

سند انتقال اجرایی

نأملی در یک نمونه سند

لطیف عبادپور^۱

مقدمه

در کتاب «نمونه اسناد» تألیف جناب آقای غلامرضا حجتی اشرفی، نمونه‌ها و فرمهای خاصی به منظور تنظیم و ثبت اسناد ناشی از احکام الزام به تنظیم سند دادگاهها و یا مزایده‌ها و حراج‌ها تهیه و پیشنهاد شده است که در آن طرفین معامله با نام «انتقال دهنده و انتقال گیرنده» و مورد معامله: «مورد انتقال» و عوض آن «مال الانتقال» نامیده شده است.^۲

در نمونه و فرمهای تهیه شده از سوی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برای انتقالات ناشی از اجرای اسناد در ادارات یا دوایر اجرای ثبت اسناد و املاک نیز قسمت اعظم فرم به علل موجهه «انتقال» پرداخته و فقط در پایان از همه الفاض و عباراتی که به ارکان معامله و ماهیت حقوقی و سند تنظیمی درباره آن مربوط می‌شود فقط به ذکر «لذا... مزبور در قبال

۱. سردفتر اسناد رسمی ده پارس‌آباد و عضو هیئت تحریریه مجله کانون و مدرس دانشگاه.

۲. غلامرضا حجتی اشرفی، حقوق ثبت، نمونه اسناد، تهران، کتابخانه گنج دانش، چاپ اول، ۱۳۷۲، ص

مبلغ ... ریال به خانم / آقای ... با مشخصات بالا واگذار می‌شود.» اکتفا شده است. ^۱ این عبارات مربوط به انتقالات اجرایی است که در نتیجه مزایده یا حراج فروخته می‌شود و پس از آن سند تنظیم و ثبت می‌شود. در موردی که نسبت به سندی اجراییه صادر شده و مدیون ظرف شش ماه درخواست حراج ملک مورد وثیقه را ننموده است و پس از انقضای مدت هشت ماه، مورد وثیقه به مرتبهن تملیک می‌شود به جای عبارت ذکر شده، عبارت لذا ملک مزبور با ضامنه مرقوم در قبال مبلغ ... ریال اصل طلب، مبلغ ... ریال خسارت قانونی و مبلغ ریال نیم عشر اجرایی طبق مقررات آیین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء به بانک / مؤسسه با مشخصات بالا واگذار می‌شود.

هدف این نوشتار بررسی این نمونه‌ها و فرم‌هاست که به منظور تسجیل رسمی انتقالات اجرایی در دفاتر اسناد رسمی تهیه شده است. آیا این نمونه‌ها و فرم‌ها مناسب برای انتقالاتی هستند که در نتیجه اجرای حکم یا سند یا آراء مراجع حل اختلاف مالیاتی و هیئت‌های تشخیص مطالبات تأمین اجتماعی و سایر کمیسیون‌ها و مراجع حل اختلاف اداری در دفاتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت می‌شوند؟ آیا این نمونه‌ها و فرم‌ها با دقت در قوانین ماهوی و شکلی تهیه و در اختیار دفاتر اسناد رسمی قرار گرفته‌اند؟

برای نیل به پاسخ، اقسام اسناد انتقال اجرایی از حیث منشاء و مبنای تنظیم و ثبت آنها شرح داده شده‌اند و سپس بررسی این نکته که فرم واحد است و ماهیت‌های حقوقی مورد تسجیل متنوع و ایرادات وارد بر فرم‌ها و نمونه‌های تهیه شده فصلی دیگر از این نوشتار است که پاسخ سؤالات طرح شده در فوق را می‌توان از لابه‌لای آن بیرون آورد.

برای تعریف سند انتقال اجرایی جا دارد نخست، ترکیب «سند انتقال» تعریف شود. سند

۱. ر.ک به فرم سند انتقال اجرایی (رهنی) (۸ - ۷۶) ت، فرم سند انتقال اجرایی (اموال منقول) شماره (۵۴) اختصاصی (۹ - ۷۶) ت (۱) فرم سند انتقال اجرایی تلفن ...، شماره (۵۵) اختصاصی (۹ - ۷۶) ت (۱) و سایر فرم‌های تهیه شده در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برای انتقالات اجرایی.

انتقال، سندی است که «دلالیت بر انتقال مالی به دیگری کند اعم از عادی یا رسمی»^۱ بنابراین اصطلاح «سند انتقال» یک اصطلاح عام است و موضوع آن می‌تواند هر معامله‌ای باشد که اثر آن «انتقال» است. یکی از حقوقدانان در تعریف سند انتقال اجرایی نیز می‌گوید: «نوعی از سند انتقال را سند انتقال اجرایی گویند و آن سندی است که متعاقب مزایده و یا حراج در ادارات ثبت، صادر گردد.»^۲

حال آنکه ممکن است تنظیم این نوع سند فقط به دنبال حراج یا مزایده نباشد بلکه ناشی از احکام الزام به تنظیم سند دادگاه‌ها، نتیجه نداشتن مزایده و حراج، دستور تملیک مقرر در ماده ۳۴ قانون ثبت بعد از انقضاء هشت ماه از تاریخ ابلاغ اجراییه و... باشد. برخی در تعریف آن گفته‌اند: «سند انتقال اجرایی سند رسمی است که در اجرای حکم یا دستور مقام ذی‌صلاح قانونی و طبق قوانین و مقررات در دفتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود و موجب انتقال ملک از مالک آن به ذی‌نفع می‌گردد.»^۳ اگرچه این تعریف نسبت به تعریف نخست کامل‌تر است لیکن یک اشکال اساسی دارد و آن اینکه سند انتقال اجرایی را یک «ماهیت حقوقی» فرض کرده است. حال آنکه سند خود موجب انتقال ملک نیست بلکه این «ماهیت حقوقی» و «معامله» موضوع سند است که موجب «انتقال» است و سند فقط مدرک و دلیل آن محسوب می‌شود. همانطور که دکتر لنگرودی در تعریف سند انتقال گفته است: «سندی که دلالیت بر نقل مالکیت مالی کند...» و یا سند انتقال اجرایی را سندی می‌داند که متعاقب مزایده و یا حراج در ادارات ثبت، صادر گردد. بنابراین می‌توان گفت: «سند انتقال اجرایی سندی رسمی است که در اجرای حکم یا دستور مقام ذی‌صلاح

۱. دکتر محمدجعفر جعفری لنگرودی، *ترمیمولوژی حقوق*، تهران، انتشارات گنج دانش، چاپ دوم، ۱۳۶۸، ص ۳۶۴.

۲. دکتر محمدجعفر جعفری لنگرودی، *مبسوط در ترمینولوژی حقوق*، ج ۳، تهران، انتشارات کتابخانه گنج دانش، چاپ دوم، ۱۳۸۱، ص ۲۱۹۸، شماره ۸۱۸۶.

۳. عسگر جعفرزاده، *مقاله سند انتقال اجرایی*، مجله کانون، دوره دوم، شماره ۳، آذر و دی ماه ۱۳۷۶، ص ۹۱ - ۹۰.

قانونی با رعایت قوانین و مقررات در دفاتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت می‌شود و دلالت بر وقوع یک ماهیت حقوقی که اثر آن انتقال مال است دارد.» این ماهیت حقوقی ممکن است هر یک از عقود ناقله از قبیل بیع، صلح، هبه، اجاره و... باشد که بر حسب مورد بیع اجرایی، صلح اجرایی، هبه اجرایی و... باید نامیده شود.

باید دانست که «سند» با «ماهیت حقوقی» موضوع آن فرق دارد، سند دلیل است، نوشته‌ای است که در مقام دعوا یا دفاع قابل استفاده باشد و مثبت وقوع موضوع خود است و این ماهیت حقوقی موضوع سند است که اثر آن می‌تواند انتقال مالی از معامل به معامل باشد.

اسناد انتقال اجرایی را از حیث منشاء و مبنای تنظیم و ثبت آن به سه دسته می‌توان

تقسیم کرد:

- ۱ - اسناد انتقال اجرایی ناشی از اجرای اسناد
- ۲ - اسناد انتقال اجرایی ناشی از اجرای احکام
- ۳ - اسناد انتقال اجرایی ناشی از اجرای آراء مراجع حل اختلافات مالیاتی و هیئت‌های

تشخیص مطالبات سازمان تأمین اجتماعی

مبحث اول: اسناد انتقال اجرایی ناشی از اجرای اسناد

یکی از ویژگی‌های سند رسمی تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی و دفاتر رسمی ثبت ازدواج و لازم‌الاجراء بودن آن است که بدون نیاز به حکم دادگاه می‌توان براساس آن اجراییه صادر کرد و توسط ضابطین دادگستری به موقع اجرا گذاشت. برخی از اسناد عادی و آراء کمیسیون‌ها و مراجع حل اختلاف اداری مانند کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری‌ها نیز بنابر جهات و مصالحی لازم‌الاجراء شناخته شده‌اند و مانند سند رسمی ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی و دفاتر ازدواج، قابل صدور اجراییه و اجراء از طریق دواير اجرای ثبت هستند و رسیدگی و صدور حکم از سوی مراجع قضایی درباره موضوع آن لازم نیست. مرجع صدور اجراییه و همچنین عملیات اجرایی هر یک از این دو نوع اسناد با هم فرق می‌کند هرچند

که مشترکاتی نیز دارند؛ که در هر دو مورد ممکن است عملیات اجرایی با تنظیم سند انتقال اجرایی خاتمه یابد.

بند اول - اجرای تعهدات ناشی از اسناد ذمه؛ سند ازدواج؛ قبوض اقساطی؛ اسناد عادی لازم‌الاجراء از قبیل چکهای بانکی، قراردادهای بانکی تنظیمی در بانکها و آراء برخی از مراجع حل اختلاف اداری که دارای وثیقه نیستند؛

اگرچه مرجع صدور اجراییه درباره هر یک از موارد یاد شده فرق می‌کند و برحسب مورد دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند یا دفتر ازدواج مربوط و یا اداره ثبت ذی‌صلاح است؛ لیکن عموماً وصول طلب در همه آنها در صورت تمکین نکردن بدهکار؛ با بازداشت اموال عملی خواهد بود. عملیات اجرایی با درخواست صدور اجراییه از مرجع صدور شروع می‌شود (مواد یک و ۲۴۱ لغایت ۲۵۹ آیین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۶ تیرماه ۱۳۵۵).

مرجع صدور با رعایت مقررات قانونی اجرائیه را صادر می‌کند. ابلاغ اجراییه مرحله بعد عملیات اجرایی را تشکیل می‌دهد (م ۱۴ لغایت ۱۹ آیین‌نامه اجراء...).

مطابق ماده ۲۰ آیین‌نامه (از تاریخ ابلاغ اجراییه متعهد باید ظرف ۱۰ روز مفاد آن را به موقع اجراء بگذارد و یا ترتیبی برای پرداخت دین خود بدهد یا مالی معرفی کند که اجرای سند را میسر گرداند. اگر خود را قادر به اجرای مفاد اجراییه نداند باید ظرف همان مدت صورت جامع داریابی خود را به مسؤول اجراء بدهد و اگر مالی ندارد صریحاً اعلام کند. بدهکاری که در مدت مذکور قادر به پرداخت دین خود نبوده مکلف است هر موقع که متمکن از پرداخت تمام یا قسمتی از بدهی خود گردد آن را بپردازد...)

اصولاً اگر بدهکار با طیب خاطر حاضر به پرداخت بدهی می‌شد صدور اجراییه لزومی نداشت، کمتر بدهکاری است که با صدور اجراییه بخواهد ظرف ده روز مقرر در ماده ۲۰ بدهی خود را پرداخت یا ترتیب پرداخت آن را بدهد و یا مالی معرفی کند که از محل فروش آن؛ اجرای سند ممکن شود. بنابراین درباره این گونه اسناد که دارای وثیقه نیستند بهترین

راه حل بازداشت اموال بدهکار است. مطابق ماده ۲۶ آیین نامه اجراء...؛ «متعهدله می تواند قبل از انقضاء مدت ده روز مذکور در ماده ۲۰ تقاضای تأمین طلب خود را از اموال متعهد بکند در این صورت اجراء فوراً پس از ابلاغ اجراییه معادل موضوع لازم الاجراء را از اموال متعهد بازداشت می کند».

در مورد معاملات رهنی نیز مرتهن در صورت اعراض از رهن می تواند مطابق مقررات مربوط به اسناد ذمه درخواست صدور اجرائیه و بازداشت اموال بدهکار و وصول مطالبات خود را بنماید.

اموال متعهد در صورتی بازداشت می شود که متعهد آن را درخواست نماید. (ماده ۴۷ آیین نامه اجراء...) بنابراین وقتی اسناد مورد اجراء فاقد وثیقه باشند متعهدله و بستانکار سند می تواند نحوه وصول طلب خود را به اجراء ثبت اعلام کند.

درخواست او ممکن است متضمن یکی از موارد زیر باشد:

۱- بازداشت اموال منقول بدهکار

۲- بازداشت اموال منقول بدهکار نزد شخص ثالث

۳- بازداشت اموال غیرمنقول بدهکار

۱- بازداشت اموال منقول بدهکار

اگر بستانکار برای وصول طلب خود؛ اموال منقولی را از بدهکار به اجراء ثبت معرفی و تقاضای بازداشت آن را بنماید؛ جریان عملیات اجرایی بعد از ابلاغ اجراییه و وصول درخواست طلبکار دایر بر بازداشت اموال منقول بدین ترتیب خواهد بود که اجراء ثبت مطابق مقررات فصل چهارم آیین نامه اجراء... (مواد ۴۷ لغایت ماده ۸۰) اقدام به بازداشت مال منقول بدهکار می کند. در صورتی که مال منقول اتومبیل یا حق امتیاز تلفن یا سهم و سهم الشرکه شرکت های تجاری باشد برحسب مورد مراتب بازداشت به اداره راهنمایی و رانندگی یا اداره مخابرات یا اداره ثبت شرکت ها در تهران و دایره ثبت شرکت ها در سایر واحدهای ثبتی اعلام می شود تا در کارتکس و پرونده مربوط درج شود.

پس از بازداشت مال منقول «در اینجا اتومبیل یا حق الامتیاز تلفن) و گذشت مهلت‌های مقرر؛ مال مزبور ارزیابی و با قطعیت آن؛ آگهی مزایده طبق ماده ۱۱۱ آیین‌نامه اجراء... منتشر می‌شود. در روز مزایده؛ فروش مال از قیمت ارزیابی شده شروع و پیشنهادکننده بالاترین قیمت؛ خریدار مال و برنده مزایده خواهد بود؛ و مأمور اجرا مبلغ فروش را نقداً اخذ و چنانچه مال منقول از اموالی باشد که نیازمند تنظیم سند انتقال است مانند خودرو؛ و حق الامتیاز تلفن و سهم‌الشرکه شرکت‌های تجاری؛ پس از تنظیم صورتمجلس مزایده و اخطار حسن نیت طبق بند ۲۳۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی؛ پیش‌نویس سند انتقال اجرایی تهیه و برای تنظیم و ثبت به یکی از دفاتر اسناد رسمی ارسال می‌شود. در صورتی که در جلسه خریداری وجود نداشته باشد با درخواست بدهکار حراج می‌تواند به جلسه دوم موقوف شود و اگر مجدداً خریداری نباشد با دریافت کلیه هزینه‌های اجرایی مال منقول به بستانکار منتقل خواهد شد.

۲- بازداشت اموال منقول بدهکار نزد شخص ثالث

بازداشت اموال منقول بدهکار در نزد شخص ثالث نیز ممکن است. در صورت بازداشت اموال مزبور؛ شخص ثالث مطابق ماده ۸۳ آیین‌نامه اجراء... متعهد است که مال منقول را به صاحب آن بدهد و در صورت امتناع وی از تأدیه مال مورد بازداشت و به همان ترتیبی که در بند اول ذکر شد از طریق مزایده فروخت و در صورت لزوم تنظیم انتقال اجرایی کرد. (ماده ۸۵ آیین‌نامه اجراء...)

۳- بازداشت اموال غیر منقول بدهکار

بستانکار ممکن است برای وصول طلب خود؛ مال غیر منقولی از اموال بدهکار به اجراء ثبت معرفی کند. در این صورت؛ مأمور اجراء با حضور نماینده دادگستری و در صورت لزوم با حضور مأمور نیروی انتظامی و با معرفی متعهد له و جلب نظر ارزیاب یا کارشناس با رعایت نصاب مقرر در ماده ۴۸ آیین‌نامه اجراء... اقدام به بازداشت اموال متعلق به متعهد معادل طلب و یک تا دو عشر اضافه می‌کند (مواد ۴۷ و ۴۸ آیین‌نامه اجراء...). پس از

قطعیت ارزیابی و وصول پاسخ و وضعیت ثبتی ملک پیش‌نویس آگهی مزایده تهیه و در روزنامه‌ای که از طرف وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی تعیین می‌شود منتشر خواهد شد و علاوه بر آن آگهی الصاقی نیز باید در مرکز حراج و محل ملک و ابنیه عمومی الصاق شود. (ماده ۱۱۱ آیین‌نامه اجراء...) در جلسه مزایده چنانچه برای ملک مورد مزایده خریدار وجود داشته باشد؛ پیشنهاد دهنده بالاترین قیمت؛ برنده مزایده بوده و ملک به او فروخته و صورت‌مجلس مزایده تنظیم خواهد شد. هرگاه خریداری نباشد ملک مورد حراج طبق مقررات در قبال اصل و خسارات و حقوق دولتی به بستانکار واگذار می‌شود. و چنانچه ترتیبات در انجام مزایده رعایت شده باشد پس از صدور ابلاغ اخطار حسن نیت پیش‌نویس سند انتقال اجرایی تهیه و جهت ثبت به یکی از دفاتر اسناد رسمی ارسال می‌شود. دستور تنظیم سند انتقال و سایر اقدامات در شهرستانها با رئیس اداره ثبت اسناد و املاک و در تهران با رئیس اداره اجرا است.

بنابراین در تمامی مواد سه‌گانه؛ انتقال مال از دو حالت خارج نخواهد بود؛ یا مال از طریق حراج فروخته خواهد شد که خریدار؛ پیشنهاد دهنده بالاترین قیمت است؛ و یا خریداری وجود نخواهد داشت و مال در قبال اصل طلب و خسارات و حقوق دولتی به بستانکار منتقل می‌شود و چون شایع‌ترین ماهیت حقوقی موجب انتقال؛ عقد بیع است؛ انتقال؛ عقد بیع است؛ انتقال مال با تشکیل عقد بیع خواهد بود که به قصد انشاء خود بدهکار در صورت حضور و رغبت و یا (قصد) انشاء نماینده اجراء در صورت استکفاف بدهکار طبق قاعده الحاکم ولی‌الممتنع می‌تواند منعقد شود.

بند دوم - اجرای اسناد شرطی و رهنی

در مورد معاملات با حق استرداد (معاملات مذکور در ماده ۳۳ قانون ثبت) و کلیه معاملات شرطی و رهنی و به طور کلی هر نوع معامله‌ای که به موجب آن مالی وثیقه برای دین و یا ضمانت قرار داده شود و عنوان رهن و معاملات با حق استرداد نداشته باشد. (ماده ۱۱۳ آیین‌نامه اجراء مفاد...) در صورتی که بدهکار ظرف مدت مقرر در سند، بدهی خود را

نپردازد بستانکار می‌تواند وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم‌کننده سند درخواست کند. (ماده ۳۴ قانون ثبت و ماده ۱۱۳ آیین‌نامه اجراء...) و برحسب این که مورد وثیقه مال منقول یا مال غیرمنقول باشد قانونگذار و واضح آیین‌نامه، تشریفات خاصی را برای اجرای سند پیش‌بینی نموده است:

الف) اگر مورد وثیقه؛ مال منقول باشد و بدهکار ظرف مدت چهار ماه از تاریخ ابلاغ اجراییه بدهی خود را نپردازد؛ اجرای ثبت؛ مال مورد وثیقه را به حراج می‌گذارد. چنانچه در جلسه اول خریداری نباشد و یا مدیون یا وجود خریدار درخواست نماید حراج به جلسه دوم موکول شود طبق ماده ۱۶۱ آیین‌نامه اجراء... مال در جلسه بعدی به حراج نهاده می‌شود. هرکس بیشترین نرخ را برای مال مورد حراج تا آخرین ساعت مقرر برای حراج پیشنهاد کند برنده و خریدار مال خواهد بود (ماده ۱۶۲ آیین‌نامه اجراء...) در صورت نبود خریدار؛ مورد حراج مطابق مقررات در قبال اصل و خسارت و حقوق دولتی به بستانکار (مرتبه‌ن) واگذار می‌شود. در صورتی که مال منقول از جمله اموالی باشد که انتقال آن نیاز به تنظیم سند انتقال داشته باشد مانند خودرو؛ حق الامتیاز تلفن و سهم‌الشرکه شرکت‌های تجاری؛ پس از اخطار حسن نیت؛ پیش‌نویس سند انتقال اجرایی تهیه و جهت ثبت به یکی از دفاتر اسناد رسمی ارسال می‌شود. مطابق ماده ۲۱۲ آیین‌نامه اجراء... اداره اجراء در تهران و ادارات ثبت در شهرستانها باید مراتب تنظیم سند انتقال اجرایی را به دفترخانه تنظیم‌کننده سند رهنی اعلام کنند تا در ستون ملاحظات ثبت دفتر قید شود.

ب) چنانچه معاملات اشاره شده؛ درباره اموال غیرمنقول باشد در صورت صدور اجرائیه به درخواست بستانکار و ابلاغ آن و ادامه عملیات اجرایی، ما با سه حالت روبرو خواهیم بود؛

۱- بدهکار ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ اجراییه درخواست کند ملک از طریق حراج فروخته شود. بعد از انقضاء مدت شش ماه ملک با رعایت مقررات مربوط به حراج اموال غیرمنقول، به حراج گذاشته می‌شود. در صورتی که در جلسه اول خریداری نباشد یا وجود

داشته باشد لیکن مدیون و بازداشت‌کننده مازاد توافق کنند حراج تجدید شود حراج ملک به جلسه دوم موکول می‌شود اگر در جلسه دوم خریدار پیدا شود ملک به او فروخته می‌شود والا با اخذ هزینه‌های مربوط در قبال اصل طلب و سود و خسارات مطابق مقررات به بستانکار منتقل می‌شود و مراتب صورت مجلس شده و پیش‌نویس سند انتقال اجرایی تهیه و به یکی از دفاتر اسناد رسمی جهت تنظیم و ثبت ارسال می‌شود.

۲ - بدهکار ظرف شش ماه مزبور تقاضای حراج نکند که در این صورت پس از انقضای هشت ماه از تاریخ ابلاغ اجراییه ملک مانند موردی که در جریان حراج خریداری برای آن پیدا نمی‌شود با اخذ کلیه حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی در قبال اصل طلب و سود و خسارات و نیم عشر اجرایی به بستانکار منتقل خواهد شد. (ماده ۳۴ قانون ثبت)

مبحث دوم: اسناد انتقال اجرایی ناشی از اجرای احکام دادگاه‌ها احکام دادگاهها را که اجرای آنها ممکن است به تنظیم سند انتقال اجرایی ختم شود می‌توان به دو دسته تقسیم کرد: ۱- احکام الزام به تنظیم سند ۲ - احکامی که دارای محکوم به مالی است و اجرای آن بدون بازداشت و حراج اموال متعلق به محکوم علیه ممکن نیست.

بند اول - احکام الزام به تنظیم سند

گفتنی است که متعهد به انتقال رسمی مال در دفاتر اسناد رسمی ضمن اسناد عادی به صورت‌های مختلف و با صراحت یا تلویحی ممکن است برعهده متعهد قرار گیرد:

۱ - تعهد به تشکیل عقد - ممکن است سند عادی متضمن هیچ یک از عقود ناقله نباشد بلکه یکی از طرفین؛ ملزم به انتقال مال معین با ثمن‌المثل به طرف دیگر باشد که البته چنین موردی شایع نیست اگر چه در امکان قانونی آن شکی نیست.^۱

متعهد به تشکیل عقد ممکن است موضوع اصلی یک عقد غیرمعین باشد یا موضوع فرعی یک عقد معین یا نامعین به صورت شرط ضمن عقد، در مورد قولنامه‌های فروش نیز

۱. ر.ک به: دکتر مهدی شهیدی، مقاله *قرارداد تشکیل بیع*، مندرج در مجموعه مقالات حقوقی؛ تهران؛

نشر حق‌دان، چاپ اول، ۱۳۷۵، صص ۴۲ الی ۱۷.

نظر برخی این است که قولنامه صرفاً تعهد به فروش است و دلالت بر بیع ندارد.^۱

۲ - سند عادی متضمن معامله معینی مثل بیع یا صلح یا اجاره است و طرفین ملزم شده‌اند در تاریخ معین و ساعت مشخص در یکی از دفاتر اسناد رسمی حاضر و معامله انعقادی تنظیم و ثبت شود. گاهی ممکن است سند عادی در برگیرنده معامله باشد لیکن تعهد به حضور در دفترخانه معین و انتقال در آن وجود نداشته باشد.

۳ - سند عادی متضمن معامله‌ای ناقله است لیکن نوع عقد توصیف نشده است که در این صورت دادگاه با بررسی الفاظ و عبارات به کار رفته در آن سند ماهیت حقوقی قصد شده را احراز خواهد کرد. در صورتی که احراز عقد مقصود ممکن نباشد طبق قاعده «مطلق منصرف به فرد شایع می‌شود» حکم به تسجیل عقد بیع داده خواهد شد چرا که شایع‌ترین فرد موجب انتقال در بین عقود ناقله؛ عقد بیع است.

در تکمیل این مبحث لازم است افزوده شود که اسناد عادی که صریحاً متضمن انتقال یا تعهد به انتقال و تعهد به حضور در دفتر اسناد رسمی برای انتقال رسمی باشد نادر است و قولنامه‌های عادی قسمت اعظم اسناد عادی را تشکیل می‌دهند که مردم به موجب آن اقدام به معامله با یکدیگر می‌کنند.

درباره قولنامه نیز سه نظر مختلف وجود دارد:

الف) قولنامه تعهد به انتقال است:

قائلین به این نظر معتقدند که قولنامه قراردادی است نامعین و مشمول ماده ده قانون مدنی که به موجب آن فروشنده تعهد می‌کند در وقت تعیین شده در یکی از دفاتر اسناد رسمی یا دفتر اسناد رسمی معینی حاضر و اقدام به انتقال مال موضوع تعهد به متعهد له کند. هیئت عمومی دیوانعالی کشور در رأی اصراری شماره ۳۵۷۰ - ۱۳۴۲/۱۲/۲۶ از همین نظر پیروی نموده است؛ «مستند دعوی تعهدنامه‌ای بیش نیست که به موجب آن فرجام

۱. دکتر غلامرضا شهری، حقوق ثبت اسناد و املاک تهران، مؤسسه انتشارات، جهاد دانشگاهی (ماجد)، چاپ هفتم، ۱۳۷۹، ص ۱۴۳، منبع دوم حسین لطفیان، قولنامه، تهران، روزنامه رسمی، چاپ دوم، ۱۳۷۱، ص ۳۶ - ۱۷.

خواننده متعهد گردیده پس از تحصیل اسناد مالکیت نصف مشاع اتومبیل موصوف در آن را یکی از دفاتر اسناد رسمی به فرجام خواننده منتقل نماید و قبل از انجام تعهد اتومبیل مزبور (به شرح اوراق مضبوط در پرونده) به سبب تصادف معامله انجام نگردیده و بنابراین آنچه در حکم فرجام خواسته قید گردیده ورقه مستند دعوی را حاکی از بیع قطعی کرد موافق مستند دعوی نمی‌باشد و دلیل دیگری هم بر وقوع بیع اقامه نشده...»^۱

این نظر طرفداران زیادی در محاکم و دیوان عالی کشور دارد.

ب) قولنامه سند بیع است؛

به نظر طرفداران این نظریه؛ قولنامه سند بیع است و با ایجاب و قبول عقد بیع منعقد شده است و ثبت آن در دفتر اسناد رسمی از حیث الزام قانونی مقرر در مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت است. به نظر آنها نفس معامله و خرید و فروش تمام شده است لیکن سند معامله تمام نشده است.^۲

ج) قولنامه شرط ابتدایی است.

این نظر همان است که شورای عالی قضایی وقت در بخشنامه شماره ۱/۶۰۵۹ - ۶۲/۲/۶ اتخاذ نموده بود: «آنچه صرفاً قولنامه است و ترتیب مقرر در آن ضمن عقد خارج لازم انجام نگرفته و تعهد نشده است؛ اعتبار قانونی و شرعی ندارد و دادگاهها نمی‌توانند طرفین را الزام به وفا نمایند».^۳

پرداختن به انواع قولنامه‌ها و موضوع اسناد عادی و نظریات مربوط به آنها و انتقادات وارد بر این نظریات از حوصله این نوشتار خارج است و دسته‌بندی اسناد عادی و بیان نظریات گوناگون درباره قولنامه صرفاً برای بیان یک نکته است و آن این که حکم دادگاه به استناد یک سند عادی اعم از این که قاضی قائل به نظریه اول یا دوم باشد فقط این

۱. مجموعه رویه قضایی کیهان از سال ۲۸ تا ۴۲، نقل از: حسین لطفیان، قولنامه، ناشر روزنامه رسمی، چاپ از خرداد ۱۳۷۱، صص ۱۸ - ۱۷.

۲. حسین لطفیان، همان منبع، صص ۲۲ - ۲۱.

۳. حسین لطفیان، همان منبع، صص ۳۶ - ۳۵.

فرق را دارد که وی در صورت متابعت از نظریه نخست؛ باید حکم به انعقاد عقد اصلی مورد تعهد دهد در زمان انعقاد قرارداد و تنظیم قولنامه؛ انتقالی صورت نگرفته است. نتیجه و اثر قولنامه الزام طرفین به ایجاد عقد اصلی (عقد مورد تعهد) است. حال آنکه در نظریه دوم باید حکم به تنظیم سند رسمی دربارهٔ معامله انجام شده صادر شود. همین‌طور چنانچه سند عادی صریحاً دلالت به تعهد تشکیل عقد معینی داشته باشد و یا حاکی از انعقاد عقد خاصی دربارهٔ مال معینی باشد حکم دادگاه حسب مورد باید دایر بر الزام به تشکیل عقد مورد نظر طرفین تعهد و تنظیم سند رسمی آن به صورت توأمان یا فقط تنظیم سند عقد انعقادی باشد. و اگر حکم دادگاه به طور مطلق دایر بر انتقال باشد طبق قاعده «مطلق منصرف به فرد شائع می‌شود» باید برحسب مورد مال موردنظر با انعقاد عقد بیع منتقل شود و چنانچه انتقال مال در گذشته انجام شده باشد و این انتقال محرز باشد باید سند بیع تنظیم کرد.

بند دوم - اجراء احکامی که دارای محکوم به مالی است.

بعد از صدور حکم و قطعی شدن آن؛ محکوم له می‌تواند از دادگاهی که حکم بدوی را صادر کرده است تقاضای صدور اجرائیه بر ضد محکوم علیه کند. پس از ابلاغ اجرائیه؛ در صورتی که محکوم علیه مفاد آن را طوعاً اجرا کند یا ترتیب پرداخت محکوم به را بدهد یا مالی معرفی کند که اجرای حکم و استیفاء محکوم به از آن میسر باشد توسل به قوه قهریه برای اجرای حکم جائی نخواهد داشت. لیکن «در صورتی محکوم علیه در موعدی که برای اجرای حکم مقرر است مدلول حکم را طوعاً اجرا ننماید یا قراری با محکوم له برای اجرای حکم ندهد و مالی هم معرفی نکند یا مالی از او تأمین و توقیف نشده باشد محکوم له می‌تواند درخواست کند که از اموال محکوم علیه معادل محکوم به توقیف گردد.» (ماده ۴۹ قانون اجرای حکم) مال توقیف شده ممکن است مال منقول مانند خودرو یا حق الامتیاز تلفن و سهم‌الشرکه شرکتهای تجاری باشد یا مال غیرمنقول که توقیف هر یک، شرایط و تشریفات خاص خود را دارد. مطابق ماده ۱۱۴ قانون اجرای احکام مدنی «فروش اموال

توقیف شده برای اجرای حکم دادگاه باید از طریق مزایده به عمل آید. اموال در حین توقیف ارزیابی می‌شود، برای فروش اموال باید آگهی مزایده و در یکی از روزنامه‌ها منتشر و در معابر نیز الصاق شود. در صورت عدم فروش مال در جلسه نخست مزایده محکوم له می‌تواند مال دیگری از محکوم علیه معرفی و تقاضای توقیف و مزایده آن را بنماید و یا این که مال مورد مزایده را به قیمت ارزیابی بپذیرد و یا تقاضای تجدید مزایده را بکند.

در صورت تجدید مزایده مال مورد مزایده به هر میزانی که خریدار پیدا کند به فروش خواهد رفت (ماده ۱۳۱ قانون اجرای احکام مدنی) ترتیب فروش مال منقول و غیرمنقول تقریباً یکسان است مگر این که طبیعت اموال غیرمنقول اقتصادی وضع دیگری را داشته باشد. پس از فروش مال از طریق مزایده؛ دربارهٔ اموال منقول؛ چون اساساً نیازی به تنظیم سند رسمی جز در موارد خاص مانند خودرو یا حق الامتياز تلفن و سهم‌الشرکه شرکت‌ها وجود ندارد، دادگاه با تکلیف جدیدی روبرو نیست و با پرداخت تمام بهای آن؛ مال به برندهٔ مزایده مطابق مقررات تسلیم می‌شود. لیکن در مورد آن دسته از اموال منقول و همچنین اموال غیرمنقول مورد مزایده دادگاه باید جریان مزایده را بررسی و در صورت صحت آن دستور صدور سند انتقال را به نام خریدار بدهد. دستور صدور سند انتقالی قطعی است (ماده ۱۴۳ قانون اجرای احکام مدنی) بنابراین در موردی که مال منقول یا غیرمنقول از اموال محکوم علیه برای اجرای حکم دادگاه و وصول محکوم به از محل فروش آن توقیف و به مزایده گذاشته می‌شود دو حالت پیش می‌آید:

الف) مال منقول مانند خودرو یا حق الامتياز تلفن و سهم‌الشرکه شرکت‌ها و همچنین مال غیرمنقول توقیف شده از طریق مزایده به پیشنهادکننده بالاترین قیمت فروخته می‌شود. پیشنهادکننده بالاترین قیمت ممکن است خود محکوم له باشد. در صورت صحت جریان مزایده‌ای دادگاه دستور سند انتقال را خواهد داد.

ب) برای مال مورد مزایده خریداری پیدا نشود و محکوم له آن را در مقابل طلب خود قبول نماید. در این صورت طبق ماده ۱۴۴ قانون اجرای احکام مالک مال مورد مزایده

می‌تواند ظرف دو ماه از تاریخ انجام مزایده کلیه بدهی و خسارات و هزینه‌های اجرایی را پرداخته و مانع انتقال ملک محکوم له شود. دادگاه بعد از انقضای مهلت مزبور دستور انتقال تمام یا قسمتی از ملک را که معادل طلب محکوم‌له باشد خواهد داد. در مورد مال منقول مهلت دوماهه مرقوم ضرورتی ندارد بلکه محکوم له می‌تواند در صورتی که خریداری برای مال منقول در جلسه مزایده اعم از جلسه اول یا جلسه دوم پیدا نشود آن را به قیمتی که ارزیابی شده قبول کند (ماده ۱۳۱ قانون اجرای احکام مدنی)

مبحث سوم: اسناد انتقال اجرایی ناشی از اجرای آراء مراجع حل اختلاف مالیاتی و هیئت‌های تشخیص مطالبات سازمان تأمین اجتماعی، اجراء آراء دین مراجع و هیئت‌ها به عهده اجرائیات دارایی و اجرائیات تأمین اجتماعی است. در صورتی که مؤدی پس از ابلاغ برگ اجرایی در مهلت تعیین شده بدهی خود را به ادارات مربوط نپردازد یا ترتیب پرداخت آن را ندهد به دستور مسؤل اجرائیات اموال منقول یا غیرمنقول مؤدی تا حد بدهی مطابق مقررات بازداشت و به فروش خواهد رسید. فروش مال بازداشت شده از طریق مزایده انجام می‌شود که تشریفات آن شبیه مورد اجرای سند در دوائر اجرای ثبت است و از آنجا که بیان این مطالب برای آن است که معلوم شود عملیات اجرایی منجر به انعقاد یا تسجیل کدام ماهیت حقوقی می‌شود و این نکته در مباحث قبلی روشن و آشکار شده است برای جلوگیری از اطاله کلام به همین مقدار بسنده می‌شود.

فصل سوم: تنوع ماهیت‌های حقوقی موضوع اسناد انتقال اجرایی

از مجموع مطالبی که دربارهٔ موارد تنظیم سند انتقال اجرایی در فصل دوم بیان شد می‌توان نتیجه گرفت در تنظیم سند انتقال اجرایی یا مرحلهٔ ثبوت و اثبات^۱ یکی است و یا مرحلهٔ ثبوت ماهیت حقوقی مربوط به گذشته است و اینک می‌خواهد به موجب حکم دادگاه یا دستور اجرای ثبت رسماً تسجیل شود. نکتهٔ دیگر اینکه ماهیت‌های حقوقی که می‌خواهد

۱. مرحلهٔ ثبوت یک شیء، مرحلهٔ تحقق واقعی و وجود آن است و مرحلهٔ اثبات، مرحلهٔ علم و آگاهی ما است از وجود آن شیء، مستند به هر دلیلی که باشد.

در قالب انتقال اجرایی تسجیل شود متنوع است و این طور نیست که تمامی انتقالات فقط در قالب یکی از عقود ناقله مثل بیع صورت گرفته باشد بلکه نمونه سند پیشنهادی یکی است لکن عقد تشکیل شده متفاوت، حالت‌های مختلفی که در تنظیم سند انتقال اجرایی می‌توان با آن برخورد نمود به شرح زیر قابل دسته‌بندی است.

۱ - انتقال قبلاً به موجب یکی از عقود ناقله به طور عادی واقع شده است؛ و با احراز وقوع آن از سوی دادگاه، در اجرای مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت با ثبت در یکی از دفاتر اسناد رسمی به آن رسمیت داده می‌شود. عقد مزبور ممکن است بیع یا صلح یا هبه و مانند آن باشد که از الفاظ و عبارات به کار رفته در سند عادی قابل احراز است. در این حالت مرحله ثبوت و اثبات جدا از هم است.

۲ - سند عادی متضمن تعهد به انتقال و تشکیل یک عقد ناقله است. دادگاه وقوع تعهد را احراز و متعهد را ملزم به انجام تعهد خود و سپس تسجیل رسمی آن می‌کند؛ یعنی همزمان با تنظیم سند انتقال یا لحظاتی قبل از آن، ماهیت حقوقی موضوع تعهد با ایجاب و قبول طرفین ایجاد می‌شود که در صورت استنکاف محکوم علیه، ایجاب کننده، نماینده دادگاه خواهد بود. در اینجا مراحل ثبوت و اثبات تقریباً همزمان است.

۳ - برای تأمین محکوم به حکم، مالی بازداشت و مطابق مقررات به مزایده یا حراج گذاشته می‌شود. بازداشت مال ممکن است به موجب قرار تأمین خواسته قبل از صدور حکم باشد و یا بعد از صدور حکم بنا به درخواست محکوم له صورت گیرد.

پس از تنظیم صورتمجلس مزایده چنانچه جریان مزایده مطابق مقررات قانونی باشد براساس دستور دادگاه بر این مال مورد مزایده رسماً در یکی از دفاتر اسناد رسمی به نام برنده مزایده تنظیم سند می‌شود.

۴ - مال توقیف شده است لیکن در جریان مزایده خریداری پیدا نشود و محکوم له مال مورد مزایده را به قیمت ارزیابی قبول کند که در این صورت در مورد مال منقول بلافاصله و درباره مال غیرمنقول با انقضای مهلت دو ماهه موضوع ماده ۱۴۴ قانون اجرای احکام دستور

انتقال تمام یا قسمتی از مال از سوی دادگاه به محکوم له داده می‌شود. مستفاد از ماده ۱۴۵ قانون اجرای احکام این است که انتقال مزبور نیز به موجب عقد بیع خواهد بود. ماده ۱۴۵: «هرگاه مالک حاضر به امضاء سند انتقال به نام خریدار نشود نماینده دادگاه سند انتقال را در دفترخانه اسناد رسمی به نام خریدار امضاء می‌نماید.

۵ - مورد انتقال سند انتقال اجرایی، وثیقه یک سند رسمی بوده است که نسبت به آن اجرائیه صادر شده است و راهن تا شش ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه تقاضای حراج نموده است و بدینسان مطابق آیین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴، مورد وثیقه از طریق حراج فروخته شده و به دنبال آن سند رسمی انتقال در دفتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت می‌شود.

۶ - مورد انتقال سند انتقال اجرایی، وثیقه یک سند رسمی بوده است که نسبت به آن اجرائیه صادر شده لیکن راهن تا شش ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه، تقاضای حراج ننموده است که در این صورت پس از انقضاء هشت ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه، دستور تملیک آن به بستانکار صادر می‌شود. همینطور در صورتی که بدهکار ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه درخواست فروش رهینه را از اجرای ثبت نموده باشد و برای آن خریداری پیدا نشود که باز ملک با اخذ کلیه حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی به موجب سند انتقال رسمی به بستانکار واگذار خواهد شد. بدیهی است در اینگونه موارد انتقال به موجب فرد شایع عقود ناقله یعنی عقد بیع صورت می‌گیرد.

۷ - در انتقالات اجرایی ناشی از اجرای آراء مراجع حل اختلاف مالیاتی و هیئت‌های تشخیص مطالبات سازمان تأمین اجتماعی نیز مال بازداشت شده از طریق مزایده فروخته شده و سند انتقال آن در دفتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود در صورت نبود خریدار به ادارات مربوطه منتقل و سند آن در یکی از دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود.

بنابراین عقدی که سند انتقال اجرایی آن را می‌خواهد اثبات کند هر عقدی از عقود ناقله می‌تواند باشد هر چند که بیشتر اوقات این عقد، عقد بیع است اگرچه در قالب مزایده

یا حراج باشد. لیکن باید توجه داشت که گاهی مراحل ثبوت و اثبات مقارن و همزمان است و بعضی اوقات ماهیت حقوقی قبلاً واقع شده است، و حال در اجرای مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت و براساس حکم دادگاه یا دستور اجرای ثبت تسجیل می‌شود. در صورت استنکاف راهن یا محکوم علیه، آنجا که عقد قبلاً بین طرفین منعقد شده است و حالا تسجیل می‌شود نماینده دادگاه صرفاً عمل مادی امضاء ثبت و سند را انجام می‌دهد حال آنکه در موارد دیگر نماینده دادگاه یا اجرای ثبت یا اداره ثبت اسناد و املاک هم انشاء عقد می‌کند و یک امر انشائی و حقوقی است و هم عمل مادی امضاء ذیل ثبت و سند را از سوی مستنکف انجام می‌دهد.

فصل چهارم: ایرادات وارد بر نمونه‌های پیشنهادی

نگاهی به آنچه تاکنون بیان شد ما را بی‌نیاز از دلیل تراشی‌های مضاعف و افزونتر می‌کند بر این که هم نمونه اسناد پیشنهاد شده در کتاب نمونه اسناد جناب آقای غلامرضا حجتی اشرفی و هم فرم‌های تهیه شده در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور هیچکدام با معیارهای حقوقی سازگاری ندارد؛ درعین حال برای ملموس و محسوس ساختن این موضوع، ایرادات وارد بر این نمونه‌ها را مورد مطالعه قرار می‌دهیم:

۱- اگر سند انتقال اجرایی براساس حکم مرجع قضایی تنظیم و ثبت شود باید گفت که احکام الزام به تنظیم سند دادگاه‌ها، وضعیت حقوقی جدیدی ایجاد نمی‌کنند این احکام، احکام اعلامی هستند و وضعیتی را که در گذشته به وجود آمده و فعلاً موجود است احراز و اعلام می‌نمایند؛ و در نتیجه آثار قانونی بر آن مترتب می‌شود. برخلاف احکام تأسیسی که وضعیت حقوقی جدیدی را ایجاد می‌کند^۱ (مثل صدور حکم ورشکستگی تاجر)

در مواردی که خواسته خواهان الزام به تنظیم سند است؛ عقد قبلاً واقع شده است و خواهان اکنون خواستار تسجیل رسمی آن است. طرفین معامله به هنگام معامله، قالب خاصی را برای انجام آن انتخاب می‌کنند که این قالب از اسناد عادی تنظیمی بین آنها

قابل احراز است. دادگاه در صدور حکم مکلف است با توجه به قولنامه و سند عادی ابرازی خواهان احراز کند که ماهیت حقوقی مورد قصد طرفین چه بوده است؛ همکاری متقابل اراده طرفین، کدام ماهیت حقوقی را ایجاد کرده است: بیع یا صلح یا هبه یا اجاره و... اگر مقصود طرفین عقد صلح باشد یا هبه و یا حتی بیع و این موضوع مورد تصدیق مرجع قضایی باشد به کار بردن نمونه یکسان با نام «انتقال اجرایی» با الفاظ و عبارات و محتویات یکسان چگونه روا است و با کدامین مجوز می‌توانیم علیرغم احراز دادگاه نمونه‌ای را برای تسجیل آن به کار گیریم که نمایاننده قصد آنها نیست. حتی اگر در حکم دادگاه مطلق انتقال به کار رفته باشد باز تسجیل آن در قالب مجعول «انتقال نامه» جایز نیست و با توجه به قاعده «مطلق منصرف به فرد شایع می‌شود» لفظ انتقال را باید منصرف به فرد شایع عقود ناقله که همان بیع است منصرف کرد و سندی را تنظیم نمود که محتویات و مندرجات آن دلالت بر چنین عقدی داشته باشد.

در صورتی که تعهد خواننده، تعهد به تشکیل عقد (تعهد به انجام عمل حقوقی) و تنظیم سند رسمی آن باشد؛ باز در تعهدنامه عادی یا رسمی تنظیمی، ماهیت حقوقی مورد نظر طرفین که به موجب آن قرار است مال معینی منتقل شود یا مشخص است و یا به صورت مطلق برعهده متعهد گذاشته شده است که هر دو حالت از سوی دادگاه قابل احراز است که در این مورد نیز دادگاه وضعیت حقوقی جدیدی را ایجاد نمی‌کند بلکه تعهد ایجاد شده در سابق را احراز و متعهد را ملزم به انجام تعهد می‌کند: در مورد اول، عمل حقوقی قبلاً واقع شده است و اینک عمل مادی تنظیم سند و امضاء آن به حکم دادگاه انجام می‌شود؛ لیکن در مورد اخیر حکم دادگاه مشتمل بر الزام متعهد به انجام دو نوع عمل است: عمل حقوقی که متعهد تشکیل و انعقاد آن را به عهده گرفته است و عمل مادی تنظیم سند رسمی و امضاء آن.

بنابراین نه دادگاه می‌تواند حکم به انعقاد عقدی دهد که مورد تعهد خواننده نبوده است و نه دفتر اسناد رسمی می‌تواند عقد دیگری غیر از عقد مقصود طرفین را تنظیم و تسجیل

رسمی کند یا با ابداع نمونه‌ای خودسرانه (خارج از مقررات قانونی) به صورت مطلق که نمایاننده قصد طرفین نیست آن را مسجل سازد. هر عقدی نامی دارد و ناگزیر باید همان را اختیار کرد و اگر هم دادگاه به صورت مطلق به تشکیل عقد حکم صادر کرده باشد باید فرد شائع عقود را برگزید و بیع را منعقد و تسجیل ساخت.

اجراء ماده ۳۴ قانون ثبت نیز یا به مزایده مورد وثیقه می‌انجامد و یا به مرتهن تملیک می‌شود. مزایده نوعی بیع است و تملیک نیز به فرد شائع عقود ناقله، عقد بیع باید انجام گیرد. بنابراین به کار بردن مطلق «انتقال» با وصف «اجرایی» موجه نیست.

«انتقال» اثر عقد است نه خود عقد، اثر کلیه عقود ناقله از قبیل بیع، صلح و هبه، انتقال است لیکن با شرایط و کیفیات مختلف، آیا طرفین معامله می‌توانند اثر عقد را بدون انشای عمل حقوقی مربوط به وجود آورند؛ یعنی آیا اراده متعاملین قادر است مالی را در عالم اعتبار از مالکیت یکی خارج و به مالکیت دیگری واگذار کند بدون اینکه ماهیت حقوقی متناسب برای این امر را انشاء کند؛ مسلماً اراده طرفین چنین معجزه‌ای را توانا نیست؛ چرا که:

اولاً در عالم طبیعت برای پیدایش هر اثر و معلول و مسببی، مؤثر و علت و سببی لازم است؛ عالم اعتبار حقوق نیز اصولاً قوانین طبیعی را سرمشق و نمونه خود قرار می‌دهد مگر در موارد استثنایی که قانونگذار بنا به مصالحی ترتیب دیگری را اعتبار کرده باشد مانند اعتبار رضای مالک به عنوان شرط متأخر در معامله فضولی. می‌دانیم که قانونگذار انشای اثر عقد بدون انشای ماهیت حقوقی متناسب با آن اثر را اعتبار ننموده است تا چنین امری را برخلاف نظام طبیعی امور جایز بدانیم. بنابراین نه نظام طبیعی امور پیدایش اثر عقد را بدون مؤثر (عقد) ممکن می‌داند و نه قانونگذار چنین استثنایی را اعتبار کرده است.

ثانیاً اگر اراده طرفین قادر بود اثر عقد را به طور مجرد بدون انشای عقد متناسب با آن به وجود آورد دیگر نیازی به پیش‌بینی ماهیت‌های حقوقی مختلف با نام معین یا نامعین نبود. گذشته از آن اگر ایجاد اثر بدون ایجاد ماهیت حقوقی در عالم اعتبار ممکن بود آثار و

احکامی که قانونگذار برای عقود معین یا نامعین شناخته است و به مجرد وقوع عقد بر آنها جاری می‌شود دیگر قابل ترتیب نخواهد بود.^۱

بنابراین اثر عقد بدون ایجاد خود عقد ممکن نیست. طرفین عقد با قصد انشاء؛ خود عقد را به وجود می‌آورند و با انعقاد عقد آثار اصلی و فرعی آن به صورت خودکار بر آن ترتیب می‌شود. نمونه‌های پیشنهادی برای اسناد انتقال اجرایی در واقع دلالت بر انشاء اثر عقد که انتقال باشد دارد. چرا که در قوانین ماهوی ما، ماهیت حقوقی که نام آن «انتقال» باشد وجود ندارد تا ما بتوانیم سندی با نام «انتقال» تنظیم کنیم و چنانچه چنین سندی براساس حکم مرجع قضایی یا در نتیجه اجرای ماده ۳۴ قانون ثبت یا مقررات مالیاتی و تأمین اجتماعی باشد آن را «انتقال‌نامه اجرایی» یا سند انتقال اجرایی بنامیم.

۳ - ممکن است گفته شود انتقال اجرایی نه بیع است و نه صلح و نه هیچکدام از عقود معین، بلکه عقدی است ناشی از ماده ۱۰ قانون مدنی. صرف‌نظر از مطالب پیش گفته که ماهیت حقوقی مورد نظر طرفین با بررسی قصد واقعی آنها از سوی دادگاه احراز می‌شود و بعید است که موردی یافت شود که عقد مورد احراز دادگاه در موضوع انتقال، قراردادی مبتنی بر ماده ۱۰ قانون مدنی باشد؛ و این که عرفاً و معمولاً مردم در معاملات خود برای انتقال اموال قالب بیع و صلح را برمی‌گزینند؛ باید دید آیا می‌توان اثر عقدی معین مانند بیع و صلح را از عقدی نامعین (عقدی براساس ماده ۱۰ قانون مدنی) انتظار داشت؛ یعنی با وجود عقد معینی مانند بیع و صلح، تملک به عرض معلوم را با انعقاد عقدی براساس ماده ۱۰ قانون مدنی به وجود آورد؟

حقوقدانان در این باره نظرات متفاوتی دارند: به نظر برخی، هر عقدی را می‌توان در قالب عقد نامعین و براساس ماده ۱۰ قانون مدنی منعقد ساخت و آن را عقدی بسان عقد صلح

۱. دکتر مهدی شهیدی، *تشکیل قراردادهای و تعهدات*، نشر حقوقدان، تهران، چاپ اول ۱۳۷۷، صص

که می‌تواند جانشین هر عقدی از عقود معین شود و بلکه گسترده‌تر از آن می‌دانند.^۱

به نظر برخی دیگر، اثر یک عقد معین به موجب عقدی نامعین و مبتنی بر ماده ۱۰ قانون مدنی نمی‌تواند ایجاد شود بدین استدلال که قانونگذار برای هر یک از عقود معین آثار ذاتی و غیرقابل تغییری را مقرر ساخته است بنابراین اگر مقصود طرفین مبادله مال معین، در برابر مال معین دیگری باشد، آنها ماهیتی را به وجود آورده‌اند که اثر ذاتی آن ماهیت حقوقی، انتقال مالی در برابر مال دیگر است که این ماهیت عقد بیع می‌باشد. به این جهت، هرگز نمی‌توان این اثر ذاتی را که قانون برای عقد معین شناخته است، با انعقاد عقد غیرمعین محقق ساخت، در غیر این صورت و با وجود عقد معین، نیازی به وضع عقد غیرمعین نبود.^۲

این با عقل سازگار نیست که بگوییم عقد غیرمعین می‌تواند در همان میدانی بتازد که عقود معین می‌تازند. قانونگذار عقود غیرمعین را از آن رو به وجود آورده است تا آن دسته از نیازهای حقوقی مردم که در قالب عقود معین نمی‌گنجد به واسطه آنها مرتفع شود. هم عرض شناختن عقود غیرمعین با معین، فلسفه وجودی عقود معین و تقسیم عقود را به عقود معین و غیرمعین زیر سؤال می‌برد؛ و شرایط پیش‌بینی شده در قانون برای هر یک از عقود معین بی‌معنی جلوه‌گر خواهد شد؛ زیرا در آن صورت می‌توان برای فرار از شرایط اختصاصی یک عقد معین و ممانعت از بطلان آن به عقد غیرمعین متوسل شد.^۳

کار بیهوده، خلاف شأن شارع و قانونگذار است. وی از هر عملی که به بیهودگی بینجامد گریزان و بیزار است؛ عقل و حکمت نیز همین را حکم می‌کند بنابراین باید نظر دوم را پذیرفت و بر آن بود که نمی‌توان مالی را به موجب یک عقد غیرمعین منتقل ساخت و این کار با عقود ناقله‌ای چون بیع و صلح امکان‌پذیر است. نمونه‌های تهیه شده برای

۱. دکتر ناصر کاتوزیان، *حقوق مدنی، مشارکت‌ها و صلح*، تهران، انتشارات گنج دانش، چاپ دوم، ۱۳۶۸، صص ۳۰۵ - ۳۰۴.

۲. دکتر مهدی شهیدی، منبع سابق، ص ۱۱۲.

۳. دکتر مهدی شهیدی، همان منبع، ص ۱۱۳.

اسناد انتقال اجرایی نه براساس مقررات عام و ماده ۱۰ قانون مدنی قابل توجیه است و نه در قالب یکی از عقود معین می‌گنجد نه می‌توان عقد معین‌اش خواند و نه عقد غیرمعین چرا که الفاظ و عبارات به کار رفته در آن بیانگر وقوع هیچ یک از آنها نیست.

۴ - سردفتر در تنظیم این نوع سند احکام و شرایط اختصاصی کدام یک از عقود را باید مراعات کند؟ در تنظیم و ثبت هر سندی رعایت قوانین ماهوی و شکلی مربوط به آن ضروری است تا سند بتواند از اعتبار لازم برخوردار باشد. برخلاف معاملات عادی که طرفین ممکن است عمداً یا سهواً یا به دلیل نآشنایی با قوانین و مقررات نامی بر مخلوق اراده خود بگذارند که با آنچه قطعاً واقع شده است تطابق نداشته باشد و دادگاه در مقام توصیف آن را عقدی دیگر تشخیص دهد؛ سردفتر به عنوان متخصص امر در تنظیم و ثبت سند نباید مرتکب چنین مسامحات و تساهل‌ها شود و اشتباه و بی‌اطلاعی از قوانین و مقررات و ناتوانی در انطباق شرایط و احکام با آنچه که طرفین معامله قصد تنظیم و ثبت آن را دارند از سردفتر پذیرفته نیست. بررسی قصد مشترک طرفین و شناسایی و توصیف عقد مورد نظر آنها؛ زمانی که سند به صورت رسمی تنظیم و ثبت می‌شود به عهده سردفتر اسناد رسمی است و در سندی که او تنظیم و ثبت می‌کند نباید جایی برای توصیف قرارداد از سوی قاضی باشد. سردفتر باید احراز کند که طرفین چه می‌خواهند و کدام رابطه حقوقی موردنظر آنهاست. آنچه اراده‌های آنها به وجود آورده و می‌خواهند تسجیل شود کدامین ماهیت حقوقی است؟ اگر عقد غیرمعین است قواعد عمومی معاملات را رعایت کند و اگر عقد معین است، کدامیک از عقود معین است تا شرایط و احکام اختصاصی پیش‌بینی شده برای آن اگر از قوانین امری است مراعات شود و اگر از قوانین تکمیلی است به طرفین گوشزد گردد تا چنانچه توافقی برخلاف آن داشته باشند در سند قید شود. اگرچه در انتقال اجرایی طرفین مقید به توافقات قبلی خود هستند ولی به هر حال مرجع قضایی نمی‌تواند معامله‌ای را که با شرایط و قیود معین در سابق منعقد شده به صورت بی‌قید و شرط حکم به تسجیل رسمی آن صادر کند.

در مرحله بعد از تنظیم سند نیز نمی‌توان گفت که سند قطعاً به طریق صحیح و قانونی ثبت شده است و هیچگاه نمی‌توان خدش‌های بر آن وارد کرد. بلکه بر سند انتقال اجرایی ناشی از اجرای احکام یا اسناد یا آراء مراجع و کمیسیون‌های اداری نیز می‌تواند حکم بی‌اعتباری صادر شود و چه بسا عملیات اجرایی مطابق اصول و مقررات قانونی انجام نشده و یا سردفتر در تنظیم و ثبت آن رعایت مقررات قانونی را نکرده باشد و این بدان معنی است که در حکم دادگاه یا دستور اجرایی ثبت به نحو صحیح اجرا نشده است و دادگاه رسیدگی کننده به دادخواست ادعای بی‌اعتباری چنین سندی وقتی می‌تواند به درستی به موضوع رسیدگی کند که احراز کند در تنظیم سند انتقال اجرایی کدام ماهیت حقوقی قرار بوده تسجیل شود. بعد از احراز آن است که دادگاه می‌تواند تشخیص دهد آیا شرایط شکلی و ماهوی آن در جریان عملیات اجرایی و همچنین تنظیم و ثبت سند آن رعایت شده است یا نه؟

عبارت مطلق به کار رفته در نمونه اسناد انتقال اجرایی ناشی از احکام دادگاهها و همچنین در نمونه‌های تهیه شده از سوی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور هیچکدام، مشخص عقد خاصی نیست تا بتوان احکام و شرایط اختصاصی آن را جاری و یا در مقام رسیدگی به اعتبار آن رعایت یا عدم رعایت آن را احراز کرد.

جالب است که در متن اسناد انتقالات اجرایی ناشی از احکام دادگاهها آمده است که کلیه شرایط صحت انتقال قطعی احراز گردیده است. شرایط صحت انتقال چیست؟ انتقال که اثر ماهیت حقوقی است خود دارای شرایط نیست بلکه این ماهیت حقوقی است که ایجاد و انعقاد آن شرایطی دارد که اگر عقد غیرمعین باشد تابع قواعد عمومی قراردادها و چنانچه عقد معین باشد علاوه بر قواعد عمومی، احکام و شرایط اختصاصی آن نیز باید رعایت شود و با وقوع عقد، اثر آن که انتقال باشد جاری خواهد شد. رعایت شرایط صحت زمانی ممکن است که ماهیت حقوقی مورد تسجیل شناخته شود.

۵ - عقد تابع قصد است، (العقود تابعة للقصد) و سند نیز تابع عقد، برخلاف اسناد

تجاری که فی‌نفسه متضمن حقوق و تعهداتی است و ظهور در اشتغال ذمه صادر کننده متعهد و ظهرنویس دارد، در قلمرو حقوق مدنی سند جنبه تبعی دارد. اسناد مدنی و ثبتی مثبت یک «رابطه حقوقی» و دلیل ایجاد یک «ماهیت حقوقی» است و بنابراین باید نمایاننده همان ماهیتی باشد که واقعاً ایجاد شده است و نمی‌تواند به گونه‌ای مستقل از ماهیت انعقادی اصل تنظیم شود.

آیا ماهیت‌های حقوقی موضوع اسناد انتقال اجرایی همه از هر حیث یکی هستند و از آن رو نام این ماهیت «انتقال اجرایی» است یا خیر، ماهیت‌ها متفاوت است؟ اگر ماهیت‌ها متفاوت است؛ ابداع و جعل یک عنوان خاص به نام «انتقال اجرایی» برای همه این ماهیت‌های متفاوت به کدامین توجیه قانونی انجام شده است؟ همانطور که پیش‌تر بیان شد ماهیت‌های حقوقی که نمونه‌های تهیه شده به تسجیل رسمی آنها می‌پردازد متفاوت است. آنچه مورد توافق طرفین واقعاً قرار گرفته است و یا می‌خواهد قرار گیرد یکی از عقود ناقله است و با قصد انشاء طرفین منعقد می‌شود. قانون یا حکم دادگاه به تنهایی موجب انتقال نیست تا سندی را که بدین ترتیب تنظیم و ثبت می‌شود اجرایی نام نهمیم. هیچ عقدی بدون قصد انشاء ایجاد نمی‌شود حکم دادگاه یا دستور اجرایی ثبت و اجرائیات دارایی و تأمین اجتماعی ما را از قصد انشاء بی‌نیاز نمی‌کند چرا که طبق ماده ۱۹۱ قانون مدنی در «عقد محقق می‌شود به قصد انشاء به شرط مقرون بودن به چیزی که دلالت بر قصد کند.» حتی در مواردی که به علت استنکاف محکوم علیه یا راهن و مؤدی ماهیت حقوقی توسط نماینده دادگاه یا اداره ثبت منعقد می‌شود ایجاب کننده عقد اوست و محکوم له و مرتبه و اداره دارایی و تأمین اجتماعی قابل.

حتی در مواردی که ملک به حراج یا مزایده گذاشته می‌شود چنین نیست که انتقال بدون قصد انشاء و ایجاب و قبول واقع شود. بدون قصد انشاء در هیچ صورت و حال «ماهیت حقوقی» به وجود نمی‌آید. حراج و مزایده نوعی بیع است. «فروش مال از طریق عرضه آن به جهت حاضر به نحوی که پیشنهادکننده بالاترین قیمت خریدار و برنده حراج

باشد حراج نامیده می‌شود.^۱ «مزایده نیز صورت خاصی است از فروش مال که خریداران با هم رقابت کرده و هر یک قیمتی بیشتر از آنچه که ابتدا به بایع عرضه شده عرضه می‌نمایند. ثمن آخرین قیمتی است که عرضه شده و پس از آن قیمتی عرضه نشود و چون قیمت معینی که از طرف بایع مأخذ و مبدأ شروع مزایده و رقابت است رکن مزایده است و گاهی ممکن است به علت پیدا نشدن طالب همان قیمت مبدأ ثمن محسوب گردد چنانکه در مورد ماده ۳۴ قانون ثبت چنین است.

«در حراج، مبدأ مذکور وجود ندارد و از سایر جهات مانند مزایده است»^۲

حسب القاعده در جلسه حراج (و نیز مزایده) باید ایجاب و قبول واقع شود. تفاوت آن با بیع عاری از حیث تبادل ایجاب و قبول این است که در مزایده و حراج اجرایی ایجاب از سوی اراده ثبت است که به عنوان حاکم ولی ممتنع ایجاب می‌کند و قبول از طرف برنده حراج، بنابراین اگر خریدار قبولی خود را تأخیر اندازد و حضوراً در جلسه حراج اعلام نکند حراج باطل است آراء شماره ۱۶۲ - ۶۵ شورای عالی ثبت) مزایده مهلک است و از تاریخ مزایده مورد مزایده ملک خریدار است و منافع آن تبعاً متعلق به او خواهد شد. حتی در مزایده ماده ۳۴ قانون ثبت از تاریخ مزایده خریدار مالک می‌شود و صدور سند انتقال اجرایی دلیل انتقال ملک از تاریخ سند انتقال اجرایی نیست (رای شماره ۲۳۱ شورای عالی ثبت)^۳

با این توصیف سند وجود استقلالی ندارد؛ طریقت دارد نه موضوعیت؛ اثبات کننده است برای هر ماهیت حقوقی. دو مرحله وجود دارد؛ مرحله ثبوت و مرحله اثبات. مرحله تحقق واقعی ماهیت که مرحله ثبوت است ممکن است مقارن با مرحله اثبات آن باشد یا با آن

۱. دکتر محمدجعفر جعفری لنگرودی، *ترمینولوژی حقوق*، تهران، کتابخانه گنج دانش، چاپ دوم، ۱۳۶۷، ص ۲۱۲ ذیل واژه حراج.

۲. دکتر محمدجعفر جعفری لنگرودی، همان منبع، ص ۶۴۰ ذیل واژه مزایده.

۳. دکتر محمدجعفر جعفری لنگرودی، *دانشنامه حقوقی*، ج اول، تهران، گنج دانش، چاپ ششم، ۱۳۷۶، ص ۲۶۱.

فاصله داشته باشد ولی در هر حال حتی المقدور باید مثبت حالت واقعی آن ماهیت باشد و چون سند رسمی در یک مرجع رسمی و قانونی تنظیم می‌شود باید موضوع آن همان واقعیتی باشد که به وجود آمده است. اگر ماهیت حقوق ایجاد شده «بیع» است سند تنظیمی نیز باید محتویات و مندرجاتش آشکارا دلالت بر آن داشته باشد و در این صورت چگونه می‌توان برای عقد بیع از مفاهیم مطلق انتقال و واگذاری استفاده کرد همین‌طور در مورد عقد صلح و سایر عقود ناقله.

۶- ممکن است گفته شود اطلاق عنوان «انتقال اجرایی» برای همه این «ماهیت‌ها» و ابداع «نمونه واحد» برای آنها از آن روست که یک وجه مشترک دارند و آن «الزامی بودن» آنهاست. این معاملات در نتیجه الزام منعقد می‌شوند و الزاماً نیز برای آنها سند تنظیم می‌شود. محکوم علیه یا راهن چه بخواهند یا نه، انتقال در هر صورت انجام خواهد شد. این وجه مشترک نیز توجیه‌کننده اختراع یک نمونه واحد برای تسجیل رسمی آنها نیست چرا که اگر این وجه مشترک برای ماهیت‌های حقوقی مزبور کافی برای گردهمایی‌شان تحت لوای عنوان خاصی با نام انتقال اجرایی باشد باید بتوان انتقالات غیراجرایی را نیز با نام مطلق «انتقال» شناخت و با همان نام نیز برای آن سند تنظیم نمود چرا که همه آنها نیز یک وجه مشترک دارند و آن اینکه با توافق و همکاری متقابل اراده طرفین بدون هیچگونه الزام و اجباری قانونی منعقد و تسجیل می‌شوند.

۷- به کار رفتن ترکیب «سند انتقال رسمی» یا «سند انتقال» در ماده ۳۴ قانون ثبت و مواد مختلف آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی و... و مواد ۱۴۴ و ۱۴۵ قانون اجرایی احکام مدنی به معنی وضع یک ماهیت حقوقی جدید یا شکل خاصی برای این نوع انتقالات از سوی قانونگذار و واضح آیین‌نامه نیست. قانونگذار و واضح آیین‌نامه ناچار از کاربرد یک لفظ مطلق در این باره بوده است تا شامل تمامی انتقالات از این سنخ باشد کما اینکه در مورد سایر ماهیت‌های حقوقی ناقله، ماهیت‌هایی که بدون هیچ الزامی و در نتیجه توافق اراده‌های طرفین معامله منعقد می‌شود نیز ترکیب «سند انتقال» به کار برده می‌شود و

همانطور که گاهی نیز ترکیب «سند معامله» به کار برده می‌شود، کاربرد این ترکیب هیچگاه باعث نشده است سند خاصی اختراع شود که طرفین آن معامل و متعامل و موضوع آن «مورد معامله» باشد بلکه سند معامله ترکیب مطلق است برای تمامی عقودی که می‌توان به آن «معامله» اطلاق کرد. سند معامله، سندی است که حکایت از وقوع یکی از معاملات داشته باشد؛ خواه سند مزبور رسمی باشد یا عادی.^۱

وقتی می‌خواهیم یک لفظ کلی را بر مصادیق مختلف تخصیص دهیم ناچار از به کار بردن مفهومی هستیم که جامع افراد و مانع اغیار باشد. وضع عبارت انتقال اجرایی از همین رو بوده است تا ترکیبی ابداع شود که بتواند تمامی افراد انتقال اجرایی را در برگیرد یعنی تمامی عقود و معاملاتی که اثر آن «انتقال» است و در نتیجه اجرای حکم یا سندی رسمی انجام یا تسجیل می‌شود بتوانند تحت لوای آن قرار گیرند. بنابراین کاربرد ترکیب «سند انتقال» یا «سند انتقال اجرایی» در قانون و آیین‌نامه نیز توجیه کننده فرم‌ها و نمونه‌های تهیه شده برای انتقالات اجرایی نیست.

۸- اگر تمامی عقود ناقله که در نتیجه اجرای حکم دادگاه یا دستور اجرایی ثبت و اجرائیات دارایی و تأمین اجتماعی منعقد یا تسجیل می‌شود باید «انتقال اجرایی» نامیده شوند سایر عقود مانند اجاره و مزارعه، مساقات و... که در جهت اجرای حکم دادگاه منعقد یا تسجیل می‌شود چه باید نامیده شوند سندی که تسجیل کننده چنین عقود است نامش چیست؟ می‌دانیم که هر یک از عقود می‌تواند به طور عادی در نتیجه همکاری متقابل اراده طرفین منعقد شود و اگر ذینفع آن بعداً بخواهد با توسل به مرجع قضایی درصدد تسجیل رسمی آن برآید و یا یکی از طرفین به طور عادی یا رسمی متعهد به تشکیل هر یک از عقود اعم از ناقل یا غیرناقل شود و بعد از انجام تعهد خود امتناع کند و متعهدله از طریق مرجع قضایی او را وادار به انجام تعهد خود کند و در صورت استتکاف نماینده دادگاه

۱. دکتر محمدجعفر جعفری لنگرودی، *مبسوط در ترمینولوژی حقوق*، ج ۳، انتشارات گنج دانش، چاپ دوم، ۱۳۸۱، ص ۲۲۰۵، ذیل واژه معامله - ۱ ماده ۷ قانون روابط موجر و مستأجر: ۱۳۵۶.

به عنوان الحاکم ولی الممتنع عقد مورد تعهد را منعقد و سند مربوط به آن را امضاء کند نام این عقد که انشای آن توسط نماینده دادگاه انجام می‌گیرد چه خواهد بود. آیا عقد مزارعه‌ای یا مساقاتی یا اجاره‌ای؟ در نتیجه اجرای حکم مرجع قضایی تسجیل یا منعقد و سپس تسجیل شود باید به دنبال تعیین نامه مخصوص برای آن باشیم و به صرف این که قصد انشاء آن عقد از سوی نماینده دادگاه ابراز می‌شود یا نماینده دادگاه سند ثبت شده را امضاء می‌کند ماهیت حقوقی آن نیز تغییر می‌یابد. بدیهی است که هیچ کس پاسخ این سؤال را مثبت نمی‌داند.

به عنوان مثال وقتی در مورد اجاره‌نامه‌های منقضی شده مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ قرار است اجاره نامه تجدید شود و موجر حاضر به امضای اجاره‌نامه نشود و نماینده دادگاه اجاره‌نامه را از طرف او امضاء کند^۱ نام این عقد چیست؟ و سندی که برای تسجیل آن تنظیم و ثبت خواهد شد چه نامیده می‌شود؟ باید گفت که امضاء اجاره‌نامه از سوی نماینده دادگاه هیچ تأثیری در ماهیت حقوقی اجاره نمی‌تواند داشته باشد در اینجا نیز اجاره همان تملیک منفعت به عوض معلوم است لیکن انشاء عقد و یا امضاء سند و ثبت دفتر از سوی نماینده دادگاه به عنوان ولی ممتنع انجام می‌شود و برای اینکه این نوع اجاره‌نامه از اجاره‌نامه‌هایی که طرفین با طیب خاطر و بدون الزام مرجع قضایی منعقد و تسجیل می‌کنند تشخیص داده شود می‌توان آن را «اجاره‌نامه اجرائی» نامید.

۱. در مواردی که بین موجر و کسی که ملک را به عنوان مستأجر در تصرف دارد اجاره‌نامه تنظیم شده یا اگر تنظیم شده مدت آن منقضی گشته و طرفین راجع به تنظیم اجاره‌نامه یا تعیین اجاره‌بها و شرایط آن اختلاف داشته باشند هر یک می‌تواند برای تعیین اجاره‌بها «در مواردی که اجاره‌نامه در بین نباشد» و تنظیم اجاره نامه به دادگاه مراجعه کند دادگاه نیز این اجاره‌بها را از تاریخ تقدیم و دادخواست تعیین می‌کند ولی این امر مانع صدور حکم نسبت به اجرت‌المثل زمان قبل از تقدیم دادخواست و خسارت تأخیر تأدیه آن نخواهد بود. ماده ۹ قانون مزبور نیز مقرر می‌دارد: از تاریخ ابلاغ حکم قطعی طرفین مکلفند ظرف یکماه به ترتیب مقرر در حکم، اجاره‌نامه تنظیم کنند. هرگاه در این مدت اجاره‌نامه تنظیم نشود به تقاضای یکی از طرفین دادگاه رونوشت حکم را جهت تنظیم اجاره‌نامه به دفتر اسناد رسمی ابلاغ و به طرفین اخطار می‌کند که در روز و ساعت معین برای امضاء اجاره‌نامه از دفترخانه حاضر شوند. هرگاه موجر حاضر به امضای اجاره‌نامه نشود نماینده دادگاه اجاره‌نامه را به مدت یکسال از طرف او امضاء خواهد کرد.

نتیجه:

استفاده از فرم و نمونه یکسان با نام «انتقال اجرایی» برای تمامی ماهیت‌های حقوقی که در نتیجه اجرای حکم دادگاه یا آراء مراجع حل اختلاف مالیاتی و هیئت‌های تشخیص مطالبات تأمین اجتماعی و اجرای اسناد و آراء برخی از کمیسیون‌ها و مراجع حل اختلاف اداری مانند کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری‌ها تسجیل یا منعقد و سپس تسجیل رسمی می‌شوند و جاهت قانونی ندارد. انشاء عقد یا امضاء سند و ثبت از سوی نماینده دادگاه یا اداره ثبت یا اجرای ثبت تأثیری در ماهیت عقد انعقادی ندارد؛ بنابراین همانطور که سند تسجیل کننده ماهیت‌های حقوقی غیراجرایی که سند بیع یا سند صلح یا سند اجاره یا سند مزارعه و... نامیده می‌شود، اگر عقود مزبور به طریق اجرایی منعقد یا تسجیل شوند باید آنها را سند بیع اجرایی، سند صلح اجرایی، سند اجاره اجرایی، سند مزارعه اجرایی و... نام نهاد و الفاظ و عباراتی را در تسجیل آنها به کار گرفت که به طور روشن و آشکار نمایاننده ماهیت عقد انعقادی باشد و از استفاده از عنوان مطلق «انتقال اجرایی» پرهیز کرد.