

اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا

از نگاه تخصصی به زبان ساده

مؤلف:

عبدالسلام حمید

www.ketab.ir

سرشناسه	: حمید، عبدالسلام، ۱۳۴۳-
عنوان و نام پدیدآور	: اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا از نگاه تخصصی به زبان ساده / عبدالسلام حمید.
مشخصات نشر	: اهواز: انتشارات علوم و فنون پزشکی اهواز، ۱۳۹۶.
مشخصات ظاهری	: ۲۹۳ص: مصور، جدول
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۸۷۰۶-۱۹-۹
وضعیت فهرست‌نویسی	: فیپا
یادداشت	: کتابنامه: ص، ۲۰۶.
موضوع	: ابلاغ اوراق قضایی رسمی
موضوع	: Process (law)
موضوع	: ثبت - - ایران
موضوع	: Recording and registration--iran
رده بندی کنگره	: ۹۳۷۸FEMK ح ۸ الف ۳
رده بندی دیویی	: ۶۱۰۵۰/۷۴۳
شماره کتابشناسی ملی	: ۴۰۸۹۵۸

اخطار!

هرگونه چاپ و تکثیر (اعم از: زیراکس، بازنویسی، ضبط کامپیوتری، تهیه CD) از محتویات این اثر بدون اجازه کتبی از مؤلف ممنوع است. متخلفان به موجب بند ۵ از ماده ۲ قانون حمایت از مؤلفان، مصنفان و هنرمندان تحت پیگرد قانونی قرار می‌گیرند.

مرکز نشر و پخش: اهواز-امانیه- خیابان سقراط غربی
جنب مجتمع تصادفات دادگستری- کوچه خاکسار-

پلاک ۱۲۰

تلفن تماس: ۰۶۱-۳۳۳۶۲۸۹۳-۳۳۳۳۳۸۶۵

دورنگار: ۰۶۱-۳۳۳۶۴۵۶۸

نشانی‌های اینترنتی:

www.olfo.ir

www.parsinbook.ir

پست الکترونیکی:

olomofonon.pezeshki@gmail.com



نام کتاب: اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا از نگاه تخصصی به زبان ساده

گردآوری: عبدالسلام حمید

حروف چینی و صفحه‌آرا: مریمه اعتمادفر

ناشر: انتشارات علوم و فنون پزشکی اهواز

نوبت چاپ: اول ۱۳۹۶

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

بها: ۲۰۰۰۰ تومان

فهرست مطالب

عنوان.....	صفحه.....
فصل اول: تعاریف و مفاهیم.....	۱.....
مبحث اول: تعاریف و مفاهیم.....	۲.....
گفتار اول: تعاریف ثبتی.....	۲.....
گفتار دوم: اجرائیه.....	۶.....
بند اول: اجرای اسناد در ثبت و اجرای احکام در دادگستری.....	۶.....
الف: اجراء ثبت.....	۸.....
ب: اجرای دادگستری.....	۱۰.....
بند دوم: سند و انواع آن در قانون مدنی و قانون ثبت.....	۱۳.....
الف: اسناد رسمی.....	۱۳.....
ب: اسناد عادی.....	۱۵.....
گفتار سوم: صدور اجرائیه.....	۱۶.....
بند اول: شرایط صدور اجرائیه.....	۱۷.....
بند دوم: درخواست صدور اجرائیات با فوت متعهد و متعهدله.....	۲۴.....
الف: فوت متعهدله.....	۲۴.....
ب: فوت متعهد.....	۲۵.....
۱- فوت متعهد قبل از صدور اجرائیه.....	۲۵.....
۲- فوت متعهد بعد از صدور اجرائیه.....	۲۵.....
بند سوم: مراجع صدور اجرائیه.....	۲۶.....
الف: ادارات ثبت.....	۲۶.....
۱- اجرائیه موضوع قبوض اقساطی بدون قید و شرط.....	۲۶.....
۲- اجرائیه موضوع چک های بانکی.....	۲۷.....

- ۳- اجرائیه موضوع ماده (۱۰۳) قانون شهرداری ها ۳۰
- ۴- اجرائیه موضوع ماده (۷۷) قانون شهرداری ها در خصوص عوارض ۳۱
- ۵- اجرائیه موضوع ماده (۱۰) مکرر اصلاحی قانون تملک آپارتمان ها ۳۲
- ۶- اجرائیه موضوع برگ وثیقه انبارهای عمومی ۳۳
- ۷- اجرائیه موضوع ماده (۱۱) قانون تشکیل بانک تعاون کشاورزی ایران ۳۴
- ۸- اجرائیه موضوع ماده (۵۳) قانون آب در خصوص وصول آب بهاء ۳۵
- ۹- اجرائیه موضوع اجرای احکام در دادگاه های نظامی ۳۵
- ۱۰- اجرائیه موضوع تبصره (۱) ماده (۱۳) و (۲۸) قانون نوسازی و عمران شهری در خصوص عوارض قرضی ۳۶
- ۱۱- اجرائیه موضوع ماده (۱) قانون عملیات بانکی بدون ربا ۳۶
- ۱۲- اجرائیه موضوع سند ضمانت ۳۷
- ۱۳- اجرائیه موضوع فروشگ ها و غرفه های احدثی در پایانه ها و مجتمع های خدمات رفاهی بین راهی ۳۸
- ۱۴- سایر اجرائیه ها ۳۸
- ب: دفتر اسناد رسمی ۴۰
- پ: دفتر ازدواج و طلاق ۴۲
- ۱- چگونگی محاسبه مهریه ۴۳
- ۲- مطالبه مهریه در صورت فوت زوجه ۴۵
- ۳- مطالبه مهریه در صورت فوت زوج ۴۶
- مبحث دوم: صدور اجرائیه ۴۷
- گفتار اول: صدور اجرائیه برای اسناد وثیقه ای ۴۷
- گفتار دوم: صدور اجرائیه براساس اسناد ذمه ای ۴۹
- مبحث سوم: ابلاغ اجرائیه ۴۹

۵۰.....	گفتار اول: انواع ابلاغ.....
۵۰.....	بند اول: ابلاغ واقعی.....
۵۰.....	الف: ابلاغ واقعی به اشخاص حقیقی.....
۵۱.....	ب: ابلاغ واقعی به اشخاص حقوقی.....
۵۲.....	بند دوم: ابلاغ قانونی.....
۵۲.....	الف: ابلاغ قانونی به اشخاص حقیقی.....
۵۳.....	۱- تحویل به بستگان.....
۵۳.....	۲- خودداری بستگان از تحویل گرفتن اوراق.....
۵۳.....	۳- ابلاغ از طریق روزنامه.....
۵۴.....	ب: ابلاغ قانونی نسبت به اشخاص حقوقی.....
۵۵.....	گفتار دوم: ابلاغ اوراق به افراد اجنبی خارج از کشور.....
۵۶.....	گفتار سوم: ضرورت ابلاغ اجرائیه به مالک و راهن.....
۵۶.....	گفتار چهارم: شرایط مأمور ابلاغ.....
۵۸.....	گفتار پنجم: محل ابلاغ.....

فصل دوم: اسناد رسمی؛ سیر تاریخی، اعتبار، تنظیم، اعتبار و مزایای

۶۱.....	آنها.....
۶۲.....	مبحث اول: سیر تاریخی ثبت در ایران.....
۶۳.....	گفتار اول: ثبت اسناد و املاک در ایران باستان.....
۶۷.....	گفتار دوم: ثبت اسناد و املاک در عصر حاضر.....
۶۷.....	بند اول: سیر ثبت اسناد و املاک بعد از ورود اسلام به ایران تا مشروطه.....
۶۹.....	بند دوم: سیر ثبت اسناد و املاک بعد از مشروطه تا زمان حال.....
۷۰.....	مبحث دوم: سند.....
۷۳.....	گفتار اول: عناصر سند.....

۷۴.....	بند اول: کتبی بودن.....
۷۶.....	بند دوم: قابل استناد بودن در مقام اثبات دعوا یا دفاع.....
۷۹.....	بند سوم: داشتن امضا یا اثر انگشت.....
۸۲.....	گفتار دوم: اقسام سند.....
۸۳.....	بند اول: سند رسمی.....
۸۳.....	الف: تعریف سند رسمی.....
۸۴.....	۱- تعریف سند رسمی از منظر قانون مدنی.....
۸۷.....	۲- تعریف سند رسمی از منظر مقررات ثبتی.....
۸۹.....	ب: شرایط سند رسمی.....
۹۰.....	۱- تنظیم سند زدن مأمور رسمی.....
۹۱.....	۲- صلاحیت مأمور رسمی در تنظیم سند.....
۹۵.....	۳- رعایت نمودن مقررات مربوط به تنظیم سند توسط مأمور رسمی.....
۹۷.....	ج: اقسام سند رسمی.....
۹۸.....	۱- اقسام سند رسمی در مفهوم آن با تکیه بر تعریف قانون مدنی.....
۱۰۰.....	۲- اقسام سند رسمی در مفهوم خاص آن با توجه به مقررات ثبتی.....
۱۰۱.....	۲-۱- سند رسمی تنظیمی نزد سردفتران اسناد رسمی.....
۱۰۳.....	۲-۲- اسناد رسمی تنظیمی سر دفتران ازدواج و طلاق.....
۱۰۳.....	۲-۳- اسناد تنظیمی نزد ادارات ثبت اسناد و املاک.....
۱۰۴.....	د: آثار اسناد رسمی.....
۱۰۵.....	۱- اعتبار سند رسمی.....
۱۰۵.....	۱-۱- اعتبار قانونی.....
۱۰۵.....	۲-۱- اعتبار محتویات سند رسمی.....
۱۰۷.....	۳-۱- اعتبار مندرجات اسناد رسمی.....

۱۱۰	۲- حدود اعتبار اسناد رسمی
۱۱۰	۲-۱- نسبت به طرفین معامله و قائم مقام آنان
۱۱۱	۲-۲- نسبت به اشخاص ثالث
۱۱۲	۳-۲- اعتبار تاریخ سند رسمی
۱۱۳	۳- مزایای سند رسمی در جریان دادرسی
۱۱۳	۳-۱- معافیت از تودیع خسارت احتمالی در تقاضای تأمین خواسته
۱۱۴	۳-۲- عدم امکان اظهار تردید و انکار نسبت آن
۱۱۶	۴- توان اجرایی یا لازم الاجرا بودن اسناد رسمی
۱۱۹	ی: جایگاه سند رسمی در حقوق ثبت
۱۲۰	بند دوم: سند عادی
۱۲۱	الف: مفهوم سند عادی
۱۲۲	ب: ارکان سند عادی
۱۲۴	ج: انواع سند عادی
۱۲۷	د: اعتبار سند عادی

فصل سوم: وضعیت حقوقی اسناد رسمی در مرحله الاجراء (تشریفات و مراحل

قانونی)..... ۱۲۹

۱۳۰	مبحث اول: مزایا و معایب اجرای اسناد از طریق اجرای ثبت
۱۳۱	گفتار اول: مزایا
۱۳۵	گفتار دوم: معایب
۱۳۶	مبحث دوم: اجرای اسناد ذمه ای
۱۳۷	گفتار اول: سند ذمه ای
۱۳۹	گفتار دوم: تقاضای تأمین
۱۳۹	بند اول: تأمین خواسته در آیین دادرسی مدنی

- بند دوم: تأمین طلب در آیین نامه اجرا..... ۱۴۱
- گفتار سوم: نیابت..... ۱۴۱
- بند اول: نیابت اجرایی..... ۱۴۲
- بند دوم: نیابت قضایی..... ۱۴۳
- مبحث سوم: اجرای اسناد ذمه ای با توجه به موضوع..... ۱۴۴
- گفتار اول: تسلیم مال منقول..... ۱۴۴
- گفتار دوم: تسلیم مالی که در دسترس نباشد و مالی که کلی فی ذمه باشد..... ۱۴۵
- گفتار سوم: تسلیم مال غیر منقول..... ۱۴۶
- گفتار چهارم: انجام عمل..... ۱۴۷
- مبحث چهارم: بازداشت اموال..... ۱۴۸
- گفتار اول: بازداشت اموال منقول..... ۱۴۹
- بند اول: تقاضای متعهدله یا مرفعی، یا شخص ثالث..... ۱۵۲
- بند دوم: صورت برداری از اموال..... ۱۵۲
- بند سوم: ارزیابی اموال منقول..... ۱۵۳
- بند چهارم: انتخاب حافظ اموال..... ۱۵۴
- الف: شرایط انتخاب حافظ..... ۱۵۴
- ب: استثنائات انتخاب حافظ..... ۱۵۵
- پ: مسئولیت حافظ..... ۱۵۵
- گفتار دوم: کسر حقوق..... ۱۵۶
- گفتار سوم: بازداشت حساب بانکی..... ۱۵۸
- گفتار چهارم: بازداشت وسایل نقلیه..... ۱۶۱
- بند اول: بازداشت وسایل نقلیه دارای پلاک..... ۱۶۱
- بند دوم: بازداشت وسایل نقلیه فاقد پلاک..... ۱۶۲

- گفتار پنجم: بازداشت اموال نزد شخص ثالث..... ۱۶۲
- بند اول: نحوه‌ی بازداشت اموال نزد شخص ثالث..... ۱۶۳
- بند دوم: انکار شخص ثالث..... ۱۶۴
- گفتار ششم: درخواست ممنوع الخروجی..... ۱۶۵
- گفتار هفتم: بازداشت سهام در شرکت های سهامی..... ۱۶۸
- بند اول: بازداشت سهام بی نام..... ۱۶۸
- بند دوم: بازداشت سهام با نام..... ۱۶۹
- گفتار هشتم: بازداشت سهم الشرکه شرکت ها..... ۱۶۹
- گفتار نهم: بازداشت سهم الارث..... ۱۷۰
- گفتار دهم: درخواست بازداشت دیه..... ۱۷۲
- گفتار یازدهم: بازداشت اموال غیر منقول..... ۱۷۳
- بند اول: بازداشت مال غیر منقول ثبت شده..... ۱۷۴
- بند دوم: بازداشت مال غیر منقول ثبت نشده..... ۱۷۵
- بند سوم: ترتیب اجراء بعد از بازداشت مال غیر منقول..... ۱۷۶
- گفتار دوازدهم: بازداشت حق سرقفلی..... ۱۷۷
- گفتار سیزدهم: موارد فروش یا وثیقه مال توسط معهد..... ۱۷۹
- گفتار چهاردهم: بازداشت اموال موسسات دولتی و شهرداری ها..... ۱۸۳
- بند اول: بازداشت اموال متعلق به موسسات دولتی..... ۱۸۳
- بند دوم: بازداشت اموال متعلق به شهرداری ها..... ۱۸۵
- مبحث پنجم: مستثنیات دین..... ۱۸۶
- گفتار اول: مستثنیات دین در آیین نامه اجراء..... ۱۸۶
- گفتار دوم: رسیدگی به اختلاف طرفین در خصوص مستثنیات دین..... ۱۸۸
- گفتار سوم: موارد مورد اختلاف..... ۱۸۹

بند اول: مسکن و مستثنیات دین.....	۱۸۹
بند دوم: ودیعه مسکن و مستثنیات دین.....	۱۹۰
بند سوم: تلفن و مستثنیات دین.....	۱۹۰
بند چهارم: حق سرقفلی و مستثنیات دین.....	۱۹۱
گفتار چهارم: قرار تأمین و مستثنیات دین.....	۱۹۱
گفتار پنجم: اشخاص مشمول مستثنیات دین.....	۱۹۳
مبحث ششم: ترتیب اجرای اسناد وثیقه ای بعد از ابلاغ.....	۱۹۳
گفتار اول: تعریف وثیقه و موارد قابل وثیقه.....	۱۹۴
گفتار دوم: معاملات وثیقه ای.....	۱۹۵
بند اول: معاملات با سوء اسرار داد.....	۱۹۵
بند دوم: معاملات رهنی.....	۱۹۵
بند سوم: معاملات شرطی.....	۱۹۶
گفتار سوم: اعراض از رهن.....	۱۹۶
بند اول: اعراض از رهن قبل از صدور اجرائیه.....	۱۹۷
بند دوم: اعراض از رهن بعد از صدور اجرائیه.....	۱۹۷
بند سوم: اعراض از رهن حین عملیات اجرایی.....	۱۹۷
گفتار چهارم: بازداشت مازاد مال مورد وثیقه.....	۱۹۸
گفتار پنجم: جایگزینی سند ذمه ای به جای سند وثیقه ای.....	۲۰۰
گفتار ششم: مورد رهن و وثیقه گذاشتن متعدد آن.....	۲۰۰
مبحث هفتم: موانع و مشکلات عملی و حقوقی اجرای اسناد از طریق ثبت.....	۲۰۲
گفتار اول: موانع و مشکلات حقوقی.....	۲۰۳
گفتار دوم: موانع و مشکلات عملی.....	۲۰۴
فصل چهارم: ابطال اجرائیه و توقیف عملیات اجرایی (اعتراض و شکایت به صدور اجرائیه).....	۲۰۷

۲۰۹.....	مبحث اول: مصادیق و علل اعتراض به عملیات اجرایی.....
۲۱۰.....	گفتار اول: مفهوم عملیات اجرایی.....
۲۱۱.....	گفتار دوم: مستند قانونی شکایت از عملیات اجرایی و مرجع صالح رسیدگی به آن.....
۲۱۲.....	مبحث دوم: شکایت از عملیات اجرایی.....
۲۱۲.....	گفتار اول: رسیدگی توسط دادگاه.....
۲۱۳.....	گفتار دوم: رسیدگی توسط رئیس ثبت.....
۲۱۵.....	گفتار سوم: رسیدگی توسط هیأت نظارت.....
۲۱۷.....	بند اول: نحوه صدور آراء هیأت نظارت.....
۲۱۷.....	بند دوم: نحوه ابلاغ آراء هیأت و اعتراض به آن.....
۲۱۸.....	گفتار چهارم: رسیدگی توسط شورای عالی ثبت.....
۲۱۸.....	بند اول: جلسات شورا.....
۲۱۹.....	بند دوم: ترتیب صلاحیت رسیدگی.....
۲۲۰.....	گفتار پنجم: رسیدگی توسط دیوان عالی شور.....
۲۲۰.....	مبحث سوم: دخالت دادگاه های حقوقی در ابطال اجرائیه یا توقیف عملیات اجرایی.....
۲۲۰.....	گفتار اول: خواننده دعوا و عنوان خواسته آن.....
۲۲۴.....	گفتار دوم: جهات قانونی اقامه دعوا.....
۲۲۵.....	گفتار سوم: نحوه رسیدگی دادگاه و تصمیم متخذه در این خصوص.....
۲۲۵.....	گفتار چهارم: نکات لازم الرعایه در خصوص ابطال اجرائیه یا توقف عملیات اجرایی از طریق دادگاه.....
۲۳۰.....	طریق دادگاه.....
۲۴۳.....	منابع و مأخذ.....
۲۵۱.....	ضمایم و پیوست ها.....
۲۶۶.....	چکیده به انگلیسی.....

چکیده:

در قوانین عموم کشورها از جمله ایران در جهت اعتباربخشی به بعضی از اسناد، سهولت مبادلات تجاری حقوق ویژه ای برای دارنده اسناد رسمی و در حکم اسناد رسمی پیش بینی شده است. این امر ضمناً نوعی قضازدایی نیز محسوب می شود و دارندگان این اسناد الزامی به حضور در دادگاه ها به عنوان خواهان و اثبات دعوی و نیز گذر از تشریفات و اطاله ی دادرسی را ندارند و با داشتن این اسناد با مراجعه به دایره ی اجرای ثبت و یا دفاتر اسناد رسمی می توانند از حقوقی که در این اسناد برای آنها اثبات شده تلقی می گردد، بهره مند شوند و از این نظر با انجام تکالیف قانونی و رعایت قوانین و آیین خاص اجرای اسناد رسمی سهل تر و با احتمال بیشتر و سریع تر به صرف خود می رسند. بدین ترتیب که لزوماً باید قواعد اجرای اسناد رسمی را که در آیین نامه اجرای اسناد رسمی لازم الاجراء و سایر مقررات مصوب و مقرر گردیده است را مراعات نمایند. در این کتاب مسائل شکلی و ماهوی اجرای اسناد رسمی لازم الاجراء و اسناد عادی که به حکم قانون قابلیت اجرا دارد (مانند چک) از طریق دایره ی اجرای ثبت و به شکل گذرا از طریق دادگاه های حقوقی، مورد بحث و بررسی قرار گرفته اند. آنچه که موصود نگارنده در تدوین اثر حاضر بوده است آن است که اولاً مبانی و مفاهیم حقوقی اجرای اسناد رسمی لازم الاجراء تبیین گردد (فصل دوم)، مسائل شکلی و ماهوی اجرای اسناد رسمی لازم الاجراء و اسناد عادی که قابلیت اجرا به حکم قانون را دارند، همگی بیان تشریفات اداری و فرآیند مراحل قانونی آنها در اداره ی ثبت (واحد اجرا) و شرح مسأله کتاب از نقطه نظر وضعیت حقوقی اجرای اسناد از طریق اجرای ثبت (در فصل سوم)، و نهایت آن که، پس از صدور اجراییه این احتمال وجود دارد که متعهد یا شخص ثالث نسبت به صدور اجراییه یا عملیات اجرایی اعتراض داشته باشد. بنابراین باید حق اعتراض ایشان را نسبت به صدور اجراییه یا عملیات اجرایی طبق قانون مورد

پذیرفته و به آن توجه شود، لذا این مهم نیز در فصل چهارم مورد تحلیل قرار گرفته است. توضیح این نکته ضروری است که گاهی اوقات اعتراض به عملیات اجراییه یا صدور اجراییه در صلاحیت دادگاه های دادگستری می باشد و این دقیقاً همان مبحث «رژیم حقوقی خاص» بیان گردیده در متن پیشنهاد طرح پژوهشی (پروپوزال) می باشد که علاوه بر دایره ی اجرای ثبت، نهاد دومی را نیز وارد پروسه پریچ و خم اجرای اسناد می کند که مورد توجه و بررسی قرار گرفته است.

واژگان کلیدی: اسناد رسمی لازم الاجرا، اجرای ثبت، اجراییه، عملیات اجرایی، اسناد رسمی، حکم لازم الاجرا.

مقدمه:

یکی از موضوعاتی که باعث افزایش تعداد دعاوی حقوقی در جامعه می‌شود و هزینه‌هایی را بر شهروندان و جامعه تحمیل می‌کند تنظیم اسناد به شکل عادی است. برخی از شهروندان به دلیل آگاهی ناکافی از این مزایا، به تنظیم سند به شکل عادی اکتفا می‌کنند و این اقدام در آینده مشکلات زیادی را برای آنها به همراه می‌آورد به همین دلیل آشنایی آنها با این اسناد لازم‌الاجرا و مزایایی که تنظیم سند به صورت رسمی برای آنها دارد ضروری به نظر می‌رسد.

مطابق ماده (۱۲۸۴) قانون مدنی ایران سند به هر نوع نوشته‌ای گفته می‌شود که در مقام دعوا و دفاع قابل استفاده باشد. به عبارت دیگر سند یعنی اینکه ما یا برای اثبات ادعای خود و یا برای دفاع در برابر ادعایی که علیه ما صورت گرفته، به آن نوشته یا سند استناد می‌کنیم.

به طور کلی سند به دو قسم رسمی و غیر رسمی تقسیم می‌شود. در ماده (۱۲۸۷) قانون مدنی ایران، سند رسمی به سندی اطلاق می‌شود که در ادارات ثبت اسناد و یا در نزد دفاتر اسناد رسمی و یا در دست سایر مراجع قانونی در حیطه صلاحیت آنها بر طبق قانون تنظیم شده است.

به طور کلی سند رسمی سه وصف دارد: وصف اول در این است که توسط مقام صلاحیت‌دار قانونی تنظیم شده که این مقام صلاحیت‌دار می‌تواند دفتر اسناد رسمی و یا سایر مقامات رسمی باشد.

وصف دوم این است که در حدود صلاحیت آنها صادر شده باشد؛ به عنوان مثال یک سردفتر ازدواج در حدود صلاحیت کاری خود می‌تواند عقدنامه صادر کند. در نهایت در شرط سوم سند رسمی این گونه بیان می‌شود که در تنظیم آن سند تشریفات مقررات قانونی رعایت شده باشد. با توجه به مطالبی که در بالا در

خصوص تعریف اسناد رسمی ارائه شد، باید بگوییم که هر نوع سندی غیر از این اسناد رسمی، در دایره مفهوم سند عادی قرار می گیرند.

به طور کلی قانونگذار برای اسناد رسمی مزیت هایی را در نظر گرفته است که نسبت به اسناد عادی قابل توجه هستند. برای مثال بنابر ماده (۱۲۹۲) قانون مدنی در خصوص اسناد رسمی در برابر فردی که سند رسمی ارایه کرده است، انکار و تردید پذیرفته نمی شود. به آن معنا که فرد نمی تواند امضای خود را در سند انکار کند مگر اینکه بتواند ثابت کند آن سند مجعول است.

مزیت دوم در خصوص اسناد رسمی این است که بنابر ماده (۱۳۰۵) قانون مدنی، تاریخ اسناد رسمی به تمامی اشخاص قابل استناد است. اما تاریخ اسناد عادی فقط نسبت به تنظیم کنند های آن سند عادی قابل استناد است.

مزیت سومی که قانونگذار برای اسناد رسمی قایل شده «لازم الاجرا» بودن آن است. به این معنا که اسناد رسمی اسادی لازم الاجرا هستند، به طور کلی قانونگذار در مواد (۹۲) و (۹۳) قانون ثبت اسناد رسمی را از دو حیث لازم الاجرا دانسته است: یکی از حیث دیون و اموال منقول که در اسناد رسمی وجود دارد و آن اسناد رسمی حاکی از آن دیون و تعهدات هستند و دیگری در خصوص تعهدات ناشی از معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده که بر این مظهر هم لازم الاجرا محسوب می شوند. پس در نتیجه قانونگذار اسناد رسمی را از این دو حیث لازم الاجرا دانسته است.

در خصوص لازم الاجراء بودن اسناد باید چنین گفت که، شاید در ابتدای امر پس از شنیدن کلمه لازم الاجرا به ذهن افراد این امر خطور کند که اجرای مفاد آن سند بر شخص متعهد لازم است. در صورتی که این معنا، معنای دقیقی نیست، هر سندی می تواند برای مدیون، ایجاد تعهد کند چه سند رسمی مانند اقرارنامه رسمی و چه

سند عادی مانند یک تعهدنامه معمولی باشد، پس در نتیجه هر سندی برای مدیون ایجاد تعهد می‌کند.

منظور قانون گذار از سند لازم‌الاجرا این است که متعهدله این اسناد می‌تواند برای اجرای مفاد آن اسناد به جای رجوع به محاکم دادگستری، به ادارات ثبت رجوع کند. در صورتی که افراد برای احقاق حق خود در صورت داشتن اسناد عادی تنها می‌توانند به محاکم دادگستری رجوع کنند.

اما در اسناد رسمی دو راه وجود دارد: یکی راه رجوع به دادگستری و دیگری راهی است که مستقیماً به اداره ثبت مراجعه و مستقیم وارد مرحله اجرایی می‌شود. به عنوان مثال روجه برای دریافت مهریه خود هم می‌تواند به دادگستری رجوع کند و هم به اداره ثبت، و از طریق اداره ثبت درخواست وصول مبلغ مهریه خود را داشته باشد. البته لازم به ذکر است که هر کدام از این دو راه مزایایی بر دیگری دارند. قانونگذار به دلیل اهمیتی که برای برخی از اسناد عادی قایل بوده و در نظر داشته که این اسناد عادی در یک پروسه زمان‌بری قرار نگیرند، برخی از اسناد عادی را هم در حکم اسناد لازم‌الاجرا دانسته است، مانند چک.

چک با اینکه یک سند عادی به شمار می‌رود اما قانون گذار در ماده (۲) قانون صدور چک آن را در حکم اسناد لازم‌الاجرا بیان کرده است. به آن معنا که افراد برای وصول مبلغ چک هم می‌توانند به ادارات ثبت رجوع کنند و هم به دادگستری. به هر تقدیر، بنا به مقدمه‌ی بیان گردیده در این کتاب و در قالب پنج فصل، نگارنده در نظر دارد که اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا را توسط سازمان ثبت اسناد و املاک (دایره‌ی اجرای ثبت) انجام می‌گیرد را مورد بحث و بررسی قرار دهد.

توضیح این نکته در اینجا ضروری است که اسناد مزبور از طریق دادگاه‌ها نیز قابلیت اجرا دارند لیکن بنا به فلسفه قضازدایی و از میان بردن اطاله‌ی دادرسی در دادگاه‌ها، همچنین به جهت کم هزینه بودن اجرای اسناد از طریق دایره اجرای ثبت

به نسبت دادگاه ها و موارد دیگر، اشخاص بیشتر تمایل دارند اسناد خود را از طریق اجرای ثبت به مرحله ی اجرا بگذارند.

بنابراین باید خاطر نشان نمود که در این کتاب نگارنده به دنبال آسیب شناسی قوانین و مقررات ثبتی، علل و اسباب تراکم پرونده های ثبتی، چرا ها، باید ها و نبایدها و غیره در خصوص مراجعه اشخاص به اداره ثبت به جای مراجعه به دادگستری جهت اقامه دعاوی یا مطالبه ی اجرای مفاد اسناد خود نیست بلکه در نظر دارد اجرای اسناد رسمی را از نقطه نظر بررسی شکلی و ماهوی اسناد، مزایای اسناد رسمی در مقایسه با اسناد عادی، وضعیت اجرای اسناد در حقوق ایران، تشریفات اداری، نظام حقوقی حاکم بر مبانی و عملیات اجرایی (قوانین و مقررات)، عملیات اجرایی اسناد دارای قابلیت صدور اجراییه، شناسایی مراجع صلاحیتدار جهت صدور اجراییه، اعتراض عملیات اجرایی یا صدور اجراییه، ابطال عملیات اجرایی، تبیین مقامات دخیل در امر اجرا و نحوه شکایت از دستورات یا اقدامات آنها و مواردی از قبیل را تبیین و سررد معالیه ترار دهد.

بر همین مبنا و در ابتدا و پس از ورود به متن اصلی، به کلیات کتاب؛ در فصل اول، مبانی و مفاهیم مرتبط با اسناد، اجراییه، دایره ی اجرای ثبت و دیگر واژگان تخصصی و مرتبط با اجرای اسناد پرداخته شده است؛ در فصل دوم، به اجرای اسناد (عملیات اجرایی) از نقطه نظر تشریفات و مراحل کلی اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا و نقش سازمان ثبت و دادگاه ها در این خصوص پرداخته شده است؛ در فصل سوم، به ابطال عملیات اجرایی یا اجراییه پرداخته شده است که در بردارنده اعتراض و شکایت به دستور اجرا نیز می باشد و در نهایتاً و در قسمت پایانی، به نتیجه گیری و ارائه پیشنهاداتی جهت تکمیل و متمیم مطالب کتاب حاضر و همچنین جهت تدوین کتاب آتی، پرداخته شده است.