

بسمه تعالی

نقدی بر آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا

علی کشوری

۱۳۹۸

آموزشی تالیفی کارآفرین آریا

سرشناسه	:	کشوری، علی، ۱۳۶۳ -
عنوان قراردادی	:	ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc.
عنوان و نام پدیدآور	:	نقدی بر آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا / علی کشوری.
مشخصات نشر	:	آمل: آموزشی تالیفی کارآفرین آریا، ۱۳۹۸.
مشخصات ظاهری	:	۱۳۶ ص.
شابک	:	۹۷۸-۶۲۲-۹۵۲۴۲-۸-۲
وضعیت فهرست نویسی:	:	فیپا
موضوع	:	ابلاغ اوراق قضایی رسمی -- ایران
موضوع	:	Process (Law) -- Iran
موضوع	:	ثبت -- ایران
موضوع	:	Recording and registration -- Iran
رده بندی کخره	:	۱۷۲۹KMH
رده بندی دیویی	:	۵۵۰۱۶/۱۴۷
شماره کتابشناسی لی	:	۵۸۵۱۲۲۲



آموزشی تالیفی کارآفرین آریا

نام کتاب:	نقدی بر آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا
تألیف:	علی کشوری
ناشر:	آموزشی تالیفی کارآفرین آریا
ویرایش:	اول
نوبت چاپ:	اول ۱۳۹۸
حروفچینی و صفحه آرایی:	www.irantypist.com
طراح و گرافیکست:	www.irantypist.com
شابک:	۹۷۸-۶۲۲-۹۵۲۴۲-۸-۲
شمارگان:	۱۰۰۰
مرکز خرید آنلاین:	www.arshadan.com
مرکز پخش و توزیع:	www.arshadan.net
قیمت:	۰۲۱۴۷۶۲۵۵
	۱۵۰۰۰ تومان

فهرست مطالب

۱۱.....	مقدمه
۲۱.....	بخش اول: کلیات
۲۱.....	فصل اول: تعریف سند
۲۲.....	که گفتار اول: سند رسمی
۲۴.....	که گفتار دوم: سند عادی
۲۶.....	فصل دوم: اسناد قابل اجراء
۲۶.....	که گفتار اول: اسناد مطابق مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت
۲۸.....	که گفتار دوم: ماده ۹۵ قانون ثبت و وظایف دستگاههای دولتی در برابر آن
۲۹.....	که گفتار سوم: بارغ اجراییه و روشهای آن
۳۰.....	مبحث اول: حالات پندانه ابلاغ اجراییه
۳۰.....	بند اول: ابلاغ واقعی
۳۰.....	بند دوم: ابلاغ تعهدی
۳۱.....	بند سوم: ابلاغ قانونی یا الصاق
۳۱.....	بند چهارم: ابلاغ استنکاف
۳۱.....	بند پنجم: ابلاغ به صورت چاپ آگهی
۳۲.....	دلیل اهمیت قید ساعت در ابلاغ اجراییه
۳۳.....	بند ششم: شیوه ابلاغ اجراییه به شرکتها و ادارات دولتی
۳۴.....	مبحث دوم: اقامتگاه
۳۴.....	بند اول: اقامتگاه قانونی
۳۴.....	بند دوم: اقامتگاه اجباری
۳۴.....	بند سوم: اقامتگاه انتخابی
۳۵.....	مبحث سوم: ابلاغ به متعهد مجهول المكان
۳۶.....	مبحث چهارم: ابلاغ به متعهد خارج از کشور
۳۶.....	مبحث پنجم: فوت یا حجر قبل یا بعد از ابلاغ
۳۷.....	مبحث ششم: نیابت اجرایی

بخش دوم: معرفی اسناد وثیقه‌ای و اجرای آن.....	۳۹
فصل اول: عقد رهن و موضوع وثیقه	۳۹
که گفتار اول: تعریف عقد رهن	۳۹
مبحث اول: شرایط عقد رهن	۴۰
مبحث دوم: وثیقه	۴۱
که گفتار دوم: معاملات با حق استرداد	۴۲
مبحث اول: بررسی ماده ۳۳ قانون ثبت و مقایسه با مواد ۳۶۳ و ۳۶۴ قانون مدنی	۴۲
مبحث دوم: بررسی ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت (اصلاحی ۱۳۸۶/۱۱/۲۹).....	۴۳
فصل دوم: نحو عملیات اجرایی اسناد وثیقه‌ای	۴۵
که گفتار اول: صور اجرائیه	۴۵
مبحث اول: شرایط اجرائیه	۴۵
مبحث دوم: ورشکستگی متعهد	۴۶
مبحث سوم: شرایط شکلی و تعداد نسخ اجرائیه	۴۷
فصل سوم: ارزیابی و مزایده	۴۹
مبحث اول: ارزیابی	۴۹
مبحث دوم: اعتراض به مبلغ ارزیابی	۴۹
مبحث سوم: مزایده	۵۱
بند اول: توقف عملیات مزایده	۵۵
بند دوم: تنظیم سند انتقال اجرایی	۵۶
فصل چهارم: ختم عملیات اجرایی اسناد وثیقه‌ای	۵۸
که گفتار اول: تخلیه و ختم عملیات اجرایی	۵۸
مبحث اول: تخلیه	۵۸
که گفتار دوم: نحوه شکایت از عملیات اجرایی و طرز رسیدگی به شکایات	۶۴
مبحث اول: شکایت از دستور اجراء	۶۴
مبحث دوم: شکایت از عملیات اجرایی	۶۵

بخش سوم: معرفی اسناد ذمه‌ای و اجرای آن	۶۷
فصل اول: اسناد ذمه‌ای قابل اجراء	۶۷
که گفتار اول: اجرائیه راجع به مهریه و تعهدات ضمن ثبت ازدواج و طلاق و رجوع	۶۸
مبحث اول: تعهدات ضمن عقد ازدواج	۶۸
مبحث دوم: تعهدات ضمن طلاق و رجوع	۷۰
که گفتار دوم: اجرائیه راجع به چک	۷۰
مبحث اول: تعریف چک	۷۰
مبحث دوم: شرایط چک‌هایی که قابلیت اجرایی از طریق اداره ثبت را دارند	۷۱
بند اول: صلاحیت محلی برابر ماده ۱۸۳ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء	۷۱
بند دوم: مبلغ چک و کراهی نامه عدم پرداخت آن	۷۲
بند سوم: قید مطالب و موضوعات مختلف در چک	۷۳
بند چهارم: طرح دعوی کیفری و مدنی علیه صادر کننده	۷۳
بند پنجم: چکهای وعده دار	۷۴
بند ششم: دارنده چک	۷۴
بند هفتم: صدور چک به وکالت یا نمایندگی	۷۵
که گفتار سوم: اجرائیه راجع به قرار دادهای مدنی بین اشخاص و مشتریان	۷۵
مبحث اول: ماده ۱۵ عملیات بانکی بدون ربا و الحاق حساب تبصره به آن	۷۵
مبحث دوم: نحوه اقدام جهت صدور اجرائیه	۷۷
که گفتار چهارم: اجرائیه راجع به بدهکاران عوارض شهرداریها	۷۷
مبحث اول: ماده ۷۷ قانون شهرداریها	۷۷
مبحث دوم: صلاحیت و حدود رسیدگی کمیسیون ماده ۷۷	۷۸
که گفتار پنجم: اجرائیه راجع به وصول آب بهاء و استفاده کنندگان از آب	۷۹
مبحث اول: ماده ۵۳ قانون آب و نحوه ملی شدن آن	۷۹
مبحث دوم: نحوه اقدام جهت صدور اجرائیه	۸۰
که گفتار ششم: اجرائیه راجع به بهای برق	۸۰
مبحث اول: ماده ۱۷ آئین نامه اجرایی قانون استقلال شرکتهای توزیع برق	۸۰

مبحث دوم: نحوه اقدام جهت صدور اجرائیه	۸۱
که گفتار هفتم: اجرائیه راجع به قبوض اقساطی	۸۲
مبحث اول: قبوض اقساطی مربوط به پرداخت وجه یا اجاره بهاء	۸۲
مبحث دوم: قبوض اقساطی مربوط به تعهدات پرداخت مهریه	۸۳
که گفتار هشتم: اجرائیه راجع به تخلیه غرفه‌های احدثی درپایانه ها و مجتمع‌های خدمات رفاهی بین راهی	۸۳
مبحث اول: قانون اصلاح قانون تأسیس شرکت سهامی خاص پایانه های عمومی	۸۳
مبحث دوم: نحوه اقدام جهت صدور اجرائیه	۸۴
که گفتار نهم: اجرائیه راجع به اسناد تنظیمی وام گیرندگان شرکتهای تعاونی کشاورزی و اتحادیه های تعاونی کشاورزی	۸۵
مبحث اول: ماده ۱۱ قانون تشکیل بانک تعاون کشاورزی	۸۵
مبحث دوم: نحوه اقدام جهت صدور اجرائیه	۸۵
که گفتار دهم: اجرائیه راجع به سند وثیقه انبارهای عمومی	۸۶
مبحث اول: ماده ۱۰ تصویب نامه های عمومی	۸۶
مبحث دوم: نحوه اقدام جهت صدور اجرائیه	۸۷
که گفتار یازدهم: اجرائیه راجع به قانون الحاق ماده ۱۰ مکرر و تبصره ۲ قانون تملک آپارتمان ها	۸۷
مبحث اول: ماده ۱۰ مکرر قانون تملک آپارتمان ها	۸۷
مبحث دوم: نحوه اقدام جهت صدور اجرائیه	۸۸
که گفتار دوازدهم: اجرائیه راجع به آراء داوری بورس اوراق بهادار	۸۸
مبحث اول: ماده ۳۷ قانون بازار اوراق بهادار	۸۸
مبحث دوم: نحوه اقدام جهت صدور اجرائیه	۸۹
فصل دوم: نحوه عملیات اجرایی اسناد ذمه‌ای	۹۰
که گفتار اول: صدور اجرائیه	۹۰
مبحث اول: نحوه صدور اجرائیه	۹۰
مبحث دوم: ورشکستگی متعهد	۹۱
مبحث سوم: تعداد نسخ اجرائیه	۹۱
که گفتار دوم: ترتیب اجراء	۹۱

۹۱.....	مبحث اول: ابلاغ
۹۲.....	مبحث دوم: معرفی مال
۹۵.....	مبحث سوم: انجام تعهد
۹۷.....	ک گفتار سوم: بازداشت اموال
۹۷.....	مبحث اول: بازداشت اموال منقول متعهد
۹۹.....	بند اول: بازداشت اموال سریع الفساد
۱۰۰.....	بند دوم: توقیف حقوق مستخدمین
۱۰۱.....	بند سوم: بازداشت اموال منقول نزد شخص ثالث
۱۰۴.....	مبحث دوم: حفظ اموال توقیف شده
۱۰۷.....	مبحث سوم: بازداشت اموال غیر منقول
۱۱۱.....	مبحث چهارم: مستحقات دین
۱۱۴.....	مبحث پنجم: مجموع الخروجات شخص متعهد
۱۱۵.....	ک گفتار چهارم: ارزیابی - مزایای
۱۱۵.....	مبحث اول: ارزیابی
۱۱۵.....	مبحث دوم: مزایده و توقف آن
۱۱۷.....	مبحث سوم: تنظیم سند انتقال اجرایی
۱۱۷.....	فصل سوم: ختم عملیات اجرایی اسناد ذمه‌ای
۱۱۷.....	ک گفتار اول: تخلیه و تحویل
۱۱۷.....	مبحث اول: تخلیه
۱۱۸.....	مبحث دوم: تحویل مال منقول
۱۱۸.....	مبحث سوم: ختم عملیات اجرایی اسناد ذمه‌ای و وصول هزینه اجرای قانونی
۱۲۰.....	ک گفتار دوم: طرز شکایت از عملیات اجرایی و نحوه رسیدگی به شکایات اسناد ذمه‌ای
۱۲۰.....	مبحث اول: شکایت از دستور اجراء
۱۲۰.....	مبحث دوم: شکایت از عملیات اجرایی
۱۲۲.....	ایرادات وارد بر آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا در خصوص اسناد وثیقه و ذمه

نتیجه گیری ۱۳۱

منابع و مأخذ ۱۳۵

www.ketab.ir

نظر به اهمیت قابل اجراء بودن برخی از اسناد رسمی و عادی بدون رسیدگی در محاکم و صدور هرگونه حکم قضایی که مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت به آن موضوع تأکید دارند بر آن شدیم تا موضوع این کتاب تحت عنوان ((نقدی بر آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا)) مورد بحث و بررسی قرار گیرد.

بطور کلی اسنادی که قابلیت اجرایی دارند، اعم از رسمی و عادی به دو دسته تقسیم و شامل اسناد دارای وثیقه و اسناد بدون وثیقه که به صورت تعهد پرداخت دین معین و یا انجام فعلی معین است که در این کتاب تحت عنوان اسناد ذمه‌ای مطرح می‌گردد. بررسی و نحوه شروع تا ختم عملیات اجراء، مزایا و معایب کار در اسناد مورد نظر به صورت عملی و کاربردی که در نحوه اجراء و مل، رئیس، معاونین و مسئولین شعبه اجراء و یا ممیزان و کارشناسان و مأمورین ابلاغ و اجراء با آن مواجه هستند و مطالعه نمونه‌هایی از پرونده‌های مطروحه در ادارات ثبت اسناد و املاک مورد بررسی قرار گرفت و مطالبی در خصوص اینکه اجرای اینگونه اسناد از طریق اجرای ثبت دارای چه مزایا و یا معایبی نسبت به محاکم قضایی دارد عنوان گردید. متأسفانه به رغم سابقه دیرپای نظام ثبت و غنای آن و با وجود حمایت قانونی و پشتوانه‌های تئوریک عقلایی، کاستی‌های فراوانی در اجرای نظام ثبتی و اجرای ثبت می‌توان یافت. با توجه به تجزیه و تحلیل موضوعات و مطابقت قوانین و آئین نامه و بخشنامه‌های مرتبط با موضوع، همچنین تطبیق آنها با سایر قوانین، از جمله قانون مدنی و احکام شرعی چنین نتیجه‌گیری می‌شود که با افزایش آگاهی مردم از روند و عایدات اجرائی و اداری اجراء و در این خصوص و ترغیب آنها به سوی تنظیم اسناد رسمی و لازم الاجراء در روابط خصوصی بین خود، همچنین سهولت اجرای مفاد آن اسناد بدون طرح در محاکم قضایی می‌تواند در جهت کاهش پرونده‌های قضایی و پیامدهای ناشی از آن مثلاً اطاله دادرسی و سایر موضوعاتی که محاکم قضایی به آن مبتلا هستند کمک شایانی به افراد جامعه ارائه شود و این روند می‌تواند بازوی پرتوانی در کنار محاکم قضایی جهت احقاق حقوق افراد ذوی الحقوق جامعه باشد.