



دین، طلب و حقی اسناد رسمی

دکتر غلام رضا عارفیان

علی نقی هاشم پور



سرشناسه	: عارفیان، غلامرضا، ۱۳۵۰ -
عنوان قراردادی	: ایران، قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: دین، طلب و اجرای اسناد رسمی / غلامرضا عارفیان، علی‌نقی هاشم پور.
مشخصات نشر	: شیراز: انتشارات شاه چراغ (ع)، ۱۳۹۸.
مشخصات ظاهری	: ۱۳۸ ص.
شابک	: 978-600-8950-93-6
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
یادداشت	: کتابنامه: ص. ۱۲۵-۱۳۸.
موضوع	: وصولی‌ها -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: Collection laws -- Iran
موضوع	: دفترهای اسناد رسمی -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: Notaries -- Law and legislation -- Iran
شابک افزوده	: هاشم پور، علی نقی، ۰۱/۰۹/۱۳۶۲، نویسنده، کارشناسی ارشد حقوق خصوصی،
ماره کتابشناسی ملی	: ۵۸۷۰۰۱۸



شماره: ۳۳۳۱۶۰۳ و ۳۳۳۱۹۱۶

دین، طلب و اجرای اسناد رسمی

دکتر غلام رضا عارفیان، علی نقی، هاشم پور

شابک ۶-۹۳-۸۹۵۰-۶۰-۹۱۱

نوبت و سال چاپ: اول / ۱۳۹۸ / شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه / قطع رقعی

لیتوگرافی / چاپ و صحافی: سمن

حروف چینی و صفحه آرایی: اطلس دهقانی

طرح جلد: دکتر عارفیان

قیمت: ۲۵۰۰۰ تومان



Printed in the Islamic Republic of Iran – Shiraz

حق چاپ محفوظ است

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
مقدمه.....	۹
فصل اول: مفاهیم و کلیات.....	۱۳
تعاریف دین، طلب و اسناد رسمی.....	۱۳
معنای لغوی، فقهی و حقوقی دین.....	۱۳
۱- معنای لغوی دین.....	۱۳
۲- تعریف فقهی دین.....	۱۵
الف - به اعتبار تعلق.....	۱۷
ب - به اعتبار مضمون و محتوا.....	۱۷
۳- معنای حقوقی دین.....	۱۸
معنای لغوی و حقوقی طلب و اسناد رسمی.....	۱۹
۱- معنای لغوی و حقوقی طلب.....	۱۹
۲- تعریف لغوی سند.....	۱۹
۳- تعریف اسناد رسمی.....	۱۹
مفاهیم کلی دین و قراردادها.....	۲۰
مفاهیم کلی دین.....	۲۰

- ۱- دین در قرآن و حدیث ۲۱
- ۲- ارکان دین ۲۴
- ۳- اوصاف دین ۲۵
- ۴- دین و مال ۲۶
- ۵- ذمه و دین ۲۷
- ۶- تعهد و دین ۳۰
- ۷- احکام دین ۳۰
- ۸- مقایسه دین مال کلی با ملک و حق ۳۱
- ۹- مقایسه دین مال کلی با حق دینی و عینی ۳۱
- مفاهیم عمومی آثار قراردادها و اسناد رسمی ۳۲
- ۱- آثار قراردادها ۳۲
- ۲- تاریخچه اسناد رسمی ۳۵
- ۳- اسناد رسمی ۳۷
- الف - شرایط شکلی سند ۳۹
- ب - شرایط ماهوی سند ۳۹
- ۴- آثار ثبت اسناد ۴۰
- الف - معتبر بودن تمام محتویات و امضات سند رسمی ۴۰
- ب - معتبر بودن مندرجات اسناد رسمی ۴۱
- ج - معتبر بودن سند رسمی در برابر اشخاص ثالث ۴۱
- د- لازم الاجرا بودن سند رسمی ۴۲
- ۵- ویژگی‌های اسناد رسمی ۴۲
- ۶- تاریخچه اجرای اسناد رسمی ۴۵
- ۷- اعتبار اسناد عادی در مقابل اسناد رسمی ۴۶
- ۸- رهن و معاملات با حق استرداد ۴۷
- الف - مفهوم رهن ۴۷
- ب - اوصاف عقد رهن ۴۷
- ج - اوصاف حقوقی معاملات با حق استرداد ۴۸
- د - تفاوت معاملات با حق استرداد با عقد رهن ۴۹
- ۹- وظایف دفاتر اسناد رسمی ۵۰
- الف - وظایف ایجابی ۵۰
- ب - وظایف سلبی ۵۱

فصل دوم: بررسی ابعاد دین ۵۳

بیع دین و بیع دین به دین ۵۳

بیع دین ۵۳

۱- اهمیت دین در سطوح مختلف اقتصادی ۵۳

۲- عقد بیع ۵۴

۳- بررسی فقهی بیع دین ۵۷

۴- بیع دین در بانکداری اسلامی ۶۰

بیع دین به دین ۶۳

۱- بررسی فقهی بیع دین به دین ۶۳

۲- بیع کالا به کالا ۶۴

۳- دلایل صحیح بیع دین به کالای ۶۵

رهن، مستثنیات، پرداخت و اراز ۶۷

رهن دین ۶۷

۱- بررسی حقوقی رهن دین ۶۷

۲- سابقه فقهی رهن دین ۶۹

۳- جایگاه رهن دین در حقوق بانکی ۶۹

مستثنیات دین ۷۱

۱- ماهیت مستثنیات ۷۲

۲- بررسی فقهی مستثنیات دین ۷۲

۳- مبنای فقهی مستثنیات دین ۷۴

۴- بررسی حقوقی مستثنیات دین ۷۵

پرداخت دین دیگری ۸۰

۱- پرداخت دین دیگری در ماده ۲۶۷ قانون مدنی ۸۱

۲- پرداخت دین دیگری در قوانین دیگر ۸۲

۳- پرداخت دین از روی ناچاری ۸۴

۴- ایفا در حقوق ایران ۸۵

فرار از دین ۸۶

۱- بررسی فقهی فرار از دین ۸۷

۲- بررسی حقوقی فرار از دین ۸۸

فصل سوم: اجرای اسناد رسمی	۹۱
اجرا	۹۱
۱- اثر اجرایی قراردادها	۹۱
۲- اجرای تعهدات در حقوق خارجی	۹۲
۳- انواع اجرائیه	۹۳
۴- اجرای احکام	۹۳
۵- اجرای اسناد	۹۴
۶- شرایط صدور اجرائیه ثبتی	۹۶
۷- اسناد لازم اعتبار اسناد رسمی و اسناد در حکم اسناد رسمی	۹۷
عملیات بدل از مندرج	۹۸
صدور اجرائیه	۹۸
۱- دیون و تعهدت	۹۸
۲- اموال منقول و غیرمنقول	۹۹
۳- قبوض اقساطی	۹۹
۴- اجاره	۹۹
۵- املاک مورد وثیقه	۹۹
۶- چک	۱۰۰
۷- مهریه	۱۰۱
۸- اسناد در حکم لازم الاجرا	۱۰۱
۹- مراجع صدور اجرائیه	۱۰۲
۱۰- درخواست اجرا	۱۰۳
۱۱- شروع اجرا	۱۰۴
ابلاغ	۱۰۴
۱- ماهیت ابلاغ	۱۰۵
۲- اهمیت ابلاغ	۱۰۵
۳- انواع و شیوه‌های مختلف ابلاغ	۱۰۵
۴- نکات ابلاغ	۱۰۶
۵- موارد رد مامور اجرا	۱۰۷
بازداشت اموال منقول	۱۰۸
۱- شیوه انجام بازداشت	۱۰۸

۱۰۹	۲- نکات بازداشت اموال منقول
۱۰۹	۳- تعیین حافظ
۱۱۱	۴- بازداشت منافع
۱۱۱	بازداشت اموال نزد شخص ثالث
۱۱۱	۱- بازداشت وجه نقد یا مال منقول مدیون نزد شخص ثالث
۱۱۳	۲- بازداشت حقوق و مزایای دریافتی مدیون
۱۱۳	۳- آثار بازداشت اموال
۱۱۴	۴- اموال غیر قابل بازداشت
۱۱۵	بازداشت اموال غیر منقول
۱۱۵	۱- شیوه بازداشت
۱۱۷	۲- نکات بازداشت اموال غیر منقول
۱۱۷	ارزیابی
۱۱۸	۱- شیوه ارزیابی
۱۱۹	۲- نکات ارزیابی
۱۲۰	مزایده و عملیات بعدی در اجرا
۱۲۰	مزایده
۱۲۱	۱- شیوه مزایده
۱۲۲	۲- نکات مزایده
۱۲۴	ختم عملیات اجرایی و پرداخت هزینه‌های اجرا
۱۲۵	۱- ختم عملیات اجرایی
۱۲۵	۲- هزینه‌های اجرایی
۱۲۶	۳- حق الاجرا
۱۲۷	۴- نکاتی پیرامون هزینه‌های اجرایی
۱۲۸	۵- موارد عدم تعلق حق الاجرا
۱۲۹	۶- حق مزایده
۱۳۰	فوت و شکایات اجرایی
۱۳۰	۱- فوت
۱۳۱	۲- شکایت از دستور اجرای سند
۱۳۲	۳- شکایت از عملیات اجرایی
۱۳۳	۴- نکات شکایت از عملیات اجرایی

منابع و مأخذ:..... ۱۳۵

* قرآن کریم..... ۱۳۵

الف - کتب..... ۱۳۵

ب - مقاله‌ها..... ۱۳۷

ج - قوانین..... ۱۳۸

د - آیین‌نامه‌ها..... ۱۳۸

www.ketab.ir

در زندگی اجتماعی امروز، به سبب تعدد زیادی از قراردادها منعقد می‌شود. در هنگام انشای عقد یا تنظیم قرارداد، طرفین به اجرای قرارداد موافقت می‌نمایند؛ اما قطعا در برخی از موارد شرایط پیش از سرآمد آمد که شخص از تعهد خود سرباز خواهد زد و به قراردادش عمل نخواهد کرد. عدم پابندی به قرارداد، ذین را به ذمه شخص مستقر می‌نماید و او را مدیون خواهد کرد. برای شخص مقابل وی که از قرارداد متضرر شده است شرایط درخواست سبب ایجاد خواهد شد. از زمان تشکیل جوامع و ایجاد روابط ساده، تا روابط پیچیده امروزی، رجوع به این اجتناب‌ناپذیر است به گونه‌ای که در معاملات و عقود که با هم انجام می‌دهند، ذین و مدیون و یا متعهد و متعهدله را به وجود می‌آورند.

ذین در فقه به صورت گسترده‌ای مورد مطالعه قرار گرفته است. تعاریف مختلفی از آن ارائه و ابعاد مختلف آن را بررسی نموده‌اند. مثلا گفته‌اند: مال ذین که ذمه فرد به آن مشغول است خواه سبب آن اختیاری باشد مانند اشتغال ذمه به مهر به سبب عقد ازدواج و یا غیر اختیاری باشد مانند اشتغال فرد به بدل چیزی که آن را تلف کرده است.

به تبع آن قانون‌گذار با در نظر گرفتن نظریه فقها، قوانینی را در این خصوص تصویب نموده است. ذین در حقوق اسلامی، برخلاف حقوق خارجی، مفهوم کاملا

مستقلی از تعهد و التزام دارد و ماهیتاً نوعی مال اعتباری محسوب می‌شود که متضمن اوصاف مالکیت است و از اقسام عین محسوب می‌شود و کارکرد مفهومی این نهاد در حقوق قراردادها و حقوق مسئولیت مدنی بسیار فراتر از مفهوم (التزام یا تعهد) است.

حقوقدانان این گونه تعریف کرده‌اند که ذین عبارت است از چیزی بر عهده کسی که روم ایفا می‌باشد که آن را «ما فی الذمه» نیز گویند و به اعتبار طلبکار طلب‌ناشد. چنان که کسی به دیگری سیصد تومان بدهکار است در این حالت، به سیصد تومان که بدهکار است ذین گویند.

از سویی دیگر قانون اساسی، اقسام اسناد را مشخص نموده است. سند بر دو نوع است: رسمی و عادی. (ماده ۱۱۸۴ ق.م.) سپس با محور نمودن اسناد رسمی آن را از حجم گسترده‌تر اسناد عادی متمایز نموده است. اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد رسمی است. (ماده ۱۲۸۷ ق.م.)

در مقررات ثبتی، تعریف اسناد رسمی محدودتر از تعریف آن در قانون مدنی است و فقط شامل اسنادی می‌شود که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌گردد.

اسناد رسمی به عنوان یکی از دلایل اثبات ذین می‌باشد. این گونه اسناد تقریباً تمامی عقود را در بر می‌گیرد.

طبق ماده ۹۳ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ اسناد رسمی، لازم‌الاجرا هستند و در ماده ۳۴ قانون مزبور ویژگی خاصی برای معاملات رسمی ایجاد نموده است و زمینه‌ساز پیدایش آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا گردیده است.

با توجه به معایر شناخته شدن ماده ۳۴ قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ از سوی فقهای شورای نگهبان (از لحاظ واگذاری عین مرهونه به مرتهن در صورتی که قیمت آن بیش از ذین باشد) زمینه‌ساز اصلاح ماده مزبور و حذف ماده ۳۴ مکرر را فراهم و با تصویب آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به عملیات اجرایی

مصوب ۱۳۸۷، آیین‌نامه‌های قبلی را در این خصوص لغو و فسخ نمود.

سند رسمی را نباید با سند لازم‌الاجرا اشتباه گرفت. رابطه سند رسمی و سند لازم‌الاجرا رابطه عموم و خصوص من وجه است. سند لازم‌الاجرا می‌تواند سند عادی باشد مثل چک یا رای کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری اجرای اسناد رسمی بازوی اجرایی ادارات ثبت و بازخوری منفی است به کسانی که به تعهد خود عمل نمی‌کنند. در آیین‌نامه مزبور دیون مربوط به اموال منقول و غیرمنقول و چک و ... و عقود من و اجاره و قراردادهای بانکی و ... آمده است.

این پژوهش، دنبال بررسی فقهی و حقوقی دین ناشی از معاملات و عقود است و وضعیت‌های مهم این دین مثل بیع دین، بیع دین به دین، رهن دین، مستثنیات دین، پرداخت دین دیگری، فرار از دین را بیان نموده است. قانون ثبت شرایط را برای تنظیم اسناد رسمی معاملات، همراه نموده. اسناد رسمی دارای ویژگی‌هایی است که قانون آن را مورد حمایت قرار داده است. تمامی مندرجات این گونه است که معتبر است و قابل انکار و تردید نمی‌باشند. مهم‌ترین ویژگی آن لازم‌الاجرا بودن اسناد رسمی است و آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی جهت اخذ طلب و پرداخت دین مربوط به اسناد رسمی تصویب شده است.

در این اثر طی سه فصل سعی و تلاش شده است تا پس از بیان موضوع دین و آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی ضمن نشان دادن ارتباط بین آنها، اخذ طلب با رویکرد اسناد رسمی را مورد بررسی قرار گیرد.