

حقوق ثبت

شرح قانون و آئین نامه‌ها

اجرای اسناد رسمی

تألیف: ایرج نجفی

مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان آذربایجان غربی

نجفی، ایرج
اجرای اسناد رسمی / نویسنده ایرج نجفی - تهران: نگاه
بیتنه: تدریس، ۱۳۸۳.
۱۶۸ ص.

ISBN: 964-95624-8-6

فهرست نویسی بر اساس اطلاعات فیپا.
کتابنامه به صورت زیر نویس.
۱. ایران - انتشارات دولتی. ۲. انتشارات دولتی الف. عنوان.
Z۳۳۶۷/۳: الف ۳
۰۱۵/۵۵۰۵۳
م ۸۳-۳۹۸۱۱
کتابخانه ملی ایران

انتشارات نگاه بیتنه

با همکاری انتشارات تدریس

تهران - خیابان انقلاب - خ ۱۲ فروردین - نیش وحید نظری - پلاک ۳۸ - طبقه دوم جنوبی
تلفن: ۶۴۱۴۲۵۵ - تلفکس: ۶۴۹۲۹۳۳

اجرای اسناد رسمی

مؤلف	●	●	ایرج نجفی
ناشر	●	●	نگاه بیتنه
حروفچینی و صفحه‌آرایی	●	●	مؤسسه نگاه بیتنه
چاپ	●	●	رهنما
نوبت چاپ	●	●	اول: زمستان ۱۳۸۳
صحافی	●	●	مشیر
تیراژ	●	●	۱۰۰۰ نسخه
شابک:	●	●	۹۶۴-۹۵۶۲۴-۸-۶
	●	●	ISBN: 964-95624-8-6
قیمت	●	●	۱۴۰۰۰ ریال
مرکز پخش	●	●	مؤسسه انتشاراتی نگاه بیتنه

کلیه حقوق این اثر برای ناشر محفوظ است.

فهرست مطالب

مقدمه‌ی مؤلف	۱۱
فصل اول - اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا	۱۵
سرآغاز:	۱۷
مبحث اول - تعریف سند و انواع آن	۱۸
عناصر تشکیل دهنده‌ی سند رسمی	۱۸
الف) محل تنظیم سند رسمی	۱۸
۱. صورتجلسه‌ی احراز تصرف	۱۹
۲. اظهارنامه‌ی ثبتی	۱۹
۳. صورتجلسه‌ی تحدید حدود	۲۰
۴. صورتجلسه تفکیکی	۲۱
۵. سند گواهی امضا	۲۲
ب) مأموران رسمی و حدود صلاحیت آنها	۲۲
۱. صلاحیت ذاتی	۲۳
۲. صلاحیت نسبی	۲۳
ج. رعایت مقررات مربوط به تنظیم سند رسمی	۲۴
۱ - ممکن است در تنظیم سند اصول مربوط به قوانین موضوعه یا اخلاق	
حسنه	۲۴

مبحث دوم - آثار ثبت اسناد رسمی ۲۶

۱. قابلیت اجرایی سند رسمی ۲۶

۲. اعتبار سند رسمی ۲۶

فصل دوم - صدور اجراییه ۲۹

۱. صدور اجراییه در مورد مهریه و تعهدات ضمن عقد ازدواج یا

طلاق ۳۱

۲. صدور اجراییه نسبت به قبوض اقساطی ۳۳

۳. صدور اجراییه نسبت به چک ۳۵

۴. صدور اجراییه نسبت به سند ضمانت ۳۷

نکته ۳۷

۵. صدور اجراییه نسبت به عوارض شهرداری ۳۹

۶. صدور اجراییه نسبت به وصول هزینه‌های مشترک آپارتمان‌ها ۳۹

۷. صدور اجراییه نسبت به برگ‌های وثیقه‌ای ائبارهای عمومی ۳۹

۸. صدور اجراییه نسبت به فوت متعهد یا متعهدنه ۴۰

فصل سوم - ابلاغ ۴۳

الف) اقامه‌تگاه ۴۶

ب) اشخاص حقوقی ۴۶

ج) موارد نقص در ابلاغ ۴۷

د) ابلاغ واقعی و ابلاغ قانونی ۴۷

هـ) ابلاغ به شرکت‌ها ۴۸

فصل چهارم - بازداشت اموال بدهکار ۴۹

مبحث اول - بازداشت اموال غیر منقول ۵۱

۱. نحوه‌ی بازداشت ملک ثبت نشده ۵۲

۵۳	۲. انتقال ملک بازداشت شده از سوی مالک
۵۴	۳. ادعای اشخاص ثالث نسبت به ملک بازداشت شده
۵۴	۴. توقف عملیات مزایده به دلیل اظهار حق ثالث
۵۷	مبحث دوم - بازداشت اموال منقول
۵۹	مبحث سوم - بازداشت حقوق و مزایای دریافتی مدیون
۵۹	مبحث چهارم - بازداشت منافع اموال مورد بازداشت (سرقفلی)
۶۱	مبحث پنجم - مستثنیات دین
۶۴	مبحث ششم - بازداشت اموال مدیون نزد شخص ثالث
۶۶	مبحث هفتم - بازداشت معادل دین از اموال بدهکار
۶۷	فصل پنجم - اسناد ذمه‌ای
۶۹	۱. صدور اجراییه نسبت به اسناد ذمه‌ای
۷۰	۲. عملیات اجرایی نسبت به اسناد ذمه‌ای
۷۵	فصل ششم - اسناد وثیقه‌ای
۷۷	نگرشی به «معاملات با حق استرداد»
۷۸	بررسی ماده‌ی ۳۴ قانون ثبت و مقایسه‌ی آن با بعضی از مواد قانون مدنی
۷۸	بررسی اجمالی ماده ۳۴ قانون ثبت
	بررسی ماده‌ی ۷۸۱ قانون مدنی و ارتباط آن با ماده‌ی ۳۴ قانون
۸۰	ثبت
۸۵	مقایسه‌ی ماده‌ی ۳۴ ق.ث با مواد ۷۷۷ و ۷۷۹ ق.م
۸۵	اعراض از رهن و نحوه‌ی ادامه‌ی عملیات اجرایی آن
۸۷	ماهیت حقوقی رابطه‌ی رهن با مالکیت رهنه
۸۸	تخلیه‌ی مورد رهن

فصل هفتم - خسارت تأخیر تأدیه ۹۳

- خسارت تأخیر تأدیه در قوانین و مقررات ثبتی ۹۵
۱. خسارت تأخیر تأدیه در اسناد رهنی و قراردادهای تنظیمی بین اشخاص و بانک‌ها ۹۵
۲. خسارت تأخیر تأدیه در اجرائیه‌های مربوط به چک ۹۸
۳. خسارت تأخیر تأدیه در قراردادهای داخلی بانک‌ها ۹۹

فصل هشتم - معامله‌ی املاک مورد رهن ۱۰۱

- انجام معامله نسبت به املاک مورد رهن و تنظیم اسناد وکالت نسبت به آنها در دفاتر اسناد رسمی ۱۰۳
- مبحث اول - بررسی ماده‌ی ۷۹۳ قانون مدنی ۱۰۳
- مبحث دوم - شرط عدم انتقال رهنه در اسناد رسمی رهن ۱۰۷
- مبحث سوم - وکالت‌های تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی ۱۰۸
- نسبت به املاکی که در رهن قرار دارند ۱۰۸
۱. وکالتنامه‌های متضمن انتقال ملک بدون حفظ حقوق مرتهن ۱۰۸
۲. وکالتنامه‌های متضمن انتقال ملک با حفظ حقوق مرتهن ۱۱۰
۳. وکالتنامه‌هایی که متضمن معامله و نقل و انتقال نیست (وکالت عادی یا ساده) ۱۱۰

فصل نهم - رهن مکرر ۱۱۳

- بررسی ماده‌ی ۳۴ مکرر قانون ثبت و آیین‌نامه‌ی اجرایی آن ۱۱۵
- بخش اول ۱۱۶
- بخش دوم ۱۱۷
- نکاتی درباره‌ی بازداشت مال مورد رهن ۱۱۷
- الف) حق تقدم بازداشت‌کنندگانِ مازاد مورد رهن ۱۱۷
- ب) نصاب و میزان محاسبه‌ی مازاد مورد بازداشت ۱۱۸

ج) نحوه‌ی بازداشت مازاد ملک مورد رهن به وسیله‌ی اداره‌ی ثبت ... ۱۱۸	
بررسی موادی از آیین‌نامه‌ی اجرای مفاد اسناد رسمی مربوط به اجرای ماده‌ی ۳۴ مکرر	۱۱۹
۱. ماده‌ی ۱۳۲ آیین‌نامه‌ی اجرای مفاد اسناد رسمی	۱۲۰
۲. ماده‌ی ۱۹۲ آیین‌نامه‌ی اجرا	۱۲۲
۳. ماده‌ی ۱۹۶ آیین‌نامه‌ی اجرا	۱۲۴
۴. ماده‌ی ۱۹۷ آیین‌نامه‌ی اجرا	۱۲۶
۵. ماده‌ی ۱۱۸ آیین‌نامه‌ی اجرا	۱۲۶

فصل دهم - رعایت و حفظ حقوق بستانکار سند مقدم تا پایان مدت	۱۳۱
---	-----

فصل یازدهم - اعطای مهلت پرداخت به بدهکار و چگونگی اجرای مقررات مواد ۳۴ و ۳۴ مکرر قانون ثبت	۱۳۷
مبحث اول - رعایت مهلت اعطایی در ماده‌ی ۳۴	۱۳۹
الف) اموال غیر منقول	۱۳۹
ب) اموال منقول	۱۴۰
مبحث دوم - رعایت مهلت در ماده‌ی ۳۴ مکرر	۱۴۰

فصل دوازدهم - فوت بدهکار اسناد وثیقه‌ای موضوع مواد ۳۴ و ۳۴ مکرر قانون ثبت	۱۴۲
۱. فوت بدهکار (متعهد) قبل از صدور اجراییه	۱۴۵
۲. فوت بدهکار بعد از صدور اجراییه	۱۴۶
۳. فوت بدهکار قبل از ابلاغ اجراییه	۱۴۶
۴. فوت بدهکار بعد از ابلاغ اجراییه	۱۴۷
۵. انتقال قهری حق استرداد به وراثت بدهکار	۱۴۸

فصل سیزدهم - فوت متعهدله (ستانکار) ۱۴۹

۱. عدم پرداخت وجه از طرف وراث ۱۵۱

۲. پرداخت وجه از طرف بعضی از وراث قبل از صدور اجراییه ۱۵۲

۳. پرداخت وجه از طرف یکی از وراث در خلال عملیات اجرایی ۱۵۳

۴. اختلاف بین وراث و ادامه‌ی عملیات اجرایی ۱۵۴

۵. فوت مدیون بعد از عملیات حراج و مزایده ۱۵۴

فصل چهاردهم - ختم عملیات اجرایی ۱۵۵

فصل پانزدهم - شکایت از دستور اجرای اسناد رسمی و اعتراض به عملیات اجرایی ۱۵۹

بخش اول: شکایت از دستور اجرای مفاد اسناد رسمی ۱۶۱

بخش دوم: اعتراض به عملیات اجرایی ۱۶۳

بخش سوم: رسیدگی هیئت نظارت و نحوه‌ی اعتراض به آن ۱۶۴

بخش چهارم: دستور تجدید عملیات اجرایی به وسیله‌ی رئیس ثبت ۱۶۵

بخش پنجم: شکایت از رأی شورای عالی ثبت ۱۶۷

به نام خداوند جان و خرد

مقدمه‌ی مؤلف

قوانین و مقررات ثبتی در میان مباحث مختلف حقوقی، پیچیدگی و دشواری خاصی دارد و این خصوصیت به لحاظ تخصصی و تجربی بودن آن است. هر چند در دانشکده‌های حقوق، قوانین و مقررات ثبتی زیر عنوان واحد درسی ارائه می‌شود، به دلیل اختیاری بودن گزینش و انتخاب آن از یک طرف و بیگانه بودن عموم افراد جامعه و به خصوص دانشجویان با مباحث مذکور از طرف دیگر، مجبور مانده است. اما تجربه نشان داده که حتی آن عده از افراد که موفق به مطالعه و گذراندن حقوق ثبت نیز می‌شوند، در عمل توانایی لازم برای به کار بردن آن را ندارند. زیرا اگر مباحث نظری دروس در عمل به کار گرفته نشود، به تنهایی دانش ثبتی را فراهم نمی‌نماید. بررسی آمارها نشانگر این است که امروز حجم وسیعی از پرونده‌های مراجع قضایی را اختلافات ملکی و ثبتی تشکیل می‌دهد، بنابراین به نظر می‌رسد که دانشکده‌های حقوق و مراکز کارآموزی، برای پرورش قضات و همکاران جوان باید بیش از پیش اهتمام ورزند تا جوانانی که وارد خدمت در سازمان ثبت اسناد و املاک می‌شوند، از حیث فراگیری دانش علوم ثبتی و کسب تجارب عملی آن در مرتبه‌ی بالاتری قرار گیرند. همچنین کسانی که به حرفه‌ی وکالت، سردفتری و یا مشاوره‌ی حقوقی روی می‌آورند نیز از این امر مستثنی نیستند.

برای آشنایی خوانندگان عزیز و به خصوص علاقه‌مندان به مباحث حقوقی در

زمینه‌ی مسائل ثبتی، توضیح این نکته لازم است که در کل، وظیفه‌ی اداره‌ی ثبت اسناد و املاک به چهار دسته قابل تقسیم است:

۱- امور مربوط به املاک

۲- امور مربوط به اسناد

۳- اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا

۴- امور مربوط به ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی

از بین این مباحث، امور مربوط به املاک و ثبت شرکت‌ها به نسبت امور مربوط به اسناد و اجرای مفاد اسناد رسمی بیشتر مورد توجه واقع شده و درباره‌ی آنها کم و بیش جزوه یا کتاب نوشته شده است. اما به جرئت می‌توان گفت در هر دو زمینه کار تحقیقی عمیق صورت نپذیرفته و زمینه‌ی کار، هم از حیث نظری و هم از جهت عملی وجود دارد، لیکن تعداد اندکی از استادان و حقوقدانان به این مباحث وارد شده‌اند.

نکته‌ی جالب توجه این است که حتی همکاران شاغل در ادارات ثبت که بنا به مقتضیات شغلی تجربه کسب کرده و آشنایی به مسائل ثبتی دارند نیز از یکدیگر منفک می‌باشند؛ یعنی کارکنانی که در رشته‌ی املاک اشتغال دارند تقریباً با مسائل مربوط به اجرای مفاد اسناد رسمی و یا ثبت شرکت‌ها آشنایی چندانی ندارند و همین طور افرادی که خدمت خود را صرفاً در قسمت اجرا گذرانده‌اند از مسائل مربوط به املاک اطلاعات کافی و وافی ندارند، مگر کسانی که در زمینه‌های مختلف مذکور تحصیلات و مطالعاتی دارند و یا اینکه عملاً در رشته‌های مختلف ثبتی سابقه‌ی کار و تجربه‌ی کافی به دست آورده‌اند.

در گذشته، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در یک حرکت خردمندانه قراردادهایی با دانشکده‌های حقوق منعقد می‌کرد که تعدادی از کارکنان جوان سازمان در طی دوره‌های چهار ساله با مسائل حقوقی و ثبتی آشنا می‌شدند و از آنجا که تحصیل آنان با خدمت در قسمت‌های مختلف سازمان همزمان بود، در نتیجه استنباط مباحث حقوقی بسیار راحت بود و کلاس درس هم از نظر بحث‌های حقوقی از پویایی بیشتری برخوردار بود.

این مجموعه که نتیجه‌ی همان اندوخته‌های تحصیلی است و از پشتوانه‌ی سی سال تجربه در امور مختلف ثبتی، مطالعه‌ی آثار حقوقی بزرگان و کسب فیض از محضر پیشکسوتان محترم سازمان برخوردار است؛ اندک بضاعتی است که به همه‌ی عزیزان، به خصوص جوانان دلسوز و پرتلاش اعم از همکاران ثبتی و وکلای جوان و مشاوران حقوقی و قضات محترم، تقدیم می‌گردد. در این مجموعه تلاش شده است هر یک از مواد قانونی مربوط به اجرای مفاد اسناد رسمی با آیین‌نامه و بخشنامه و دستورالعمل‌های مربوط به آن در یک فصل و یا مبحث مستقل گردآوری شود و مورد بحث و بررسی قرار گیرد.

مباحث مختلف کتاب، هم به صورت تشریحی همراه با توضیحات حقوقی و هم به صورت کاربردی برای استفاده‌ی همکاران جوان، تدارک یافته است. امید آنکه مقبول طبع صاحب‌نظران قرار گیرد.

ناگفته نماند که بعضی از فصول کتاب قبلاً در مجلات و نشریات خاص چاپ و منتشر شده، که در ذیل همان فصل توضیح لازم داده شده است.

در خاتمه یادآوری می‌کنم که این مجموعه خالی از اشکال و نقص نیست و مسلماً ایرادهایی چه از نظر شکلی و چه از نظر محتوایی بر آن وارد است. از استادان معظم و حقوقدانان بزرگوار و پیشکسوتان محترم، ضمن طلب پوزش، استدعای اغماض و تذکر و ارشاد دارم.

با احترام - ایرج نجفی

ارومیه - مهر ماه ۱۳۸۲