

## نحوه تنظیم اسناد انتقال اجرایی (بخش دوم و پایانی)

محمود آرین فخر<sup>۱</sup>

قبل از ادامه مباحث مربوط به بعد از عملیات حراج یا پس از پایان مهلت قانونی راهن که نوبت صدور پیش‌نویس سندانتقال اجرایی است به منظور پرهیز از طرح مباحث تکراری بهتر دیدیم ابتدا به نحوه اجرای اسناد ذمه و اسناد در حکم لازم‌الاجرا پرداخته و سپس مراحل بعد از حراج تا صدور پیش‌نویس را مطرح نماییم.

### گفتار دوم - اجرای اسناد ذمه

مبحث یکم - تعریف اسناد ذمه و تفاوت آن با اسناد معاملات با وثیقه

در اصطلاح ثبتی عبارت «سند ذمه» در مقابل سند شرطی و به طور کلی هر گونه سند مربوط به معاملات با حق استرداد به کار رفته است. در تعریف سند ذمه می‌توان گفت سندی که حاکی از تعهد مدیون است به پرداخت وجه نقد یا جنسی به صورت کلی مثل تعهد به پرداخت چند خروار گندم.<sup>۲</sup> در اولین نگاه بارزترین تفاوتی که میان این اسناد با اسناد معاملات با حق استرداد، جلب توجه می‌نماید آن است که در اسناد مربوط به معاملات با حق استرداد مدیون از ابتدا در مقابل دین خود مالی را قرار می‌دهد تا در صورت عدم انجام تعهد، متعهدله بتواند از طریق صدور اجرائیه و تملک آن، مطالبات خود

۱. این مقاله توسط آقای محمود آرین فخر کارآموز محترم سردفتری (سردفتر فعلی دفترخانه ۲۷ رباط کریم) تحت نظارت آقای فریدون شریفی‌مقدم سردفتر محترم ۳۵ تهران و به مشاوره آقای سیدحسن موسوی سردفتر محترم ۵۱۴ تهران نگارش یافته است.

۲. ر.ک: ترمینولوژی حقوق، شماره ۲۹۲۳.

را وصول نماید. اما در اسناد ذمه متعهد مالی معرفی نمی‌کند بلکه متعهدله برای رسیدن به مطالبات خود باید اموال وی را شناسایی و توقیف نماید. مثلاً سند نکاح نسبت به مهریه یک سند ذمه است و هرگاه زوج پس از مطالبه زوجه از پرداخت آن امتناع کند، زوجه می‌تواند وفق مفاد آیین‌نامه اجرا و از طریق صدور اجراییه نسبت به وصول آن اقدام نماید. تفاوت دیگر اینکه در صورت شناسایی نشدن مالی از متعهد و استنکاف وی از ادای دین خود، متعهدله می‌تواند نسبت به توقیف شخص متعهد اقدام نماید. همچنین در اجرای اسناد ذمه متعهدله نمی‌تواند اموالی که جزء مستثنیات دین<sup>۱</sup> است را توقیف و به حراج بگذارد اما مالی که مدیون در اسناد معاملات با حق استرداد معرفی می‌نماید، ممکن است از اموال مزبور باشد و در این صورت خللی به عملیات اجرایی وارد نخواهد شد.

تفاوت دیگر میان دو نوع سند موردنظر آن است که در اسناد نوع دوم به محض درخواست متعهدله و بستانکار مبنی بر صدور اجراییه، دفترخانه مربوطه پس از احراز هویت متقاضی، مکلف به صدور اجراییه است. اما در اسناد ذمه، صدور اجراییه به سادگی مورد قبول نیست چرا که به موجب تبصره دوم ماده چهار آیین‌نامه اجرا، ورقه اجراییه را فقط نسبت به موضوعاتی می‌توان صادر کرد که در سند منجزاً قید شده باشد مثل اجاره‌بها، مهریه، تخلیه و تحویل مورد معامله رأس موعده مقرر یا تخلیه مورد اجاره در پایان مدت.

#### مبحث دوم - نحوه صدور اجراییه و عملیات اجرایی

در اسناد ذمه نیز اگر متعهد از انجام تعهد خود امتناع نماید، ذینفع می‌تواند با درخواست صدور اجراییه نسبت به اجرای مفاد سند اقدام نماید. به این ترتیب زنی که می‌خواهد مهریه خود را به اجرا بگذارد یا مراجعه به دفتر ازدواج ثبت‌کننده ازدواج (نسبت به منقول) یا دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند<sup>۲</sup> (نسبت به غیرمنقول) درخواست نامه صدور اجراییه را تکمیل کرده و تقدیم دفترخانه مزبور می‌نماید و دفترخانه نسبت به صدور اجراییه اقدام خواهد نمود.

برخلاف معاملات با حق استرداد، مدیون پس از ابلاغ اوراق اجرایی تنها ده روز مهلت

۱. مواد ۶۹ و ۱۶۵ آیین‌نامه اجرا.

۲. بند ج ماده یک آیین‌نامه اجرا.

دارد تانسبت به اجرای مفاد تعهد خود اقدام یا ترتیب اجرای آن را روشن نماید<sup>۱</sup> متعهد له پس از ابلاغ اوراق اجرایی می‌تواند نسبت به توقیف اموال مدیون اقدام و پس از انقضای مهلت ده روزه تقاضای فروش اموال مدیون را بنماید.<sup>۲</sup>

### قسمت دوم - اجرای اسناد در حکم لازم‌الاجرا

#### مبحث اول: تعریف و اقسام اسناد در حکم لازم‌الاجرا

در مقدمه این نوشتار گفتیم که مقنن به منظور اعطای اعتبار هرچه بیشتر به برخی از اسناد عادی، آنها را در حکم اسناد لازم‌الاجرا شناخته و مزایای مترتب بر اسناد رسمی را بر آنها جاری ساخته است. در حکم لازم‌الاجرا بودن سند به این معنی است که مقنن قدرت اجرای اسناد لازم‌الاجرا را بر آن سند شمول داده و به این ترتیب مقررات آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا در مورد آن حاکم می‌باشد اما با این همه آن سند، رسمی محسوب نمی‌شود.<sup>۳</sup>

از جمله اسناد در حکم لازم‌الاجرا می‌توان به قراردادهای بانکی موضوع ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا، اسناد عادی گیرندگان وام از بانک کشاورزی، اظهارنامه موضوع ماده ۱۰ قانون تملک آپارتمانها و به عنوان نمونه بارز اینگونه اسناد به چکهای صادره بر عهده بانکهای ایرانی اشاره نمود.<sup>۴</sup>

پس از آنکه چک به واسطه کسر موجودی منتهی به صدور گواهی عدم پرداخت گردید، دارنده با ارائه گواهی یاد شده به ضمیمه تقاضانامه صدور اجراییه به اداره اجرا یا ثبت محل، اقدام به اجرای مفاد آن می‌نماید. یعنی با معرفی اموال صادرکننده و توقیف

۱. ماده ۲۰ همان آیین‌نامه.

۲. شایان ذکر است که از طریق اجرای ثبت به هیچ ترتیبی نمی‌توان قبل از ابلاغ اوراق اجرایی نسبت به تأمین طلب بستانکار اقدام نمود به همین دلیل ماده ۲۶ آیین‌نامه تصریح دارد که اجرا بلافاصله پس از ابلاغ اجراییه اموال متعهد را بازداشت می‌کند.

۳. دکتر محمود عرفانی، حقوق تجارت، ج اول، چ پنجم، بهار ۷۲، تهران نشر ماجد صفحه ۳۵۸.

۴. ماده ۲ قانون جدید چک: «چکهای صادره عهده بانک‌هایی که طبق قوانین ایران در داخل کشور دایر شده یا می‌شوند همچنین شعب آنها در خارج از کشور در حکم اسناد لازم‌الاجراست و دارنده چک در صورت مراجعه به بانک و عدم دریافت تمام یا قسمتی از وجه آن به علت نبودن محل و یا به هر علت دیگری که منتهی به برگشت چک و عدم پرداخت گردد می‌تواند طبق قوانین و آیین‌نامه‌های مربوط به اجرای اسناد رسمی وجه چک یا باقیمانده آن را از صادرکننده وصول نماید.

آنها تقاضای وصول وجه چک از محل فروش اموال توقیف شده را می‌نماید.

#### مبحث دوم - نحوه حراج اموال توقیف شده

هرگاه در نتیجه اجرای اسناد ذمه یا اسناد در حکم لازم‌الاجرا، مالی اعم از منقول یا غیرمنقول توقیف گردد، باید از طریق حراج به فروش رسیده و مطالبات بستانکار از محل ثمن آن پرداخت شود، مگر آنکه خریداری برای اموال توقیف شده پیدا نشود که در این صورت مال به تملک بستانکار داده خواهد شد. در مورد اسناد معاملات با حق استرداد نیز چنانکه دیدیم مدیون و در شرایطی دائن می‌تواند تقاضای حراج مورد وثیقه را بنماید. حراج اموال بازداشت شده در نتیجه اجرای اسناد ذمه یا اسناد در حکم لازم‌الاجرا با حراج مال مورد وثیقه تفاوت‌هایی به این شرح دارد: اول آنکه در حراج اموال وثیقه، نیازی به نشر آگهی در روزنامه نیست و فقط آگهی مزایده در مرکز حراج و در مورد وثیقه غیرمنقول علاوه بر مرکز حراج، در محل وقوع مال مزبور الصاق می‌شود. دوم اینکه مبلغ حراج در اجرای اسناد ذمه از رقمی که در نتیجه ارزیابی تعیین شده آغاز می‌شود در صورتی که در اسناد دسته دوم، مبلغ حراج بدون ارزیابی مورد وثیقه و از کل مبلغ طلب و خسارات قانونی و سایر هزینه‌های قانونی تا روز حراج شروع می‌شود و در هر حال به کمتر از آن فروخته نخواهد شد.

پس از سپری شدن مواعد قانونی و انجام کلیه مقررات، اموال بازداشت شده یا وثیقه‌ای که تقاضای حراج آن شده به حراج گذارده می‌شود. حراج باید حضوری برگزار شود.<sup>۱</sup> و در صورت وجود خریدار، مال به او داده می‌شود و در صورتی که خریداری برای مال پیدا نشود، طبق صورت ارزیابی به بستانکار واگذار می‌شود.<sup>۲</sup> پس از تنظیم صورت‌مجلس حراج، رئیس و در غیاب او معاون مرکز حراج پس از اخذ نیم عشر و سایر حقوق قانونی نسبت به صدور قبض پرداخت وجوه حاصله از فروش به بستانکار و تحویل مازاد به مدیون و تحویل منقول به ذینفع از یکسو و از سوی دیگر صدور دستور تنظیم سند رسمی واگذاری در اموال منقول اقدام می‌نماید. در اموال غیرمنقول صدور دستور

۱. ماده ۱۶۱ آیین‌نامه اجرا.

۲. ماده ۱۷۲ همان.

تنظیم سند انتقال و سایر اقدامات با مدیر ثبت و یا رئیس اجراست. <sup>۱</sup> پس از انجام مزایده و وصول کارت حراج، اجرای مربوطه پرونده را برگ شمار و فهرست نموده و پیش‌نویس سند انتقال اجرایی را تهیه و به ضمیمه پرونده جهت امضاء نزد مدیر ثبت می‌فرستد. <sup>۲</sup> پیش‌نویس یاد شده پس از امضاء که باید منحصراً توسط مدیر ثبت یا رئیس اجرا به عمل آید، در تهران از طریق کمیسیون تقسیم اسناد کانون سردفتران به یکی از دفاتر اسناد رسمی جهت تنظیم سند رسمی انتقال ارسال می‌شود.

### فصل دوم - مراحل تنظیم سند انتقال اجرایی در دفترخانه

#### مقدمه

حکم صادره در دعاوی الزام به تنظیم سند، صورتجلسه مزایده و دستور تملیک در مورد املاک و حتی پیش‌نویس سند انتقال اجرایی که از اجرای ثبت صادر می‌شود هیچ یک نمی‌تواند مبین مالکیت ذینفع نسبت به مال موردنظر باشد بلکه برای رسیدن به این منظور باید نسبت به تنظیم سند رسمی به نام منتقل‌الیه اقدام گردد. از سوی دیگر از آنجا که براساس قوانین و مقررات مربوطه، تنظیم و ثبت هرگونه سند رسمی در مورد اموال برعهده دفاتر اسناد رسمی است. <sup>۳</sup> لذا ادارات ثبت و سایر مراجع ذیربط نظیر راهنمایی و رانندگی نمی‌توانند مستقلاً و صرفاً به استناد اجراییه صادره از مرجع قضایی یا به استناد پیش‌نویس سند انتقال اجرایی ثبت، مبادرت به صدور سند مالکیت به نام ذینفع و تغییر نام مالک در دفاتر خود نمایند. <sup>۴</sup> به همین دلیل، شعب اجرای احکام و یا اجرای ثبت، پس از پایان مهلت قانونی متعهد و یا پایان عملیات حراج و تنظیم صورتجلسه حراج، ذینفع را به دفاتر اسناد رسمی معرفی می‌نمایند تا مطابق مقررات نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال به نام وی اقدام شود.

دفتر اسناد رسمی مرجوع‌الیه، برای تنظیم سند انتقال اجرایی علاوه بر رعایت ضوابط

۱. ماده ۱۷۱ همان.

۲. ماده ۱۷۵ همان.

۳. ماده یک قانون دفاتر اسناد رسمی.

۴. اقدام اخیر دیوان عدالت اداری در ابطال بخشنامه‌های صادره از اداره راهنمایی و رانندگی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مبنی بر ممنوعیت دفاتر از تنظیم سند انتقال نسبت به خودروهای بعد از ۱۳۸۰ در همین راستا می‌باشد.

مربوط به تنظیم اسناد که به طور معمول با آن روبرو می‌باشد، باید موارد دیگری را مدنظر داشته و ضوابط خاص اینگونه اسناد را نیز رعایت نماید. در این فصل این موارد را مورد مطالعه و بررسی قرار داده و در پایان نمونه‌ای از اسناد انتقال اجرایی را ارائه خواهیم نمود.

### بخش یکم - موارد لازم‌الرعایه قبل از تنظیم اسناد

#### مبحث یکم: احراز هویت

اولین اقدام دفترخانه در مواجهه با مدارک اجرایی احراز هویت متقاضی است چرا که فقط ذینفع پرونده اجرایی اعم از محکوم‌له یا متعهدله، برنده مزایده یا قائم‌مقام قانونی ایشان است که می‌تواند نسبت به پیگیری امور مربوطه و اخذ مدارک لازم اقدام نماید. ماده هشت آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷، سران دفاتر و کلیه کارکنان مسؤول در دفترخانه را مکلف نموده که برای انجام معامله و ثبت آن در دفاتر، از مراجعان شناسنامه مطالبه نمایند. ماده ۴۶ قانون ثبت احوال نیز فقط شناسنامه‌های جدید جمهوری اسلامی ایران را ملاک احراز هویت دانسته است.

در واقع باید گفت احراز هویت، مقدمه و دروازه ورود به تنظیم سند و انجام امور دفتری مراجعان است به طوری که سردفتر حتی قبل از آنکه اهلیت مراجعان، صحت اسناد، وضعیت خدمت نظام و وظیفه ایشان و سایر موارد لازم جهت تنظیم سند را مورد بررسی قرار دهد باید هویت مراجعان را احراز نماید.

در مورد اشخاص حقوقی نیز ماده ۶۱ آیین‌نامه قانون دفتر اسناد رسمی مقرر داشته که تنظیم و ثبت معاملات این اشخاص قبل از احراز شخصیت حقوقی آنها ممنوع است. آنچه در این خصوص باید مورد توجه قرار گیرد آن است که در مورد اشخاص حقوقی مندرج در قانون تجارت (شرکت‌های تجاری) نماینده شرکت باید همان کسی باشد که به موجب آخرین آگهی شرکت در روزنامه رسمی به عنوان صاحب امضاء و فردی که قادر به دخالت در اموال شرکت شناخته شده است. البته شرکت می‌تواند رسماً فردی را به عنوان نماینده معرفی نماید.

#### مبحث دوم - تطبیق اسناد از نظر مشخصات مال مورد انتقال اجرایی

سردفتر پس از وصول مدارک ارسالی خصوصاً در پرونده‌های اجرایی مربوطه به احکام دادگاهها، باید مفاد آنها را با یکدیگر مطابقت داده و از یکسان بودن مفاد آنها اطمینان

حاصل نماید. برای این منظور به طور عموم باید دادنامه مورد اجراء اجرائیه صادره، قرار تملیک<sup>۱</sup> و اختصاصاً در مورد احکام الزام به تنظیم سند علاوه بر مدارک یاد شده، مبیعه‌نامه فی‌مابین محکوم له و محکوم علیه و در مورد اموالی که از طریق مزایده به برنده مزایده فروخته شده، صورتجلسه مزایده از اجرای احکام مربوطه اخذ و مورد بررسی قرار گیرد زیرا مشخصات مال مورد نظر در کلیه اسناد و مدارکی که بیان شد باید با یکدیگر مطابقت کامل داشته باشد.

در مورد پرونده‌های اجرائی ثبتی، با توجه به اینکه دعوایی مطرح نمی‌شود بلکه ذینفع مستقیماً با تقاضای صدور اجرائیه و طی عملیات اجرائی موفق به اخذ پیش‌نویس سند انتقال اجرائی می‌گردد نیازی به اخذ صورتجلسه مزایده یا هرگونه مدرک دیگری نظیر اجرائیه مربوط و غیره نیست.

**مبحث سوم - استعلام گردش وضعیت ثبتی ملک و یا نام آخرین مالک و مشخصات دقیق**

#### **خودرو**

ممکن است مشخصات مال مزبور در مدارک ارسالی از دادگاه مطابق یکدیگر باشد اما با مشخصاتی که در سوابق موجود در مراجع مربوط درج شده اختلاف داشته باشد به همین منظور در مورد اموال غیرمنقول، گردش وضعیت ثبتی از ثبت محل و در مورد خودرو، مشخصات کامل آن از اداره راهنمایی و رانندگی مربوطه مورد استعلام قرار می‌گیرد و چنانچه مشخصات مال مورد نظر هرگونه اختلافی با آنچه که در پاسخ استعلام قید شده، داشته باشد مراتب باید کتباً به اجرای مربوطه اعلام و کسب تکلیف شود. در این مرحله، مطابقت داشتن وضعیت ثبتی ملک یا مشخصات اعلام شده خودرو از سوی اداره راهنمایی و رانندگی مربوطه، با مفاد مبیعه‌نامه فی‌مابین از اهمیت بیشتری برخوردار است. مثلاً ممکن است مبیعه‌نامه مربوطه، در مورد خرید و فروش شش‌دانگ یک باب خانه باشد ولی گردش وضعیت ثبتی ملک حکایت از وجود یک‌دستگاه ساختمان در چند طبقه شامل

۱. ماده ۱۴۳ قانون اجرای احکام بند ۲۶۶ بخشنامه‌های ثبتی در خصوص قرار تملیک مقرر می‌دارد: در مورد ثبت مال غیرمنقول که به موجب اجرائیه دادگاه از مال محکوم علیه منتقل به غیر گردیده است ثبت آن به نام منتقل الیه باید مسبق به دستور تملیک محاکم رسمی دادگستری بوده باشد.

چند واحد آپارتمان و انباری و پارکینگ باشد.<sup>۱</sup> یا مثلاً مباحثه نامه مربوط به خرید و فروش یکدستگاه پیکان مدل ۱۳۷۹ باشد در حالی که مشخصات اعلامی از سوی اداره راهنمایی و رانندگی مربوط به پیکان مدل ۱۳۷۸ باشد.

همچنین ممکن است موضوع اجرا یا صورتجلسه مزایده، یکدستگاه آپارتمان باشد در حالی که گردش وضعیت ثبتی حکایت از یک دستگاه آپارتمان به انضمام یک باب انباری و یک واحد پارکینگ نماید. مورد دیگر آنکه در اجراییه یا پیش نویس سند انتقال یک باب مغازه، اشاره‌ای به سرقفلی آن نشده باشد و سرقفلی آن متعلق به متعهد یا محکوم علیه باشد. همه این موارد نکات مبهمی هستند که باید از مرجع مربوطه برحسب مورد، استعلام شود تا هرگونه ابهامی نسبت به مال موردنظر برطرف گردد.

#### مبحث چهارم - تقاضای اعطای نمایندگی به ذینفع

از آنجایی که برای تنظیم سند انتقال نیاز به اخذ مفاصاحسابها و استعلامات مختلف از مراجع متعدد نظیر دارایی، شهرداری، تأمین اجتماعی و دیگر مراکز اداری می‌باشد و این مراکز نیز قانوناً فقط مجاز به پاسخگویی به مالک یا نماینده قانونی وی می‌باشند لذا برای پیشگیری از هرگونه مانعی بهتر آن است که پس از احراز هویت و صحت اسناد و مدارک، از اجرای مربوطه درخواست شود تا نسبت به اعطای نمایندگی به ذینفع اقدام نماید.

#### مبحث پنجم - عدم نیاز به بررسی وضعیت خدمت نظام وظیفه

وفق بند «و» ماده ۱۰ قانون خدمت وظیفه عمومی، ثبت هرگونه نقل و انتقال غیر قهری اموال مستلزم ارائه مدرک دال بر رسیدگی به وضع مشمولیت افرادی است که مشمول وظیفه عمومی هستند. حکم مزبور این سؤال را به ذهن متبادر می‌نماید که آیا در اسناد انتقال اجرایی ذینفع مکلف به ارائه مدارک مربوط به وضع مشمولیت متعهد یا محکوم علیه می‌باشد یا خیر. این سؤال از آنجا ناشی می‌شود که در بررسی متون قانونی نص صریحی مبنی بر قبول یا رد این نکته که انتقال اجرایی انتقالی قهری می‌باشد به چشم نمی‌خورد. ماده ۱۱۱ آیین نامه قانون ثبت فقط از ورثه سخن گفته از سوی دیگر در تعریف قوه قاهره آمده که اتفاقی غیرقابل پیش بینی و اجتناب ناپذیر می‌باشد که متعهد را

۱. این امر زمانی اتفاق می‌افتد که فروشنده در فاصله طرح دعوی تا صدور حکم اقدام به تخریب و نوسازی بنا نماید.



در حالت عدم قدرت بر اجرای تعهد خود قرار می‌دهد<sup>۱</sup> و چون وفق ماده ۱۷۶ آیین‌نامه اجرا و بند ۲۳ بخشنامه‌های ثبتی محکوم علیه و مدیون می‌تواند با پرداخت بدهی پرونده و خسارات متعلقه از صدور سند انتقال جلوگیری نماید این فکر تقویت می‌شود که انتقال اجرایی نمی‌تواند از مصادیق انتقال قهری باشد.

علی‌ای حال به منظور جلوگیری از اتخاذ رویه‌های متفاوت و جلوگیری از سوءاستفاده احتمالی متعهد و ایجاد مانع در راه احقاق حقوق ذینفع سند انتقال اجرایی، کمیسیون وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران به موجب بخشنامه شماره ۷/۳۳۷۰۰ مورخ ۷۲/۱۰/۲۶ که مورد تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نیز واقع شده مطالبه هرگونه مدرکی دال بر رسیدگی وضعیت خدمت نظام وظیفه مالک اصلی را لازم و ضروری ندانسته است. اما در هر صورت انتقال گیرنده اگر مشمول مقررات نظام وظیفه باشد باید مدارک دال بر رسیدگی به وضعیت خدمت نظام وظیفه خود را ارائه نماید.

#### مبحث ششم - مدارک واستعلامات لازم جهت تنظیم سند انتقال اجرایی

پس از وصول مدارک مربوطه از اجرای احکام یا اجرای ثبت و مکاتبات مقدماتی جهت جمع‌آوری مدارک لازم از قبیل تصاویر مصدق دادنامه، اجراییه، دستور تملیک و مبایعه‌نامه مستند دعوی و غیره، ادامه مسیر شباهت زیادی به سایر اسناد روزمره دفاتر دارد لذا ذیلاً این موارد را به طور ایجاز بیان می‌نماییم.

#### الف - مدارک لازم در غیر منقول

۱ - مدارکی که برای تنظیم سند انتقال غیرمنقول لازم است عبارتند از پایان کار، یا گواهی عدم خلاف (در مورد ساختمان‌های نیمه ساخته) مفاصاحساب عوارض نوسازی، مفاصاحساب دارایی<sup>۲</sup> و استعلام ثبتی. در صورتی که مال مزبور دارای واحد تجاری نیز باشد باید عوارض مشاغل، استعلام از تأمین اجتماعی، مجمع امور صنفی و یا اتحادیه مربوطه نیز اخذ شود.

آنچه در این مرحله می‌تواند مؤثر بوده و ادامه روند طبیعی فراهم آمدن مقدمات تنظیم

۱ - ترمینولوژی حقوق، ذیل شماره ۴۳۸۴.

۲ - به این مفاصاحساب اصطلاحاً گواهی انجام معامله می‌گویند. ر.ک ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم.

سند را مختل نماید ممانعت متصرفین از بازدید ملک توسط مأمورین مربوطه است. در چنین وضعیتی پس از اعلام مراتب توسط اداره متبوعه به دفترخانه، باید موضوع به اطلاع اجرای مربوطه برسد تا نسبت به صدور دستور مقتضی به مأمورین اجرا و در صورت نیاز اعلام مراتب توسط اجرا به ضابطین دادگستری جهت فراهم آوردن شرایط بازدید مأمورین مربوطه اقدام نمایند.

در مورد املاکی که خارج از محدوده شهرداری‌ها قرار دارند باید از اداره منابع طبیعی و مدیریت امور اراضی (جهاد کشاورزی) نیز استعلام لازم به عمل آید. ضمن اینکه در اراضی و املاک خارج از محدوده شهرها به جای استعلام از شهرداری باید با بخشرداری مربوطه مکاتبه شود.

#### ب - مدارک لازم در منقول

در اموال منقول اگر مال مورد نظر وانت بار، تاکسی و کامیون باشد چون اینگونه ماشین‌آلات به عنوان ابزار کار و منبع درآمد افراد شناخته می‌شوند مشمول پرداخت مالیات بر مشاغل بوده و هنگام نقل و انتقال باید گواهی پرداخت مالیات متعلقه مورد مطالبه قرار گیرد.

شایان ذکر است که با توجه به قانون تجمیع عوارض برخی معتقدند که دفترخانه وظیفه‌ای در خصوص مطالبه مقاصح حساب پرداخت مالیات مشاغل ندارد.

#### مبحث هفتم - اخطار به مدیون یا محکوم علیه

پس از فراهم شدن کلیه مقدمات تنظیم سند انتقال اجرایی در مورد اسناد رهنی و وثیقه نظر به اینکه به استناد بند ۲۳ بخشنامه‌های ثبتی و ماده ۱۷۶ آیین‌نامه اجراء مدیون می‌تواند بدهی پرونده و خسارات را تا روز تأدیه پرداخت و از صدور سند انتقال جلوگیری نماید، دفترخانه مکلف است به موجب اخطار کتبی مدیون را جهت امضاء سند انتقال دعوت نماید. به این ترتیب مدیون آخرین مهلت را دارد تا از تنظیم سند انتقال به نام ذینفع جلوگیری نماید.<sup>۱</sup>

#### مبحث هشتم - وقوع فوت محکوم علیه یا متعهد پس از ارسال مدارک به دفترخانه

۱. البته اگر مفاد حکم صادره الزام به تنظیم سند رسمی باشد، بحث پرداخت دین به منظور جلوگیری از سند انتقال اجرایی موضوعاً منتفی است.

ممکن است متعهد پس از ارسال مدارک از سوی اجرا به دفترخانه فوت نماید. در این صورت تکلیف دفترخانه چیست؟ آیا باید بدون توجه به وقوع فوت متعهد نسبت به ادامه کار تهیه مقدمات تنظیم سند بپردازد یا آنکه نیاز به اتخاذ رویه دیگری است؟ قانون اجرای احکام مدنی در این خصوص ساکت است و تنها در ماده ۳۱ مقرر داشته که در این صورت عملیات اجرایی حسب مورد تا زمان معرفی ورثه، ولی، وصی، قیم محجور یا امین و مدیر ترکه متوقف می‌گردد. اما در آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی ماده ۲۰۰ در این خصوص صراحتاً مقرر داشته که فوت متعهد در حق مکتسبه بستانکار یا برنده مزایده تغییری نمی‌دهد.

با عنایت به صراحت ماده ۲۰۰ آیین‌نامه اجرا و به استناد اصول و قواعد حقوقی نظر به اینکه اصولاً عملیات اجرایی جایگزین اقداماتی است که برعهده متعهد مستنکف بوده و در حقیقت اجرای مربوطه به قائم‌مقامی متعهد نسبت به اقدامات اجرایی عمل می‌نماید. لذا در مورد آرا و احکام قضایی نیز باید بر آن بود که با توجه به انجام حراج و اعلام اراده اجرای احکام و برنده مزایده مبنی بر خرید و فروش مال مورد مزایده، وقوع فوت متعهد تأثیری در صحت عملیات حراج نخواهد داشت اما به استناد مواد ۳۱ و ۱۴۵ قانون یاد شده دفترخانه پس از اعلام مراتب فوت متعهد به اجرای احکام مربوطه و کسب تکلیف باید اخطاریه مربوطه را به وراثت متعهد ابلاغ نماید و پس از انقضای مهلت مقرر در اخطاریه که به طور معمول مهلتی پنج روزه می‌باشد نسبت به تنظیم و تکمیل سند انتقال اقدام نماید. در چنین وضعیتی ذینفع باید گواهی انحصار وراثت و گواهینامه واریز مالیات بر ارث را نیز ارائه نماید. ضمن اینکه اجرای مربوط ذیل ثبت و سند را از طرف وراثت متعهد اصلی امضاء خواهد نمود نه از طرف متعهد اصلی که فوت نموده.

#### **بخش دوم - موارد لازم‌الرعايه همزمان با تنظیم سند**

**مبحث اول - محاسبه و وصول حقوق دیوانی و هزینه‌های ثبت سند**

پس از وصول پاسخ استعلامات و مفاصاحسابهای متعلقه و پس از اعاده نسخه دوم اخطاریه ارسالی به متعهد یا ورثه وی، نوبت به وصول حقوق دیوانی و هزینه‌های ثبت سند می‌رسد. در ابتدا ذکر این نکته خالی از فایده نیست که حقوق و هزینه‌های دیوانی و

ثبتی که در مورد اسناد انتقال اجرایی قابل محاسبه و وصول می‌باشد به سه دسته تقسیم می‌شوند. دسته اول عبارتست از هزینه‌های اجرایی نظیر نیم عشر، حق حراج، دستمزد ارزیاب و چوبزن. دسته دوم عبارتست از هزینه‌های مربوط به استعلامات مثل خلافی‌های ساختمانی، عوارض نوسازی و مالیات نقل و انتقال و دسته سوم عبارتست از هزینه‌های دفترخانه یعنی حق‌الثبت و حق‌التحریر.

از سه دسته حقوق و هزینه‌های فوق تنها وصول دسته سوم و مالیات نقل و انتقال خودرو برعهده دفترخانه است. در خصوص هزینه‌های اجرایی نکته قابل ذکر آن است که پرداخت این هزینه‌ها وفق مواد ۲۲۲ قانون مدنی، ۱۶۰ قانون اجرای احکام مدنی، ۱۳۱ قانون ثبت و ۴۶ آیین‌نامه اجرا برعهده محکوم علیه و متعهد است لیکن چون دسترسی به نامبرده و وصول حقوق اجرایی از او عملاً ناممکن می‌نماید لذا در صورتی که از ثمن معامله مازادی باقی مانده باشد اجرای مربوطه می‌تواند بدون نیاز به حکم دادگاه، هزینه‌های مربوطه را از محل آن برداشت نماید. هزینه‌های دسته دوم نظیر عوارض شهرداری و مالیات نقل و انتقال را محکوم له باید بپردازد و سپس برای وصول آنها از متعهد، صرفاً باید اقدام به طرح دعوی حقوقی نماید. در این وضعیت حتی اگر از ثمن معامله مبلغی مازاد باقی مانده باشد بدون حکم دادگاه نمی‌توان وجوه پرداختی بابت عوارض و مالیات را از آن محل پرداخت نمود.

اما در مورد حق‌الثبت و حق‌التحریر نمی‌توان به طور قطع و یقین نظر داد. ماده ۱۳۳ قانون ثبت پس از آنکه مواد قبلی میزان حق‌الثبت اسناد مختلف را بیان می‌نماید، پرداخت آنها را به عهده طرفی دانسته که تقاضای ثبت می‌نماید مگر اینکه بین طرفین ترتیب دیگری مقرر شده باشد. با عنایت به مفاد این ماده در صورتی که در قرارداد فیما بین (در احکام الزام به تنظیم سند) توافق طرفین مبنی بر تعهد پرداخت نیمی از هزینه‌های ثبت برای هر طرف یا تعهد پرداخت آن کلاً به عهده فروشنده باشد، محکوم‌له می‌تواند پس از تنظیم سند انتقال اجرایی، اقدام به طرح دعوی علیه محکوم علیه نماید. اما چنانچه توافقی در این خصوص نشده باشد با توجه به اینکه متقاضی ثبت کسی نیست جز ذینفع سند انتقال اجرایی، لذا اجازه مراجعه وی به محکوم علیه با توجه به ماده یاد شده خالی از

اشکال نخواهد بود.

گذشته از مواردی که بیان شد، آنچه که در مورد حق‌الثبت مورد توجه دفاتر اسناد رسمی است نحوه محاسبه و در حقیقت شناختن مأخذ محاسبه آن است. برای روشن شدن موضوع باید بگوییم که در اسناد انتقال اجرایی ما با دو رقم متفاوت برای بهای مورد معامله مواجه هستیم، یکی مبلغ موردمزایده یا ثمن مورد معامله که در مبایعه‌نامه تنظیمی فیما بین محکوم له و محکوم علیه درج شده است و دیگری مبلغی که از سوی دارایی به عنوان ارزش معاملاتی آن مال اعلام شده است.

از آنجایی که در اسناد انتقال اجرایی مبلغ سند همان رقم مزایده یا ثمن مندرج در مبایعه‌نامه است تا سال ۸۲ دفاتر اسناد رسمی به استناد بند ب بخشنامه شماره ۳۴/۱۰۶۸۷ مورخ ۲۸/۱۰/۷۹ سازمان ثبت، مکلف به محاسبه حق‌الثبت بر مبنای بهای مندرج در سند انتقال بودند اما در آن سال دیوان عدالت اداری پس از رسیدگی به شکایتی که در همین خصوص مطرح شده بود بخشنامه مزبور را به لحاظ مغایرت با بند (ع) ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳ باطل اعلام نمود.<sup>۱</sup> به همین دلیل از آن تاریخ به بعد دفاتر اسناد رسمی علی‌رغم درج بهای مورد معامله معادل مبلغ مزایده یا ثمن مندرج در مبایعه‌نامه فیما بین، مکلف به محاسبه حق‌الثبت بر مبنای ارزش معاملاتی دارایی می‌باشند و به منظور پرهیز از هرگونه اشکال و شبهه مبلغی که مبنای محاسبه حق‌الثبت بوده را نیز در سند مربوطه درج می‌نمایند.<sup>۲</sup>

البته مبنای محاسبه حق‌التحریر همان بهای مورد معامله واقعی می‌باشد نه ارزش معاملاتی اعلام شده از سوی اداره دارایی.

#### مبحث دوم - وضعیت تصرف مال مورد انتقال

در اسناد انتقال اجرایی نیز همانند سایر اسناد انتقال، می‌بایست وضعیت تصرف مال

۱. رأی شماره ۱۲۵ مورخ ۱۵/۴/۸۲ دیوان عدالت اداری.

۲. محاسبه حق‌الثبت در غیرمنقول دو ضریب متفاوت دارد به این نحو که اگر ارزش معاملاتی ملک تا چهار میلیون ریال باشد معادل ۳٪ آن به عنوان حق‌الثبت وصول می‌شود و اگر ارزش معاملاتی از چهار میلیون ریال بیشتر باشد معادل ۵٪ آن مقطوعاً محاسبه و وصول می‌گردد. در مورد خودروها نیز رقم حق‌الثبت مطابق جداولی است که هر سال به دفاتر ابلاغ می‌گردد.

مورد انتقال روشن گردد. در اینجا چنانچه مال موصوف در تصرف انتقال گیرنده باشد مراتب «اقرار خریدار به تصرف مورد معامله» در سند درج می گردد اما در صورتی که مال در تصرف وی نباشد چون موعدی برای تحویل در نظر گرفته نمی شود لذا نمی توان قبض تخلیه صادر نمود در چنین وضعیتی اگر خواهان در دادخواست الزام به تنظیم سند، تخلیه و تحویل مورد معامله را نیز درخواست کرده باشد اجرای مربوطه نسبت به تخلیه و تحویل آن اقدام خواهد نمود والا محکوم له یا برنده مزایده باید پس از تنظیم سند انتقال اجرایی نسبت به اقامه دعوی خلع ید علیه متصرف اقدام نماید.

مستند این استدلال ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی است که به موجب آن دادگاه تنها به دعوایی رسیدگی می کند که ذینفع یا وکیل یا قائم مقام قانونی او تقاضای رسیدگی به آن را نموده باشد و چون خواهان از ابتدا تخلیه و تحویل مورد معامله را در ستون مربوطه قید نموده و مورد درخواست قرار نداده لذا دادگاه تکلیفی در این خصوص نداشته است.

در مورد اموالی هم که از طریق حراج به فروش می رسد برنده مزایده پس از اخذ سند رسمی، در صورت استنکاف متصرفین از تخلیه و تحویل مال مورد نظر ذینفع باید علیه مصرفین دعوی خلع ید اقامه نماید.

اما در مورد اسناد انتقال اجرایی ثبتی چنانکه در مباحث گذشته مورد بحث قرار دادیم سه منشاء برای سند انتقال اجرایی وجود دارد که عبارتند از اسناد معاملات با حق استرداد، اسناد ذمه و اسناد در حکم لازم الاجرا. برای تخلیه مال مورد انتقال ناشی از اجرای ثبت به استناد ماده ۲۱۰ آیین نامه اجرا لازم است موضوع تخلیه مال مزبور در سندی که مورد اجرا قرار می گیرد قید شده باشد. در غیر این صورت ذینفع باید پس از اخذ سند انتقال نسبت به اقامه دعوی خلع ید اقدام نماید.

#### مبحث سوم - لزوم تنظیم و ثبت سند به نام ذینفع

در قانون اجرای احکام مدنی در این خصوص ماده ای دیده نمی شود. در آیین نامه اجرا ماده ۱۶۹ در مورد اموال غیرمنقول مقرر داشته که هرگاه برنده حراج قبل از تنظیم سند انتقال اظهار نماید که ثمن معامله متعلق به غیر بوده و شرکت در حراج به نمایندگی از

طرف نامبرده انجام شده، سند انتقال با قید مراتب به نام خریدار واقعی حراج، تنظیم و به امضاء برنده حراج و شخص اصیل یا قائم مقام قانونی آنها خواهد رسید.

در هر صورت دفترخانه اسناد رسمی باید مطابق دستور اجرای احکام یا مطابق پیش نویس صادره از سوی اجرای ثبت عمل نماید و در صورتی که ذینفع، در دفترخانه اظهار نماید که شرکت در حراج به نمایندگی از جانب ثالث بوده و تقاضای تنظیم سند به نام غیر را نماید. دفترخانه باید مراتب را به اجرای مربوطه اعلام و کسب تکلیف نماید و نمی تواند رأساً به تقاضای ذینفع عمل نماید.

از مباحثی که بیان شد کاملاً روشن است که چنین امکانی تنها در صورتی برای ذینفع وجود دارد که در مزایده و عملیات حراج برنده شده باشد و در صورتی که سند انتقال اجرایی در نتیجه اجرای حکم الزام به تنظیم سند یا در نتیجه عملیات اجرایی ثبتی به استناد مواد ۳۴ و ۳۴ مکرر قانون ثبت و بدون انجام مزایده باشد، تنظیم سند انتقال صرفاً به نام محکوم له یا متعهد له ممکن خواهد بود. در چنین وضعی اگر ذینفع بخواهد سند انتقال به نام ثالث تنظیم شود می باید پس از تنظیم سند انتقال به نام خود و پس از ارائه مدارک و استعلامات و مفاصاحسابهای مربوطه سند انتقال جدیدی فی مابین خود و شخص ثالث تنظیم و امضاء نماید.

#### مبحث چهارم - ممنوع معامله نبودن محکوم علیه یا متعهد

با توجه به اینکه سند انتقال اجرایی در ادامه حکم دادگاه و یا در ادامه عملیات اجرایی ثبتی تنظیم می شود ممکن است این شبهه به ذهن متبادر شود که دفترخانه اسناد رسمی مرجوع الیه مکلف به تبعیت بی چون و چرا از دستور اجراست. اما از آنجا که دادگاه صادرکننده حکم و اجرای مربوطه صرفاً به مدارک و اسناد ارائه شده رسیدگی نموده و براساس آن عمل می نمایند و در این میان وظیفه ای نسبت به بررسی وضعیت ممنوع معامله بودن متعهد یا محکوم علیه ندارند لذا دفترخانه مکلف است هنگام تنظیم سند رسمی انتقال این موضوع را مورد توجه قرار داده و از عدم ممنوعیت محکوم علیه یا متعهد اطمینان حاصل نماید.

#### مبحث پنجم - تصریح به اسقاط کافه خیارات

قانونگذار به منظور دفع ضرر از طرفین متعاملین مواردی را پیش بینی نموده که طرف

متضرر بتواند با توسل به آنها عقد را فسخ و خود را از تعهدات ناشی از آن آزاد نماید. این موارد تحت عنوان اختیارات در قانون مدنی مشروحاً قید شده و شرایط اجرای آن نیز بیان گردیده است.

اما مصلحت جامعه ایجاب می‌نماید که اسناد رسمی حتی‌المقدور از هرگونه خدشه و تزلزل مصون بمانند لذا رویه دفاتر اسناد رسمی آن است که بنا را بر آن می‌گذارند که طرفین قبل از اقدام به تنظیم سند رسمی انتقال، بررسی و تحقیقات کافی نسبت به تمام جنبه‌های عقدی که قصد انجام آن را دارند را به عمل آورده‌اند و به این ترتیب با استفاده از امکانی که در ماده ۴۴۸ قانون مدنی پیش‌بینی شده نسبت به اسقاط کافه اختیارات از طرفین اقدام می‌نمایند.

در اسناد انتقال اجرایی با توجه به اینکه معامل آن اجرای احکام یا اجرای ثبت می‌باشد در بدو امر این شبهه به ذهن متبادر می‌شود که نیازی به اسقاط اختیارات از طرفین نیست چرا که چنین سندی در نتیجه پافشاری ذینفع و پیگیری‌های مستمر وی به نتیجه رسیده و چنین فردی هرگز تمایلی به فسخ عقد مزبور ندارد. اما با توجه به اینکه انتقال اجرایی صرف نظر از شکل خاص آن در واقع بیع می‌باشد و می‌تواند هر لحظه با استناد به هر یک از اختیارات متزلزل و فسخ شود به عنوان مثال در مواردی که مال در نتیجه مزایده به ذینفع واگذار شده این احتمال وجود دارد که برنده مزایده به واسطه قرار گرفتن در شرایط رقابتی دچار احساسات شده و مال مورد نظر را بالاتر از قیمت واقعی آن خریداری کرده باشد لذا ضروری است که دفتر اسناد رسمی مربوطه مراتب اسقاط کافه اختیارات از طرفین را در سند تنظیمی بگنجانند تا از بروز هرگونه تزلزلی در آن جلوگیری به عمل آید.

#### مبحث ششم - تقاضای اعزام نماینده اجرا

پس از اخطار به محکوم علیه یا متعهد و سپری شدن مهلت اعطایی در صورت عدم حضور محکوم علیه جهت امضاء سند، از اجرای مربوطه تقاضا می‌شود تا نسبت به معرفی و اعزام نماینده جهت امضاء ثبت و سند اقدام نماید.

نکته قابل توجه در این خصوص آن است که همچنانکه سند انتقال اجرایی باید به نام ذینفع تنظیم و توسط او یا نماینده قانونی وی مثل وکیل یا ولی او امضاء گردد، لازم است



ذیل ثبت و سند توسط همان نماینده‌ای امضاء شود که از سوی اجرای مربوطه معرفی شده است و او نمی‌تواند انجام این امر را به یکی دیگر از همکاران خود تفویض و واگذار نماید چرا که نماینده معرفی شده در حقیقت همچون وکیلی است که فاقد حق توکیل به غیر بوده و حدود اختیارات او نیز فقط امضاء سند انتقال اجرایی مال مورد نظر به نام ذینفع همان پرونده و به نمایندگی از سوی اجرای تابعه خود می‌باشد. چنین نماینده‌ای نه می‌تواند اختیار مزبور را به فرد دیگری تفویض نماید و نه می‌تواند بدون داشتن نمایندگی، ذیل ثبت و سند انتقال دیگری که اتفاقاً از طریق همان اجرا و در همان دفترخانه و در همان روز آماده گردیده را نیز امضاء نماید.

#### **بخش سوم - موارد لازم‌الرعايه پس از تنظیم سند**

##### **مبحث اول - ارسال خلاصه معامله به ثبت محل**

در صورتی که مال موردانتقال اجرایی، غیرمنقول باشد دفترخانه باید همانند سایر موارد روزمره نسبت به ارسال خلاصه معامله مربوطه به ثبت محل اقدام نماید. وفق ماده ۳۶ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی دفترخانه از تاریخ وقوع معامله تا پنج روز مهلت دارد تا خلاصه معامله مربوطه را به ثبت محل تحویل و رسید دریافت نماید.

##### **مبحث دوم - ارسال یک نسخه از سند انتقال به اجرای مربوطه**

پس از تنظیم و امضاء سند انتقال اجرایی، دفترخانه باید نسخه‌ای از آن را به اجرای مربوطه ارسال نماید. اگرچه این اقدام در پرونده‌های مربوط به اجرای احکام مدنی دادگاهها صرفاً جنبه اعلامی و تشریفاتی دارد اما در اسناد انتقال اجرایی ثبتی واجد اهمیت خاصی است چرا که وفق بند ج ماده ۲۱۳ آیین‌نامه اجرا، عملیات اجرایی با تنظیم سند انتقال به نام ذینفع خاتمه می‌یابد لذا ارسال آن به اجرای ثبت بیانگر پایان عملیات اجرایی است ضمن اینکه وفق ماده ۲۱۲ همان آیین‌نامه اداره اجراء در تهران و ادارات ثبت در شهرستانها پس از ختم پرونده‌های اجرایی باید مراتب را به دفتر اسناد رسمی مربوطه اعلام دارد تا در ستون ملاحظات ثبت دفتر قید گردد. پس از تنظیم سند انتقال و ثبت و امضاء آن توسط ذینفع و نماینده اجرای مربوطه، ذینفع می‌تواند با در دست داشتن سند مزبور به منظور اخذ دفترچه مالکیت در غیرمنقول و خودرو و یا انعکاس مراتب انتقال مالکیت در دفاتر مربوطه در تلفن ثابت و سیار حسب مورد به اداره ذیربط مراجعه نماید.

شایان ذکر است که چنانچه انتقال، در نتیجه حکم دادگاه باشد، صدور دفترچه مالکیت جدید به نام منتقل الیه برخلاف موضوع تخلیه و تحویل مال مورد انتقال، نیازی به تقاضای ذینفع در دادخواست بدوی و یا اقامه دعوی جدید ندارد چرا که به استناد قاعده اذن در شیء مستلزم اذن در لوازم آن می‌باشد، صدور سند مالکیت از توابع و لوازم سند انتقال ملک به نام ذینفع است.

### نتیجه

دیدیم که قانونگذار برای حمایت از متعهدله و تضمین بخشیدن به روابط حقوقی میان افراد جامعه، به استناد قاعده «الحاکم ولی الممتنع» چه تمهیداتی را اندیشیده و چه امکاناتی را در اختیار متعهدله و ذینفع قرار داده است. همچنین بیان کردیم تعهداتی که به موجب سند رسمی یا اسناد در حکم لازم‌الاجرا به وجود می‌آیند، بدون احتیاج به طرح دعوی در مراجع دادگستری که جریانی محتمل و مستلزم صرف زمان و هزینه‌های قابل توجه می‌باشد، چگونه از طریق اجرای ثبت و با استفاده از مقررات آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا قابل پیگیری و استیفاء می‌باشند.

ضمن اینکه به موجب مواد ۲۲۲ قانون مدنی و ۴۶ آیین‌نامه اجرا در چنین مواقعی که متعهد طوعاً نسبت به انجام تعهد خود اقدام نمی‌کند و متعهدله با توسل به نیروی الزام‌آور قانون موضوع تعهد را به انجام می‌رساند، هزینه‌های اجرایی متعلقه بر میزان مطالبات متعهدله افزوده شده و از محل متعهد وصول خواهد شد.

اما علی‌رغم تمام این تمهیدات، اجرای موضوع تعهد از این طریق برای متعهدله با دشواری‌هایی همراه بوده و ممکن است با موانعی روبرو شود که اصولاً انجام موضوع تعهد را منتفی ساخته و یا متعهدله را از پیگیری موضوع ناامید و منصرف نماید. برخی از این موانع و مشکلات اجتناب‌ناپذیر و برای رعایت حقوق متعهد خصوصاً متعهدی که علی‌رغم حسن نیت از انجام تعهد خود بازمانده، ضروری و لازم است اما برخی دیگر از این موانع و پیچیدگی‌ها غیرضرور، و حتی در مواردی نامعقول و غیرمنطقی می‌نماید و تنها به واسطه سهل‌انگاری و رفع تکلیف نهادها و ارگانهای ذیربط، به مرور زمان در مسیر تنظیم سند انتقال اجرایی به وجود آمده است. برخی از این موارد را مختصراً ذکر می‌نماییم.

۱ - مستثنیات دین: به موجب مواد ۵۲۴ قانون آیین دادرسی مدنی و ۶۹ و ۱۶۵ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، دائن بدون وثیقه برای وصول مطالبات خود همه اموال متعهد را می‌تواند توقیف و در معرض فروش و مزایده قرار دهد به استثنای برخی اموالی که برای روند عادی زندگی مدیون و خانواده وی لازم است. این اموال به مستثنیات دین معروفند از قبیل خانه و اتومبیل در حد شئونات مدیون، آذوقه و اثاث البیت.

۲ - فوت متعهد: فوت متعهد از اموری است که می‌تواند آثار عمیقی بر روند عملیات اجرائی گذارده و در مواردی ادامه آن را ناممکن سازد:

الف - به موجب ماده ده قانون اجرای احکام و ماده ۱۸ آیین‌نامه اجرا و تبصره آن، هرگاه مدیون قبل از ابلاغ اوراق اجرائی فوت نماید اوراق مزبور باید به ورثه وی ابلاغ گردد. هرچند که این تمهید قانونگذار جهت رعایت حال ورثه متعهد مفید است، اما الزام متعهد له به معرفی آنها تکلیف شاقی است که بر عهده وی نهاده شده. این دشواری در مورد اشخاص حقوقی که به دلیل گستردگی دامنه فعالیت‌های خود قادر به شناسایی تک اشخاص طرف معامله خود نمی‌باشند دو چندان می‌شود.

ب - ممکن است متعهد پس از ابلاغ اوراق اجرائی فوت نماید در این صورت نیز به موجب ماده ۳۱ قانون اجرای احکام، تبصره ۲ ماده ۳۴ قانون ثبت و بند ۳ ماده ۱۸۲ آیین‌نامه اجرا عملیات اجرائی تامعرفی وراث و ابلاغ مراتب به ایشان متوقف می‌ماند.

اما این الزام قانونگذار چندان منطقی به نظر نمی‌رسد زیرا با توجه به اوضاع کنونی کشور که به دلیل وجود تورم و مشکلات عدیده اقتصادی و تغییر مداوم و نامتعارف قیمتها، بسیاری از قراردادهای با استتکاف متعهد روبرو شده و متعهدله ناچار است به قوای قانونی متوسل گردد، نتیجه الزام متعهدله به شناسایی ورثه و معرفی آنها آن است که هر یک از ما هنگام انعقاد هرگونه قرارداد، شجره‌نامه خانوادگی طرف مقابل را مطالبه و اطلاعات کامل و دقیقی از اسامی، تعداد و اقامتگاه وراث وی به دست آوریم تا در موقع نیاز بتوانیم از این اطلاعات بهره‌برداری کنیم.

به عنوان مثال فردی که با کمال حسن نیت، کالایی را به دیگری فروخته و براساس منطبق و عرف بازار از خوش‌حسابی و اعتبار طرف مقابل در حد عادی مطمئن بوده،

ناگهان با چک بلامحل وی روبرو شده و متوجه می‌شود که نامبرده دفتر کار خود را نیز واگذار نموده و متواری گردیده است.

مال باخته پس از پرس و جوی فراوان، املاکی از وی شناسایی می‌نماید که جزء مستثنیات دین هم نبوده و می‌تواند آنها را توقیف نماید. اما در اثنا عملیات اجرایی مشخص می‌گردد که مدیون فوت نموده. به این ترتیب مشکلات بستانکار دوباره شروع می‌شود زیرا او باید دست به تحقیقات جدیدی زده و بتواند وراث مدیون را شناسایی و محل سکونت آنها را پیدا نماید. اما این پایان کار نیست بلکه به موجب ماده ۱۸ آیین‌نامه اجراء ابلاغ به ورثه باید ابلاغی واقعی باشد و در صورت عدم امکان، مراتب فقط باید از طریق درج آگهی ابلاغ شود و تمام این روند نیاز به صرف زمان قابل توجه و هزینه‌های بسیاری می‌باشد که هر دوی آنها می‌تواند خسارات فراوانی را به متعهدله وارد نماید. گذشته از فوت، برخی اقدامات مدیون نیز می‌تواند در روند تنظیم سند انتقال اجرایی به نام ذینفع، موانع جدی ایجاد نماید مثل ایجاد تغییرات اساسی در وضعیت ملک مورد نظر از قبیل تخریب و نوسازی، تفکیک، ایجاد واحدهای تجاری و واگذاری سرقفلی آنها به ثالث و غیره.

با نگاهی در قوانین مربوط به اجراء، اعم از اجرای احکام یا اسناد رسمی، و نیز بررسی رویه ادارات و شعب اجرا می‌بینیم که متعهدله برای رسیدن به مطالبات خود یا دستیابی به موضوع تعهد، حتی پس از صدور اجراییه نیز تا ختم عملیات اجرایی و صدور سند انتقال، مسیری طولانی، دشوار و حتی در مواردی غیرقابل عبور در پیش‌رو دارد به طوری که در مواردی از پیگیری و ادامه عملیات اجرایی چشم‌پوشی می‌نماید.

از سوی دیگر در حال حاضر دفاتر اسناد رسمی مکلفند برای تنظیم سند رسمی خصوصاً در مورد املاک، مفاصاحسابها و استعلامات متعددی را انجام دهند که متأسفانه با گذشت هر سال بر تعداد آنها افزوده می‌شود و این تکلیف نتیجه‌ای جز سردرگمی بیشتر مراجعان خصوصاً در اسناد انتقال اجرایی که متعهدله به نیابت از مالک اصلی عمل می‌نماید می‌گردد و بار مالی بیشتری را بر دوش متعهدله قرار می‌دهد. این رویه آثار زیانباری دارد که در اینجا تعدادی از مهمترین آنها را ذکر می‌نماییم.

اولاً پرداخت بدهی‌های مالیاتی، تأمین اجتماعی، اتحادیه‌های امور صنفی و غیره هیچ یک جزء هزینه‌های اجرایی محسوب نمی‌شود تا در جریان همین عملیات اجرایی و بدون نیاز به هرگونه اقدام دیگری بتوان از محل اموال مدیون که در حال حاضر توقیف شده وصول نمود لذا متعهدله نگون بخت ناچار است برای تنظیم سند انتقال اجرایی ابتدا این مطالبات را پرداخت نموده و سپس برای وصول آن از متعهد، اقدام به طرح دعوی حقوقی نماید. در حالی که اگر این هزینه‌ها برای تنظیم سند انتقال اجرایی ناشی از عملیات اجرایی ثبت باشد با هدف مقنن ذاتاً در تعارض خواهد بود چرا که هدف از اعطای قدرت اجرایی به اسناد رسمی و اسناد در حکم لازم‌الاجرا بی‌نیاز ساختن ذینفع و متعهدله سند رسمی از مراجعه به دادگاه و درگیر شدن در جریان فرسایشی دادرسی بوده است.

متأسفانه این نقص قانون دامنگیر آرای مدنی دادگاهها نیز می‌باشد چرا که برای تنظیم سند انتقال اجرایی ناشی از آراء دادگاهها هم لازم است هزینه‌های مربوطه پرداخت و مفاصاحساب مربوطه تسلیم دفترخانه گردد. به این ترتیب محکوم له پس از هر بار تنظیم سند رسمی، برای مطالبات ناشی از پرداخت بدهی‌های محکوم علیه به نهادها و ارگانهای مختلف باید دعوی جدیدی را طرح نماید و این دور باطل آنقدر ادامه پیدا می‌کند که یا متعهدله از اخذ بخشی از مطالبات خود صرفنظر نماید یا اموالی از محکوم علیه پیدا نماید که نیازی به تنظیم سند رسمی نداشته باشد.

ثانیاً در عصر کنونی که در کشورهای متمدنی دنیا حجم وسیعی از معاملات تجاری از طریق شبکه جهانی اینترنت انجام شده و دعاوی تجاری در مراجع اختصاصی و در کوتاهترین زمان مورد رسیدگی قرار گرفته و با سرعت به اجرا درمی‌آید، در کشور ما تاجری که چک‌های مشتریانش بلامحل تشخیص شده یا باید تجارتخانه خود را تعطیل کرده و کفشهای فلزی به پا کرده به دنبال مدیون و احياناً وراث او بگردد یا اینکه تعدادی مفتش و کارآگاه استخدام و هزینه‌های گزافی را که هرگز قابل محاسبه و وصول نخواهد بود، متحمل شود تا بتواند با تحقیق و تفحص از اهل بازار و اهالی محل اقامت مدیون، وراث مدیونی را که با سوءاستفاده از اعتماد وی توانسته مبالغ گزافی از اموال او را تصاحب نماید شناسایی و اوراق اجرایی را به ایشان ابلاغ نماید.

البته بعد از پشت سر گذاردن تمام این دشواری‌ها و مرارتها وقتی برای تنظیم سند انتقال اجرایی به دفترخانه مراجعه می‌نماید ناچار است مطالبات مراجع و اداراتی که به واسطه ضعف مدیریت و سستی کارمندان سالهای متمادی است که هیچ اقدامی جهت وصول مطالبات خود از چنان فردی به عمل نیاورده‌اند را از خود بپردازد تا بتواند با اخذ مفاصاحساب و مجوز نقل و انتقال، مقدمات تنظیم سند انتقال اجرایی به نام خود را فراهم نماید.

**ثالثاً** ادارات و مراجع مختلف که با اختصاص بودجه‌های کلان دایر گردیده‌اند متأسفانه به جای فراهم آوردن ابزار و تمهیدات لازم جهت جلوگیری از لاوصول ماندن مطالبات خود از مؤدیان مربوطه، با رفع مسؤلیت از خود، هر روز با صدور بخشنامه‌های عریض و طویل، دفاتر اسناد رسمی را مکلف به انجام استعلامات متعدد می‌نمایند تا در گلوگاه عبور مؤدیان، آنان را غافلگیر کرده و موفق به اخذ مطالبات چندین ساله‌ای که نه تنها هرگز مشمول مرور زمان نمی‌شود بلکه در مواردی مشمول جریمه‌های دیرکرد نیز می‌شود گردند.

این رویه علاوه بر ایجاد نارضایتی و سردرگمی مراجعان، دفاتر اسناد رسمی را درگیر اموری می‌نماید که ذاتاً ارتباطی به وظایفی که قانوناً برعهده آنها گذارده شده ندارد و در برابر شدن اسناد نیز تأثیرمفیدی بر جای نمی‌گذارد بلکه به عکس ممکن است دفترخانه را آنقدر با اینگونه استعلامات رنگارنگ درگیر نماید که دیگر فرصتی برای دقت در مبانی اساسی و اصلی تنظیم سند باقی نماند و در نتیجه اقدام به تنظیم سندی نماید که از جهات حقوقی و ثبتی واجد ایرادات و اشکالات متعدد باشد. چنین رویه‌ای به مرور زمان می‌تواند دفاتر اسناد رسمی را در حد کارگزاران ادارات، اتحادیه‌ها، مجامع امور صنفی، سازمان تأمین اجتماعی و شاید در آینده‌ای نه چندان دور سازمان خدمات درمانی، آتش‌نشانی، هواشناسی، حوادث غیرمترقبه و غیره قرار دهد در حالی که از ابتدا اصولاً فلسفه وجودی دفاتر اسناد رسمی چنین نبوده است. لذا بر مسؤولین سازمان ثبت و خصوصاً کانون سردفتران و دفتریاران فرض است که ضمن برخورد مناسب با ادامه چنین رویه‌ای که ناشی از سهل‌انگاری و کوتاهی مراجع مختلف در ضابطه‌مند نمودن جریان

روزمره مربوط به تشکیلات اداری متبوعه به خودشان می‌باشد، از سردرگمی و نارضایتی روزافزون مراجعان از یکسو و تجمع و تعدد وظایفی که خارج از تکلیف قانونی دفاتر اسناد رسمی است از سوی دیگر جلوگیری نمایند.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی