شورای گفت‌وگو با اکثریت آرای موافق و نظر مخالف نماینده قوه قضائیه و نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، مصوب شد که در جمع‌بندی این کارگروه، بند پ ماده ۱۱۷ علاوه بر اسناد ذمه‌ای برای اسناد رهنی نیز تلقی شود. اما در ادامه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به این نتیجه تمکین نکرد و کماکان مشکل بنگاه‌های اقتصادی پابرجاست.



آیا دامنه شمول بند پ ماده ۱۱۷،
علاوه بر اسناد ذمه‌ای، اسناد رهنی
را نیز در برمی‌گیرد؟



چرا دامنه شمول بند پ ماده ۱۱۷،
اسناد رهنی را نیز در برمی‌گیرد؟



موضوع مزایده

تنها مال مرهونه نیست

موضوع مزایده تنها مال مرهونه اسناد رسمی رهنی نیست، بلکه مازاد بر آن، از سایر اموال نیز توقیف صورت می‌گیرد، لذا بند پ ماده ۱۱۷ قانون برنامه ششم هم اسناد رهنی و هم اسناد ذمه‌ای می‌شود



نیم‌عشر قبل از مزایده یا بعد از مزایده؟

به استناد ماده ۱۳۱ قانون ثبت، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دریافت نیم‌عشر هزینه اجراء را همزمان با ثبت می‌کند؛ همچنین در صورت توافق و صلح پیش از مزایده، ربع عشر حق ثبت دریافت می‌کند. این در حالی است که به تفسیر حقوق دانان از بند پ ماده ۱۱۷ قانون برنامه ششم توسعه، دریافت نیم‌عشر به تنظیم صورت‌مجلس مزایده موکول شده و دریافت ربع‌عشر هم به استناد همین ماده قانونی، محلی از اعراب ندارد. به سیاق چالش اول، نظر معاونت حقوقی ریاست‌جمهوری به تفسیر بخش بخش خصوصی نزدیک بوده و معاونت حقوقی قوه قضائیه، هم‌نظر با سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است. آیا اگر دوائر اجرای ثبت، مالی را شناسایی و توقیف کنند، لیکن این مال به مزایده گذاشته نشود و صورت‌مجلس مزایده تنظیم نگردد، به آن حق‌الاجرا اعم از نیم‌عشر و ربع‌عشر تعلق می‌گیرد؟



پرسش دوم



پاسخ معاونت حقوقی ریاست‌جمهوری

پاسخ معاونت حقوقی ریاست‌جمهوری به طرح استعلام از سوی کمیته ماده ۱۲: اگر دوائر اجرای ثبت، مالی را شناسایی و توقیف کنند، چنانچه با توافق طرفین این مال به مزایده گذاشته شود و صورت‌مجلس مزایده تنظیم شود، این وضعیت در حکم سند لازم‌الاجراست و مفاد بند پ ماده ۱۱۷ قانون صدرالذکر قابل اجرا است.



پاسخ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

پاسخ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به طرح استعلام خطاب به دبیر ستاد مرکزی پیگیری اجرای سیاست‌های کلی اقتصادی مقاومتی قوه قضائیه:



بند (پ) ماده ۱۱۷ برنامه ششم توسعه دو حکم را مقرر کرده است **الف- ترتیب وصول طلب بستانکار و حق الاجرا:** در این بند وصول مطالبات طلبکار مقدم بر وصول حق الاجرا است در حالیکه در قبل از تصویب این قانون دوائر اجرای ثبت بدو حق الاجرا را وصول می کردند و از مابقی اموال توقیف شده طلب بستانکار پرداخت می شد. **ب- محل وصول حق الاجرا:** طبق بند مذکور حق الاجرا صرفاً از محل اموال توقیف شده وصول می شود. لذا چنانچه اموال توقیف شده کفاف پرداخت حق الاجرا را نداشته باشد، حق الاجرا وصول نخواهد شد در حالیکه در ماده ۱۱۳ قانون ثبت چنین محدودیتی در خصوص حق الاجرا وجود نداشت، علی ایحال و با وصف مذکور پاسخ این است که:

اولاً- چنانچه مدیون ظرف مدت ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به انجام تعهد خود یا جلب رضایت متعهد سند اقدام کند طبق تبصره ۲ ماده ۱۱۳ قانون برنامه ششم از پرداخت حق الاجرا معاف خواهد بود.

ثانیاً- اگر موضوع مشمول بند قبل نبوده لیکن بدهکار قبل از تنظیم و صورتمجلس مزایده نسبت به پرداخت تمام بدهی خود اقدام نماید، طبق تبصره (۲) ماده ۱۵۸ آیین نامه اجرای ثبت، نصف حق الاجرا وصول خواهد شد.

ثالثاً- اگر موضوع مشمول بندهای قبل نبوده لیکن عدم اجرای مزایده به این علت باشد که طرفین در خارج صلح نموده یا قرار اقساط بگذارند یا مهلت بدهند، در آن صورت طبق تبصره ماده ۱۳۱ قانون ثبت تضامناً مسئول پرداخت حق الاجرا خواهند بود.

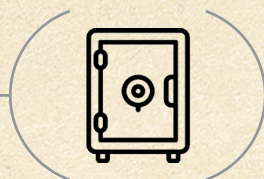
نقطه نظرات تکمیلی: سید صادق سعادتیان، مدیر کل دفتر نظارت اجرای اسناد رسمی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور: افراد تا بر گه اجرائیه برایشان نرود، به بانک جهت توافق و یا پرداخت اقساط مراجعه نمی کنند. ملک که در اختیار بانک در می آید، وصول شده محسوب می شود و نیم عشر تعلق می گیرد و اجرای ثبت وظیفه ای جهت پرداخت به صورت وجه نقد به بانکها را ندارد. یک اصطلاح توقیف اموال و یک اصطلاح فروش اموال وجود دارد، اگر اجرائیه رسید به مزایده و صورتمجلس تنظیم شد، نیم عشر دولتی وصول می شود و اگر غیر از این باشد، ربع عشر وصول خواهد شد. حال وضعیتی وجود دارد که مال مورد شناسایی قرار گرفته است ولی به مزایده گذاشته نمی شود، در اینجا چون فروشی صورت نگرفته است، اختلاف نظر وجود دارد؛ تا قسمتی که مالی شناسایی نشده است؛ مشمول نیم عشر و ربع عشر نمی شود.





پاسخ قوه قضائیه

محمدباقر الفت، معاون اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم قوه قضائیه: موافق این امر هستم که نیم عشر و ربع عشر به فرایند اجرا تعلق نگیرد اگر چه مزایده برگزار گردد و حتی صورتجلسه نیز تنظیم گردد ولی تبدیل به پول نشده باشد و سند منتقل نشده باشد. یعنی اگر فرایند اجرا منتهی به عدم فروش مال شود، هزینه‌ای پرداخت نشود.



پاسخ سیستم بانکی

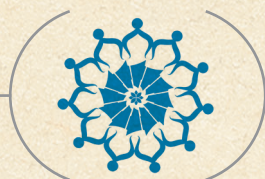
محمدعلی عبدالعلی‌پور، معاون اداره کل حقوقی و دعاوی بانک ملی ایران: از نظر بانک‌ها، این بند علاوه بر اینکه محل وصول را تغییر داده است، به نظر می‌رسد که زمان آن را هم تغییر داده است. الان رویه اجرایی ثبت بدین شکل است که زمانی که ملکی به مزایده گذاشته می‌شود و خریداری پیدا نمی‌شود، ملک به بانک منتقل می‌شود که ابتدا بر صدور سند انتقال، می‌بایستی هزینه اجرایی پرداخت شود ولی در بند پ ماده ۱۱۷ قانون برنامه ششم گفته است پس از وصول مطالبات متعهدله. از نظر بانک‌ها، زمانی طلب وصول می‌شود که آن ملک به فروش برود و تبدیل به وجه نقد شود؛ لذا نباید در مرحله صدور سند انتقال، هزینه اجرایی وصول شود.



پاسخ بخش خصوصی

احمد آتش‌هوش، رئیس کمیسیون حقوقی و حمایت قضائی و مقرراتی اتاق بازرگانی ایران: هر پرداختی که انجام می‌شود اجرای ثبت اول ۵ درصد خود را برمی‌دارد و بعد سهم متعهدله را می‌دهد.

علی اکبر لبافی، سرپرست دبیرخانه شورای گفت‌وگوی خراسان رضوی: شرایط اقتصادی به نحوی است که خیلی از بنگاه‌های اقتصادی با سیستم بانکی، مالیاتی و تامین اجتماعی درگیر هستند و تعهدات خود را اجرا نکرده‌اند؛ لذا سیستم ثبت یک فرایندی را برای توقیف اموال و برگزاری مزایده طی می‌کند. آنچه در قانون ثبت پیش‌بینی شده این است که چنانچه بنگاه اقتصادی نتوانست به نحوی که در قرارداد با بانک داشته به تعهد خود عمل کند و اقساط را بپردازد؛ این امر منجر به اجرائیه می‌شود؛ حال اگر تا مرحله برگزاری مزایده توافقی بین بانک و بنگاه اقتصادی صورت گرفت، ربع عشر و بعد از مزایده می‌بایستی نیم‌عشر پرداخت شود؛ ولی بند پ ماده ۱۱۷ قانون برنامه ششم برای کمک به بنگاه‌های اقتصادی، مرحله مزایده را مدنظر قرار داده است که دوائر اجرایی قبل از این مرحله نباید چیزی وصول کنند.



پاسخ شورای گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی

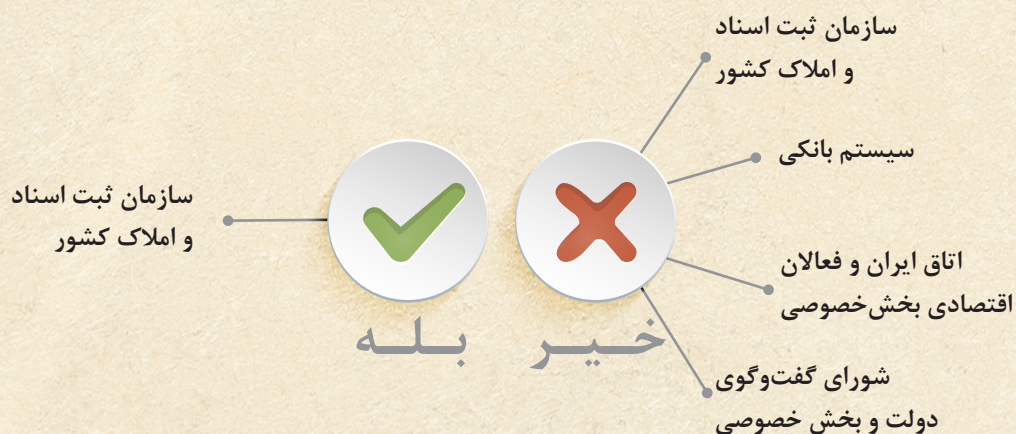
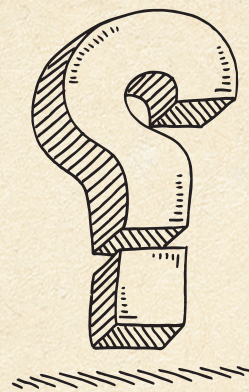
نتیجه رای‌گیری: کارگروه تخصصی شورای گفت‌وگو پیرامون اینکه دریافت نیم‌عشر همزمان با ثبت اجراء باشد یا تنظیم صورت‌مجلس مزایده، تشکیل جلسه داد و در پایان جلسه و مباحثه پیرامون موضوع رای‌گیری صورت





گرفت. در نهایت با مخالفت جناب آقای الفت، آقای مرادی و یک رای ممتنع مصوب شد که بند پ ماده ۱۱۷ قانون برنامه ششم توسعه شامل اسناد رهنی و ذمه‌ای است و در پایان عملیات اجرایی باید نیم عشر أخذ گردد. به معنای دیگر اگر دوائر اجرای ثبت، مالی را شناسایی و توقیف نمایند، چنانچه این مال به مزایده گذاشته شود و صورتجلسه مزایده تنظیم گردد، این وضعیت در حکم اجرای اسناد لازم الاجرا است و مفاد بند پ قابل اجرا است؛ بنابراین در طول مدت برنامه ششم، اجرای ماده ۱۳۱ قانون ثبت و تبصره ۲ ماده ۱۵۸ آیین نامه اجرایی آن، متوقف شود و ربع عشر نیز دریافت نشود.

آیا اگر دوائر اجرای ثبت، مالی را شناسایی و توقیف کنند، لیکن این مال به مزایده گذاشته نشود و صورتجلسه مزایده تنظیم نگردد، به آن حق الاجرا اعم از نیم عشر و ربع عشر تعلق می‌گیرد؟





تعلق یا عدم تعلق حق الاجرا به ممنوع الخروجی

برخلاف دو چالش اول در رابطه با حق اجرای ثبت، در محور سوم یعنی حق الاجرای ثبت در رابطه با ممنوع الخروجی فرد مدیون، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در رابطه عدم دریافت حق الاجرا از ممنوع الخروجی با بخش خصوصی هم نظر بوده و به نوعی می توان دغدغه بخش خصوصی در این رابطه را مرتفع شده تلقی کرد.

با توجه به بند (پ) ماده (۱۱۷) قانون برنامه ششم در مواردی که مالی توسط دوائر اجرایی ثبت، شناسایی نمی شود، بلکه فرد ممنوع الخروج می گردد، حق الاجرا تعلق می گیرد؟



پرسش سوم



پاسخ معاونت حقوقی ریاست جمهوری

پاسخ معاونت حقوقی ریاست جمهوری به طرح استعلام از سوی کمیته حمایت از کسب و کار: در مواردی که مالی توسط دوائر اجرایی ثبت شناسایی نمی شود و فرد ممنوع الخروج می شود، از آنجا که مالی توقیف نشده که مطابق بند فوق اجرای ثبت از محل اجرای آن، هزینه اجرا دریافت نماید، بنابراین به نظر می رسد در این فرض حق الاجرا تعلق نمی گیرد.



پاسخ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

پاسخ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به طرح استعلام خطاب



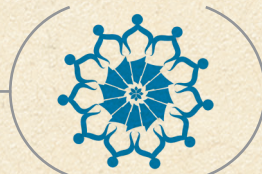


به دبیر ستاد مرکزی پیگیری اجرای سیاست‌های کلی اقتصادی مقاومتی قوه قضائیه: نظر به اینکه طبق بند (پ) ماده ۱۱۷ قانون برنامه ششم توسعه حق‌الاجرا صرفاً از محل مال توقیف شده وصول می‌شود، چنانچه مالی توقیف نشود هر چند مدیون ممنوع‌الخروج شده باشد، حق‌الاجرا وصول نخواهد شد.



پاسخ قوه قضائیه

محمدباقر الفت، معاون اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم قوه قضائیه: در مواردی که مالی توسط دوائر اجرایی ثبت شناسایی نمی‌شود، بلکه فرد ممنوع‌الخروج می‌گردد، ممنوع‌الخروجی موضوعاً خارج از موضوع است و جزو فرایند اجرا نمی‌شود که هزینه‌ای دریافت شود.



شورای گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی

نتیجه رای‌گیری: کارگروه تخصصی شورای گفت‌وگو پیرامون اینکه از ممنوع‌الخروجی نیز حق‌الاجرا دریافت شود یا خیر، تشکیل جلسه داد و در پایان جلسه و مباحثه پیرامون موضوع، رای‌گیری صورت گرفت. در نتیجه بحث و رای‌گیری در جلسه، با کثرت آراء موافق مصوب شد که ممنوع‌الخروجی، موضوعاً خارج از موضوع است و جزء فرایند اجرا نمی‌شود که هزینه‌ای دریافت شود.



بخش چهارم: جمع‌بندی نتایج

همانطور که در این گزارش چالش‌ها و دغدغه‌های بخش خصوصی در رابطه با هزینه اجرای ثبت در سه محور یا پرسش اساسی و راهبری خلاصه شد، در ادامه به صورت موجز پاسخ هر پرسش ارائه شده است.

● محور اول دامنه شمول بند (پ) ماده (۱۱۷) قانون برنامه ششم توسعه است که آیا صرفاً محدود به اسناد ذمه‌ای بوده یا علاوه بر اسناد ذمه‌ای، اسناد رهنی را نیز در برمی‌گیرد؛ بازخوانی استعلام از معاونت حقوقی ریاست جمهوری و آراء و نظرات حقوقدانان بخش خصوصی نشان از آن دارد که دامنه شمول این بند قانونی شامل اسناد رهنی نیز می‌شود. با این حال قوه قضائیه و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دامنه شمول را محدود به اسناد ذمه‌ای می‌دانند. در نهایت در این رابطه کارگروه شورای گفت‌وگو پس از جلسه شورای گفت‌وگو تشکیل جلسه داده و موضوع را به رای گذاشته است که اکثریت اعضا رأی به مشمول بودن اسناد رهنی در دامنه بند پ ماده ۱۱۷ قانون برنامه ششم دادند.





● محور دوم در رابطه با زمان وصول حق الاجراست؛ به این معنا که آیا اگر دوائر اجرای ثبت، مالی را شناسایی و توقیف کنند، لیکن این مال به مزایده گذاشته نشود و صورت مجلس مزایده تنظیم نگردد، به آن حق الاجرا اعم از نیم‌عشر و ربع‌عشر تعلق می‌گیرد؛ بازخوانی استعلام از معاونت حقوقی ریاست جمهوری و آراء و نظرات حقوق دانان بخش خصوصی نشان از آن دارد که زمان وصول حق الاجرا پس از انجام مزایده است و تنها سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مخالف است. در نهایت در این رابطه کارگروه شورای گفت‌وگو تشکیل جلسه داده و موضوع را به رای گذاشته است که اکثریت اعضاء رأی به موکول شدن دریافت حق الاجرا پس از مزایده دادند.



● و اما چالش سوم در رابطه با دریافت حق الاجرا در مواردی است که مالی توسط دوائر اجرایی ثبت، شناسایی نمی‌شود، بلکه فرد ممنوع‌الخروج می‌شود؛ بازخوانی استعلام از معاونت حقوقی ریاست جمهوری و آراء و نظرات حقوق دانان بخش خصوصی نشان از آن دارد که در این زمینه نباید حق الاجرا دریافت شود. قوه قضائیه نیز در این زمینه موافق با نظرات بخش خصوصی است. در نهایت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور هم این موضوع را تمکین کرده است. رای گیری کارگروه شورای گفت‌وگو هم رای به عدم دریافت حق الاجرا از ممنوع‌الخروجی داده است.



آیا اگر دوائر اجرای ثبت، مالی را شناسایی و توقیف کنند، لیکن این مال به مزایده گذاشته نشود و صورتمجلس مزایده تنظیم نگردد، به آن حق الاجرا اعم از نیم عشر و ربع عشر تعلق می گیرد؟

☐ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

☐ سیستم بانکی

☒ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

☐ اتاق ایران و فعالان اقتصادی بخش خصوصی

☐ شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی

آیا دامنه شمول بند پ ماده ۱۱۷، علاوه بر اسناد ذمه ای، اسناد رهنی را نیز در برمی گیرد؟

☒ معاونت حقوقی ریاست جمهوری

☒ سیستم بانکی

☐ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

☒ اتاق ایران و فعالان اقتصادی بخش خصوصی

☒ شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی





شورای گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی



اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی ایران