

نوع مقاله: پژوهشی

صفحات ۳۳۷ - ۳۲۱

جایگاه و نقش آفرینی تعهد اخلاقی در انتقال اجرایی اسناد در حقوق ایران

عزیز ورزند^۱

سیدعلی خزائی^۲

چکیده

به موجب ماده ۱۴۰ قانون مدنی یکی از اسباب تملک، عقود و تعهدات اخلاقی است و بدین ترتیب از طریق انعقاد عقود، انتقال مالکیت اموال از مالک به شخص دیگر عملی می‌گردد. انعقاد عقد و بطور کلی هر عمل حقوقی مستلزم وجود قصد و رضای طرفین است. چنان که در ماده ۱۹۰ قانون مدنی نیز بیان شده است. در شرایط عادی، قصد و رضای طرفین با حضور آنها انشا و اعلام می‌شود، خواه این حضور بلاواسطه باشد و خواه مع الواسطه. گاهی به دلایلی از قبیل امتناع شخصی از انجام دادن تعهدش یا ابای وی از گردن نهادن به الزام قانونی، بر اساس قاعده «الحاکم ولی لکل ممتنع» و به حکم مقامات صالح قانونی، انتقال مال شخصی به شخص دیگر بدون حضور مالک مطرح می‌شود که در این نوشته برخی جنبه‌های اخلاقی و عملی انجام گرفتن این معاملات در دفاتر اسناد رسمی و ابعاد حقوقی انتقال اجرایی آن و پاره‌ای آثار مرتبط با آن در بعد اخلاقی بحث و بررسی می‌شود. نوع روش تحقیق به شیوه توصیفی و تحلیلی باتکیه بر منابع کتابخانه‌ای و اسنادی با مراجعه به قوانین، کتب حقوقی موجود در حوزه پژوهش حاضر و با کسب نظر از اساتید دانشگاهی و حوزوی، مطالب مربوط راجع آوری و سپس مورد تجزیه و تحلیل قرار خواهیم داد.

واژگان کلیدی

سند انتقال اجرایی، تعهدات اخلاقی، اجرائیه ثبتی، اجرای احکام.

۱. دانشجوی دکترای فقه و حقوق خصوصی، گروه حقوق، دانشگاه خوارزمی، واحد پردیس بین‌المللی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.
Email: dr.varzand49@gmail.com

۲. عضو هیئت علمی و استاد یار، گروه حقوق، دانشگاه خوارزمی، واحد پردیس بین‌المللی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.
Email: dr.varzand49@gmail.com

طرح مسأله

موضوع تحقیق حاضر « بررسی نقش و جایگاه تعهد اخلاقی در انتقال اجرائی اسناد در حقوق ایران » می باشد، در این تحقیق، خواهیم گفت که مفهوم سند انتقال اجرائی هر چند در میان برخی حقوقدانان و کارشناسان و مطلعین ثبتي مفهومی بسیار آشنا و مورد عمل می باشد لیکن بطور کلی در میان غالب حقوقدانان چنین مفهومی با این نام چندان آشنا نیست. مفهوم سند انتقال اجرائی امروزه از اهمیت بسیاری برخوردار است و همانطور که اشاره شد از جنبه های مختلف اجتماعی و اقتصادی و تجاری و به خصوص حقوقی، موضوعی مبتلا به بوده و افراد بسیاری با آن درگیر هستند. تعداد دعاوی که با عنوان الزام به تنظیم سند رسمی انتقال و مشابه آن در دادگستری اقامه می شود امروزه آن چنان فراوان و شایع است که حتی بسیاری از افراد غیر حقوقدان نیز از جزئیات آن مطلع هستند. از سوی دیگر مسائل مربوط به پیش خرید آپارتمان ها و سود استفاده از این امر آنچنان رایج است که حتی تبدیل به مسئله اخلاقی، سیاسی و حقوقی روز گردیده است. از این رو تحقیق در چنین موضوعی و یافتن آبخور مشکل ها و معضلات حقوقی و اجتماعی بحث توسط محقق را که امری ضروری و دارای فواید بسیار متجلی ساخته و حقیر به ارائه این کار تحقیقی در حد بضاعت علمی ولی با سعی و تلاش فراوان و با کمک اساتید بزرگ علم حقوق و نیز با بهره گیری از تجارب رؤسای مناطق و مدیران کل سازمان ثبت، می نماید تا بتواند ابعاد اخلاقی و حقوقی انتقال اجرائی در حقوق ایران و مشکلات و آثار سند انتقال اجرائی را در حقوق ثبت ایران نمایان سازد. لازم به توضیح است که سند انتقال اجرائی دارای مفهومی بسیار گسترده و وسیع می باشد به گونه ای که در کلیه اموال اعم از منقول و غیر منقول اعمال میگردد با این وجود و با توجه به عنوان تحقیق آشکار است که آنچه که در این پژوهش در خصوص سند انتقال اجرائی مورد توجه و مذاقه قرار می گیرد تنها املاک غیر منقول ثبت شده در دفاتر املاک اداره ثبت اسناد و املاک به علت اهمیت بسیار زیاد آن می باشد و محقق از اشاره به سایر موارد تنظیم سند انتقال اجرائی همانند خودرو - موبایل و... خودداری می نماید. به عبارت دیگر، زمانی که افراد عادی اقدام به پیش خرید آپارتمان با تنظیم مبیعه راجع به املاک غیر منقول ثبت شده یا در جریان ثبت می نماید و یا هرگاه هر بستانکاری به مفهوم اعم کلمه، اعم از دارنده ی اسناد رسمی از قبیل عقدنامه ازدواج برای دریافت مهریه عیناً و یا به اندازه ی قیمت آن، دارنده اسناد عادی لازم الاجرا از قبیل چک و یا دارنده طلبی که پس از اخذ حکم از دادگاه بخواهد در مقابل دریافت طلب خود ملک غیر منقول ثبت شده و یا در جریان ثبتی را به نام خود منتقل نماید، زمینه به وجود آمدن سند انتقال اجرائی را فراهم می سازد. تنظیم سند انتقال رسمی بطور ارادی و با توافق توسط طرفین صورت نمی پذیرد و از اینرو لزوم مراجعه به دادگستری و اقامه دعوا در دادگاه جهت الزام فروشنده به تنظیم سند رسمی و یا

در مورد اسناد رسمی به اداره اجرای مفاد اسناد رسمی، با قوانین خاصی که دارد، توسط ذینفع امری ضروری می نماید. با توجه به ناشناخته بودن سند انتقال اجرائی، امید است که با تبیین و تحلیل آن در این تحقیق و با آشکار کردن مشکلات آن در حقوق ایران در آینده بتوان از بروز مشکلات جدی حقوقی در این بخش از حقوق ثبت جلوگیری نمود. اهمیت اسناد رسمی و خصوصاً اسناد مالکیت امروزه بر هیچ کسی پوشیده نیست و دولت به معنای اعم کلمه می باید اهمیتی دوچندان برای اسناد رسمی مالکیت در مقابل اسناد عادی قائل باشد. متأسفانه سند انتقال اجرائی با توجه به وجود خلاهای قانونی در برخی موارد مورد سوء استفاده های برخی افراد سودجو قرار گرفته است. از سوی دیگر سند انتقال اجرائی در برخی موارد تنها راه نجات افرادی است که حق و حقوق آنان به شدت پایمال گردیده است. تعارض این دو امر، حساسیت و اهمیت سند انتقال اجرائی را نشان می دهد که امید است با بحثی که پیرامون آن در این تحقیق، با استناد به سیاست حقوقی ایران و رویه قضایی و ثبتی به عمل آمده تا اندازه ای راهگشا بوده باشد که طرح و بررسی این مسئله و تبیین آن خود، بیانگر اهمیت و ضرورت پرداختن به آن است. در این راستا و در جهت طرح بهتر بحث و امکان نتیجه گیری صحیح و منطقی پلان تحقیق در سه گفتار مجزا بیان می گردد که مبحث اول شناخت سند انتقال اجرائی و انواع آن و همچنین تنوع ماهیت های حقوقی موضوع انتقال اجرائی می پردازد. مبحث دوم موارد تنظیم انتقال اجرائی اسناد و مشکلات ثبتی سند انتقال اجرائی در حقوق ثبت و تشریح و تبیین اسناد انتقال اجرائی از حیث منشأ و مبنای تنظیم و ثبت آن پرداخته ایم و در مبحث سوم انتقال اجرائی در حقوق ایران را مورد بررسی و مذاکره قرار داده ایم. لذا محور اصلی و امکان سنجی بحث بررسی حقوقی انتقال اجرائی در نظام حقوقی ایران است. لذا در تحقیق حاضر به این مسأله خواهیم پرداخت؛ انتقال اجرائی در حقوق ایران چیست؟ پیرامون پیشینه و سوابق تحقیقاتی پژوهش حاضر تالیفاتی که بطور منسجم و خاص به بررسی همت گمارده باشد مشاهده نگردید. با این حال در اکثر کتاب های حقوق ثبت از جمله دکتر غلامرضا شهری، غلامرضا حجتی اشرفی و حمید آذرپورو علیرضا میرزائی و برخی دیگر از کتب حقوق ثبتی اساتید علم حقوق، اشاراتی گذرا به موضوع حاضر شده است. که انتظار مطالعه کنندگان و نیازمندان را نمی تواند بر آورد سازد. از اینرو مقالاتی که در ارتباط با موضوع پژوهش ما و ابعاد حقوقی محور بحث می باشند عبارتند از:

نویسنده ای در مقاله ای با عنوان اسناد انتقال اجرائی می نویسد: به موجب ماده ۱۴۰ قانون مدنی یکی از اسباب تملک، عقود و تعهدات است و بدین ترتیب از طریق انعقاد عقود، انتقال مالکیت اموال از مالک به شخص دیگر عملی می گردد. انعقاد عقود به طور کلی هر عمل حقوقی مستلزم وجود قصد و رضای طرفین است. چنان که در ماده ۱۹۰ قانون مدنی نیز بیان شده است. در شرایط عادی، قصد و رضای طرفین با حضور آن ها انشا و اعلام می شود، خواه این حضور بلا واسطه

باشد، مانند مواردی که شخص اعقادی را منعقد سازند، و خواه مع الواسطه، مانند موردی که عقد از طریق نماینده قانونی منعقد می‌گردد. گاهی به دلایلی از قبیل امتناع شخصی از انجام دادن تعهدش یا ابای وی از گردن نهادن به الزام قانونی، بر اساس قاعده «الحاکم ولی لکل ممتنع» و به حکم مقامات صالح قانونی، انتقال مال شخصی به شخص دیگر بدون حضور مالک مطرح می‌شود که در این نوشته برخی جنبه‌های عملی انجام گرفتن این معاملات در دفاتر اسناد رسمی و ابعاد حقوقی انتقال اجرایی آن و پاره‌ای آثار مرتبط با آن در بعد حقوقی بحث و بررسی می‌شود (جعفرزاده، ۱۳۷۶، ص ۱).

نویسنده دیگری در پژوهشی با عنوان نمونه اسناد: نحوه تنظیم اسناد انتقال اجرایی این چنین بیان داشته است: یکی دیگر از اسنادی که بدون دخل و تصرف در متن آن، عیناً تنظیم می‌گردد، سند پیش نویس انتقال اجرایی است که پس از وصول آن و انجام یافتن اقدامات اولیه از طریق دفترخانه و اخذ مجوزهای لازم و نیز اطمینان از ممنوع معامله نبودن انتقال دهنده توسط دفترخانه انجام می‌شود و پس از وصول حقوق دولتی و دعوت از نماینده اجرا به تنظیم سند اقدام می‌گردد. قابل ذکر است که متن سند انتقال اجرایی، عیناً از پیش نویسی که توسط اداره اجرایی ثبت تنظیم و از طریق کمیسیون تقسیم اسناد برای دفترخانه ارسال می‌گردد، اخذ خواهد شد. (سعیدی، پژوهشگاه علوم انسانی - پرتال جامع علوم انسانی، ص ۱).

در مقاله‌ای با عنوان تنظیم سند انتقال اجرایی، قبل از رفع ملک، بلامانع است چنین بیان شده که در انتقال اجرایی، در صورت بازداشت ملک، تنظیم سند پیش از رفع بازداشت منعی ندارد. (مجله ماهنامه کانون، ۱۳۸۱، ص ۱۶۴).

نویسندگان حقوق در کتب خود، تعریفی جامع از سند انتقال اجرایی ارائه نموده‌اند دکتر جعفری لنگرودی در کتاب ترمینولوژی حقوق در تعریف سند انتقال اجرایی چنین آورده است: «بعد از مزایده و حراج ملک، مورد مزایده و حراج که به موجب سند رسمی منتقل به برنده مزایده یا حراج می‌شود، آن سند را سند انتقال اجرایی می‌نامند». (دکتر جعفری لنگرودی، ۱۳۷۲، شماره ۲۹۱۱).

در مقاله تحت عنوان تأملی در یک نمونه سند انتقال اجرایی به این صورت که، «انتقال اجرایی» برای تمامی ماهیت‌های حقوقی که در نتیجه‌ی اجرای حکم دادگاه یا آرای مراجع حل اختلاف مالیاتی و هیئت‌های تشخیص مطالبات تأمین اجتماعی و اجرای اسناد و آرا 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 امضای 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 غیر اجرایی که سند بیع یا سند صلح یا سند اجاره

یاسندمزارعه و... نامیده می شود اگر عقود مزبور به طریق اجرائی منعقد یا تسجیل شوند باید آنها را سند بیع اجرائی، سند صلح اجرائی، سند اجاره اجرائی، سند مزارعه اجرائی 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 عقود مطلق «انتقال اجرائی» پرهیز کرد. (مجله ماهنامه کانون، ۱۳۸۶، ص ۳۱). نوع روش تحقیق به شیوه توصیفی و تحلیلی با تکیه بر منابع کتابخانه ای و اسنادی با مراجعه به قوانین، کتب حقوقی موجود در حوزه پژوهش حاضر و با یک نظر از اساتید دانشگاهی و حوزوی، مطالب مربوط را جمع آوری و سپس مورد تجزیه و تحلیل قرار خواهیم داد.

تعاریف مفهومی تحقیق

انتقال: نیز واژه است که ریشه عربی دارد. انتقال از ریشه ی «نقل» و مصدر باب «افتعال» است. نقل به معنای جدایی و جابجایی در زبان فارسی می باشد. در واقع انتقال یعنی جابجا کردن توسط طرفین. در واقع معنای اصطلاحی انتقال از معنای لغوی آن چندان دور نیست، به عنوان مثال در عقد بیع گفته می شود که به محض ایجاب و قبول مالکیت انتقال پیدا می کند. در واقع "انتقال" مالکیت به معنای این است که مالکیت ثمن از مشتری به بائع و مالکیت مبیع از بائع به مشتری جابه جا می شود. (مقاله انتقال اجرائی، ۱۳۷۷، ص ۶).

اجرائی: واژه ای است عربی که ریشه آن "جری" می باشد. جری در لغت به معنای جاری کردن و به جریان انداختن است. واژه اجرائی در زبان فارسی به معنای اعمال کردن می باشد. در واقع اجرائی به معنای رساندن به مرحله انجام و عمل میباشد.

سند: عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.

سند رسمی: سند رسمی، اسنادی که در اداره ی ثبت اسناد و املاک و یا دفتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند است. (مقاله انتقال اجرائی، ۱۳۷۷، ص ۹).

سند انتقال اجرائی: سند انتقال اجرائی سندی رسمی است که در اجرای حکم یا دستور مقام ذی صلاح قانونی و طبق قوانین و مقررات در دفتر اسناد رسمی تنظیم می شود و موجب انتقال ملک از مالک آن به ذی نفع می گردد. به عبارت دیگر سند انتقال اجرائی سندی رسمی است که در اجرای حکم یا دستور مقام ذی صلاح قانونی با رعایت قوانین و مقررات در دفتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت می شود و دلالت بر وقوع یک ماهیت حقوقی که اثر آن انتقال مال است دارد. (مجله ماهنامه کانون، ۱۳۸۶، ص ۲۴).

اجرای احکام: گاهی به معنی اجرا حکم دادگاه (دادگاههای عمومی و یا اختصاصی) و گاهی بمعنی اجرای رأی دادگاه (اعم از حکم و قرار) بکار می رود، ماده ۵۹۹ بیعناصول محاکمات

قدیم، در مقابل اجرای اسناد رسمی و سایر اقسام اجرا (مانند اجرای مالیاتی) استعمال شده است. (دکتر جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸، ص ۹).

اجرائیه ثبتی؛ اجرائیه ای که ادارات ثبت اسناد و دفترخانه ها مطابق مقررات ثبت صادر می کنند (ماده ۹۳-۹۲ قانون ثبت ۱۳۱۰) در مقابل اجرائیه دادگاه بکار می رود. (دکتر جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸، ص ۱۰).

کلیاتی پیرامون موضوع بررسی حقوقی انتقال اجرایی در نظام حقوقی ایران قانونگذار برای حمایت از متعهدله و تضمین بخشیدن به روابط حقوقی میان افراد جامعه، به استناد قاعده «الحاکم ولی الممتنع» تمهیداتی را اندیشیده و امکاناتی را در اختیار متعهدله و ذینفع قرار داده است. تعهداتی که به موجب سند رسمی یا اسناد در حکم لازم‌الاجرا به وجود می آیند، بدون احتیاج به طرح دعوی در مراجع دادگستری که جریانی محتمل و مستلزم صرف زمان و هزینه‌های قابل توجه می باشد، چگونه از طریق اجرای ثبت و با استفاده از مقررات آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا قابل پیگیری و استیفاء می باشند. ضمن اینکه به موجب مواد ۲۲۲ قانون مدنی و ۴۶ آیین نامه اجرا در چنین مواقعی که متعهد طوعاً نسبت به انجام تعهد خود اقدام نمی کند و متعهدله با توسل به نیروی الزام آور قانون موضوع تعهد را به انجام می رساند، هزینه‌های اجرایی متعلقه بر میزان مطالبات متعهدله افزوده شده و از محل متعهد وصول خواهد شد. (محمود آریین فخر، مقاله تنظیم اسناد انتقال اجرایی، ص ۲۶) ما علی رغم 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 اجتناب ناپذیر و برای رعایت حقوق متعهد خصوصاً متعهدی که علی رغم حسن نیت از انجام تعهد خود بازمانده، ضروری و لازم است اما برخی دیگر از این موانع و پیچیدگی‌ها غیر ضرور، و حتی در مواردی نامعقول و غیر منطقی می نماید و تنها به واسطه سهل انگاری 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 می نماییم.

۱. مستثنیات دین: به موجب مواد ۵۲۴ قانون آیین دادرسی مدنی و ۶۹ و ۱۶۵ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، دائن بدون وثیقه برای وصول مطالبات خود همه اموال متعهد را می تواند 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 می تواند 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 آیین نامه 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 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 آیین نامه 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 استنکاف 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، شجره نامه 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. (محمودآرین فخر، مقاله تنظیم اسناد انتقال اجرائی، ص ۲۸) به عنوان مثال فردی که با کمال حسن نیت، کالایی را به دیگری فروخته و براساس منطبق و عرف بازار از خوش حسابی 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 اجرائی 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 آیین نامه اجرا، 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 اجرائی 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 سرقتی آنها به ثالث و غیره.

با نگاهی در قوانین مربوط به اجرا، 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 مترقی 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، وراثت 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 نیآورده‌اند 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 مسؤولیت 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 پربار 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 دفترباران 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. از اینرو اصل حاکمیت اراده ایجاد می‌کند که دو اراده در وضعیتی برابر در مقابل هم قرار گیرند و با تراضی یک موجود حقوقی را به وجود آورند. با این حال گاهی به حکم قانون و یا حاکم بر خلاف میل و اراده‌ی شخص ملکش از کفش برون می‌رود. همین است که

ماده ی ۲۰۷ قانون مدنی می گوید : « ملزم شدن شخص به انشاء معامله به حکم مقامات صالحه قانونی اکراه محسوب نمی شود» و ماجرا وقتی جالب می شود که کار از ملزم کردن به انشاء می گذرد و حاکم به عنوان ولی ممتنع دخالت کرده از سوی او انشاء معامله می کند و ملک ممتنع از کیسه اش برون می رود و در کیسه ی منتقل الیه قرار می گیرد. این کار حاکم را مراتبی است : ۱- گاهی شخص به سند عادی معامله ای می کند و بعد استنکاف از تسجیل رسمی آن می نماید به درخواست متعامل حکم الزام به تنظیم سند رسمی صادر می شود و با عدم حضور او برای امضاء سند رسمی دادگاه صادر کننده ی حکم نماینده می فرستد که از جانب مستنکف سند امضاء شود در اینجا نماینده ی دادگاه فقط سند را به عنوان وسیله ی اثبات معامله ای که شخص خود قبلا انجام داده است امضاء می کند و نقشی در انشاء معامله ندارد. ۲- زمانی شخص متعهد به انجام معامله ای است و بعد از حدوث تعهد به انجام یک فعل حقوقی ، از انشاء معامله خودداری می کند و متعامل دادخواست الزام به انجام معامله علیه او می دهد و حکمی که در این میان صادر می شود الزام به انتقال رسمی است و نه تنظیم سند رسمی . در این مورد حاکم یک گام به پیش می نهد و اگر معامل مستنکف باشد از انشاء معامله باشد نماینده ی دادگاه انشاء معامله به موجب سند رسمی می کند . ۳- شخص بدهکار است و بدهی خویش پرداخت نمی کند و طلبکار دادخواست مطالبه وجه می دهد و حکم الزام به پرداخت وجه می گیرد و محکوم علیه از اجرای حکم طوعا خودداری می کند و مالی از اموالش از سوی محکوم له معرفی می شود تا با مزایده ی آن مال امکان اجرای حکم فراهم گردد در این مورد حاکم دو گام پیش می گذارد رأسا دخالت کرده و مال محکوم علیه به مزایده گذارده و می فروشد و وجه به طلبکار می دهد یا در قبال بدهی به خود طلبکار واگذار می شود و در هر صورت انتقالی صورت می گیرد که یک طرف آن بدهکار است به قائم مقامی دادگاه و سوی دیگر آن برنده ی مزایده یا طلبکار است . نقش دادگاه در این میان فراتر است از موارد پیشین است اراده ی بدهکار دخیل در معامله ی انجامی نیست مالش از کف برون می رود که گفته اند اموال شخص وثیقه ی دیون اوست حتی اگر رهنی در کار نباشد . ۴- شخص بدهی های ناشی از اسناد رسمی را نمی دهد چون سند لازم الاجراست دفترخانه بنا به درخواست ذینفع طبق ماده ی ۳۴ قانون ثبت اسناد و املاک و آئین نامه اجرائی آن اجرائیه علیه بدهکار صادر می کند و عملیات اجرائی در اجرای ثبت ادامه می یابد پایان کار باز مزایده است و انتقال مورد وثیقه یا موردبازداشت به برنده ی مزایده یا مرتهن است که بیش تر اوقات رهن حضور نمی یابد و رئیس ثبت به نمایندگی از سوی او سند تنظیمی را امضاء می کند بدون این که اراده ی رهن را نقشی در آن باشد ۵- انتقالات انجامی در اجرائیات دارائی و اجرائیات تأمین اجتماعی هم که به منظور وصول بدهی های مالیاتی و بیمه صورت می گیرد و وضعیت مشابهی را داراست . در همه ی این موارد سندی تنظیم می شود با نام

« سند انتقال اجرائی » که صرفنظر از ایرادات شکلی و ماهوی که به قالب های آن وارد است از جهت اعمال دماغی که برای تشکیل آن انجام می گیرد قابل بررسی است. ۶- ضبط وثیقه های توثیقی در اجرای قرارهای وثیقه نیز در کنار موارد پیش گفته قابل بررسی است که آن هم بدون دخیل بودن ارادهی وثیقه گذار صورت می گیرد. باین توضیح سندانتقال اجرائی سندی رسمی است که متعاقب صدور اجرائیه ثبت یا مراجع قضایی، مطابق قوانین و مقررات، در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می گردد و از لحاظ ماهیت حقوقی نماد عمل حقوقی دو جانبه ای است که در آن حکم مرجع صلاحیتدار جایگزین اراده معامل می شود. از طرف دیگر در برخی قوانین و مقررات مواردی پیش بینی شده است که به تنظیم سندانتقال اجرائی منتهی می شود، مانند آرای هیأت های موضوع قانون کار و قانون مالیات های مستقیم؛ اما تمهید مقدمات تنظیم سندانتقال اجرائی از طریق دو مرجع اجرای ثبت یا اجرای احکام دادگستری آغاز می شود. (جعفرزاده، ۱۳۷۶، ص ۲۱).

در نقش آفرینی تعهد اخلاقی در انتقال اجرائی اسناد، اصل حاکمیت اراده ایجاب می کند که دو اراده در وضعیتی برابر در مقابل هم قرار گیرند و با تراضی یک موجود حقوقی را به وجود آورند. با این حال گاهی به حکم قانون و یا حاکم بر خلاف میل و اراده ی شخص ملکش از کفش برون می رود. همین است که ماده ی ۲۰۷ قانون مدنی می گوید: « ملزم شدن شخص به انشاء معامله به حکم مقامات صالحه قانونی اگرچه محسوب نمی شود » و ماجرا وقتی جالب می شود که کار از ملزم کردن به انشاء می گذرد و حاکم به عنوان ولی ممتنع دخالت کرده از سوی او انشاء معامله می کند و ملک ممتنع از کیسه اش برون می رود و در کیسه ی منتقل الیه قرار می گیرد. این کار حاکم را مراتبی است:

۱- گاهی شخص به سند عادی معامله ای می کند و بعد استنکاف از تسجیل رسمی آن می نماید به درخواست متعامل حکم الزام به تنظیم سند رسمی صادر می شود و با عدم حضور او برای امضاء سند رسمی دادگاه صادر کننده ی حکم نماینده می فرستد که از جانب مستنکف سند امضاء شود در اینجا نماینده ی دادگاه فقط سند را به عنوان وسیله ی اثبات معامله ای که شخص خود قبلاً انجام داده است امضاء می کند و نقشی در انشاء معامله ندارد.

۲- زمانی شخص متعهد به انجام معامله ای است و بعد از حدوث تعهد به انجام یک فعل حقوقی، از انشاء معامله خودداری می کند و متعامل دادخواست الزام به انجام معامله علیه او می دهد و حکمی که در این میان صادر می شود الزام به انتقال رسمی است و نه تنظیم سند رسمی. در این مورد حاکم یک گام به پیش می نهد و اگر معامل مستنکف باشد از انشاء معامله باشد نماینده ی دادگاه انشاء معامله به موجب سند رسمی می کند.

۳- شخص بدهکار است و بدهی خویش پرداخت نمی کند و طلبکار دادخواست مطالبه وجه می دهد و حکم الزام به پرداخت وجه می گیرد و محکوم علیه از اجرای حکم طوعاً خودداری می

کند و مالی از اموالش از سوی محکوم له معرفی می شود تا با مزایده ی آن مال امکان اجرای حکم فراهم گردد در این مورد حاکم دو گام پیش می گذارد رأساً دخالت کرده و مال محکوم علیه به مزایده گذارده و می فروشد و وجه به طلبکار می دهد یا در قبال بدهی به خود طلبکار واگذار می شود و در هر صورت انتقالی صورت می گیرد که یک طرف آن بدهکار است به قائم مقامی دادگاه و سوی دیگر آن برنده ی مزایده یا طلبکار است . نقش دادگاه در این میان فراتر است از موارد پیشین است اراده ی بدهکار دخیل در معامله ی انجامی نیست مالش از کف برون می رود که گفته اند اموال شخص وثیقه ی دیون اوست حتی اگر رهنی در کار نباشد .

۴- شخص بدهی های ناشی از اسناد رسمی را نمی دهد چون سند لازم الاجراست دفترخانه بنا به درخواست ذینفع طبق ماده ی ۳۴ قانون ثبت اسناد و املاک و آئین نامه اجرائی آن اجرائیه علیه بدهکار صادر می کند و عملیات اجرائی در اجرای ثبت ادامه می یابد پایان کار باز مزایده است و انتقال مورد وثیقه یا موردبازداشت به برنده ی مزایده یا مرتهن است که بیش تر اوقات رهن حضور نمی یابد و رئیس ثبت به نمایندگی از سوی او سند تنظیمی را امضاء می کند بدون این که اراده ی رهن را نقشی در آن باشد.

۵-انتقالات انجامی در اجرائیات دارائی و اجرائیات تأمین اجتماعی هم که به منظور وصول بدهی های مالیاتی و بیمه صورت می گیرد و وضعیت مشابهی را داراست . در همه ی این موارد سندی تنظیم می شود با نام « سند انتقال اجرائی » که صرفنظر از ایرادات شکلی و ماهوی که به قالب های آن وارد است از جهت اعمال دماغی که برای تشکیل آن انجام می گیرد قابل بررسی است .

۶-ضبط وثیقه های توثیقی در اجرای قرارهای وثیقه نیز در کنار موارد پیش گفته قابل بررسی است که آن هم بدون دخیل بودن اراده ی وثیقه گذار صورت می گیرد.باین توضیح سندانتقال اجرائی سندی رسمی است که متعاقب صدوراجرائیه ثبت یا مراجع قضایی، مطابق قوانین ومقررات،دردفاتراسنادرسمی تنظیم می گرددوازلحاظ ماهیت حقوقی نمادعمل حقوقی دوجانبه ای است که درآن حکم مرجع صلاحیتدارجایگزین اراده معامل می شود. ازطرف دیگردربرخی قوانین ومقررات مواردی پیش بینی شده است که به تنظیم سندانتقال اجرائی منتهی می شود،مانندآرای هیأت های موضوع قانون کار وقانون مالیات های مستقیم؛اماتمهدیمقدمات تنظیم سندانتقال اجرائی ازطریق دومرجع اجرای ثبت یا اجرای احکام دادگستری آغازمی شود.

همانطور که در این تحقیق، بیان شد، مفهوم سند انتقال اجرائی هر چند در میان برخی حقوقدانان و کارشناسان و مطلعین ثبتی مفهومی بسیار آشنا و مورد عمل می باشد لیکن بطور کلی در میان غالب حقوقدانان چنین مفهومی با این نام چندان آشنا نیست. مفهوم سند انتقال

اجرائی امروزه از اهمیت بسیاری برخوردار است و همانطور که اشاره شد از جنبه های مختلف اجتماعی و اقتصادی و تجاری و به خصوص حقوقی، موضوعی مبتلا به بوده و افراد بسیاری با آن درگیر هستند. تعداد دعاوی که با عنوان الزام به تنظیم سند رسمی انتقال و مشابه آن در دادگستری اقامه می شود امروزه آن چنان فراوان و شایع است که حتی بسیاری از افراد غیر حقوقدان نیز از جزئیات آن مطلع هستند. از سوی دیگر مسائل مربوط به پیش خرید آپارتمان ها و سود استفاده از این امر آنچنان رایج است که حتی تبدیل به مسئله سیاسی و حقوقی روز گردیده است. از اینرو تحقیق در چنین موضوعی و یافتن آیشخور مشکل ها و معضلات حقوقی و اجتماعی بحث توسط محقق را که امری ضروری و دارای فواید بسیار متجلی ساخته و حقیق به ارائه این کار تحقیقی در حد بضاعت علمی ولی با سعی و تلاش فراوان و با کمک اساتید بزرگ علم حقوق و نیز با بهره گیری از تجارب رؤسای مناطق و مدیران کل سازمان ثبت، می نماید تا بتواند ابعاد حقوقی انتقال اجرائی در حقوق ایران و مشکلات و آثار سند انتقال اجرائی را در حقوق ثبت ایران نمایان سازد. لازم به توضیح است که سند انتقال اجرائی دارای مفهومی بسیار گسترده و وسیع می باشد به گونه ای که در کلیه اموال اعم از منقول و غیرمنقول اعمال میگردد با این وجود و با توجه به عنوان تحقیق آشکار است که آنچه که در این پژوهش در خصوص سند انتقال اجرائی مورد توجه و مذاقه قرار می گیرد تنها املاک غیرمنقول ثبت شده در دفاتر املاک اداره ثبت اسناد و املاک به علت اهمیت بسیار زیاد آن می باشد و محقق از اشاره به سایر موارد تنظیم سند انتقال اجرائی همانند خودرو - موبایل و... خودداری می نماید. به عبارت دیگر، زمانی که افراد عادی اقدام به پیش خرید آپارتمان با تنظیم مبایعه راجع به املاک غیرمنقول ثبت شده یا در جریان ثبت می نماید و یا هرگاه هر بستانکاری به مفهوم اعم کلمه، اعم از دارنده ی اسناد رسمی از قبیل عقدنامه ازدواج برای دریافت مهریه عیناً و یا به اندازه ی قیمت آن، دارنده اسناد عادی لازم الاجرا از قبیل چک و یا دارنده طلبی که پس از اخذ حکم از دادگاه بخواهد در مقابل دریافت طلب خود ملک غیرمنقول ثبت شده و یا در جریان ثبتی را به نام خود منتقل نماید، زمینه به وجود آمدن سند انتقال اجرائی را فراهم می سازد. تنظیم سند انتقال رسمی بطور ارادی و با توافق توسط طرفین صورت نمی پذیرد و از اینرو لزوم مراجعه به دادگستری و اقامه دعوا در دادگاه جهت الزام فروشنده به تنظیم سند رسمی و یا در مورد اسناد رسمی به اداره اجرای مفاد اسناد رسمی، با قوانین خاصی که دارد، توسط ذینفع امری ضروری می نماید. با توجه به ناشناخته بودن سند انتقال اجرائی، امید است که با تبیین و تحلیل آن در این تحقیق و با آشکار کردن مشکلات آن در حقوق ایران در آینده بتوان از بروز مشکلات جدی حقوقی در این بخش از حقوق ثبت جلوگیری نمود. اهمیت اسناد رسمی و خصوصاً اسناد مالکیت امروزه بر هیچ کسی پوشیده نیست و دولت به معنای اعم کلمه می باید اهمیتی دوچندان برای اسناد رسمی مالکیت

در مقابل اسناد عادی قائل باشد. متأسفانه سند انتقال اجرایی با توجه به وجود خلاهای قانونی در برخی موارد مورد سوء استفاده‌های برخی افراد سودجو قرار گرفته است. از سوی دیگر سند انتقال اجرایی در برخی موارد تنها راه نجات افرادی است که حق و حقوق آنان به شدت پایمال گردیده است. تعارض این دو امر، حساسیت و اهمیت سند انتقال اجرایی را نشان می‌دهد که امید است با بحثی که پیرامون آن در این تحقیق، با استناد به سیاست حقوقی ایران و رویه قضایی و ثبتی به عمل آمده تا اندازه‌ای راهگشا بوده باشد که طرح و بررسی این مسئله و تبیین آن خود، بیانگر اهمیت و ضرورت پرداختن به آن است.

به موجب ماده ۱۴۰ قانون مدنی یکی از اسباب تملک، عقود و تعهدات است و بدین ترتیب از طریق انعقاد عقود، انتقال مالکیت اموال از مالک به شخص دیگر عملی می‌گردد. انعقاد عقود به طور کلی هر عمل حقوقی مستلزم وجود قصد و رضای طرفین است. چنان که در ماده ۱۹۰ قانون مدنی نیز بیان شده است. در شرایط عادی، قصد و رضای طرفین با حضور آن‌ها انشا و اعلام می‌شود، خواه این حضور بلاواسطه باشد، مانند مواردی که شخص عقدی را منعقد سازند، و خواه مع‌الواسطه، مانند موردی که عقد از طریق نماینده قانونی منعقد می‌گردد. گاهی به دلایلی از قبیل امتناع شخصی از انجام دادن تعهدش یا ابای وی از گردن نهادن به الزام قانونی، بر اساس قاعده «الحاکم ولی لکل ممتنع» و به حکم مقامات صالح قانونی، انتقال مال شخصی به شخص دیگر بدون حضور مالک مطرح می‌شود که در این نوشته برخی جنبه‌های عملی انجام گرفتن این معاملات در دفاتر اسناد رسمی و ابعاد حقوقی انتقال اجرایی آن و پاره‌ای آثار مرتبط با آن در بعد حقوقی بحث و بررسی می‌شود.

نحوه تنظیم اسناد انتقال اجرایی این چنین بیان داشته است؛ یکی دیگر از اسنادی که بدون دخل و تصرف در متن آن، عیناً تنظیم می‌گردد، سند پیش‌نویس انتقال اجرایی است که پس از وصول آن و انجام یافتن اقدامات اولیه از طریق دفترخانه و اخذ مجوزهای لازم و نیز اطمینان از ممنوع‌المعامله نبودن انتقال دهنده توسط دفترخانه انجام می‌شود و پس از وصول حقوق دولتی و دعوت از نماینده اجرا به تنظیم سند اقدام می‌گردد. قابل ذکر است که متن سند انتقال اجرایی، عیناً از پیش‌نویسی که توسط اداره اجرایی ثبت تنظیم و از طریق کمیسیون تقسیم اسناد برای دفترخانه ارسال می‌گردد، اخذ خواهد شد.

در مقاله‌ای با عنوان تنظیم سند انتقال اجرایی، قبل از رفع ملک، بلامانع است چنین بیان شده که در انتقال اجرایی، در صورت بازداشت ملک، تنظیم سند پیش از رفع بازداشت معنی ندارد. نویسندگان حقوق در کتب خود، تعریفی جامع از سند انتقال اجرایی ارائه نموده‌اند دکتر جعفری لنگرودی در کتاب ترمینولوژی حقوق در تعریف سند انتقال اجرایی چنین آورده است: «بعد از مزایده و حراج ملک، مورد مزایده و حراج که به موجب سند رسمی منتقل به برنده

مزایده یا حراج می‌شود، آن سند را سند انتقال اجرائی می‌نامند».

«انتقال اجرائی» برای تمامی ماهیت‌های حقوقی که در نتیجه‌ی اجرای حکم دادگاه یا آرای مراجع حل اختلاف مالیاتی و هیت‌های تشخیص مطالبات تأمین اجتماعی و اجرای اسناد و آرا برخی از کمیسیون‌ها و مراجع حل اختلاف اداری مانند کمیسیون ماده ۲۷ قانون شهرداری‌ها تسجیل یا منعقد و سپس تسجیل رسمی می‌شوند و جاهت قانونی ندارد. انشاء عقد یا امضای سند و ثبت از سوی نماینده دادگاه یا اداره ثبت یا اجرای ثبت تأثیری در ماهیت عقد انعقادی ندارد؛ بنابراین همانطور که سند تسجیل‌کننده ماهیت‌های حقوقی غیراجرائی که سند بیع یا سند صلح یا سند اجاره یا سند مزارعه و... نامیده می‌شود اگر عقود مزبور به طریق اجرائی منعقد یا تسجیل شوند باید آنها را سند بیع اجرائی، سند صلح اجرائی، سند اجاره اجرائی، سند مزارعه اجرائی 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 عقود مطلق «انتقال اجرائی» پرهیز کرد.

نتیجه گیری

«انتقال اجرایی» برای تمامی ماهیت‌های حقوقی که در نتیجه‌ی اجرای حکم دادگاه یا آرای مراجع حل اختلاف مالیاتی و هیئت‌های تشخیص مطالبات تأمین اجتماعی و اجرای اسناد و آرا 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 امضای سند و ثبت از سوی نماینده دادگاه یا اداره ثبت یا اجرای ثبت تأثیری در ماهیت عقد انعقادی ندارد؛ بنابراین همانطور که سند تسجیل‌کننده 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 عقود مطلق «انتقال اجرائی» پرهیز کرد. با گذر از این وصف سند انتقال اجرایی سندی رسمی است که متعاقب صدور اجرائیه ثبت یا مراجع قضایی، مطابق قوانین و مقررات، در دفتر اسناد رسمی تنظیم می‌گردد و از لحاظ ماهیت حقوقی نماد عمل حقوقی دو جانبه‌ای است که در آن حکم مرجع صلاحیت‌دار جایگزین اراده معامل می‌شود. از طرف دیگر در برخی قوانین و مقررات مواردی پیش‌بینی شده است که به تنظیم سند انتقال اجرایی منتهی می‌شود، مانند آرای هیأت‌های موضوع قانون کار و قانون مالیات‌های مستقیم؛ اما تمهید مقدمات تنظیم سند انتقال اجرایی از طریق دو مرجع اجرای ثبت یا اجرای احکام دادگستری آغاز می‌شود. با توجه به اهمیت و ملاک‌ها و معیارهای انتقال اجرایی را با توجه به دیدگاه حقوقدانان، و از منظر حقوق ایران مورد تحقیق و بررسی قرار دهیم. بنابراین در این تحقیق سعی شده است که در حد امکان، نمایی جامع از مباحث ضروری و اساسی این مبحث را ارائه دهیم، به گونه‌ای که خواننده بعد از مطالعه آن به نحوی نسبتاً کامل با ابعاد آن آشنایی پیدا کند. بنابراین مبحث انتقال اجرائی در حقوق ایران و در نزد حقوقدانان از جمله مسائلی است که در مباحث و کتب حقوقی و سیمینارهای حقوقی همواره مطرح بوده و باب ویژه‌ای را نیز به خود اختصاص داده است. این امر ناشی از ثمرات حقوقی متعددی است که بر طرح و بررسی این مسئله و تبیین آن مترتب می‌گردد. این موضوع، خود، بیانگر اهمیت و ضرورت پرداختن به آن است.

فهرست منابع

- ۱- اباذری فومشی، منصور، ۱۳۸۶، *قانون اجرای احکام مدنی در نظم حقوق کنونی*، تهران
- ۲- آذرپور، حمید، ۱۳۸۸، *حجتی اشرفی، غلامرضا، مجموعه محشای بخشنامه های ثبتی، تهران: کتابخانه گنج دانش.*
- ۳- باختر، سیداحمد و مسعود رئیسی، ۱۳۸۵، *بایسته های اجرای احکام مدنی*، تهران: خط سوم.
- ۴- بهرامی، بهرام، ۱۳۸۳، *اجرای احکام مدنی*، چ سوم، تهران: موسسه فرهنگی انتشاراتی نگاه بینه.
- ۵- _____، *اجرای مفاد اسناد رسمی*، ۱۳۸۷، چ دوم، تهران: موسسه فرهنگی انتشاراتی نگاه بینه.
- ۶- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ۱۳۸۳، *ترمیمولوژی حقوق*، چ چهاردهم، تهران: کتابخانه گنج دانش.
- ۷- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ۱۳۸۷، *آرای شورای عالی ثبت و شرح آن*، تهران: کتابخانه گنج دانش.
- ۸- جعفرزاده، عسگر، ۱۳۷۶، *انتقال اجرائی*، سال چهارم و هفتم، شماره ۳، تهران: مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم انسانی
- ۹- حسینی، سیدمحمد رضا، ۱۳۸۴، *قانون اجرای احکام مدنی در رویه قضایی*، چ دوم، تهران: مؤسسه فرهنگی انتشاراتی نگاه بینه.
- ۱۰- حکیمی تهرانی، محمد مهدی، ۱۳۸۹، «توقیف اموال غیر منقول»، معرفت، ش ۱۵۴.
- ۱۱- شمس، عبدالله، ۱۳۸۱، *آیین دادرسی مدنی*، ج ۲، چاپ اول، تهران: نشر میزان.
- ۱۲- شهری، غلامرضا، ۱۳۷۹، *حقوق ثبت اسناد و املاک*، چاپ هفتم، تهران: موسسه انتشارات جهاد دانشگاهی.
- ۱۳- شهیدی، مهدی، ۱۳۷۷، *تشکیل قراردادها و تعهدات*، تهران: نشر حقوقدان.
- ۱۴- صدرزاده افشار، سیدمحسن، ۱۳۸۷، *آیین دادرسی مدنی و بازرگانی*، دادگاه های عمومی و انقلاب، چ دهم، تهران: جهاد دانشگاهی.
- ۱۵- عدل، مصطفی، ۱۳۷۳، *حقوق مدنی*، قزوین: انتشارات بحر العلوم.
- ۱۶- عمید، حسن، ۱۳۸۴، *فرهنگ فارسی عمید*، چ سی و سوم، تهران: امیر کبیر.
- ۱۷- کاتوزیان، ناصر، ۱۳۸۲، *حقوق مدنی اموال و مالکیت*، چ هفتم، تهران: انتشارات میزان.
- ۱۸- مدنی، سیدجلال الدین، ۱۳۶۹، *آیین دادرسی مدنی*، تهران: کتابخانه گنج دانش. -
- ۱۹- معاونت آموزش قوه قضاییه، *رویه قضایی ایران در ارتباط با اجرای احکام مدنی*، ۱۳۸۷ تهران: انتشارات جنگل.
- ۲۰- مهاجری، علی، ۱۳۸۶، *شرح جامع قانون اجرای احکام مدنی*، ج ۱، چ سوم، تهران: فکر سازان.
- ۲۱- میرزائی، علیرضا، ۱۳۸۷، *قانون ثبت در نظم حقوقی کنونی*، تهران: انتشارات بهنامی.
- ۲۲- ----- *مجله ماهنامه کانون*، مقاله تنظیم سند انتقال اجرائی، قبل از رفع بازداشت ملک بلامانع است، ۱۳۸۶، شماره ۱۰۷.
- ۲۳- ----- *پرتال جامع علوم انسانی*، مقاله نمونه اسناد: نحوه تنظیم اسناد انتقال اجرائی.
- ۲۴- _____، *شرح جامع قانون اجرای احکام مدنی*، ۱۳۸۷، ج ۲، چ سوم، تهران: فکر سازان