مجله علمی پژوهش در حقوق، فقه، فلسفه و الهیات ، شماره ۲۰ ، تابستان ۱۳۹۹جلد۲، ص ۴۸-۳۶
http://www.jrse.ir

سند لازم الاجرا

مجله علمی پژوهش در حقوق، فقه، فلسفه و الهیات (سال ششم)
شماره ۲۰ / تابستان ۱۳۹۹ / ص ۴۸-۳۶

علیرضا همتی [۱]
[۱]کارشناس ارشد حقوق ثبت اسناد و املاک دانشگاه پردیس فارابی تهران و کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشگاه علوم تحقیقات تهران _ فارس
[۲]کارشناس ارشد حقوق خصوصی دانشگاه ازاد اسلامی مرودشت

نویسنده مسئول:
علیرضا همتی

چکیده :

ماده 1284قانون مدنی مقرر نموده است » :سند عبارت از هر نوشته که در مقام دعوا یا دفاع قابل استناد باشد.«نوشته ,قابلیت استناد ,امضاء از ارکان سند است . سند لازم الاجرا ,سند رسمی یا عادی است که قانون گذار بطور حصری این اسناد را واجد خصیصه لازم الاجرایی دانسته است ,بنحوی که بدون نیاز به اقامه دعوی و اخذ حکم از دادگاه ,قابلیت صدور اجراییه دارد . .نسبت بین رابطه لازم الاجرایی بودن اسناد رسمی و اسناد عادی ,نسبت رابطه عموم و خصوص من وجه است ,زیرا بعضی از اسناد رسمی قابلیت لازم الاجرایی دارند ,اما بعضی از اسناد رسمی قابلیت لازم الاجرایی ندارند از طرفی دیگر بعضی از اسناد عادی قابلیت لازم الاجرایی دارند اما بعضی از اسناد عادی قابلیت لازم الاجرایی ندارند .با این وصف نباید تصور نمود که همه اسنادرسمی واجد خصیصه لازم الاجرایی هستند. متقاضی صدور اجراییه می بایست بر اساس نوع اجراییه یا سند لازم الاجرا نسبت به تکمیل و امضاء تقاضانامه صدور اجراییه اقدام نماید و باید نکات ماده 3آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب 1387در تقاضانامه قید گردد ,پس از تکمیل تقاضا نامه ,پذیرش درخواست اجراییه توسط دفاتر اسناد رسمی انجام می پذیرد و از طریق سامانه به اداره اجرای ثبت محل جهت رسیدگی ارسال می گردد .پراکندگی و مبهم بودن قوانین مصوب در خصوص اسناد لازم الاجرا ,نبود یک قانون جامع و کامل ,اطاله رسیدگی بعلت پیچیدگی و تشریفات زاید از آسیبهای اسناد لازم الاجراست .تصویب یک قانون جامع و کامل و حذف تشریفات زاید و توسعه و پیش بینی اسناد لازم الاجرای دیگر می تواند موجب کاهش ورودی پرونده های قضایی و قضا زدایی گردد .

واژگان کلیدی : سند , تقاضانامه صدور اجراییه , اجراییه , دستور اجرا , اسناد لازم الاجراء

مقدمه :

باب پنجم قانون ثبت اسناد و املاک , مصوب 1310 بحث اجرای مفاد اسناد رسمی را مطرح نموده است. در ماده 92 قانون ثبت مقرر شده است »: مدلول کلیه ی اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجراست, مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد.« در ماده 93 قانون ثبت نیز قانون گذار مقرر نموده است »: کلیه ی اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلا و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجرا دانسته است. « در ماده 95 قانون ثبت مقرر شده است که »: عموم ضابطین عدلیه و سایر قوای دولتی مکلف هستند که در مواقعی که از طرف مامورین اجراء به آنها مراجعه می شود در اجراء مفاد ورقه اجرائیه اقدام کنند .« در ماده 99 قانون ثبت مقرر شده که »: ادعای مجعولیت سند رسمی عملیات راجع به اجرای آن را موقوف نمی کند مگر پس از اینکه مستنطق قرار مجرمیت متهم را صادر و مدعی العموم هم موافقت کرده باشد.« در رای وحدت رویه هیات عمومی دیوان عالی کشور به شماره 12 مورخ 1360 / 3 / 16 مقرر گردید »: نظر به اینکه مرجع تظلمات عمومی دادگستری است فلذا به جز آنچه که در قانون مستثنی شده انواع مختلفه دعاوی از جمله دعاوی مربوط به اسناد رسمی و قبوض اقساطی لازم الاجراء در دادگاه های دادگستری قابل استماع و رسیدگی است و حکم ماده 92 قانون ثبت اسناد و املاک مبنی بر اینکه مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم دادگستری لازم الاجرا ء است منافات و مغایرتی با حق و اختیار اقامه دعوی در دادگاه های دادگستری ندارند و لازم الاجراء بودن اسناد مزبور مزیتی است که در قانون برای چنین اسنادی در نظر گرفته شده است تا صاحبان حق بتوانند از هر طریقی که مصلحت و مقتضی می دانند برای احقاق حق خود اقدام نمایند . «...علاوه بر قانون ثبت آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب / 6 / 11 1387نیز به تصویب رسیده است که به موجب اصلاح آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز شکایت از عملیات اجرائی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در تاریخ 1398 / 12 / 6 به تصویب رئیس قوه قضائیه رسیده است که جهت اختصار از این پس از آن تحت عنوان آیین نامه اجرا یاد شده است. در اجرای بند ب اصلاحی ماده 2 آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا , شیوه نامه پذیرش درخواست اجرای مفاد اسناد لازم الاجرا از طریق دفاتر اسناد رسمی تهیه و تنظیم و به تصویب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور رسیده و به ادارات ثبت و دفاتر اسناد نیز ابلاغ شده است. موضوع پژوهش در خصوص » سند لازم الاجرا « است , ما در این پژوهش در صدد بررسی و تحلیل » سند لازم الاجرا « هستیم. نویسندگان عمدتا به بحث آیین نامه اجرای مفاد اسناد لازم اجرا پرداخته اند و کوشیده اند که مقررات مربوطه را تحلیل نمایند لکن بطور خاص به بحث » سند لازم الاجرا « پرداخته نشده است با این وصف موضوع پژوهش با فقر منبع مواجه است. با عنایت به اینکه عنوان آیین نامه به» اسناد رسمی لازم الاجراء « نام گذاری شده است , فرضیه مقاله این است که اسناد رسمی واجد خصیصه لازم الاجرایی هستند.

بند اول : تعریف سند

برخی سند را از نظر لغوی به معنی آنچه که بدان اعتماد کنند .مدرک ،مستند .نوشته ای که قابل استناد باشدجمع آن اسناد ,معنی نموده اند) .معین.(1386 : 609 ,

برخی دیگر نگاشته اند »:سند نوشته ای است که برای اثبات چیزی قابل تمسک و استفاده باشد و نیز به نوشته ای گویند که وام یا طلب کسی را معین سازد و یا مطلبی را ثابت کند).«تفکریان،(1392 : 37

سند در ماده 1284قانون مدنی چنین تعریف شده» :هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد . «

برخی در تعریف اجرا نگاشته اند »:اعمال قدرت از طریق مامورین رسمی و عندالزوم قوای قهریه به منظور تحمیل نمودن مفاد احکام صادره از محاکم به محکوم علیه و یا ملزم نمودن شخص به انجام تعهدات و الزاماتی که از طریق امضاء سند در دفاتر اسناد رسمی و یا امضاء اسناد عادی که قانون آن را در زمره اسناد لازم الاجرا قرار داده عهده دار شده است .

)افروغ , 1398 : 21 ,نقل از مدنی (1370:

بند دوم :سند رسمی و سند عادی

ماده 1287قانون مدنی مقرر نموده » :اسنادی که در اداره ی ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مامورین رسمی در حدود صلاحیت آن ها بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است . «ماده 1289قانون مدنی مقرر نموده »:غیر از اسناد مذکوره در ماده 1287سایر اسناد عادی است .«از مفهوم ماده 1287قانون مدنی چنین استنباط میشود که »:اسنادی که در اداره ی ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مامورین رسمی در حدود صلاحیت آن ها بر طبق مقررات قانونی تنظیم نشده باشند عادی است.«

برخی نگاشته اند هر سندی که رسمی نباشد ,عادی است ,تمام اسنادی که افراد تنظیم می کنند یا نامه های خصوصی ,اسنادی که مامور رسمی بدون رعایت مقررات یا خارج از حدود صلاحیت تنظیم می کند ,محتویات اسناد با گواهی امضا وصیت نامه عادی ,تمام دفاتر تجاری , اسناد تجاری اعم از چک و سفته و برات همگی اسناد عادی هستند .سند عادی را به دو قسم تقسیم نموده اند -1 :سند عادی تشریفاتی –قانونگذار برای اعتبار آن رعایت ترتیبات و تشریفات خاصی را لازم دانسته ,اما به اندازه ی تشریفات سند رسمی نیست ,مانند وصیت نامه خودنوشت ,اقسام دفاتر تجاری و اسناد تجاری ,تشریفاتی محسوب می شوند چرا که تنظیم این اسناد باید بر اساس ضوابط و شرایطی که قانونگذار معین می کند صورت گیرد .ماده 969قانون مدنی مقرر داشته »:اسناد از حیث طرز تنظیم تابع قانون محل تنظیم خود می باشند , «یعنی تشریفات شکلی سند تابع قانون محل تنظیم است لیکن موضوع دلیل سند یعنی ماهیت حقوقی آن به دلیل رعایت نظم عمومی تابع قانون متبوع فرد است .بنابراین اگر در کشور خارجه رعایت تشریفات مقرر در قانون ایران برای وصیت نامه خود نوشت لازم نباشد ,با عدم رعایت آن سند به نحو صحیحی تنظیم شده است و اشکالی به وجود نمی آید لیکن در خصوص موضوع سند یعنی عمل حقوقی که در این جا وصیت است رعایت تشریفات در قانون ایران لازم و ضروری است و الا این عمل حقوقی معتبر نخواهد بود -2سند عادی غیر تشریفاتی -اسنادی هستند که غیر از شرایط اصلی یک سند یعنی نوشته بودن)شرط شکلی (و قابلیت استناد)شرط ماهوی (تشریفات و شرایط دیگری برای صحت آن ها لازم نمی باشد)..کریمی، 136الی (1392 , 134

برخی دیگر با استناد به ماده 1289قانون مدنی نتیجه گرفته اند که سندی که یکی از ارکان سند رسمی را نداشته باشد اما علی القاعده دارای امضا،مهر یا اثر انگشت طرف)منتسب الیه(باشد،عادی است.اگر چه که امضا،مهر یا اثر انگشت را رکن سند عادی دانسته اند ،اما قانونگذار در مواردی نوشته بدون امضا را سند دانسته است مانند دفاتر تجاری بازرگان ؛ماده 14قانون تجارت و ماده 1297قانون مدنی در غیر مواردی که قانون استثنا کرده ,امضای منتسب الیه)یا حسب مورد ,مهر یا اثر انگشت (رکن سند عادی است).شمس ، 90و 91 :1393)

بند سوم :ارکان سند

ماده 1284قانون مدنی در تعریف سند به معنی خاص مقرر شده است » :سند عبارت از هر نوشته که در مقام دعوا یا دفاع قابل استناد باشد.«

-1نوشته :با این قید ادله ای که بصورت مکتوب نیست از شمول تعریف خارج است اما نباید گفت که هر نوشته سند است .سند نوشته ای است که برای اثبات یکی از اعمال حقوقی تنظیم می شود اعلامی هم که اخبار و توجیه بخش اصلی و تصرفی است و به امور انشایی ارتباط مستقیم دارد)مانند اقرار به معامله و وجود دین (جزء سند محسوب می شود .نباید نتیجه گرفت که اسناد حاوی اخبار وقایع مادی و حقوقی)مانند اسناد سجلی تولد ووفات(در زمره اسناد نیست.قانون مدنی در ماده 1258شهادتنامه را از زمره اسناد خارج نموده و بیان داشته»:شهادتنامه سند محسوب نمی شود و فقط اعتبار شهادت را خواهد داشت , «از این میتوان یک نتیجه گرفت و آن اینکه هرگاه اشخاصی که در وقوع معامله یا تصرف یا تنظیم سندی دخالت نداشته اند ولی درباره آن سند از اطلاع یا مشاهده خود نظری بدهند گفته آنان سند محسوب نمی شود ،هرچند که بصورت نوشته باشد و باید آن را شهادتی مکتوب دانست .پس شهادتنامه و اظهار نظر کارشناس در امور فنی و معاینه محل و نوشته حاوی تحقیق محلی سند نیست ؛در حالی که اگر شخص یا گروهی به زیان خود و به سود دیگری اقرار کنند و آن را بنویسند باید آن را سند شمرد.

-2قابلیت استناد:هدف از تنظیم سند فراهم آوردن امکان استناد به آن است .به همین جهت ماده 1284قانون مدنی قابلیت استناد را در تعریف سند آورده است.اما گاهی به حکم قانون ,نوشته توان اثبات موضوع دعوا را ندارد مانند قولنامه عادی فروش ملک برای اثبات مالکیت عین و منافع موضوع ماده 22قانون ثبت.

-3امضاء :نوشته منتسب به اشخاص در صورتی قابل استناد است که امضاء شده باشد .امضاء نشان تایید اعلامهای مندرج در سند و پذیرش تعهد های ناشی از آن است نوشته قبل از امضاء را باید طرحی به حساب آورد که موضوع مطالعه و تدبر است و هنوز تصمیم نهایی درباره آن گرفته نشده است .سند امضاء نشده ناقص است و مهمترین رکن اعتبار را ندارد هر چند که ممکن است به عنوان قرینه تایید کننده سایر ادله مستند قرار گیرد .لزوم امضاء سند در تعریف ماده 1283قانون مدنی نیامده است.ولی از اصول کلی حقوقی و عرف مسلم این رکن بخوبی استنباط می شود.در ماده 1301و 1304قانون مدنی و ماده 223قانون تجارت و مواد 278و 279قانون امور حسبی ,در ماده 1301قانون مدنی مقرر شده که »:امضایی که در روی نوشته یا سندی باشد بر ضرر امضا کننده دلیل است «ادعای سفید امضا دادن بر خلاف ظاهر است و باید اثبات شود .در مواد 63و 65قانون ثبت مقرر شده »:امضای ثبت سند پس از قرائت ان بتوسط طرفین معامله یا وکلای آنها دلیل رضایت آنها خواهد بود .«عرف مسلم نیز هیچ تردیدی در لزوم و اهمیت امضای سند باقی نمی گذارد .با وجود این در بعض موارد خاص قانونگذار نوشته بی امضا را نیز معتبر شناخته است ,ماده 1297و 1298قانون مدنی در خصوص دفاتر تجارتی

از خاص بودن این موارد در باره رکن بودن نباید به تردید افتاد .نفوذ سند عادی و رسمی این است که مخالف قوانین و نظم عمومی و اخلاق حسنه نباشد .(کاتوزیان، 281الی (1390: 276

بند چهارم: شرایط عمومی سند رسمی

-1دخالت مامور رسمی :مامور رسمی ناظر و شاهد ممتازی است که قانون برای ثبت وقایع و احراز سمت و راهنمایی اشخاص و رعایت مقررات قانونی گمارده است و امضای او هر گونه تردید را نسبت به صحت وقوع عمل حقوقی و انتساب آن از بین می برد .ماموران دولتی که برای تنظیم اسناد معین شده اند اگر از حدود صلاحیت خود خارج نشوند ،ماموران رسمی هستند.ولی انتخاب واژه رسمی به جای دولتی نشان می دهد که ممکن است اشخاصی که مامور به خدمت عمومی شده اند و وظیفه امانت و نظارت را بر عهده دارند در استخدام دولت نباشند مانند ماموران شهرداری ،اعضای هیات منصفه و کارشناسان رسمی در حدود وظایفی که از طرف دادگاه به آنان واگذار شده است و از همه شایع تر سردفتران اسناد رسمی اسناد و ثبت نکاح و طلاق ,سمتی که مامور رسمی نسبت به تنظیم سند دارد ناشی از شخصیت او نیست ؛از ماموریتی است که قانون به طور مستقیم یا یه وسیله مقام صالح دیگر به آنان داده است.برگزیدن مامور رسمی از طرف مقام صالح برای ایجاد سمت او کافی است هرچند که شرایط قانونی و عمومی برای احراز آن سمت را نداشته باشد بعنوان مثال اگر سر دفتری شرایط قانونی لازم)مانند سن و سواد (را دارا نباشد تا زمانی که منصوب حکومت است مامور رسمی است.

-2صلاحیت مامور رسمی :مامور رسمی در حدود صلاحیتی که به او داده شده است سمت امین و ناظر را دارد.پس اگر از مرز اختیار خود فراتر رود اعتبار اقدام او نیز منتفی می شود مانند اقدام مامورانتظامی یا شهرداری به تنظیم سند رسمی معامله.

-3رعایت مقررات قانونی :کار مامور رسمی زمانی صفت رسمی می یابد و قابل اعتماد می شود که رعایت مقررات قانونی شده باشد .شرایط تنظیم سند در عین حال که مربوط به صورت خارجی آن است تضمین کننده اصالت و درستی مفاد آن نیز هست

)کاتوزیان (1390 : 293 ,

برخی از ماده 1287قانون مدنی که مقرر داشته...»:یا در نزد مامورین رسمی «...استنباط نموده اند که طرفین رابطه ی حقوقی خودشان به تنظیم سند اقدام نمی کنند بلکه »نزد «مامور رسمی که نسبت به رابطه آنان ثالث محسوب می شود اقدام به تنظیم سند می نماید . بنابراین اگریکی از طرفین رابطه حقوقی مامور رسمی داشته باشد و خود اقدام به تنظیم سند نماید این سند رسمی محسوب نمی شود .بعنوان مثال اگر دستگاه دولتی خود یک طرف پیمان باشند و برای پیمان منعقد شده با طرف رابطه ی خویش سند تنظیم نمایند این سند رسمی محسوب نمی شود و آثار و احکام سند رسمی بر آن بار نمی گردد.

)کریمی، 130و (1392: 129

بند پنجم :اعتبار سند رسمی

برخی با استناد به ماده 70قانون ثبت که مقرر نموده » :سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرج در آن »معتبر «خواهد بود مگر اینکه مجعولیت آن سند ثابت شود ». «...اعتبار «سند رسمی را به مفهوم اصالت آن و اصل را بر اصالت سند رسمی دانسته اند بدین معنا که اگر شخصی مایل باشد که به اصالت سند تعرض کند ،تنها باید ادعای جعل مطرح کند و مجعولیت را به اثبات برساند و نمی تواند نسبت به سند رسمی انکار یا تردید نماید.بنابراین اصل اصالت و صحت سند که در ماده 70قانون ثبت آمده ویژه ی سند رسمی است و سند عادی از چنین امتیازی برخوردار نیست ،پس تعرض به سند عادی می تواند به شکل ادعای جعل مطرح شود اما تردید یا انکار هم نسبت به سند عادی امکان پذیر است).شمس 97و (1393 : 96

سند رسمی از حیث اعتبار به دو بخش محتویات و مندرجات تقسیم کرده اند :

-1محتویات سند رسمی که عبارات،امضاها،مهرهاو اثر انگشت هایی می باشد که در سند نوشته یا گذاشته می شود،که در واقع امور مادی سند است .

-2مندرجات سند رسمی مفاد و معنی عباراتی است که در سند نوشته شده مانند این که در سند نوشته شده »:فروشنده ثمن را دریافت کرد «؛ مندرجات سند به دو دسته ی اعلامهای مامور رسمی و اعلام های افراد تقسیم میشود.مندرجات سند بخشی از سند است که مامور رسمی دیده یا شنیده یا به گونه ای دریافته و در سند اعلام کرده مانند هویت امضاکنندگان سند ،پرداخت شدن ثمن به مشتری .بخشی دیگر از مندرجات سند رسمی اعلام های افراد است که در حضور مامور رسمی به عمل آمده است مانند اینکه طرفین اقرار کرده اند که مورد معامله به تصرف خریدار داده شده است مندرجات سند امور معنوی سند است) .همان،صص85و (1393 : 84

بند ششم :تقاضا نامه صدور اجراییه اسناد لازم الاجراء

فرم مخصوصی است که متقاضی صدور اجراییه می بایست بر اساس نوع اجراییه یا سند لازم الاجرا نسبت به تکمیل و امضاء تقاضانامه اقدام نماید و باید نکات ماده 3آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب 1387در آن قید گردد.

بند هفتم :تعریف اجراییه

ورقه ای است که با تشریفات خاص قانونی در مراجع قضایی یا اداری خاص تهیه و متضمن دستور اجراء دادگاه یا مفاد سند لازم الاجراء یا دستور قانونی معینی است مانند ورقه اجراییه احکام و قرارهای دادگاه و اجراییه اسناد رسمی لازم الاجرا و اجراییه مالیات یا عوارض شهرداری .و اجراییه ثبتی ورقه ای است که ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق مطابق مقررات ثبت صادر می کنند).بهرامی (1393 : 26 ,

بند هشتم:دستور اجرا

دستوری است که توسط مقام صالح و در مرجع صالح صادر می شود و حسب این دستور ,عملیات اجرایی نسبت به سند لازم الاجرا تعقیب می گردد .

در ماده 169آیین نامه اجرا بحث شکایت از عملیات اجرایی مطرح شده است ,اما اگر کسی از اصل اجراییه یا مفاد سند لازم الاجرا شکایتی داشته و یا ادعا و اعتراضی نسبت به اصل داشته باشد قابل طرح در اداره ی ثبت یا هیئت نظارت نیست بلکه بایستی به مراجع قضایی مراجعه نماید ,ماده 1قانون قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی مصوب 7شهریور ماه) . 1322نجفی : , 260, 1393)

برخی نگاشته اند که مفاد اسناد رسمی فقط در خصوص تعهدات قابل اجراء است و اگر نه در سند رسمی که تعهدی نشده باشد نسبت به آن اجراییه صادر نخواهد شد).محبی (1394: 9 ,

بند نهم :تعریف سند لازم الاجراء

در خصوص » سند لازم الاجرا , « مقرراتی بصورت پراکنده به تصویب رسیده است . در قانون ثبت مصوب 1310 تعریفی از سند لازم الاجرا نشده است , در قانون اصلاح ماده 34 قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 1386 /12/ 28 تصریح شده است که » :در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده 33 قانون ثبت راجع به اموال منقول و غیر منقول , در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند , بدهی خود را نپردازد , طلبکار می تواند از طریق صدور اجراییه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند,درخواست کند چنانچه بدهکار ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجراییه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید بنا به تقاضای بستانکار , اداره ثبت پس از ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن , حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی , با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتهن به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به راهن مسترد می نماید.

تبصره-1 در مواردی هم که مال یا ملکی , وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرار داده می شود مطابق مقررات این قانون عمل خواهد شد.

تبصره -2 نحوه ابلاغ اجراییه وسایر موارد به موجب آیین نامه ای است که ظرف مدت سه ماه از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رییس قوه قضاییه خواهد رسید.«

در این ماده قانون گذار به» معاملات» » , « بدهی » , «دفترخانه تنظیم کننده سند « تصریح نموده است ,بدون تردید سند تنظیم شده در دفترخانه تنظیم کننده سند » , رسمی «تلقی می گردد.

ماده 92قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 1310مقرر نموده است » :مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجرا است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن می باشد.«

در این ماده قانونگذار به »اسناد رسمی ,دیون ,اموال منقول «نظر داشته که اسناد رسمی مربوط به دیون و اموال منقول دارای قابلیت اجرایی است .

ماده 93قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 1310مقرر نموده است » :کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلا و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجرا است.«

در این ماده قانونگذار به »اسناد رسمی ,معامات املاک ثبت شده «نظر داشته است .

برخی با استنباط از دو ماده فوق اسناد رسمی تنظیمی در دفتر اسناد رسمی را فقط در قسمت تعهداتی که مستقیم و یا غیر مستقیم در اثر یکی از معاملات به عمل آمده قابل اجرا دانسته اند و در قسمتهایی که یکی از طرفین تعهد ننموده اند دارای اثر اجرایی ندانسته اند .)حسن زاده، (1390: 92

ماده 63اصلاحی آیین نامه اجرا مقرر می دارد»:بازداشت مال منقول فاقد سند رسمی که جهت استیفای دین بستانکار معرفی یا شناسایی شده,لکن در تصرف غیر است و متصرف نسبت به آن ادعای مالکیت می کند,ممنوع است .«از مفهوم این ماده استنباط می شود که »:بازداشت مال منقول دارای سند رسمی ...ممنوع نیست .«

در بند الف ماده یک آیین نامه موصوف در تعریف سند لازم الاجرا تصریح شده است که :

»سند رسمی یا عادی که بدون صدور حکم از دادگاه قابل صدور اجراییه برای اجرای مدلول سند باشد مانند سند رسمی طلب یا چک .« ملاحظه می گردد که دراین آیین نامه در تعریف سند لازم الاجرا به »سند عادی «نیز تصریح شده است .برخی در خصوص سند اجرائی نگاشته اند »:هرسندی که قدرت اجرائی داشته باشد خواه اجرائیه دادگاه باشد خواه سند رسمی لازم الاجراء که بدون حکم دادگاه قابل اجراء است. «

و در خصوص سند لازم الاجرا نگاشته اند »:سند رسمی یا عادی که بدون صدور حکم از دادگاه قابل صدور اجرائیه برای اجراء مدلول سند باشد مانند سند رسمی طلب و چک .

)جعفری لنگرودی 366 ,و (1377 : 364

برخی دیگر سند لازم الاجرا را سندی دانسته اند که اگر شخصی که به موجب سند بدهکار یا متعهد است به اختیار خود حسب مورد آن بدهی را پرداخت نکند یا به آن تعهد عمل نکند ,بستانکار یا متعهد له می تواند ,بی آنکه نیاز به اقامه ی دعوا و گرفتن حکم باشد,با مراجعه به تشکیلات اجرایی مربوط ,او را وادار به اجرای مورد سند نماید .برای نمونه اگر شخصی به موجب سند رسمی که در دفتر اسناد رسمی تنظیم گردیده طلبی داشته باشد و بدهکار از دادن آن خودداری کند ,لازم نیست اقامه ی دعوا کند بلکه می تواند به »اجرای ثبت « مراجعه نماید تا مامورین »اجرای ثبت «طلب او را گرفته و به او بدهند.

)شمس : , 87 ,بهار (1393

بنظر ما سند لازم الاجرا ,سند رسمی یا عادی است که قانون گذار بطور حصری این اسناد را واجد خصیصه لازم الاجرایی دانسته است , بنحوی که بدون نیاز به اقامه دعوی و اخذ حکم از دادگاه , قابلیت صدور اجراییه دارد .

بند دهم:رابطه سند لازم الاجرا با سند رسمی و سند عادی

در عنوان آیین نامه اجرا به » اسناد رسمی لازم الاجرا « تصریح شده است , آنچه که از عنوان آیین نامه متبادر به ذهن می گردد این است که صرفا اسناد رسمی واجد خصیصه لازم الاجرایی هستند , اما این رویکرد صحیح نیست زیرا بلافاصله بعد از عنوان آیین نامه در بند الف ماده یک در تعریف سند لازم الاجرا به » سند عادی « اشاره شده است که حاکی از این است که اسناد عادی نیز واجد خصیصه لازم الاجرایی هستند مانند چک . نسبت بین رابطه لازم الاجرایی بودن اسناد رسمی و اسناد عادی , نسبت رابطه عموم و خصوص من وجه است , زیرا بعضی از اسناد رسمی قابلیت لازم الاجرایی دارند ,اما بعضی از اسناد رسمی قابلیت لازم الاجرایی ندارند از طرفی دیگر بعضی از اسناد عادی قابلیت لازم الاجرایی دارند اما بعضی از اسناد عادی قابلیت لازم الاجرایی ندارند. با این وصف نباید تصور نمود که همه اسنادرسمی واجد خصیصه لازم الاجرایی هستند مثلا سند رسمی وکالت , سند لازم الاجرا نیست و دفاتر اسناد رسمی نمیتوانند مستند به سند رسمی وکالت مبادرت به صدور اجراییه نمایند , اما سند رسمی رهن واجد خصیصه لازم الاجرا است و بستانکار می تواند به استناد سند رسمی رهن از دفترخانه تنظیم کننده سند رهنی ,تقاضای صدور اجراییه نماید , همچنین نباید تصور نمود که همه اسناد عادی واجد خصیصه لازم الاجرا هستند مثلا سند عادی بیع واجد خصیصه لازم الاجرا نیست لکن چک که ذاتا سند عادی است به تجویز ماده 2 قانون صدور چک مصوب 1397 در حکم سند لازم الاجرا است .بنابراین بعضی از اسناد رسمی و بعضی از اسناد عادی دارای قابلیت لازم الاجرایی هستند ,با این وصف شایسته است عنوان آیین نامه که » : آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا « است , به » آیین نامه اجرای مفاد اسناد لازم الاجرا « اصلاح گردد , اطلاق این عنوان هم اسناد عادی را در بر می گیرد و هم اسناد رسمی را.

بند یازدهم : حصری بودن اسناد لازم الاجرا

ابتدا باید گفت که مطابق ماده 174 آیین نامه اجرای مفاد اسناد لازم الاجرا علاوه بر ادارات و واحد اجرای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور, مطالبات وزارت دارایی و سازمان تامین اجتماعی توسط خود این نهادها انجام می شود و ارتباطی با اداره و واحد اجرای اسناد

رسمی ندارد. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در جهت الکترونیکی نمودن پرونده های اجرای مفاد اسناد لازم الاجرا , سامانه الکترونیکی راه اندازی نموده است و فعلا در قسمت نوع اجراییه موارد ذیل را پیش بینی شده است:
-1چک-2 مهریه-3 قبوض اقساطی-4 سند معامله قطعی-5 سند رهنی و شرطی -6 قرارداد مشارکت تعاونی-7 شارژ آپارتمان-8 عوارض شهرداری-9سند اجاره-10 قرارداد بانکی -11 آراء کمیسیون قانون وصول بهای آب-12 آب بها-13 داوری بورس اوراق بهادار-14 برگ وثیقه انبارهای عمومی -15 قبض تخلیه فروشگاهها-16 بهاء برق-17 سند تعهد-18 تخلیه مورد صلح به استناد سند صلح-19 گاز بهاء -20شارژ واحدهای صنعتی-21 تلفن بهاء-22 پرداخت خسارت بیمه-23 مطالبات فرودگاههای کشور.

بند دوازدهم: چک

در خصوص چک مقررات پراکنده ای به تصویب رسیده است ,در قانون تجارت مصوب 1311 /2/ 13در فصل سوم مواد 310الی 317 در خصوص چک موادی مدون گردیده است ,علاوه بر این در سالهای 1331و 1337و 1344مقرراتی در این خصوص به تصویب رسید ,بعدا قانون صدور چک مصوب 1355 / 4 / 16به تصویب رسید که در تاریخ 1372 / 8 / 11و 1382 / 6 / 2و 1397 /8/ 13 اصلاحاتی در قانون بعمل آمد .

در ماده 310قانون تجارت مصوب 1311مقرر شده »:چک نوشته ای است که به موجب آن صادر کننده وجوهی را که نزد محال علیه دارد کلا یا بعضا مسترد یا به دیگری واگذار می کند , «با این تعریف چک نوشته ای است که موضوع آن وجوهی است که نزد محال علیه قرار دارد ,اما ممکن است محال علیه چک بانک باشد و یا شخص دیگری باشد .در صورتی که محال علیه چک ,بانک نباشد چنین چکی فقط مشمول قانون تجارت است و برای مطالبه وجه چک می توان به دادگاه و شورای حل اختلاف مراجعه نمود ,در ماده 2قانون صدور چک مصوب 1382 / 6 / 2مقرر شده است که »:چک های صادر عهده بانک هایی که طبق قوانین ایران در داخل کشور دایر شده یا می شوند همچنین شعب آنها در خارج از کشور است در حکم اسناد لازم الاجرا است و دارنده چک در صورت مراجعه به بانک و عدم دریافت تمام یا قسمتی از وجه آن به علت نبودن محل و یا به هر علت دیگری که منتهی به برگشت چک و عدم پرداخت گردد می تواند طبق قوانین و آئین نامه های مربوط به اجرای اسناد رسمی وجه چک یا باقی مانده آن را از صادرکننده وصول نماید .«...

در آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا مصوب 1387 / 6 / 11مواد 183الی 193در خصوص چک مقرراتی پیش بینی شد که در تاریخ 1398 /12/ 6ماده 183آیین نامه اصلاح گردیده است .

با این اوصاف صرفا چک و آن هم با دارا بودن ویژگی های مصرح در مقررات ,سندلازم الاجرا تلقی می گردد و سفته و برات جزو اسناد لازم الاجرا نیستند و قابلیت صدور اجراییه از طریق ادارات اجرا و واحدهای اجرای ثبت را ندارند .

بند سیزدهم :مهریه و تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق و رجوع شده نسبت به اموال منقول و سایر تعهدات)به استثنای غیرمنقول (

در بند ج ماده 2آیین نامه اجرا مصوب 1387/ 6 / 24مقرر شده که صدور اجراییه در این خصوص از دفتری که سند را تنظیم کرده است و نسبت به اموال غیر منقول که در دفتر املاک به ثبت رسیده است از دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند ,صدور اجراییه بعمل می آید .پذیرش تقاضای مهریه مندرج در سند ازدواج ثبت شده در دفاتر کنسولگری خارج از کشور ,مستلزم ارایه مدارک احراز هویت و سمت متقاضی ,اصل و فتوکپی مصدق سند مذکور ,تائیدیه وزارت امور خارجه ,تقاضانامه تکمیل شده اجرائیه است.

بند چهاردهم :قبوض اقساطی

قبوضی است که در معاملات اقساطی و اسناد اجاره به تعداد اقساط مورد تعهد صادر می شود).بند ن ماده 1آیین نامه اجرا (قبض اقساطی ,اوراق بهاداری است که توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور صادر می شود .

در قبض اقساطی نام و نام خانودگی متعهد و متعهد له ,مبلغی که باید تادیه شود ,قسط ,تاریخ قسط,شماره و تاریخ سند ,شماره دفتر اسناد رسمی که سند را ثبت نموده ,محل امضای متعهد ,در آن قید شده که می بایست نسبت به تکمیل آن اقدام شود.

برخی نگاشته اند»:در مواردی ,بدهکار یا متعهد با امضای قبوض مخصوصی که از طرف اداره ی ثبت در اختیار دفاتر قرار می گیرد پرداخت وجوهی را در سر رسید های معین متعهد می گردد مانند پرداخت قسمتی از ثمن معامله یا اجاره بها به صورت اقساط در سررسیدهای ماهیانه و سالیانه و یا تعهد پرداخت تمام یا قسمتی از مهریه).«حسن زاده (1392 : 25 ,

معامله اقساطی در مقابل معامله نقدی استعمال می شود و آن معامله ای است که پرداخت عوض در چند قسط صورت می گیرد ,ماده 28 آیین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب 1317 / 2 / 14با اصلاحات و الحاقات بعدی مقرر نمود »:در مورد کلیه معاملات اقساطی و اسناد و

اجاره نامه باید قبوض اقساطی چاپی صادر شود «در ماده 30آیین نامه موصوف مقرر شده است»:در مورد معاملات اقساطی باید قبوض رسمی به عده اقساط صادر و شماره سند معامله و تاریخ تادیه در آن قید شده به امضای متعهد برسد ,قبوض مزبور به داین تسلیم ... در صورتی که ضامن داشته باشد اسم ضامن در قبوض اقساطی قید گردیده به امضاء ضامن برشد .«...

صدور اجرائیه های قبوض اقساطی بدون قید و شرط با ثبت محل میباشد ولی در موردیکه طلبکار بخواهد از شرط سند)هر نوع که باشد(استفاده کند صدور اجرائیه با دفترخانه مربوطه است).آذر پور ,حجتی اشرفی 1396 : 87 ,

بند پانزدهم :سند معامله قطعی

برخی معامله را مبادله دو مال دانسته اند و بین عقد و معامله تمایز قایل هستند بدین نحو که هر معامله ای عقد است ولی هر عقدی معامله نیست ,عقد نکاح با وجودیکه عقد است معامله نمیباشد .

)جعفری لنگرودی(1390 : 173 ,

در آیین نامه اجرای مفاد اسناد لازم الاجرا مصوب 87و اصلاحی آن مصوب 98در خصوص نوع اجراییه با عنوان »سند معامله قطعی « صراحتی ندارد .در معامله قطعی که در صحت آن اختلافی نباشد اصولا تخلیه و تحویل مورد معامله و تسلیم عوض مورد معامله ,می تواند موضوع اجراییه باشد .در ماده 28آیین نامه موصوف به اجراییه بر »تسلیم عین منقول «و »اجراییه بر تسلیم مال غیر منقول ثبت شده «اشاره شده است .همچنین در ماده 147آیین نامه در خصوص انتقال قطعی ملک به »اجراییه تخلیه «تصریح شده است .

بند شانزدهم:سند رهنی و شرطی

در بند ج ماده 1آیین نامه اجرا در خصوص سند وثیقه قید شده است که »:سندی است که دلالت برعقد رهن یا معامله با حق استرداد یا بیع شرط کند «...با این تعریف ,سند وثیقه اعم از عقد رهن یا معامله با حق استرداد یا بیع شرط دانسته شده است .ماده 771قانون مدنی تصریح نموده که عقد رهن ,عقدی است که به موجب آن مدیون مالی را برای وثیقه به داین می دهد .برخی نگاشته اند که بیع شرط ,بیعی است که در آن شرط شود هرگاه بایع در مدت معین ,مثل ثمن را به مشتری رد نماید,حق فسخ آن را داشته باشد .معامله با حق استرداد ,عقد مستقلی است و فرق بین معامله با حق استرداد ورهن این است که عقد رهن نسبت به راهن لازم است اما معامله با حق استرداد نسبت به طرفین لازم است ,قبض در رهن,شرط صحت عقد است ,ولی در معاملات با حق استرداد شرط نیست ,دررهن ,عین مرهونه متعلق به راهن بوده و مرتهن دارای حق وثیقه بر آن است .منافع و نمائات تابع عین مرهونه و از آن راهن است ,در معاملات با حق استرداد عین مورد معامله در ظاهر به مالکیت انتقال گیرنده در می آید و منافع در مدت حق استرداد تابع عین و متعلق به انتقال گیرنده است).حسن زاده 18و ,1392: 17نقل از امامی 559 ,و (1384: 571

بند هفدهم :قرارداد مشارکت تعاونی

در ماده 195آیین نامه اجرا تصریح به اسناد تنظیمی شرکتهای تعاونی روستایی و اتحادیه تعاونی روستایی و شرکت تعاونی کشاورزی و اتحادیه های تعاونی کشاورزی ,طبق ماده 11قانون تشکیل بانک تعاون کشاورزی ایران مصوب 1348و تبصره 63ماده واحده قانون بودجه اصلاحی سال 1352و بودجه سال 1353کل کشور و اصلاحات بعدی شده است .ماده 11قانون موصوف تصریح نموده که »:اسناد عادی که از طرف گیرندگان وام به شعب و نمایندگیهای بانک تعاون کشاورزی ایران داده می شود و همچنین اسناد مربوط به وام شرکتهای تعاونی روستایی و اتحادیه های تعاونی روستایی و شرکتهای تعاونی کشاورزی و اتحادیه های تعاونی کشاورزی به شرطی که مبلغ هر سند از پنجاه هزار ریال تجاوز ننماید در حکم اسناد رسمی و لازم الاجرا است .«در قانون راجع به اعتبار اجراء اسناد عادی که از طرف گیرندگان وام بدون وثیقه که از طرف شرکتهای تعاونی روستایی و اتحادیه های تعاونی روستایی و شرکتهای تعاونی کشاورزی به اشخاص پرداخت می شود مصوب 1360 / 11 / 26از حیث اجرا تابع قوانین و مقررات مربوط به اجراء مفاد اسناد رسمی دانسته .همچنین در قانون اعتبار اسناد عادی وامهای پرداختی شرکتهای تعاونی روستایی عشایری و صیادی به اعضا مصوب , 1365 / 1 / 21اسناد و قرار دادهای مربوط به وامها و قرض الحسنه های پرداختی را در حکم اسناد رسمی تلقی و از حیث اجراء تابع مفاد آیین نامه اجرایی اسناد رسمی تلقی نمود.

بند هجدهم :شارژ آپارتمان

.ماده 180آیین نامه اجرا ,به اجراییه های راجع به قانون الحاق ماده 10مکرر و 2تبصره به قانون تملک آپارتمان ها مصوب 1351و اصلاحات بعدی اشاره شده است .در ماده واحده ماده 10مکرر اصلاحی قانون تملک آپارتمانها تصریح شده است که »:در صورت امتناع مالک یا استفاده کننده از پرداخت سهم خود از هزینه های مشترک ...اداره ثبت محل وقوع آپارتمان به تقاضای مدیر یا هیات مدیران برای

وصول وجه مزبور بر طبق اظهارنامه ابلاغ شده اجراییه صادر خواهد کرد .عملیات اجرایی وفق مقررات اجرای اسناد رسمی صورت خواهد گرفت .«...

بند نوزدهم: عوارض شهرداری

مواد 181 و 182 آیین نامه اجرا, موضوع ماده 77 قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب /11 / 27 1345و ماده 77 قانون شهرداری مصوب 1334 و مواد 13 -8 قانون نوسازی و عمران شهری مصوب 1347 و تبصره یک آن و مواد دیگر از قانون شهرداری مانند ماده 103 قانون شهرداری و عوارض موضوع ماده 110 قانون شهرداری. در ماده 77 تصریح شده است که تصمیم کمیسیون در موردعوارض قطعی است, بدهی هایی که طبق این کمیسیون تشخیص شود طبق مقررات لازم الاجرا به وسیله اداره ثبت قابل وصول می باشد , اجرای ثبت مکلف است بر طبق تصمیم کمیسیون مزبور به صدور اجراییه و وصول طلب شهرداری مبادرت نماید .

بند بیستم: سند اجاره

ماده 2 و 164 آیین نامه اجرا .در سند اجاره صحیح اصولا پرداخت مال الاجاره و تخلیه از موضوعات مهم اجراییه سند اجاره است .

بند بیست و یکم: قرارداد بانکی

ماده 199 آیین نامه اجرا قرار دادهای عادی که بین بانکها و مشتریان در اجرای ماده 15 قانون عملیات بدون ربا مصوب 1362 و الحاق چهار تبصره به آن در سال های 1365 و 1376 مبادله می گردد در حکم سند رسمی است , در صورتی که طرفین در مفاد آن اختلافی نداشته باشند با تقاضای بستانکار ادارات ثبت مکلف به صدور اجراییه و ادامه عملیات اجرایی طبق آیین نامه اجرای اسناد رسمی می باشند .

بند بیست و دوم : آراء کمیسیون قانون وصول بهای آب

ماده 196 آیین نامه اجرا در صورتی که استفاده کنندگان از آب از پرداخت بهای آب خودداری نمایند در صورت نبود قرارداد و عدم توافق برابر رای کمیسیون ماده واحده مصوب 1346 قانون وصول بهای آب سازمان ها و شرکت های تابع وزارت آب و برق که قطعی است , اداره ثبت محل به تقاضای مرجع وصول کننده آب بها اجراییه صادر می نماید .

بند بیست و سوم: آب بها

ماده 197 آیین نامه اجرا , ماده 53 قانون آب و نحوه ملی شدن آن مصوب سال 1347 و مواد 33 و 34 قانون توزیع عادلانه آب مصوب 1361و اصلاحات بعدی , ماده واحده وصول آب بهای آب سازمانها و شرکتهای تابع وزارت آب و برق.

بند بیست و چهارم: داوری بورس اوراق بهادار

ماده 194 آیین نامه اجرا اصلاحی , 1388 / 5 / 18 صدور اجراییه نسبت به آرای داوری بورس اوراق بهادار وفق تبصره 5 ماده 37 قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران مصوب 1384 به عهده ادارات و دوایر اجرای ثبت اسناد و املاک است .

بند بیست و پنجم: برگ وثیقه انبارهای عمومی

ماده 179 آیین نامه اجرا , اجراییه برگ وثیقه انبارهای عمومی مطابق ماده 10 تصویب نامه های عمومی اصلاحی در تاریخ / 10 / 2 1340روی اوراق اجرایی اسناد وثیقه از ثبت محل صادر می گردد و ضمایم درخواست نامه اجرایی و نیز عملیات اجرایی تابع مقررات راجع به انبارهای عمومی خواهد بود .

بند بیست و ششم : قبض تخلیه فروشگاهها

ماده 200 آیین نامه اجرا , صدور اجرائیه جهت تخلیه فروشگاهها و غرفه‌های احداثی در پایانه‌ها و مجتمع‌های خدمات رفاهی بین راهی به استناد تبصره ۴ قانون اصلاح قانون تأسیس شرکت‌های سهامی خاص پایانه‌های عمومی وسیله نقلیه باربری مصوب ۱۳۶۷ و تبصره ۲ ماده

۴ آئین‌نامه موضوع تبصره ۴ قانون فوق الذکر مصوب ۱۳۷۵/۱/۲۶ با اجرای ثبت محل خواهد بود اجرای ثبت مکلف به صدور اجرائیه و تخلیه مورد اجاره طبق مقررات مربوطه خواهد بود.

بند بیست و هفتم: بهاء برق

ماده ۱۹۸ آیین نامه اجرا ,ادارات ثبت مکلفند وفق ماده ۱۷ آئین‌نامه اجرائی قانون استقلال شرکتهای توزیع نیروی برق در استانها مصوب ۱۳۸۶/۳/۱۳ و ماده ۱۸ آئین‌نامه اجرائی قانون آب و برق خوزستان مصوب ۱۳۳۹ درمورد وصول بهاء برق و سایر مطالبات از مشترکین پس از وصول تقاضا مبادرت به صدور اجرائیه نمایند .

بند بیست و هشتم :سند تعهد

در آیین نامه اجرا مواد متعددی به موضوع متعهد و متعهد له پرداخته شده است .تعهد رابطه حقوقی است که به موجب آن متعهد له می تواند متعهد را ملزم به موضوع تعهد نماید .برخی نگاشته اند که عقد ,اخص از تعهد است ,هر عقدی تعهد است اما هر تعهد ,عقد نیست .تعهد جایز به تعهدی می گویند که متعهد هر وقت بخواهد بتواند آن را بهم بزند بدون اینکه حق خیار داشته باشد .منابع تعهدات را -1 : عقود خواه برای طرفین ایجاد تعهد کند یا برای یک طرف -2ایقاعات مانند وصیت تملیکی -3عرف و عادت -4رای دادگاه -5اقرار -6قانون ,دانسته اند.

)جعفری لنگرودی(1378: 121 ,120, 119 ,69,

بند بیست و نهم: تخلیه مورد صلح به استناد سند صلح

بحث تخلیه بیشتر در عقد اجاره اموال غیر منقول و پس از انقضای مدت اجاره متبادر به ذهن می گردد. به طور کلی دعوای تخلیه زمانی مطرح می شود که شخص متصرف در ابتدا با اجازه مالک, ملک او را به تصرف خود درآورده باشد که این اجازه می تواند در قالب قرارداد اجاره یا غیر از آن به متصرف داده شده باشد, اما او پس از تمام شدن مهلتی که برای تصرف ملک داشته , آن را در اختیار مالک قرار ندهد .بنابراین این موضوع مختص عقد صلح نیست. در ماده 147 آیین نامه اجرای مفاد اسناد لازم الاجرا قیده شده»: در انتقال قطعی ملک هرگاه اجراییه تخلیه صادر گردد ,«...در ماده 151 و 152 آیین نامه واژه» تحویل«بکار رفته است و مقرر شده است که» تحویل «اگر به طور مطلق در سند ذکر شده باشد محمول بر تخلیه است. درتبصره ماده 140 آیین نامه اجرا قید » تخلیه و تحویل « مورد معامله شده است در تبصره ماده 164 آیین نامه اجرا قید» تحویل« یا» تخلیه «شده است. با نگاهی به دیگر قوانین خصوصا در قانون مدنی در ماده 367و 368 در بحث» بیع, «قانونگذار واژه» تسلیم « را بکار برده است که متفاوت از بحث تخلیه است.

بند سی ام: گاز بهاء

بند سی و یکم: تلفن بهاء

ماده 3آیین نامه اجرایی قانون مجازات استفاده کنندگان غیر مجاز از آب,برق,تلفن, فاضلاب و گاز مصوب 28/5/1397 هیات وزیران

بند سی و دوم: شارژ واحدهای صنعتی

ساخت شهرک های صنعتی دارای فرایندی است و بهره برداری از هر شهرک صنعتی مستلزم پیش بینی و اجرای زیر ساخت ها است که مستلزم هزینه هایی است که مربوط به خدمات و امور جاری شهرک است, تعیین سهم هر واحد صنعتی از هزینه ها را حق شارژ می نامند .در اجراییه وصول هزینه های مشترک شرکت شهرکهای صنعتی موضوع ماده 9 قانون نحوه واگذاری مالکیت اداره امور شهرکهای صنعتی و تبصره 2 آن عمل می شود. در ماده 9 مقرر شده است»: چنانچه مالک یا استفاده کننده) متصرف قانونی (از پرداخت سهم خود از هزینه های مشترک امتناع کند مدیر یا هیات مدیره به وسیله اظهارنامه با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز , آن را مطالبه می نماید . هرگاه مالک یا استفاده کننده) متصرف قانونی(ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهار نامه سهم بدهی خود را نپردازد... , مدیر عامل برای وصول وجه مزبور بر طبق اظهار نامه ابلاغ شده اجرائیه صادر خواهد کرد.عملیات اجرایی وفق مقررات اجراء اسناد رسمی صورت خواهد گرفت.«...

بند سی و سوم: پرداخت خسارت بیمه

آیین نامه اجرایی ماده 50 قانون تامین اجتماعی مقرر نموده مطالبات سازمان] تامین اجتماعی[بابت حق بیمه و خسارت تاخیر و جریمه های نقدی ناشی از اجرای قانون تامین اجتماعی در حکم مطالبات مستند به اسناد لازم الاجرا بوده و طبق مقررات مربوط به اجرای مفاد

اسناد رسمی به وسیله مامورین اجرای سازمان قابل وصول می باشد . در ماده 174 آیین نامه اجرای مفاد اسناد لازم الاجرا در مورد مطالبات سازمان تامین اجتماعی مقرر نموده است که صلاحیت اقدام با مرجع مذکور است و ادارات ثبت باید از اقدام اجرایی خودداری نمایند .

بند سی و چهارم: مطالبات فرودگاههای کشور

بند 5 ماده 53 قانون احکام دائمی برنامه توسعه کشور مصوب 1395 / 11 /10 را در حکم مطالبات مستند به اسناد لازم الاجرا دانسته است. همان گونه که گذشت خصیصه اسناد لازم الاجرا این است که بدون اینکه نیاز به صدور حکم از مرجع قضایی باشد قابلیت صدور اجراییه را دارد.

بند سی و پنجم:قراردادهای تنظیمی در اجراء

قرار دادهائی که طرفین نسبت به پرونده اجرائی در حضور مدیر ثبت یا مدیر اجراءیا مامورین اجرای پرونده در حدود صلاحیت قانونی آنها منعقد می نمایند ذاتا رسمی بوده و در حدود مقررات لازم الاجراء است.
)آذر پور, حجتی اشرفی , پیشین(1396 : 89 ,

بند سی و ششم : اجرائیه اجور و وجه التزام

اجرت المثل و وجه التزام روزانه و ماهیانه و غیره فقط به میزانی که ذینفع حین تقاضای اجراء استحقاق مطالبه آنرا دارد قابل صدور اجرائیه است.
)آذر پور ,حجتی اشرفی ,همان (1396 : 23 ,

بند سی و هفتم :اجرائیه اجاره اماکن تجاری

در مصوبه 25دی 1369 مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص حق کسب یا پیشه یا تجارت در ماده واحده مصوب گردید»:در مورد حق کسب یا پیشه یا تجارت مطابق قانون روابط موجر و مستاجر مصوب دوم مرداد 1356عمل شود .ماده واحده الحاقیه به قانون موجر و مستاجر مصوب 15آبان 1365به قوت خود باقی است .« هیات عمومی دیوانعالی کشور در رای 618مورخ 76 /6 /18وحدت رویه چنین رای صادر نموده است »:مستنبط از ماده واحده الحاقی به قانون روابط موجر و مستاجر , 1365قانون مزبور ناظر به عقود اجاره ای است که بعد از تصویب آن قانون و ابتدائا منعقد می شوند و شامل اماکن تجاری که سابقه اجاره به تاریخ قبل از تصویب قانون فوق الذکر داشته اند نمی شود ...صدور اجرائیه از جانب دفاتر اسناد رسمی مبنی بر تخلیه این قبیل محل کسب و پیشه مخالف قانون است.«...
)آذر پور, حجتی اشرفی , همان 274 , و.(1396 : , 275

بند سی و هشتم: اجراییه ماده 11 آئین نامه مربوط به برخورداری ساکنان روستاها از تسهیلات اعتباری و بانکی در زمینه ساختمان واحد های مسکونی مصوب. 1359

در ماده 11 مقرر شد»: اسناد قرض الحسنه مسکن روستایی نیاز به ثبت در دفاتر اسناد رسمی نداشته و قرار دادهای قرض الحسنه منعقده بین بانک مسکن و متقاضیان قرض الحسنه طبق فرم چاپی که به تایید وزارت مسکن رسیده باشد از جهت رسمیت و لازم الاجرا بودن در حکم اسناد رسمی ثبتی خواهد بود.«

بند سی و نهم: وصول مطالبات و پرداختهای صندوق تامین خسارتهای بدنی

در قانون اصلاح قانون بیمه اجباری مسوولیت مدنی دارندگان وسایل نقلیه موتوری زمینی در مقابل شخص ثالث مصوب 20 اردیبهشت 1395در تبصره 2 ماده 15 مقرر شده است که»: در مواردی که طبق قانون بیمه گر حق رجوع به مسبب حادثه یا قائم مقام وی را دارد , اسناد پرداخت خسارت از سوی بیمه گر در حکم اسناد لازم الاجراء است و از طریق دوایر اجرای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قابل مطالبه و وصول می باشد .« همچنین در ماده 26 این قانون مقرر شده است »: اسناد مربوط به مطالبات و پرداخت های خسارت صندوق در حکم اسناد لازم الاجراء است و از طریق دوایر اجرای سازمان ثبت اسناد و املاک قابل مطالبه و وصول می باشد .«

نتیجه گیری

در خصوص » سند لازم الاجرا , « مقرراتی بصورت پراکنده به تصویب رسیده است . در قانون ثبت مصوب 1310 تعریفی از سند لازم الاجرا نشده است , در قانون اصلاح ماده 34 قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 1386 /12/ 28 تصریح شده است که » :در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده 33 قانون ثبت راجع به اموال منقول و غیر منقول , در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند , بدهی خود را نپردازد , طلبکار می تواند از طریق صدور اجراییه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند,درخواست کند چنانچه بدهکار ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجراییه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید بنا به تقاضای بستانکار , اداره ثبت پس از ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن , حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی , با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتهن به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به راهن مسترد می نماید.«...

ماده 92قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 1310مقرر نموده است » :مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجرا است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن می باشد.« در این ماده قانونگذار به »اسناد رسمی ,دیون ,اموال منقول «نظر داشته که اسناد رسمی مربوط به دیون و اموال منقول دارای قابلیت اجرایی است .

ماده 93قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 1310مقرر نموده است » :کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلا و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجرا است.«

در بند الف ماده یک آیین نامه اجرا مصوب 1387 در تعریف سند لازم الاجرا تصریح شده است که :

»سند رسمی یا عادی که بدون صدور حکم از دادگاه قابل صدور اجراییه برای اجرای مدلول سند باشد مانند سند رسمی طلب یا چک .« ملاحظه می گردد که دراین آیین نامه در تعریف سند لازم الاجرا به »سند عادی «نیز تصریح شده است.همه اسناد واجد خصیصه لازم الاجرایی نیستند بلکه اسناد لازم الاجرا ,اسنادی حصری هستند ,بنابراین

سند لازم الاجرا ,سند رسمی یا عادی است که قانون گذار بطور حصری این اسناد را واجد خصیصه لازم الاجرایی دانسته است ,بنحوی که بدون نیاز به اقامه دعوی و اخذ حکم از دادگاه ,قابلیت صدور اجراییه دارد ,دارنده سند لازم الاجرا مختار است که جهت تعقیب سند لازم الاجرا به مرجع قضایی یا اجرایی مراجعه نماید .علاوه بر قانون ثبت و آیین نامه اجرای مفاد اسناد لازم الاجرا مصوب 1387و اصلاحی آن در سال , 1398در دیگر قوانین بصورت پراکنده به اسناد لازم الاجرا تصریح شده است .

برخلاف فرضیه پژوهش در مقدمه صرفا اسناد رسمی واجد خصیصه لازم الاجرایی نیستند. اجراییه فقط نسبت به موضوعاتی صادر می گردد که در سند بطور منجز قید شده باشد. پرونده های اجرایی جاری علیه ورشکسته متوقف خواهد شد و طبق قانون و مقررات خاص ورشکستگی رسیدگی خواهد شد.

نسبت بین رابطه لازم الاجرایی بودن اسناد رسمی و اسناد عادی , نسبت رابطه عموم و خصوص من وجه است , زیرا بعضی از اسناد رسمی قابلیت لازم الاجرایی دارند ,اما بعضی از اسناد رسمی قابلیت لازم الاجرایی ندارند از طرفی دیگر بعضی از اسناد عادی قابلیت لازم الاجرایی دارند اما بعضی از اسناد عادی قابلیت لازم الاجرایی ندارند. با این وصف نباید تصور نمود که همه اسنادرسمی واجد خصیصه لازم الاجرایی هستند .متقاضی صدور اجراییه می بایست بر اساس نوع اجراییه یا سند لازم الاجرا نسبت به تکمیل و امضاء تقاضانامه صدور اجراییه اقدام نماید و باید نکات ماده 3 آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب 1387 در تقاضانامه قید گردد ,پس از تکمیل تقاضا نامه, پذیرش درخواست اجراییه توسط دفاتر اسناد رسمی انجام می پذیرد و از طریق سامانه به اداره اجرای ثبت محل جهت رسیدگی ارسال می گردد .عنوان قانون به گونه ای است که صرفا اسناد رسمی لازم الاجرا هستند لکن همان گونه که گذشت بعضی از اسناد عادی نیز واجد خصیصه لازم الاجرایی هستند بنابراین عنوان قانون می تواند به » آیین نامه اجرای مفاد اسناد لازم الاجرا « تغییر یابد , این عنوان مطلق هم شامل اسناد رسمی و هم شامل اسناد عادی می گردد پراکندگی و مبهم بودن قوانین مصوب در خصوص اسناد لازم الاجرا , نبود یک قانون جامع و کامل , اطاله رسیدگی بعلت پیچیدگی و تشریفات زاید از آسیبهای اسناد لازم الاجراست , پژوهشگر کوشیده است اسناد لازم الاجرا را در این پژوهش گردآوری نماید , تصویب یک قانون جامع و کامل و حذف تشریفات زاید و توسعه و پیش بینی اسناد لازم الاجرای دیگر می تواند موجب کاهش ورودی پرونده های قضایی و قضا زدایی گردد .

منابع و ماخذ:

الف –کتابها

- [1]افروغ ,ثریا , (1398),اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا)اسناد ذمه ای (تهران ,انتشارات خرسندی ,چاپ دوم ,1398نقل از مدنی,سید جلال الدین (1370) ,آیین دادرسی مدنی ,اجرای احکام ,گنج دانش ,تهران.
- [2]آذر پور , حمید, حجتی اشرفی , غلامرضا.(1396).مجموعه محشای بخشنامه های ثبتی چاپ بیست و یکم با اصلاحات و الحاقات تا 15مهر . 1396 تهران: انتشارات گنج دانش.
-[3]بهرامی ,بهرام . (1393).اجرای مفاد اسناد رسمی .تهران ,انتشارات نگاه بینه ,چاپ پنجم.
- [4]تفکریان، محمود (1392) .حقوق ثبت املاک ,تهران ,انتشارات نگاه بینه ,چاپ نهم.
- [5]جعفری لنگرودی,محمد جعفر(1377) . ترمینولوژی حقوق, کتابخانه گنج دانش,چاپ نهم. .
- [6]جعفری لنگرودی, محمد جعفر, (1378) .دوره حقوق مدنی حقوق تعهدات, تهران,کتابخانه گنج دانش.
- [7]جعفری لنگرودی ,محمد جعفر ,(1390)حقوق ثبت املاک ,چاپ ششم ,کتابخانه گنج دانش..
-[8]حسن زاده،بهرام.(1390).حقوق تحلیلی اراضی املاک.تهران : انتشارات جنگل، چاپ اول.
-[9]حسن زاده, بهرام (1392) , اجرای مفاد اسناد رسمی, انتشارات نگاه بینه, چاپ چهارم
-[10]شمس ،عبد الله.(1393) .ادله اثبات دعوا حقوق ماهوی و شکلی.تهران : انتشارات دراک, چاپ هجدهم .
-[11]کاتوزیان،ناصر.(1390) .اثبات و دلیل اثبات جلد اول. تهران : بنیاد حقوقی میزان .چاپ هفتم.
-[12]کریمی،عباس.(1392).ادله اثبات دعوا .تهران : نشر میزان, چاپ چهارم .
-[13]معین ,محمد .(1386). فرهنگ فارسی یک جلدی ،تهران :اشجع ،چاپ دوم.
- [14]محبی ,محمود . (1394).اجرای مفاد اسناد رسمی ,تهران ,انتشارات خرسندی ,چاپ دوم.
-[15]نجفی ,ایرج . (1393).حقوق ثبت ,شرح قانون و آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی ,تهران ,انتشارات نگاه بینه ,چاپ سوم.