######

###### آزاد.jpeg

###### دانشگاه آزاد اسلامي

###### واحد تهران مرکز

**موضوع:**

**سند و اقسام سند و قابلیت اجرایی بودن آن ها**

فهرست مطالب

|  |  |
| --- | --- |
| فصل اول: سند و اقسام آن |  |
| مبحث اول: تعريف سند |  |
| مبحث دوم: اقسام سند: الف: عادي ب: رسمي |  |
| بند اول: سند عادي و تعريف آن |  |
| بند دوم: سند رسمي و تعريف آن |  |
| بند سوم: اصطلاح سند اصطلاح ثبتي است |  |
| بند چهارم: انواع سند رسمي  |  |
| الف: انواع سند از حيث نوع و ماهيت |  |
| ب: انواع سند از حيث نوع استفاده و كاربردي در يك ديد كلي |  |
| بند پنجم: قدرت اجرائي سند رسمي |  |
| بند ششم: تفاوت سندي كه اعتبار اسناد رسمي را دارد با سند در حكم سند رسمي لازم الاجراء |  |
| فصل دوم: اجراي اسناد رسمي: |  |
| مبحث اول: اسنادي كه مي توان درخواست اجراء آنها را نمود |  |
| بند اول: اسناد معلق و منجز |  |
| بند دوم: وجود سند لازم الاجراي معتبر |  |
| بند سوم: تقاضاي كتبي متعهد له |  |
| بند چهارم: فرا رسيدن زمان اجراي تعهد |  |
| مبحث دوم: مراجع صدور اجرائيه |  |
| بند اول: دفتر اسناد رسمي |  |
| بند دوم: اجراي ثبت يا ادارة ثبت |  |
| بند سوم: اجراي سند توسط دادگاه |  |
| مبحث سوم: صدور اجرائيه |  |
| بند اول: تعريف اجرائيه |  |
| بند دوم: انواع اجرائيه |  |
| بند سوم: مقايسه اجرائيه ثبتي با اجرائيه دادگاه و جهات شباهت و تفاوت آن دو |  |
| لند چهارم: تعداد برگ هاي اجرائيه |  |
| بند پنجم: اشكالات مربوط به صدور اجرائيه |  |
| فصل سوم: شروع عمليات اجرائي |  |
| مبحث اول: تعريف عمليات اجرائي |  |
| مبحث دوم: مراحل عمليات اجرائي |  |
| بند اول: صدور دستور اجرائيه و اجراي اين دستور |  |
| بند دوم: ابلاغ اجرائيه |  |
| بند سوم: محل اقامت متعهد و اجراي احكام و اسناد خارجي در ايران |  |
| فصل چهارم: ترتيب اجراء: |  |
| مبحث اول: اسناد بدون وثيقه |  |
| بند اول: ترتيب اجراء اسناد بدون وثيقه |  |
| بند دوم: تأمين موضوع اجرائيه |  |
| بند سوم: اجرائيه بر تسليم مال منقول |  |
| بند چهارم: اجرائيه بر تسليم مال غير منقول |  |
| بند پنجم: انجام تعهد به وسيلء متعهد له |  |
| بند ششم: وجه الااتزام |  |
| بند هفتم: رسيدگي به مدارك بدهكار |  |
| بند هشتم: بازداشت اموال متعهد |  |
| الف: بازداشت اموال منقول |  |
| مرحله اول: تقاضاي متعهدله |  |
| مرحله دوم: ارزيابي |  |
| مرحلة سوم: تعيين حافظ |  |
| ب: بازداشت اموال غير منقول |  |
| بند نهم - بازداشت اموال نزد شخص ثالث  |  |
| بند دهم – مزايدة اموال بازداشت شده |  |
| بند يازدهم – مستثنيات دين |  |
| بند دوازدهم – آثار بازداشت اموال متعهد |  |
| مبحث دوم – اسناد داراي وثيقه |  |
| بند اول: ترتيب اجراء اسناد داراي وثيقه |  |
| الف: اسناد مربوط به اموال غيرمنقول |  |
| ب: اسناد مربوط به اموال منقول |  |
| بند دوم: واگذاري ملك به بستانكار |  |
| بند سوم: زمان حراج و ختم آن |  |
| بند چهارم: تنظيم سند انتقال اجرائي |  |
| بند پنجم: تحويل مال منقول و يا مال غير منقول |  |
| بند ششم: تخليه |  |
| بند هفتم: حقوق و تكاليف بدهكار اسناد رهني و شرطي |  |
| بند هشتم: حقوق ساير بستانكاران و امكان استيفاء آن از مورد وثيقه |  |
| مبحث سوم: هزينه هاي اجرائي |  |
| مبحث چهارم: خاتمة عمليات اجرائي |  |
| فصل پنجم: شكايت اجرائي |  |
| مبحث اول: شكايت از اجراء‌ سند |  |
| مبحث دوم: شكايت از دستور اجراء سند رسمي به ادعاء معقول بودن آن با معرفي جاعل |  |
| مبحث سوم: شكايت از دستور اجراء اسناد رسمي بدون تعيين جاعل |  |
| فصل ششم, توقيف عمليات اجرائي |  |
| مبحث اول: معاني توقيف |  |
| مبحث دوم: موارد توقيف عمليات اجرائي |  |

**فصل اول:**

# تعريف سند و اقسام آن

**مبحث اول: تعريف سند:**

مستنداً به مادة 1284 قانون مدني: «سند عبارت است از هر نوشته كه در مقام دعوي يا دفاع قابل استناد باشد».

به ديگر سخت «سند» از جمله دلائل اثبات دعوي و در زمرة آن دسته از دلائلي است كه غالباً پيش از وقوع اختلاف و تنازع تهيه و تنظيم شده و خود دو گونه است. سند عادي و رسمي. واژة «سند» در معني لغوي خود نيز از معني اصطلاحي فوق دور نيست، چه در زبان عربي بر وزن فَعَل صفت مشبه است به معني چيزي كه بدان استناد مي كنند و در زبان فارسي نيز به معني «تكيه گاه، آنچه پشت برروي گذارند و آنچه به وي اعتماد كنند...» آمده است.[[1]](#footnote-1)

و به استناد مادة 1258 قانون مدني و مواد 206 تا 229 ق.آ.د.م:

سند جزء ادلة اثبات دعوي محسوب است.

الف: سند عادي:

1-مادة 1289 قان ن مدني مي گويد: غير از اسناد مذكوره در مادة 1287 ساير اسناد عادي است و مادة 1293 تصريح مي كند به اينكه «هرگاه سند به وسيلة يكي از مأمورين رسمي تنظيم اسناد تهيه شد، ليكن مأمور صلاحيت تنظيم آن را نداشته و يا رعايت ترتيبات مقرره قانوني را در تنظيم سند نكرده باشد، سند مزبور در صورتي كه داراي امضاء يا مهر طرف باشد عادي است» مفهوم اين ماده داللت دارد بر اينكه اگر آن سند داراي مهر يا امضاء طرف نباشد سنديت ندارد.

2-وجوه اشتراك و افتراق اسناد عادي و رسمي:

سند اعم از اينكه رسمي باشد يا عادي در مقام اثبات يا رد دعوي معتبر است فقط تفاوتشان در قوت و ضعف اين حجيت است.

قوي ترين سند در مقام اثبات سند رسمي است كه بين طرفين و اشخاص ثالث حجت است اما سند عادي اگر مُعِد براي اثبات باشد باز هم كمتر از سند رسمي داراي اعتبار و قوت است زيرا اگر طرف دعوي آنرا مورد ترديد و انكار قرار دهد اعتباري براي آن باقي نمي ماند مگر اينكه به اصالت آن رسيدگي شود.[[2]](#footnote-2)

ب: سند رسمي:

بند اول: تعريف سند رسمي:

به استناد مادة 1287 قانون مدني: «سند رسمي عبارتست از سندي كه در ادارة ثبت اسناد و املاك يا دفتر اسناد رسمي يا نزد مأمورين و در حدود صلاحيت آنان و برابر مقررات قانوني تنظيم شده باشد».

با توجه به تعريف سند رسمي معلوم مي گردد كه اسناد رسمي از جانب سه دسته ادارة ثبت، دفاتر اسناد رسمي و ساير مأمورين رسمي تنظيم مي گردد و هر كدام اين سه دسته بايد در حدود صلاحيت خود و بر طبق مقررات قانوني اقدام نمايند والا معتبر نخواهد بود و همچنين غير از اسناد مذكور ساير اسناد عادي است.

بنابراين اگر سند نزد سردفتري كه منفصل شده است يا مأموري كه صلاحيت آنرا نداشته است تنظيم گردد آن سند رسميت نداشته و در بعضي موارد اعتبار هم ندارد.

همچنين اگر سندي نزد مأمورين ذيصلاح تنظيم ولي مقررات قانوني در تنظيم آن رعايت نشده باشد آن سند رسميت نخواهد داشت.

نتيجه مي گيريم كه تشريفات قانوني ثبت اسناد بر دو قسم است:

1-تشريفاتي كه عدم رعايت آنها سند را از رسميت خارج مي كند مانند عدم امضاء سردفتر

2-تشريفاتي كه عدم رعايت آنها سند را از رسميت خارج نمي كند، مانند عدم رعايت مقررات راجع به تمبر (مادة 1294 قانون مدني)

بند دوم: تعريف سند رسمي از نظر قانون ثبت

گرچه در قلنون ثبت تعريف خاصي از سند رسمي نشده است ولي از مطزالعة مجموع مواد مربوط چنين استنباط مي شود كه سند رسمي از نظر قانون ثبت سندي است كه مطابق قوانين در دفاتر اسناد رسمي ثبت شده باشد. بنابراين سند رسمي از نظر قانون ثبت اخص است از سند رسمي مذكور در مادة 1287 قانون مدني، به اين توضيح كه هر سندي كه از نظر قانون ثبت رسمي است از نظر قانون مدني هم رسمي است، زيرا به تصريح مادة 1287 قانون مدني اسناد ثبت شده در دفاتر اسناد رسمي يا در ادارة ثبت اسناد و املاك رسمي است. اما ممكن است سندي از نظر قانون مدني سند رسمي باشد ولي از نظر قانون ثبت، سند رسمي به آن گفته نشود مانند شناسنامه كه چون توسط مأمور ذيصلاح و مطابق مقررات صادر گرديده است، بنا بر تعريف قانون مدني رسمي است ولي چون در دفتر اسناد رسمي تنظيم شده است در عرف ثبتي و از نظر قانون ثبت به آن سند گفته نمي شود.[[3]](#footnote-3)

بند سوم: اصطلذاح سند اصطلاح ثبتي است:

اصطلاح سند در حقوق ثبت متفاوت با اصطلاح سند در حقوق مدني است. چه در حقوق مدني، سند عبارت است از هر نوشته كه در مقام دعوي يا دفاع قابل استناد باشد.[[4]](#footnote-4)

چنانكه ملاحظه يم شود در اين تعريف، سند از جنبة اثباتي آن تعريف شده است و نه اين كه هم به جنبة ثبوتي آن توجه شود و هم به جنبة اثباتي آن. زيرا اگر نوشته حاوي حقي نباشد چگونه مي توان در مقام دعوي يا دفاع به آن استناد كرد. به همين جهت بايد گفت هر نوشته اي قابليت استناد در دعوي يا دفاع را ندارد. چرا كه دعوي اصولاً در بارة حق است يكي خود را صاحب حق مي داند و ديگري جق او را منكر است و ادعا مي كند كه خودش صاحب حق است، در اين حالت يعني نزاع طرفين در بارة حق، نوشته اي كه در آن از حقي سخن گفته شده است نمي تواند در دادگاه ارائه و ابراز شود. در بحث حاضر «سند ثبتي» كه مي توان به آن سند رسمي نيز گفت، نوشته اي است كه دلالت بر وجود حقي به نفع يك شخص مي كند (ثبوت حق) و در صورت لزوم خود اين نوشته مي تواند ثبوت حق موضوع آن را بدون اين كه نياز به دليل ديگري باشد اثبات كند (اثبات حق).

بنابراين «شكست سند» يعني انجام اعمالي كه به حق جنبه رسمي مي دهد و اين اعمال عبارت از نوشتن است و شامل دو عمل است: يكي تنظيم سند و ديگري ثبت سند.

1. - دهخدا – علي اكبر – لغت نامه – دانشگاه تهران 1373، ج 8، ص 12115. [↑](#footnote-ref-1)
2. - مادة 1292 قانون مدني [↑](#footnote-ref-2)
3. - شهري - غلامرضا – حقوق ثبت اسناد و املاك صفحه 140 [↑](#footnote-ref-3)
4. - مادة 1284 قانون مدني [↑](#footnote-ref-4)