



Judicial Procedure of Quasi-Judicial Bodies in the Enforcement of Official Documents in the Light of Fair Trial in Iranian and English Law

Vahid Jahani Mijani¹, Mostafa Seraji², Mansour Farrokhi³

¹ PhD student of public law, Islamic Azad University, Bandar Abbas Branch. parsajahani62@gmail.com

² Department of Law, Faculty of Humanities, Islamic Azad University, Bandar Abbas Branch, Bandar Abbas, Iran (**Corresponding Author**). seraji@iauba.ac.ir

³ Department of Theology, Faculty of Humanities, Hormozgan University, Bandar Abbas, Iran. farrokhi.law@gmail.com

Abstract

The quasi-judicial body responsible for the enforcement of official documents is one of the most important auxiliary bodies within the registration system. This body possesses multiple legal competencies to handle specialized litigations, alongside other authorities within its legal system. The significance of these competencies lies in their nature as actions that guarantee fundamental rights of individuals within the judicial procedure of this body. The establishment of fair trial within this body is one of the key criteria to assess these competencies. This research adopts a descriptive-analytical approach with a comparative perspective. The article aims to examine the quasi-judicial procedure in the enforcement of official documents, considering its competencies, in the context of fair trial to answer the question: What is the approach of this body towards fair trial in its own judicial procedure? The findings of this research demonstrate that the quasi-judicial body possesses broad competencies under the regulations governing the enforcement of official documents, and some aspects of fair trial, such as the principle of legality, time limits, appealability, and religious exceptions, have been recognized; however, important criteria such as consistency, independence in decision-making, the right to legal representation, and the right to access case files have not been adequately addressed. Therefore, it can be argued that the quasi-judicial body in the enforcement of official documents applies an incomplete form of fair trial in its judicial procedure, which, in addition to ambiguities and inconsistencies within this body, leads to the violation of individuals' rights.

Keywords: Quasi-Judicial Body, Enforcement of Official Documents, Judicial Procedure, Fair Trial, Regulations of the Enforcement of Official Documents.

Received: 2023/10/09 ; **Revised:** 2023/11/13 ; **Accepted:** 2023/11/25 ; **Published online:** 2023/12/21

How To Cite: Jahani Mijani, Vahid; Seraji, Mostafa; Farrokhi, Mansour (2023). Judicial Procedure of Quasi-Judicial Bodies in the Enforcement of Official Documents in the Light of Fair Trial in Iranian and English Law, *Comparative Study on Islamic and Western Law*, 10(3), 25-48. doi.org/10.22091/CSIW.2023.9770.2443

Published by: University of Qom

© The Author(s)

Article type: Research





آیین دادرسی هیات شبه قضایی اجرای اسناد در پرتو دادرسی منصفانه در حقوق ایران و انگلستان

وحید جهانی میجانی^۱، مصطفی سراجی^۲، منصور فرخی^۳

^۱ دانشجوی دکتری حقوق عمومی دانشگاه آزاد اسلامی واحد بندرعباس، parsajahani62@gmail.com
^۲ گروه حقوق، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد بندرعباس، بندرعباس، ایران (نویسنده مسئول)، seraji@baiau.ac.ir
^۳ دانشیار گروه حقوق، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه هرمزگان، بندرعباس، ایران، farrokhi.law@gmail.com

چکیده

هیات شبه قضایی اجرای اسناد رسمی، یکی از مهم‌ترین هیات‌های بدوی در سازمان ثبت است. این هیات با ماهیت حقوقی دارای صلاحیت‌های متعددی برای رسیدگی تخصصی به دعاوی بوده و آن را در نظام حقوقی خویش، در کنار سایر مراجع قرار می‌دهد. این تحقیق بر پایه روشی که بیشتر پژوهش‌ها در پیش گرفته‌اند، از جهت شیوه توصیفی-تحلیلی با رویکرد تطبیقی است. این صلاحیت‌ها بواسطه ماهیت اقداماتش، اهمیت انکارناپذیری در تضمین حق‌های بنیادین اشخاص در آیین دادرسی این هیات دارد. از شاخصه‌های ارزیابی این صلاحیت‌ها، برپایی دادرسی منصفانه در این هیات می‌باشد. مقاله حاضر با درک چنین اهمیتی درصدد است تا از بررسی آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی، ضمن برشمردن صلاحیت‌ها، آیین دادرسی هیات فوق را در پرتو دادرسی منصفانه بررسی نماید و به این پرسش پاسخ داده شود که رویکرد این هیات در آیین دادرسی خود نسبت به دادرسی منصفانه چیست؟ یافته‌های این پژوهش نشان می‌دهد: با توجه به صلاحیت‌های گسترده‌ای که این هیات به موجب آیین‌نامه اجرای اسناد دارد، پاره‌ای از موازین دادرسی منصفانه در آیین دادرسی، مانند اصل قانونمندی، مواعد زمانی، اعتراض پذیری و مستثنیات دین شناسایی شده است. با این حال، از موازین مهمی چون تناظر، استقلال در رای، داشتن وکیل و حق مطالعه پرونده سخنی به میان نیامده است. از این رو، می‌توان گفت که هیات شبه قضایی اجرای اسناد، شکل ناقصی از رعایت دادرسی منصفانه را در آیین دادرسی خود اعمال می‌نماید و کاستی‌های فوق علاوه بر ابهامات و ناسازگاری‌ها در این هیات، منجر به تضییع حقوق اشخاص می‌گردد.

کلیدواژه‌ها: هیات شبه قضایی، اجرای اسناد، آیین دادرسی، دادرسی منصفانه، آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی.

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۷/۱۷؛ تاریخ اصلاح: ۱۴۰۲/۰۸/۲۲؛ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۹/۰۴؛ تاریخ انتشار آنلاین: ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
استاد به این مقاله: جهانی میجانی، وحید؛ سراجی، مصطفی؛ فرخی، منصور (۱۴۰۲). آیین دادرسی هیات شبه قضایی اجرای اسناد در پرتو دادرسی منصفانه در حقوق ایران و انگلستان، پژوهش تطبیقی حقوق اسلام و غرب، ۱۰(۳)، ۲۵-۴۸.
doi.org/10.22091/CSIW.2023.9770.2443



مقدمه

امروزه در پی تکامل و پیچیده‌تر شدن روابط میان اشخاص، تخصص‌گرایی در رسیدگی به دعاوی و اختلاف میان آنها امری انکارناپذیر است، زیرا، از رهگذر رسیدگی‌های دقیق و تخصصی به دعاوی، نتیجه مطلوب حاصل می‌شود (قاسمی حامد و غفوری اصل، ۱۳۹۵: ۳۶). اهمیت وجود چنین دعاوی باعث گردیده است تا دادگاههای اختصاصی در کنار نظام قضایی گنجانده شود، رویه‌های ارزنده‌ای بر جای بماند و در نتیجه موجب تحقق هرچه بیشتر عدالت در جامعه گردد. یکی از عوامل تحقق عدالت در تخصص‌گرایی به دعاوی در این نوع دادگاهها مبتنی بر این اصل است که قوانین موضوعه بگونه‌ای تدوین شوند تا زمینه برابری افراد و عدم تبعیض در دادرسی بطور منصفانه فراهم گردد.

دادرسی منصفانه یکی از حقوق شناخته شده و بنیادین حقوق بشر مورد توجه و تاکید اسناد جهانی و یک شاخص ارزیابی در مراجع قضایی و اداری بوده و آن را در دو رویکرد نسبت به این مراجع می‌توان بررسی نمود. رویکرد اول آن است که دادرسی منصفانه در محاکم قضایی قابلیت بررسی داشته و نمی‌توان آن را در محاکم اداری جستجو نمود، زیرا در محاکم اداری بنا به عواملی همچون نداشتن ادله اثبات کافی یا ضعف در مقابل اداره اشخاص می‌توانند از دادرسی منصفانه محروم گردند. رویکرد دوم، برای دادرسی منصفانه ماهیتی دوگانه (قضایی و اداری) قائل و پیش‌بینی صلاحیت برای مراجع اداری در چارچوب روند قضازدایی بوده است.

با توجه به مبانی تشکیل دادرسی منصفانه، صلاحیت هیات شبه قضایی اجرای اسناد دقیقا در چارچوب سیاست قضازدایی (خدری، ۱۳۹۴: ۵۱۹) و در نقطه مقابل محاکم قضایی در بعضی صلاحیت‌ها قرار می‌گیرد. بنابراین رویکرد دوم مورد توجه بوده و می‌توان گفت که برای تحقق عدالت، دادرسی اداری یکی از راههای تضمین قانونمندی این رابطه منطبق با معیارهای دادرسی منصفانه باشد. البته در این رویکرد به علت تفاوت در صلاحیت و آیین دادرسی، میزان و گستره نفوذ دادرسی منصفانه در مراجع اداری متفاوت است.

هیات شبه قضایی اجرای اسناد رسمی، به دلیل تخصص‌گرایی در رسیدگی به دعاوی، به عنوان یک دادگاه اختصاصی به دادرسی اداری در چارچوب اصل حاکمیت قانون می‌پردازد. قسمتی از اعمال حاکمیت را بر دوش می‌کشد و دارای امتیازات ویژه‌ای می‌باشد. بنابراین آنچه که در این مقاله مد نظر ماست، میزان کاربرد دادرسی منصفانه در هیات شبه قضایی اجرای اسناد رسمی بوده و به گونه‌ای که حمایت حقوقی - قضایی در این هیات منوط به رعایت دادرسی منصفانه می‌باشد، زیرا اولاً تسری تضمینات دادرسی منصفانه علاوه بر محاکم دادگستری، فرایندهای تصمیم‌گیری هیات اجرای اسناد رسمی را مشمول می‌گرداند، چرا که هر دو از صلاحیت توافقی برخوردارند و به حل و فصل دعاوی و حفظ حقوق عمومی و گسترش و اجرای عدالت می‌پردازند. ثانياً، تضمین حقوق بشر، مهمترین هدف

حکمرانی خوب است. هیات شبه قضایی اجرای اسناد با رعایت دادرسی منصفانه در آیین دادرسی خود می‌تواند گامی موثر در جهت حمایت از حقوق بنیادین اشخاص برداشته و این حق را شرط اصلی تضمین دادرسی خود قرار دهد. در ابتدا پس از طرح پیشینه موضوع، فرض بر آن است که آیین دادرسی هیات شبه قضایی اجرای اسناد رسمی با دادرسی منصفانه منطبق نمی‌باشد، زیرا هیات مذکور رویکردی متفاوت در آیین دادرسی خود داشته و در اجرای قوانین، نظارت و کنترل چندانی بر این هیات احساس نمی‌گردد و این امر ابهامات و ناسازگاری‌هایی را بوجود می‌آورد.

در خصوص مقاله حاضر، با بررسی صورت گرفته این نتیجه حاصل گردیده است که تاکنون در دکترین حقوقی تحقیق و مطالعه‌ای جامع و مستقل که بتواند آیین دادرسی هیات شبه قضایی اجرای اسناد رسمی را از منظر دادرسی منصفانه بررسی نموده باشد، یافت نگردید. بنابراین در این مقاله سعی خواهد شد به بررسی صلاحیت هیات شبه قضایی ثبتی اجرای اسناد به موجب قوانین و مقررات مربوط به آن پرداخته و آیین دادرسی آن را به موجب دادرسی منصفانه ارزیابی نماییم.

۱. هیات شبه قضایی اجرای اسناد رسمی

اصل تساوی عموم در برابر قانون و مراجع قضایی که موجب وحدت سازمان، قضایی است، ایجاد مراجع خارج از دستگاه قضایی را نمی‌پذیرد و تأسیس این نوع مراجع را مغایر اصل وحدت و استقلال قضایی نیز ناسازگار با اصل تفکیک قوا و عدم دخالت قوه اجرایی در امور قضایی می‌داند (جعفری ندوشن، ۱۳۹۸: ۳). از نگاهی دیگر با ملاحظه مقتضیات جامعه و گستره وظایف حاکمیتی برای دولت، قانونگذار بنا به تشخیص خود می‌تواند در جهت رسیدگی به امور حاکمیتی، مراجع ثانویه صلاحیتداری تاسیس و به آنها صلاحیت‌های لازم را محول نماید. این صلاحیت‌ها در مواردی به لحاظ اهمیت و تاثیرگذاری در امور جامعه هم سطح با صلاحیت محاکم قضایی می‌باشند. بنابراین در نظام حقوقی ایران در کنار مراجع قضایی، مراجعی تحت عنوان دادگاههای اختصاصی اداری مورد شناسایی قانونگذار قرار گرفته‌اند.

هیات شبه قضایی اجرای اسناد رسمی نوعی از این تاسیس ثانویه، به عنوان دادگاههای اختصاصی اداری در حوزه حقوقی و با نظام کارکردی در حوزه اسناد، با شناسایی درآیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، قانون برنامه ششم توسعه، به لحاظ تخصصی و فنی از اقتدارات و امتیازاتی ویژه در اعمال حاکمیت دولت برخوردار است و در این وادی ارتباط بسیاری با مردم دارد.

هیات شبه قضایی اجرای اسناد رسمی در شهرستان‌ها به عنوان شعبه‌ای از ادارات اجرا در اداره ثبت اسناد و املاک و در تهران زیر مجموعه معاونت اجرای اسناد رسمی به ۵ اداره تقسیم گردیده است و وظایفی همچون نیابت از شهرستان‌ها (اداره اول)، قراردادهای بانکی (اداره دوم)، اسناد رهنی (اداره سوم)، چک (اداره چهارم) و مهریه (اداره پنجم) که قبلاً وقت دادگاه ارا به خود مشغول می‌ساختند را برعهده دارند. این وظایف توانسته است از حجم پرونده‌ها در دادگاهها بکاهد و اطاله دادرسی را کاهش

دهد. در واقع این هیات بیش از اشتغال به امور ثبتی، به امور قضایی می‌پردازد (افروغ، ۱۴۰۰: ۱۵). هیات شبه قضایی اجرای اسناد، درنحوی اجرا، مشابه اجرای احکام محاکم دادگستری می‌باشد، با این تفاوت که هیات اجرا از همان ابتدا براساس تبصره ماده (۲۱) اصلاحی نسبت به توقیف اموال اقدام می‌نمایند و در نتیجه روند وصول مطالبات و اجبار متعهدین به انجام تعهد در هیات شبه قضایی اجرای ثبت با سرعت بیشتر در مرحله اول، بدون پرداخت هزینه قانونی انجام می‌گردد (افروغ، ۱۴۰۰: ۱۶). بنابراین عوامل فوق بر اهمیت هیات شبه قضایی اجرای اسناد در نظام حقوقی افزوده است، زیرا اشخاص بسیاری با توجه به وظایف مهم آن سروکار داشته و یک تعامل و ارتباط دو جانبه برقرار نموده است.

محتوای آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، دارای ۴ نکته در مورد آیین دادرسی این هیات است که عبارتند از: نخست، مطابق با ماده دوم آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی، شروع رسیدگی در هیات اجرا با صدور اجراییه می‌باشد. دوم، مراجعات جهت رسیدگی به دعوی در ادارات اجرا شامل دو گروه اشخاص حقیقی و اشخاص حقوقی می‌باشد. سوم، از مراجع صدور اجراییه در می‌بایم که اسناد رسمی و اسناد عادی در حکم لازم‌الاجرا (مانند چک) قابلیت بررسی در این هیات را دارا می‌باشند و بنابراین اسناد عادی از رسیدگی خارج می‌گردند. در چهارم، در فرایند دادرسی هیات اجرایی با مقوله شاکی و متهم در ارتباط نیستیم و شیوه دادرسی این ادارات را تحت تاثیر قواعد حقوقی و نه کیفری باید دانست.

علاوه بر آیین‌نامه اجرایی اسناد رسمی بند ب ماده (۱۱۳) قانون برنامه ششم توسعه مصوب ۱۴ اسفند ۱۳۹۵ مجلس شورای اسلامی، به صلاحیت هیات شبه قضایی اجرای اسناد رسمی نسبت به شناسایی و توقیف اموال مدیون اشاره نموده است. چنانچه هیات مذکور نتواند ظرف مدت دو ماه از تقاضای اجرا نسبت به شناسایی و توقیف اموال متعهد سند در اسناد ذمه‌ای اقدام کند و یا ظرف مدت شش ماه نسبت به اجرای مفاد سند اقدام نماید، متعهد له سند می‌تواند با انصراف از اجرای مفاد سند به محاکم دادگستری رجوع نماید. بند مذکور هیات فوق را هم ردیف با محاکم دادگستری قرار داده است، زیرا در صورتی که اداره اجرا مالی را شناسایی و توقیف نماید نسبت به ادامه عملیات مطابق با آیین رسیدگی خود اقدام می‌نماید.

۲. صلاحیت هیات شبه قضایی اجرای اسناد رسمی

صلاحیت هیات شبه قضایی اجرای اسناد رسمی شامل تکالیف قانونی که صراحتاً در آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی ذکر شده و یا بطور ضمنی در میان مقررات موجود به عهده این هیات نهاده شده است. صلاحیت مزبور برای این هیات در دو مبحث آیین رسیدگی و نحوه اجرا مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

۲-۱. آیین رسیدگی

آیین رسیدگی در هیات شبه قضایی اجرای اسناد حول سه محور درخواست، مرجع صدور اجراییه و ابلاغ قابل بررسی می‌باشد.

۲-۱-۱. درخواست

درخواست ابزار اولیه در فرایند آیین دادرسی هیات شبه قضایی اجرای اسناد است (ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت و مواد ۲ و ۳ آیین نامه اجرا). بدین نحو درخواست ضمن مشغول نمودن هیات اجرا به دعاوی، محدوده رسیدگی نسبت به آن دعاوی را هم مشخص می نماید. بنابراین هیات فوق علی الاصول نمی تواند بدون درخواست وارد رسیدگی شود. مطابق با ماده دوم آیین نامه اجرای اسناد رسمی، عبارت درخواست اجرای مفاد اسناد رسمی از مراجع ذیل، به معنای پذیرش درخواست و تفکیک آن از دادخواست است و این اصل مهم با صدور اجراییه آغاز می گردد.

درخواست صدور اجراییه بر شرایطی استوار است. اولین شرط آن احراز صلاحیت و هویت متقاضی است. مطابق ماده (۵) آیین نامه، سردفتر پس از احراز هویت درخواست کننده و اینکه صلاحیت برای درخواست صدور اجراییه دارد اقدام به صدور اجراییه می نماید، در غیر این صورت مطابق ماده (۵۲) قانون ثبت از ثبت سند و صدور اجراییه امتناع می نماید. دومین شرط در صدور اجراییه، منجز بودن موضوع مورد تقاضای صدور اجراییه است و نسبت به موضوعات مشروط و معلق نمی توان اجراییه صادر کرد. شرط سوم صدور اجراییه مربوط به اشکالات مربوط به آن می باشد. نسبت به حل این موضوع تبصره اول ماده (۵) آیین نامه اجرای اسناد رسمی بیان می دارد: هرگاه سردفتر در صدور اجرائیه با اشکالی روبرو شود باید از صدور آن خودداری کرده و ظرف ۲۴ ساعت با طرح صریح اشکال، از ثبت محل استعلام و کسب تکلیف نماید.

۲-۱-۲. مرجع صدور اجراییه

هیات شبه قضایی اجرای اسناد رسمی در حوزه وظایفی که به موجب آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، قانون ثبت و برنامه ششم توسعه دارد، دارای توان حاکمیتی بوده و در دعاوی فصل اختلاف می کند. هیات فوق به دعاوی مبتنی بر سند رسمی و اسناد در حکم اسناد لازم الاجرا می پردازد (چک های صادره بر عهده بانک ها). نسبت به صدور اجراییه ادارات ثبت اسناد (ادارات اجرا)، دفاتر اسناد رسمی و دفاتر ازدواج و طلاق صلاحیت صدور دارند. هیات شبه قضایی اجرای اسناد مرجع صدور اجراییه اسنادی می باشد که جنبه رسمی نداشته و در دفاتر اسناد رسمی و دفاتر ازدواج و طلاق ثبت نشده اند و به موجب قانون لازم الاجرا شناخته شده اند.

۲-۱-۳. مرجع ابلاغ اجراییه

در هیات شبه قضایی اجرای اسناد که عملیات اجرایی با صدور اجراییه آغاز گردیده است، با ابلاغ اجراییه ادامه پیدا می نماید. ابلاغ رکن مهم در جریان اجرا بوده و نقش عمده ای را در ادامه عملیات اجرایی ایفا می نماید، بطوری که بعد از ابلاغ (کلیه اجراییه های صادره و اعاده آن توسط اداره پست) ممیز یا کارشناس

اجرا مکلف است با رسیدگی لازم اگر نقصی در ابلاغ اجراییه وجود نداشته باشد، صحت آن را روی نسخه ابلاغ شده گواهی و به تایید رییس یا معاون یا مسئول اجرا برسانند. در اهمیت نحوه چگونگی ابلاغ باید گفت در بسیاری از پرونده‌های مورد شکایت در هیات نظارت استان و مراجع دادگستری این موضوع مورد بررسی قرار گرفته و مزایده و... ابطال گردیده است. ابلاغ در اجرا در سه دسته ذیل قابل بررسی می‌باشد:

الف) موضوع ابلاغ: نسبت به موضوع ابلاغ صراحتی وجود ندارد، اما می‌توان گفت موضوع ابلاغ اجراییه که می‌بایست به اطلاع بدهکار یا راهن یا راهنین برسد، همان مطالب تنظیم شده دفاتر اجرای اسناد رسمی و دفاتر ازدواج و طلاق و مطابق با ماده (۲) آیین‌نامه می‌باشد.

ب) مخاطب ابلاغ: مخاطب ابلاغ شخصی است که باید موضوع ابلاغ به آگاهی وی برسد. در آیین‌نامه اجرای اسناد، مخاطب ابلاغ فقط راهن و بدهکار است. مطابق ماده (۱۰۷) آیین‌نامه اجرا: در موارد که وثیقه در رهن غیر از مدیون اصلی است، ابلاغ اجراییه و سایر عملیات اجرایی باید به طرفیت مالک وثیقه و مدیون جریان یابد. از محتوای ماده فوق باید بیان داشت که ابلاغ اجراییه را نمی‌توان به وکیل ابلاغ نمود. در مورد سند رهنی که دارای بدهکاران و راهنین متعدد بوده و تاریخ ابلاغ اجراییه به آنان روزهای متفاوت بوده، برای هر یک از آنان تاریخ موخر مبدا احتساب خواهد بود. احتساب مواعد در اجرای اسناد رسمی مطابق با آیین دادرسی مدنی خواهد بود. در صورتی که متعهد قبل از ابلاغ اجراییه فوت نماید، ابلاغ به ورثه به صورت ابلاغ واقعی و در محل اقامتگاه مورث انجام خواهد پذیرفت (تبصره ماده ۱۸ آیین‌نامه اجرا)، در غیر اینصورت از طریق درج در روزنامه رسمی آگهی خواهد شد (ماده ۱۸ آیین‌نامه اجرا).

پ) وسایل ابلاغ: آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی بر اساس اصول سرعت و تشریفات بودن تدوین گردیده است. آیین‌نامه فوق ضمن توجه به اهمیت ابلاغ و اختصاص دادن چندین ماده به آن سعی نموده تا با پیش‌بینی وسایلی روند این امر را تسهیل نماید. علیرغم این موضوع کاستی‌های فراوانی مشاهده می‌گردد.

۱. **ابلاغ به وسیله کارشناس اجرا:** مطابق ماده (۱۴) آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی: اجرا پس از وصول اجراییه با رعایت ماده (۱۳) این آیین‌نامه باید آن را در دفاتر لازمه وارد و پرونده برای آن تنظیم و در صورتیکه متعهد مقیم محل حوزه ثبتی مرجع صدور اجراییه باشد نام مامور ابلاغ را در آن نوشته و جهت ابلاغ به مامور تسلیم کند. بنابراین در ادارات اجرا اصل بر ابلاغ توسط مامور است و ابلاغ به وسیله کارشناس حوزه اجرا به ندرت صورت می‌گیرد و آن هم در صورتی است که راهن یا بدهکار در اداره اجرا حضور داشته باشد و این امر هم به صورت کتبی به وی ابلاغ می‌گردد. نکته مهم این است که اجراییه را نمی‌توان به وکیل یا وکلای آنها ابلاغ نمود.

۲. **ابلاغ به وسیله مامور ابلاغ:** بعد از وصول اجراییه، کارشناس ضمن بررسی و صحت اجراییه

بلافاصله اجراییه را می‌بایست به رویت بدهکار و راهن سند رهنی برساند. اجراییه مزبور برای ابلاغ به مامور ابلاغ تحویل داده می‌شود. مامور اجرا مکلف است ظرف ۴۸ ساعت از زمان دریافت اوراق اجراییه یک نسخه از آن را به شخص متعهد تسلیم و در نسخه دیگر با ذکر تاریخ با تمام حروف رسید بگیرد.

۳. ابلاغ به وسیله پست: در اصلاحیه جدید آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی آمده است: سازمان ثبت می‌تواند در امر ابلاغ اجراییه - اخطاریه (شامل مواد ۱۰۱-۱۰۲) و سایر اوراق مربوطه از مامورین شرکت پست یا شرکت‌های غیر دولتی از طریق عقد قرارداد برابر مقررات استفاده نماید.

۴. ابلاغ به وسیله سامانه ثنا: در اصلاحیه جدید آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی مصوب ۹۸/۱۲/۷ ابلاغ از طریق سامانه ثنا مورد پذیرش قرار گرفته است. در اعتبار سامانه ثنا ماده (۱۶) آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی بدین شرح اصلاح گردیده است: در ابلاغ الکترونیکی، مخاطب نمی‌تواند اظهار بی‌اطلاعی کند؛ مگر اینکه ثابت نماید به لحاظ عدم دسترسی یا نقص در سامانه یا سیستم الکترونیک ابلاغ یا شبکه مخابراتی از مفاد ابلاغ مطلع نشده است. خودداری از مراجعه به سامانه ابلاغ، به منزله استتکاف از قبول اوراق اجرایی بوده و ابلاغ محسوب می‌گردد.

۲-۲. نحوه اجرای صلاحیت

هیات شبه قضایی اجرای اسناد رسمی، در نحوه اجرا به موجب آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی و قانون برنامه ششم توسعه، صلاحیت‌هایی دارد که در ادامه بررسی می‌گردد.

۲-۲-۱. بازداشت اموال

ترتیب اجرا در بازداشت اموال بدهکار بدین صورت است که بعد از آنکه اجراییه به بدهکار و راهن ابلاغ گردید و این ابلاغ از سوی اداره پست یا مامور اجرا اعاده گردید، کارشناس اداره اجرا مکلف است مطابق ماده (۱۱۱) آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، اگر نقصی را در ابلاغ اجراییه ندید، صحت آن را تایید (هم در برگه و هم در سیستم) نماید. بنابراین در صورت صحت ابلاغ اجراییه، از تاریخ ابلاغ اجراییه متعهد باید ظرف (ده) روز مفاد آن را به موقع اجراء بگذارد یا ترتیبی برای پرداخت دین خود بدهد یا مالی معرفی کند که اجرای سند را میسر گرداند و اگر خود را قادر به اجرای مفاد اجراییه نداند باید ظرف همان مدت صورت جامع دارائی به مسئول اجرا بدهد و اگر مالی ندارد صریحاً اعلام کند.

نکته مهم در ترتیب اجرا مهلت‌های شش ماه و هشت ماه در ماده (۳۴) قانون ثبت برای پرداخت دین به مدیون است که در ماده (۲۱) آیین‌نامه همانطور که در بالا بیان شد به ده روز تقلیل پیدا کرده است. در تبصره این ماده هم به نظر مدت ده روز قابلیت استناد برای مدیون نداشته باشد و فقط در یک جهت می‌توان به آن استناد نمود. در صورتی که مدیون ظرف ۱۰ روز پس از ابلاغ به وی اقدام به پرداخت نماید از پرداخت حق الاجرا معاف خواهد گردید. تبصره ماده (۲۱) آیین‌نامه اعلام می‌دارد: ادارات اجرای ثبت

مکلفند بلافاصله با تشکیل پرونده اجرایی الکترونیکی نسبت به شناسایی و توقیف اموال و دارایی‌های متعهد از طریق بانک‌های اطلاعاتی سازمان ثبت و سایر دستگاهها که به هر نحو اطلاعاتی در مورد اموال اشخاص دارند، اقدام نمایند. مقررات این ماده مانع از توقیف اموالی که از سوی بستانکار به منظور تعقیب اجرائیه و استیفای طلب معرفی می‌شود، نخواهد بود.

علاوه بر تبصره فوق، ماده (۲۷) آیین‌نامه فوق‌تأمین دلیل را پذیرفته است. هیات اجرای شبه قضایی ثبت به درخواست متعهدله بلافاصله اقدام به بازداشت اموال متعهد می‌کند. اقدام در تصویب تبصره ماده (۲۱) با وجود ماده (۲۷) به نظر اضافه‌گویی بوده است زیرا هر دو نسبت به اسناد ذمه می‌باشد. هم‌چنین بنا به تبصره دوم ماده (۱۰۱) ظرف شش ماه باید تکلیف پرونده اجرایی مشخص و مطالبات قانونی بستانکار وصول گردد، مگر اینکه بستانکار تقاضای ارزیابی را نماید یا اینکه درخواست عدم تعقیب و ادامه عملیات اجرایی را بنماید. در این ماده از بازداشت شخص بدهکار سخنی گفته نشده است، این در حالی است که در سابق بسیاری از زندانی‌ها افرادی بودند که اجرای مفاد اسناد رسمی را اجرا نمودند. در آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی، به موجب ماده (۲۷)، تأمین دلیل پذیرفته شده است. بلافاصله پس از تشکیل پرونده و ابلاغ، عملیات بازداشت اموال (اعم از منقول و غیر منقول) انجام خواهد پذیرفت. تأمین دلیل در ماده فوق، در اسناد ذمه بوده و مدیون یا شخص ثالث به نیابت می‌تواند ظرف ده روز جهت معرفی مال دیگر به اداره اجرا مراجعه نماید. بنابراین ماده (۲۱) و (۲۷) آیین‌نامه رویکردی متفاوت در نحوه بازداشت ایجاد نموده است که ماده (۲۷) عملیاتی‌تر می‌باشد. در صورتی که اموالی از مدیون مطابق ماده (۲۷) آیین‌نامه شناسایی نگردد، بستانکار می‌تواند مطابق بند ب ماده (۱۱۳) قانون برنامه ششم توسعه، ضمن اعلام ختم پرونده در محاکم دادگستری اقامه دعوا نماید. بازداشت اموال در هیات اجرای اسناد در دو دسته اموال غیر منقول و اموال منقول صورت می‌پذیرد. بازداشت اموال منقول شامل حقوق و مزایای متعهد (ماده ۸۳)، بازداشت حساب بانکی (تبصره ماده ۸۴)، بازداشت وسایل نقلیه (سند ۲۲۵ مجموعه بخش‌نامه‌های ثبتی)، ممنوع الخروجی مطابق ماده (۲۰۱) آیین‌نامه و ماده (۱۷) قانون گذرنامه و... خواهد بود.

۲-۲-۲. ارزیابی

ارزیابی اموال (اعم از منقول یا غیر منقول) با درخواست بستانکار شروع می‌گردد. مالی که از طرف متعهد له برای استیفای طلب معرفی می‌شود چنانچه محرز گردد که مشمول مستثنیات دین نمی‌باشد نیاز به ارزیابی دارد (افروغ، ۱۴۰۰: ۱۱۵). در آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی در خصوص اینکه انتخاب کارشناس نخستین در اجرای اسناد ذمه‌ای با چه کسی باشد مقرراتی به چشم نمی‌خورد، اما براساس رویه معمول در هر مورد که مالی از طرف بستانکار معرفی و یا توسط خود اداره اجرا توقیف می‌گردد، می‌بایست توسط کارشناس رسمی دادگستری ارزیابی گردد. رویه معمول بعدی در ارزیابی بدین صورت است که انتخاب

ارزیاب اولیه با رییس اداره و انتخاب کارشناسان سه نفره با رییس ثبت (معاونت اجرا در تهران) می‌باشد. پس از ارزیابی مطابق ماده (۱۰۱) آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی و ابلاغ این نظریه به طرفین در پرونده، هریک از طرفین می‌توانند ظرف ۵ روز از تاریخ ابلاغ کتبا اعتراض خود را با پیوست کردن دستمزد، به هیات اجرا تسلیم و درخواست کارشناسی هیات سه نفره مطابق تبصره ماده (۱۰۲) را تقاضا نمایند، در غیر اینصورت ارزیابی قطعی خواهد بود، مگر آنکه به موجب تبصره ماده (۱۰۲) آیین‌نامه، بیش از شش ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی اموال گذشته باشد، هریک از طرفین پرونده می‌تواند تا قبل از انتشار آگهی مزایده درخواست کارشناسی مجدد را درخواست نمایند. در تبصره فوق نسبت به درخواست ارزیابی از ناحیه طرفین زمان خاصی اشاره نگردیده است اما مطابق ماده (۱۰۱) آیین‌نامه، هریک از طرفین ظرف ۵ روز از تاریخ ابلاغ می‌بایست اقدام نمایند.

۲-۲-۳. مزایده

مالی که توسط بستانکار یا توسط اجرای ثبت شناسایی و بازداشت گردیده است، نسبت به آن ارزیابی صورت گرفته و پس از قطعی شدن (در صورت اعتراض یا عدم اعتراض) می‌بایست از طریق مزایده به فروش برسد. مزایده اموال در هیات شبه قضایی اجرای اسناد رسمی پایه و اساس سند انتقال اجرایی به عنوان نوعی از مالکیت می‌باشد. مزایده صورت خاصی از فروش است که از مبلغ ارزیابی شروع (اولیه یا سه نفره) و به پیشنهادکننده با بالاترین قیمت پرداخت می‌شود (بندض ماده اول آیین‌نامه اجرا اسناد). آیین دادرسی مزایده در اجرای ثبت بدین صورت است که پس از ارزیابی کارشناسی (اولیه یا سه نفره) به نسبت طلب طلبکار از آن مال به تقاضای بستانکار و یا خود مدیون به مزایده گذاشته می‌شود.

۲-۳-۱. آگهی مزایده

مزایده اموال (اعم از منقول یا غیر منقول) در اسناد رهنی و یا اسناد ذمه‌ای از صلاحیت هیات شبه قضایی اجرای اسناد بوده و بایستی مطابق فصل دهم آیین‌نامه اجرایی اسناد رسمی بر طبق ماده (۱۲۱) انجام پذیرد. در آیین‌نامه جدید عملیات حراج که مطابق ماده (۳۵) قابلیت اجرایی داشت حذف گردیده است. در ماده (۱۲۱)، واگذاری منافع در اسناد رهنی به غیر اگر مستند به سند رسمی باشد در آگهی منتشره به مدت و در صورت اجاره به مال الاجاره آن اشاره می‌گردد. در اسناد ذمه‌ای باید به موارد مذکور اعم از اینکه این واگذاری به صورت رسمی یا عادی باشد تصریح شود. دلیل ماده فوق آن بوده است که در اسناد رهنی وثیقه‌ای اصولاً راهن نمی‌تواند در رهن تصرفاتی کند که منافی حق مرتهن باشد. مطابق ماده (۱۲۲) آیین‌نامه، آگهی مزایده در یک نوبت در سایت آگهی‌های سازمان ثبت و یکی از روزنامه‌های الکترونیکی کثیرالانتشار به تشخیص سازمان منتشر و نسخه‌ای از آن تهیه و در محل وقوع مال و محل مزایده و تابلو اعلانات اداره ثبت اسناد محل الصاق می‌شود. فاصله بین انتشار آگهی در سایت سازمان تا روز مزایده

نباید کمتر از ۱۰ روز و بیشتر از ۲۰ روز باشد.

۲-۳-۲. جلسه مزایده

جلسه مزایده مطابق با تاریخ و ساعت اعلامی از سوی رییس واحد و با حضور رییس یا معاون اداره واحد، متصدی مزایده، نماینده دادستان (حضور آنها الزامی است)، نماینده حراست، بستانکار و بدهکار (حضور آنها اختیاری است) تشکیل می‌گردد. در اعلام مبلغ مزایده، همان مبلغی است که در پیش‌نویس آگهی مزایده آمده است شروع می‌گردد. ماده اصلاحی (۱۳۶) آیین‌نامه اشعار می‌دارد:

شرکت در مزایده منوط به پرداخت ده درصد از مبلغ پایه کارشناسی به حساب سپرده ثبت و حضور خریدار یا نماینده قانونی او در جلسه مزایده است. برنده مزایده مکلف است ما به التفاوت مبلغ فروش را ظرف مدت پنج روز از تاریخ مزایده به حساب صندوق ثبت تودیع نماید. مهم‌ترین موضوع در این بخش که می‌تواند عملیات مزایده را تجدید نماید، آن است که در صورتی که ظرف مهلت مقرر، مابه‌التفاوت را به حساب سپرده ثبت واریز نکند، مبلغ مذکور قابل استرداد نبوده و به حساب خزانه واریز خواهد شد.

۲-۲-۳. تنظیم صورت مجلس مزایده:

با پایان انجام جلسه مزایده، صورت جلسه مزایده توسط متصدی مزایده تنظیم می‌گردد. صورت جلسه مذکور، حاوی مشخصات ملک (پلاک ثبتی)، قیمت پیشنهادی، نام و مشخصات خریدار و یا بستانکار و تاریخ انجام مزایده و تاریخ فروش می‌باشد. پس از تنظیم صورت جلسه مزایده به بستانکار اعلام می‌گردد ظرف مدت یک ماه نسبت به اعلام تملیک به صورت شش‌دانگ و یا مشاع اعلام نظر نماید (ماده ۱۲۶ آیین‌نامه اجرا). مطابق تبصره ماده (۳۹) آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی، در صورتی که بستانکار برنده مزایده گردیده باشد، مدیون تا قبل از تنظیم سند انتقال در دفترخانه می‌تواند از طریق اجرای ثبت با پرداخت مبلغ دین از انتقال جلوگیری نماید.

۲-۳. بررسی حل اختلاف

بررسی حل اختلاف در هیات شبه قضایی اجرای اسناد رسمی در قالب شکایت از دستور اجرا قابلیت بررسی دارد. شکایت از عملیات اجرایی مربوط به جریان عملیات صورت گرفته اجرایی، تخلف یا اشتباه یا اقداماتی که مورد اعتراض طرفین پرونده و شخص ثالث باشد. در صورت اعتراض نسبت به عملیات صورت گرفته در هیات فوق در مهلت تعیین شده، با ذکر دلیل و ارائه مدارک از سوی شخص معترض، رییس اجرای ثبت محل به موجب ماده (۱۶۹) آیین‌نامه اجرا، با دو هدف نظارت و دادرسی وارد رسیدگی شکلی و ماهوی می‌شود و در مدت زمان معقول اعلام نظر می‌نماید. طرفین پرونده در صورتی که به رای صادره به موجب این ماده معترض باشند، می‌توانند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اعتراض کتبی خود را به هیات شبه قضایی اجرای اسناد برای رسیدگی تسلیم نمایند. ماده مذکور موثرترین دلیل برای جلوگیری از

اطاله دادرسی می‌باشد. در موارد نیابت صورت گرفته مطابق مواد (۳۰) و (۳۱) آیین‌نامه امر رسیدگی با رییس ثبت آن محل است، مگر در صورتی که اوراق فقط جهت ابلاغ به محل اقامت متعهد بوده است، رییس ارجاع‌دهنده مسئول به امر رسیدگی است. پس از اعتراض به جریان رسیدگی نسبت به پرونده، آیین دادرسی بدین شرح است که، کارشناس اداره اجرا با ارائه گزارشی از روند جریان پرونده از اجراییه تا روند اوراق اعتراض، با پاراف رییس اداره مربوطه، به استحضار رییس کل اجرا در تهران و رییس اداره واحد در سایر شهرستان‌ها می‌رسد.

۳. ارزیابی آیین دادرسی هیات شبه قضایی اجرای اسناد رسمی در پرتو دادرسی منصفانه

فلسفه تشکیل مراجع شبه قضایی در حوزه تضمین دادرسی عادلانه و منصفانه میل می‌کند (باقری زیاری، ۱۳۹۸: ۹۲). لذا می‌بایست در اجرای آیین دادرسی آنها همواره به این اصل توجه داشت. هیات شبه قضایی اجرای اسناد رسمی در اجرای وظایف قانونی خود برای ایجاد امنیت در دادرسی می‌بایست حقوق و آزادی‌های افراد را مورد شناسایی قرار داده و اصول دادرسی منصفانه را رعایت نماید.

۳-۱. اصل حاکمیت قانون

معیار و تضمین نهادی که فراتر از سطح مراجع دادرسی بوده و بدون آن سایر اصول دادرسی منصفانه امکانپذیر نخواهد بود، اصل حاکمیت قانون است. این اصل از لوازم و ابزارهای اجرایی حکمرانی مطلوب است که لازمه اجرایی شدن آن وجود تشکیلات قضایی مستقل و کارآمد و نظارت قضایی مقتدر بر مقام‌های اداری و اجرایی توسط این نهاد است تا در صورت تعدی مورد رسیدگی و مواخذه قرار گیرند (خسرو، ۱۳۹۲: ۱۹۹).

یکی از مقوله‌های اصل حاکمیت قانون که در مورد هیات شبه قضایی اجرای اسناد اهمیت دارد، قانونی بودن این هیات است. قانون دارای دو نقش ایجاد (تاسیس) و عملکرد در نهاد قضایی و هم چنین اداری بوده و می‌تواند آیین دادرسی را از نگاه دادرسی منصفانه مورد ذره‌بین قرار دهد. در بادی امر تشکیل و ایجاد هیات شبه قضایی اجرای اسناد، می‌بایست بیان داشت که هیات فوق تنها هیات شبه قضایی موجود در سازمان ثبت است که از آیین‌نامه مصوب ۱۳۸۷ ریاست قوه قضایی پیروی می‌نماید و آخرین تغییرات این آیین‌نامه هم در سال ۱۳۸۸ در چندین ماده بوده است. ماده اول قانون ثبت اسناد و املاک به قانونی بودن ادارات، دوائر و هیات‌های ثبتی اشاره می‌نماید. در هر حوزه ابتدایی اداره یا دایره ثبت تاسیس می‌گردد. یعنی به لحاظ شکلی هیات شبه قضایی اجرای اسناد از بدنه سازمان ثبت بوده و این سازمان به موجب قانون مصوب مجلس شورای اسلامی تشکیل شده‌اند. در عملکرد قانونی می‌توان گفت که، در تبیین مقررات لازم برای برخورداری آیین دادرسی از ضوابط قانونی نشان از نگاه به این هیات در چارچوب مقررات قانونی در تمام مراحل رسیدگی می‌باشد. در کل باید چنین بیان کرد که اصل قانونی بودن در آیین

رسیدگی های هیات فوق رعایت می گردد و مصداق بارز آن درخواست صدور اجراییه از اجرا اسناد رسمی مطابق قوانین خواهد بود. هم چنین آیین رسیدگی به ماده (۱۶۹) آیین نامه از سوی رییس اجرا می بایست مطابق قانون با ذکر دلیل باشد.

۳-۲. استقلال

استقلال، دومین معیار پس از حاکمیت قانون در تضمین نهادی می باشد. صرف امکان دسترسی به هیات شبه قضایی اجرای اسناد نسبت به دادخواهی، نمی تواند متضمن یک رسیدگی منصفانه باشد، و تنها در سایه استقلال و بی طرفی مرجع رسیدگی است که می توان به این امر امیدوار بود (یاوری، ۱۳۸۳: ۲۸۶). در حقیقت اصلی ترین تضمین یک دادرسی منصفانه، رسیدگی در دادگاه مستقل، بی طرف و صالح می باشد که به موجب قانون تشکیل شده است (کریمی، ۱۳۹۵: ۳۲۱). این حقیقت در مورد هیات های شبه قضایی ثبتي صدق می نماید. بنابراین استقلال در هیات های شبه قضایی اجرای اسناد در سه جنبه سازمانی، اعلام نظر کارشناس و رای رییس ثبت در راستای ماده (۱۶۹) می باشد. مهم ترین چالش مربوط به استقلال هیات شبه قضایی اجرای اسناد را می توان وابستگی سازمانی - اداری به سازمان ثبت دانست. با توجه به صلاحیت های حقوقی این هیات شبیه دادگستری، وابستگی سازمانی این هیات به نهادی خارج از سازمان ثبت پیشنهاد می گردد. هر چند به نظر می رسد که صرف این واقعیت را نمی توان به معنای آن دانست که وابستگی این هیات به نهادی غیر از سازمان ثبت خللی به استقلال آنها وارد نمی سازد. در زمینه استقلال اعضا دادرسی منصفانه را زمانی می توان در این هیات نسبت به اصل فوق زیر ذره بین قرار داد که این هیات بتواند نسبت به استقلال کارشناسان خود برنامه ای داشته باشد. برای مثال، کارشناسان فوق که وظیفه تنقیح گزارشات ارسالی جهت اظهار نظر به هیات نظارت را دارند، از استقلال کافی برخوردار نمی باشند، زیرا می بایست مطابق نظر رییس واحد نسبت به تنظیم گزارشات اقدام نمایند. هر چند در آیین نامه اجرای اسناد سعی شده است که با احصای دقیق وظایف هر مقام در اداره اجرا، محدوده صلاحیت ها را مشخص کنند و گامی در این راستا بردارند. در زمینه استقلال رییس اجرا باید گفت که هیات نظارت در بیشتر آرا غیر تخصصی توانسته است استقلال رای رییس ثبت را مخدوش نماید. هیات نظارت دادگاه تخصصی برای بیشتر آرای اجرای اسناد نیست.

۳-۳. حق مطالعه پرونده

حق طرفین پرونده یا وکلای آنها بر مدارک موجود در پرونده از مبانی پایه ای اصول دادرسی منصفانه می باشد. اصولاً هرکس حق دارد بدون در نظر گرفتن نژاد، رنگ، جنس، زبان، مذهب یا سایر اعتقادات، منجمله اعتقادات سیاسی، منشا ملی یا اجتماعی یا هر وضعیت دیگر در مقابل دادگاه حضور یابد (aywickramaj, 2002: 493). دسترسی به اسناد و مدارک در هیات شبه قضایی اجرای اسناد، از شیوه های

مهم نظارت بر عملکرد این هیات هم می‌باشد. امروزه در نظام حقوقی جوامع قریب به اتفاق دلانلی که رای براساس آنها صادر می‌شود، ماهیت کتبی دارند و با مطالعه به انشای حکم می‌پردازند. بنابراین حضور طرفین حتی در جلسه رسیدگی نمی‌تواند برخی از زوایای دادرسی را روشن نماید. وجود این زوایای تاریک می‌تواند از اهمیت دادرسی منصفانه در این هیات بکاهد. در هیات شبه قضایی اجرا بعضی اسناد قابلیت مطالعه ندارند، مانند اسناد مکانیزه. بنابراین حق مطالعه پرونده را نباید شامل تمامی اسناد دانست، بلکه اسنادی که باعث می‌گردد شخص با ارائه آن بتواند از حق خود دفاع نماید. با امکان نظارت عمومی بر آیین دادرسی و آرای هیات شبه قضایی اجرای اسناد و دیگر هیات‌های موجود در این سازمان، این هیات‌ها خود را الزام می‌کند تا آرای صادر کنند که مطابق با اصل دادرسی منصفانه باشد. اما باید بیان داشت که هیات شبه قضایی اجرای اسناد همکاری لازم را در رسیدن افراد به محتویات پرونده نمی‌کنند.

۳-۴. اعمال انجام موعد و مهلت در آیین دادرسی

اهمیت اعمال مهلت‌ها و مواعد با مفاهیم و معیارهای امنیت قضایی و احترام به حقوق دفاعی و اصل معقول و متعارف بودن زمان رسیدگی در ارتباط است، بنابراین در عادلانه‌ترین دادرسی تاثیر خواهد داشت. در آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی مهلت‌ها بدین شرح پیش‌بینی شده است.

۳-۴-۱. تسلیم اوراق

ماده (۱۵) آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی: مامور اجرا مکلف است ظرف ۴۸ ساعت از زمان دریافت اوراق را به شخص متعهد تسلیم نماید و در برگ دیگر رسید بگیرد.

۳-۴-۲. انتشار آگهی

مطابق با ماده (۱۸) آیین‌نامه اجرای اسناد: در صورت مجهول‌ال‌مکان بودن مخاطب و عدم دسترسی به حساب کاربری وی، از طریق درج آگهی ابلاغ خواهد گردید. این ابلاغ پس از ۱۰ روز طبق مقررات ابلاغ واقعی خواهد بود.

۳-۴-۳. ترتیب اجرا

ماده (۲۱) آیین‌نامه بیان می‌دارد: از تاریخ ابلاغ اجراییه متعهد باید ظرف ۱۰ روز مفاد اجراییه را به موقع اجرا بگذارد.

۳-۴-۴. تسلیم عین منقول

در ماده (۲۸) آیین‌نامه اجرای اسناد آمده است: اگر اجراییه بر تسلیم عین منقول صادر شده باشد و تا ۱۰ روز پس از ابلاغ متعهد آن را تسلیم نکند مامور اجرا عین مزبور و منافع آن را به متعهد له تسلیم می‌نماید.

۳-۴-۵. بازداشت اموال نزد شخص ثالث

مطابق فصل ششم آیین نامه، ماده (۷۴): هرگاه متعهد له اظهار نماید که وجه نقد یا اموال منقول متعهد نزد شخص ثالث است، توسط اجرای اسناد بازداشت نامه به شخص ثالث ابلاغ می گردد و مطابق ماده (۷۹) وی موظف است ظرف ۵ روز از تاریخ ابلاغ نسبت به تحویل آن و یا منکر شدن به اجرای ثبت اطلاع دهد.

۳-۴-۶. ارزیابی

در ارزیابی ۴ مواعد زمانی قابل بررسی است. اولین موعده در مدت زمان ارزیابی است. مطابق ماده (۹۸) آیین نامه کارشناس یا کارشناسان منتخب در فاصله زمانی ۱۰ روز می بایست نسبت به ارزیابی اقدام نمایند. موعده دوم مربوط به زمانی است که به واسطه عدم همکاری نتوان ارزیابی نمود که در اینصورت ظرف ۵ روز متعهد می بایست جهت ارزیابی همکاری نماید.

مواعد سوم اعتراض به ارزیابی مطابق با ماده (۱۰۱) آیین نامه است. در این ماده بیان گردیده است پس از ابلاغ اخطار ارزیابی به طرفین، هر کدام از طرفین ظرف ۵ روز می تواند ضمن اعتراض درخواست کارشناسی هیات سه نفره را تقاضا نمایند. موعده چهارم گذشت بیش از ۶ ماه از ارزیابی مطابق تبصره دوم ماده (۱۰۲) آیین نامه است. در اینصورت تا قبل از برگزاری مزایده هر کدام از طرفین می توانند درخواست ارزیابی مجدد را مطابق با وضعیت اقتصادی ملک درخواست نمایند.

۳-۴-۷. اعتراض به شکایت از عملیات اجرایی

مطابق با ماده (۱۶۹) آیین نامه، پس از ابلاغ رای، طرفین پرونده ظرف ۱۰ روز می توانند به عملیات اجرایی اعتراض و درخواست رسیدگی در هیات نظارت را درخواست نمایند.

۳-۵. حق داشتن وکیل

داشتن وکیل در تمامی رسیدگی ها از مهم ترین شروط فرایند دادرسی منصفانه در محاکم داخلی و بین المللی می باشد. این حق لازمه و مقدمه اجرای مطمئن حق دیگری است که در اسناد حقوق بشری حق دفاع نامیده می شود (سلیمیان، ۱۳۹۲: ۱). در قوانین و مقررات مرتبط با حقوق اداری هیچ اثری از حق داشتن وکیل به چشم نمی خورد. در هیات شبه قضایی اجرای اسناد طرح دعوا با عنوان وکالت به موجب رای شماره ۱۷۵ مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۱۷ دیوان عدالت اداری مورد پذیرش می باشد، اما تصریح خاصی در قوانین و مقررات ثبتی ندارد. پذیرش وکالت منوط به وکالت نامه رسمی می باشد. فلذا این حق، ارزیابی مطلوبی در خصوص رعایت شاخصه مذکور در هیات های مورد نظر به عمل می آید.

۳-۶. مستثنیات دین

افراد به سبب انسان بودن، می بایست از امکاناتی برخوردار باشند و این حق مطلق می باشد. هیچ مرجعی

حق ندارد این حق مطلق را از انسان سلب نماید مگر به موجب قانون. منظور از مستثنیات دین، اموال و سائلی هستند که از بازداشت (در قبال دین متعهد یا بدهکار) مصون هستند و در آیین نامه اجرایی اسناد رسمی احصا شده‌اند. مستثنیات دین در اسناد ذمه‌ای (اموال منقول و اموال غیر منقول) صورت می‌گیرد و بررسی آن در اسناد رهنی قابلیت استماع ندارد. ماده (۶۱) آیین نامه اجرای اسناد رسمی در چندین بند به بررسی مستثنیات دین پرداخته است. مهم‌ترین بند این ماده در آرای صادره در این هیات، بند الف آن یعنی مسکن می‌باشد. این بند به رییس اجرا اختیار داده است که اگر مسکن مورد نظر بیش از نیاز بدهکار باشد و به لحاظ عرفی علاوه بر فروش قسمتی از آن، متعهد بتواند ساختمان دیگری را متناسب با شان خود تهیه نماید و هم چنین ملک در تصرف مدیون نباشد، از شمول مستثنیات خارج می‌گردد. بند (۵) ماده (۶۱) آیین نامه اجرای اسناد قبل از بازنگری به وسیله نقلیه متناسب با نیاز متعهد و اشخاص واجب النفقه او اختصاص پیدا کرده بود که در اصلاحات سال ۱۳۹۸ از ردیف مستثنیات دین خارج و نسبت به تاکسی مستثنیات دین رعایت می‌گردد. در بازنگری دو اموال نسبت به مستثنیات آن صحبت شده است. اولی نسبت به عدم بازداشت موبایل که محل کسب و کار متعهد می‌باشد. در این موضوع بحث عرف قابلیت اجرایی نداشته و می‌بایست نظر متعهد را مورد توجه قرار داد. هم چنین با توجه به بند آخر ماده (۶۱) آیین نامه، مبلغی که در ضمن عقد اجاره به موجر پرداخت می‌شود مشروط بر اینکه پرداخت اجاره بها بدون آن موجب عسر و حرج می‌گردد و عین مستاجر مورد نیاز مدیون بوده و بالاتر از شان او نباشد، از مصادیق مستثنیات دین شمرده شده است. بنابراین در صورت اختلاف میان طرفین در پرونده، نسبت به متناسب بودن اموال و اشیاء موصوف، مستثنیات دین (با نیاز اشخاص فوق‌الذکر مدیون و خانواده‌اش) رئیس ثبت محل با توجه به وضعیت خاص متعهد و عرف محل، مطابق ماده (۱۶۹) آیین نامه اتخاذ تصمیم خواهد شد. اگر بر تشخیص او و نتیجه‌ی عمل اجرایی او اعتراضی باشد، به رئیس اداره‌ی ثبت شکایت شود و نظر رئیس ثبت هرچه باشد ظرف ده روز از طرف ذی نفع قابل اعتراض در هیات نظارت است.

۴. مراجع شبه قضایی در حقوق انگلستان

علی‌رغم تفاوت‌های بنیادی که بین دو نظام فرانسوی و انگلیسی وجود دارد، از اوایل قرن نوزدهم تحولات عمیق موجب شده است که کمیسیونها و دادگاه‌های اداری اختصاصی گسترش یابد. این تحولات ناشی از عوامل مختلفی است که در انگلستان مانند اکثر کشورها در عرصه سیاست، اقتصاد و امور اجتماعی رخ داد: حضور و نفوذ بی‌سابقه نمایندگان توده مردم- به جهت توسعه حق رأی در پارلمان انگلستان- و روی کار آمدن حزب کارگر در این کشور به ویژه رواج افکار سوسیالیستی که هوادار دخالت دولت در اقتصاد است موجب شده است که حجم دستگاه حکومتی به طور قابل ملاحظه‌ای گسترش یابد. حقوق انگلستان که پیش از این از افکار فردگرایی الهام می‌گرفت، امروزه به اجبار توجه زیادی به منافع و مسائل اجتماعی (رفاه اجتماعی) از خود نشان می‌دهد؛ پیش از این، دستگاه حکومتی بسیار کوچک و محدود

بود، اداره و تأمین امور خدمات محلی به عهده شهرداریها (حکومت‌های محلی) و به ابتکار خود آنها محول بود، حکومت مرکزی کمتر در این امور دخالت می‌نمود و خیلی کم با مردم اصطکاک پیدا می‌کرد.

تحولاتی که بدان اشاره شد موجب شد که اختلافات و شکایات اداری افزایش یابد و چون محاکم قضایی نمی‌توانست پاسخگوی نیازهای جامعه باشد به ناچار دولت مجبور شد رسیدگی به دعاوی و شکایاتی را که در نتیجه اجرای قوانین جدید اقتصادی و اجتماعی به وجود می‌آید به عهده تعدادی کمیسیون‌ها و دادگاه‌های اختصاصی با صلاحیت شبه قضایی بگذارد که در آنها حقوقدانان با غیرحقوقدانان به قضاوت و حل و فصل دعاوی می‌پردازند. تصمیمات شبه قضایی به آن دسته از آراء و تصمیمات کمیسیون‌ها و دادگاه‌ها گفته می‌شود که اولاً در حقوق افراد مؤثر است، ثانیاً آن تصمیمات به منظور رفع اختلافات میان اداره و افراد به عمل می‌آید، ثالثاً رسیدگی به شکایات و دعاوی طی یک تشریفات نیمه قضایی ولی به طور بی‌طرفانه صورت می‌گیرد.

در حقوق انگلستان هر چند واگذاری اختیارات قضاوتی به قوه مجریه از طریق دیوان‌های وابسته به آن ممکن است اما با توجه به نقش اساسی دادگاهها در رسیدگی به این موضوعات و نظارت قضایی دادگاه عالی بر عملکرد دیوان‌ها، هنوز تعصباتی نسبت به دیدگاه سنتی در بین حقوقدانان و سیاستمداران این کشور وجود دارد و امکان کنار گذاردن آن به یکباره صورت کامل نیست.

نگرانی در خصوص افزایش فوق‌العاده تعداد دیوان‌ها، آیین رسیدگی اداری پراکنده و ناهماهنگ و همینطور مشکلات با توجه به اعتقاد حقوقدانان کشور انگلستان مبنی بر وحدت دادرسی و مواجه شدن با تحولاتی مخالف آن، مشکلاتی برای پذیرش ایده ثنویت دادرسی پیش روی آنان قرار گرفت و برای پاسخ به آن در طی زمان کمیته‌هایی شکل گرفت که هر یک در خصوص مساله‌ای تحقیق می‌کرد. از جمله تشکیل کمیته‌ای به پیشنهاد لرد چنسلر زیر نظر ارل دونوگمور در سال ۱۰۳۲ در خصوص اجازه اعمال اختیارات قضاوتی توسط وزرا و دیوان‌های وزارتی شکل گرفت. پیشنهاد کمیته مزبور حاکی از این است که هر چند واگذاری اختیارات قضاوتی به قوه مجریه از طریق دیوان‌های وابسته به آن ممکن است، اما با توجه به نقش اساسی دادگاهها در رسیدگی به این موضوعات و نظارت قضایی دادگاه عالی بر عملکرد دیوان‌ها هنوز تعصباتی نسبت به دیدگاه سنتی در بین حقوقدانان و سیاستمداران این کشور وجود دارد و امکان کنار باره گذاردن آن به صورت کامل نیست.

دایسی حقوقدان معروف انگلیسی و مخالف سرسخت نظام دادرسی اداری فرانسه، معتقد بود که این نظام فاقد تضمینات لازم برای حفظ حقوق افراد است و چنانچه محاکم قضایی در رسیدگی به شکایات و دعاوی بین اداره و افراد دخالت نداشته باشند حقوق و آزادی‌های فردی تأمین نمی‌نخواهد داشت. علی‌رغم این عقیده، امروزه ما شاهد گسترش بی‌سابقه دادگاه‌های اختصاصی اداری و کمیسیون‌هایی با صلاحیت شبه قضایی هستیم که عهده دار رسیدگی به شکایات و اختلافات اداری‌اند. مطابق قاعده تجدید نظر

قضایی که در انگلستان به عنوان اصل مهمی در دادرسی اداری شناخته می‌شود کلیه احکام و آرایه‌ای که از کمیسیون‌ها و دادگاه‌های اداری اختصاصی صادر می‌شود در آخرین مرحله در دادگاه‌های قضایی بالاتر یعنی در دادگاه عالی عدالت قابل تجدیدنظر است و از طرفی در کمیسیون‌های اداری اختصاصی تعدادی قضات قوه قضاییه مشارکت می‌کند و رسیدگی و دادرسی اداری طبق آیین دادرسی اداری که کم و بیش متأثر از آیین دادرسی قضایی است صورت می‌گیرد.

در سال ۱۹۵۵ نگرانی ناشی از افزایش تعداد کمیسیون‌ها و دادگاه‌های اختصاصی، ناهماهنگی آیین دادرسی اداری، و عدم امکان نظارت قضایی در مورد آراء و تصمیمات برخی از آنها، همچنین علاقه شدید مردم به حفظ سنن و اصول قضایی در مورد حفظ حقوق خود موجب شد لرد چانسلر (رئیس قوه قضاییه) کمیته‌ای را به ریاست سر اولیور فرانکس مأمور تحقیق و تهیه گزارشی در این مورد نماید. گزارش کمیته فرانکس در سال ۱۹۵۸ چاپ و منتشر شد. در این گزارش آمده که تعداد دادگاه‌های اداری رو به افزایش است لکن وجود آنها در سازمان اداری و قضایی کشور ضروری است. این محاکم باید مستقل و بی طرف و به دور از نفوذ سازمان‌های اجرایی و اداری باشند. در آراء و تصمیمات این محاکم و حتی در تصمیمات وزرا هنگامی که تصمیم شبه قضایی اتخاذ می‌کنند دلایل امر باید قید شود و حق تجدید نظر از آراء کلیه این دادگاه‌ها در محاکم قضایی برای افراد محفوظ باشد. در سال ۱۹۵۸ بعد از چاپ و انتشار گزارش فرانکس «قانون دادگاه‌ها و تحقیقات اداری» به تصویب پارلمان انگلستان رسید و بسیاری از توصیه‌ها و پیشنهادها کمیته فرانکس در آن منعکس گردید که در جای خود از آن صحبت خواهد شد.

به موجب «قانون اجازه اقامه دعوی علیه دولت» مصوب ۱۹۷۴ به دادگاه‌های اداری حق داده شد به شکایات مردم علیه سازمان‌های اداری دولت رسیدگی نمایند. حال آنکه در سابق دولت از مسئولیت مبرا بود و طرح شکایت علیه او امکان نداشت. همچنین به موجب «قانون دادگاه‌ها و تحقیقات اداری» مصوب ۱۹۵۸ شورایی به نام شورای دادگاه‌های اداری زیر نظر لرد چانسلر و وزیر امور اسکاتلند تشکیل شده که عهده دار نظارت بر اجرا و هماهنگ ساختن وظایف این دادگاه‌هاست. مطابق قانون مزبور انتصاب تمام رؤسای دادگاه‌ها و مراجع اداری با لرد چانسلر است. همچنین عزل و برکناری اعضای دادگاه‌ها و کمیسیون‌ها مزبور منوط به موافقت لرد چانسلر بوده، جز در موارد استثنایی، آراء و تصمیمات آنها قابل استیناف در دادگاه عالی عدالت می‌باشد.

در نظام حقوقی کشورها در روش در رسیدگی به اختلافات و دعاوی بین شهروندان و دولت شکل گرفته است «روش وحدت رسیدگی» که با عنوان نظام انگلیسی معروف است که در ابتدای امر در انگلستان به دلیل مختلفی با تاسیس دادگاه‌های اداری مخالف بودند و تاسیس این گونه مراجع را تجاوز به شرح وظیفه قوه قضاییه میدانستند. ساختار فعلی دادگاه‌های اداری در فرانسه، انگلیس و ایران هر کدام به نوعی دارای ویژگیهای خاص خود می‌باشند. در حقوق انگلیس در خصوص آیین دادرسی هیات شبه

قضایی اجرای اسناد و تملک تلاش بر آن است تا فرآیند اجرا و تملک با حضور و نقش آفرینی مستمر صاحبان حقوق صورت پذیرد و جهت تحقق چنین هدفی دو مرجع در حقوق انگلیس پیش‌بینی شده است؛ وزیر که در مقام تأیید و یا احراز صحت فرآیند اجرا است، دیوان املاک که نسبت به تعیین غرامت صاحبان حقوق می‌پردازد. اگرچه در حقوق انگلیس در رسیدگی وزیر، به جهت عدم استقلال وی از قوه مجریه انتقاداتی وارد است، اما قوانین و رویه قضایی در انگلیس به نحوی شکل گرفته است که اصل اطلاع از اجرای اسناد، اعتراض به فرآیند تملک، ارائه دلایل و مستندات و دفاعیات، رسیدگی بر مبنای اصول عدالت طبیعی و معقول بودن و ضرورت بررسی سایت جایگزین، اصل مستدل و مستند و قابل تجدیدنظر بودن تصمیمات تضمین گردد. در حقوق ایران در فرآیند اجرای اسناد قواعد متناظر با حقوق انگلیس وجود ندارد و در عین حال در تعیین غرامت نیز هیات کارشناسی در نظر گرفته شده است که در خصوص قابلیت تجدیدنظر آن اختلاف است. چنین رویکردی حقوق اشخاص را تحت تاثیر قرار می‌دهد و سبب تضییع حقوق آنان می‌گردد. بنابراین برداشت اولیه از حاکمیت قانون در انگلستان، فقط دادگاههای عمومی صالح به قضاوت در مورد مسایل حقوقی هستند (wade, 1992: 739) لیکن محاسن رسیدگی در مراجع شبه قضایی موجب شده است، بسیاری از کشورها از جمله انگلستان این مراجع را به رسمیت بشناسند. بنابراین مراجع شبه قضایی صلاحات اداری دارند (wade, 1992: 739) و هدف از ایجاد دیوان اداری در انگلستان رعایت دادرسی منصفانه در دادرسی‌ها بوده است. این اصل در دو مبحث مهم شفافیت دیوان‌ها و حق استماع می‌باشد.

۱) شفافیت: اصول دادرسی منصفانه در دیوان‌های اداری اصل شفافیت می‌باشد. این اصل شامل دو مبحث علنی بودن و مستدل بودن تصمیم می‌باشد. کمیته فرانکز شفافیت را به عنوان عنصر اصلی در رابطه با کارکرد رضایت بخش دیوان‌ها به شمار آورده است. (هداوند و آقایی طوق، ۱۴۰۰: ۲۰۰). علنی بودن رسیدگی مهم‌ترین رکن یک رسیدگی شفاف به شمار می‌آید. لزوم اعلام مستندات رای در راستای نیل به شفافیت رسیدگی‌ها یکی دیگر از مواردی است که سعی می‌شود در دیوان‌های اداری رعایت گردد. ماده (۳۲) مقررات آیین رسیدگی شعبه مستمری اعلام می‌دارد که دیوان باید دلایل تصمیم خود را به یکی از اشکال زیر ارائه دهد: الف) به صورت شفاهی در جلسه رسیدگی و ب) به صورت کتبی به هریک از طرفین.

۲) استماع: امروزه حق استماع به یکی از اجزای اداره خوب و عدالت رویه‌ای تبدیل شده است (فلاح‌زاده، ۱۳۹۲: ۱). البته در دیوان‌های اداری انگلستان حق استماع مطلق نیست، بلکه ممکن است در شرایط خاصی نظیر بیان صریح یا ضمنی قانونگذار یا عدم وجود حق قانونی و یا در برخی از رسیدگی‌ها به دلایل انضباطی نیز ممکن است حق استماع مستثنی شود (hawke, 153-157) و... محدود گردد. تحولات استماع در انگلستان اما نشان می‌دهد که رویکرد حقوق عرفی نسبت به استماع در حوزه‌های مختلف حقوق اداری رویکردی توسعه‌گرایانه بوده است به نحوی که با خلق مفهوم جدیدی به نام

انتظارات مشروع و اضافه شدن آن به مفاهیم حق و امتیاز و شناسایی قاعده الزام به منصفانه عمل کردن و توسعه آن به همه انواع حوزه‌های اداری و اجرایی در جهت منصفانه شدن حرکت کرده است (فلاح‌زاده، ۲۰۳:۱۳۹۲).

پیشنهادات

۱) هیات عالی نظارت و شورای عالی ثبت به عنوان مراجع بالادستی و تجدید نظر هیات شبه قضایی اجرای اسناد می‌باشند. محدودیت دسترسی به این هیات‌ها، بگونه‌ای که هیات عالی نظارت در مراکز استانها و شورا عالی ثبت در پایتخت مستقر است با توجه به دوری مسافت و یا کندگی در رسیدگی این مراجع اشخاص از شکایت خود منصرف می‌شوند. این محدودیت دسترسی و کندگی در رسیدگی یکی راههای دور شدن هیات شبه قضایی اجرای اسناد و سایر هیات‌های ثبتی از دادرسی منصفانه است. لذا تاسیس شعبات بیشتر از هیات عالی نظارت در هر استان یا برگزاری جلسات از یک جلسه در هفته به جلسات بیشتر پیشنهاد می‌گردد.

۲) باید بیان داشت که هدف از دادرسی منصفانه تحول در حکمرانی خواهد بود و این هدف در هیات شبه قضایی اجرای اسناد به مفهوم حداکثری آن دادرسی مد نظر است. روند اعمال حاکمیت، مستلزم مشارکت شهروندان است. حالت مذکور تصمیم‌سازی را به تصمیم‌گیری تبدیل می‌نماید. اگر حالت مذکور رعایت نگردد، حقوق اشخاص به چالش کشیده خواهد شد. نظارت موثر و بررسی شاخصه‌هایی همچون شفافیت آرا، رسیدگی و رضایت مندی مستلزم دادرسی منصفانه است. کوشش در راه بهینه‌سازی عملکرد این هیات و سایر هیات‌های متشکله در سازمان ثبت در زمینه بایسته‌های دادرسی منصفانه مستلزم تاسیس دادگاه ویژه تجدید نظر قوی‌تر از هیات نظارت و در دسترس بودن برای همه اشخاص می‌باشد که در روزآمدسازی اصول فوق در آیین رسیدگی و متعاقباً توسعه دادرسی را در این هیات فراهم می‌سازد.

نتیجه‌گیری

تعیین روند دادرسی مطلوب در هیات شبه قضایی اجرای اسناد مستلزم آن بود که ابتدا این هیات و صلاحیت‌های آن را بررسی نمایم. اما ما حاصل مباحث مطرح شده در این مقاله، که تلاشی برای آیین دادرسی هیات شبه قضایی اجرای اسناد رسمی در پرتو دادرسی منصفانه بود، حکایتی از برخی ابهامات و یا برخی ناسازگاری‌ها در رعایت دادرسی منصفانه دارد. ضرورت وجود هیات شبه قضایی اجرای اسناد رسمی در نظام ثبتی و حقوقی و صلاحیت‌های بیشماری که تاثیر بسزایی در زندگی فردی و جمعی مردم دارد، موضوعی است که نمی‌توان نسبت به آن بی‌تفاوت بود.

ابهامات یا ناسازگاری‌ها را می‌توان در دو بعد ساختاری و آیین رسیدگی بیان کرد. در بعد ساختاری به

لحاظ قوانین و مقررات مشکلات موجود به دو دسته عمده می‌توان تقسیم نمود. نبود آیین دادرسی مدون مهم‌ترین ابهام یا ناسازگاری موجود است. وجود آیین دادرسی مدون ضمن آنکه از ضروریات شکلی هر نهاد رسیدگی‌کننده می‌باشد، می‌تواند باعث جلوگیری از تضییع حقوق اشخاص در این هیات از وجود بخش‌نامه‌ها و حتی آیین‌نامه‌های ضعیف و بدون کارشناسی گردد. موضوع دوم مربوط به ابهام و اجمال در آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی است که باعث افزایش تعداد مراجعات بی‌مورد و پایین آمدن کیفیت رسیدگی شده، که باعث تصمیمات ضد و نقیص و خدشه به دادرسی منصفانه گردیده است. در بعد آیین رسیدگی دو موضوع قابل بررسی است: موضوع اول در عدم دانش کارمندان هیات فوق نسبت به دادرسی منصفانه است. و موضوع دوم مربوط به حجم زیادی از پرونده‌ها که به این هیات سرازیر می‌گردد. در مجموع وضعیت دادرسی منصفانه در هیات شبه قضایی اجرای اسناد به سمت کاستی‌ها سوق دارد که در مجموع توجه کافی و شایسته‌ای به جایگاه و اهمیت دادرسی منصفانه در روند شکل‌دهی هیات شبه قضایی اجرای اسناد به عمل نیامده است.

فهرست منابع

- آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی مصوب (۱۳۸۷ش) و اصلاحات مصوب (۱۳۹۸ش).
 افروغ، ثریا، ۱۴۰۰ش، اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، تهران، خرسندی، چ ۱.
 اکبری، احسان، ۱۳۹۹ش، آسیب‌شناسی دادرسی کار در نظام حقوقی ایران، تهران، سهامی انتشار، چ ۱.
 باقری زیاری، رحیم، ۱۳۹۸ش، جایگاه مراجع شبه قضایی در نظام حقوقی ایران، تهران، بهنامی، چ ۱.
 جعفری ندوشن، علی، شیرزاد، امید، ۱۳۹۸ش، ساختار و صلاحیت مراجع شبه قضایی حقوق آب در ایران، فصلنامه حقوق اداری، ش ۱۸.
 خسروی، احمد، بی‌تا، آسیب‌شناسی حقوقی مراجع اختصاصی اداری در ایران و ارائه آیین دادرسی اداری واحد (مطالعه تطبیقی با حقوق انگلستان)، رساله دکتری حقوق عمومی پردیس قم.
 زارعی، محمدحسین، ۱۳۸۳ش، حکمرانی خوب، حاکمیت و حکومت در ایران، مجله تحقیقات حقوقی، ش ۴۰.
 سلیمیان، ابوالفضل و دیگران، ۱۳۹۲ش، حق داشتن وکیل از منظر حقوق بشر و حقوق ایران، مجله مطالعات حقوق بشر اسلامی، ش ۵.
 شهری، غلامرضا، ۱۳۹۸ش، حقوق ثبت اسناد و املاک، تهران، نشر مجد، چ ۱.
 عامری، ریحانه و دیگران، ۱۴۰۰ش، الگوی مطلوب ضمانت اجراهای مالیات ستانی در پرتو اصول به‌زامداری، فصلنامه علمی پژوهش‌های نوین حقوق اداری، ش ۹.
 فلاح‌زاده، علی محمد، ۱۳۹۲ش، تحولات حق استماع در حقوق اداری انگلستان و ایران، فصلنامه حقوق عمومی، ش ۴۱.
 قانون تملک آپارتمان‌ها الحاقی (۱۳۵۱/۶/۲) و اصلاحی (۱۳۵۹/۳/۱۷).
 قانون ثبت مصوب (۱۳۱۰ش) و اصلاحات پس از آن.
 مجموعه بخش‌نامه‌های ثبت.
 محسن‌زاده، آریتا، ۱۳۹۸ش، دلیل و آیین اثبات در دادرسی اداری، تهران، مجد، چ ۱.
 میررجبی، فرزاد، ۱۳۹۴ش، اجرای اسناد رسمی در ثبت، تهران، جنگل، چ ۱.
 نجابت‌خواه، مرتضی، افشاری، فاطمه، موسوی‌زاده، سید شهاب‌الدین، ۱۳۹۶ش، آسیب‌شناسی ساختار و صلاحیت‌های مراجع اختصاصی در حقوق اداری ایران، فصلنامه دیدگاه‌های حقوقی قضایی، ش ۷۷ و ۷۸.
 هداوند، مهدی، آقایی طوق، مسلم، ۱۳۸۹ش، دادگاه‌های اختصاصی اداری، در پرتو اصول و آیین‌های دادرسی منصفانه، تهران، خرسندی، چ ۱.
 یآوری، اسدالله، ۱۳۸۳ش، حق برخورداری از دادرسی منصفانه و آیین دادرسی نوین، نشریه حقوق اساسی، ش ۲.

References

- Dakolias, M. (1992). Court Performance around the World: A Comparative Perspective. World Bank Technical Paper, no. 430.
 Jaywickrama, N. (2002). The Judicial Application of Human Rights Law. Cambridge University Press.
 Stout, D., & Felix, A. (1997). Principles of Administrative Law, England: Donoughmore Report

on Administrative Tribunals, cmnd, 1932. Available at www.legislation.gov.uk (last visit: January 22, 2013).

Persian Sources

- Afrouz, T. (2021). *Execution of Enforceable Official Documents* (Vol. 1). Tehran: Khorsandi Publishing.
- Akbari, E. (2020). *An Analysis of Labor Litigation in the Legal System of Iran* (Vol. 1). Tehran: Sahami Enteshar Publishing.
- Ameri, R., et al. (2021). The Desired Model of Execution Guarantees for Provincial Taxes in Light of the Principles of Autonomy. *Journal of New Research in Administrative Law*, 9.
- Bagheri Ziyari, R. (2019). *The Role of Quasi-Judicial Authorities in the Legal System of Iran* (Vol. 1). Tehran: Behnami Publishing.
- Collection of Registration Circulars.
- Fallahzadeh, A. M. (2013). Evolution of the Right to Hearing in English and Iranian Administrative Law. *Journal of Public Law*, 41.
- Hadavand, M., & Aghayi Touq, M. (2010). *Special Administrative Courts in Light of the Principles and Procedures of Fair Trial*. Tehran: Khorsandi Publishing (Vol. 1).
- Jafari Nadoshan, A., & Shirzad, O. (2019). Structure and Competence of Quasi-Judicial Authorities in Water Law in Iran. *Administrative Law Journal*, 18.
- Khosravi, A. (2020). *Legal Analysis of Special Administrative Authorities in Iran and Bill of Unified Administrative Adjudication Procedure (A Comparative Study with English Law)* [Ph.D. Thesis, Qom University].
- Law on Apartment Ownership, Supplemental (6/2/1972) and Amendments (3/17/1980).
- Mirrajabi, F. (2015). *Execution of Official Documents in Registration* (Vol. 1). Tehran: Jangal Publishing.
- Mohsenzadeh, A. (2019). *Evidence and Proof Procedure in Administrative Litigation* (Vol. 1). Tehran: Majd Publishing.
- Najabatkhah, M., Afshari, F., & Mousavi Zadeh, S. S. (2017). An Analysis of the Structure and Competence of Specialized Authorities in Iranian Administrative Law. *Judicial Legal Perspectives Journal*, 77-78.
- Registration Law enacted in 1931 and subsequent amendments.
- Regulation on the Execution of Enforceable Official Documents (2008; amended 2019).
- Salimian, A., et al. (2013). The Right to Counsel from the Perspective of Human Rights and Iranian Law. *Journal of Islamic Human Rights Studies*, 5.
- Shahri, G. (2019). *Property and Real Estate Registration Law* (Vol. 1). Tehran: Moj Publishing.
- Yavari, A. (2004). The Right to Fair Trial and Modern Adjudicatory Procedures. *Journal of Constitutional Law*, 2.
- Zarei, M. H. (2004). Good Governance, Sovereignty, and Government in Iran. *Legal Research Journal*, 40.