

فروش مورد وثیقه در نظام ثبتی

مؤلف

دکتر حسن حیدری

عضویت هیئت مدیره دانشگاه آزاد اسلامی واحد اهواز

انتشارات قانون یار

۱۳۹۸

سرشناسه	: حیدری، حسن، ۱۳۴۲-
عنوان قراردادی	: ایران، قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: فروش مورد وثیقه در نظام ثبتی / مولف حسن حیدری.
مشخصات نشر	: تهران: انتشارات قانون یار، ۱۳۹۸.
مشخصات ظاهری	: ۲۹۰ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۰۸۲-۵
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
یادداشت	: کتابنامه.
موضوع	: تضمین و وثیقه (حقوق) — ایران
موضوع	: Security (Law) -- Iran
موضوع	: وثیقه‌گذاری
موضوع	: Consignation
رده بندی کنگر	: ۹۲۸K۴H
رده بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵۰۷۲
شماره کتابشناسی ملی	: ۵۸۲۰۱۱۰

انتشارات قانون یار

فروش مورد وثیقه در نظام ثبتی

تألیف: دکتر حسن حیدری

ناشر: قانون یار

ناظر فنی: محسن فاضلی

نوبت چاپ: اول - ۳۹۸

شمارگان: ۱۱۰۰ جلد

قیمت: ۶۵۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۰۸۲-۵

مرکز پخش: تهران، میدان انقلاب، خ منیری جاوید، پلاک ۹۲

تلفن: ۶۶۹۷۹۵۱۹ - ۶۶۹۷۹۵۲۶ مرکز پخش قانون یار

فهرست مطالب

پیشگفتار	۱۵
فصل اول	۱۷
بررسی حقوقی عقد رهن و معاملات وثیقه ای	۱۷
مبحث اول : تعریف، اوصاف، عناصر و انواع عقد رهن	۱۷
گفتار اول : تعریف عقد رهن	۱۸
بند اول : تعریف لغوی	۱۸
بند دوم : تعریف اصطلاحی	۲۰
گفتار دوم : اوصاف عقد رهن	۲۴
بند اول تبعی بودن عقد رهن	۲۵
بند دوم : عینی بودن عقد رهن	۲۶
بند سوم : جایز بودن از سوی رتھن و لازم بودن از سوی راهن	۲۸
گفتار سوم : عناصر عقد رهن	۳۱
بند اول : وجود دین و بررسی دین در مورد رهن	۳۱
الف) رهن دین از دیدگاه فقهاء	۳۲
ب) رهن دین از دیدگاه حقوقدانان	۳۷
بند دوم : عین بودن مورد رهن	۴۹
بند سوم : قابلیت تسلیم داشتن	۵۱
بند چهارم : اقباض مورد رهن	۵۲
بند پنجم : عدم ذکر مدت برای رهن	۵۹
بند ششم : قابلیت فروش عین مرهونه	۶۰
بند هفتم : قابلیت تملک و تصرف مرتهن در عین مرهونه	۶۳
بند هشتم : امکان تعدد مرتهن	۶۵
گفتار چهارم : انواع رهن	۶۷
بند اول : رهن دین	۶۸



بند دوم : رهن مازاد	۶۸
بند سوم : رهن مستعار	۶۹
بند چهارم : رهن تصرف	۶۹
بند پنجم : رهن برای ضمان دَرک	۷۰
بند ششم : رهن مشاع	۷۱
بند هفتم : رهن مکرر	۷۱
بند هشتم : رهن مضاف	۷۴
مبحث دوم : معاملات وثیقه ای	۷۴
گفتار اول : تعریف وثیقه	۷۵
بند اول : تعریف لفظی	۷۵
بند دوم : تعریف صطاحی	۷۵
گفتار دوم : انواع وثیقه	۷۸
بند اول : وثیقه دینی	۷۸
بند دوم : وثیقه عینی	۷۸
بند سوم : وثیقه قانونی	۷۸
بند چهارم : وثیقه استقراضی	۷۹
بند پنجم : وثیقه اجرای تعهد	۷۹
بند ششم : وثیقه حسن اجرای تعهد	۷۹
بند هفتم : وثیقه حسن انجام تعهد	۸۰
بند هشتم : وثیقه حسن خدمت	۸۱
گفتار سوم : معاملات وثیقه ای و اقسام آن	۸۱
بند اول : تعاریف معامله	۸۱
بند دوم : تعریف معاملات وثیقه ای	۸۲
گفتار چهارم : اقسام معاملات وثیقه ای	۸۴
بند اول : معاملات با حق استرداد	۸۴



بند دوم : معاملات شرطی (بیع شرط) ۹۴

بند سوم : معاملات رهنی ۹۷

فصل دوم ۹۹

تحلیل حقوق و تکالیف متقابل وثیقه گذار و وثیقه گیرنده ۹۹

مبحث اول : حقوق وثیقه گذار و وثیقه گیرنده ۹۹

گفتار اول : حقوق وثیقه گذار نسبت به مورد وثیقه ۱۰۰

بند اول : حق تصرف در مورد وثیقه ۱۰۲

بند دوم : اثر عقد فضولی وثیقه گذار نسبت به مورد وثیقه ۱۱۳

بند سوم : حق حبس و رهن ۱۱۶

بند چهارم : تکالیف وثیقه گذار ۱۱۷

الف) دادن هزینه نگهداری مورد وثیقه ۱۱۷

ب) اداء دین در سررسید همراه پرداخت خسارات احتمالی تأخیر تأدیه ۱۱۷

گفتار دوم : حقوق وثیقه گیرنده نسبت به وثیقه ۱۱۸

بند اول : حق عینی وثیقه گیرنده بر وثیقه ۱۱۹

بند دوم : حق تقدم وثیقه گیرنده بر سایر بستانکاران وثیقه گذار ۱۲۲

بند سوم : تقاضای صدور اجرائیه توسط وثیقه گیرنده (ماده ۳۴ ق.ث) ۱۲۳

بند چهارم : تقاضای خسارت تأخیر تأدیه توسط وثیقه گیرنده ۱۲۹

بند پنجم : تکالیف وثیقه گیرنده ۱۳۴

الف) منع تصرف در مورد وثیقه ۱۳۴

ب) منع اقدام مستقیم برای استیفاء طلب ۱۳۵

فصل سوم ۱۳۹

ترتیب اجراء و عملیات اجرائی فروش مال مورد وثیقه ۱۳۹

مبحث اول : مفهوم سند و انواع آن ۱۳۹

گفتار اول : مفهوم سند ۱۳۹



- بند اول : انواع سند ۱۴۱
- بند دوم : انواع سند ثبتی ۱۴۶
- الف) سند وثیقه ۱۴۶
- ب) سند ذمه ای ۱۴۷
- د) سند شرطی ۱۴۹
- هـ) سند صلح و سند صلح حقوق ۱۵۰
- مبحث دوم : مفهوم اجراء و اجرائیه ۱۵۱
- گفتار اول : مفهوم اجراء ۱۵۱
- گفتار دوم : اقسام اراء ۱۵۲
- بند اول : اجرائی حکم ۱۵۳
- الف) اجرای اختیاری ۱۵۳
- ب) اجرای اجباری ۱۵۴
- بند دوم : اجرای تعهد موضوعی مستلزم الاجراء ۱۵۵
- گفتار سوم : تعریف اجرائیه ۱۵۷
- گفتار چهارم : انواع اجرائیه ۱۶۰
- گفتار پنجم : وجوه اشتراک و افتراق بین اجرائیه صادره از مراجع ثبتی با اجرای احکام دادگاهها ۱۶۱
- بند اول : وجوه اشتراک ۱۶۱
- بند دوم : وجوه افتراق ۱۶۱
- مبحث سوم : مراجع صدور اجرائیه ثبتی ۱۶۴
- گفتار اول : اداره ثبت محل ۱۶۶
- گفتار دوم : دفاتر اسناد رسمی ۱۶۸
- گفتار سوم : دفاتر ثبت ازدواج و طلاق ۱۶۹
- مبحث چهارم : تشکیلات اجرایی ثبت ۱۷۰
- اداره اول اجراء : ۱۷۱



۱۷۳.....	اداره دوم اجراء :
۱۷۵.....	اداره سوم اجراء :
۱۷۵.....	اداره چهارم اجراء :
۱۷۵.....	اداره پنجم اجراء :
۱۷۶.....	مبحث پنجم: شرایط صدور اجرائیه و نحوه صدور آن
۱۷۶.....	گفتار اول : شرایط صدور اجرائیه
۱۷۶.....	بند اول : وجود تعهد
۱۷۹.....	بند دوم : هـ جز بودن موضوع سند
۱۸۲.....	بند سوم : صلاحیت مرجع صادرکننده اجرائیه
۱۸۴.....	صلاحیت مراجع ثبت در صدور اجرائیه و امکان رجوع به دادگاه
۱۸۵.....	گفتار دوم : نحوه صدور اجراء
۱۸۹.....	مبحث ششم : ترتیب ابیات رایى نسبت به مال مورد وثیقه
۱۸۹.....	گفتار اول : صدور دستور اجرائیه و اجراء آن
۱۹۲.....	گفتار دوم : ابلاغ اجرائیه به مالک وثیقه
۱۹۳.....	ابلاغ به محجور :
۱۹۳.....	ابلاغ به وکیل :
۱۹۳.....	ابلاغ به ورثه متعهد :
۱۹۴.....	ابلاغ به بعضی از ورثه :
۱۹۶.....	گفتار سوم : اجرای مفاد اجرائیه
۱۹۷.....	بند اول: بازداشت مال مورد وثیقه
۱۹۹.....	الف) بازداشت وثیقه منقول
۲۰۰.....	ب) بازداشت وثیقه غیرمنقول
۲۰۴.....	ج) بازداشت مالی غیر از مورد وثیقه از اموال وثیقه گذار
۲۰۹.....	بند دوم : ارزیابی مال
۲۱۲.....	بند سوم : مزایده و حراج



بند چهارم : تنظیم سند انتقال اجرایی	۲۱۲
بند پنجم : تسلیم مال به صاحب حق	۲۱۴
گفتار چهارم : نحوه وصول هزینه اجرایی	۲۱۵
گفتار پنجم : شکایت نسبت به عملیات اجرایی	۲۱۶
گفتار ششم : ختم عملیات اجرایی	۲۲۱
مبحث هفتم : طواری اجرایی در فروش وثیقه	۲۲۲
گفتار اول : فوت مدیون سند وثیقه ای	۲۲۳
گفتار دوم : حجر مدیون سند وثیقه ای	۲۲۵
گفتار سوم : تله ای یا حکمی وثیقه در اجرائیه اسناد وثیقه ای	۲۲۶
گفتار چهارم : مدت مهلت توسط وثیقه گیرنده	۲۲۷
گفتار پنجم : تعاض حق ثالث در فروش وثیقه	۲۲۸
گفتار ششم : ابطال عملیات اجرایی فروش	۲۲۹
فصل چهارم	۲۳۲
بررسی و تحلیل فروش مال مورد وثیقه	۲۳۲
مبحث اول : شروط مربوط به فروش وثیقه	۲۳۲
گفتار اول : شرط وکالت وثیقه گذار در فروش وثیقه	۲۳۳
گفتار دوم : شرط فروش قسمتی از وثیقه در قبال تمام طلب	۲۳۵
گفتار سوم : شرط فروش منافع وثیقه به نفع وثیقه گیرنده بعد از اجرائیه	۲۳۶
گفتار چهارم : شرط فروش به هر قیمت	۲۳۷
مبحث دوم : مفهوم و ماهیت مزایده و حراج	۲۳۸
گفتار اول : مفهوم مزایده و انواع آن	۲۴۰
بند اول : تعریف مزایده	۲۴۰
بند دوم : ماهیت مزایده	۲۴۲
بند سوم : ایجاب و قبول در مزایده	۲۴۳



۲۴۷	بند چهارم : محاسن و معایب مزایده
۲۴۷	الف) محاسن مزایده
۲۴۷	ب) معایب مزایده
۲۴۸	گفتار دوم : انواع مزایده
۲۴۸	بند اول : مزایده کتبی
۲۴۸	بند دوم : مزایده شفاهی (حضوری)
۲۴۹	بند اول : تعریف حراج
۲۵۰	بند دوم : انواع حراج
۲۵۲	گفتار چهارم : تفاوت حراج با مزایده
۲۵۲	مبحث سوم : بایسته های مزایده
۲۵۳	گفتار اول : بررسی ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت
۲۶۱	گفتار دوم : تشریفات اجرای مزایده
۲۶۱	بند اول : آگهی مزایده و مندرجات آن
۲۶۴	بند دوم : جلسه مزایده
۲۶۶	بند سوم : زمان و مکان برگزاری مزایده و اختیار تعدیل آن
۲۷۰	بند چهارم : نحوه انتشار آگهی مزایده (فروش)
۲۷۰	الف) انتشار آگهی فروش در روزنامه محلی
۲۷۱	ب) الصاق آگهی فروش در معابر
۲۷۲	ج) الصاق آگهی فروش در واحد اجراء
۲۷۳	د) الصاق آگهی فروش در محل فروش
۲۷۳	هـ) انتشار آگهی اضافی
۲۷۴	گفتار سوم- مندرجات آگهی فروش
۲۷۴	بند اول- مندرجات آگهی فروش مال منقول
۲۷۷	گفتار چهارم : نحوه حضور نماینده دادستان و دادورز در فروش
۲۷۹	گفتار پنجم : طواری اجرای مزایده



۲۸۴ منابع و مآخذ

۲۸۴ الف) کتب

۲۹۱ ب) پایان نامه ها و مقالات

پیشگفتار

رسیدن به عدالت و تأمین حقوق اشخاص (حقیقی و حقوقی) مستلزم آن است تا قوانین و مقرراتی که حقوق و تعهدات اشخاص را تعیین می‌نماید (حقوق تعیین کننده)، توسط دسته‌ای دیگر از مقررات مورد ضمانت واقع شده (حقوق تضمین کننده) و از تخطی و عدول نسبت به آن جلوگیری به عمل آید. به عبارت دیگر هرگاه حقوق و تعهدات اشخاص مورد خدشه و بی احترامی واقع شود، نیازمند مقرراتی جهت اعاده حقوق تفسیع شده اشخاص به ایشان است که در این زمینه آیین دادرسی، قواعدی را جهت مراجعه مدعیان به مراجع صالح، به منظور رسیدگی و احقاق حقوق تجاوزشده یا انکار شده آنان و برخورد با متجاوز یا انکارکننده حق، پیش بینی نموده است. بر این اساس آیین دادرسی نیز شامل در فقه است:

۱- آن دسته مقرراتی که اصحاب دعوا، اشخاص ثالث و دادرس دادگاه از بدو تقدیم دادخواست تا ختم رسیدگی و صدور حکم، متعلق به رعایت آن بوده که مقررات دادرسی به معنای اخص نامیده شده و تابع قانون آیین دادرسی مدنی می‌باشد.

۲- دسته دوم مجموعه مقررات و قوانینی است که در زمان اجرای حکم، دایره اجرای احکام، محکوم له، محکوم علیه و هر ذینفع دیگر موظف به رعایت آن بوده و تابع قانون اجرای احکام مدنی می‌باشد.

لیکن اشخاصی که متعهدله قراردادی واقع می شوند، در مواقعی برای جلوگیری از اطاله وقت و مشقاتی که در دادگاه ها با آن مواجه می گردند، مطالبات خود را از متعهد



یا مدیونی که تعهد انجام کاری را در مقابل ایشان بر عهده گرفته، از طریق مراجعه به ثبت درخواست می نمایند که مسئولیت اجراء و وصول مطالبات با دایره اجرای ثبت می باشد و تابع مقررات قانون ثبت و آیین نامه مفاد اسناد رسمی لازم الاجراست. همانطور که می دانیم مزایده صورت خاصی از فروش است که در آن خریداران داوطلب ضمن رقابت و خرید، با پیشنهاد بالاترین قیمت به بایع اقدام به خرید مال مورد مزایده می نمایند. با عنایت به اینکه مزایده نوعی خرید و فروش محسوب می شود، نیازمند ایجاب و قبول است. عنایت به دامنه وسیع مطالب در زمینه اجرای سند وثیقه و اهمیت اجرای آن، شایان ذکر است که اسناد در صورتی واجد ارزش و اعتبار حقوقی اند که از قدرت اجرایی کافی برخوردار باشند و در این راستا نیازمند آن است تا اموالی از وثیقه - گذار در رهن و وثیقه، وثیقه گیرنده قرار گرفته باشد تا وی بتواند جهت وصول مطالبات خود آنها را به فروش بگذارد. بدیهی است مزایده (فروش) مال مورد وثیقه مستلزم آن است که شخص وثیقه گذار یا متعهد، به تعهدی که در قبال وثیقه گیرنده یا متعهدله برعهده گرفته، عمل ننماید که در این صورت وثیقه گیرنده، می تواند در صورت احراز شرایط لازم مانند منجّز بودن موضوع سند و وجود تعهد - ثبت شده در اجرائیه اقدام نماید.