

سرشناسه : مرادخانی، عباس، ۱۳۴۹ -

عنوان قراردادی : ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc.

عنوان و نام پدیدآور : آیین ونحوه رسیدگی به اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا / مولف عباس مرادخانی .

مشخصات نشر : کرج: انتشارات ملرد ، ۱۳۹۶.

مشخصات فیزیکی : ۱۷۲ ص. : مصور

شابک : ۷-۸۹-۸۶۴۴-۶۰۰-۹۷۸

موضوع : ابلاغ امر، قضایی رسمی — ایران — آیین نامه ها — By- Iran — Process (Law) — laws

موضوع : ثبت — قوانین — Recording and registration — Law and legislation

رده بندی کنگره : ۱۳۹۶ ۹۴۴ / ۱۷۱ ۱۸۱ IH

رده بندی دیویی : ۱۰۵۰ / ۷۴۳

شماره کتابشناسی ملی : ۸۰۱ ۸۸۰

نام انتشارات : ملرد

نام کتاب :: آیین ونحوه رسیدگی به اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا

نویسنده : عباس مرادخانی

ویراستار: جواد حاجی پور توران پستی

طراح جلد: ندای زهرا(س)

نوبت چاپ: اول ۱۳۹۶

شمارگان : ۱۰۰۰

شابک : ISBN : ۷-۸۹-۸۶۴۴-۶۰۰-۹۷۸

چاپ : چاپ و صحافی ندای زهرا(س) کرج چهارراه مصباح نبش خ شهید نجاری ۳۲۷۴۳۶۹۹

آدرس انتشارات: البرز، کرج، ۳۲۵۶۷۵۶۷-۰۹۱۲۵۶۴۸۸۰۲

Email: nashr.melerd.@Gmail.com



فهرست مطالب

۱	مقدمه
۳	فصل اول: کلیات و مفاهیم
۳	تعریف اسناد و مدارک
۳	تعریف اسناد از نظر حقوقی و قضایی
۳	فلسفه سند نویسی
۴	ارزش اسناد
۴	دفاتر اسناد رسمی
۴	آیین ثبت اسناد و تکنیک آیین حقوق اسناد
۵	آیین ثبت اسناد
۶	مفاهیم مربوط به سند و ارکان سند
۶	ضرورت درج تاریخ صحیح در اسناد رسمی
۶	اصول حاکم بر مکان تنظیم سند رسمی
۷	استثنائات حاکم بر مکان تنظیم سند رسمی
۷	کاربرد سند در قوانین
۸	۱- مقررات ماهوی تنظیم سند در دفترخانه
۸	۲- مقررات شکلی تنظیم سند در دفترخانه
۹	سند لازم الاجرا و سند غیر لازم الاجرا
۱۱	معیار لازم الاجرائی سند
۱۲	انواع سند
۱۲	۱- سند رسمی
۱۳	۲- سند عادی
۱۳	سند منجز و معلق
۱۴	تفاوت تعلیق و شرط
۱۶	اسناد رسمی و اسناد در حکم سند رسمی

۱۷.....	اعتبار اسناد رسمی و ثبت شده
۱۷.....	اعتبار محتویات سند رسمی
۱۸.....	اعتبار مندرجات سند رسمی
۱۸.....	مندرجات سند رسمی
۱۸.....	اعلامات مأمور رسمی
۱۹.....	اعلامات افراد
۲۰.....	عدم شمول مرور زمان و امکان صدور اجرائیه در هر زمان
۲۰.....	تفاوت سند دای اعتبار اسناد رسمی با سند در حکم سند رسمی لازم الاجرا
۲۲.....	مفاهیم مربوط به ارکان سند
۲۲.....	ارکان سند رسمی
۲۲.....	الف: موضوع حق
۲۲.....	ب: احراز حق و اختیار
۲۳.....	§ احراز حق در اموال غیر منقول ثبت شده
۲۳.....	§ احراز حق در اموال غیر منقول در جریان ثبت
۲۳.....	§ احراز حق اتومبیل
۲۳.....	§ احراز حق در سایر منقول
۲۳.....	§ احراز سمت
۲۵.....	§ احراز هویت
۲۵.....	§ احراز رضایت
۲۶.....	§ احراز صحت عمل حقوقی
۲۶.....	۲-۱-۲ ارکان شکلی سند رسمی
۲۷.....	§ تنظیم سند رسمی به زبان فارسی
۲۷.....	§ تنظیم اسناد در اوراق مخصوص
۲۷.....	§ ثبت کلیه محتویات سند در دفتر جاری
۲۸.....	قدرت اجرایی سند رسمی
۲۹.....	صلاحیت سند لازم الاجرا برای مراجعه به محاکم
۲۹.....	آثار اسناد رسمی

فصل دوم: مقدمات، شرایط و مراجع صدور اجراییه و تعقیب عملیات اجرایی ۳۰

تعریف اجرا ۳۰

وجود مبنا و جهت قانونی برای صدور اجراییه ۳۰

دخالت قوه قهریه عمومی ۳۰

عدم اجرای مفاد حکم از طرف محکوم علیه یا متعهد ۳۰

شرایط صدور اجراییه ۳۱

وجود سند لازم الاجرا ۳۱

سند لازم الاجرای رسمی و در حکم رسمی ۳۲

منجز برین سند ۳۲

اشخاص دارای حق درخواست صدور اجراییه ۳۳

درخواست کنندگان اجراییه ۳۴

درخواست کتبی ذینفع ۳۵

ماهیت خسارت تأخیر تأدیه ۳۶

درخواست کتبی ذینفع در طلب با وثیقه ۳۸

درخواست کتبی ذینفع برای چک ۳۹

درخواست کتبی صدور اجراییه از اداره ثبت در خصوص موارد دیگر ۴۰

درخواست کتبی با فوت ذینفع (متعهدله) یا متعهد ۴۱

مراجع صدور اجراییه ۴۱

دفاتر اسناد رسمی (مراجع صدور اجراییه اسناد رسمی لازم الاجرا) ۴۱

دفاتر ازدواج و طلاق (مراجع صدور اجراییه اسناد رسمی لازم الاجرا) ۴۳

فصل سوم: اداره ثبت اسناد و املاک (مراجع صدور اجراییه اسناد در حکم لازم الاجرا) ۴۴

موارد خارج از صلاحیت اجرای ثبت ۴۵

وظایف واحد اجرا در اداره ثبت اسناد و املاک ۴۵

تعقیب عملیات اجرایی ۴۶

ابلاغ ۴۶

وظایف واحد اجرای ثبت در ابلاغ ۴۶

۴۷	.....	اقامتگاه و دلیل اقامتگاه در ابلاغ
۴۷	.....	ابلاغ واقعی و ابلاغ قانونی
۴۸	.....	ابلاغ به اشخاص حقوقی
۴۸	.....	ابلاغ به ادارات دولتی
۴۸	.....	ابلاغ به اشخاص خصوصی (شرکتها)
۴۹	.....	ابلاغ الکترونیکی و صندوق پستی
۴۹	.....	سایر موارد ابلاغ
۵۰	.....	موارد عدم صلاحیت مأمور اجرا
۵۰	.....	تکلیف معتمد در متعهدله پس از ابلاغ اجراییه
۵۰	.....	تکلیف معتمد پس از ابلاغ اجراییه
۵۲	.....	فصل چهارم: ترتیب اجرای ر کلیه اسناد بدون وثیقه یا با وثیقه
۵۲	.....	نیابت اجرا
۵۲	.....	موارد عدم امکان نیابت اجرایی
۵۳	.....	انواع موضوع تعهد
۵۳	.....	اجرای اسناد بدون وثیقه
۵۳	.....	اجرای تعهد توسط ثالث
۵۴	.....	تامین موضوع اجراییه
۵۵	.....	بازداشت و تسلیم اموال منقول
۵۵	.....	موارد منع توقیف اموال منقول
۵۵	.....	تلف مال منقول و عدم دسترسی به آن
۵۶	.....	بازداشت وسیله نقلیه
۵۶	.....	مال کلی در ذمه
۵۶	.....	بازداشت و تسلیم مال غیر منقول
۵۷	.....	مال غیر منقول ثبت شده
۵۸	.....	مال غیر منقول ثبت نشده
۵۹	.....	ترتیب اجرای پس از توقیف مال غیر منقول

۵۹	بازداشت سرقفلی
۶۱	فروش یا وثیقه مال توسط متعهد
۶۱	بازداشت اموال مؤسسات دولتی
۶۳	بازداشت اموال شهرداری ها
۶۳	تخلیه ملک
۶۴	اجرای اسناد ذمه ای
۶۵	اجرای چک
۶۶	شرایط مطالبه مبلغ چک از اجرای ثبت
۶۶	موارد عدم صلاحیت اجرای ثبت در اجرای چک
۶۷	کسر حقوق متعهد
۶۸	بازداشت حساب بانکی
۶۸	انجام تعهد توسط متعهدله
۶۸	وجه التزام
۷۰	بررسی مدارک متعهد در انجام تعهد
۷۰	ابراء ذمه متعهد
۷۱	توقیف مال توسط بستانکار مازاد
۷۱	ضمانت از متعهد
۷۱	بازداشت اموال نزد شخص ثالث
۷۲	انکار ثالث
۷۲	ممنوع الخروجی متعهد
۷۳	بازداشت اموال متعهد
۷۳	درخواست متعهدله
۷۴	ارزیابی اموال بازداشتی
۷۴	تعیین حافظ و آثار آن
۷۶	مستثنیات دین
۷۷	مستثنیات دین در آیین نامه
۷۸	رسیدگی به اختلاف در خصوص مستثنیات دین

۷۹	فصل پنجم: ترتیب اجرای اسناد وثیقه ای بعد از ابلاغ
۷۹	معنای لغوی و اصطلاحی وثیقه و رهن
۸۰	امکان وثیقه برخی اموال غیرمادی
۸۱	معامله با حق استرداد
۸۲	معامله رهنی
۸۲	معامله شرطی
۸۲	بازداشت مازاد مال موضوع وثیقه
۸۳	رهن مکرر (و نه گذاری متعدد عین مرهونه)
۸۵	اعراض از وثیقه (رهن)
۸۶	اعراض از وثیقه قبل از صدور راییه
۸۶	اعراض از وثیقه بعد از صدور راییه
۸۶	اعراض از وثیقه حین عملیات اجباری
۸۷	بدل و جایگزین اسناد ذمه به جای سند وثیقه
۸۸	فصل ششم: ترتیب اجرا بعد از بازداشت اموال
۸۸	ارزیابی اموال
۸۸	اعتراض به ارزیابی
۸۹	دستمزد ارزیابی
۸۹	انتخاب دوباره کارشناس
۸۹	مزایده
۹۱	آگهی مزایده
۹۲	آگهی مزایده اموال غیرمنقول
۹۳	آگهی مزایده اموال منقول
۹۳	جلسه مزایده
۹۴	موارد الزامی تجدید مزایده
۹۴	تجدید مزایده به دستور رئیس ثبت
۹۴	توقف مزایده

۹۵	عدم انجام مزایده
۹۶	صورت جلسه مزایده
۹۶	تحويل اموال منقول مورد مزایده
۹۷	تحويل اموال غیر منقول مورد مزایده
۹۷	حقوق و تکالیف مدیون اسناد رهنی و شرطی
۹۸	انتقال قهری حق استرداد به وراث بدهکار و تجزیه مورد معامله
۹۸	تخلیه و ختم عملیات اجرایی و شکایت از آن
۹۹	ختم عملیات اجرایی
۹۹	هزینه های اجرایی
۱۰۰	حق الوکاله وکیل و هزینه های اجرا
۱۰۱	موارد معافیت یا کاهش حق اضرار (مشرع عشر اجرایی)
۱۰۲	شکایت از عملیات اجرایی
۱۰۲	رسیدگی به شکایت در دادگاه
۱۰۳	رسیدگی به شکایت توسط رئیس ثبت
۱۰۳	رسیدگی توسط هیأت نظارت
۱۰۴	رسیدگی توسط شورای عالی ثبت
۱۰۵	فصل هفتم: رأی وحدت رویه
۱۰۷	رأی وحدت رویه شورای عالی ثبت:
۱۰۸	رأی وحدت رویه شورای عالی ثبت (قسمت اسناد)
	رأی وحدت رویه شماره ۴۸۷۱ شورای عالی ثبت، موضوع قانون تسری امتیازات خاص بانکها به مؤسسات اعتباری غیر بانکی مجاز:
۱۰۹	
۱۱۰	رأی وحدت رویه شورای عالی ثبت
	فصل هشتم: آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی
۱۱۲	مصوب ۱۳۸۷
۱۵۶	فصل نهم: بخشنامه های مربوط به اجراء
۱۵۶	قید صدور اجراییه در ملاحظات ثبت

۱۵۶	.....	ابلاغ واقعی اخطار به زوجه
۱۵۶	.....	عدم تعلق حق الثبت به نیم عشر و حق حراج در اسناد انتقال اجرایی ثبتی
۱۵۶	.....	عدم نیاز به اخذ پایان یا معافیت خدمت و وظیفه ملک در اسناد انتقال اجرایی ثبتی
۱۵۷	.....	صدور اجراییه برای حق الوکاله مورد تقاضای بانک ها
۱۵۷	.....	اقاله اسناد انتقال اجرایی ثبت و اجرای احکام دادگستری
۱۵۷	.....	تکثیر نسخ بعدی برگ اجراییه تنظیم شده
۱۵۷	.....	حق التحریر برگ های اجراییه صادر دفتر خانه ها
۱۵۸	.....	مرجع صدور اجراییه
۱۵۹	.....	اجراء قبوض افساسی
۱۵۹	.....	اجراییه اسناد عندالمطالبه
۱۵۹	.....	صدور اجراییه قبوض اقساطی
۱۵۹	.....	اجرای چک های بانکی و غیر بانکی
۱۶۰	.....	دفتر عملیات مأمور اجراء
۱۶۰	.....	اخذ رسید پرونده
۱۶۰	.....	دفاتر مورد عمل اجراء
۱۶۰	.....	نحوه تماس با ادارات آموزش و پرورش
۱۶۰	.....	اصلاح آیین نامه اجراء
۱۶۱	.....	اثر قرار دادهای تنظیمی در اجراء
۱۶۱	.....	کارشناسی
۱۶۱	.....	اعلام تخلیه عین مستأجره به دفتر خانه
۱۶۱	.....	اجراییه های صادره از طرف ارتش
۱۶۱	.....	اجراییه مالیاتی و مطالبات دولت از اشخاص
۱۶۱	.....	اجراییه های موضوع تبصره ماده واحده افزایش اعتبارات کشاورزی
۱۶۲	.....	اجراییه هایی که متعهد آن دولت است
۱۶۲	.....	اجراء پس از حکم اعسار
۱۶۲	.....	بازداشت وجه حساب بدهکاران در بانک ها
۱۶۳	.....	توقیف مازاد معاملات رهنی و با حق استرداد

۱۶۳	ارقام در یخشنامه بازداشت و آگهی مزایده تمام حروف قید شود
۱۶۳	توقیف اتومبیل
۱۶۳	تطبیق نوبت اول آگهی با پیش نویس
۱۶۴	قرار توقیف عملیات اجرایی
۱۶۴	ورشکسته شدن متعهد اجراییه
۱۶۴	جریان اجراء به طرفیت ورثه بدهکار
۱۶۴	پرداخت کلیه دیون قبل از صدور اسناد انتقال
۱۶۵	سند انتقال بنفول
۱۶۵	حافظ و م - ولایت او
۱۶۵	عدم مداخله کارمندان ثبتی در امور اجرایی
۱۶۵	اعلام ختم پرونده به دفتر ختم
۱۶۵	ابلاغ اجراییه به کارمندان
۱۶۵	ابلاغ اوراق قضایی به افراد مقیم خارج کشور
۱۶۶	ابلاغ اجراییه ثبتی و سایر اوراق اجرایی
۱۶۶	ضرورت ابلاغ اجراییه به مالک و راهن
۱۶۶	قید مشخصات در حواله های بانکی
۱۶۷	حساب نیم عشر اجراء
۱۶۷	طریقه وصول نیم عشر پرونده های اجرایی ماده ۳۴ و نیم عشرهای موضوعی
۱۶۷	نیم عشر تخلیه
۱۶۷	حق الاجراء قبل از ابلاغ اجراییه
۱۶۸	هزینه ابلاغ اجراییه و اظهاریه هایی که بدهکار و مخاطب متعدد دارد
۱۶۸	هزینه آگهی
۱۶۸	استرداد هزینه ابلاغ اجراییه
۱۶۸	نیم عشر لاوصولی
۱۶۸	هزینه سند انتقالی اجرایی
۱۶۹	پرداخت وجوه توقیف شده به غیر ذینفع
۱۶۹	پرداخت وجه پرونده اجرایی به ذینفع

۱۶۹	حق حراج
۱۶۹	تقسیم حق النسبی
۱۷۰	رقابت متعدد که بدون تفکیک ثمن مورد معامله رهنی و با حق استرداد واقع شده
۱۷۰	صدور اجرائیه در معاملات شرطی و رهنی عادی
۱۷۰	توقیف و مزایده ملک مجهول المالك
۱۷۰	قبوض اقساطی معاملات شرطی و رهنی
۱۷۱	اشخاص محق به مطالبه پرونده های ثبتی، اجرائی، ثبت شرکت ها
۱۷۱	مسکن مورد نیازی از مستثنیات دین مهریه
۱۷۱	عدم محمل بودن محاسبه دیرکرد توسط بانک بعد از صدور اجرائیه
۱۷۱	عدم مزایده سرقفلی
۱۷۲	جلوگیری از صدور گد نامه خروج بدهکاران اجرائی
۱۷۲	ابطال مجوز وصول خسارت تأخیر ادیا
۱۷۳	ختم عملیات اجرائی تاریخ تنظیم محاسبه حراج
۱۷۳	عدم تسعیر مجدد سکه ها در پرونده های اجرائی
۱۷۳	نامشروع بودن و ابطال مجوز وصول خسارت تأخیر ادیا چک بلامحل
۱۷۵	منابع

مقدمه

برای اولین بار قانون ثبت اسناد و املاک در سال ۱۳۰۲ در ماده ۱۱۷ اسناد ثبت شده را بدون احتیاج به حکم دادگاه لازم الاجرا شناخت؛ مقررات اجرای مفاد سند رسمی در قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن^۱، آیین نامه طرز اجراییه معاملات شرطی و رهنی و با حق استرداد مصوب شهریور ۱۳۵۲ و اصلاحات بعدی آن و آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۶ تیر ماه ۱۳۵۵ طی «آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا» مصوب ۱۱ شهریور ۱۳۸۰ تغییر یافت و طبق ماده ۲۰۳ آیین نامه اخیر الذکر تمامی آیین نامه های قبلی لغو شد بنابراین نگارنده آیین نامه اخیر الذکر را مرجع بررسی خود قرار داده و نحوه اجرای مفاد اسناد لازم الاجرا را براین اساس پیگیری می‌کند و در این نامه هر جا اصطلاح «آیین نامه» آمد به آیین نامه اخیر الذکر اطلاق دارد. نقش عظیمی که سازمان ثبت در قضا دایی^۲ دارد بخش عمده ای از آن مربوط به اجرای مفاد اسناد رسمی است در واقع قضا دایی عبارت است از واگذاری رسیدگی قانونی بخشی از امور حقوقی، به نهادها و سازمان های ذی ربط، در این موارد با توجه به صراحت قوانین و مقررات و نیز حساس نبودن موضوع مورد رسیدگی، نیازی به تشکیل پرونده در دستگاه قضایی نیست. زمان ها و نهادهای مربوطه تعیین تکلیف می کنند به این ترتیب حجم عظیمی از ورودی های دستگاه قضا کاهش می یابد و فرایند رسیدگی به سایر دعاوی سرعت بیشتری می گیرد.

نخستین فصل از این آیین نامه همچون مقررات و قوانین مدرن به تعاریف واژه ها و اصطلاحات تخصصی که در متن آیین نامه به کرات استفاده شده است اختصاص دارد که ضمن تعریف سند لازم الاجرا اصطلاحاتی همچون «سند ذمه» «سند وثیقه»، «دستور اجرا»، «بازداشت»، «سند انتقال اجرایی» و... تعریف شده است بند الف از ماده ۱ این آیین نامه سند لازم الاجرا را «سند رسمی یا عادی که بدون صدور حکم از دادگاه قابل صدور اجراییه برای اجراء مدلول سند باشد» تعریف کرده است و «سند رسمی طلب و چک را

^۱ اصلاح مواد ۹۲ الی ۹۵ قانون ثبت و قانون دفتر اسناد رسمی در ۲۷ شهریور سال ۱۳۲۲.

^۲ Diversion.

مثال می‌زند بنابر این، آیین نامه هم تقسیم‌بندی کلی که در قانون مدنی به عنوان سند عادی و سند رسمی اشاره شده را، پذیرفته است؛ رابطه ای که اسناد از حیث رسمی بودن و لازم الاجرائی دارند عموم و خصوص من وجه است پس هم برخی اسناد عادی مانند چک، یا اسناد موضوع ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا، قابلیت اجراء را بدون مراجعه به محاکم دارد و هم برخی اسناد رسمی مانند سند نکاح نامه و طلاق نامه و بیع قطعی و... که از دفاتر ازدواج و دفاتر اسناد رسمی صادر میشود قابلیت اجرایی دارد.

در این کتاب سعی شده آیین و نحوه رسیدگی به اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا به طور دقیق مورد بررسی قرار دیم امید است این پژوهش بتواند مورد قبول حضرت حق قرار گیرد و در تنویر افکار عامه ی جامعه نسبت به این موضوع ما هم فانوسی کوچک روشن کرده باشیم

اللهم وقفنا لما تحب و ترضی

عباس مرادخانی