

**تحایل شرایط و ویژگی‌های اجرای مفاد اسناد رسمی در**

**اسننامه جدید با مقررات سابق**

www.ketab.ir

|                     |                                                                                                 |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| سرشناسه             | : بهمنی، زهرا، ۱۳۶۰ -                                                                           |
| عنوان قراردادی      | : ایران. قوانین و احکام<br>Iran. Laws, etc                                                      |
| عنوان و نام پدیدآور | : تحلیل شرایط و ویژگی‌های اجرای مفاد اسناد رسمی در آیین‌نامه جدید با مقررات<br>مؤلف زهرا بهمنی. |
| مشخصات نشر          | : تهران: سنجش و دانش، ۱۳۹۶.                                                                     |
| مشخصات ظاهری        | : ۱۷۹ ص.                                                                                        |
| شابک                | : ۹۷۸-۶۰۰-۴۶۹-۲۲۰-۵                                                                             |
| وضعیت فهرست نویسی   | : فیپا                                                                                          |
| یادداشت             | : کتابنامه: ص. ۱۷۵.                                                                             |
| موضوع               | : سند مالکیت -- ایران -- ثبت و انتقال                                                           |
| موضوع               | : Land titles -- Registration and transfer -- Iran                                              |
| موضوع               | : ثبت -- ایران -- آیین‌نامه‌ها                                                                  |
| موضوع               | : Recording and registration -- Iran -- *Rules and regulations                                  |
| موضوع               | : ثبت -- ایران                                                                                  |
| موضوع               | : Recording and registration -- Iran                                                            |
| رده بندی کنگره      | : KMH ۱۳۶۷۱/۳۹۶ ب۹/                                                                             |
| رده بندی دیویی      | : ۷۳۹۵۵/۳۴۶                                                                                     |
| شماره کتابشناسی ملی | : ۴۸۱۷۳۴۳                                                                                       |

## تحلیل شرایط و ویژگی‌های اجرای مفاد اسناد رسمی در آیین‌نامه جدید با مقررات سابق

|           |                      |
|-----------|----------------------|
| مؤلف:     | زهرا بهمنی           |
| ناشر:     | انتشارات سنجش و دانش |
| تیراژ:    | ۵۰ نسخه              |
| نوبت چاپ: | اول، ۱۳۹۶            |
| شابک:     | ۹۷۸-۶۰۰-۴۶۹-۲۲۰-۵    |
| قیمت:     | ۱۸۰۰۰ تومان          |

آدرس: خ دانشگاه - تقاطع روانمهر - ساختمان سنجش و دانش پ ۱۲۶

\*\*\*کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر محفوظ می باشد.\*\*\*

## چکیده

آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۸۷ در حال حاضر بخشی از حجم کار دادگستری را به خود اختصاص داده است. این آیین‌نامه با اجرای اسناد رسمی یا اسناد در حکم سند رسمی لازم‌الاجرا، همانند آیین‌نامه سابق، امکان اجرای برخی اسناد را بدون مراجعه به دادگستری فراهم نموده است. آیین‌نامه فوق در بسیاری از مقررات، شبیه و نشأت گرفته از آیین‌نامه سابق و قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶ است. تشریفات اجرا و ابلاغ، مقررات مربوط به سند وثیقه و اعتراض به عملیات اجرایی از جمله مقرراتی است که شبیه به آیین‌نامه سابق گردآوری شده است و از حیث مقررات مربوط به مزایده و بازداشت اموال نیز تأثیر زیادی از قانون اجرای احکام مدنی اخذ شده است. رویه ذکر شده در کنار نکات مثبت آن واجد این نکته منفی است که مدونین آیین‌نامه بعد از گذشتن چند سال، بی‌اعتنا به مسائل مبتلابه، در بسیاری از موارد صرفاً به رونویسی از مقررات مارالذکر اقدام نموده و آیین‌نامه علی‌رغم وجود نواقص مثبت، هنوز هم فاقد نوآوری خاص می‌باشد. از مزایای رجوع به مراجع ثبتی به جای دادگستری می‌توان به سرعت بیشتر مراجع ثبتی در رسیدن به حق، بالا رفتن امکان سازش، هزینه کمتر، عدم استناد به ابزار قهری علیه متعهد و عدم شمول مرور زمان نام برد. در مقابل، عدم امکان مطالبه خسارت تأخیر تأدیه در دعاوی مربوط به چک، لزوم مراجعه به دادگاه جهت رسیدگی به موضوع اسرار و تقسیط و همچنین عدم استفاده از ابزار قهری در برخی از موارد که چاره‌ای جز توسل به آن‌ها نمی‌باشد، از جمله نکات منفی مراجعه به مراجع ثبتی به جای دادگستری می‌باشد.

## فهرست مطالب

| عنوان                                     | صفحه |
|-------------------------------------------|------|
| فصل اول                                   | ۱۱   |
| کلیات تحقیق                               | ۱۱   |
| ۱-۱- مقدمه                                | ۱۲   |
| تعاریف                                    | ۱۷   |
| - تعریف سند                               | ۱۷   |
| سند رسمی                                  | ۱۸   |
| تعریف سند رسمی                            | ۱۸   |
| تعریف سند رسمی از نظر قانون ثبت           | ۱۹   |
| «فصل اول - تعاریف»                        | ۱۹   |
| سند عادی                                  | ۲۰   |
| اجرا                                      | ۲۱   |
| تعریف اجرا                                | ۲۱   |
| اجراییه                                   | ۲۲   |
| تعریف اجراییه                             | ۲۲   |
| - انواع اجراییه                           | ۲۴   |
| تعریف عملیات اجرایی                       | ۲۵   |
| فصل دوم                                   | ۲۶   |
| صدور اجراییه ثبتی                         | ۲۶   |
| ۱-۲- تعریف و شرایط صدور صدور اجراییه ثبتی | ۲۷   |
| ۱-۱-۲- تعریف                              | ۲۷   |
| ۲-۱-۲- شرایط صدور صدور اجراییه ثبتی       | ۲۷   |
| ۱-۲-۱-۲- متجز بودن سند                    | ۲۸   |

|                                                                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| منجز بودن سند در رویه قضایی .....                                                                                    | ۳۰ |
| ۳-۱-۲- نحوه صدور اجرائیه نسبت به اسناد رهنی مکرر در دفاتر اسناد رسمی .....                                           | ۳۲ |
| ۳-۱-۲-۴- نحوه صدور اجرائیه در صورت اعراض از رهن .....                                                                | ۳۵ |
| ۲-۲- مراجع ذی صلاح جهت درخواست صدور اجرائیه ثبتی .....                                                               | ۳۷ |
| ۲-۲-۱- صدور اجرائیه توسط اداره ثبت .....                                                                             | ۳۷ |
| ۲-۲-۱-۱- صدور اجرائیه نسبت به قبوض اقساطی .....                                                                      | ۳۷ |
| ۲-۲-۲- صدور اجرائیه چک .....                                                                                         | ۳۸ |
| ۲-۲-۳- صدور اجرائیه نسبت به عوارض شهرداری .....                                                                      | ۳۹ |
| ۲-۲-۴- صدور اجرائیه نسبت به وصول هزینه‌های مشترک آپارتمان‌ها .....                                                   | ۴۱ |
| ۲-۲-۵-۱- اجرائیه مربوط به قانون راجع به اعتبار اسناد عادی و وام‌های پرداختی شرکت‌های تعاونی .....                    | ۴۲ |
| ۲-۲-۲- صدور اجرائیه توسط سازمان دفاتر اسناد رسمی اعم از دفاتر اسناد رسمی و دفاتر ازدواج و طلاق .....                 | ۴۳ |
| ۲-۲-۳- اجرای سند توسط دادگاه .....                                                                                   | ۴۴ |
| ۲-۳- نحوه درخواست صدور اجرائیه .....                                                                                 | ۴۵ |
| ۲-۴- ابلاغ .....                                                                                                     | ۴۹ |
| ۲-۴-۲- تفاوت‌های مقررات مربوط به ابلاغ در آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و قانون آیین دادرسی مدنی ..... | ۵۲ |
| ۲-۵- ترتیب اجرا .....                                                                                                | ۵۵ |
| ۲-۵-۱- بررسی نحوه اجرای مفاد اجرائیه .....                                                                           | ۵۵ |
| ۲-۵-۲- تعهدات ضامن .....                                                                                             | ۶۱ |
| ۲-۵-۳- وجه التزام .....                                                                                              | ۶۴ |
| فصل سوم .....                                                                                                        | ۶۸ |
| بازداشت اموال .....                                                                                                  | ۶۸ |
| ۳-۱- بازداشت اموال منقول .....                                                                                       | ۷۰ |
| ۳-۱-۱- بازداشت سرقفلی .....                                                                                          | ۷۴ |
| ۳-۱-۱-۱- طرفداران عدم امکان توقیف و مزایده .....                                                                     | ۷۵ |
| ۳-۱-۱-۲- طرفداران امکان توقیف و مزایده .....                                                                         | ۷۶ |
| ۳-۱-۱-۳- طرفداران امکان توقیف و عدم امکان مزایده .....                                                               | ۷۷ |

|          |                                                                                                       |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۸۱.....  | ۲-۱-۳- اجراییه‌های متعدد علیه متعهد                                                                   |
| ۸۴.....  | ۳-۱-۳- مستثنیات دین                                                                                   |
| ۸۹.....  | ۲-۳- بازداشت اموال نزد شخص ثالث                                                                       |
| ۸۹.....  | ۱-۲-۳- مبنای بازداشت اموال نزد شخص ثالث                                                               |
| .....    | ۲-۲-۳- مقایسه قانون اجرای احکام مدنی و آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی در خصوص بازداشت اموال نزد ثالث |
| ۹۱.....  | ۳-۳- بازداشت اموال غیر منقول                                                                          |
| ۹۵.....  | ۱-۳-۳- بازداشت منافع مال غیر منقول                                                                    |
| ۹۶.....  | ۲-۳-۳- آثار توقف اموال غیر منقول                                                                      |
| ۹۸.....  | ۴-۳- ارزیابی                                                                                          |
| ۱۰۰..... | ۵-۳- وثیقه                                                                                            |
| ۱۰۳..... | ۱-۵-۳- تعریف اسناد وثیقه                                                                              |
| ۱۰۳..... | ۲-۵-۳- تعریف اسناد ذمه‌ای                                                                             |
| ۱۰۵..... | ۳-۵-۳- تفاوت سند ذمه‌ای و وثیقه‌ای                                                                    |
| ۱۰۵..... | ۴-۵-۳- موارد تبدیل سند وثیقه‌ای به سند ذمه‌ای                                                         |
| ۱۰۶..... | ۳-۴-۵-۳- تلف واقعی مورد وثیقه                                                                         |
| ۱۰۹..... | تلف کلی مورد وثیقه                                                                                    |
| ۱۱۰..... | تلف جزئی مورد وثیقه                                                                                   |
| ۱۱۱..... | ۴-۴-۵-۳- تلف حکمی مورد وثیقه                                                                          |
| ۱۱۳..... | ۵-۴-۵-۳- تملک مورد وثیقه توسط قوای عمومی                                                              |
| ۱۱۶..... | ۵-۵-۳- پرداخت بدهی سند مقدم از سوی بستانکار                                                           |
| ۱۱۸..... | ۲-۵-۵-۳- پرداخت بدهی سند مقدم بعد از صدور اجراییه                                                     |
| ۱۲۰..... | فصل چهارم                                                                                             |
| ۱۲۰..... | مزایده                                                                                                |
| ۱۲۱..... | ۱-۴- تعریف مزایده                                                                                     |
| ۱۲۱..... | ۱-۱-۴- تعریف لغوی                                                                                     |
| ۱۲۲..... | ۲-۱-۴- تعریف حقوقی                                                                                    |
| ۱۲۲..... | ۳-۱-۴- تفاوت مزایده و مناقصه                                                                          |
| ۱۲۳..... | ۲-۴- تشریفات مزایده                                                                                   |

|     |                                                          |
|-----|----------------------------------------------------------|
| ۱۲۳ | ۴-۲-۱- آگهی مزایده                                       |
| ۱۲۷ | ۴-۲-۲- بررسی و تحلیل ماده ۱۲۶ آیین نامه اجرا             |
| ۱۳۱ | ۴-۲-۳- موارد ساقط بودن مزایده از درجه اعتبار             |
| ۱۳۲ | ۴-۲-۴- ختم مزایده                                        |
| ۱۳۳ | ۴-۳- شکایت از عملیات اجرایی                              |
| ۱۳۵ | ۴-۳-۱- دستور اجرا                                        |
| ۱۳۸ | ۴-۳-۲- عملیات اجرایی                                     |
| ۱۴۱ | ۴-۳-۳- تفکک بین عملیات اجرایی و دستور اجرا در رویه قضایی |
| ۱۵۴ | ۴-۳-۴- متیسه کلی مراجعه به اجرای ثبت و اجرای حکم دادگاه  |
| ۱۵۹ | بالا تر رفتن اعلان سازش                                  |
| ۱۶۰ | عدم استفاده از ابزار پهری نامه متعهد                     |
| ۱۶۴ | عدم شمول مرور زمان                                       |
| ۱۶۵ | عدم امکان استفاده از ابزارهای فوری                       |
| ۱۶۶ | عدم امکان مطالبه خسارت تأخیر تألیف                       |
| ۱۶۶ | لزوم رجوع به دادگاه جهت تقسیط پرداخت                     |
| ۱۶۹ | فصل پنجم                                                 |
| ۱۶۹ | نتیجه گیری و پیشنهادات                                   |
| ۱۷۵ | فهرست منابع و مآخذ                                       |