

## دریچه

**انتقال ملک توقیف شده به محکوم له یا ذی نفع**صابر ناظمی<sup>۱</sup>

قانون گذار برای حفظ و صیانت از حقوق مردم و جلوگیری از پیش دستی بدهکاران (اعم از بدهکاران اسناد عادی و یا رسمی) در انتقال اموال و دارایی های خود به دیگران و در نتیجه محروم ساختن طلبکاران از دستیابی به حقوق قانونی خود، همواره درصدد بوده تا با ارائه مکانیزمی قابل اجرا تا حد امکان این عرصه را بر بدهکاران تنگ و مسیر وصول طلبکاران به طلب خود را هموار سازد. و از آنجا که جری تشریفات قانونی در رسیدگی قضایی و یا حتی اجرای مفاد اسناد رسمی مستلزم رعایت تشریفات دادرسی و اجرایی و به تبع آن گذشت زمان است، به همین سبب، به طلبکاران حق داده شده است حتی قبل از رسیدگی به موضوع و صدور حکم قطعی نسبت به خواسته و یا قبل از جری تشریفات راجع به اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا، نسبت به تأمین طلب مورد ادعای خود از طریق توقیف اموال منقول و غیرمنقول بدهکاران اقدام تا با خیالی آسوده و خاطری مطمئن در انتظار رسیدگی قضایی و یا مضمی تشریفات ثبتی و در نهایت تنظیم سند رسمی انتقال (در مواردی که محتاج تنظیم سند رسمی است) به سر ببرند. از همین رو است که ماده ۱۰۸ قانون

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۷۸۶ تهران و عضو هیئت تحریریه ماهنامه «کانون». \* توضیح ماهنامه «کانون»: یادآور می شود درج بیش از یک یادداشت از یک نویسنده به جهت اهتمام موضوع در قالب ویژه نامه بوده است.

آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۷۹/۱/۲۱ (ماده ۲۲۰ قانون آیین دادرسی سابق مصوب ۱۳۱۸) به خواهان اجازه داده است تا قبل از تقدیم دادخواست یا ضمن دادخواست راجع به اصل دعوی یا در جریان دادرسی تا وقتی که حکم قطعی صادر نشده است، در موارد مصرحه در آن ماده، از دادگاه درخواست تأمین نموده و دادگاه مکلف به قبول آن است. گرچه اجابت خواسته خواهان و برخی از شقوق ماده یادشده بی‌نیاز از تودیع خسارت احتمالی و برخی دیگر محتاج پرداخت خسارت احتمالی از سوی خواهان است و یا به حکم تبصره ماده ۳۵ قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶/۸/۱ «محکوم‌له می‌تواند بعد از ابلاغ اجرائیه و قبل از انقضای مهلت مقرر در مواد قبل اموال محکوم‌علیه را برای تأمین محکوم‌به به قسمت اجرا معرفی کند و قسمت اجرا مکلف به قبول آن است...»

و در نهایت وفق ماده ۴۹ قانون اجرای احکام مدنی؛ «در صورتی که محکوم‌علیه در موعدهی که برای اجرای حکم مقرر است مدلول حکم را طوعاً اجرا نماید 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»

جالب‌تر این که این حق در پاره‌ای از موارد به خواننده دعوی نیز اعطا گردیده است.

ماده ۱۰۹ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب می‌گوید:

«در کلیه دعاوی مدنی اعم از اصلی و طاری و درخواست‌های مربوط به امور حسبی به استثناء مواردی که قانون امور حسبی مراجعه به دادگاه را مقرر داشته است خواننده نیز می‌تواند برای تأدیه خسارات ناشی از هزینه دادرسی و حق‌الوکاله که ممکن است خواهان محکوم‌گردد از دادگاه تقاضای تأمین کند...»

هم‌چنین وفق ماده ۲۸ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۸۷/۶/۱۱ قوه قضائیه (ماده ۳۶ آیین‌نامه سابق مصوب ۵۴/۴/۶) متعهدله می‌تواند قبل از انقضای مدت مذکور در ماده ۲۱ این آیین‌نامه تقاضای تأمین طلب خود را از اموال متعهد بکند. در این صورت، اجرا (می‌تواند) بلافاصله پس از ابلاغ اجرائیه معادل موضوع لازم‌الاجرا را از اموال متعهد بازداشت کند.

با ذکر مقدمه فوق و ارائه مستندات راجع به توقیف احتیاطی و یا اجرایی، برآنیم به این پرسش پاسخ دهیم که چنانچه پس از صدور حکم قطعی و لازم‌الاجرا از محاکم قضایی و یا پس از جری تشریفات راجع به اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، دستور تملیک موضوع حکم یا اجرائیه ثبتی و تنظیم سند رسمی انتقال به نفع محکوم‌له یا ذی نفع محتاج

پاسخ استعلام عدم بازداشت از اداره ثبت محل وقوع ملک است یا خیر؟

طرح سؤال فوق از اختلاف نظر و تشتت رویه دفاتر اسناد رسمی ناشی شده است به گونه‌ای که برخی از دفاتر اسناد رسمی ذی‌نفع یا محکوم‌له را به ادارات ثبت محل وقوع ملک موضوع اجرائیه قضایی یا ثبتی هدایت نموده تا ابتدا نسبت به رفع بازداشت از ملک اقدام و با استعلام از ثبت و وصول پاسخ عدم بازداشت به تنظیم و ثبت سند رسمی انتقال مبادرت نمایند. به نظر نگارنده، اتخاذ رویه مذکور ناشی از نگاه بسته به مقررات و عدم توجه به فلسفه و روح حاکم بر مواد قانونی است که ممکن است در پاره‌ای از موارد محکوم‌له، ذی‌نفع و یا حتی سردفتر مسؤول تنظیم‌کننده سند را با مشکلات غیرقابل جبران مواجه سازد به طور مثال چنانچه پس از هدایت ذی‌نفع یا محکوم‌له به اداره ثبت مربوطه و اقدام به رفع بازداشت، ملک موضوع اجرائیه قضایی یا ثبتی از سوی شخص حقیقی و یا حقوقی دیگری بازداشت شود، تکلیف تنظیم سند رسمی انتقال چیست؟ و اگر از این رهگذر خسارتی متوجه محکوم‌له یا ذی‌نفع شود، مسؤول جبران خسارت چه کسی است؟!

شاید استدلال متقدمین رویه اشاره شده آن باشد که به موجب ماده ۵۶ قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۵۶/۸/۱ «هرگونه نقل و انتقال اعم از قطعی شرطی و رهنی نسبت به اموال توقیف شده باطل و بلااثر است» و یا وفق ماده ۹۶ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز شکایت از عملیات اجرایی سابق و ماده ۸۹ آیین‌نامه جدید (مصوب ۸۷/۶/۱۱) «پس از بازداشت نامه 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 که انتقال با سند رسمی به عمل آمده باشد) مگر...»

اما در پاسخ باید گفت؛ هدف از توقیف و بازداشت همان گونه که در مقدمه اشاره شد تأمین و تحصیل طلب و خواسته خواهان و ذی‌نفع است تا به واسطه این تأمین خواسته از معرض نقل و انتقال مصون بماند و بلااثر اعلام نمودن هر نوع نقل و انتقال نسبت به اموال توقیف شده در ماده ۵۶ قانون اجرای احکام مدنی و یا ممنوعیت نقل و انتقال آن از طرف صاحب مال در ماده ۸۹ آیین‌نامه جدید اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز شکایت از عملیات اجرایی معطوف به انتقال مال بازداشت شده به ثالث و منصرف از انتقال آن به محکوم‌له یا ذی‌نفع است.

در توجیه استدلال اخیر ماده ۵۷ قانون اجرای احکام مدنی مقرر می‌دارد:  
 «هرگونه قرارداد یا تعهدی که نسبت به مال توقیف شده بعد از توقیف به ضرر محکوم‌له منعقد شود نافذ نخواهد  
 بود مگر این که محکوم‌له کتباً رضایت دهد» و ماده ۸۹ آیین‌نامه موصوف هم در ادامه می‌آورد: «... مگر در  
 صورت اجازه کسی که مال برای حفظ حق او بازداشت شده است...»

پس اگر انتقال مال توقیف شده به ثالث با اجازه ذی‌نفع و یا محکوم‌له نافذ است، انتقال  
 آن به خود محکوم‌له و ذی‌نفع به قیاس اولویت نافذ خواهد بود.

الغرض، توجهاً به ماده یک قانون تسهیل تنظیم اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴ چنانچه پاسخ استعلام ثبتی حکایت از مالکیت محکوم‌علیه یا متعهد (مطابقت سند با دفتر  
 املاک) داشته ولیکن مؤید بازداشت موضوع رأی یا اجرائیه ثبتی باشد و به هر دلیل اثباتی  
 بر سردفتر تنظیم کننده سند محرز شود که بازداشت به نفع محکوم‌له حکم دادگاه و یا  
 اجرائیه ثبتی است، به مخاطره افکندن متقاضی در جهت رفع بازداشت و آنگاه تنظیم و  
 ثبت سند رسمی انتقال ضرورتی نداشته و تنظیم سند انتقال، به‌رغم تصریح پاسخ استعلام  
 ثبتی مبنی بر بازداشت، بلامانع به نظر می‌رسد.

