

## Original Article

# The Necessity of Developing the Official Registration of Transactions and its Effect on Iran's Legal System



Sajjad Tahmasbi \*

*Master's Student in Private Law, Islamic Azad University, Kermanshah branch, Kermanshah, Iran*

**Citation** Sajjad Tahmasbi, **The Necessity of Developing the Official Registration of Transactions and its Effect on Iran's Legal System.** *J. Law Political Stud.*, 2023, 3(2), 101-111.

<https://doi.org/10.48309/jlps.2023.2.3>

**Article info:****Received:** 15 May 2023**Accepted:** 14 September 2023**Available Online:** 17 September 2023**ID:** JLPS-2309-1074**Checked for Plagiarism:** Yes**Keywords:**

Official offices - official registration - transactions - legal system of Iran.

**ABSTRACT**

Nowadays, the judicial policies of many legal systems aim to reduce the workload of the courts and take effective action in this field by solving the issues, claims and disputes of individuals in other departments. In the legal system of the Islamic Republic of Iran, many efforts have been made in this field. One of the most important ways to realize this goal is to emphasize the arrangement of documents in notaries and offices. Considering that notary offices are one of the legal authorities in the preparation of official documents related to the property and obligations and contracts of individuals, and on the other hand, it is possible to implement their provisions and meanings without referring to the judicial courts, it plays a significant role. can perform in line with the said goal. This feature, which has been emphasized by the legislator in various legal articles and there are special regulations, requirements and procedures for the implementation of its provisions, has not been addressed as it should be in legal researches, and its emptiness is clearly evident in legal texts. Is. This research is an attempt to clarify the different angles of the implementation of official documents, in this direction, all the related legal articles and micro and macro regulations have been carefully and scientifically examined.

## ضرورت توسعه ثبت رسمی معاملات و تأثیر آن در نظام حقوقی ایران

سجاد طهماسبی\*

دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد کرمانشاه، کرمانشاه، ایران



ارجاع سجاد طهماسبی، ضرورت توسعه ثبت رسمی معاملات و تأثیر آن در نظام حقوقی ایران، نشریه حقوق و مطالعات

سیاسی، دوره ۳، شماره ۲، تابستان ۱۴۰۲: ۱۱۱-۱۰۱.

doi <https://doi.org/10.48309/jlps.2023.2.3>

### چکیده



اطلاعات مقاله

تاریخ دریافت: ۲۵ اردیبهشت ۱۴۰۲

تاریخ پذیرش: ۲۳ شهریور ۱۴۰۲

تاریخ آنلاین شدن: ۲۶ شهریور ۱۴۰۲

کد مقاله: JLPS-2309-1074

کلیدواژگان:

فروش اقساطی، بانکداری بدون ربا، اعتبار، عملکرد نظام بانکداری.

امروزه سیاست‌های قضایی بسیاری از نظام‌های حقوقی در این راستا است که از تراکم کار محاکم کاسته و با حل موضوعات، دعوی 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 و دفاتر 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. این ویژگی که در مواد مختلف قانونی مورد تأکید قانون‌گذار قرار گرفته و مقررات، بایسته‌ها و رویه‌های خاصی جهت اجرای مفاد آن وجود دارد، آن‌طور که باید در پژوهش‌های حقوقی به آن پرداخته نشده است و به‌وضوح خلأ آن در متون حقوقی مشهود است. این تحقیق تلاشی است جهت روشن نمودن زوایای مختلف اجرای اسناد رسمی، که در این راستا سعی شده است تمام مواد قانونی و مقررات خرد و کلان مرتبط به‌طور دقیق و علمی بررسی گردد.

### مقدمه

دستور این ماده مستلزم کیفر انتظامی شدید خواهد بود. پس از تنظیم سند رسمی در موقع انتقال تمام یا قسمتی از ملک ثبت‌شده 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 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. با عنایت به اینکه تمامی انتقالات قطعی املاک در زیر ثبت ملک یا ستون ملاحظات دفتر املاک ثبت‌شده و مستند پاسخ به سؤالات و یا استعلامات به‌عمل آمده جهت تنظیم سند رسمی انتقال به دفتر

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 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

## ۱- ضرورت توسعه ثبت اموال منقول

مهم‌ترین هدفی که از تنظیم هر سندی دنبال می‌شود اجرای آن است. در این فصل تلاش شده نحوه اجرای اسناد را از شروع عملیات اجرایی تا انتهای عملیات اجرایی، با مذاقه در مواد و مقررات قانونی مرتبط مورد بررسی قرار دهیم.

## - عملیات مقدماتی اجرایی

عملیات مقدماتی اجرایی شامل دستور صدور اجراییه تا ابلاغ آن به طرفین سند است. لذا قبل از پرداخت به این مراحل ابتدا مفهوم عملیات اجرایی را توضیح و نظرات مختلف راجع به این مفهوم را آورده و سپس مراحل مختلف آن را تبیین و تشریح نموده‌ایم. عملیات اجرائی یعنی اقدامات اجرائی و کارهایی که به اجرای مفاد سند ثبتی مربوط می‌شود، (حمیدی واقف، ۱۳۸۴: ۱۲۴).

- آئین‌نامه اجرا، این عملیات را تعریف نکرده است.

- بخش اول ماده ۱۶۹ آ.ا.م.ا.ر می‌گوید «عملیات اجرائی، بعد از صدور دستور اجرا<sup>۱</sup>، شروع و هر کس (اعم از متعهد سند و هر شخص ذینفع) که از عملیات اجرائی شکایت داشته باشد، می‌تواند شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه مدارک به رئیس ثبت محل تسلیم کند...» آقای دکتر حمیدی واقف در کتاب حقوق ثبت اسناد و املاک و اجرای ثبت بند ۴۷ بعد از تعریف عملیات اجرائی به شرح فوق از سه جهت به آن نقض وارد کرده‌اند: (حمیدی واقف، پیشین: ۱۲۴).

اول: این که شروع عملیات اجرائی را بعد از صدور دستور اجرا دانسته است. در صورتی که صدور دستور صدور اجراییه، خود جزء عملیات اجرائی است. زیرا دستور به اجرا جزئی از اجرا است و دستور به صدور اجرائیه، 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

اسناد رسمی یا اعلام مالکیت قانونی افراد و بقاء حق نامبرندگان نسبت به املاک ثبت شده به مراجع قضایی جهت احقاق حق و صدور حکم و یا توقیف اموال و مصادره آن مفاد و مندرجات دفتر املاک و خلاصه معاملات ارسالی ثبت شده در دفتر مذکور است لذا عدم ارسال خلاصه معامله یا ارسال توأم با تأخیر و همچنین تنظیم ناقص آن موجبات عدم ثبت نقل و انتقالات به عمل آمده نسبت به ملک را در دفتر املاک فراهم نموده و توانایی و قدرت اداره ثبت را در ارائه اطلاعات صحیح به مراجع قانونی و مراجعه‌کنندگان و عملکرد صحیح و قانونی آن را در مواقع لازم و ضروری زایل، تالی فاسد و خسارت جبران‌ناپذیر که در سطور بعدی به آن اشاره می‌کنیم ایجاد خواهیم کرد. لزوماً متذکر می‌گردد که فسخ و فک معاملات مربوط به املاک ثبت شده نیز باید طی اطلاع نامه فسخ که تشریفات آن نیز مانند خلاصه معامله است به اداره ثبت جهت ثبت در دفتر املاک ارسال گردد. 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 آنها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد» از مهم‌ترین آثار سند رسمی ثبت شده قابلیت اجرایی آن بدون احتیاج به حکم دادگاه است. به نحوی که عموم ضابطین قضایی و مأمورین دولتی مکلف‌اند در مواقعی که مأمورین اجرا به آنها مراجعه می‌نمایند در اجرای مفاد سند اقدام نمایند و ادعای جعلیت سند نیز اجرای آن را متوقف نمی‌نماید مگر در مواردی که بازپرس قرار مجرمیت متهم را صادر نموده و به تأیید دادستان محل نیز رسیده باشد. (مواد ۹۲ الی ۹۹ ق.ث.).

<sup>۱</sup> موضوع ماده ۱ قانون اصلاح بعضی از موارد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب

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 اجرائیه 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 اجرائیه است یا دستور به اجرای عملیات اجرائی؟ زیرا در مورد اول، این دستور شامل تمام عملیات اجرائی 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<sup>۱</sup> تسلیم عین منقول و منافع آن به متعهد له، یک عمل اجرائی است و به عملیات 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 آیین‌نامه اجرا صلاحیت رئیس ثبت و هیئت نظارت برای رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی را در نظر داشته‌اند. به‌خصوص که بعدازاین عبارت، عبارت «موضوع ماده ۱ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب شهریورماه 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 اجرائی وجود داشته باشد، از آن

عملیات بادی به رئیس ثبت شکایت کرد و از تصمیم او به هیئت نظارت.<sup>۲</sup> زیرا بعد از صدور این دستور است که عملیات اجرائی شروع می‌شود. درحالی‌که این تفکیک صحیح نیست و صلاحیت دادگاه برای رسیدگی به شکایت از دستور عملیات اجرائی، نباید موجب این شود که آغاز عملیات اجرائی، «بعد از صدور دستور اجرا» دانسته شود. دوم: دومین نقص این ماده این است که پایان عملیات اجرائی مشخص نیست. ولی در ماده ۱۵۵ آ.ا.م.ا.ر آمده است: «ختم عملیات اجرائی حسب مورد عبارت است از: الف) وصول تمام وجه موضوع لازم‌الاجراء 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 اجرائی، بستگی به نوع موضوع لازم‌الاجراء دارد، چنانکه اگر اجرائیه را برای تخلیه ملک مورد اجرا صادر شده باشد، شروع عملیات اجرائی، 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 اجرائی، با صدور سند انتقال یا تحویل مال منقول یا پرداخت طلب بستانکار و اجرای تعهد بدهکار مختومه خواهد بود. در صورتی‌که مال از طریق حراج به فروش برسد، ختم عملیات اجرائی، تاریخ تنظیم صورت‌مجلس حراج است.» به این ترتیب، پایان این عملیات به نوع موضوع لازم‌الاجراء از یک‌سو، و شیوه‌های اقدامات اجرائی از سوی دیگر، وابسته شده است. توضیح این‌که اگر مثلاً عملیات اجرائی 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.<sup>۳</sup>

۱- 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 به‌هرحال، 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.

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

۱- 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 صورتی‌که اجرائیه بر منافع نیز صادر شده باشد) به متعهد له تسلیم کرده قبض رسید خواهد گرفت...»

همان ۶ ماه و ۸ ماه پس از ابلاغ اجراییه است که اشاره شده یعنی کلمه مکرر دربند «ج» ماده ۱۵۵ زائد است. از مجموع آنچه درباره این دو مقرره 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 ناسخ تبصره ۲ ماده ۳۴ مکرر است، این سخن را نمی‌توان پذیرفت زیرا آیین‌نامه نمی‌تواند ناسخ 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 این که سخن گفتن از تخصیص در اینجا در صورتی است که از قبل پذیرفته باشیم که آیین‌نامه بتواند مختص قانون باشد، در این وضعیت، رفع تعارض، با جمع دو مقرره و اجرای هر دو حاصل می‌شود: *الْجَمْعُ مَهَا أَمَكْنَ أُولَى مِنَ الطَّرْحِ*. سوم: سومین نقص مقرره این که با عدم ذکر پایان عملیات اجرایی، حدود و قلمرو این عملیات مشخص و معلوم نیست و به طوری که دربند 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 در دو بند یادشده گفتیم، قلمرو عملیات اجرایی معلوم شود. (خداداد، ۱۳۹۰: ۱۱).

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. به طور خلاصه تعداد برگه‌های اجرائیه دو برابر تعداد افراد متعهد یا وثیقه اگر متعلق به متعهد واحد نباشد به علاوه یک

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 بدانیم<sup>۱</sup>، سؤال این است که اقدامات دیگری که در فاصله تنظیم 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 مقرره که تنظیم سند انتقال، پایان عملیات اجرائی است (صدر همان تبصره و بند «ج» ماده ۱۵۵ آ.ا.م.ا.ر.)، آن اقدامات، داخل در محدوده و قلمرو عملیات اجرائی خواهند بود. نتیجه این که 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<sup>۲</sup> شکایت کرد. ولی در مورد پیشین نمی‌تواند افزون بر این که 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 اجرائی و تنظیم سند انتقال به بستانکار واگذار می‌شود. یعنی این که تنظیم سند انتقال، همیشه نتیجه حراج نیست، با این که 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»

<sup>۲</sup> - ذیل تبصره ۲ ماده ۳۴ مکرر ق.ث.

<sup>۱</sup> هیئت نظارت: هیئتی است مرکب از مدیرکل ثبت استان یا قائم‌مقام 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.

استعلام و کسب تکلیف نماید و ثبت محل مکلف است او را رهنمایی 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.

#### بند دوم: شرایط صدور اجرائیه

اجرائیه، ورقه اجرائیه یا برگ اجرائیه یا لازم‌الاجرا عنوانی است که در مقررات آیین‌نامه اجرا قانون ثبت و نظامنامه اسناد رسمی 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

نسخه است برگه‌های اجرائیه باید ظرف ۲۴ ساعت تهیه و ظرف ۴۸ ساعت از تاریخ وصول اجرائیه آن‌ها را امضاء کرده و مهر ویژه اجرا رسانیده شود. (صالحی، ۱۳۸۵: ۱۲۳)

#### – مراحل عملیات اجرایی

مرحله‌ای از مراحل عملیات اجرایی، صدور دستور صدور اجرائیه و اجرای این دستور است. این مرحله، در واقع پس از تقاضای ذینفع برای صدور این دستور آغاز می‌شود. به استناد ماده ۵ آ.م.ا.ر. مرحله اول از عملیات اجرائی تا ۴۸ ساعت پس از تسلیم تقاضای صدور اجرائیه انجام می‌شود.<sup>۱</sup> 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. (تفکریان، ۱۳۸۲: ۳۶).

#### بند اول: نحوه صدور اجرائیه

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. (باختر و دیگران، ۱۳۸۳: ۴۵).

برای جلوگیری از این وضعیت است که در تبصره ماده ۴ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی مقرر شده است: «هرگاه سردفتر در صدور اجرائیه با اشکالی روبه‌رو شود باید از صدور آن خودداری کرده و با طرح اشکال از ثبت محل

<sup>۱</sup> - تبصره سوم ماده ۵ آ.م.ا.ر.: «مهلت ۴۸ ساعت برای صدور اجرائیه، در مورد اجرای ثبت و اداره ثبت نیز باید رعایت شود اما درباره دادگاه با توجه به مطالبی که در بند دادگاه (مرجع صدور اجرائی) گفته شود نمی‌توان مهلتی قائل شد.

آیین‌نامه‌های مربوط به موقع به اجرا گذارند. (منصور، ۱۳۸۶: ۷۳).

بنابراین همانند درخواست صدور اجرائیه، ورقه اجرائیه نیز فرم چاپی مخصوصی است که در ادارات ثبت و دفترخانه‌های اسناد رسمی 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، ۱۳۸۳: ۳۸).

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

#### الف: تعداد برگ‌های اجرائیه

برابر ماده ۵ آ.ا.م.ا.ر و تبصره سوم آن، نسخه‌های اجرائیه، چه به وسیله دفترخانه صادر شود، چه به وسیله اداره ثبت، باید دو برابر تعداد متعهد یا متعهدین و صاحب یا صاحبان وثیقه باشد به علاوه یک نسخه و اگر اجرائیه نسبت به معاملات املاک باشد طبق ماده ۵ همان آیین‌نامه<sup>۱</sup> یک نسخه دیگر

اضافه صادر و به وسیله مسئول اجرا: به ثبت محل فرستاده می‌شود تا ظرف سه روز وضع مثبتی ملک و حدود و مشخصات آن را به اجرا اطلاع دهد. دکتر بهرام بهرامی با استناد با مادتين ۵ و ۶ آ.ا.م.ا.ر، مصوب ۱۳۸۷ در این باره چنین اظهار می‌دارند. الف: اگر متعهد یک نفر باشد پس از احراز هویت درخواست‌کننده و صلاحیت وی برای درخواست صدور اجرائیه، رونوشت سند را در برگ‌های مخصوص در ۳ نسخه تنظیم می‌نماید که یک نسخه در پرونده اجرائی نگهداری و ۲ نسخه دیگر تحویل مأمور ابلاغ می‌گردد. مأمور ابلاغ یک نسخه را به متعهد و در نسخه دیگر رسید اخذ خواهد نمود.

ب: اگر متعهد بیش از یک نفر باشد به ازای هر نفر ۲ نسخه اضافه می‌گردد. مثلاً اگر تعداد ۲ نفر باشد رونوشت سند باید در ۵ نسخه تنظیم و اگر ۳ نفر باشد در ۷ نسخه باید تنظیم گردد. به موجب ماده ۷ قانون اجرای احکام مدنی، مصوب ۱۳۵۶ برگ‌های اجرائیه به تعداد محکوم‌علیه به اضافه دو نسخه صادر می‌شود، یک نسخه از آن در پرونده دعوی و نسخه دیگر، پس از ابلاغ به محکوم‌علیه در پرونده اجرائی بایگانی می‌گردد و یک نسخه نیز در موقع ابلاغ به محکوم‌علیه داده می‌شود، لیکن در مورد اجرائیه موضوع آیین‌نامه تعداد هر یک از متعهدین ۱ نسخه اضافه می‌گردد که به نظر می‌رسد قانون اجرای احکام مدنی در این خصوص مطلوب‌تر است (مهاجر، ۱۳۸۷: ۴۳).

#### ب: اشکالات مربوط به صدور اجرائیه

آقای غلامرضا شهری در کتاب حقوق ثبت اسناد و املاک در بند ۱۴۹ این مطلب را بدین گونه بیان می‌کنند: اگر سردفتر در صادر کردن اجرائیه با اشکالی مواجه شود و تردید کند که آیا می‌توان اجرائیه صادر نمود یا نه باید از اداره ثبت محل کسب تکلیف نماید و اداره ثبت محل مکلف است که او را راهنمایی و اشکالش را برطرف نماید و اگر اداره ثبت محل هم

<sup>۱</sup> - ماده ۵ آ.ا.م.ا.ر چنین می‌گوید: «سردفتر پس از احراز هویت احراز کننده و اینکه صلاحیت برای درخواست صدور اجرائیه دارد رونوشت سند را در برگه‌های 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 نوشته (در صورتی که صدور آن اشکالی نباشد) ظرف ۴۸ ساعت از تاریخ وصول تقاضا برگه‌های 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.

<sup>۲</sup> - ماده ۶ آ.ا.م.ا.ر چنین می‌گوید: «نسبت به معاملات املاک یک نسخه اجرائیه از دفتر اضافه صادر می‌شود که به وسیله مسئول اجرا به ثبت محل ارسال می‌گردد و ثبت محل مکلف است ظرف سه روز وضع مثبتی ملک و حدود و مشخصات آن را به اجرا اطلاع دهد و تا وصول این اطلاع جزء ابلاغ اجرائیه اقدامی نمی‌شود».

رؤیت یا امضاء اجراییه امتناع کند، مأمور مراتب را شخصاً و کتباً گواهی خواهد کرد. (مهاجری، پیشین: ۴۳).

#### ۲- ضرورت توسعه ثبت اموال غیرمنقول

در نتیجه اجرای اسناد و پی گیری مراحل اجرا، تنظیم سند انتقال اجرایی و تخلیه موضوع تعهد و تحویل آن به متعهد له صورت می‌گیرد. البته طبیعی است که رسیدن به این آثار مطلوب هزینه‌هایی را برای متعهد له به دنبال دارد که این هزینه‌ها در صورت ایفای اختیاری تعهدات از سوی متعهد وجود نداشت. در پایان ممکن است این اجرای مستقیم و بی‌واسطه که بدون مراجعه به مراجع قضایی صورت می‌گیرد به حقوق احتمالی سایر اشخاص لطمه بزند، لذا راه شکایت از عملیات اجرایی با شرایط خاصی فراهم است که در قسمت پایانی این فصل به آن پرداخته‌ایم.

#### - تنظیم سند انتقال اجرایی

اولین گام برای نزدیک شدن به آثار نهایی و اجرایی یک سند، تنظیم سند انتقال اجرایی است که خود دارای مراحل مختلفی است. تعریف سند انتقال اجرائی: بعد از مزایده و حراج ملک مورد مزایده و حراج که به موجب سند رسمی منتقل به برنده مزایده یا حراج می‌شود را سند انتقال اجرایی می‌نامند. (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۷: ۲۶۴).

تنظیم سند انتقال اجرائی فقط در مورد عملیات اجرایی مربوط به اموال غیرمنقول امکان دارد. خواه در اسناد ذمه‌ای، مال غیرمنقول بدهکار بازداشت و ارزیابی شود و سپس به حراج گذاشته شود، خواه در اسناد وثیقه‌ای، برای ملک بدهکار، چنین سندی به نام بستانکار و یا برنده حراج تنظیم شود. با وجود این، باید دانست که تنظیم این سند همواره موکول به انجام طرح نیست. بنابراین، بدون برگزار شدن جلسه حراج و تنظیم صورت‌مجلس حراج نیز ممکن است سند انتقال اجرایی تنظیم شود و به ثبت برسد.

#### - تفاوت‌ها و شباهت‌ها با سایر مفاهیم مشابه

تفاوت سند انتقال اجرایی با سندی که پس از تنظیم صورت‌مجلس نامبرده، تنظیم و به ثبت می‌رسد، در این است

با اشکال روبرو شود و نتواند تعیین تکلیف کند باید از اداره کل ثبت منطقه کسب تکلیف نماید و به‌رحال تا تعیین تکلیف باید از صدور اجراییه خودداری شود. همین مقررات در موردی هم که صدور اجراییه با اداره ثبت است جاری است (شهری، ۱۳۸۰: ۲۰۰).

«هرگاه سردفتر در صدور اجراییه با اشکالی روبرو شود باید از صدور آن خودداری کرده و با طرح صریح 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.»<sup>۱</sup> تبصره سوم همان ماده هم تصریح می‌کند که: «در مواردی که مرجع صدور اجرائیه اداره ثبت است نیز مدلول این ماده و تبصره‌های فوق‌الذکر رعایت می‌شود».

#### - ابلاغ اجراییه

ابلاغ در لغت به معنای رسانیدن (نامه یا پیام) اتصال آمده است. (معین، ۱۳۶۰: 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 ابلاغ واقعی و ابلاغ قانونی تقسیم نمود. ابلاغ در اجرای احکام مدنی به معنای رساندن اجرائیه به دست کسی که باید مفاد آن را به‌موقع اجرا گذارد. 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 چون مقام‌های رسمی به تقاضای ذینفع سند، با صدور اجراییه برای اجرای مفاد سند اقدام می‌کنند، باید امر به اجرا، ابلاغ شود. 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

<sup>۱</sup> تبصره اول ماده ۵ آ.ا.م.ا.ر.



تکلیف نشده است، با شکایت ذینفع موضوع در هیئت نظارت مطرح و چنین رأی داده شد: «هرچند با توجه به تبصره ۲ ماده ۳۴ مکرر با تنظیم سند انتقال اجرائی خاتمه یافته است ولی قائم مقامی فروشنده سند انتقال را تنظیم می‌کند باید مورد معامله را نیز با رعایت آیین نامه مذکور تخلیه و تحویل خریدار دهد. بنابراین نظریه اداره ثبت فسخ می‌شود». آراء صادره از هیئت نظارت استان تهران در این مورد به تأیید شورای عالی ثبت<sup>۱</sup> نیز رسیده است. هیئت نظارت معتقد است که تحویل مال مورد معامله باید هم‌زمان با تنظیم سند انتقال صورت گیرد که به علت مشکلات جریان اداری تخلیه و تحویل در آن زمان ممکن نیست و قبل از تنظیم سند نیز به احتمال پرداخت دین که از صدور سند انتقال خودداری می‌گردد تحویل مورد معامله امکان پذیر نخواهد بود.

### ۳- تحویل مال منقول یا مال غیر منقول

در جریان اجرای عملیات، تحویل مال اعم از منقول و غیر منقول به بستانکار یا برنده حراج، مرحله از مراحل عملیات اجرایی را تشکیل می‌دهد.

#### - تحویل و تسلیم اموال منقول

به موجب ماده ۲۸ آ.ا.م.ا.ر: «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 و قبض رسید خواهد گرفت...» بنابراین، تحویل مال، به متعهد له در مواردی هم انجام می‌شود که مالی از اموال بدهکار (خواه به معرفی او یا به معرفی بستانکار) بازداشت و ارزیابی شده باشد. لازم نیست که مال حتی به بستانکار تحویل داده شود. تحویل مال به او در مواردی که مال خریدار نداشته باشد بنابراین، با اجرای عملیات اجرایی که منتهی به حراج مال شود، هرگاه کسی که مال را خریداری کند یعنی در حراج برنده شود، مال به او تحویل داده خواهد شد. در غیر این

که یک سند نخست، حتماً به نام بستانکار تنظیم می‌شود ولی سند دوم، ممکن است به نام بستانکار تنظیم شود و یا به نام خریدار. چه، به موجب آنچه از ماده ۳۴ ق.ث. آورديم: در صورت حراج، هرگاه خریدار برای مال پیدا نشود، مال با تنظیم سند به بستانکار تحویل داده می‌شود. وجه اشتراک این دو سند در این است که در هر دو مورد باید پیش‌نویس سند انتقال اجرائی توسط مرکز حراج یا اجرای ثبت یا اداره ثبت به دفترخانه اسناد رسمی ارسال شود تا دفترخانه، با دریافت مدارک لازم مانند مفاسد حساب دارائی و مفاسد حساب شهرداری از ذینفع. برای تنظیم و ثبت سند به نام او، اقدام کند.

**- آثار تنظیم سند انتقال اجرائی نسبت به بدهکار و طلبکار**

نکته‌ای که باید به آن توجه داشت، این است که تنظیم سند انتقال اجرائی، نسبت به بدهکار ختم عملیات اجرائی محسوب می‌شود. زیرا او تا قبل از تنظیم این سند، می‌تواند کلیه مطالبات بستانکار و حقوق دولتی و هزینه‌های اجرایی را بپردازد تا پرونده مختومه شود. (ماده ۱۷۶ آ.ا.م.ا.ر). ولی نسبت به بستانکار، تنظیم سند انتقال اجرائی پایان عملیات اجرایی نیست و تخلیه ملک از متصرف و تحویل آن به مالک جدید، پایان عملیات اجرایی است و همین وضعیت در مورد برنده حراج (خریدار؟) که سند به نام او تنظیم می‌شود، جایز است. با توجه به تبصره ۲ ماده ۳۴ مکرر که با صدور سند انتقال عملیات اجرائی خاتمه می‌یابد، بعد از تنظیم سند انتقال برای تخلیه یا تحویل ملک تکلیفی را برای اداره ثبت وجود دارد یا خیر؟ برای پاسخ به این مسئله نمونه‌ای از آرای هیئت نظارت استان تهران ذیلاً نقل می‌شود: سند انتقال اجرائی پس از طی تشریفات قانونی در دفتر اسناد رسمی ثبت شد و طبق آن ملک به بستانکار واگذار شد، انتقال گیرنده درخواست تخلیه و تحویل مال مورد انتقال را کرد، رئیس ثبت چنین اظهار نظر کرد: «چون سند انتقال طبق ماده ۳۴ مکرر ق.ث. شده و با توجه به بند «ج» ماده ۲۱۳ آ.ا.م.ا.ر. با تنظیم سند انتقال اجرائی پرونده مختومه می‌شود و تخلیه مورد انتقال وسیله اجرای ثبت

<sup>۱</sup> شورای عالی ثبت: عالی‌ترین مرجع رسیدگی اداری در امور ثبتی که برای تجدیدنظر در آراء هیئت نظارت که از دو شعبه اسناد و املاک تشکیل می‌گردد.

سیاست‌های قانون‌گذار در صورتی به نتیجه مطلوب و نهایی خود می‌رسد که مراجع صدور این اسناد که عموماً دفاتر اسناد رسمی 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 این-گونه 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 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 جامع‌و مانع و انتخاب آگاهانه سران دفاتر اسناد رسمی، وجود نظارت‌هایی منظم و دقیق بر این دو، خود تضمین مهم دیگری است که می‌تواند در گسترش اعتماد اشخاص به تنظیم اسناد رسمی نقش به‌سزایی 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. باختر سید احمد؛ رئیس، مسعود. (۱۳۸۳). حقوق ثبت کاربردی، انتشارات خط سوم، چ ۱.
۲. تفکریان، محمود. (۱۳۸۲). حقوق ثبت (شناخت دفاتر رسمی)، انتشارات نگاه بینه، چ ۴.

صورت. مال مورد حراج به بستانکار تحویل داده می‌شود، واضح است که تحویل مال در صورت در صورت مجلس حراج نوشته می‌شود و به امضای برگزارکنندگان جلسه حراج و برنده حراج و بستانکار و بدهکار یا نماینده آن‌ها خواهد رسید. آنچه گفتیم، در مورد حراج بر اساس اسناد زمه ای و اسناد وثیقه یا است که مال مورد بازداشت و وثیقه در آن‌ها منقول باشد. جز این‌که در اسناد اخیر، حراج مال مورد وثیقه بعد از ۴ ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه به مدیون انجام می‌شود و در واقع، بدهکار ۴ ماه مهلت برای پرداخت طلب بستانکار (اعم از اصل و بهره و خسارت) و حقوق دولتی دارد.

### - تحویل و تسلیم اموال غیرمنقول

درباره اسناد وثیقه‌ای که مال مورد وثیقه، غیرمنقول باشد، تحویل مال پس از مزایده، در صورتی است که بدهکار ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه درخواست کند که مال مورد وثیقه از طریق مزایده به فروش برسد، زیرا برگزاری مزایده موکول به درخواست او و عدم استرداد آن قبل از انجام مزایده است. در غیر این صورت، مال غیرمنقول بعد از انقضای ۲ ماه از تاریخ اجرائیه (یعنی بدون برگزار شدن جلسه مزایده) به بستانکار تحویل داده می‌شود. در مورد اسناد ذمه‌ای، هرگاه متعهد له، مال غیرمنقول متعهد را معرفی کند و این مال بازداشت و ارزیابی شود، بعد از انتشار آگهی مزایده، اقدام به فروش مال خواهد شد. (حمیدی واقف، ۱۳۸۴: ۱۶۷)

### نتیجه‌گیری

بدون شک اسناد رسمی در مقابل سایر اسناد، مزایا و امتیازات چشمگیر و قابل‌توجهی دارند که از جمله آن‌ها می‌توان به اعتبار مفاد و مندرجات این اسناد، غیرقابل‌خدشه 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 اجراهای خاصی را برای اجرای سریع مفاد اسناد رسمی تدوین نموده است. اهداف و

۳. جعفری لنگرودی، محمدجعفر. (۱۳۷۷). ترمینولوژی حقوق، تهران، کتابخانه گنج دانش، چ ۹.
۴. حمیدی واقف، احمدعلی. (۱۳۸۴). حقوق ثبت، تهران، انتشارات حقوقدانان، چاپ دوم.
۵. حمیدی واقف، احمدعلی. (۱۳۸۴). حقوق ثبت، تهران، انتشارات حقوقدان، چ ۱.
۶. خداداد، جنت. (۱۳۹۰). «اجرای مفاد اسناد رسمی»، مجله‌ی کانون، ماهنامه خبری و تحلیلی در زمینه علوم انسانی، شماره پیاپی ۱۰۰.
۷. زاهدی، عاطفه. (۱۳۸۷). آئین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، تهران، انتشارات خرسندی، چ ۱.
۸. شهری، غلامرضا. (۱۳۸۰). حقوق ثبت/اسناد و املاک، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی واحد علامه طباطبایی، چ ۱۵.
۹. صالحی، حمید. (۱۳۸۴). حقوق ثبت/اسناد و املاک در ایران، انتشارات فرهنگی شرق، چاپ اول.
۱۰. معین، محمد. (۱۳۶۰). فرهنگ فارسی، تهران، انتشارات امیرکبیر، ج ۱، چ ۴.
۱۱. منصور، جهانگیر. (۱۳۸۶). مجموعه قوانین و مقررات ثبتی، تهران، انتشارات دیدار، چ ۵.
۱۲. مهاجری، علی. (۱۳۸۷). دعاوی مالی و غیرمالی، در حقوق ایران و فرانسه، تهران، انتشارات فکر سازان، چ ۱.