

Original Article

Necessity for Official Registration of Movable Property

Zahra Rahimi^{1,*}, Reza Rashidi²¹ Master of Law, Private Orientation, Faculty of Electronic Education, Qom, Iran² Master of Human Rights, Mofid University of Qom, Iran**Citation** Zahra Rahimi, Reza Rashidi, **Necessity for Official Registration of Movable Property.***J. Law Political Stud.*, 2021, 1(3), 161-173.doi <https://doi.org/10.22034/jlps.2021.3.1>**Article info:****Received:** 24 August 2021**Accepted:** 20 October 2021**Available Online:** 20 October 2021**ID:** JLPS-2110-1014**Checked for Plagiarism:** Yes**Keywords:**

Document, execution, notaries, official registration, transactions, Iranian legal system.

ABSTRACT

Today, the judicial policies of numerous legal systems are aimed at declining the courts' workload and taking effective action by resolving issues, lawsuits and disputes of individuals in other sectors. Many efforts have been thus made in the legal system of the Islamic Republic of Iran. One of the most prominent ways to obtain this goal is to emphasize the preparation of documents in notaries. Given that notaries are one of the legal authorities in the preparation of official documents in relation to the property and obligations and contracts of individuals, and on the other hand, it is possible to implement their provisions and meanings without going to court, plays a significant role in line with this goal. The most important goal that is pursued in the regulation of any document is its implementation. Undoubtedly, official documents have significant advantages than the other documents, including the contents' validity and of these documents, their inviolability by third parties to the document, their enforceability and capability. Likewise, their implementation without referring to the judiciary and thus reduce the work of the justice courts. These privileges and effects of notarial deeds have led the legislature to formulate various laws and regulations, and as a result, have extended particular performance guarantees for the rapid implementation of the provisions of notarial deeds.

ضرورت ثبت رسمی سند و اموال منقول

زهرا رحیمی^۱، رضا رشیدی^۲

^۱ کارشناسی ارشد حقوق، گرایش خصوصی دانشکده آموزش های الکترونیک دانشگاه قم، ایران

^۲ کارشناسی ارشد حقوق بشر دانشگاه مفید قم، ایران

Use your device to scan and read the article online



ارجاع: زهرا رحیمی، رضا رشیدی، ضرورت ثبت رسمی سند و اموال منقول، نشریه حقوق و مطالعات سیاسی، دوره ۱،

شماره ۳، پاییز ۱۴۰۰: ۱۶۱-۱۷۳.

doi <https://doi.org/10.22034/jlps.2021.3.1>

چکیده



اطلاعات مقاله

تاریخ دریافت: ۲ شهریور ۱۴۰۰

تاریخ پذیرش: ۲۸ مهر ۱۴۰۰

تاریخ آنلاین شدن: ۲۸ مهر ۱۴۰۰

کدمقاله: JLPS-2110-1014

کلیدواژگان:

سند، اجرا، دفاتر اسناد رسمی، ثبت رسمی، معاملات، نظام حقوقی ایران.

امروزه سیاست‌های قضایی بسیاری از نظام‌های حقوقی در این راستا است که از تراکم کار محاکم کاسته و با حل موضوعات، دعاوی و ترافعات اشخاص در سایر بخش‌ها در این زمینه اقدام مؤثری نمایند. در نظام حقوقی جمهوری اسلامی ایران نیز در این زمینه تلاش‌های بسیاری شده است. یکی از مهم‌ترین راه‌ها در راستای تحقق بخشیدن به این هدف، تأکید بر تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی است. با توجه به این‌که دفاتر اسناد رسمی یکی از مراجع قانونی در تنظیم اسناد رسمی در رابطه با اموال و تعهدات و قراردادهای اشخاص هستند و از سوی دیگر امکان اجرای مفاد و مدلول آن‌ها بدون مراجعه به محاکم قضایی ممکن است، نقش بسزایی را می‌توانند در راستای هدف مزبور ایفا نمایند. مهم‌ترین هدفی که از تنظیم هر سندی دنبال می‌شود اجرای آن است. بدون شک اسناد رسمی در مقابل سایر اسناد، مزایا و امتیازات چشمگیر و قابل توجهی دارند که از جمله آن‌ها می‌توان به اعتبار مفاد و مندرجات این اسناد، غیرقابل خدشه بودن آن‌ها از سوی اشخاص ثالث و طرفین سند، لازم‌الاجرا بودن آن‌ها و قابلیت اجرای آن‌ها بدون مراجعه به دادگستری و در نتیجه کم نمودن کار محاکم دادگستری اشاره کرد. این امتیازات و آثار اسناد رسمی، قانون‌گذار را به تدوین قوانین و مقررات مختلفی سوق داده و در نتیجه ضمانت اجرای خاصی را برای اجرای سریع مفاد اسناد رسمی تدوین نموده است.

مقدمه

ثبت بفرستد خلاصه نامبرده باید حاوی نام پدر و شناسنامه متعاملین نیز بوده و علاوه بر امضاء آنان به امضای سردفتر و نماینده ثبت در صورتی که دارای نماینده باشد ممضی باشد. تخلف از دستور این ماده مستلزم کیفر انتظامی شدید خواهد بود. پس از تنظیم سند رسمی در موقع انتقال تمام یا قسمتی از ملک ثبت شده و یا تنظیم سند انتقال به‌طور شرطی و رهنی نسبت به ملک موصوف و ثبت آن در دفتر ثبت سند و انجام تشریفات قانونی مقرر بدون ارسال خلاصه معامله توسط

بر اساس قوانین و مقررات موجود تنظیم خلاصه معامله و ارسال آن به اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک توسط سردفتر اسناد رسمی ضروری بوده و ممانعت از آن مستلزم کیفر انتظامی است، ماده ۳۶ آئین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷/۲/۱۴ مقرر می‌دارد: بعد از تنظیم سند سردفتر مکلف است خلاصه معامله را که نزد او واقع شده روی برگه‌ای مخصوص این کار نوشته، منتهی در ظرف پنج روز به اداره

یادداشت نمایند و به همین طریق خلاصه کلیات معاملات راجع به عین ملک مزبور در دفتر املاک به ترتیب تاریخ، زیر یکدیگر ثبت خواهد شد. در موارد بالا سردفتر خلاصه معامله را در برگ مخصوص که برای این کار تهیه شده نوشته و به دفتر املاک حوزه ثبت ملک ارسال می‌دارد. با در نظر داشتن توصیه‌های قانونی اشاره شده چنانچه برخلاف این دستورها اگر خلاصه معامله ارسال نگردد یا اهمال و قصور در ارسال به موقع خلاصه معامله اتفاق بیفتد.

۱- مفهوم سند

مستنداً به ماده ۱۲۸۴ ق.م: «سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد». به دیگر سخن «سند» از جمله دلایل اثبات دعوی و در زمره آن دسته از دلایلی است که غالباً پیش از وقوع اختلاف و تنازع تهیه و تنظیم شده و خود دو گونه است. سند عادی و رسمی. واژه «سند» در معنی لغوی خود نیز از معنی اصطلاحی فوق دور نیست، چه در زبان عربی بر وزن فَعَلَ صفت مشبهه است به معنی چیزی که بدان استناد می‌کنند و در زبان فارسی نیز به معنی «تکیه‌گاه، آنچه پشت بر روی گذارند و آنچه به وی اعتماد کنند...» آمده است، (دهخدا، ۱۳۷۳، ج ۸: ۱۲۱۱۵).

و به استناد ماده ۱۲۵۸ ق.م و مواد ۲۰۶ تا ۲۲۹ ق.آ.د.م سند جزء ادله اثبات دعوی محسوب است. در قانون تعریفی از دعوی دیده نمی‌شود و همین امر باعث طرح تعاریف متعددی از دعوی شده است دکتر جعفری لنگرودی بیان نموده مقصود از دعوی، عبارت است از خواستن چیزی به زیان دیگری به رسم منازعه و همچنین دعوی عبارت از اخبار به حقی به نفع خود و به ضرر غیراست، (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۶: ۴۹۶). سند جایگاه ویژه‌ای در نظام ادله اثبات دعوی به خود اختصاص داده است. روشن بودن شیوه رسیدگی به سند و تهیه آن قبل از دادرسی که امکان گمراه ساختن دادرسی در آن کاهش می‌یابد موجب تسهیل و تسریع در جریان دادرسی شده و استناد به اسناد را توسط اصحاب دعوی در سال‌های اخیر افزایش داده است، (بهرامی، ۱۳۸۹: ۵).

سردفتر تنظیم‌کننده سند به اداره ثبت طرق و شیوه معمول دیگری جهت مطلع شدن اداره ثبت از انتقال ملک به غیر یا تنظیم سند رهنی و شرطی نسبت به آن وجود ندارد. در این مقاله پژوهشگر سعی دارد تا با استفاده از تجربیات کارشناسان حقوقی و ثبتی و قضات دادگستری که سال‌های متمادی در هیئت‌های نظارت و یا حل اختلاف موضوع قوانین ثبت فعال بوده و همچنین با اتکا بر آرای مهم دیوان کشور و اداره حقوقی دادگستری و نظریات حقوقدانان برجسته قانون و آیین‌نامه آن را مورد تجزیه و تحلیل قرار داده و گوشه‌های تاریک و مبهم مقررات مزبور را روشن کرده و برای مجریان محترم این مقررات در سطح کشور موجبات اشراف کامل‌تر به ابعاد را فراهم نمایند. در رابطه با اهمیت موضوع و دقت و توجه مضاعف در رعایت و اجرای تشریفات و دستورات مقرر در خصوص این امر اشاره مختصر به ماده ۱۰۴ و بندهای سه‌گانه آیین‌نامه قانونی ثبت اسناد و املاک جهت یادآوری و روشن‌سازی اذهان خالی از حسن نمی‌باشد:

ماده ۱۰۴ - در موقع انتقال تمام یا قسمتی از ملک ثبت شده و یا واگذاری حقی نسبت به عین ملک سند معامله در دفتر اسناد رسمی ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک زیر ثبت ملک به طریق آتی ثبت می‌شود:

۱. در مورد انتقال قطعی تمام ملک باید خلاصه انتقال را مطابق معمول در زیر ثبت ملک ثبت و خروج آن را از ملکیت مالک اولی نیز با مرکب قرمز و در ملاحظات دفتر املاک قید نمایند.
۲. اگر انتقال راجع به قسمتی از ملک مفروز یا مشاعاً باشد... خروج آن را از ملکیت مالک اولی به نحوی که به منزله ذکر خلاصه معامله نیز محسوب شود با مرکب قرمز در زیر ثبت ملک یا در ستون ملاحظات به این شرح (یک دانگ مشاع یا دو دانگ مفروز...) قید می‌شود.

۳. هرگاه نسبت به هر یک از دو قسمت املاک بالا انتقالاتی به‌طور شرطی و رهنی یا قطعی واقع شود به وفق معمول سابق خلاصه آن را در زیر ثبت ملک ثبت و فسخ و فک را نیز در موقع خود در مقابل همان قسمت در ستون ملاحظات دفتر

۲- مفهوم سند رسمی

الف: تعریف سند رسمی از نظر قانون مدنی

طبق ماده ۱۲۸۷ ق.م.: «اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آن‌ها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است». بر این اساس، سندی رسمی است که علاوه بر شرایط فوق که برای سند ذکر شده حاوی سه شرط مندرج در ماده ۱۲۸۷ یعنی تنظیم نزد مأمورین رسمی، در حدود صلاحیت آن‌ها و با رعایت مقررات قانونی نیز باشد. این سه شرط سبب استحکام بیشتر اسناد رسمی در مقابل سند عادی می‌گردد. با توجه به تعریف سند رسمی معلوم می‌گردد که اسناد رسمی از جانب سه دسته اداره ثبت، دفاتر اسناد رسمی و سایر مأمورین رسمی تنظیم می‌گردد و هرکدام این سه دسته باید در حدود صلاحیت خود و بر طبق مقررات قانونی اقدام نمایند والا معتبر نخواهد بود و همچنین غیر از اسناد مذکور سایر اسناد عادی است. البته در برخی موارد، اسناد عادی دارای اعتبار سند رسمی می‌گردند. در این خصوص ماده ۱۲۹۱ ق.م. مقرر داشته: اسناد عادی در دو مورد اعتبار اسناد رسمی را داشته درباره طرفین و وراث و قائم مقام آنان معتبر است:

۱. اگر طرفی که سند (بر) علیه او اقامه شده است صدور آن را از منتسب‌الیه تصدیق نماید.
۲. هرگاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آن را تکذیب یا تردید کرده فی الواقع امضا یا مهر کرده است، (تفکریان، ۱۳۸۸: ۲۶).

ب: تعریف سند رسمی از نظر قانون ثبت

گرچه در قانون ثبت تعریف خاصی از سند رسمی نشده است ولی از مطالعه مجموع مواد مربوط چنین استنباط می‌شود که سند رسمی از نظر قانون ثبت سندی است که مطابق قوانین در دفاتر اسناد رسمی یا دفاتر ازدواج و طلاق ثبت شده باشد. بنابراین سند رسمی از نظر قانون ثبت اخص است از سند رسمی مذکور در ماده ۱۲۸۷ ق.م، به این توضیح که هر سندی

که از نظر قانون ثبت رسمی است از نظر قانون مدنی هم رسمی است، زیرا به تصریح ماده ۱۲۸۷ ق.م اسناد ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی یا در اداره ثبت اسناد و املاک رسمی است؛ اما ممکن است سندی از نظر قانون مدنی سند رسمی باشد ولی از نظر قانون ثبت، سند رسمی به آن گفته نشود مانند شناسنامه که چون توسط مأمور ذیصلاح و مطابق مقررات صادر گردیده است، بنا بر تعریف قانون مدنی رسمی است ولی چون در دفتر اسناد رسمی تنظیم شده است در عرف ثبتی و از نظر قانون ثبت به آن سند گفته نمی‌شود، (شهری، ۱۳۸۰: ۱۴۰).

اسناد رسمی لازم الاجرا مورد نظر قانون ثبت بدون احتیاج به حکم دادگاه قابل اجرا است (مواد ۹۲ و ۹۳ ق.ت.) و اگر اختلاف و اشتباهی در تنظیم و ثبت آن حادث شود چنانچه قبل از تنظیم سند باشد در اداره کل امور اسناد و سردفتران و چنانچه بعد از تنظیم و ثبت سند باشد طبق بند ۷ ماده ۲۵ اصلاحی ق.ت.^۱ در هیئت نظارت ثبت استان مربوطه و در صورت اعتراض در شورای عالی ثبت مورد بررسی قرار می‌گیرد.

ج: تفاوت مفهوم سند رسمی در قانون مدنی و قانون ثبت

اصطلاح سند در حقوق ثبت متفاوت با اصطلاح سند در حقوق مدنی است. چه در حقوق مدنی، سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.^۲ چنانکه ملاحظه می‌شود در این تعریف، سند از جنبه اثباتی آن تعریف شده است و نه این که هم به جنبه ثبوتی آن توجه شود و هم به جنبه اثباتی آن. زیرا اگر نوشته حاوی حقی نباشد چگونه می‌توان در مقام دعوی یا دفاع به آن استناد کرد. به همین جهت باید گفت هر نوشته‌ای قابلیت استناد در دعوی یا دفاع را ندارد. چراکه دعوی اصولاً درباره حق است یکی خود را صاحب حق می‌داند و دیگری حق او را منکر است و ادعا

^۱ بند ۷ ماده ۲۵ اصلاحی ق.ت «هرگاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آمد رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیئت نظارت استان خواهد بود.»

^۲ ماده ۱۲۸۴ ق.م.

می‌کند که خودش صاحب حق است، در این حالت یعنی نزاع طرفین درباره حق، نوشته‌ای که در آن از حقی سخن گفته شده است نمی‌تواند در دادگاه ارائه و ابراز شود. در بحث حاضر «سند ثبتی» که می‌توان به آن سند رسمی نیز گفت، نوشته‌ای است که دلالت بر وجود حقی به نفع یک شخص می‌کند (ثبوت حق) و در صورت لزوم خود این نوشته می‌تواند ثبوت حق موضوع آن را بدون این‌که نیاز به دلیل دیگری باشد اثبات کند (اثبات حق). بنابراین «شکست سند» یعنی انجام اعمالی که به حق جنبه رسمی می‌دهد و این اعمال عبارت از نوشتن است و شامل دو عمل است: یکی تنظیم سند و دیگری ثبت سند. «هیچ سندی را نمی‌توان تنظیم و در دفتر اسناد رسمی ثبت نمود مگر آنکه موافق با مقررات قانون باشد»، پس تنظیم سند، مقدمه ثبت سند است و ثبت سند در دفتر رسمی که از طرف سازمان ثبت چاپ شده است، انجام می‌شود. (جهانگیر، ۱۳۸۲: ۴۶۳).

۳- ارکان و شرایط تنظیم سند رسمی

با توجه به روشن شدن مفهوم سند رسمی از جهات مختلف، ذیلاً به تشریح عناصر تشکیل‌دهنده سند رسمی مندرج در ماده ۱۲۸۷ ق.م. می‌پردازیم.

الف: تنظیم سند به وسیله مأمور رسمی

طبق ماده ۱۲۸۷ ق.م یکی از شرایط رسمیت سند، تنظیم آن در اداره ثبت اسناد و املاک، دفاتر اسناد رسمی یا نزد سایر مأمورین رسمی است. ملاحظه می‌شود در قانون به اداره ثبت و دفاتر اسناد رسمی صریحاً اشاره شده است اما منظور از مأمور رسمی «کسی است که از طرف مقامات صلاحیت‌دار کشور برای تنظیم سند رسمی معین شده باشد خواه مستخدم دولت باشد یا غیر مستخدم مانند سران دفاتر اسناد رسمی»، (امامی، ۱۳۷۲: ۶۸).

بنابراین سند تنظیمی نزد کسی که از طرف مقام صلاحیت‌دار تعیین نشده و یا مدت مأموریت او خاتمه یافته است فاقد وصف رسمی است اگرچه دیگران از مأمور رسمی نبودن وی آگاه نباشند.

ب: تنظیم سند در حدود صلاحیت مأمورین رسمی
در صورتی اسناد تنظیم شده در ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و نزد سایر مأمورین صلاحیت‌دار، رسمی است که در حدود صلاحیت قانونی آن‌ها تنظیم شده باشد. این صلاحیت به صلاحیت ذاتی و صلاحیت نسبی تقسیم می‌گردد:

الف- صلاحیت ذاتی: عبارت است از اختیار قانونی مأمور رسمی در تنظیم سند مانند وظیفه سران دفاتر اسناد رسمی در تنظیم و ثبت اسناد و تصدیق صحت امضای مراجعین طبق ماده ۴۹ ق.ث. یا وظیفه کارکنان ادارات ثبت احوال در صدور شناسنامه پس از طی مراحل قانونی.

ب- صلاحیت نسبی: عبارت است از محدوده اختیار قانونی مأمور رسمی از حیث زمان و مکان در تنظیم سند. در این زمینه ماده ۲ ق.ث. مقرر داشته است: «مدیران و نمایندگان ثبت و مسؤولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل مأموریت خود نمی‌توانند انجام وظیفه نمایند اقدامات آن‌ها در خارج از محل اثر قانونی ندارد». این ماده در واقع صلاحیت محلی مأمورین رسمی ثبت را تعیین می‌نماید، (جنت، ۱۳۹۰: ۱۳).

همچنین مأمورین رسمی و سران دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق حق تنظیم سند در ایام مرخصی و انفصال و تعلیق را ندارد و اقدامات آن‌ها در این ایام فاقد اثر قانونی خواهد بود که این نیز بیانگر صلاحیت زمانی آن‌ها است.

ج: رعایت مقررات قانونی در تنظیم سند

اسناد تنظیمی نزد مأمورین رسمی صلاحیت‌دار در صورتی رسمی است که بر طبق مقررات قانونی تنظیم و ثبت شده باشد. با توجه به مقررات جاری تشریفات قانونی تنظیم و ثبت سند دو دسته‌اند:

۱- تشریفات و مقرراتی که عدم رعایت آن‌ها در تنظیم سند، سند را از رسمیت خارج می‌کند. بر این اساس، عدم رعایت مقررات مربوط به تنظیم سند رسمی موضوع ماده ۱۲۸۷ ق.م. سند را از رسمیت خارج می‌کند همچنان که ماده ۱۲۸۹ ق.م. مقرر داشته «غیر از اسناد مذکوره در ماده ۱۲۸۷ ق.م سایر

رسمی فرض بر صحت انتساب و صدور عبارات و امضاهای مذکور از ناحیه کسی است که به او نسبت داده شده است برخلاف اسناد عادی که نمی‌توان آن را معتبر دانست مگر این‌که دلیلی بر صحت انتساب و صدور محتویات آن از ناحیه اسناد کننده، ارائه شود. به همین دلیل است که طرف مقابل می‌تواند در مقام دفاع به تکذیب یا تردید اکتفا نماید» (امامی، ۱۳۷۲: ۷۱).

ماده ۱۲۹۲ ق.م. نیز همین اعتبار را برای اسناد رسمی و اسنادی که اعتبار اسناد رسمی را دارد قائل است. طبق ماده مذکور: «در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار سند رسمی را دارد انکار و تردید مسموع نیست و طرف می‌تواند ادعای جعل بودن نسبت به اسناد مزبور کند یا ثابت نماید که اسناد مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است.» (جنت، ۱۳۹۰: ۱۴).

ب: اعتبار تمام مندرجات سند رسمی

طبق ماده ۷۰ ق.ث. کلیه مندرجات سند رسمی معتبر است و کسی نمی‌تواند با قبول این‌که عبارات قیدشده متعلق به اوست منکر واقعیت و تحقق آن‌ها شود و مأمورین قضایی یا اداری که موضوع انکار مندرجات سند رسمی را مورد رسیدگی قرار دهند به ۶ ماه تا یک سال انفسال موقت محکوم می‌گردند. منظور از مندرجات سند، مفاد عباراتی است که در سند قیدشده و شامل دو قسمت است: (۱) اعلامیات مأمور رسمی و منظور آن قسمت از مندرجات سند است که مأمور رسمی در حدود مأموریتی که دارد در سند، قید می‌نماید. مثل هویت متعاملین، تاریخ ثبت سند و... که با توجه به اعتمادی که بر عملیات مأمورین رسمی وجود دارد قانون فرض بر صحت آن نموده است و بدین جهت جز به وسیله دعوی جعلیت نمی‌توان خلاف آن را اثبات نمود. (۲) اعلامیات افراد و آن قسمتی از مندرجات سند است که حاکی از اظهارات افراد نزد مأمور رسمی است و اعتبار اقرار را دارد و نوشتن آن توسط مأمور رسمی، واقعیت آن را تغییر نمی‌دهد. سردفتر اسناد رسمی اظهارات متعاملین را چنانچه برخلاف قانون و نظم عمومی و

اسناد عادی است» و ماده ۱۲۹۳ ق.م؛ که در تأیید مراتب فوق مقرر نموده: «هرگاه سند به وسیله یکی از مأمورین رسمی تنظیم اسناد تهیه شده لیکن مأمور صلاحیت تنظیم آن سند را نداشته و یا رعایت ترتیبات مقرر قانونی را در تنظیم سند نکرده باشد، سند مزبور در صورتی که دارای امضا یا مهر طرف باشد عادی است».

۲- تشریفات قانونی که رعایت آن‌ها سند را از رسمیت خارج نمی‌کند؛ مانند عدم رعایت مقررات راجعه به تمبر موضوع ماده ۱۲۹۴ ق.م؛ که مقرر داشته: «عدم رعایت مقررات راجعه به حق تمبر که به اسناد تعلق می‌گیرد، سند را از رسمیت خارج نمی‌کند»؛ بنابراین سندی که در ظاهر دارای شرایط قانونی مقرر در ماده ۱۲۸۷ ق.م. است، رسمی فرض می‌شود مگر این‌که ثابت شود فاقد یکی از شرایط اساسی است. بنابراین اگر سند نزد سردفتری که منفصل شده است یا مأموری که صلاحیت آن را نداشته است تنظیم گردد آن سند رسمیت نداشته و در بعضی موارد اعتبار هم ندارد. همچنین اگر سندی نزد مأمورین ذیصلاح تنظیم ولی مقررات قانونی در تنظیم آن رعایت نشده باشد آن سند رسمیت نخواهد داشت.

نتیجه می‌گیریم که تشریفات قانونی ثبت اسناد بر دو قسم است: - تشریفات که عدم رعایت آن‌ها سند را از رسمیت خارج می‌کند مانند عدم امضاء سردفتر

- تشریفات که عدم رعایت آن‌ها سند را از رسمیت خارج نمی‌کند، مانند عدم رعایت مقررات راجع به تمبر (ماده ۱۲۹۴ ق.م)، (تفکریان، ۱۳۸۸: ۵۷).

۴- آثار سند رسمی

الف: اعتبار تمام محتویات و امضاهای مندرج در سند رسمی

طبق ماده ۷۰ ق.ث. سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرج در آن معتبر خواهد بود و انکار و تردید نسبت به آن پذیرفته نیست و فقط می‌توان ادعای جعل آن را مطرح کرد. منظور از محتویات سند: «عبارات و امضاهایی است که در سند نوشته شده و در اسناد

اخلاق حسنه نباشد در سند می نویسد و ثبت می کند. بنابراین اگر کسی مدعی شود آنچه از طرف متعاملین اظهار شده خلاف حقیقت است می تواند آن را بدون آن که دعوی جعلیت کند اثبات نماید. به عبارتی، اظهارات طرفین در سند رسمی اقرار کتبی است که طبق ماده ۱۲۸۰ ق.م. در حکم اقرار شفاهی است؛ بنابراین طبق ماده ۱۲۷۷ ق.م. انکار بعد از اقرار مسموع نیست؛ اما دعوی خلاف اعلامیات افراد با توجه به ماده ۱۲۷۷ فوق و تبصره ماده ۷۰ ق.ث. پذیرفته می شود، (بهرامی، ۱۳۸۹: ۷۸).

ماده ۱۲۷۷ ق.م. مقرر می دارد: «انکار بعد از اقرار مسموع نیست لیکن اگر مقرر ادعا کند که اقرار او فاسد یا مبنی بر اشتباه یا غلط بوده، شنیده می شود و همچنین است در صورتی که برای اقرار خود عذری ذکر کند که قابل قبول باشد؛ مثل این که بگوید اقرار به گرفتن وجه در مقابل سند یا حواله بوده که وصول نشده لیکن دعاوی مذکور مادامی که اثبات نشده مضر به اقرار نیست». تبصره ماده ۷۰ ق.ث.: «هرگاه کسی که به موجب سند رسمی اقرار به اخذ وجه یا مالی کرده یا تأدیه وجه یا تسلیم مالی را تعهد نموده مدعی شود که اقرار یا تعهد او در مقابل سند رسمی یا عادی یا حواله یا برات یا چک یا فته طلبی بوده است که طرف معامله به او داده و آن تعهد انجام نشده یا حواله یا برات یا چک یا فته طلب پرداخت نگردیده است این دعوی قابل رسیدگی خواهد بود».

ج: اعتبار سند رسمی در برابر اشخاص ثالث

طبق مواد ۷۱ و ۷۲ ق.ث. کلیه اسناد رسمی نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و قائم مقام آنان معتبر است و اگر مفاد آن راجع به معامله نسبت به مال غیر منقول ثبت شده باشد نسبت به اشخاص ثالث هم اعتبار و رسمیت دارد. ماده ۱۲۹۰ ق.م. نیز همین اعتبار را برای اسناد رسمی قائل است. طبق ماده مذکور «اسناد رسمی درباره طرفین و وراثت و قائم مقام آنان معتبر است و اعتبار آن ها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد» مانند ماده ۷۲ ق.ث؛ که در مورد اسناد رسمی مربوط به معاملات املاک ثبت شده تصریح به

اعتبار آن در برابر اشخاص ثالث نموده است و به موجب ماده ۷۳ قانون مذکور تمامی قضات و مأمورین دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند و این تقصیر بدون جهت قانونی باشد و در نتیجه آن ضرر مسلمی به صاحبان سند رسمی وارد شود علاوه بر مجازات اداری یا انتظامی، همان محکمه آن ها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم می نماید، (اباذری فومشی، ۱۳۸۵: ۲۵۸).

ماده ۷۱ ق.ث.: «اسناد ثبت شده در قسمت راجعه به معاملات و تعهدات مندرجه در آن ها نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم مقام قانونی آنان محسوب می شوند رسمیت و اعتبار خواهند داشت».

ماده ۷۲ ق.ث.: «کلیه معاملات راجعه به اموال غیر منقول که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آن ها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود».

ماده ۷۳ ق.ث.: «قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مأمورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری، آن ها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود»، (اباذری فومشی، پیشین: ۲۵۹).

د: لازم الاجرا بودن سند رسمی

از مهم ترین آثار سند رسمی ثبت شده قابلیت اجرایی آن بدون احتیاج به حکم دادگاه است. به نحوی که عموم ضابطین قضایی و مأمورین دولتی مکلف اند در مواقعی که مأمورین اجرا به آن ها مراجعه می نمایند در اجرای مفاد سند اقدام نمایند و ادعای جعلیت سند نیز اجرای آن را متوقف نمی نماید مگر در مواردی که باز پرس قرار مجرمیت متهم را صادر نموده و به تأیید دادستان محل نیز رسیده باشد. (مواد ۹۲ الی ۹۹ ق.ث.).

۵- عملیات اجرایی ثبت رسمی اموال منقول

عملیات اجرایی یعنی اقدامات اجرایی و کارهایی که به اجرای مفاد سند ثبتی مربوط می‌شود.

-آئین‌نامه اجرا، این عملیات را تعریف نکرده است.

-بخش اول ماده ۱۶۹ آ.ا.م.ا.ر می‌گوید «عملیات اجرایی، بعد از صدور دستور اجرا»^۳، شروع و هر کس (اعم از متعهد سند و هر شخص ذینفع) که از عملیات اجرایی شکایت داشته باشد، می‌تواند شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه مدارک به رئیس ثبت محل تسلیم کند...

-آقای دکتر حمیتی واقف در کتاب حقوق ثبت اسناد و املاک و اجرای ثبت بند ۴۷ بعد از تعریف عملیات اجرایی به شرح فوق از سه جهت به آن نقض وارد کرده‌اند:

اول: این که شروع عملیات اجرایی را بعد از صدور دستور اجرا دانسته است. در صورتی که صدور دستور صدور اجراییه، خود جزء عملیات اجرایی است. زیرا دستور به اجرا جزئی از اجرا است و دستور به صدور اجراییه، دستور به اجرا است و آنچه عرف، از عملیات اجرایی می‌فهمد، این است که این عملیات با صدور دستور مقام مافوق یعنی رئیس به زیردستان او آغاز می‌شود. چنانکه اگر مثلاً به کارگرانی که در دیر هنگام شب در پیاده‌رو و یا خیابان مشغول حفاری هستند گفته شود چرا این کار را می‌کنید و مزاحم خواب و استراحت ما شده‌اید؟ پاسخ خواهند داد: به ما نگوئید، به آنکه به ما دستور داده است، یعنی به رئیس ما بگوئید! بنابراین، باید در این بخش از ماده ۱۶۹ به جای اینکه شروع این عملیات بعد از صدور دستور اجرا دانسته شود، اعلام گردد که آغاز این عملیات، از زمان صدور دستور اجراییه است. این نحوه بیان، ابهام موجود در عبارت «بعد از صدور دستور اجرا» را نیز از بین می‌برد. زیرا در این عبارت، معلوم نیست که دستور اجرا چه دستوری است؟ آیا دستور به صدور اجراییه است یا دستور به اجرای عملیات اجرایی؟ زیرا در مورد اول، این دستور، شامل تمام عملیات

ماده ۹۲ ق.ث.: «مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج به حکمی از محاکم عدلیه لازم‌الاجرا است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد».

ماده ۹۳ ق.ث.: «کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم‌الاجرا است».

ماده ۹۵ ق.ث.: «عموم ضابطین عدلیه و سایر قوای دولتی مکلف هستند که در مواقعی که از طرف مأمورین اجرا به آن‌ها مراجعه می‌شود در اجرای مفاد ورقه اجراییه اقدام کنند».

ماده ۹۹ ق.ث.: «ادعای مجعولیت سند رسمی عملیات راجع به اجرای آن را موقوف نمی‌کند مگر پس از این که مستنطق قرار مجرمیت متهم را صادر و مدعی‌العموم هم موافقت کرده باشد»، (میرزایی، ۱۳۸۳: ۹۲).

لازم به ذکر است کلیه اسناد رسمی دارای قابلیت اجرا نمی‌باشند بلکه قانون‌گذار این امتیاز را به اسناد معینی اختصاص داده است؛ از آن جمله است اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی یا دفاتر ازدواج و طلاق. البته اسناد تنظیمی در دفاتر مذکور نیز فقط در قسمت تعهدات منجز طرفین یا طرفی که تعهد نموده، لازم‌الاجرا است و در سایر قسمت‌ها فاقد قابلیت اجرا می‌باشند؛ و همچنین در ماده ۷۳ ق.ث می‌گوید: «قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مأمورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود، محکمه انتظامی یا اداری، علاوه بر مجازات آن‌ها را به جبران خسارت وارده نیز محکوم خواهد نمود». البته دادگاه می‌تواند به سند رسمی رسیدگی کند، اما یک مرزی دارد. قانون می‌گوید در مقابل سند رسمی انکار و تردید مسموع نیست و نباید به انکار توجه و رسیدگی نمود و سند رسمی را معتبر ندانست ولی این امر دلالت بر این ندارد که هیچ ادعائی در مقابل سند رسمی پذیرفته نیست.

^۳موضوع ماده ۱ قانون اصلاح بعضی از موارد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب شهریورماه ۱۳۲۲

اجرایی، نباید موجب این شود که آغاز عملیات اجرایی، «بعد از صدور دستور اجرا» دانسته شود.

دوم: دومین نقص این ماده این است که پایان عملیات اجرایی مشخص نیست. ولی در ماده ۱۵۵ آ.ا.م.ا.ر آمده است: «ختم عملیات اجرایی حسب مورد عبارت است از:

الف) وصول تمام وجه موضوع لازم الاجراء و هزینه‌های مربوطه.

ب) تسلیم مال منقول به برنده مزایده.

ج) تنظیم سند انتقال پس از مدت مذکور در ماده ۳۴ مکرر ق.ث) تحقق تخلیه یا تحویل در مواردی که اجرائیه برای تخلیه یا تحویل صادر شده باشد بنابراین ختم عملیات اجرایی، بستگی به نوع موضوع لازم الاجراء دارد، چنانکه اگر اجرائیه را برای تخلیه ملک مورد اجرا صادر شده باشد، شروع عملیات اجرایی، صدور دستور اجرا است و ختم آن عملیات، تنظیم صورت‌مجلس تخلیه آن ملک است که دلالت بر تخلیه دارد. افزون بر این، تبصره ۲ ماده ۳۴ مکرر ق.ث می‌گوید: «عملیات اجرایی، با صدور سند انتقال یا تحویل مال منقول یا پرداخت طلب بستانکار و اجرای تعهد بدهکار مختومه خواهد بود. در صورتی که مال از طریق حراج به فروش برسد، ختم عملیات اجرایی، تاریخ تنظیم صورت‌مجلس حراج است». به این ترتیب، پایان این عملیات به نوع موضوع لازم‌الاجرا از یک سو و شیوه‌های اقدامات اجرایی از سوی دیگر، وابسته شده است. توضیح اینکه اگر مثلاً عملیات اجرایی درباره مفاد سند آغاز و مال غیرمنقول متعلق به بدهکار بازداشت شود، دو عمل برای پایان یافتن آن عملیات مقرر شده است:

۱- تنظیم سند انتقال

۲- تنظیم صورت‌مجلس مزایده.^۶ زیرا به موجب مواد: و ۱۲۱ و ۱۳۹ و ۱۴۰ و ۱۴۱ و ... آ.ا.م.ا.ر، نسبت به اموال غیرمنقول نیز مزایده انجام می‌گیرد. بنابراین، اگر در زمان پس از تنظیم صورت‌مجلس مزایده، کار عملیات اجرایی را پایان یافته

اجرایی می‌شود. درحالی‌که در مورد دوم، چون این عملیات مراحل متعددی دارد، انجام هر یک از آنها، با اجرای دستور است و «دستور اجرا» شامل هر یک از آنها می‌شود. مثلاً با توجه به ماده ۲۸ آ.ا.م.ا.ر، تسلیم عین منقول و منافع آن به متعهد له، یک عمل اجرایی است و به عملیات اجرایی پایان می‌دهد (بند «د» ماده ۱۵۵ آ.ا.م.ا.ر) ولی با توجه به سلسله‌مراتب اداری، در همین مورد هم باید رئیس اجرا دستور تسلیم مال و منافع آن را به مأمور اجرا بدهد. آیا صدور این دستور «دستور به اجرا» نیست؟

به نظر می‌رسد نوشتن عبارت «بعد از صدور دستور اجرا» در این بخش از ماده ۱۶۹ برای این بوده است که نویسندگان این نامه اجرا صلاحیت رئیس ثبت و هیئت نظارت برای رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی را در نظر داشته‌اند. به خصوص که بعد از این عبارت، عبارت «موضوع ماده ۱ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب شهریور ماه ۱۳۲۲» نوشته شده است. یعنی وقتی مطابق ماده ۱ آن قانون، دستور اجرا، مخالف با مفاد سند یا مخالف با قانون باشد یا به جهت دیگری در خور شکایت باشد، می‌توان از آن دستور به دادگاه شکایت کرد. ولی اگر بعد از صدور دستور اجرا شکایتی از خود عملیات اجرایی وجود داشته باشد، از آن عملیات بادی به رئیس ثبت شکایت کرد و از تصمیم او به هیئت نظارت.^۷ زیرا بعد از صدور این دستور است که عملیات اجرایی شروع می‌شود. درحالی‌که این تفکیک صحیح نیست و صلاحیت دادگاه برای رسیدگی به شکایت از دستور عملیات

^۶ ماده ۲۸ آ.ا.م.ا.ر می‌گوید: اگر اجرائیه بر تسلیم عین منقول صادر شده باشد و تا ۱۰ روز پس از ابلاغ، متعهد آن را تسلیم نکند، مأمور اجرا عین مزبور و منافع آن را (در صورتی که اجرائیه بر منافع نیز صادر شده باشد) به متعهد له تسلیم کرده قبض رسید خواهد گرفت...

^۷ بخش دوم ماده ۱۶۹ آ.ا.م.ا.ر: ... رئیس ثبت مکلف است فوراً رسیدگی نموده و با ذکر دلیل رأی صادر کند، نظر رئیس ثبت به هر حال، برابر مقررات به اشخاص ذی‌نفع ابلاغ می‌شود و اشخاص ذی‌نفع اگر شکایتی از تصمیمی رئیس ثبت داشته باشند می‌توانند ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ شکایت خود را به ثبت محل و یا هیئت نظارت صلاحیت‌دار تسلیم نمایند تا قضیه برابر بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در هیئت نظارت مطرح و رسیدگی شود.

^۶ صدر تبصره ۲ ماده ۳۴ مکرر ق.ث و بند ج ماده ۲۱۳ آ.ا.م.ا.ر ذیل تبصره ۲ ماده ۳۴ مکرر.

بدانیم^۷، سؤال این است که اقدامات دیگری که در فاصله این صورت‌مجلس تا تنظیم سند انتقال صورت می‌گیرد، از قبیل تهیه متن پیش‌نویس سند انتقال اجرایی و امضاء و ارسال آن به دفتر اسناد رسمی و پس از امضاء سند انتقال اجرایی و ذیل ثبت سند در دفترخانه، چه نام دارند؟ در صورتی که به موجب این مقرر که تنظیم سند انتقال، پایان عملیات اجرایی است (صدر همان تبصره و بند «ج» ماده ۱۵۵ آ.ا.م.ا.ر)، آن اقدامات، داخل در محدوده و قلمرو عملیات اجرایی خواهند بود. نتیجه اینکه در مورد اخیر، می‌توان از این اقدامات (هرگاه خلاف مقررات باشند) به موجب بخش دیگر همان ماده ۱۶۹ آ.ا.م.ا.ر. نزد رئیس ثبت شکایت کرد و از تصمیم رئیس ثبت به هیئت نظارت^۸ شکایت کرد. ولی در مورد پیشین نمی‌تواند. افزون بر اینکه تنظیم سند انتقال برابر آیین‌نامه قبلی، به موجب مقررات آیین‌نامه اجرا پس از انجام مزایده و تعیین برنده مزایده است، باید گفت در مواردی که به موجب ماده ۳۴ ق.ث، بدهکار تقاضای حراج ملک را در مدت ۶ ماه پس از ابلاغ اجراییه نکند یا به حراج ملک، خریداری پیدا نشود، ملک پس از انقضای ۸ ماه از تاریخ ابلاغ اجراییه با دریافت کلیه حقوق اجرایی و تنظیم سند انتقال به بستانکار واگذار می‌شود. یعنی اینکه تنظیم سند انتقال، همیشه نتیجه حراج نیست، باینکه نام این سند، در این مورد نیز سند انتقال اجرایی است. به این ترتیب معلوم می‌شود که در صدر تبصره ۲ نامبرده با ذیل آن در تعارض است. یادآور می‌شویم که در ماده ۳۴ مکرر ق.ث که بند «ج» ماده ۱۵۵ آ.ا.م.ا.ر. از آن سخن می‌گوید، از مدت سخن به میان نیامده تا پس از آن، سند انتقال تنظیم شود و منظور از «مدت مذکور» همان ۶ ماه و ۸ ماه پس از ابلاغ اجراییه است که اشاره شده یعنی کلمه مکرر در بند «ج» ماده ۱۵۵ زائد است. از مجموع آنچه درباره این دو مقرر گفته شد، معلوم می‌شود که بین ماده ۱۵۵ آ.ا.م.ا.ر. و تبصره ۲ ماده ۳۴

مکرر ق.ث (در آیین‌نامه جدید حذف گردیده است) تعارض وجود دارد. افزون بر اینکه در مفاد تبصره تعارض است. هرگاه گفته شود که ماده ۱۵۵ نسخ تبصره ۲ ماده ۳۴ مکرر است، این سخن را نمی‌توان پذیرفت زیرا آیین‌نامه نمی‌تواند نسخ قانون باشد. و اگر گفته شود که ماده ۱۵۵ تبصره ۲ ماده ۳۴ مکرر را تخصیص می‌دهد. این را نیز می‌توان پذیرفت. زیرا تخصیص در مواردی که قانونی عام و قانون دیگر خاص باشد و در اینجا چنین سخنی در بین نیست، افزون بر اینکه سخن گفتن از تخصیص در اینجا در صورتی است که از قبل پذیرفته باشیم که آیین‌نامه بتواند مخصوص قانون باشد، در این وضعیت، رفع تعارض، با جمع دو مقرر و اجرای هر دو حاصل می‌شود: اَلْجَمْعُ مَهَا امْكَنْ اَوَّلَى مِنَ الطَّرْحِ.

سوم: سومین نقص مقرر که اینک با عدم ذکر پایان عملیات اجرایی، حدود و قلمرو این عملیات مشخص و معلوم نیست و به طوری که در بند پیشین گفتیم، ماده ۱۵۵ آ.ا.م.ا.ر. و تبصره ۲ ماده ۳۴ مکرر ق.ث، پایان عملیات اجرایی را به طور واضح بیان نمی‌کنند و در هر دو مورد، باید بررسی شود که عملیات اجرایی با چه اقدامی از سلسله اقدامات اجرایی به پایان می‌رسد و به این ترتیب با آنچه که در دو بند یاد شده گفتیم، قلمرو عملیات اجرایی معلوم شود. (حمیدی واقف، ۱۳۸۴: ۱۴۳).

طبق قسمت اخیر ماده ۵ آ.ا.م.ا.ر، مقام صادرکننده اجرا ظرف ۴۸ ساعت از تاریخ وصول تقاضای صدور اجرائیه برگ‌های اجرائیه را امضا کرده و به مهر ویژه (اجرا شود) رسانیده و برای اجرا نزد مسئول اجرا می‌فرستد و رسید دریافت می‌کند، عملیات اجرایی بلافاصله آغاز می‌شود، پس آغاز عملیات اجرایی بلافاصله پس از وصول اجرائیه است. (صالحی، ۱۳۸۵: ۱۲۳).

به طور خلاصه تعداد برگه‌های اجرائیه دو برابر تعداد افراد متعهد یا وثیقه اگر متعلق به متعهد واحد نباشد به علاوه یک نسخه است برگه‌های اجرائیه باید ظرف ۲۴ ساعت تهیه و

^۷ ذیل تبصره ۲ ماده ۳۴ مکرر ق.ث

^۸ هیئت نظارت: هیئتی است مرکب از مدیرکل ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان به انتخاب رئیس قوه قضائیه که کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضائی استان رسیدگی می‌نماید.

ظرف ۴۸ ساعت از تاریخ وصول اجرائیه آن‌ها را امضاء کرده و مهر ویژه اجرا رسانیده شود. (حسن‌زاده و آدابی، ۱۳۸۹: ۲۶).

۶- مراحل عملیات اجرایی

بند اول: نحوه صدور اجرائیه

مرحله‌ای از مراحل عملیات اجرایی، صدور دستور صدور اجرائیه و اجرای این دستور است. این مرحله، درواقع پس از تقاضای ذینفع برای صدور این دستور آغاز می‌شود. به استناد ماده ۵ آ.ا.م.ا.ر مرحله اول از عملیات اجرائی تا ۴۸ ساعت پس از تسلیم تقاضای صدور اجرائیه انجام می‌شود.^۹ در ماده ۵، از اینکه سردفتر دستور صدور اجرائیه را صادر کند و کارمند دفترخانه در پی اجرای این دستور، اجرائیه را تنظیم کند و سپس سردفتر آن را بررسی و امضاء و مهر کند، سخنی به میان نیامده است. ولی چنانکه در دفترخانه‌ها معمول است روش صدور اجرائیه به همین ترتیب است که اشاره شد. افزون بر اینکه اجرای دستور برای صدور اجرائیه، حکم قانون است و اگر هم خود سردفتر اجرائیه را صادر کند، اشکالی نخواهد داشت. چراکه در این مورد، خودش مقام صالح برای تسلیم تقاضای صدور اجرائیه به او بوده است و در مقام صدور اجرائیه، دستور قانون‌گذاری برای صدور آن را اجرا می‌کند، (حمیدی واقف، ۱۳۸۴: ۱۴۴).

در این مرحله است که اگر دستور صدور اجرائیه برابر ماده ۱ قانون اصلاح بعضی از قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۲۲، مخالف با مفاد سند یا مخالف با مفاد قانون باشد یا از جهت دیگری قابل شکایت باشد، ذینفع می‌تواند به دادگاه شکایت کند. (شهری، ۱۳۸۰: ۶۸).

برای جلوگیری از این وضعیت است که در تبصره ماده ۴ آئین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی مقرر شده است: «هرگاه سردفتر در صدور اجرائیه با اشکالی مواجه شود باید از صدور آن خودداری کرده و با طرح اشکال از ثبت محل استعلام و کسب تکلیف نماید و ثبت محل مکلف است او را راهنمایی کند؛ و هرگاه ثبت محل هم با اشکال مواجه شود از ثبت منطقه

کسب تکلیف خواهد نمود». یعنی اجرائیه صادر نکردن بهتر از این است که اجرائیه‌ای از سوی دفترخانه صادر شود که مخالف با مفاد سند یا مخالف با مفاد قانون باشد یا از جهت دیگری قابل شکایت در دادگاه باشد. تکلیف مقرر در تبصره اول این ماده در تبصره سوم همان ماده به این شرح آمده است: «در مواردی که مرجع صدور اجرائیه اداره ثبت است نیز مدلول این ماده و تبصره‌های مذکور فوق رعایت می‌شود». پس اجرای ثبت و یا اداره ثبت نیز مکلف به اجرای مفاد تبصره اول آن ماده است. نکته‌ای که باید در اینجا یادآوری کنیم این است که چنانکه قبلاً اشاره شد در صدور اجرائیه دو مقدمه دخالت دارد. یکی تقاضای صدور اجرائیه یعنی تقاضای صدور دستور و اجرائیه و دیگری صدور این دستور. مقدمه اول کارساز است و مقدمه دوم خودبه‌خود ایجاد می‌شود زیرا تکلیف مقام صالح است. لازم به توضیح است که «مرحله» دانستن صدور دستور صدور اجرائیه و اجرای این دستور، از این جهت است که بحث درباره مراحل عملیات اجرایی است و از این لحاظ که باید یکایک این عملیات اجرایی دانست. به بیان دیگر، نتیجه تقاضای صدور اجرائیه، صدور دستور اجرائیه و اجرای این دستور است و این نتیجه چنانکه دیدیم، مرحله یا از مراحل عملیات و اقدامات اجرایی است. (منصور، ۱۳۸۶: ۵۴).

بند دوم: شرایط صدور اجرائیه

اجرائیه، ورقه اجرائیه یا برگ اجرائیه یا لازم‌الاجرا عناوینی است که در مقررات آیین‌نامه اجرا قانون ثبت و نظامنامه ثبت دفتر ازدواج و طلاق برای اجرائیه ذکر شده و همگی آن‌ها دارای یک مفهوم می‌باشند و آن فرم چاپی مخصوصی است که مرجع صدور اجرائیه آن را تنظیم و صادر می‌نماید و به اداره یا شعبه اجرای ثبت اسناد و املاک یا مرجع دیگری که قانون معین نموده است می‌فرستد و مأموران اجرا موظف‌اند که با همکاری مأموران انتظامی (در صورت لزوم) مفاد آن را طبق قانون و آیین‌نامه‌های مربوط به موقع به اجرا گذارند. (شهری، ۱۳۸۰: ۲۱۱).

^۹ تبصره سوم ماده ۵ آ.ا.م.ا.ر.

چون مقام‌های رسمی به تقاضای ذینفع سند، با صدور اجراییه برای اجرای مفاد سند اقدام می‌کنند، باید امر به اجرا، ابلاغ شود، (حمیدی واقف، ۱۳۸۴: ۱۴۵).

برابر مادتين ۱۵ و ۱۰۷ آ.ا.م.ا.ر، مأمور اجرا مکلف است ظرف ۴۸ ساعت از زمان دریافت اوراق اجراییه یک نسخه از آن را به شخص متعهد یا مالک وثیقه تسلیم و در نسخه دیگر با ذکر تاریخ با تمام حروف رسید بگیرد. اگر متعهد یا مالک وثیقه از رؤیت یا امضاء اجراییه امتناع کند، مأمور مراتب را شخصاً و کتباً گواهی خواهد کرد.

نتیجه‌گیری

بدون شک اسناد رسمی در مقابل سایر اسناد، مزایا و امتیازات چشمگیر و قابل توجهی دارند که از جمله آن‌ها می‌توان به اعتبار مفاد و مندرجات این اسناد، غیرقابل خدشه بودن آن‌ها از سوی اشخاص ثالث و طرفین سند، لازم‌الاجرا بودن آن‌ها و قابلیت اجرای آن‌ها بدون مراجعه به دادگستری و در نتیجه کم نمودن کار محاکم دادگستری اشاره کرد. این امتیازات و آثار اسناد رسمی، قانون‌گذار را به تدوین قوانین و مقررات مختلفی سوق داده و در نتیجه ضمانت اجرای خاصی را برای اجرای سریع مفاد اسناد رسمی تدوین نموده است. اهداف و سیاست‌های قانون‌گذار در صورتی به نتیجه مطلوب و نهایی خود می‌رسد که مراجع صدور این اسناد که عموماً دفاتر اسناد رسمی و دفاتر ازدواج و طلاق هستند بتوانند به‌خوبی هم‌راستا با این اهداف حرکت کنند. بدین معنا که جهت سوق دادن اشخاص به تنظیم اسناد رسمی و در نتیجه کم نمودن کار محاکم و بهره‌گیری از سایر مزایای این اسناد ابتدا بایستی اعتماد اشخاص را به تنظیم این‌گونه اسناد جلب نمود و این امر ممکن نیست مگر اینکه

۱- قوانین و مقررات هم‌راستا با نیازهای جامعه به‌روز شده و بتوانند به‌خوبی سرعت و دقت لازم را در تأمین آن‌ها از خود نشان دهند.

۲- اشخاصی که به آن‌ها اختیار و صلاحیت صدور اسناد رسمی داده می‌شود بایستی از توان علمی و دقت و اشراف

بنابراین همانند درخواست صدور اجرائیه، ورقه اجرائیه نیز فرم چاپی مخصوصی است که در ادارات ثبت و دفترخانه‌های اسناد رسمی و ازدواج و طلاق موجود است و شکل آن در مورد اسناد رسمی با سایر اوراق لازم‌الاجرا متفاوت است. بر اساس ماده ۵ آ.ا.م.ا.ر، سردفتر پس از احراز هویت درخواست‌کننده و این‌که صلاحیت برای درخواست صدور اجرائیه را دارد، رونوشت سند را در برگ‌های ویژه ظرف ۲۴ ساعت با خط خوانا در سه نسخه (اگر متعهد یک نفر باشد و اگر متعدد باشد یا وثیقه متعلق به متعهد نباشد برای هریک از متعهدین و صاحب وثیقه دو نسخه اضافه می‌شود) تهیه کرده و موضوعی را که باید اجرا شود در محل مخصوص آن قید نوشته (در صورتی که در صدور آن اشکالی نباشد) ظرف ۴۸ ساعت از تاریخ وصول تقاضا، برگ‌های اجرائیه را امضا کرده و به مهر ویژه (اجرا شود) رسانیده و برای اجرا نزد مسئول اجرا می‌فرستد و رسید دریافت می‌کند. عملیات اجرایی بلافاصله آغاز می‌شود (زاهدی، ۱۳۸۷: ۳۸).

و اجرای ثبت مکلف است اجرائیه‌های واصله را به ترتیب تاریخ وصول در دفتر مخصوص ثبت کند. (ماده ۱۳ آ.ا.م.ا.ر).

بند سوم: ابلاغ اجراییه

ابلاغ در لغت به معنای رسانیدن (نامه یا پیام) اتصال آمده است، (معین، ۱۳۶۷: ۱۲۷).

مفهوم اصطلاحی واژه به معنای لغوی آن نزدیک است. ابلاغ را می‌توان آگاه کردن مخاطب از مفاد برگ قضائی طبق تشریفات قانونی تعریف نمود. ابلاغ را می‌توان با توجه به مواد ۳۰۳ و ۳۰۶ ق.ج.ا.بلاغ واقعی و ابلاغ قانونی تقسیم نمود، (حسن‌زاده و آدابی، ۱۳۸۹: ۳۰).

ابلاغ در اجرای احکام مدنی به معنای رساندن اجرائیه به دست کسی که باید مفاد آن را به‌موقع اجرا گذارد (مهاجری، ۱۳۸۷: ۴۵).

مرحله دوم از عملیات اجرائی، ابلاغ اجراییه به متعهد است. درست است که او آگاه از سندی است که در آن، از تعهد او و موقع اجرا و شرایط دیگر آن سخن به میان آمده است، ولی

۶. جعفری لنگرودی، محمدجعفر. (۱۳۷۶). *دانش‌نامه‌ی حقوقی*، جلد سوم، انتشارات امیرکبیر، چاپ پنجم.
۷. حسن‌زاده، بهرام و آدابی حمیدرضا. (۱۳۸۹). *اجرای مفاد اسناد رسمی*، انتشارات نگاه بینه، چاپ اول.
۸. حمیدی واقف، احمدعلی. (۱۳۸۴). *حقوق ثبت*، نشر حقوقدان، چاپ اول.
۹. خداداد، جنت. (۱۳۹۰). «نحوه اجرای مفاد اسناد رسمی»، *مجله کانون سردفتران*.
۱۰. دهخدا، علی‌اکبر، لغت‌نامه، دانشگاه تهران ۱۳۷۳، ج ۸، ص ۱۲۱۱۵.
۱۱. زاهدی، عاطفه. (۱۳۸۷). *آئین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا*، انتشارات خرسندی، چاپ اول.
۱۲. شهری، غلامرضا. (۱۳۸۰). *حقوق ثبت اسناد و املاک*، انتشارات جهاد دانشگاهی واحد علامه طباطبائی، چاپ پانزدهم.
۱۳. صالحی، حمید. (۱۳۸۵). *حقوق ثبت اسناد و املاک در ایران*، انتشارات فرهنگی شرق، چاپ اول.
۱۴. معین، محمد. (۱۳۶۰). *فرهنگ فارسی*، ج ۱، انتشارات امیرکبیر، چاپ چهارم.
۱۵. منصور، جهانگیر. (۱۳۸۶). *مجموعه قوانین و مقررات ثبتی*، نشر دیدار، چاپ پنجم.
۱۶. مهاجری، علی. (۱۳۸۷). *شرح اجرای احکام مدنی*، جلد دوم، انتشارات فکر سازان، چاپ سوم.
۱۷. میرزایی، علیرضا. (۱۳۸۳). *حقوق ثبت کاربردی*، انتشارات بهنامی، چاپ اول.

کاملی بر قوانین و مقررات حاکم برخوردار باشند. همچنین وجود صلاحیت‌های اخلاقی در کنار چنین توانایی‌های علمی سبب می‌شود اشخاص با رجوع به این مراجع خود را مطمئن از تأمین منافع خود دانسته و تردیدی در تنظیم این‌گونه اسناد به خود راه ندهند.

۳- در کنار قوانین و مقررات جامع و مانع و انتخاب آگاهانه سران دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق، وجود نظارت‌هایی منظم و دقیق بر این دو، خود تضمین مهم دیگری است که می‌تواند در گسترش اعتماد اشخاص به تنظیم اسناد رسمی نقش به سزایی داشته باشد.

۴- افزایش آگاهی‌های عموم اقشار جامعه نسبت به مزایای اسناد رسمی در برابر سایر اسناد، خود امر دیگری است که می‌تواند گرایش عموم را به تنظیم این‌گونه اسناد به دنبال داشته باشد.

منابع و مأخذ

۱. اباذری فومشی، منصور. (۱۳۸۵). *نحوه عملی تنظیم و نگارش حقوق ثبت*، انتشارات خرسندی، چاپ دوم.
۲. امامی، سید حسن. (۱۳۷۲). *حقوق مدنی*، انتشارات اسلامیه، ج ۶، چاپ دوازدهم.
۳. بهرامی، بهرام. (۱۳۸۹). *اجرای مفاد اسناد رسمی*، انتشارات نگاه بینه، چاپ سوم.
۴. بهرامی، بهرام. (۱۳۸۲). *آئین دادرسی مدنی کاربردی*، موسسه فرهنگی بینه، چاپ ششم، ۱۳۸۲.
۵. تفکریان، محمود. (۱۳۸۲). *حقوق ثبت (شناخت دفاتر رسمی)*، انتشارات نگاه بینه، چاپ چهارم.