

10.22106/RLR.2021.525323.1027: شناسه دیجیتال (DOI)

مقاله پژوهشی، دوره اول، شماره اول، پاییز و زمستان ۱۴۰۰، صفحات ۷۵ الی ۹۰

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۱/۲۳ - تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۴/۰۲



## اصل استمرار اجرا در آیین اجرای ثبتی

علی اکبر فرحزادی\*، سید رسول میرنژاد بروجنی\*\*

### چکیده

نظام حاکم بر آیین اجرای ثبت را باید از پرکاربردترین روش‌های اجرای رأی مدنی پس از قانون اجرای احکام مدنی به شمار آورد. شیوه‌ای که به جهت مزیت و نوآوری‌های خود اثر جدی بر اجرای موثر و کارایی رأی مدنی نهاده است. بدین‌سان، مطلوب کاربر این است که تا آن‌جا که می‌شود از آیین اجرایی استفاده کند. بر این بنیاد، لازم است ساز و کارهای برگزیده شود که براساس آن سهولت دسترسی و استفاده از آیین اجرایی فراهم شود. در این راستا، اصل استمرار اجرا در این مقاله که براساس ظرفیت‌های نظام اجرایی ثبت کشف شده است، پیشنهاد می‌شود. رویکردی که باید به عنوان یکی از اصول راهبردی حاکم بر نظام اجرای ثبتی پذیرفته شود و نظم حقوقی طرفین عملیات اجرایی با هم و نیز در مقابل نهاد اجرای ثبت بر طبق این دیدگاه ساماندهی شود. بر مبنای این اصل، نظام اجرا و قوانین آن باید به نحوی تفسیر شوند که اخذ موضوع اجراییه به سهولت و در کمترین زمان حاصل شود. با این حال پیچیدگی‌های نظام اجرای ثبتی که از عواملی مانند نقص قوانین و موانع ایجاد شده توسط متعهد نشئت می‌گیرد، اجرای موثر را در بسیاری از موارد و نه همیشه با خلل روبه‌رو می‌کند. در اجرای این اصل، نظام اجرا باید با رفع ایرادات و نواقص قابل ترمیم، فرآیند اجرای رأی (توقیف، ارزیابی، حفاظت، فروش و تحویل) را به نحوی تفسیر کند که مانع از تعطیلی و توقف اجرای آیین ثبتی شود.

**واژگان کلیدی:** آیین اجرای ثبتی، یکسان‌سازی آیین اجرایی، اصول راهبردی حاکم بر اجرا، نظام

خاص اجرای رأی مدنی

---

\* دانشیار حقوق اسلامی دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری، تهران، ایران.

aliakbar.farahzadi@yahoo.com

\*\* دکتری حقوق خصوصی دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری، تهران، ایران. (نویسنده مسئول)

rasoul.mirnejad@gmail.com

## مقدمه

بدون تردید، آرمان اصلی در نظام اجرای رأی مدنی این است که فرآیند اجرا به صورت یکپارچه پیگیری شود. بدین معنا که صرف نظر از منبع اجرای رأی مدنی شیوه‌ای یکسان در اجرای آن برگزیده شود. رویکردی که موجب می‌شود حقوق طرفین اجرا بر اساس یک منشور واحد و بنیادین مستقر و تحلیل شود. بر این بنیاد، امروزه اصل یکسان‌سازی آیین‌های اجرایی در نظام‌های حقوقی به عنوان اصلی راهبردی پذیرفته شده است. برای نمونه، به موجب ماده ال ۱۱۱-۳ قانون اجرای مدنی فرانسه این یکسان‌سازی مورد توجه قرار گرفته است (محسنی، ۱۳۹۴: ۱۲۸). بنابراین بایسته است که این اصل بنیادین در نظام اجرای رأی مدنی نیز از سوی قانون‌گذار پذیرفته شود و در اصلاح قوانین مورد توجه قرار گیرد. اگر چه، ایده یکسان‌سازی آیین‌های اجرایی در هنگامه فعلی با توجه به ایجاد مزیت‌های متفاوت در نظام‌های اجرایی همچون امکان بازداشت مدنی و هزینه‌هایی اجرایی در کنار تشویق و حتی اجبار بر استفاده از نظام اجرایی خاص در برخی از موضوعات حقوقی (همانند آن چه که در خصوص دعاوی مربوط به مطالبه مهریه شاهد هستیم) و نیز سپردن امر اجرا به ذی‌نفع در برخی از نظام‌های اجرایی (همانند آن چه در نظام مالیاتی و تأمین اجتماعی مشاهده می‌کنیم) در حد آرمانی است که امید دستیابی به آن بس سخت و دور از انتظار می‌نماید.

به هر روی، آن چه در حال حاضر در خصوص نظام اجرای رأی مدنی مورد توجه قرار می‌گیرد تمییز بین نظام عمومی و اختصاصی اجرای رأی مدنی می‌باشد. توضیح این که مورد اول یعنی قواعد عمومی اجرای رأی مدنی، تمامی آرای را که می‌بایست به موجب قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶ به اجرا در آید را در بر می‌گیرد. قانونی که بخش گسترده‌ای از آرای مدنی را تابع خود می‌بیند و درباره آن گفتگوهای فراوانی شده است (شمس، ۱۳۹۹: ۸؛ خدابخشی، ۱۳۹۴: ۱۰؛ مهاجری، ۱۳۸۳: ۱۸).

اما، در کنار نظام عمومی اجرای رأی مدنی باید از نظام اختصاصی اجرا نیز یاد کرد. شیوه‌ای اختصاصی که از سوی قانون‌گذار در باره برخی نهادها پیش‌بینی شده است. بر این بنیاد، اجرا و سازماندهی کردن رأی مدنی در این نهادها باید از این مجاری خاص حرکت کند. پس، بدیهی است که شناخت و کشف اصول بنیادین حاکم بر این قواعد خاص اجرای رأی مدنی امری بایسته و ضروری خواهد بود.

بر این بنیاد، قانون‌گذار در نظام ثبتی، مالیاتی و تأمین اجتماعی دست به تصویب این قواعد زده است. بدین سان، روابط بین طرفین و کاربران این نهادها بر اساس شیوه اجرای اختصاصی تنظیم می‌شود. البته باید بر این نکته نیز تأکید داشت که اختصاصی بودن شیوه اجرا در این نظام‌های اختصاصی آن‌ها را یکسره از توجه به نظام عمومی اجرایی نیاز نمی‌کند. با این حال، آن چه در این مقاله محور گفت و گو قرار

می‌گیرد، نظام اجرای ثبت و آیین اجرای آن است. شیوه‌ای که به موجب مقررات نسبتاً مفصلی نقشه راه آرایه که باید بر اساس این نظام اختصاصی به اجرا نهاده شود مشخص کرده است. از سوی دیگر، عقلاً و منطقاً نمی‌توان پذیرفت که نوشتن آیین اجرایی پیش‌گفته بدون اصول راهبردی حاکم بر آن باشد. امری که نپذیرفتن آن جسمی بدون روح را پدید می‌آورد و از حکیم بودن مقنن به دور است. پس، باید در جست و جوی این اصول باشیم؛ اصولی که شاید آن چنان که در قوانین آیین دادرسی مدنی پیشرفته همچون حقوق فرانسه آمده است، سرفصل مشخصی ندارند ولی باید آن‌ها را از روح حاکم بر این آیین اجرایی کشف، شناسایی و در نهایت سازماندهی کنیم (شمس، ۱۳۹۹: ۸، شایگان، ۱۳۹۵: ۲۴).

به نظر می‌رسد، یکی از این اصول راهبردی، اصل استمرار اجرا است. بر طبق این اصل لازم است رویکردی به کار گرفته شود که عملیات اجرای ثبت تا زمان وصول موضوع اجراییه استمرار یابد. به بیان دیگر، متولیان عملیات اجرای ثبت باید در پی آن باشند که پس از صدور اجراییه که مطابق آیین اجرایی با در خواست ذی‌نفع شروع می‌شود، فرآیند عملیات اجرایی از توقیف تا فروش و تحویل موضوع اجراییه به گونه‌ای رهیافت شود که تعطیلی در آن ممکن نباشد مگر به حکم قانون یا بر اساس تصمیم دادگاه.

بر این بنیاد، این نقص در نپذیرفتن شکلی و نه ماهوی را باید در اصلاحات بعدی آیین اجرایی مورد توجه قرار داد. امری که یکی از اصول بنیادین حاکم بر اجرای رأی مدنی به شمار می‌آید و در نظام عمومی اجرای رأی مدنی به موجب ماده ۲۴ قانون اجرای احکام مدنی پذیرفته است و مرسوم است که در پژوهش‌های مربوط به حقوق اجرای رأی مدنی همواره از آن یاد می‌کنند (نهرینی، ۱۳۹۳: ۸۹؛ شمس، ۱۳۹۹: ۱۲؛ خدابخشی، ۱۳۹۳: ۶۴؛ امینی و نیکویان، ۱۳۹۷: ۱۳). البته، این نقص آن‌گونه در بالا گفته شد، شکلی است و در روح این آیین اجرای این اصل بنیادین را می‌توان مشاهده کرد.

به هر روی، آن‌چه در این مقاله مورد پژوهش قرار می‌گیرد، شناخت، کشف و سازماندهی این اصل در آیین اجرای ثبت خواهد بود. بر این بنیاد، پرسش اساسی که در پی یافتن پاسخ آن بر خواهیم آمد شیوه و روش قانون‌گذار در پذیرفتن غیر مستقیم این اصل بنیادین است. افزون بر آن، این که این ایده از کجا و از چه مبنایی کشف می‌شود و اثری بر جای می‌نهد نیز در جای خود بررسی شده است.

## ۱. مفاهیم مرتبط با اصل استمرار در نظام اجرای ثبتی

### ۱-۱. اصل

پرسش نخست در تبیین اصل استمرار در آیین اجرای ثبت این است که منظور از «اصل» چیست؟ در پاسخ باید توجه داشت که واژه اصل در معانی مختلفی از جمله بنیاد و پایه (انوری، ۱۳۸۴: ۱۲۱۳) و

قاعده (انصاری، طاهری و استوار سنگری، ۱۳۸۴:۳۱۳) به کار رفته است. استاد لنگرودی نیز در اثر گرانسنگ خود نیز نه معنا برای آن در نظر گرفته است (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸:۱۵۹۲).

با این حال، تفسیر برگزیده شده از «اصل» در این پژوهش به معنای لغوی آن نزدیک است. بر این بنیاد، منظور، قاعده‌ای کلی است که بر روح نظام اجرای ثبتی حاکم است و بر اساس آن سعی می‌شود در هنگام مواجه شدن با نقص‌هایی که در حین اجرا پیش می‌آید به آن رجوع شود. بنیانی که این توانمندی را به نهاد اجرای ثبت می‌دهد که این ایده را به شیوه‌ای روشمند و در عین حال قانونی در نظام اجرای ثبت صرف نظر از موضوع و اشخاص مرتبط با پرونده اجرایی نهادینه کند. بدین‌سان، لازم است هم‌گام‌های این آیین اجرا (توقیف، ارزیابی، حفاظت، فروش و تحویل) و هم ساماندهی نقش طرفین اجرا در برابر هم و نیز در مقابل نهاد اجرای ثبت (واحد اجرای ثبت) بر اساس این دیدگاه تفسیر شود.

این رویکرد اگر چه شبیه مفهوم اصول حقوقی که توسط دکترین حقوقی تثبیت شده است، نیست ولی تقریباً به آن نزدیک است. اصولی که در واقع روح قانون محسوب می‌شوند و بر کل نظام حقوقی حاکمیت دارند (شایگان، ۱۳۹۵:۳۸) و از مواد پراکنده و گاهاً متعارض قانون کشف می‌شوند تا بر اساس آن به شیوه‌ای قانون‌مند راه حلی جهت مسئله حقوقی شناسایی شود. البته در این راه باید از نقش هدایت‌کننده دکترین و رویه قضایی نیز یاد کرد. فی الواقع، رویه قضایی به عنوان مفسر قانون، این اصول را از مواد قانونی کشف و به آن‌ها حیات و اسقرار حقوقی می‌دهد (صادقی، ۱۳۸۴:۲۴؛ جعفری تبار، ۱۳۹۳:۱۹۸).

## ۲-۱. استمرار اجرا

استمرار در لغت به معنی اتصال و پیوستگی آمده است (معین، ۱۳۶۰:۲۳۴۵). آن چه از مفهوم حقوقی آن نیز فهمیده می‌شود آن‌چنان از معنی لغوی آن دور نیست. بدین‌سان، استمرار یعنی این‌که پیوستگی و ارتباط در اجرای رأی یا تصمیم حفظ شود. به بیان دیگر، بازه زمانی اجرا در نظام ثبتی که از صدور اجراییه تا ختم عملیات اجرایی که بسته به مورد می‌تواند با تحویل مال یا تنظیم سند رسمی انتقال روی دهد، می‌بایست به صورت یکسره ادامه یابد.

افزون بر آن، منظور از «اجرا» در آیین اجرای ثبتی، گام‌هایی است که در بازه زمانی بالا گفته استقرار می‌یابد و شامل توقیف، ارزیابی، حفاظت، فروش و تحویل خواهد شد. بر این بنیاد، استمرار اجرا در آیین اجرای ثبتی به معنای آن است که این گام‌ها پی در پی تا زمان وصول موضوع اجراییه در حق متعهده بدون تعطیلی برداشته شود.

### ۳-۱. آیین اجرای ثبتی

همانگونه که در مقدمه گفته شد، در برهه زمانی حاضر و در نبود شیوه‌ای یکپارچه در آیین اجرای آرای مدنی باید از بررسی هم زمان چند آیین اجرایی در نظام حقوقی یاد کنیم. بر این بنیاد، مرسوم است که بین نظام عمومی و اختصاصی اجرای رأی مدنی فرق گذاشته می‌شود. توضیح این‌که بنیان نظام عمومی اجرای رأی مدنی بر اساس قانون اجرای احکام مدنی استوار است. با این وجود، مصوباتی همچون قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی نیز در راستای تکمیل این نوشته وضع شده است. آیینی که درباره آن گفت و گوهای بسیاری شده است. در جهت عکس، آیین اجرای ثبتی، مالیاتی و تأمین اجتماعی هم زمان تحت عنوان نظام اختصاصی آیین اجرا نام‌گذاری شده است. به هر روی، آن چه در این مقاله در پی بررسی آن هستیم، آیین اجرای ثبتی خواهد بود. مفهومی که با توجه به مراتب بالا گفته، جزئی از آیین اختصاصی اجرای رأی مدنی به شمار می‌آید. این نظام در مقایسه با سایر نظام‌های اختصاصی اجرا هم در کاربرد و هم در شیوه نگارش برتری محسوسی دارد. توضیح این‌که مبنای این نظام اجرایی قانون آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷ با اصلاحات سال ۱۳۹۸ می‌باشد. این شیوه اجرا پس از نظام عمومی اجرا متداول‌ترین روش اجرای رأی مدنی در نظام حقوقی ایران به شمار می‌رود.

### ۲. اصل استمرار اجرا و اصول راهبردی حاکم بر آیین اجرای ثبتی

نخستین گام در شناسایی و کشف اصل استمرار آیین اجرایی این پرسش را مطرح می‌کند که چگونه در نظام اجرایی ثبت می‌توان از اصول راهبردی یا اداره کننده یاد کرد. آیا این دیدگاه که در حقوق دادرسی مدنی تثبیت شده و حتی در قالب قوانین نیز تجلی یافته است (برای نمونه مواد ۱ الی ۲۴ قانون آیین دادرسی مدنی فرانسه) و تقریباً همه بر ضرورت شناسایی و کشف آن در حقوق داخلی و هم‌زمان اجرای آن اتفاق نظر دارند (پدیده‌ای که در قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ به کار گرفته شده است). سپس و در گام بعدی ارتباط اصل استمرار اجرا در آیین ثبتی با مفهوم اصول راهبردی حاکم بر نظام ثبتی در پی خواهد آمد.

### ۲-۱. در جستجوی اصول راهبردی حاکم بر اجرای آیین اجرای ثبتی

امروزه تمایل عمومی در حقوق دادرسی این است که نمی‌توان بدون شناخت، کشف و ساماندهی اصول راهبردی حاکم بر آن سخن از نگرشی شگرف بر دادرسی گفت. به گونه‌ای که دادرسی بدون این اصول را جسمی بدون روح تصور می‌کنند (کادیه و لوتیک، ۱۳۹۵: ۵۴).

افزون بر آن، توجه و پذیرفتن این نکته که دادرسی بدون شناخت اصول راهبردی توهمی از آن باقی نمی‌گذارد، زمینه‌ساز این اندیشه شده است که آیا می‌توان رد پایی از این اصول در بخش‌های همبسته با حقوق دادرسی مدنی همچون حقوق حاکم بر اجرای رأی مدنی یافت؟ به بیان دیگر، آیا می‌توان به شیوه‌ای روشمند از تثبیت و پذیرش این اصول در آیین‌های اجرایی سخن گفت؟

با نگاه به آن‌چه در نوشته‌های حقوقی به دست می‌آید، پاسخ به این پرسش مثبت است. بدین‌سان، اگرچه همه بر این نظر اتفاق دارند که قانون‌گذار به صورت قانون‌مند این اصول را همانند آن‌چه در حقوق فرانسه یا قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ از سایر بخش‌ها متمایز نکرده است ولی در عین حال پذیرفته‌اند که بن‌مایه تدوین این قوانین بر اصولی استوار است که باید آن‌ها را اصول راهبردی بخش اجرای رأی مدنی دانست. اصولی که باید به عنوان منشور حقوق حاکم بر اجرای رأی بررسی گردد (خدابخشی، ۱۳۹۳: ۶۰؛ شمس، ۱۳۹۹: ۸؛ امینی، نیکویان، ۱۳۹۷: ۲۴؛ نهرینی، ۱۳۹۳: ۱۲). بر این بنیاد، اصولی همچون اصل حاکمیت اراده محکوم‌له، اصل تعادل در اجرا، اصل ممنوعیت در اجرا و اصل فوری بودن اجرا و ... پیشنهاد شده است.

به هر روی، پرسش بعدی این است که چگونه می‌توان از وجود اصول راهبردی در نظام اجرای ثبتی یاد کرد. امری که درباره آن کمتر گفت و گو شده است. به بیان دیگر، آیا همان‌گونه که در نظام عمومی اجرای رأی مدنی از پذیرش این اصول دفاع شده است می‌توان این‌گونه نظر داد که مقنن در نظام اجرای ثبت نیز به این رویکرد تمایل داشته است.

به نظر می‌رسد که می‌توان از الگویی که در نظام عمومی اجرای رأی مدنی ارائه شده است، الهام گرفت. توضیح این‌که منطقی و عقلاً نمی‌توان انتظار داشت که نظام اجرای ثبتی بدون این اصول راهبردی تدوین شده باشد. اصولی که در حکم نقشه راه آیین اجرای ثبتی به شمار می‌آید و با ایجاد ساز و کاری مناسب فرآیند اجرا را در این چارچوب نهادینه می‌کند.

واقعیت این است که با دقت در مواد قانونی که در آیین اجرای ثبتی گردآوری شده است می‌توان به این اصول راهبردی دست یافت. اصولی همچون، اصل استمرار نظام اجرایی (ماده ۸۹ و ۱۴۳ آیین‌نامه)، اصل تسری نیافتن اجرا به حقوق شخص ثالث، (ماده ۹۶ آیین‌نامه) اصل کامل بودن اجرای ثبتی (ماده ۱۴۰ و ۱۵۵ آیین‌نامه) و اصل عدولی بودن آیین اجرایی (ماده ۱۶۹ آیین‌نامه) از مهم‌ترین آن به شمار می‌آید. بنیان‌هایی که در برخی از موارد از پیشینه عمومی خود نیز سبقت گرفته است و به جهت نوآوری‌ای که دارد مزیت قابل توجهی برای کاربران این آیین اجرایی فراهم می‌کند.

## ۲-۲. اصل استمرار آیین اجرای ثبتی جزئی از اصول راهبردی حاکم بر اجرای ثبت

پس از تحلیل مفهوم اصول راهبردی حاکم بر آیین ثبتی، پرسش بعدی این است که آیا اصل

استمرار اجرا در نظام ثبتی را از لحاظ جایگاه می‌توان جزئی از این اصول قلمداد کنیم؟ پاسخ به این پرسش هم از جنبه نظری و هم از جنبه کاربردی دارای اهمیت است. از جهت نظری تحلیل و شناسایی این اصل به عنوان یکی از اصول راهبردی حاکم بر اجرای آیین ثبتی موجب خواهد شد که در تحلیل متون قانونی حوزه اجرای ثبت این اصل مدنظر قرار گرفته شود و مبانی استدلال و تحلیل در دکتترین حقوقی بر اساس این اصل استوار شود. بنابراین در تألیف و تدوین آموزه‌های مربوط به نظام حاکم بر اجرای ثبت این اصل مورد اشاره قرار می‌گیرد و نقش هدایت‌کننده‌ای برای رویه قضایی و کاربران آن خواهد داشت.

از جنبه کاربردی نیز تحلیل این اصل به عنوان یکی از اصول راهبردی حاکم بر اجرای آیین ثبتی موجب خواهد شد که در صورت بروز اشکالات عملی در روند اجرا، نهاد اجرای ثبت بر اساس این اصل در پی آن باشد که در موارد سکوت، ابهام یا تعارض آیین اجرای ثبتی، تفسیر یا تحلیلی را برگزیند که مسیر اجرای رأی پیگیری شود و بنابراین اصل بر این باشد که با اصلاح و ترمیم فرآیند و اقدامات صورت گرفته حقوق طرفین پرونده اجرایی تأمین شود و لذا ابطال و نادیده انگاشتن اقدامات صورت گرفته در مرحله اجرا به ندرت روی دهد.

با این حال و پس از مقدمات پیش‌گفته، به نظر می‌رسد که اصل استمرار آیین اجرای ثبتی را باید جزئی از اصول راهبردی حاکم بر این نهاد دانست. این دیدگاه موجب خواهد شد که مبنای ذهنی و تحلیلی نهاد اجرای ثبتی، استمرار آن تا پایان عملیات اجرایی باشد.

### ۳. مفهوم اصل استمرار آیین اجرای ثبتی

مطلوب نهایی در فرآیند اجرای رأی این است که عملیات اجرایی در کمترین زمان و بدون برخورد با مانعی که موجب تعطیلی موقت یا حتی دایمی آن شود ادامه یابد. با این حال همیشه وضع به این منوال پیش نمی‌رود و پیش آمدن رخدادهایی در فرآیند اجرای رأی به طور عام و در آیین اجرای ثبتی به طور خاص که حرکت آن را با کندی مواجه می‌کند. امری که ریشه در عوامل متفاوتی از جمله ضعف قوانین اجرایی و یا دخالت اشخاص ثالث در آیین اجرا ناشی شود. بر این بنیاد، بایسته است که به سمت رویکردی توجه داشت که براساس آن سعی شود این رخدادهای به نحوی مدیریت شوند که کمترین آسیب به آیین اجرایی را وارد کنند. پس، بدیهی است که وجود نقشه راهی که سرانجام آن سهولت در این هدف باشد ضروری به نظر می‌رسد.

به نظر می‌رسد این ساز و کار همان پذیرفتن اصل استمرار در آیین اجرایی باشد. دیدگاهی که به صراحت در نظام عمومی اجرای رأی و به موجب ماده ۲۴ قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶

پیش‌بینی شده است. اما در آیین اجرای ثبتی این صراحت بنا به دلایلی که معلوم نیست نیامده است ولی به صورت غیر مستقیم و با توجه به مواد آیین ثبتی قابل کشف و سازماندهی است. به هر روی، استمرار آیین اجرای ثبتی بر این گفتمان استوار است که نهاد اجرای ثبت مکلف است پس از درخواست ذی‌نفع و صدور اجراییه که تشریفات آن برطبق مواد ۴ و ۵ آیین‌نامه اجرای ثبت انجام می‌گیرد، عملیات اجرایی را تا حاصل شدن یکی از موجبات پایان یافتن این آیین اجرایی که بر اساس ماده ۱۵۴ آیین‌نامه پیش‌گفته بسته مورد با رضایت ذی‌نفع یا تحویل مال منقول یا تنظیم و انتقال سند اجرایی در مال غیر منقول محقق می‌شود به صورت مستمر ادامه دهد و در این راه ابهامات و رخدادهایی همچون دخالت اشخاص ثالث را به نحوی و البته بر بنیان ظرفیت‌هایی که در آیین اجرایی پیش‌بینی شده است، تفسیر کند که مانعی موقتی یا دائمی در این راه ایجاد نشود.

بدین‌سان، بطلان عملیات و فرآیندهای صورت گرفته در روند اجرای ثبتی باید به صورت مضیق و در حداقلی‌ترین موارد تفسیر شود و از این جهت موانع و ابهامات صورت گرفته در روند اجرا با ظرفیت‌های موجود در قانون آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی باید به گونه‌ای حل شود که اقدامات صورت گرفته نادیده گرفته نشود. این رویکرد را در سراسر قانون از صدر تا انتها در باب نظارت رئیس اداره ثبت در دستور تجدید عملیات اجرایی چون ارزیابی، آگهی مزایده و اصلاح آن، انتقال سند، الغای توقیف اموال متعلق به ثالث (ماده ۶۳ آیین‌نامه اجرای ثبت)، تأیید و تصحیح مزایده و... که همگی دلالت بر عدولی بودن تصمیمات و به عبارت دیگر دستوری بودن آن است، می‌توان مشاهده کرد.

#### ۴. اصول بالادستی اصل استمرار آیین اجرای ثبتی

گفته شد که اصل استمرار آیین اجرای ثبتی، یکی از اصول راهبردی حاکم بر نظام اجرای ثبت محسوب می‌شود. با این حال، بررسی این اصل در ارتباط با اصول راهبردی دوجانبه است. توضیح این‌که از یک سو، این اصل از اصولی بالا دستی متأثر می‌شود و به عبارت دیگر توجه به نتایج این اصول است که ما را به سمت تحلیل اصل استمرار اجرای آیین ثبتی هدایت می‌کند. از سویی دیگر، این اصل و توجه به آثار آن منشأ برخی از اصول راهبردی دیگر در نظام اجرای ثبتی می‌باشد.

#### ۴-۱. اصل برتری ذی‌نفع در نظام اجرای ثبتی

یکی از اصول راهبردی حاکم بر اجرای نظام ثبتی، اصل برتری ذی‌نفع در روند اجرای آیین ثبتی است. به عبارت دیگر، ذی‌نفع در پی آن است که از امتیازی که آیین اجرای ثبتی در اختیار او قرار داده و به موجب آن بدون مراجعه به نهاد دادگستری امکان دستیابی به آن چه در اجراییه آمده است را داشته



باشد به بهترین نحو استفاده کند. از این رو عقلاً و منطقاً می‌توان انتظار داشت که نهاد اجرای ثبت در راستای توجه به این اصل به گونه‌ای فرآیند آیین اجرای ثبتی را مدیریت و راهبری کند که این مزیت قابل توجه باشد.

براین بنیاد، باید اعلام داشت که کشف و اعمال اصل استمرار آیین اجرای ثبتی در راستای شناسایی و حمایت از اصل حاکمیت ذی‌نفع در جریان پرونده اجرایی است. توضیح این‌که به دلالت التزامی یکی از آثار پذیرش این برتری این است که نهاد اجرا با تمام قدرت و توان از آن‌چه که در اجراییه به دست آمده است، پاسداری کند؛ امری که با حرکت مستمر اداره اجرا جهت تحقق رضایت ذی‌نفع یا رساندن محکوم به به او حاصل می‌شود (مواد ۱۳۶، ۸۹، ۲۷، ۲۵ و تبصره ماده ۱۴۰ آیین‌نامه)

#### ۴-۲. اصل احترام به عملیات نهاد اجرای ثبت

بی‌شک روند اجرای آیین ثبتی از مظاهر اعمال حاکمیت دولت به معنای عام محسوب می‌شود. مباحثی چون اجرای اجباری و قهری و در نتیجه الزام ممتنع به اجرای موضوع اجراییه ثبتی نیز گواهی بر این استدلال و دخالت نهاد عمومی در اجراست (ماده ۲۱ آیین‌نامه).

بر این بنیاد، روند اجرای ثبتی یکی از مظاهر دخالت نهاد رسمی می‌باشد که توسط مأمورین رسمی و در حدود صلاحیت آنان صورت می‌گیرد. این دخالت و نظارت اجباری یکی از عوامل موثر در رعایت اصل تعادل در اجرای آیین ثبتی در خصوص حفظ حقوق ذی‌نفع و متعهد و از سویی دیگر، ایجاد اطمینان در قانونی و الزام‌آور بودن آن و در نتیجه جلوگیری از احقاق شخصی حق را در پی خواهد داشت.

به هر روی، اجرای اصل استمرار آیین اجرای ثبتی از آثار توجه به محترم شمردن اقدامات نهاد اجرایی در روند اجرای موضوع اجراییه وفق آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی است. لذا تفاسیری که در خصوص ابهامات ایجاد شده در روند اجرای نظام ثبتی تحقق می‌یابد، باید با ملاحظه این اصل انجام گیرد. بدین‌سان، یکی از مظاهر توجه به این اصل این است که اقدامات اجرایی نسبت به اشخاص ثالث نیز نافذ بوده و از این جهت اجرای آیین ثبتی صرفاً به جهت تعارض ظاهری با حقوق اشخاص ثالث با مانع مواجه نشود. توجه به مواد قانون آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی این رویکرد را تأیید می‌کند. به عنوان مثال، وفق ماده ۸۹ آیین‌نامه و نیز ماده ۹۶، تصرف شخصی غیر از متعهد سند در مال (منقول یا غیر منقول) مانع از اجرا نیست و اصل بر اجرای رأی است. همین رویکرد را در ماده ۶۶ در خصوص توقیف اموالی که ثالث ادعای حقی نسبت به آن دارد، نیز ملاحظه می‌شود.

#### ۵. اصول استنباط شده از اصل استمرار اجرا در آیین ثبتی

توجه به اصل پیش‌گفته، آثاری را به همراه خواهد داشت. این اصول نیز جزیی از اصول راهبردی

حاکم بر اجرای ثبتی محسوب می‌شوند. اصولی که اجرای دقیق آن‌ها نقش غیر قابل انکاری در تحقق اجرای موثر نظام ثبتی خواهد داشت.

### ۵-۱. اصل ترمیم آیین اجرای ثبتی

از مهم‌ترین آثار توجه به اصل استمرار آیین اجرای ثبتی، پذیرش اصل ترمیم در آن خواهد بود. برطبق این اصل، نقایص و ابهامات موجود در روند اجرای ثبتی باید به نحوی تفسیر گردد که مانع از اجرای موضوعی که برای آن اجراییه صادر شده است، نشود. بر این بنیاد، اصل ترمیم اجرای ثبتی در پی آن است که تلاش صورت گرفته در انجام اجراییه ثبتی نادیده گرفته نشود. توضیح این‌که در روند اجرای رأی ممکن است موانع و پیچیدگی‌هایی ایجاد شود که تفسیر نادرست از آن منجر به عدم اجرای رأی خواهد شد.

با این حال، ترمیم در مرحله اجرای رأی مدنی، ناظر به دو بخش خواهد بود. در بخش نخست، ترمیم در نواقص و ابهاماتی است که منشأ آن مربوط به مفاد اجراییه است. بخش دوم نیز ناظر به زمانی است که ابهام در روند و فرآیند اجرای آیین ثبتی به معنای اخص خود می‌باشد. یعنی مرحله‌ای که با صدور اجراییه شروع و تا ختم عملیات اجرایی که می‌تواند وصول موضوع سند یا رضایت ذی‌نفع باشد، را در بر می‌گیرد.

با این حال، آن‌چه در محدوده ترمیم در آیین ثبتی قابل گفت و گو خواهد بود مربوط به بخش دوم یعنی رفع ابهامات در نحوه انجام عملیات اجرایی به معنی اخص می‌باشد. توضیح این‌که اصلاح یا ابطال اجراییه و یا به عبارت بهتر دستور اجرا در صلاحیت مرجع صادرکننده اجراییه یا دستور اجرا است و همان‌گونه که پیش از این نیز گفته شده است می‌توان با دعوی به نام ابطال عملیات اجرایی که البته باید ابطال دستور اجرا نام‌گذاری شود، در پی آن بود (خدابخشی، ۱۳۹۳: ۴۵۶). امری که با عملیات اجرایی که بر اساس آن نهاد اجرای ثبت بر اساس تشریفات و آیین اجرایی ویژه در اجرای درخواست ذی‌نفع به دنبال آن خواهد بود متمایز است (برای دیدن دیدگاهی مشابه نگاه کنید به: دریایی، کربلائی زاده، ۱۳۹۹: ۱۰۱؛ جعفری لنگرودی، ۱۳۹۱: ۲۹۲؛ اصغرزاده بناب، ۱۳۹۱: ۳۲۷؛ فتاحی، ۱۳۹۵: ۱۰۱). بنابراین آن‌چه از مفهوم عملیات اجرایی در این مقاله برگزیده شده است اساساً پس از صدور اجراییه آغاز می‌گردد.

به هر روی، در آیین اجرای ثبتی شواهدی وجود دارد که می‌توان قابلیت ترمیم یا تصحیح نواقص را از آن به دست آورد. برای نمونه تجدید ارزیابی مال غیر منقول که یک سال از قطعیت ارزیابی آن گذشته است (تبصره ۲ ماده ۱۰۱ آیین‌نامه)، تصمیم درباره ادعای مستثنیات دین بودن (تبصره ۲ ماده ۶۱ آیین‌نامه)، رفع اشکال و ابهام در صدور اجراییه و ارائه طریق درباره ادامه عملیات اجرایی (تبصره ۱ و ۳ ماده ۵ آیین‌نامه)،

تصمیم و رفع اختلاف درباره ادعای مالکیت ثالث در مال منقول توقیف شده (ماده ۶۳ آیین‌نامه)، تصمیم بر تجدید آگهی مزایده (تبصره ماده ۱۲۵ آیین‌نامه) از این دست موارد هستند.

افزون بر این، اصل کلی در ماده ۱۶۹ آیین‌نامه در باره رفع هرگونه ابهاماتی که در عملیات اجرایی که پس از صدور اجراییه شروع می‌شود (برای نمونه: این‌که پس از ارزیابی مجدد، موضوع به کارشناسی تک نفره ارجاع شود یا اساس نظر قبلی مورد پذیرش قرار گیرد و هیئت کارشناسی درباره آن اظهار نظر کند) نیز تأکید دیگری بر جای نهاده است و می‌توان پذیرفت که امکان استمرار عملیات اجرایی بر اساس ظرفیت‌های نهاده شده در آیین اجرای ثبتی وجود دارد.

### ۲-۵. اصل عدولی بودن آیین اجرای ثبتی

هدف از استمرار نظارت رئیس ثبت بر امر اجرای ثبتی این است که با توجه به طولانی شدن فرآیند اجرا در نظام ثبتی (توقیف، ارزیابی، حفاظت، فروش و تحویل مال یا انتقال سند اجرایی)، امکان رفع موانع و اشکالاتی که در روند اجرای رأی ایجاد می‌شود، وجود داشته باشد. بنابراین از آثار این نظارت مستمر و مستقیم در امر اجرا این است که امکان عدول از دستورات و تصمیم‌هایی که در این حوزه صورت می‌گیرد، برقرار باشد. توضیح این‌که طبع و اقتضای ذاتی اجرای رأی مدنی نیازمند دستورات فوری و کم‌هزینه می‌باشد؛ امری که ملازمه با عدول از دستورات نابه‌جا و صدور دستورات صحیح دارد.

بنابراین، عدولی بودن تصمیم یکی از اصول راهبردی حاکم بر آیین اجرای ثبتی محسوب می‌شود. بر طبق این اصل، نهاد اجرا می‌تواند در هر لحظه از فرآیند مرحله اجرا، دستوری را برخلاف قانون تشخیص داد، آن را نقض یا به عبارت بهتر عدول و نسبت به صدور دستور جدید اقدام کند.

با بررسی قانون آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، به خوبی می‌توان مشاهده کرد که در این قانون اصل بر دستوری بودن موضوعات مربوط به اجرای رأی مدنی است. این امر عدول از دستورات نابه‌جا و تصحیح آن‌ها را تسهیل می‌کند. مواردی چون تصحیح اجراییه و رفع ابهام از آن، صدور دستور ارزیابی جدید و عدول از نظریه سابق، عدول از دستور توقیف مالی که جزء مستثنیات دین است، عدول از دستور توقیف مالی که در تصرف شخص ثالث است، عدول از آگهی مزایده‌ای که برخلاف مقررات قانونی انتشار یافته است و دستور به اصلاح آن، دستور به ابطال عملیات اجرایی و دستور به بازگرداندن اموالی که در جریان عملیات اجرایی توقیف شده است، (ماده ۱۶۹ آیین‌نامه) دستور تنظیم سند به نام برنده مزایده و تحویل آن و ... .

با ملاحظه موارد پیش‌گفته می‌توان این برداشت را تأیید کرد که اصل عدولی بودن از دستورات سابق و صدور دستورات جدید وسیله‌ای موثر جهت اجرای بهینه و سریع نظام ثبتی خواهد بود. توضیح

این که این فرآیند روند اجرای آیین ثبتی را بسیار کم‌هزینه و بدون تشریفات خواهد کرد.

### ۳-۵. اصل کامل بودن آیین اجرای ثبتی

اجرای نظام ثبتی در صورتی موثر و کارا خواهد بود که در کنار سایر شرایط پیش‌گفته، این اطمینان را به ذی‌نفع ارائه دهد که همین فرآیند اجرا برای رسیدن به موضوع اجراییه کافی و کامل است. به عبارت دیگر، این اطمینان از سوی نهاد اجرا به او داده می‌شود که عملیات اجرایی تا وصول یا تحویل موضوع رأی ادامه می‌یابد.

براین بنیاد، در فرضی که موضوع آیین اجرای ثبتی الزام متعهد به پرداخت وجه نقد باشد و در اجرای این رأی، اموال محکوم علیه (مثلاً پلاک ثبتی یا مال منقول متعلق به محکوم‌علیه) توقیف و در نهایت منجر به مزایده این اموال و صدور سند رسمی به نام محکوم‌له یا برنده مزایده شود؛ اصل کامل بودن اجرای ثبتی اقتضا دارد که نهاد اجرا این اموال را به خریدار یا مالک تحویل دهد.

این رویکرد هم در ارتباط با اموال منقول و هم اموال غیر منقول مورد تأیید قانون آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی قرار گرفته است (ماده ۱۳۹ و تبصره ماده ۱۴۰ آیین‌نامه). امری که باید آن را از نوآوری‌های آیین اجرای ثبتی دانست. توضیح این‌که در نظام عمومی اجرای آراء مدنی، تحویل مال منقول بسته به مورد به خریدار یا محکوم‌له پیش‌بینی شده است اما در خصوص اموال غیر منقول صراحتی در نظام عمومی اجرای آراء مدنی ملاحظه نمی‌شود و همین موضوع تشتت آرا و نظرات در دکترین حقوقی و نیز رویه قضایی را به همراه داشته است. بر این بنیاد، برخی با این تحلیل که عملیات اجرایی پس از تنظیم سند رسمی که در اجرای ماده ۱۴۵ قانون اجرای احکام مدنی صورت می‌گیرد، وظیفه نهاد اجرا را پایان یافته می‌دانند و بنابراین برنده مزایده یا محکوم‌له را ارشاد به طرح دعوی خلع ید یا الزام به تحویل مبیع می‌کنند (پژوهشگاه قوه قضاییه، ۱۳۹۶: ۴۶۷).

اما در مقابل، برخی دیگر اعتقاد دارند که در صورت اطلاع متصرف از بازداشت ملک و اطلاع به او امکان تحویل ملک به برنده مزایده و یا محکوم‌له وجود دارد و در غیر این صورت نمی‌توان بدون دعوای صحیح ملک را از متصرف خارج کرد (خدابخشی، ۱۳۹۳: ۳۸۰).

با این حال و از منظر اصل کامل بودن روند اجرای ثبتی باید بر این نظر باشیم که نهاد اجرا مکلف است در جهت موثر کردن اجرای ثبتی، نسبت به تحویل مال اقدام کند. به عبارت دیگر، باید این اطمینان به بستانکار یا شخصی که در فرآیند مزایده مال توقیف شده شرکت می‌کند، داده شود که همین روند اجرا رأی برای رسیدن به مالی که در مزایده خریداری می‌شود، کافی است. تفسیری برخلاف این تحلیل موجب می‌شود که دعوای متعدد دیگری پس از پایان عملیات اجرایی ادامه یابد و به جای حل

مشکل، مشکلات جدیدی برای اشخاصی دیگر نیز ایجاد شود. امری که ملازمه با اطلاع دادرسی، افزایش هزینه‌های اقتصادی دارد و از سویی دیگر و به تعبیر برخی از دکترین حقوقی، موجب می‌شود مطلوبیت اموال مورد مزایده و گرایش داوطلبان خرید به این دسته از اموال به پایین‌ترین حد فرو کاسته شود (شمس، ۱۳۹۹: ۵۸۲).

#### ۵-۴. اصل ضرورت احراز اجرای ثبتی

اهتمام به اصل استمرار آیین اجرای ثبتی، اقتضا دارد که روند اجرای رأی تا به ثمر نشستن نتیجه آن ادامه داشته باشد. البته این فرآیند تا زمانی ادامه می‌یابد که اجرای رأی به معنای حقیقی خودش در عالم اعتباری وجود داشته باشد و هرگاه عملیات اجرایی به واسطه تحقق هدف اجرای آیین ثبتی که همان وصول موضوع اجرائیه است، پایان یافته باشد، اجرای این اصل و توسل به آن متوقف می‌شود. با این حال این موضوع (یعنی تحقق هدف اجرای آیین ثبتی) باید احراز شود و تا زمانی که این نتیجه توسط نهاد اجرای ثبتی احراز نشود، عملیات اجرایی باید ادامه یابد (بند ۴ ماده ۱۴۳ آیین‌نامه).

#### ۶. آثار اجرای اصل استمرار آیین اجرای ثبتی

آثار توجه به اصل استمرار آیین اجرای ثبتی از دو جهت قابل بررسی است. از یک سو، تأثیر غیر قابل انکاری در کاهش فراوانی دعاوی دارد. توضیح اینکه اجرای حداکثری و کامل ثبتی از طرح دعاوی مجدد یا مشابه جلوگیری می‌کند. از سویی دیگر، اجرای این اصل آثاری فراوانی در حقوق طرفین عملیات اجرایی از جمله کاهش هزینه‌های اقتصادی و نیز زمان آن‌ها خواهد داشت.

#### ۶-۱. کاهش فراوانی (حجم) دعاوی

بدون تردید یکی از مهم‌ترین دستاوردهای اجرای اصل استمرار آیین اجرای ثبتی تأثیر آن بر کاهش دعاوی مربوط به روند اجرای نظام ثبتی است (ماده ۱۳۹ و تبصره ماده ۱۴۰ آیین‌نامه). به عبارت دیگر، در صورت اجرای اصل کامل بودن و نیز اصل ترمیم روند اجرای ثبتی، نیازی به طرح دعاوی جدید نخواهد بود. توضیح این‌که بخش عمده‌ای از دعاوی طرح شده در رویه قضایی از روند اجرای آیین ثبتی نشئت می‌گیرد. به عنوان مثال، طرح دعاوی مانند خلع ید یا الزام به تحویل مبیع که از سوی برنده مزایده یا بستانکار مطرح می‌شود، نمونه‌ای از این موارد است.

بنابراین، پذیرش این اصل موجب می‌شود که مشکلات اجرای ثبتی بر دادگاهی که اصولاً در جریان اجرای ثبتی نبوده است، بار نشود. از سویی دیگر، طرح دعاوی مجدد، دخالت اشخاص ثالث مانند برنده مزایده و شریک مال مشاع و ... را در پی خواهد داشت. مباحثی که به پیچیدگی دعاوی و در نتیجه دشواری آن می‌افزاید.

### ۲-۶. کاهش هزینه‌های اقتصادی و نیز زمان اصحاب دعوا

اجرای اصل استمرار آیین اجرای ثبتی از منظر تحلیل اقتصادی حقوق دادرسی مدنی نیز قابل تحلیل است. توضیح این‌که با اجرای این اصل، هم‌زمان از طرح دعاوی جدید که ملازمه با افزایش هزینه‌های اقتصادی مربوط به دعاوی دارد و نیز زمان رسیدن به این دعاوی صرفه‌جویی می‌شود. به بیان دیگر، پذیرش اصل استمرار آیین اجرای ثبتی دلالت بر این دارد که فرآیند اجرای ثبتی جهت وصول موضوع اجراییه کافی است و لذا نیازی به طرح دعاوی همچون الزام به تحویل یا خلع ید و ... ندارد (ماده ۱۴۰ آیین نامه).

### ۳-۶. افزایش اعتماد به دستگاه اجرای ثبتی

پذیرش اصل استمرار آیین اجرای ثبتی از مقدمات رسیدن به اصل بنیادین و قابل ستایش اجرای موثر و کارای رأی مدنی است. موضوعی که ریشه در اسناد بین‌المللی، سند تحول قضایی دارد و از حقوق اساسی شهروندان به شمار می‌آید. از این رو اجرای این اصل، افزایش اعتماد عمومی به فرآیند اجرای رأی توسط نهادهای مربوط به این حوزه را در پی خواهد داشت.

براین بنیاد، توسل به اجرای شخصی رأی در بین شهروندان با اجرای این اصل در کمترین حد خود قرار می‌گیرد. امری که تحقق نظم و عدالت در اجتماع و ارتباط بین طرفین پرونده اجرایی را تضمین می‌کند. رویکردی که در راستای توجه به اصل ۳۴ قانون اساسی در دسترسی به عدالت قابل تحلیل است. به بیان دیگر، تحقق سریع و کامل روند اجرای ثبتی گامی در اجرای این اصل بنیادین خواهد بود و زمینه‌ساز تحقق عدالتی دیگر در حوزه نظام اجرای ثبتی می‌باشد.

### نتیجه

بر اساس آنچه در این مقاله گفته شد، اصل استمرار آیین اجرای ثبتی به عنوان یکی از اصول راهبردی حاکم بر اجرای آیین ثبتی قابل تحلیل است. بر اساس این اصل عملیات اجرایی باید به نحوی مدیریت شود که سهولت و کامل بودن آیین اجرای ثبتی که از مزیت‌ها و در عین حال نوآوری آن محسوب می‌شود حفظ گردد. از این رو لازم است که نواقص و ابهاماتی که در مسیر اجرای این آیین ایجاد می‌شود، منجر به انسداد آن نشود. بر این بنیاد، اصل استمرار آیین اجرای ثبتی به مثابه منشور این آیین اجرایی در اختیار نهاد اجرای ثبتی قرار می‌گیرد تا به وسیله آن روند آیین اجرای ثبتی از زمان صدور اجراییه تا ختم عملیات اجرایی بدون وقفه ادامه یابد.

از سویی دیگر اجرای این اصل حقوق طرفین رأی مدنی را به صورت متعادل مورد حمایت قرار می‌دهد. توضیح این‌که از یک سو حقوق محکوم‌له رأی مدنی را با سرعت و کم‌هزینه پیگیری می‌کند و

اصل را بر استمرار اجرای رأی مدنی قرار می‌دهد و از سویی دیگر، به ایرادات مربوط به روند اجرای رأی مدنی به دقت توجه دارد و با تمسک به اصل عدولی بودن دستور در روند اجرای رأی مدنی، از حقوق محکوم‌علیه و اشخاص ثالث احتمالی حمایت می‌شود.

به هر روی، پیشنهاد می‌شود که ۱- این اصل به عنوان یکی از اصول ساختاری اجرای ثبتی مورد توجه قانون‌گذار قرار گیرد. به بیان دیگر، همان‌گونه که در ماده ۲۴ قانون اجرای احکام مدنی به صراحت به تکلیف دادورز در اجرای بی وقفه و مستمر اجرای رأی اشاره دارد در آیین اجرای ثبتی نیز باید این مقرر مقرر تأکید قانون‌گذار قرار گیرد. ۲- طبع نظام اجرای ثبتی می‌طلبد که در کنار هر واحد اجرایی مدیر اجرا پیش‌بینی شود تا در صورت هر گونه ابهام یا اجمال در روند اجرای ثبتی نسبت به حل و فصل و ترمیم روند اجرا اقدام گردد. در واقع تحمیل کردن بار تمام مشکلات مربوط به روند اجرای ثبتی به رئیس ثبت که هم زمان وظایف سازمانی دیگری نیز دارد اجرای سریع و موثر آیین ثبتی را با کندی مواجه می‌کند.

## منابع

## فارسی

- امینی، منصور؛ امیر نیکویان (۱۳۹۶)، مفهوم شناسی اصول اجرای احکام مدنی، مجله حقوقی دادگستری، سال هشتاد و یکم، شماره ۹۷.
- انصاری، مسعود؛ طاهری، محمدعلی و کورش استوار سنگری (۱۳۸۴)، دانشنامه حقوق خصوصی، جلد نخست، تهران: انتشارات محراب فکر.
- انوری، حسن، (۱۳۸۶)، فرهنگ بزرگ سخن، جلد نخست، چاپ سوم، تهران: نشر سخن.
- پوراستاد، مجید (۱۳۸۷)، اصل حاکمیت اصحاب دعوی مدنی، فصلنامه حقوق مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، دوره ۳۸.
- پژوهشگاه قوه قضاییه (۱۳۹۶)، آرای قضایی دادگاه تجدید نظر استان تهران (حقوقی) سال ۱۳۹۲، چاپ اول، تهران: انتشارات قوه قضاییه.
- جعفری تبار، حسن (۱۳۸۳)، مبانی فلسفی تفسیر حقوقی، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- خدابخشی، عبدالله (۱۳۹۳)، حقوق حاکم بر اجرای آرای مدنی، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- شایگان، اسماعیل (۱۳۹۵)، اصول راهبردی دادرسی مدنی، تهران: میزان.
- شمس، عبدالله (۱۳۹۰)، آیین دادرسی مدنی - دوره پیشرفته، جلد دوم، چاپ بیست و ششم، تهران: دراک.
- شمس، عبدالله (۱۳۹۹)، اجرای احکام مدنی، جلد اول، چاپ چهارم، تهران: دراک.
- صادقی، محسن (۱۳۸۴)، جایگاه اصول حقوقی در حقوق ایران، تهران: میزان.
- فرحزادی، علی اکبر؛ میرنژاد بروجنی، سید رسول (۱۳۹۹)، اصل قابل استماع بودن دعاوی در فقه اسلامی و حقوق ایران، فصلنامه دیدگاههای حقوقی دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری.
- فرحزادی، علی اکبر، میرنژاد بروجنی، سید رسول (۱۳۹۹)، اصل قابل استماع بودن دعاوی در فقه اسلامی و حقوق ایران، چاپ اول، تهران: انتشارات دانشگاه علوم قضایی.
- محسنی، حسن (۱۳۹۴)، آیین دادرسی مدنی فرانسه، جلد اول، چاپ چهارم، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- محسنی، حسن (۱۳۸۹)، اداره جریان دادرسی مدنی، چاپ اول، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- نهرینی، فریدون (۱۳۹۲)، ایستایی اجرای حکم دادگاه، تهران: انتشارات گنج دانش.
- نهرینی، فریدون (۱۳۹۸)، آیین دادرسی مدنی، جلد دوم، تهران: انتشارات گنج دانش.