

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

اجرای اسناد رسمی در ثبت

مؤلف

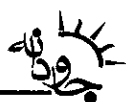
فرزاد مروجی

مدرس دانشگاه و مراکز آموزش عالی کشور

کارشناس ثبت اسناد و املاک استان تهران

انتشارات جاودانه

سرشناسه	: میررجبی، فرزاد، ۱۳۶۵-
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	: اجرای اسناد رسمی در ثبت/ مؤلف: فرزاد میررجبی.
مشخصات نشر	: تهران: جاودانه، جنگل، ۱۳۹۳
مشخصات ظاهری	: ۱۷۶ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۱۵۸-۳۲۲-۳
وضعیت فهرست‌نویسی	: فیپا
ادداشت	: کتابنامه.
موضوع	: ثبت - - قوانین و مقررات - - ایران
موضوع	: ابلاغ اوراق قضایی رسمی - - ایران - - آیین‌نامه‌ها
موضوع	: دفترهای اسناد رسمی - - قوانین و مقررات - - ایران
موضوع	: اسناد حقوقی - - ایران
رده‌بندی کتابخانه	: ۱۳۹۳ ۳ الف ۹ م / KMH۵۶
رده‌بندی دیگری	: ۳۴۶/۵۵۰۴۳۸
شماره کتابخانه	: ۳۴۶۴۴۲۹



عنوان کتاب: اجرای اسناد رسمی در ثبت

مؤلف: فرزاد میررجبی

ناشر: انتشارات جاودانه، جنگل

ناظر فنی: امین لشکری

ویراستار: میثم میرزاپور

نوبت و سال چاپ: اول، ۱۳۹۳

قطع و تیراژ: رقعی، ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۵۵۰۰۰ ریال

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۵۸-۳۲۲-۳

تلفن: ۰۶۶۴۸۲۸۳۰-۹-۶۶۴۸۶۱۱۵-۰۲۱

۰۳۱۱-۳۲۰۵۰۶۷-۳۲۰۳۸۰۰-۹

«حق چاپ برای ناشر محفوظ است»

<http://www.junglepub.org>
[email://info@junglepub.org](mailto:info@junglepub.org)

فهرست مطالب

شکفتار

۱	فصل اول: تعاریف و صدور اجرائیه و ابلاغ آن
۱	مبحث اول - تعاریف ثبتی
۴	مبحث دوم - اجرائیه
۴	گفتار اول - اجرای احکام در دادگستری
۶	گفتار دوم - صدور ابلاغ از مراجع قانون مدنی و قانون ثبت
۹	مبحث سوم - صدور اجرائیه
۹	گفتار اول - شرایط صدور اجرائیه
۱۴	گفتار دوم - درخواست صدور اجرائیه
۱۶	گفتار سوم - مراجع صدور اجرائیه
۳۹	مبحث چهارم - صدور اجرائیه
۴۰	مبحث پنجم - ابلاغ اجرائیه
۴۰	گفتار اول - انواع ابلاغ
۴۶	گفتار دوم - ابلاغ اوراق به افراد مقیم خارج از کشور
۴۶	گفتار سوم - ضرورت ابلاغ اجرائیه به مالک و راهن
۴۶	گفتار چهارم - شرایط مأمور ابلاغ
۴۶	گفتار پنجم - محل ابلاغ
۴۹	فصل دوم: ترتیب اجراء بعد از ابلاغ اجرائیه، بازداشت اموال
۴۹	مبحث اول - ترتیب اجراء در اسناد ذمه‌ای بعد از ابلاغ

۵۰	گفتار اول - سند ذمه‌ای
۵۲	گفتار دوم - تقاضای تأمین
۵۵	گفتار سوم - نیابت
۵۷	مبحث دوم - اجرای اسناد ذمه‌ای با توجه به موضوع
۵۸	گفتار اول - تسلیم مال منقول
	گفتار دوم - تسلیم مالی که در دسترس نباشد و مالی که کلی فی‌ذمه
۵۸	باشد
۵۹	گفتار سوم - تسلیم مال غیرمنقول
۶۰	گفتار چهارم - انجام تعهد
۶۱	مبحث سوم - بازداشت اموال
۶۲	گفتار اول - بازداشت اموال منقول
۶۸	گفتار دوم - کسر حقوق
۷۱	گفتار سوم - بازداشت حساب بانکی
۷۱	گفتار چهارم - بازداشت وسایل نقلیه
۷۳	گفتار پنجم - بازداشت اموال نزد شخص ثالث
۷۵	گفتار ششم - درخواست ممنوع الخروجی
۷۷	گفتار هفتم - بازداشت سهام در شرکت‌های سهامی
۷۹	گفتار هشتم - بازداشت سهم‌الشرکه شرکت‌ها
۸۰	گفتار نهم - بازداشت سهم‌الارث
۸۱	گفتار دهم - درخواست بازداشت دیه
۸۲	گفتار یازدهم - بازداشت اموال غیرمنقول
۸۶	گفتار دوازدهم - بازداشت حق سرقفلی
۸۸	گفتار سیزدهم - بازداشت اموال مؤسسات دولتی و شهرداری‌ها
۹۲	مبحث چهارم - مستثنیات دین
۹۲	گفتار اول - مستثنیات دین در آیین‌نامه اجرا

گفتار دوم - رسیدگی به اختلاف طرفین درخصوص مستثنیات دین.....	۹۴
گفتار سوم - موارد مورد اختلاف.....	۹۵
گفتار چهارم - قرار تأمین و مستثنیات دین.....	۹۸
گفتار پنجم - نمونه‌ای از آراء شورایعالی ثبت درخصوص مستثنیات دین.....	۹۹
گفتار ششم - اشخاص مشمول مستثنیات دین.....	۱۰۵
بحث پنجم - ترتیب اجرای اسناد وثیقه‌ای بعد از ابلاغ.....	۱۰۸
گفتار اول - تعریف وثیقه و موارد قابل وثیقه.....	۱۰۹
گفتار دوم - مأمولات وثیقه‌ای.....	۱۱۰
گفتار سوم - رهن از رهن.....	۱۱۱
گفتار چهارم - بازداشت مورد وثیقه.....	۱۱۳
گفتار پنجم - جایگزینی سندنامه به جای سند وثیقه‌ای.....	۱۱۴
گفتار ششم - مورد رهن و وثیقه گذارین بعد آن.....	۱۱۵
فصل سوم: ترتیب اجراء بعد از بازداشت اموال تا ختم عملیات اجرایی.....	
مبحث اول - ارزیابی.....	۱۱۹
گفتار اول - انواع ارزیابی.....	۱۱۹
گفتار دوم - اعتراض به ارزیابی.....	۱۲۱
گفتار سوم - دستمزد ارزیاب.....	۱۲۱
گفتار چهارم - انتخاب ارزیاب مجدد.....	۱۲۱
مبحث دوم - مزایده.....	۱۲۷
گفتار اول - آگهی مزایده.....	۱۲۸
گفتار دوم - جلسه مزایده.....	۱۳۰

- گفتار سوم - صورتجلسه‌ی مزایده ۱۳۵
- گفتار چهارم - تحویل اموال مورد مزایده ۱۳۶
- گفتار پنجم - پیش‌نویس سند انتقال اجرائی ۱۳۷
- مبحث سوم - تخلیه و ختم عملیات اجرائی ۱۳۸
- گفتار اول - تخلیه ۱۳۸
- گفتار دوم - ختم عملیات اجرائی ۱۴۰
- مبحث چهارم - هزینه‌های اجرائی ۱۴۲
- گفتار اول - هزینه‌هایی که برای اجرای اسناد ضروری می‌باشد ۱۴۲
- گفتار دوم - هزینه‌هایی که بابت حق اجرای اسناد ضروری می‌باشد ۱۴۲
- گفتار سوم - بابت ادارات و مؤسسات دولتی از هزینه‌های اجرائی ۱۴۸
- گفتار چهارم - بابت اعتبار حسابدار ۱۴۹
- گفتار پنجم - اعتبار و بابت در روال عملیات اجرائی ۱۵۲
- مبحث پنجم - شکایت از عملیات اجرائی ۱۵۶
- گفتار اول - رسیدگی توسط هیئت ثبت ۱۵۷
- گفتار دوم - رسیدگی توسط هیئت نظارت ۱۵۸
- گفتار سوم - رسیدگی توسط شورای عالی ۱۵۹
- گفتار چهارم - رسیدگی توسط دیوان عالی ۱۶۱
- منابع و مأخذ ۱۶۳

پیشگفتار

مباحث ثبتی در میان مباحث حقوقی به لحاظ تخصصی و عملی بودن جایگاه خاصی برای بحث و بررسی بین حقوقدانان را داشته و دارد، در میان قبول حقوق ثبتی، نیز اجرای اسناد رسمی یکی از مهم‌ترین و تخصصی‌ترین مباحث ششمی‌آید که به دلیل پیچیدگی‌های خاص آن و مقایسه با اجرای اسناد قضائی و شبه قضائی، همواره سؤالات و مشکلاتی برای علاقمندان به بحث ثبتی، خصوصاً همکاران ثبتی وجود داشته است. بنابراین اجرای اسناد رسمی را می‌توان یک موضوع مهم دانست که با توجه به اهمیت آن خصوصاً به دلیل کثرت پرونده‌های متشکله در دادگستری، به نظر می‌رسد در آینده‌ای نه‌چندان دور می‌باید بیشتر مورد توجه و بررسی قرار گیرد و عملکرد قابل توجهی در تسهیل و تسریع نمودن پرونده‌های حقوقی مانند مطالبه مهریه، چک بلامحل و... داشته باشد.

اجرای اسناد رسمی؛ یعنی به اجراء گذاشتن اسناد رسمی تنظیم شده بوسیله‌ی ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی و املاء مأمورین در حدود صلاحیت و بر وفق مقررات که ابتدا قانونگذار این امور را در قالب ماده ۳۴ قانون ثبت و در سال ۱۳۵۱ تصویب نمود، این ماده از مواد بسیار مهم قانون ثبت در امور اجرای اسناد رسمی بوده که با توجه به شرایط و مقتضیات آن زمان، ضمانت اجرای اسناد رهنی و شرطی و به طور کلی معاملات با حق استرداد را فراهم نمود، هرچند که بعدها دستخوش تحولات متعدد شد و منجر به تصویب مواد و آیین‌نامه‌های مورد نظر قانونگذار گردید.

به هر حال آنچه ما را بر آن داشت تا این عنوان را موضوع کتاب خود قرار دهیم این بود که کلاً مباحث ثبتی کمتر مورد توجه حقوقدانان بوده و از طرفی در میان مباحث ثبتی، اجرای اسناد رسمی با توجه به تغییرات متعدد قوانین و آیین‌نامه‌های آن، و همانطور که گفته شد به دلیل تجربی و تخصصی بودن کمتر مورد توجه و بررسی حقوقدانان قرار گرفته یا اگر مورد بررسی قرار گرفته در حد منابع قانونی و بحث‌های اجمالی بوده به طوری که یک منبع جامع و کاملی که مثلاً یک وکیل در صورت نیاز به آن مراجعه نماید وجود ندارد. بنابراین وجود خلاءهای موجود در این زمینه موجب شد تا فکر تألیف کتابی منجمد و هماهنگ را بنمایم که نحوه‌ی عملیات اجرایی اسناد رسمی را تقریباً از ابتدا تا آخرین مرحله مورد بررسی قرار دهد.

با این اسناد، این کتاب بر اساس سرفصل‌های آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا در سال ۱۳۸۵ تنظیم گردیده و در بخش‌هایی از آن سعی شده حتی‌المقدور تناسب مباحث از آراء شورای عالی ثبت استفاده شود که امید است محترمین اساتید، دانشجویان، نمایندگان حقوقی ادارات، شرکت‌های خصوصی و دولتی، وکلاء و همکاران محترم ثبتی قرار گیرد و نیاز آنها را در حد ممکن برآورده نماید.

در خاتمه بر خود وظیفه می‌دانم با زبانی ساده و از زحمات اساتید، دوستان و همکاران ثبتی و همه‌ی کسانی که در تألیف این اثر با اینجانب هم‌فکری و همکاری نموده‌اند نهایت قدردانی و سپاس بابت داشته باشم.

فرزاد میررجبی

Farzad.rajabiz92@gmail.com