

# حقوق اسناد لازم الاجرا

دکتر سید حسن میر حسینی



## فهرست مطالب

مقدمه .....	۱۵
<b>فصل اول: کلیات .....</b>	<b>۲۱</b>
۱-۱- مفاهیم .....	۲۲
۱-۱-۱- سند لازم الاجرا .....	۲۲
۱-۱-۱-۱- سند .....	۲۲
۱-۱-۱-۲- لازم اجرا .....	۲۳
۱-۱-۲- اسناد ذمه و وثیقه .....	۲۴
۱-۱-۳- مازاد احتمالی .....	۲۷
۱-۱-۴- اعراض از رهن .....	۲۸
۱-۱-۵- رهن مکرر .....	۲۹
۱-۱-۶- حق استرداد .....	۳۰
۱-۱-۷- سند انتقال اجرایی .....	۳۱
۱-۱-۸- دستور اجرا و صدور اجرائیه .....	۳۲
۱-۱-۹- اجرای ارادی و قهری .....	۳۳
۱-۱-۱۰- مواعد .....	۳۴
۱-۲- مصادیق اسناد لازم الاجرا .....	۳۵
۱-۳- ارکان سند لازم الاجراء .....	۳۶
۱-۴- جایگاه اسناد لازم الاجرا در نظام های حقوقی جهان و ایران .....	۳۸
۱-۴-۱- جهان .....	۳۸
۱-۴-۲- ایران .....	۳۹

## ۶ □ حقوق اسناد لازم‌الاجرا

- ۱-۵- ویژگی‌های نظام اجرای ثبتی ..... ۴۱
- ۱-۶- اصول حاکم بر اجرای اسناد لازم‌الاجرا ..... ۴۳
- ۱-۷- مراجعه به نظام اجرا ثبتی یا نظام اجرا عمومی ..... ۴۵
- ۱-۸- مزایای احقاق حق در قالب نظام اجرای ثبتی ..... ۵۰
- ۱-۹- تشکیلات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ..... ۵۲
- ۱-۱۰- سابقه ..... ۵۵
- فصل دوم: صدور اجرائیه ..... ۶۷**
- ۲-۱- درخواست صدور اجرائیه ..... ۶۸
- ۲-۱-۱- تقاضانامه ..... ۶۹
- ۲-۱-۲- ضمائم تقاضانامه ..... ۷۰
- ۲-۲- مرجع درخواست و صدور اجرائیه ..... ۷۳
- ۲-۳- شرایط صدور اجرائیه ..... ۸۱
- ۲-۳-۱- شرایط قانونی صدور اجرائیه ..... ۸۲
- ۲-۳-۲- احراز هویت و صلاحیت متقاضی ..... ۸۵
- ۲-۳-۲-۱- احراز هویت ..... ۸۵
- ۲-۳-۲-۲- احراز صلاحیت ..... ۸۸
- ۲-۴- نحوه صدور اجرائیه ..... ۸۹
- ۲-۵- تشکیل پرونده اجرایی ..... ۹۳
- ۲-۶- نکاتی راجع به صدور اجرائیه ..... ۹۴
- فصل سوم: ابلاغ ..... ۱۱۱**
- ۳-۱- مفاهیم ..... ۱۱۲
- ۳-۲- اهداف ..... ۱۱۳
- ۳-۳- ابلاغ الکترونیکی ..... ۱۱۴
- ۳-۳-۱- سابقه ابلاغ الکترونیکی ..... ۱۱۴
- ۳-۳-۲- ابلاغ الکترونیکی (ابلاغ واقعی یا قانونی) ..... ۱۱۷

## فهرست مطالب □ ۷

۱۱۸.....	۳-۳-۳-۳- ابلاغ به اشخاص .....
۱۱۹.....	۳-۳-۳-۱- ابلاغ در محل کار .....
۱۲۰.....	۳-۳-۳-۲- ابلاغ در محل زندان .....
۱۲۰.....	۳-۳-۳-۳- ابلاغ در خارج از محل اقامت .....
۱۲۱.....	۳-۳-۳-۴- ابلاغ به اشخاص مجهول المكان .....
۱۲۱.....	۳-۳-۳-۵- ابلاغ به ورثه متوفی .....
۱۲۱.....	۳-۳-۳-۶- ابلاغ به ولی یا قیم .....
۱۲۲.....	۳-۳-۳-۷- ابلاغ به افراد مقیم در خارج از کشور .....
۱۲۲.....	۳-۳-۳-۸- ابلاغ به اشخاص ورشکسته .....
۱۲۲.....	۳-۳-۴- ذخیره کیفیت و جزئیات ابلاغ .....
۱۲۲.....	۳-۳-۵- عدم امکان ابلاغ الکترونیکی .....
۱۲۳.....	۳-۳-۶- تغییر اطلاعات ثبت شده در سامانه .....
۱۲۳.....	۳-۳-۷- اظهار بی اطلاعی مخاطب .....
۱۲۳.....	۳-۴- ابلاغ در چارچوب قانون آیین دادرسی مدنی .....
۱۲۴.....	۳-۴-۱- اشخاص حقیقی .....
۱۲۵.....	۳-۴-۲- ابلاغ به اشخاص حقوقی .....
۱۲۶.....	۳-۴-۳- ابلاغ به افراد مقیم در خارج از کشور .....
۱۲۸.....	۳-۵- موارد رد مأمور ابلاغ .....
۱۲۸.....	۳-۶- اعتراض به ابلاغ و مرجع رسیدگی به آن .....
۱۲۹.....	۳-۷- نکاتی راجع به ابلاغ .....
۱۳۳.....	<b>فصل چهارم: ترتیب اجرا</b> .....
۱۳۵.....	۴-۱- حقوق و تکالیف متعهد .....
۱۳۵.....	۴-۱-۱- موضوع اجرائیه پرداخت دین است .....
۱۳۶.....	۴-۱-۱-۱- معرفی مال طلق .....
۱۳۹.....	۴-۱-۱-۲- معرفی مال دارای سابقه بازداشت .....
۱۴۲.....	۴-۱-۱-۳- معرفی مال از طریق شخص ثالث .....

## ۸ □ حقوق اسناد لازم الاجرا

- ۴-۱-۱-۴- تعهد پرداخت بدهی از طریق ضامن ..... ۱۴۶
- ۴-۱-۱-۵- سازش با متعهدله ..... ۱۴۹
- ۴-۱-۱-۶- پرداخت دین ضمن عملیات اجرایی ..... ۱۵۱
- ۴-۱-۱-۷- احتساب پرداختی‌های متعهد و مبلغ ابراء شده ..... ۱۵۴
- ۴-۱-۲- موضوع اجرائیه تسلیم عین منقول است ..... ۱۵۵
- ۴-۱-۳- موضوع اجرائیه تسلیم مال غیر منقول ثبت شده است ..... ۱۵۸
- ۴-۱-۴- موضوع اجرائیه انجام تعهد است ..... ۱۶۱
- ۴-۱-۵- پرداخت حق الوکاله وکیل ..... ۱۶۷
- ۴-۱-۶- پرداخت هزینه‌های اجرایی ..... ۱۶۷
- ۴-۱-۷- تهیه صورت جامع دارایی ..... ۱۶۸
- ۴-۱-۸- اعسار ..... ۱۷۰
- ۴-۲- حقوق متعهدله ..... ۱۷۲
- ۴-۲-۱- معرفی مال ..... ۱۷۲
- ۴-۲-۲- تأمین اموال متعهد ..... ۱۷۴
- ۴-۲-۳- تبدیل مال ..... ۱۷۷
- ۴-۳- وظایف متولیان اجرا ..... ۱۸۰
- ۴-۴- نیابت اجرایی ..... ۱۸۴
- ۴-۵- معامله به انگیزه فرار از دین ..... ۱۸۶
- ۴-۶- نکاتی راجع به ترتیب اجرا ..... ۱۸۹
- فصل پنجم: بازداشت اموال منقول ..... ۱۹۵**
- ۵-۱- صورت‌برداری اموال ..... ۱۹۹
- ۵-۲- حفاظت از اموال ..... ۲۰۳
- ۵-۲-۱- تعیین حافظ ..... ۲۰۳
- ۵-۲-۲- حق الحفاظه ..... ۲۰۷
- ۵-۲-۳- تغییر حافظ ..... ۲۰۸
- ۵-۳- ارزیابی اموال ..... ۲۰۹

## فهرست مطالب □ ۹

۲۱۰.....	۵-۴- بازداشت اموال.....
۲۱۰.....	۵-۴-۱- بازداشت سرقتی و منافع.....
۲۱۰.....	۵-۴-۱-۱- بازداشت سرقتی.....
۲۱۶.....	۵-۴-۱-۲- بازداشت منافع.....
۲۱۶.....	۵-۴-۲- بازداشت طلب با وثیقه مدیون.....
۲۱۸.....	۵-۴-۳- بازداشت اموال ورثه.....
۲۲۰.....	۵-۴-۴- بازداشت اموال شهرداری‌ها و.....
۲۲۳.....	۵-۴-۵- بازداشت اموال وزارتخانه‌ها.....
۲۲۶.....	۵-۴-۶- بازداشت اموال منقولی که در تصرف غیر است.....
۲۲۸.....	۵-۴-۷- توقیف اثاث البیت در محل سکونت.....
۲۳۲.....	۵-۴-۸- توقیف اموال موجود در محل کار متعهد.....
۲۳۳.....	۵-۴-۹- توقیف اموال در خارج از محل سکونت یا محل کار متعهد.....
۲۳۳.....	۵-۴-۱۰- توقیف اموال مشاع.....
۲۳۷.....	۵-۴-۱۱- بازداشت مازاد احتمالی.....
۲۳۷.....	۵-۴-۱۲- بازداشت سهام شرکت‌ها.....
۲۳۹.....	۵-۴-۱۲-۱- سهم بی‌نام.....
۲۳۹.....	۵-۴-۱۲-۲- سهم با نام.....
۲۴۰.....	۵-۴-۱۲-۳- سهم ممتاز.....
۲۴۰.....	۵-۴-۱۲-۴- گواهینامه موقت سهام.....
۲۴۰.....	۵-۴-۱۲-۵- سهام بورسی.....
۲۴۱.....	۵-۴-۱۲-۶- سهم الشرکه.....
۲۴۱.....	۵-۴-۱۲-۶-۱- شرکت تضامنی.....
۲۴۲.....	۵-۴-۱۲-۶-۲- شرکت با مسئولیت محدود.....
۲۴۲.....	۵-۴-۱۲-۶-۳- شرکت مختلط غیر سهامی.....
۲۴۲.....	۵-۴-۱۲-۶-۴- شرکت مختلط سهامی.....
۲۴۳.....	۵-۴-۱۲-۶-۵- شرکت نسبی.....
۲۴۴.....	۵-۴-۱۲-۶-۶- سهام عدالت.....

## ۱۰ □ حقوق اسناد لازم‌الاجرا

- ۲۴۴.....۱۳-۴-۵ بازداشت دارائی‌های معنوی
- ۲۴۵.....۱-۱۳-۴-۵ اختراع
- ۲۴۶.....۲-۱۳-۴-۵ علامت تجاری
- ۲۴۷.....۳-۱۳-۴-۵ طرح صنعتی
- ۲۴۸.....۴-۱۳-۴-۵ آثار ادبی و هنری
- ۲۴۹.....۵-۵ ممنوع خروج کردن مدیون
- ۲۵۴.....۶-۵ مستثنیات دین
- ۲۶۷.....۷-۵ ملاک حق تقدم بستانکاران در صورت صدور اجرائیه علیه مدیون
- ۲۷۰.....۸-۵ حق شکایت اشخاص ثالث و طرفین پرونده اجرایی

### فصل ششم: بازداشت اموال نزد اشخاص ثالث ..... ۲۷۳

- ۲۷۴.....۱-۶ نظام‌های اجرایی و توقیف اموال نزد شخص ثالث
- ۲۷۷.....۲-۶ بازداشت اموال نزد اشخاص ثالث با توجه به آیین‌نامه اجرا
- ۲۸۰.....۳-۶ انکار وجود مال و آثار آن
- ۲۸۴.....۴-۶ امتناع شخص ثالث از تأدیه طلب یا مال و ضمانت اجرای آن
- ۲۸۷.....۵-۶ بازداشت حقوق کارکنان
- ۲۹۵.....۶-۶ بازداشت حقوق بازنشستگی یا وظیفه
- ۲۹۷.....۷-۶ بازداشت موجودی حساب و سپرده بانکی
- ۳۰۱.....۸-۶ توقیف توأم حقوق و سایر اموال متعهد

### فصل هفتم: بازداشت اموال غیر منقول ..... ۳۰۳

- ۳۰۴.....۱-۷ توقیف مال غیر منقول ثبت شده
- ۳۱۲.....۲-۷ توقیف مال غیر منقول در جریان ثبت
- ۳۱۷.....۳-۷ توقیف املاک مجهول المالك
- ۳۲۳.....۴-۷ بازداشت منافع و محصول مال غیر منقول
- ۳۲۶.....۵-۷ صورت برداری از اموال غیر منقول
- ۳۲۸.....۶-۷ تحویل مال غیر منقول بازداشت شده به مدیون

## فهرست مطالب □ ۱۱

۳۳۰.....	۷-۷- نقل و انتقال اموال توقیف شده .....
۳۳۴.....	۷-۸- اظهار حق شخص ثالث نسبت به اموال توقیف شده .....
۳۴۱.....	<b>فصل هشتم: ارزیابی</b> .....
۳۴۲.....	۸-۱- ضرورت ارزیابی .....
۳۴۶.....	۸-۲- ملاک تعیین هزینه کارشناسی و پرداخت آن .....
۳۴۸.....	۸-۳- مدت زمان لازم برای اعلام نظر کارشناس .....
۳۴۹.....	۸-۴- اعتراض طرفین به نظریه کارشناس .....
۳۵۲.....	۸-۵- مدت اعتبار ارزیابی .....
۳۵۶.....	۸-۶- تبدیل مال .....
۳۵۷.....	<b>فصل نهم: در وثیقه</b> .....
۳۵۸.....	۹-۱- مورد وثیقه .....
۳۵۸.....	۹-۲- رهن مکرر .....
۳۶۷.....	۹-۳- واگذاری حق استرداد .....
۳۷۰.....	۹-۴- پرداخت بدهی سند مقدم توسط بستانکار معامله مؤخر .....
۳۷۴.....	۹-۵- اعراض از رهن .....
۳۸۳.....	۹-۶- بازداشت مازاد مال مورد وثیقه .....
۳۸۸.....	۹-۷- تشخیص غیرقابل تجزیه بودن مال .....
۳۹۰.....	۹-۸- انتقال قهری حق استرداد .....
۳۹۲.....	۹-۹- تلف مال مورد وثیقه .....
۳۹۸.....	۹-۱۰- فوت بدهکار .....
۴۰۲.....	۹-۱۱- اجاره منافع مورد وثیقه به وثیقه گیرنده .....
۴۰۳.....	۹-۱۲- مانده طلب .....
۴۰۷.....	<b>فصل دهم: مزایده</b> .....
۴۱۰.....	۱۰-۱- آگهی مزایده .....

## ۱۲ □ حقوق اسناد لازم الاجرا

- ۴۱۰..... ۱۰-۱-۱- مندرجات آگهی
- ۴۱۵..... ۱۰-۱-۲- موارد تجدید آگهی مزایده
- ۴۱۹..... ۱۰-۲- جلسه مزایده
- ۴۲۲..... ۱۰-۳- اشخاص محروم از شرکت در مزایده به عنوان مشتری
- ۴۲۳..... ۱۰-۴- پرداخت ۱۰ درصد از مبلغ پایه کارشناسی
- ۴۲۵..... ۱۰-۵- چگونگی فروش مال مورد مزایده
- ۴۲۹..... ۱۰-۶- تحویل مال
- ۴۳۰..... ۱۰-۷- موارد توقف عملیات مزایده
- ۴۳۱..... ۱۰-۸- بی اعتباری فروش
- ۴۳۴..... ۱۰-۹- وثایق متعدد و فک رهن برخی از آنها توسط بستانکار
- ۴۳۸..... ۱۰-۱۰- نحوه‌ی مزایده رقبات متعدد
- ۴۴۱..... ۱۰-۱۱- پرداخت بدهی توسط بستانکار
- ۴۴۴..... ۱۰-۱۲- تودیع بدهی از سوی بدهکار
- ۴۵۰..... ۱۰-۱۳- سند انتقال اجرایی

### فصل یازدهم: تخلیه و ختم عملیات اجرایی

- ۴۵۳..... ۱۱-۱- تخلیه
- ۴۵۴..... ۱۱-۱- تخلیه
- ۴۶۲..... ۱۱-۲- موارد توقیف عملیات اجرایی
- ۴۶۴..... ۱۱-۳- تجدید و اعاده عملیات اجرایی
- ۴۶۷..... ۱۱-۴- ختم عملیات اجرایی

### فصل دوازدهم: هزینه‌های اجرایی

- ۴۷۱..... ۱۲-۱- مصادیق هزینه‌های اجرایی
- ۴۷۲..... ۱۲-۱- مصادیق هزینه‌های اجرایی
- ۴۷۴..... ۱۲-۲- پرداخت حق الاجرا
- ۴۷۵..... ۱۲-۲-۱- نحوه وصول
- ۴۷۵..... ۱۲-۲-۲- معافیت‌ها یا تخفیفات
- ۴۸۴..... ۱۲-۳- حق مزایده

## فهرست مطالب □ ۱۳

### فصل سیزدهم: شکایت از عملیات اجرایی و طرز رسیدگی به شکایات ..... ۴۸۷

- ۴۸۸..... ۱۳-۱- سابقه
- ۴۹۱..... ۱۳-۲- مراجع و طرز رسیدگی شکایات از صدور اجرائیه و عملیات اجرایی
- ۴۹۱..... ۱۳-۲-۱- مرجع و طرز رسیدگی شکایت از صدور اجرائیه
- ۴۹۸..... ۱۳-۲-۲- مرجع و طرز رسیدگی به اعتراض نسبت به عملیات اجرایی
- ۴۹۸..... ۱۳-۲-۲-۱- رئیس ثبت
- ۵۰۷..... ۱۳-۲-۲-۲- هیأت نظارت
- ۵۱۲..... ۱۳-۲-۲-۳- شورای عالی ثبت

### فصل چهاردهم: فرآیند عملیات اجرایی اسناد و اوراق در حکم اسناد لازم الاجرا ..... ۵۱۷

- ۵۲۳..... ۱۴-۱- پذیرش تقاضای صدور اجرائیه چک
- ۵۳۰..... ۱۴-۲- پذیرش تقاضای صدور اجرائیه وصول هزینه‌های مشترک آپارتمان‌ها
- ۵۳۱..... ۱۴-۳- پذیرش تقاضای صدور اجرائیه وصول هزینه‌های مشترک شرکت شهرک‌های صنعتی
- ۵۳۳..... ۱۴-۴- پذیرش تقاضای صدور اجرائیه عوارض شهرداری
- ۵۳۶..... ۱۴-۵- پذیرش تقاضای صدور اجرائیه قراردادهای عادی بانکی و مؤسسات مالی و اعتباری مجاز غیر بانکی و صندوق تعاون
- ۵۴۲..... ۱۴-۶- پذیرش تقاضای صدور اجرائیه مربوط به آرای هیأت داوری بورس اوراق بهادار
- ۵۴۴..... ۱۴-۷- صدور اجرائیه اسناد عادی اعطای تسهیلات اتحادیه‌ها و شرکت‌های تعاونی روستایی، تولید و صندوق تعاون روستائی ایرانیان، کشاورزی، عشایری، صیادی، صنایع روستائی و فرش
- ۵۴۶..... ۱۴-۸- پذیرش تقاضای صدور اجرائیه وصول مطالبات شرکت فرودگاهی و ناوبری هوائی ایران
- ۵۴۷..... ۱۴-۹- پذیرش تقاضای صدور اجرائیه قبوض اقساطی
- ۵۴۹..... ۱۴-۱۰- پذیرش تقاضای صدور اجرائیه تخلیه فروشگاه‌ها و غرفه‌های احدائی در پایانه‌ها و مجتمع‌های خدمات رفاهی بین راهی

## ۱۴ □ حقوق اسناد لازم‌الاجرا

- ۱۴-۱۱- پذیرش تقاضای صدور اجرائیه وصول مطالبات و پرداخت‌های خسارت بیمه‌گر... ۵۵۰
- ۱۴-۱۲- پذیرش تقاضای صدور اجرائیه وصول مطالبات و پرداخت‌های صندوق تأمین خسارت‌های بدنی ..... ۵۵۱
- ۱۴-۱۳- پذیرش تقاضای صدور اجرائیه مهریه مندرج در سند ازدواج ثبت شده در دفاتر کنسولگری خارج از کشور ..... ۵۵۳
- ۱۴-۱۴- پذیرش تقاضای صدور اجرائیه برگ وثیقه انبارهای عمومی ..... ۵۵۶
- ۱۴-۱۵- پذیرش تقاضا جهت صدور اجرائیه آب‌بهاء، آب سازمان‌ها و شرکت‌های تابع وزارت نیرو ..... ۵۵۷
- ۱۴-۱۶- پذیرش صدور اجرائیه وصول بهاء برق ..... ۵۶۱
- ۱۴-۱۷- پذیرش تقاضای صدور اجرائیه بهاء تلفن، گاز، فاضلاب، آب و برق ..... ۵۶۲
- ۱۴-۱۸- پذیرش تقاضای صدور اجرائیه مطالبات موضوع ماده ۱۰۳ شهرداری‌ها ..... ۵۶۳
- ۱۴-۱۹- پذیرش تقاضای صدور اجرائیه مطالبات سازمان حفظ نباتات کشور ..... ۵۶۴
- ۵۶۷..... **فهرست منابع و مآخذ**
- ۵۶۷..... الف - کتب
- ۵۶۷..... ۱- کتب فارسی
- ۵۷۱..... ۲- کتب عربی
- ۵۷۱..... ب - مقالات
- ۵۷۲..... **نمایه موضوعی**