

رویکرد نظام حقوقی ایران به انتقال مالکیت ناشی از اجرای اسناد رهنی نسبت به اموال دستگاه‌های دولتی

سعیده زرگر^۱، اصغر عربیان^۲، شهاب جعفری ندوشن^۳

چکیده

یکی از شیوه‌های رایج انتقال حق مالکیت، انتقال ناشی از اجرای اسناد رهنی است که چنین انتقالی عمدتاً جنبه قهری دارد و بدون تمایل مالک صورت می‌گیرد. به موجب اسناد رهنی معمولاً مدیون یا متعهد، مالی را وثیقه دین قرار می‌دهد تا در صورت اجرا نشدن تعهدات، داین (یا مرتهن) با اِبتنای بر این سند، طلب خود را از محل مورد رهن وصول کند. با این حال، در برخی موارد، اجرای اسناد رهنی چالش برانگیز است. از جمله این موارد، زمانی است که مال موضوع سند رهنی جزو اموال دولتی باشد؛ به طوری که انتقال قهری را با دشواری‌هایی همراه سازد یا در عمل، آن را به کلی ناممکن کند. چون امروزه در بیش‌تر کشورها، اشخاص حقوقی حقوق عمومی نیز می‌توانند همانند اشخاص خصوصی، متعهد اسناد رهنی واقع شوند، این چالش در بسیاری از کشورها قابل مشاهده است. در نظام حقوقی ایران نیز اجرای اسناد رهنی نسبت به اموال برخی از دستگاه‌های دولتی با ابهام‌های متعددی همراه است.

با توجه به این موضوع، مقاله کنونی به بررسی مهم‌ترین ابهام‌ها و چالش‌های موجود در این زمینه پرداخته است. یافته‌های این پژوهش دلالت بر آن دارد که نظام حقوقی حاکم بر نحوه اجرای اسناد رهنی در خصوص اموال متعلق به نهادهای دولتی با توجه به ماهیت اموال (عمومی یا دولتی بودن)، نوع اعمال (حاکمیتی یا تصدی‌گری) و ماهیت قانونی نهاد وابسته (از نظر مؤسسه دولتی، نهاد عمومی غیر دولتی یا شرکت دولتی بودن)، متفاوت است. علاوه بر این، اجرای اسناد رهنی در خصوص نهادهای دولتی با چالش‌های متعدد حقوقی و غیر حقوقی مواجه است.

واژگان کلیدی: انتقال قهری، اموال غیر منقول، اموال عمومی، اموال دولتی، حق مالکیت، سند رهنی.

۱. دانشجوی دکتری حقوق خصوصی دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم تحقیقات تهران، saeideh.zargar67@gmail.com

۲. دانشیار، گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق، الهیات و علوم سیاسی، واحد علوم تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران، (نویسنده مسئول)، asghar-arabian@yahoo.com

۳. استادیار، گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق، الهیات و علوم سیاسی، واحد علوم تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران، shjafari@srbiau.ac.ir

مقدمه

یکی از مرسوم‌ترین شیوه‌های تضمین ایفای تعهدات متعهد یا مدیون، تنظیم «سند رهنی» است که به موجب آن، وی مالی را وثیقه دین خود قرار می‌دهد تا در صورت اجرا نشدن تعهدات، داین (یا مرتهن) با ابتدای بر آن از طریق اداره ثبت اسناد و املاک، طلب خود را از محل مورد رهن وصول کند.

در نظام حقوقی ایران، قانون مدنی، قانون ثبت اسناد و املاک و آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا (مصوب ۱۳۸۷ با اصلاحات بعدی)، این موضوع را پذیرفته و به ترسیم نظام حقوقی حاکم بر اسناد رهنی پرداخته‌اند. دستیابی متعهد له به حق خود از طریق اجرای اسناد رهنی در قوانین و مقررات ایران پیش‌بینی شده است. با این حال، در عمل، گاهی این سازوکارها کارآیی لازم را ندارند و نتوانسته‌اند متعهد له سند رهنی را به طلب خود برسانند. از جمله این موارد، زمانی است که اجرای اسناد رهنی نسبت به اموال در اختیار دستگاه‌های دولتی مطرح باشد. از یک سو، اموال این نهادها از نوع اموال دولتی است و از دیگر سو، اعمال آن‌ها در بیش‌تر موارد از نوع اعمال حاکمیتی است. پس در برخی موارد، اعمال قواعد حقوق خصوصی حاکم بر اجرای اسناد رهنی در تقابل با قواعد حقوق عمومی با دشواری همراه شده، به طوری که انتقال حق مالکیت را دشوار یا به طور کلی، ناممکن ساخته است.

چالش‌های موجود در این زمینه عمدتاً موجب دست نیافتن محکوم له یا مرتهن به طلب خود می‌گردد و وی را به طرح دعوا نزد مراجع قضایی دادگستری ناچار می‌سازد. در عمل نیز در حال حاضر، یکی از چالش‌برانگیزترین دعاوی مطرح نزد مراجع قضایی، دعاوی مربوط به اجرای اسناد رهنی نسبت به دستگاه‌های دولتی است که این موضوع بر اهمیت موضوع از منظر نظام قضایی ایران دلالت دارد. علاوه بر این، در سال‌های اخیر، برخی قوانین مانند قانون بودجه سال ۱۳۹۸ (بند ه تبصره ۱۲)، به صراحت به ترهین و وثیق اموال غیر منقول مازاد نیاز دستگاه‌های اجرایی اشاره کرده‌اند که این تصریح قانونی نشان‌دهنده اهمیت موضوع است.

با توجه به اهمیت موضوع و چالش‌های موجود در این زمینه، مقاله کنونی به دنبال پاسخ به این سؤال است که قواعد مربوط به اجرای اسناد رهنی و انتقال حق مالکیت اموال اشخاص خصوصی تا چه اندازه بر اموال نهادهای دولتی قابل اعمال است؟

در راستای پاسخ به این سؤال، مقاله کنونی با استفاده از روش توصیفی و تحلیلی و براساس مطالعات کتابخانه‌ای به امکان‌سنجی اجرای اسناد رهنی و انتقال قهری حق مالکیت نسبت به اموال نهادهای دولتی و بررسی چالش‌های موجود در این زمینه می‌پردازد. به همین منظور، در بخش نخست مقاله در مورد امکان اجرای اسناد رهنی نسبت به اموال دولتی توضیح می‌دهیم و در بخش دوم آن، موانع و چالش‌های موجود در زمینه اجرای اسناد رهنی نسبت به اموال نهادهای دولتی را بررسی می‌کنیم.

گفتار نخست. امکان‌سنجی اجرای اسناد رهنی نسبت به اموال دستگاه‌های دولتی

به منظور بررسی امکان اجرای اسناد رهنی و انتقال مالکیت اموال نهادهای دولتی، در درجه نخست لازم است مفاهیم سند رهنی و نهادهای دولتی تبیین شود. به همین جهت، در این بخش ابتدا به این موضوع پرداخته می‌شود. پس از آن، در قسمتی دیگر، انواع اموال نهادهای دولتی و امکان اجرای اسناد رهنی نسبت به آن‌ها بررسی خواهد شد.

بند اول. مفهوم سند رهنی و نهادهای دولتی

اکنون در مورد مفاهیم کلیدی این پژوهش شامل سند رهنی و نهادهای دولتی توضیح می‌دهیم.

الف. سند رهنی

در تعریف «سند رهنی» یا «سند وثیقه‌ای» گفته شده است: سندی است که به موجب آن، مدیون، مال منقول یا غیر منقولی را وثیقه دین خود قرار می‌دهد و در صورت عدم اجرای تعهدات از سوی وی، داین (مرتهن)، درخواست صدور اجرائیه به منظور استیفای طلب خود از محل مورد رهن می‌نماید.^۱ در نظام حقوقی کامن‌لا، رهن و وثیقه‌گذاری به عنوان تضمین عینی، طلبکار را در قبال اعسار بدهکار حمایت می‌کند؛ به طوری که طلبکار در صورت اعسار بدهکار نسبت به اموال وی حق تقدم خواهد داشت.^۲

۱. اکبری‌زاده مشکانی، محمدتقی، «ماهیت و آثار حقوقی اسناد وثیقه‌ای در حقوق ایران»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه دولتی قم، ۱۳۹۰، ص ۲۱.

۲. Bradgate, Robert, White, Fidelma, **Commercial Law**, Legal Practice Course Guides, 2th edition, New York: Oxford University Press, 2009, p. 323.

سند رهنی می‌تواند به صورت رسمی یا عادی باشد. در بیش‌تر موارد، اسناد رهنی یا وثیقه‌ای از نوع اسناد رسمی هستند که معمولاً در خصوص اموال غیر منقول و اموال منقول ثبت شده متصور است. در این موارد، به رهن گذاشته شدن مال در دفاتر اسناد رسمی ثبت می‌گردد و سوابق آن در اداره ثبت اسناد و املاک درج می‌شود و در صورت پرداخت نشدن دین یا انجام نشدن تعهد از سوی مدیون، مرتهن می‌تواند از طریق مراجع ذی‌صلاح، درخواست صدور اجراییه کند.

در مواردی که سند رهنی به صورت یک سند عادی تنظیم می‌شود، مال موضوع رهن فاقد سابقه ثبتی است. در این صورت، شخص مدیون به موجب یک سند عادی بر اساس قواعد حقوق مدنی، مال منقول یا غیر منقول ثبت نشده‌ای را وثیقه دین یا تعهد خود قرار می‌دهد. سند رهنی رسمی و سند رهنی عادی از نظر مرجع صلاحیت‌دار برای اجرا نیز متفاوتند؛ چون عملیات اجرایی سند رهنی عادی یا ثبت نشده منحصراً در صلاحیت دادگاه است، اما اجرای سند رهنی رسمی را علاوه بر دادگاه می‌توان از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک نیز خواستار شد.^۱ چون در حال حاضر، در نظام حقوقی ایران به موجب قوانین و مقررات، بیش‌تر اموال دولتی دارای اسناد رسمی هستند، ترهین اموال دولتی نیز عمدتاً در مورد این دسته از اموال مطرح می‌شود.^۲

بر اساس تعاریف بیان شده از سند رهنی، اشخاص حقیقی یا حقوقی (همانند نهادهای دولتی)، ممکن است (در قالب یک عقد بیع یا عقود دیگر) به یکی از این سه صورت، متعهد یک سند رهنی واقع شوند:

۱. متعهد به پرداخت مال معین؛

۲. متعهد به پرداخت دین پولی (مانند تودیع رهن در خصوص وام بانکی)؛

۳. متعهد به انجام یک عمل (مانند تعهد یک شرکت دولتی در زمینه راه‌سازی به حسن انجام کار).

ب. نهادهای دولتی

در نظام حقوقی ایران، ماده ۵ قانون مدیریت خدمات کشوری (مصوب ۱۳۸۶) بیان می‌دارد: «کلیه وزارت خانه‌ها، مؤسسات دولتی، مؤسسات یا نهادهای عمومی غیر دولتی، شرکت‌های دولتی و کلیه

۱. موسوی، سیده حورا، «اجرای اسناد وثیقه»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه گیلان، ۱۳۹۰، ص ۶۴.

۲. نک: آیین‌نامه مستندسازی و تعیین بهره‌بردار اموال غیر منقول دستگاه‌های اجرایی (مصوب ۱۳۸۲ با اصلاحات بعدی).

دستگاه‌هایی که شمول قانون بر آن‌ها مستلزم ذکر و یا تصریح نام است، از قبیل شرکت ملی نفت ایران، سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران، بانک مرکزی، بانک‌ها و بیمه‌های دولتی، دستگاه اجرایی نامیده می‌شوند».

با توجه به این ماده قانونی، همه دستگاه‌های اجرایی به جز مؤسسات عمومی غیر دولتی، نهادهای دولتی به شمار می‌آیند که در یک تقسیم‌بندی کلی، مجموع آن‌ها را می‌توان به چهار دسته تقسیم کرد:

نخست. وزارت خانه: «وزارت خانه، واحد سازمانی مشخصی است که تحقق یک یا چند هدف از اهداف دولت را بر عهده دارد و به موجب قانون ایجاد شده یا می‌شود و توسط وزیر اداره می‌گردد».

دوم. مؤسسه دولتی: «واحد سازمانی مشخصی است که به موجب قانون ایجاد شده یا می‌شود و با داشتن استقلال حقوقی، بخشی از وظایف و اموری را که بر عهده یکی از قوای سه‌گانه و سایر مراجع قانونی می‌باشد، انجام می‌دهد. کلیه سازمان‌هایی که در قانون اساسی نام برده شده است، در حکم مؤسسه دولتی شناخته می‌شود».

سوم. شرکت دولتی: «بنگاه اقتصادی است که به موجب قانون برای انجام قسمتی از تصدی‌های دولت به موجب سیاست‌های کلی اصل چهل و چهارم قانون اساسی، ابلاغی از سوی مقام معظم رهبری جزو وظایف دولت محسوب می‌گردد، ایجاد و بیش از پنجاه درصد سرمایه و سهام آن متعلق به دولت می‌باشد. هر شرکت تجاری که از طریق سرمایه‌گذاری وزارت خانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی منفرداً یا مشترکاً ایجاد شده، مادام که بیش از پنجاه درصد سهام آن‌ها منفرداً یا مشترکاً متعلق به واحدهای سازمانی فوق‌الذکر باشد، شرکت دولتی است».

چهارم. برخی دستگاه‌ها یا مؤسسات که شمول قانون بر آن‌ها مستلزم ذکر یا تصریح نام است. اداره حقوقی قوه قضاییه در توصیف این مؤسسات بیان داشته است: «مراد از مؤسسات یا شرکت‌هایی که شمول قانون بر آن‌ها مستلزم ذکر نام آن‌ها است، مؤسسات یا شرکت‌های دولتی یا عمومی غیر دولتی است که عموماً قانونی و به بیان دیگر، قوانین و مقررات عمومی دولت شامل آن‌ها نمی‌شود، مگر با ذکر نام آن‌ها در مورد خاص. ملاک تشخیص این قبیل مؤسسات و شرکت‌ها، مقررات قانون تشکیل و اساس نامه قانونی آنهاست»^۱.

۱. نظریه مشورتی شماره ۷/۱۳۴۷، مورخ ۱۳۸۴/۳/۴ اداره حقوقی قوه قضاییه.

ماده ۵ قانون مدیریت خدمات کشوری، برخی از مصادیق این دستگاه‌ها را بیان داشته است که عبارتند از: شرکت ملی نفت ایران، سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران، بانک مرکزی، بانک‌ها و بیمه‌های دولتی.

در بیش‌تر موارد، ماهیت و نوع دستگاه‌های اجرایی از نظر دولتی یا غیر دولتی بودن با توجه به معیارهای بیان‌شده در قوانین قابل تعیین است. با این حال، در برخی موارد به دلایلی چون مشخص نبودن میزان بهره‌مندی از بودجه دولتی و نیز تصریح نشدن به نوع ماهیت قانونی آن‌ها در قوانین و مقررات، در ماهیت قانونی آن‌ها ابهام وجود دارد و این موضوع تا حد زیادی بر نظام حقوقی حاکم بر توقیف اموال این نهادها و اجرای اسناد رهنی نسبت به اموال این نهادها اثر می‌گذارد. در واقع، تشخیص انواع نهادهای دولتی از آن جهت اهمیت دارد که نظام حقوقی حاکم بر اموال هر یک از این نهادها ممکن است با نهاد دولتی دیگر تا حدی متفاوت باشد. برای مثال، به باور اداره حقوقی قوه قضاییه^۱ و نیز برخی قضات، چون در قانون نحوه پرداخت محکوم^۲ به دولت و عدم تأمین و توقیف اموال دولتی (مصوب ۱۳۶۵) به شرکت‌های دولتی اشاره نشده است، اگر محکوم^۳ علیه، شرکت دولتی باشد، قواعد مربوط به این قانون، قابل اعمال نیست. در نتیجه، برخلاف وزارت خانه‌ها و مؤسسات دولتی که در آن قانون یاد شده‌اند، اموال شرکت‌های دولتی، همانند اموال دیگر اشخاص خصوصی قابل توقیف است و مشمول امتیاز داشتن مهلت برای پرداخت دین (به شرح مندرج در قانون فوق) نمی‌شود.^۴

بند دوم. انواع اموال نهادهای دولتی

نهادهای دولتی، انواع متعددی از اموال منقول و غیر منقول را در اختیار دارند. در خصوص اموال منقول باید گفت ماده ۴ آیین‌نامه اموال دولتی (مصوب ۱۳۷۲ با اصلاحات بعدی)، اموال منقول را به اموال منقول مصرفی، اموال منقول غیر مصرفی و اموال منقول در حکم مصرفی تقسیم و آن‌ها را تعریف کرده است. اموال غیر منقول در اختیار نهادهای دولتی را نیز بر اساس تقسیم‌بندی مرسوم

۱. نظریه مشورتی شماره ۷/۱۴۰۰/۴۳۶، مورخ ۱۴۰۰/۵/۱۲ اداره حقوقی قوه قضاییه.

۲. نک: صورت جلسه نشست قضایی دادگستری شهرستان ملارد، مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۳ و صورت جلسه نشست قضایی دادگستری شهرستان بجنورد، مورخ ۱۳۹۷/۹/۱ قابل دسترسی در سامانه نشست‌های قضایی قضات.

در قانون مدنی می‌توان به چهار دسته غیر منقول ذاتی، غیر منقول در اثر عمل انسان (اکتسابی)، غیر منقول حکمی و غیر منقول تبعی تقسیم کرد. در مورد اموال منقول و غیر منقول نهادهای دولتی، این سؤال مطرح می‌شود که آیا اجرای اسناد رهنی نسبت به آن‌ها امکان‌پذیر است؟

در نظام حقوقی ایران، قوانین و مقررات موجود به صراحت به این موضوع اشاره‌ای ندارند. برای پاسخ‌گویی به سؤال یادشده، نخست باید مشخص شود اموال در اختیار نهادهای دولتی قابل توثیق هستند یا خیر؟ به عبارت دیگر، باید مشخص شود که آن اموال قابل انتقال یا واگذاری است یا خیر؛ زیرا موضوع عقد رهن باید به گونه‌ای باشد که از نظر قانونی قابلیت انتقال و فروش داشته باشد، به طوری که اگر رهن به تعهد خود عمل نکند یا دین را نپردازد، مرتهن بتواند از طریق انتقال آن به حقوق خود دست یابد.

قواعد حاکم بر ترهین اموال در نظام حقوقی ایران به ویژه در قانون مدنی (مواد ۷۷۲ تا ۷۷۴) به طور مجزا پیش‌بینی شده است. با این حال، بررسی مواد قانون مدنی در زمینه عقد رهن و قوانین دیگر از جمله قانون ثبت اسناد و املاک در این زمینه دلالت بر آن دارد که در حقوق ایران، توصیف دقیقی از اموال قابل توثیق وجود ندارد.^۱ این در حالی است که در نظام حقوقی بسیاری از کشورهای عضو اتحادیه اروپا، قوانین خاصی در این خصوص وضع شده است. برای مثال، قانون شماره ۸۵۳۷ آلبانی (مصوب ۱۹۹۹) با عنوان «اموال توثیقی»، مقررات جامعی در این زمینه دارد.^۲

به نظر می‌رسد برای روشن شدن پاسخ این سؤال لازم است ماهیت اموال در اختیار نهادهای دولتی روشن شود؛ زیرا قواعد حاکم بر اموال نهادهای دولتی با توجه به ماهیت قانونی آن اموال، تا حد زیادی متفاوت است. در خصوص ماهیت این اموال می‌توان گفت که به تصریح برخی قوانین، اموال تحت اختیار نهادهای دولتی در یک تقسیم‌بندی کلی به دو دسته اموال عمومی و اموال دولتی (به معنای اخص) تقسیم می‌شوند.

در خصوص اموال عمومی یا اموال دولتی در معنای اعم (که در قوانین و مقررات با تعبیرهای دیگر هم چون مشترکات عمومی و اموال ملی نیز به کار رفته است) باید گفت به موجب مواد ۲۵ و ۲۶

۱. سیفی، غلام‌علی و عطیه شمس‌اللهی، «مطالعه تطبیقی روند تحول نظام توثیق اموال»، مجله مطالعات حقوقی شیراز، شماره ۳، ۱۳۹۳، ص ۷۲.

2. Röver, Jan-Hendri, *EBRD's Model Law on Secured Transactions – Are There Lessons to be Learnt?*, UNCITRAL Third International Colloquium on Secured Transactions, Vienna, 2010, p. 3.

قانون مدنی، اموال عمومی، سه نوع هستند:

۱. اموال دولتی که معداً است برای مصالح یا انتفاعات عمومی، مانند استحکامات و قلاع و خندق‌ها و خاکریزهای نظامی و قورخانه و اسلحه و ذخیره سفاین جنگی و هم‌چنین اثاثیه و ابنیه و عمارات دولتی و سیم‌های تلگرافی دولتی و موزه‌ها و کتاب‌خانه‌های عمومی و آثار تاریخی و اموال آن‌ها و بالجمله آن‌چه از اموال منقول و غیر منقول که دولت به عنوان مصالح عمومی و منافع ملی در تحت تصرف دارد؛

۲. اموالی که موافق مصالح عمومی به ایالت و ولایت یا ناحیه یا شهری اختصاص یافته باشد؛

۳. اموالی که مورد استفاده عموم است و مالک خاص ندارد، مانند پل‌ها و کاروان‌سراها و آب‌انبارهای عمومی و مدارس قدیمه، میدانگاه‌های عمومی و قنوات و چاه‌هایی که مورد استفاده عموم باشد. در نظام حقوقی ایران، قوانین و مقررات در زمینه قابل‌ترهین بودن یا نبودن اموال عمومی ساکت است. با این حال، با استنباط از قوانین و مقررات می‌توان حکم قابلیت‌ترهین این اموال را مشخص کرد. به موجب این مواد قانونی، اموال عمومی را نمی‌توان تملک کرد. در نتیجه، دولت، مالک این اموال محسوب نمی‌شود، بلکه تنها اداره آن اموال را بر عهده دارد.

به رهن دادن اموال معمولاً توقیف آن را به دنبال دارد و اجرای اسناد رهنی نسبت به اموال ممکن است در نهایت موجب تملک مال موضوع وثیقه شود. بنابراین، وثیقه‌گذاری اموال عمومی که ممکن است به توقیف و تملک این اموال منجر شود، از سوی نهادهایی که آن اموال در اختیار آن‌هاست، امکان‌پذیر نیست. در واقع، با هدف حفظ این اموال و لزوم تداوم خدمات عمومی، ایجاد حقوق عینی مدنی به نفع افراد بر اموال عمومی امکان‌پذیر نیست و استمرار کاربری این اموال، مانع توقیف آن‌ها توسط اشخاص دیگر است.^۱ در نظام قضایی ایران نیز بیش‌تر قضاات میان اموال عمومی با کاربری استفاده عموم و اموال دولتی برای استفاده دولت تفکیک می‌کنند و اموال عمومی را قابل توقیف نمی‌دانند.^۲

۱. آقایی طوق، مسلم و حسن لطفی، «قاعده عدم امکان توقیف اموال عمومی و دولتی در ایران: رویکردی انتقادی-تطبیقی»، فصل‌نامه پژوهش عمومی، سال نوزدهم، شماره ۵۶، ۱۳۹۶، ص ۱۵۷.

۲. نک: صورت جلسه نشست قضایی دادگستری شهرستان محمودآباد مازندران، مورخ ۱۳۹۸/۶/۷ و صورت جلسه نشست قضایی دادگستری شهرستان قم، مورخ ۱۳۹۸/۹/۷.

در مورد اموال دولتی در معنای اخص باید گفت این اموال برای استفاده دولت (در معنای عام)، تخصیص می‌یابد و به طور مستقیم یا غیر مستقیم برای استفاده عموم در نظر گرفته نشده است. آیین‌نامه اموال دولتی (مصوب ۱۳۷۲) در توصیف این اموال بیان می‌دارد: «اموال دولت، اموالی است که توسط وزارت‌خانه‌ها، مؤسسات و یا شرکت‌های دولتی که صد درصد سهام آن متعلق به دولت است، خریداری می‌شود یا به هر طریق قانونی دیگر به تملک دولت درآمده یا در می‌آیند». (ماده ۲) در واقع، این اموال تحت تملک دستگاه‌های دولتی قرار دارد و جزو دارایی‌های دولت محسوب می‌شود. در نظام حقوقی ایران، این اموال با رعایت شرایط مقرر در قانون قابل انتقال است.^۱

با این حال، در زمینه امکان وثیقه‌گذاری اموال دولتی (در معنای خاص)، نظرهای مختلفی وجود دارد. برخی قضات در خصوص امکان وثیقه‌گذاری این اموال بر این عقیده‌اند: وثیقه در حقیقت، توقیف مال وثیقه‌گذار است و در قوانین ایران، تصریحی به امکان وثیقه‌گذاری اموال دولتی وجود ندارد. حتی در قانون نحوه پرداخت محکوم به دولت و عدم تأمین و توقیف اموال دولتی (مصوب ۱۳۶۵)، اگر اداره‌ای، محکوم علیه واقع شده باشد، قانون، اجازه توقیف مال آن را نداده است. بنابراین، نمی‌توان مال دولت را به عنوان وثیقه ارائه داد و آن را توقیف کرد. علاوه بر این، تخلف وثیقه‌گذار (نهاد دولتی وثیقه‌گذار) از تعهد خود، ضبط مال موضوع وثیقه را به دنبال دارد. حال آن‌که تملک اموال دولتی، تابع تشریفات قانونی خاصی است^۲ و هم‌چنان‌که در برخی از آرای هیئت عمومی دیوان عدالت اداری بیان شده است، این تشریفات باید رعایت شود.^۳

اداره حقوقی قوه قضاییه نیز در یکی از نظریه‌های مشورتی بیان داشته است: «با توجه به مواد ۱۱۲ تا ۱۱۴ قانون محاسبات عمومی (مصوب ۱۳۶۶)، از آن جایی که اموال غیر منقول دولت و شرکت‌های دولتی قابل نقل و انتقال با شرایط معینی است که وثیقه‌گذاری آن از شمول آن خارج است و مطابق با ماده ۱۳ قانون مذکور که وجوه عمومی را تعریف نموده و مصرف آن را فقط به موجب

۱. مواد ۱۰۷، ۱۰۸، ۱۱۲، ۱۱۵، ۱۱۷ و ۱۱۸ قانون محاسبات عمومی (مصوب ۱۳۶۶) و نیز ماده ۶۹ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (مصوب ۱۳۸۱)، نحوه نقل و انتقال اموال غیر منقول و منقول دولتی را بیان کرده است.

۲. مرکز آموزش قوه قضاییه، مجموعه نشست‌های قضایی در مسائل آیین دادرسی کیفری (جلد ۳)، تهران: مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضاییه، ۱۳۹۰، ص ۱۸.

۳. رأی شماره ۷۴۸، مورخ ۱۴۰۱/۴/۲۱ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری.

قانون برای مصارف عمومی تجویز کرده است، از این رو، استفاده غیر از موارد یادشده خلاف و فاقد جواز قانونی و شرعی است»^۱.

با این حال، بیش‌تر حقوق‌دانان، حق دولت بر اموال دولتی (در معنای خاص) را شبیه حق مالکیت افراد بر دیگر اموال می‌شمارند و مالکیت این اموال را قابل نقل انتقال به اشخاص خصوصی می‌دانند. از نظر آنان، این اموال توسط اشخاص خصوصی قابل تملک و از طرف طلبکاران دولت نیز قابل توقیف است.^۲

این رویکرد که با موازین حقوقی سازگارتر به نظر می‌رسد، از برخی قوانین و مقررات موجود نیز قابل استنباط است. برای مثال، قانون نحوه پرداخت محکوم به دولت و عدم تأمین و توقیف اموال دولتی (مصوب ۱۳۶۵) مقرر می‌دارد: «وزارت خانه‌ها و مؤسسات دولتی که درآمد و مخارج آن‌ها در بودجه کل کشور منظور می‌گردد، مکلفند وجوه مربوط به محکوم به دولت در مورد احکام قطعی دادگاه‌ها و اوراق لازم‌الاجرای ثبتی و دفاتر اسناد رسمی و یا اجرای دادگاه‌ها و سایر مراجع قانونی را با رعایت مقررات از محل اعتبار مربوط به پرداخت تعهدات بودجه مصوب سال‌های قبل منظور در قانون بودجه کل کشور و در صورت عدم وجود و عدم امکان تأمین از محل‌های قانونی دیگر در بودجه سال بعد خود منظور و پرداخت نمایند. اجرای دادگستری و ادارات ثبت اسناد و املاک و سایر مراجع قانونی دیگر مجاز به توقیف اموال منقول و غیر منقول وزارت خانه‌ها و مؤسسات دولتی که اعتبار و بودجه لازم را جهت پرداخت محکوم به ندارند، تا تصویب و ابلاغ بودجه یک سال و نیم بعد از سال صدور حکم نخواهند بود».

مفهوم مخالف قسمت پایانی این ماده آن است که اگر وزارت خانه‌ها و مؤسسات دولتی، اعتبار و بودجه لازم برای پرداخت محکوم به را داشته باشند، دوایر اجرای ادارات ثبت اسناد و املاک، مجاز به توقیف اموال منقول و غیر منقول آن‌ها نیست. پس امکان توثیق آن‌ها نیز وجود دارد.

هم‌چنین ماده ۱۵ قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (مصوب ۱۳۹۳) در خصوص «اجرای احکام صادره از محاکم حقوقی در رابطه با محکومیت یا استرداد اموال

۱. نظریه مشورتی شماره ت/۳۲۴۹۳، مورخ ۱۳۷۵/۱۲/۶ اداره حقوقی قوه قضاییه.

۲. کاتوزیان، ناصر، اموال و مالکیت، تهران: میزان، چاپ بیست و ششم، ۱۳۸۸، ص ۶۸.

منقول و غیر منقول در اختیار نیروهای مسلح با رعایت کلیه مهلت‌های قانونی مقرر^۱، سخن گفته است. به موجب این ماده، امکان استرداد اموال دولتی در اختیار نیروهای مسلح به عنوان بخشی از دولت در معنای عام کلمه وجود دارد. بر این اساس می‌توان گفت چون امکان توقیف، استرداد، فروش و تملک این اموال وجود دارد، به طریق اولی، امکان به رهن گذاشتن آن‌ها که درجه ضعیف‌تری از اعمال حق اشخاص است، وجود خواهد داشت.

علاوه بر این‌ها، قانون بودجه سال ۱۳۹۸ (در بند ه تبصره ۱۲)، به صراحت به تهرین و توثیق اموال غیر منقول مازاد نیاز دستگاه‌های اجرایی اشاره کرده و آیین‌نامه اجرایی آن به وزارت اقتصاد و امور دارایی اجازه داده است: «از طریق واحدهای ستادی و استانی خود، اموال غیر منقول مازاد در اختیار دستگاه‌های اجرایی را با هماهنگی دستگاه مربوط به صورت کلی یا جزئی از طریق اجاره بلندمدت، انتشار صکوک اجاره، تهرین و توثیق، مولدسازی نموده یا به فروش برساند. اموال و دارایی‌های منقول مازاد دولت نیز مشمول فروش می‌باشند». (ماده ۲)

مقرر قابل ذکر دیگر در این زمینه، «آیین‌نامه (ضوابط کلی) نحوه مدیریت وجوه، ذخایر و سرمایه‌گذاری‌های دستگاه‌های اجرایی دولتی و عمومی غیر دولتی فعال در قلمروهای مختلف نظام تأمین اجتماعی و سازمان‌ها، مؤسسات و صندوق‌های بیمه اجتماعی و بازنشستگی کشور» (مصوب ۱۳۹۸ هیئت وزیران) است که مقرر می‌دارد: «استفاده از وجوه و ذخایر هر یک از دستگاه‌های مشمول جهت تضامین و وثیقه تعهدات و دیون آن حداکثر تا سقف ده درصد ارزش روز وجوه و ذخایر آن مجاز می‌باشد». (تبصره ۲ ماده ۸)

بنابراین، در نظام حقوقی ایران، تهرین اموال دولتی با رعایت شرایط و تشریفات پذیرفته شده است. چنین تشریفات در بسیاری از نظام‌های حقوقی در مورد تهرین اموال دولتی قابل مشاهده است. برای مثال، در نظام حقوقی ایالات متحده آمریکا با هدف صیانت از اموال دولت (با این دیدگاه که دولت در صورت دسترسی به آن‌ها قادر به حسن انجام وظایف قانونی خواهد بود)، تهرین اموال دولتی با تشریفات متعددی همراه است.^۱

1. **Protection of Government Property**; Real Property, United States Department of Justice, 2020, available at: www.justice.gov/jm/jm-9-66000-protection-government-property.

گفتار دوم. موانع و چالش‌های اجرای اسناد رهنی نسبت به نهادهای دولتی

سازوکارهای اجرای اسناد رهنی در نظام حقوقی ایران تعیین شده است، ولی اجرای این اسناد نسبت به نهادهای دولتی گاهی با موانع و چالش‌هایی روبه‌روست که مجموع آن‌ها را می‌توان به موانع و چالش‌های حقوقی و غیر حقوقی تقسیم کرد.

بند اول. موانع و چالش‌های حقوقی

دو نمونه از مهم‌ترین چالش‌های حقوقی قابل ذکر در این زمینه عبارتند از: ابهام و نارسایی قوانین و ناکافی بودن ضمانت اجراهای قانونی.

الف. ابهام و نارسایی قوانین

نخستین چالش و مشکل اجرای اسناد رهنی علیه نهادهای دولتی را باید ابهام یا نارسایی قوانین موجود دانست؛ زیرا صرف نظر از این که در زمینه اجرای اسناد لازم‌الاجرا علیه دستگاه‌های اجرایی، قوانین و مقررات بسیار معدودی وجود دارد، در هیچ قانون یا مقرره‌ای به طور صریح به فرآیند اجرای اسناد رهنی علیه اموال نهادهای دولتی اشاره نشده است. مفاد آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا (مصوب ۱۳۸۷ با اصلاحات بعدی)، شامل هر نوع اجرای سند رهنی نسبت به اموال همه اشخاص حقوقی می‌شود. با این حال، مفاد این آیین‌نامه کلی بوده و به همه اموال (متعلق به اشخاص خصوصی و دولتی) به یک دیده نگریسته است؛ بدون آن که با توجه به وضعیت خاص نهادهای دولتی، متضمن قاعده‌ای خاص در زمینه اجرای اسناد رهنی نسبت به اموال آن‌ها باشد.

تصویب برخی قوانین و مقررات در این زمینه می‌تواند موجب کاهش نارسایی‌های قانونی در زمینه اجرای اسناد لازم‌الاجرا شود، ولی در عمل، اراده جدی برای این موضوع وجود نداشته و گام‌چندانی در این راستا برداشته نشده است. برای مثال، تبصره ۱ ماده ۱۱۳ قانون برنامه ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی (مصوب ۱۳۹۵) که در راستای بند «ب» این ماده است،^۱ مقرر می‌دارد: «آیین‌نامه

۱. بند «ب» ماده ۱۱۳ این قانون بیان می‌دارد: «به منظور افزایش دقت و سرعت در ارائه خدمات قضایی، تحقق عدالت قضایی و احیای حقوق عامه، ارتقای کیفیت و کاهش اطاله دادرسی و ایجاد فرصت برابر برای دسترسی آحاد مردم به خدمات قضایی و کاهش ورودی پرونده‌ها و پیش‌گیری از وقوع جرم و دعاوی و اصلاح مجرمان و کاهش جمعیت کیفری: ... ب) مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا از طریق ادارات اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

اجرائی این بند به پیشنهاد وزارت دادگستری و با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوه قضاییه می‌رسد»، اما از زمان تصویب این قانون تاکنون، چنین آیین‌نامه‌ای تصویب نشده است.

علاوه بر این، قسمتی از ابهام قوانین به ابهام در ماهیت قانونی برخی دستگاه‌های اجرایی مربوط است، به طوری که تشخیص ماهیت قانونی برخی از این نهادها دشوار است. حتی در برخی موارد، نهادهای دولتی با به تصویب رساندن برخی قوانین برای پایان دادن به این ابهام‌ها تلاش کرده‌اند. برای مثال، سازمان اتکا که ماهیت قانونی آن مبهم بود، لایحه‌ای به مجلس تقدیم کرد تا به قانون فهرست مؤسسات عمومی غیر دولتی اضافه گردد. با این حال، چون این سازمان، برخی ویژگی‌های یک مؤسسه دولتی را داشت و ماهیت آن از همه جهت با مؤسسات عمومی غیر دولتی قابل تطبیق نبود،^۱ نتوانسته است خود را در گروه مؤسسات عمومی غیر دولتی جای دهد.

جلوه دیگری از ابهام در قوانین، ابهام در ماهیت اموال نهادهای دولتی است. برای مثال، اساس‌نامه بنیاد تعاون ارتش، از یک سو، این نهاد را یک مؤسسه عمومی غیر انتفاعی و از دیگر سو، همه سرمایه و دارایی‌های بنیاد را متعلق به مقام معظم ولایت فقیه دانسته است. (ماده ۲۳)

چون ماهیت قانونی نهادهای دولتی و ماهیت اموال آن‌ها در امکان داشتن یا نداشتن اجرای اسناد رهنی نسبت به آن‌ها مؤثر است، چنین ابهاماتی، دایره شمول و امکان اجرای اسناد رهنی نسبت به آن‌ها را مبهم ساخته است.

ب. ناکافی بودن ضمانت اجرای قانونی

یکی دیگر از مشکلات اجرای اسناد رهنی علیه نهادهای دولتی را که به مسائل تقنینی بازمی‌گردد، باید ناکافی بودن ضمانت اجرای کیفری و حقوقی دانست. بررسی‌ها نشان می‌دهد اجرای

اجرا می‌شوند. ادارات مذکور مکلفند بلافاصله پس از تقاضای اجرائیه نسبت به شناسایی و توقیف اموال مدیون اقدام کنند. چنان‌چه مرجع مذکور نتواند ظرف مدت دو ماه از تقاضای اجرا نسبت به شناسایی و توقیف اموال متعهد سند اقدام کند 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».

۱. مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، «اظهار نظر کارشناسی درباره: لایحه الحاق سازمان تعاونی کادر نیروهای مسلح جمهوری اسلامی ایران (اتکا) به فهرست نهادها و مؤسسات عمومی غیر دولتی»، ۱۳۹۱، صص ۱-۲.

احکام قطعی و لازم‌الاجرای صادرشده از دادگاه‌ها علیه نهادهای دولتی به ویژه نهادهای وابسته به نیروهای مسلح در برخی موارد به دلایل مختلف با مقاومت مقامات سیاسی یا نظامی مواجه شده است.^۱ چنین مقاومت‌هایی تا حد زیادی به فرهنگ بی‌احترامی به قانون بازمی‌گردد و در جامعه ایران تاکنون در مورد بسیاری از دستگاه‌های دولتی سابقه داشته است.^۲

اجرا نشدن اسناد رهنی نسبت به برخی نهادهای دولتی به ویژه نهادهای وابسته به نیروهای مسلح، احتمال بیش‌تری دارد؛ زیرا برخلاف ممانعت در برابر اجرای احکام قطعی دادگاه‌ها که در نظام حقوقی ایران جرم‌انگاری شده و دارای ضمانت اجرای کیفری است،^۳ در مورد مقاومت دستگاه‌های دولتی از جمله مقامات نهادهای نظامی و انتظامی در برابر اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا، ضمانت اجرای کیفری مؤثری وجود ندارد. تنها ماده قانونی که می‌توان ضمانت اجرای کیفری را (در این زمینه) از آن استنباط کرد، ماده ۵۷۶ قانون مجازات اسلامی (بخش تعزیرات، مصوب ۱۳۷۵) است.^۴ با این حال، در خصوص بازدارنده بودن مجازات مقرر در این ماده، تردید وجود دارد.

علاوه بر کافی نبودن ضمانت اجرای کیفری، ضمانت اجراهای مدنی نیز در این زمینه با نارسایی‌هایی همراه است. ضمانت اجراهای مدنی مربوط به اسناد رهنی عمدتاً مربوط به جبران خسارت ناشی از انجام نشدن تعهد یا تأخیر در انجام آن است. در نظام حقوقی ایران در مورد ممانعت یا استنکاف

۱. مقاومت نیروی هوایی ارتش (واقع در شهرستان محمودآباد مازندران) در برابر حکم خلع ید صادره از سوی یکی از دادگاه حقوقی در مرداد سال ۱۳۹۸، نمونه‌ای از این مدعاست (به نقل از: خبرگزاری فارس، مورخ ۱۳۹۸/۵/۱۹).

۲. شهبازی‌راد، رضا، «آسیب‌شناسی اجرای احکام علیه اشخاص حقوقی حقوق عمومی در نظام حقوقی ایران»، ماه‌نامه پژوهش ملل، دوره دوم، شماره ۱۷، ۱۳۹۶، ص ۴۵.

۳. برای مثال، ماده ۴۹۶ قانون آیین دادرسی کیفری (۱۳۹۲) مقرر می‌دارد: «تمام ضابطان دادگستری، نیروهای انتظامی و نظامی، مقامات و مستخدمان وزارت‌خانه‌ها، مؤسسات و شرکت‌های دولتی و نهادهای عمومی غیر دولتی و سازمان‌ها و نهادهایی که شمول قانون بر آنان مستلزم ذکر یا تصریح نام است، در حدود وظایف خود مکلفند دستور قاضی اجرای احکام کیفری را در مقام اجرای رأی که مرتبط با اجرای آن است، رعایت کنند. متخلف از مقررات این ماده، علاوه بر تعقیب انتظامی و اداری به مجازات مقرر قانونی نیز محکوم می‌شود».

۴. ماده ۵۷۶ قانون مجازات اسلامی (مصوب ۱۳۷۶) بیان می‌دارد: «چنان‌چه هر یک از صاحب‌منصبان و مستخدمین و مأمورین دولتی و شهرداری‌ها در هر رتبه و مقامی که باشد، از مقام خود سوء استفاده نموده و از اجرای اوامر کتبی دولتی یا اجرای قوانین مملکتی و یا اجرای احکام یا اوامر مقامات قضایی یا هر گونه امری که از طرف مقامات قانونی صادر شده باشد، جلوگیری نماید، به انفصال از خدمات دولتی از یک تا پنج سال محکوم خواهد شد.»

از اجرای احکام دادگاه‌ها در برخی قوانین، ضمانت اجراهای مدنی صریحی وجود دارد.^۱ با این حال، در مورد خسارت ناشی از اجرا نشدن اسناد رهنی، مقررات موجود سکوت کرده‌اند. حتی آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا (مصوب ۱۳۸۷ با اصلاحات بعدی) نیز که در ماده ۴ از خسارت تأخیر تأدیه سخن گفته است،^۲ ناظر بر خسارت ناشی از اجرا نشدن سند رهنی (یا خسارت ناشی از تخلیه نشدن ملک یا تحویل ندادن مال موضوع سند) نیست. بنابراین، با توجه به سکوت قانون‌گذار در مورد جبران خسارت ناشی از اجرا نشدن سند رهنی باید به قواعد کلی مسئولیت مدنی مراجعه کرد و متعهد له باید راه دشوار اثبات تقصیر نهاد دولتی را در پیش گیرد.

بند دوم. موانع و چالش‌های فراحقوقی

در کنار موانع و چالش‌های حقوقی اجرای اسناد رهنی علیه نهادهای دولتی، برخی چالش‌های غیر حقوقی شامل چالش‌های اقتصادی، نظامی و سیاسی نیز وجود دارد.

الف. چالش‌های اقتصادی

امروزه در بسیاری از کشورها، برخی نهادهای دولتی در کنار وظایف اصلی خود، فعالیت‌های اقتصادی هم می‌کنند. حتی این موضوع در مورد نهادهای نظامی نیز قابل مشاهده است. برای مثال، ارتش آزادی‌بخش چین با هدف کسب سود و تأمین هزینه‌های دفاعی، اداره چند هزار مؤسسه اقتصادی را بر عهده دارد. با این حال، با توجه به آثار منفی که فعالیت اقتصادی گسترده آن‌ها بر نظام اقتصادی کشور دارد، این گونه فعالیت‌ها به خوبی نظام‌مند شده است.^۳

۱. برای مثال، قانون نحوه پرداخت محکوم به دولت و عدم تأمین و توقیف اموال دولتی (مصوب ۱۳۶۵) مقرر می‌دارد: «برای متصدیان وزارت خانه و مؤسسات دولتی که با وجود تأمین اعتبار، محکوم به موضوع اجراییه را پرداخت نکند، مجازات یک سال انفصال از خدمات دولتی معلوم نموده و اگر متخلف از طریق استنکاف از تأدیه محکوم به خسارتی به محکوم له وارد کرده باشد، ضامن خسارت وارده می‌باشد».

۲. این ماده مقرر می‌دارد: «بستانکار با وثیقه باید در تقاضانامه صدور اجراییه از دفترخانه نکات ذیل را بنویسد: ۱. میزان اصل طلب؛ ۲. میزان سود؛ ۳. حق بیمه که بستانکار طبق شرط سند پرداخت کرده باشد؛ ۴. میزان خسارت تأخیر تأدیه تا روز درخواست اجراییه و از تاریخ مزبور به بعد طبق مقررات مربوطه».

3. Goh, Kevin & Muravska, Julia, **Military-owned businesses: corruption & risk reform; An initial review, with emphasis on exploitation of natural resource assets**, London, First Pub, 2012, p. 10.

در ایران نیز در قانون اجازه تشکیل شرکت‌های عمرانی و خدمات فنی به وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح (مصوب ۱۳۷۳)، اجازه انجام امور اقتصادی و تجاری به نهادهای وابسته به نیروهای مسلح داده شده است. مستفاد از ماده ۵۸۸ قانون تجارت،^۱ نهادهای وابسته به نیروهای مسلح نیز به عنوان اشخاص حقوقی می‌توانند دارای همه حقوق و تکالیف اشخاص حقیقی (از جمله حقوق و تکالیف مقرر در قواعد حقوق تجارت) باشند. در عمل نیز نیروهای مسلح ایران از طریق ایجاد یا خرید سهام شرکت‌های تجاری (در قالب بانک یا غیر آن) با هدف کسب سود به فعالیت اقتصادی در زمینه‌های مختلف روی می‌آورند.^۲

اجرای اسناد رهنی نسبت به اموال این شرکت‌ها ممکن است موجب تضرر نهادهای دولتی گردد و آن‌ها را از منافع اقتصادی ناشی از آن اموال باز دارد. پس نهادهای دولتی در برخی موارد با استفاده از امتیازات عمومی، خواستار معافیت شرکت‌های وابسته به خود از برخی مقررات حقوقی هستند و حاضر نیستند منفعت ناشی از اموال موضوع اسناد رهنی را به آسانی از دست دهند.

ب. چالش‌های نظامی

در برخی موارد، نهادهای دولتی از نوع نیروهای مسلح ممکن است بنا به ملاحظات نظامی و امنیتی از اجرای حکم دادگاه یا اجرای اسناد رهنی اجتناب کنند. برای مثال، در یکی از اسناد صادرشده از سوی یکی از مراجع رسمی نیروهای مسلح، خطاب به مقامات نظامی تابع در یک منطقه نظامی مقرر شده است: «با توجه به موقعیت حساس کنونی جمهوری اسلامی ایران در منطقه و ضرورت تقویت بنیه دفاعی کشور و اهمیت و حساسیت مأموریت‌های خطیر نیروهای مسلح در راستای حفظ و حراست از کشور، ضمن توقف عملیات اجرایی پرونده مطروحه از هر گونه دستور خلع ید از پلاک‌های مورد نظر بدون رعایت موارد یادشده جلوگیری به عمل آید».^۳

۱. ماده ۵۸۸ قانون تجارت: «شخص حقوقی می‌تواند دارای کلیه حقوق و تکالیفی شود که قانون برای افراد قایل است مگر حقوق و وظایفی که بالطبع فقط انسان ممکن است دارای آن باشد، مانند حقوق و وظایف اבות، نبوت و امثال ذالک».

۲. عبداللهی، افشین و جواد فرازمهر، «امکان اعمال ضمانت اجراهای کیفری در مورد اشخاص حقوقی عمومی»، فصل‌نامه پژوهش حقوق کیفری، شماره ۲۶، ۱۳۹۸، ص ۲۷۴.

۳. ابلاغیه ریاست حقوقی و امور مجلس نیروهای مسلح، شماره ۳۶۱۴/۱۱۵۰/۲۹۱، مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۶.

مواردی از این قبیل که نهادهای وابسته به نیروهای مسلح با توجیه ملاحظات نظامی و امنیتی مانع از اجرای اسناد لازم‌الاجرا شده‌اند، متعدد است. این موضوع تا حدی به ماهیت اعمال نظامی باز می‌گردد که جزو اعمال حاکمیت هستند. به موجب ماده ۸ قانون مدیریت خدمات کشوری، برخی از مصادیق اعمال حاکمیت عبارتند از: استقرار نظم و امنیت (بند ۵) و حفظ تمامیت ارضی کشور و ایجاد آمادگی دفاعی و دفاع ملی (بند ۶). از نظر برخی نویسندگان، نهادهای وابسته به نیروهای مسلح در راستای انجام عمل حاکمیت از امتیازات حقوق عمومی برخوردارند و می‌توانند بسیاری از قواعد حقوق خصوصی (از جمله قواعد لازم‌الاجرا در زمینه اسناد رهنی) را نادیده بگیرند، اما در مواردی که اعمال این نهادها از نوع اعمال تصدی باشد، قواعد حاکم بر اعمال آن‌ها در بیش‌تر موارد با قواعد حاکم بر اعمال بخش خصوصی یکسان است.

بر همین مبنا، این نویسندگان در خصوص امکان پذیر بودن یا نبودن تملک اموال عمومی یا دولتی (در معنای خاص)، از ضابطه اعمال حاکمیت و اعمال تصدی دولت بهره گرفته‌اند. از نظر آنان، برخی اموال متعلق به نیروهای مسلح جزو اموال حاکمیتی محسوب می‌شوند. در مقابل، برخی دیگر از اموال آن‌ها، اموال مربوط به امور تصدی هستند. برای مثال، با توجه به قانون محاسبات عمومی (مصوب ۱۳۶۶)، «تأسیسات و استحکامات نظامی و کارخانجات اسلحه و مهمات‌سازی» و نیز اسلحه و ماشین‌های جنگی چون برای تأمین دفاع ملی به کار گرفته می‌شوند، جزو اموال حاکمیتی هستند.^۱ در نتیجه، این اموال که در مقام اعمال حاکمیت از آن استفاده می‌شود، قابل توقیف و ترهین نیست. اموالی که در مقام اعمال تصدی به کار می‌روند، قابل توقیف و ترهین هستند و اجرای اسناد رهنی نسبت به آن‌ها امکان‌پذیر است.

این دیدگاه از جهت پی‌آمدهای نامطلوبش قابل انتقاد به نظر می‌رسد؛ زیرا اگرچه مفهوم و مصادیق اعمال حاکمیت و تصدی در نظام حقوقی ایران (با توجه به آثار حقوقی این تفکیک) تا حد زیادی روشن شده است، اما در برخی موارد، تشخیص این اعمال از یکدیگر و تعیین مرزهای مفهومی وظایف حاکمیتی و تصدی دولت از یکدیگر دشوار است.^۲ این ابهام‌ها در مورد اعمال

۱. مختاری، امین و حامد کرمی، «حقوق حاکم بر اموال نیروهای مسلح جمهوری اسلامی ایران»، فصل‌نامه تحقیقات حقوقی، شماره ۸۰، ۱۳۹۶، صص ۳۴۷-۳۴۸.

۲. توازنی‌زاده، عباس، «تأملی بر تأثیر نظریه اعمال حاکمیت و اعمال تصدی بر رژیم حقوقی حاکم بر سازمان‌های دولتی و برنامه‌های اصلاح ساختار نظام اداری ایران»، فصل‌نامه مجلس و راهبرد، شماره ۵۱، ۱۳۸۵، ص ۷۵.

نهادهای وابسته به نیروهای مسلح نیز وجود دارد، به طوری که در سایه این ابهام‌ها، نیروهای مسلح خواهند توانست از تعهدات قراردادی خود شانه خالی کنند.

شاید گفته شود با توجه به نوع نهاد وابسته به نیروی مسلح بتوان به ماهیت اعمال آن‌ها پی برد. برای مثال، اعمال مؤسسه‌های دولتی وابسته به نیروهای مسلح را اعمال حاکمیتی و اعمال شرکت‌های وابسته به آن‌ها را اعمال تصدی بدانیم. با این حال، این معیار نیز دقیق نیست؛ زیرا برخی از سازمان‌های مستقل دولتی که به صورت شرکت دولتی اداره می‌شوند، به امور تجاری اشتغال ندارند و تشکیل آن‌ها در قالب شرکت دولتی، ناشی از اقتضائات تخصصی و فنی مأموریت‌های محوله یا اهداف خاص سیاسی و اجتماعی مربوط به تأسیس آن‌هاست. برای مثال، شرکت‌هایی چون سازمان حمایت از مصرف‌کنندگان و تولیدکنندگان و مؤسسه کار و تأمین اجتماعی در قالب شرکت دولتی هستند، اما برای انجام امور غیر تجاری تأسیس شده‌اند و اداره می‌شوند.^۱ در مقابل، قسمت عمده فعالیت برخی نهادهای وابسته به نیروهای مسلح که در قوانین، مؤسسه دولتی غیر انتفاعی معرفی شده‌اند (مانند بنیاد تعاون ارتش جمهوری اسلامی ایران)، جنبه اقتصادی دارد.

ج. چالش‌های سیاسی

اجرای اسناد رهنی علیه نهادهای دولتی در برخی موارد با چالش‌های سیاسی نیز مواجه است که مهم‌ترین آن‌ها عبارتند از: نبود شفافیت و اثربخشی سیاسی.

یکی از مشکلات کنونی نظام اقتصادی و اداری ایران، نبود شفافیت در اقدامات و عملکردهای دستگاه‌های اجرایی است، به طوری که برخی دستگاه‌ها نه تنها در راستای قانون انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات (مصوب ۱۳۸۸)، تاکنون به سامانه انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات نپیوسته‌اند، بلکه از فعالیت‌های اقتصادی آن‌ها نیز اطلاعات چندانی در دسترس نیست. برخی نهادهای دولتی با این توجیه که فعالیت‌های اقتصادی آن‌ها جنبه محرمانه دارد، در مورد آن اطلاعاتی نمی‌دهند. به همین دلیل، دسترسی به اطلاعات واقعی مربوط به تعداد، نوع و شرایط قراردادهای اقتصادی آن‌ها همواره بسیار دشوار است.

۱. همان، صص ۶۹-۷۰.

در دهه‌های گذشته به منظور جلوگیری از اثرات نامطلوب شفاف نبودن فعالیت‌های اقتصادی برخی نهادهای دولتی از جمله نیروهای مسلح، نظام حقوقی ایران به سازوکار انتشار اطلاعات توجه کرده است. طبق بند «الف» ماده ۲۳ مقررات برگزاری مناقصات نیروهای مسلح (مصوب ۱۳۸۹)، «سازمان‌های تابعه نیروهای مسلح می‌توانند اطلاعات مربوط به مناقصات عمومی را با هماهنگی حفاظت اطلاعات واحد ذی‌ربط به شرح مقررات این ماده و رعایت سایر مقررات در بانک اطلاعات و پایگاه ملی اطلاع‌رسانی مناقصات کشور ثبت کنند». در این مقرر، نهادهای یادشده به ثبت اطلاعات مربوط به مناقصات خود در بانک اطلاعات و پایگاه ملی اطلاع‌رسانی مناقصات مکلف نشده‌اند و در عمل هم معمولاً اطلاعات مربوط به مناقصات خود را ثبت نمی‌کنند. در نتیجه، معاملات آن‌ها هم‌چنان ناشفاف است. چالش شفاف نبودن در مورد بیش‌تر قراردادهای نهادهای تابعه نیروهای مسلح از جمله قراردادهای رهنی نیز وجود دارد. این مسئله هم موجب کاهش اعتماد به نهادهای تابع نیروهای مسلح (برای انعقاد قرارداد) می‌شود و هم فساد اقتصادی این نهادها را در پی خواهد داشت. امروزه بسیاری از کشورها به این موضوع توجه می‌کنند. برای نمونه، شفاف نبودن فعالیت‌های مؤسسات اقتصادی وابسته به ارتش چین، یکی از عوامل فساد نیروهای مسلح دانسته شده است.^۱

در مورد اثربخشی سیاسی می‌توان گفت امروزه، دخالت سیاست‌مردان در امور حقوقی و قضایی در بسیاری از کشورهای جهان وجود دارد و از نظر بیش‌تر نویسندگان، یک آسیب محسوب می‌شود.^۲ چنین مداخلات متقابلی تا حدی در ایران نیز قابل مشاهده است و گاهی بر مسائل حقوقی مرتبط با نهادهای دولتی هم اثر دارد. بر اساس بررسی‌ها، در برخی موارد (هر چند معدود)، نهادهای دولتی با توسل به نفوذ در ساختار سیاسی کشور یا حتی تلاش برای دریافت حکم خاص حکومتی از فرماندهی کل قوا به دنبال شانه خالی کردن از اجرای احکام دادگاه‌ها یا به تأخیر انداختن اجرای آن بوده‌اند.^۳ به نظر می‌رسد تأکید مقام معظم رهبری بر ممانعت نکردن نیروهای مسلح در برابر

1. Goh & Muravska, op.cit., p. 5.

۲. اخوان کاظمی، مسعود، «تحلیلی انتقادی بر مداخلات نظامیان در سیاست: نقدی بر کتاب نظامیان و سیاست»، پژوهش‌نامه انتقادی متون و برنامه‌های علوم انسانی، شماره ۶، ۱۳۹۷، صص ۲-۳.

۳. برای مثال، در دوران جنگ تحمیلی، شورای عالی قضایی در بخش‌نامه شماره ۱۵/۶۴ ب/ش مورخ ۱۳۶۴/۹/۲۶ در مورد تخلیه علیه رزمندگان بیان داشت: «نظر به اولویت شرکت همه اقشار در جنگ دفاعی علیه متجاوزان عراق و نظر به ضرورت اقدام هماهنگ کلیه قوای حکومتی در رفع وقفه و مساعدت با مجاهدین فی سبیل الله، شورای عالی قضایی

احکام دادگاه‌ها نشان‌دهنده وجود این معضل در نظام حقوقی ایران و در پاسخ به آن بوده است.^۱ این موضوع در مورد اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا به ویژه اسناد رهنی علیه نهادهای دولتی نیز متصور است، به طوری که به دلیل برخورداری برخی از این نهادها از قدرت عمومی، جایی که اسناد لازم‌الاجرا علیه این اشخاص می‌بایست اجرا شود، ممکن است روند اجرا با اختلال مواجه گردد.^۲

با توجه به موارد برشمرد شده، این سؤال مطرح می‌شود که وقتی فرآیند اجرای اسناد رهنی^۳ علیه اموال نهادهای دولتی بنا به دلایل یادشده با مانعی مواجه شود (برای مثال، بنا بر دلایل نظامی یا امنیتی از ورود کارشناس به ملک موضوع سند رهنی برای ارزیابی جلوگیری می‌شود)، متعهد له برای دستیابی به حقوق خود چه اقدامی باید انجام دهد؟

در پاسخ باید گفت چون اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا در مورد دستگاه‌های دولتی در نظام حقوقی ایران هنوز قدرت اجرایی کافی ندارد، دارنده آن (متعهد له) می‌تواند به استناد آن در دادگستری علیه متعهد، اقامه دعوا کند و از دادگاه بخواهد متعهد را به اجرای مدلول سند محکوم کند تا پس از لازم‌الاجرا شدن این حکم، از واحد اجرای احکام مدنی دادگستری، درخواست اجرای آن شود.

این موضوع از یکی از آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور نیز قابل استنباط است. به موجب رأی وحدت رویه شماره ۱۲ دیوان عالی کشور، مورخ ۱۳۶۰/۲/۱۶ امکان ناپذیری اجرای اسناد لازم‌الاجرا از

در جلسه شماره ۵۰ مورخ ۱۳۶۴/۹/۱۰ تصویب نمود: چون شرکت در جبهه‌های جنگ برای افراد ثابت و وظیفه ارتش و سپاه و نیروی انتظامی و افراد بسیج مستضعفین سبب فقد فرصت و امکان جهت تهیه مسکن و منزل می‌شود و آنان حقاً نمی‌توانند فرصتی که باید صرف رفع هجوم اجانب شود، با ترک جبهه در جست‌وجوی منزل صرف نمایند. لذا عسرت آنان تا پایان جنگ ثابت است و مقتضی است اجرای احکام تخلیه مسکن این نوع مستأجرین تا پایان جنگ متوقف شود. مصوبه اجرا ابلاغ می‌شود. رؤسای دادگاه‌های صادرکننده حکم، مسئول اجرای این بخش‌نامه‌اند».

۱. قوه قضاییه در بخش‌نامه شماره ۷۸/۱۳۶۳۶ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۱۹ به مراجع قضایی اعلام کرده است که مقام معظم رهبری در مورد اجرای حکم چنین فرموده‌اند: «احکام قضایی باید اجرا گردد و اگر اعتراضی به حکم هست، از راه‌های مقرر قانونی در جهت تصحیح و اصلاح آن اقدام شود و هیچ مقاومتی در برابر احکام صادره قضایی از نیروهای مسلح دیده نشود. اگر در مورد تخلیه بعضی مراکز، اجرای حکم موجب اختلال در کارهای نیروهای مسلح یا بسیج است، از قوه قضاییه استمهال شود، سریعاً جای مناسب آنان تهیه و آن‌گاه فوراً تخلیه صورت گیرد».

۲. شهپازی‌راد، پیشین، ص ۳۴.

۳. فرآیند اجرای اسناد رهنی یا همان عملیات اجرایی در یک دسته‌بندی کلی به چهار مرحله شامل: صدور اجرائیه، ارزیابی، مزایده و انتقال اجرایی تقسیم می‌شود.

طریق مراجع غیر دادگستری، با حق و اختیار متعهد له برای اقامه دعوا در دادگاه‌های دادگستری منافات و مغایرتی ندارد. لازم‌الاجرا بودن این اسناد، مزیتی است که در قانون برای چنین اسنادی در نظر گرفته شده است تا صاحبان حق بتوانند از هر طریق که مقتضی می‌دانند، برای احقاق حق خود اقدام کنند. بر این اساس، می‌توان گفت متعهد له سند رهنی حق انتخاب میان دو گزینه را دارد.^۱ اگر از طریق گزینه نخست (اجرای سند رهنی از طریق اداره ثبت اسناد) به نتیجه نرسد، گزینه دوم یعنی حق اقامه دعوا در دادگاه حقوقی برای وی محفوظ است و می‌تواند از این طریق، حقوق خود را به دست آورد.

نتیجه‌گیری

در نظام حقوقی ایران، قوانین متعددی هم‌چون قانون مدنی، قانون ثبت اسناد و املاک و برخی مقررات نظیر آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا به تبیین قواعدی در زمینه اجرای اسناد رهنی پرداخته‌اند. با این حال، این موضوع نسبت به دستگاه‌های دولتی تا حدی ابهام‌آلود است. ابهام‌های موجود در زمینه اجرای اسناد رهنی در خصوص برخی دستگاه‌های دولتی موجب برداشت‌های متفاوت از قوانین و مقررات شده و به دنبال آن، باب اختلاف و منازعه را گشوده است. چنین ابهام‌هایی از یک سو، ممکن است موجب نادیده گرفته شدن حقوق اشخاص و از دیگر سو، سبب اخلاف در انجام وظایف نهادهای دولتی شود که برخی از آن‌ها از نوع خدمات عمومی است یا حتی برای صیانت از کشور ضروری‌اند.

با توجه به اهمیت اجرای اسناد رهنی در خصوص نهادهای دولتی، مقاله کنونی به بررسی ابعاد متعدد این موضوع در نظام حقوقی ایران پرداخت. اجرای اسناد رهنی در خصوص نهادهای دولتی در ایران با ابهام‌ها و چالش‌های متعددی مواجه است، به طوری که انتقال مالکیت را با دشواری‌هایی، همراه یا حتی در برخی موارد، ناممکن می‌سازد. مهم‌ترین ابهام آن است که به دلیل اطلاعات ناکافی در مورد بسیاری از نهادهای دولتی، ماهیت قانونی واقعی آن‌ها مشخص نیست تا در پرتو آن، ماهیت اموال آن‌ها (از نظر عمومی یا خصوصی بودن) و نیز اعمال آن‌ها (از نظر حاکمیت یا تصدی) مشخص و از این طریق، قواعد حاکم بر آن‌ها به درستی تعیین شود.

۱. شمس، عبدالله، اجرای احکام مدنی (جلد ۱)، تهران: دراک، چاپ سوم، ۱۳۹۸، ص ۶۷.

در یک تقسیم‌بندی کلی می‌توان مجموع این چالش‌ها را به چالش‌های حقوقی (نارسایی قوانین و مقررات و کافی نبودن ضمانت اجراهای موجود) و غیر حقوقی (چالش‌های اقتصادی، نظامی و سیاسی) تقسیم کرد. با توجه به چالش‌های کنونی برای برون‌رفت از این وضعیت، چند پیشنهاد مطرح می‌کنیم:

نخست. برای رهایی از نارسایی و ابهام در قوانین لازم است قانون‌گذار در اصلاحات آتی قانون ثبت با پیش‌بینی موادی خاص به اجرای اسناد رهنی نسبت به دستگاه‌های دولتی اقدام کند تا از این مجرا، نظام حقوقی حاکم بر اجرای اسناد رهنی نسبت به نهادهای وابسته به نیروهای مسلح (به عنوان برخی از مصادیق دستگاه‌های دولتی) به خوبی روشن شود.

دوم. پیشنهاد می‌شود در فرآیند به رهن گرفتن اموال متعلق به نهادهای دولتی اگر نهاد دولتی (برای مثال، یک شرکت عمرانی) در قبال دین یا تعهدی که بر عهده دارد (مثل ضمانت حسن انجام تعهد پروژه راه‌سازی)، وثیقه ملکی معرفی کرده باشد، به درخواست متعهد له از سوی اداره ثبت اسناد و املاک، بدواً بررسی لازم از لحاظ انطباق مشخصات اسناد مالکیت با بازدید محلی به عمل آید و از اداره ثبت اسناد و املاک، جهاد کشاورزی و اوقاف استعلام شود تا در آینده با امکان ناپذیری اجرای سند رهنی به دلیل عمومی بودن مال روبه‌رو نشود.

فهرست منابع

۱. فارسی

الف) کتاب

۱. شمس، عبدالله، اجرای احکام مدنی (جلد ۱)، تهران: دراک، چاپ سوم، ۱۳۹۸.
۲. کاتوزیان، ناصر، اموال و مالکیت، تهران: میزان، چاپ بیست و ششم، ۱۳۸۸.
۳. مرکز آموزش قوه قضاییه، مجموعه نشست‌های قضایی در مسائل آیین دادرسی کیفری (جلد ۳)، تهران: مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضاییه، ۱۳۹۰.

ب) مقاله

۱. اخوان کاظمی، مسعود، «تحلیلی انتقادی بر مداخلات نظامیان در سیاست: نقدی بر کتاب نظامیان و سیاست»، پژوهش‌نامه انتقادی متون و برنامه‌های علوم انسانی، شماره ۶، ۱۳۹۷.
۲. آقایی طوق، مسلم و حسن لطفی، «قاعده عدم امکان توقیف اموال عمومی و دولتی در ایران: رویکردی انتقادی-تطبیقی»، فصل‌نامه پژوهش عمومی، سال نوزدهم، شماره ۵۶، ۱۳۹۶.
۳. توازنی‌زاده، عباس، «تأملی بر تاثیر نظریه اعمال حاکمیت و اعمال تصدی بر رژیم حقوقی حاکم بر سازمان‌های دولتی و برنامه‌های اصلاح ساختار نظام اداری ایران»، فصل‌نامه مجلس و راهبرد، شماره ۵۱، ۱۳۸۵.
۴. سیفی، غلام‌علی و عطیه شمس‌اللهی، «مطالعه تطبیقی روند تحول نظام توثیق اموال»، مجله مطالعات حقوقی شیراز، شماره ۳، ۱۳۹۳.
۵. شهبازی‌راد، رضا، «آسیب‌شناسی اجرای احکام علیه اشخاص حقوقی حقوق عمومی در نظام حقوقی ایران»، ماه‌نامه پژوهش ملل، دوره دوم، شماره ۱۷، ۱۳۹۶.
۶. عبداللهی، افشین و جواد فرازمهر، «امکان اعمال ضمانت اجراهای کیفری در مورد اشخاص حقوقی حقوق عمومی»، فصل‌نامه پژوهش حقوق کیفری، شماره ۲۶، ۱۳۹۸.
۷. مختاری، امین و حامد کرمی، «حقوق حاکم بر اموال نیروهای مسلح جمهوری اسلامی ایران»، فصل‌نامه تحقیقات حقوقی، شماره ۸۰، ۱۳۹۶.

ج) پایان‌نامه

۱. اکبری‌زاده مشکانی، محمدتقی، «ماهیت و آثار حقوقی اسناد وثیقه‌ای در حقوق ایران»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه دولتی قم، ۱۳۹۰.
۲. موسوی، سیده حورا، «اجرای اسناد وثیقه»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه گیلان، ۱۳۹۰.

د) رأی

۱. رأی وحدت رویه شماره ۱۲۱، مورخ ۱۳۴۸/۰۷/۲۴ هیئت عمومی دیوان عالی کشور.
۲. رأی وحدت رویه شماره ۷۴۸، مورخ ۱۴۰۱/۴/۲۱ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری.

ه) نظریه مشورتی

۱. نظریه مشورتی شماره ۷/۱۳۴۷، مورخ ۱۳۸۴/۳/۴ اداره کل حقوقی قوه قضاییه.
۲. نظریه مشورتی شماره ت/۳۲۴۹۳/۱، مورخ ۱۳۷۵/۱۲/۶ اداره کل حقوقی قوه قضاییه.
۳. نظریه مشورتی شماره ۷/۱۴۰۰/۴۳۶، مورخ ۱۴۰۰/۵/۱۲ اداره کل حقوقی قوه قضاییه.

و) دیگر موردها

۱. ابلاغیه ریاست حقوقی و امور مجلس نیروهای مسلح، به شماره ۳۶۱۴/۱۱۵۰/۲۹۱، مورخ: ۱۳۹۷/۱۲/۲۶.
۲. بخش‌نامه شورای عالی قضایی به شماره ۱۵/۶۴ ب/ش مورخ ۱۳۶۴/۹/۲۶.
۳. بخش‌نامه قوه قضاییه شماره ۷۸/۱۳۶۳۶ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۱۹.
۴. مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی (۱۳۹۱)، «اظهارنظر کارشناسی درباره: لایحه الحاق سازمان تعاونی کادر نیروهای مسلح جمهوری اسلامی ایران (اتکا) به فهرست نهادها و مؤسسات عمومی غیر دولتی»، ۱۳۹۱.

ز) وبگاه

۱. مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی: www.rc.majlis.ir.
۲. سامانه نشست‌های قضایی قضات: www.neshast.org.

2. Latin Source

1. Bradgate, Robert, White, Fidelma, Commercial Law, Legal Practice Course Guides, 2th .1
.edition, New York: Oxford University Press, 2009
2. Goh, Kevin & Muravska, Julia, Military-owned businesses: corruption & risk reform; An initial review, with emphasis on exploitation of natural resource assets, London, First Pub, 2012.
3. Protection of Government Property; Real Property, United States Department of Justice, 2020, available at: www.justice.gov/jm/jm-9-66000-protection-government-property.
4. Röver, Jan-Hendri, EBRD's Model Law on Secured Transactions –Are There Lessons to be Learnt?, UNCITRAL Third International Colloquium on Secured Transactions, Vienna, 2010.



The Iranian legal system approach to the transfer of ownership resulting from the execution of mortgage documents for the property of government institutions

Saeideh Zargar¹, Asghar Arabian², Shahab Jafari Nadoshan³

Abstract

One of the common ways of transferring ownership rights is the transfer resulting from the execution of mortgage documents, which is mostly forced and takes place without the will of the owner. According to the mortgage documents, the debtor or is usually made a pledge so that in case of non-fulfillment of obligations, the creditor can collect his claim from the mortgaged place based on this document. However, in some cases, the implementation of mortgage documents is challenging; Among these cases is when the property subject of the mortgage deed is among government property; In such a way that forced transfer is associated with difficulties or makes it completely impossible in practice. Due to the fact that in most countries, legal entities of public law can also become obliges of mortgage documents like private individuals, this challenge can be seen in many countries. In Iran's legal system, the mortgage execution documents for the property of some government agencies is associated with many ambiguous. Considering this issue, the current article has studied the most important ambiguous and challenges in this field. The findings of this research indicate: the legal system that governs the execution of mortgage documents regarding property belonging to government institutions, according to the nature of the property (public or government), the type of actions (sovereignty or management) and the legal nature of the affiliated institution. (in terms of being a government institution, public non-governmental organization or a government company), it is different. In addition, the implementation of mortgage documents regarding government institutions faces many legal and non-legal challenges.

Keywords: immovable property, forced transfer, mortgage deed, government property, property rights, public property.

1. PhD student in Private Law, Faculty of Law, Theology and Political Science, Science and Research Unit, Islamic Azad University, Tehran, Iran, saeideh.zargar67@gmail.com

2. Department of Private Law, Faculty of Law, Theology and Political Science, Science and Research Unit, Islamic Azad University, Tehran, Iran, (Corresponding Author), asghar_arabian@yahoo.com

3. Assistant Prof., Department of Private Law, Faculty of Law, Theology and Political Science, Science and Research Unit, Islamic Azad University, Tehran, Iran, shjafari@srbiau.ac.ir