

# الزام به تنظیم سند رسمی

مؤلف:

محبوبه مهرابی نیاسر



آشنایی و آموزش

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| سرشناسه             | مهرابی نیاسر، محبوبه، ۱۳۵۹ - Mehrabi Niasar, Mahbobe                                                                                                                                                                                                         |
| عنوان قراردادی      | ایران، قوانین و احکام Iran. Laws, etc.                                                                                                                                                                                                                       |
| عنوان و نام پدیدآور | الزام به تنظیم سند رسمی / مولف محبوبه مهرابی نیاسر.                                                                                                                                                                                                          |
| مشخصات نشر          | تهران: دادبخش، ۱۴۰۰.                                                                                                                                                                                                                                         |
| مشخصات ظاهری        | ۱۱۰ ص.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| شابک                | 978-622-7194-55-5                                                                                                                                                                                                                                            |
| وضعیت فهرست نویسی   | فیبیا                                                                                                                                                                                                                                                        |
| پادداشت             | کتابنامه: ص. ۹۷.                                                                                                                                                                                                                                             |
| موضوع               | ثبت -- ایران -- دعاوی<br>-- Cases-- Iran Recording and registration<br>معاملات اموال غیرمنقول-- ایران -- خلاصه آرای قضایی<br>Vendors and purchasers-- Iran -- Digests<br>مالکیت -- ایران<br>Property -- Iran<br>رویه قضایی -- ایران<br>Jurisprudence -- Iran |
| رده بندی کنگره      | KMH۵۶                                                                                                                                                                                                                                                        |
| رده بندی دیویی      | ۳۴۶/۵۵۰۴۳۸                                                                                                                                                                                                                                                   |
| شماره کتابشناسی ملی | ۸۵۵۰۲۶۵                                                                                                                                                                                                                                                      |



|            |                         |
|------------|-------------------------|
| عنوان کتاب | الزام به تنظیم سند رسمی |
| ناشر       | دادبخش                  |
| مؤلف       | محبوبه مهرابی نیاسر     |
| چاپ اول    | پاییز ۱۴۰۰              |
| شمارگان    | ۵۰۰ جلد                 |
| شابک       | ۹۷۸-۶۲۲-۷۱۹۴-۵۵-۵       |
| قیمت       | ۴۸,۰۰۰ تومان            |

تهران، میدان انقلاب، کارگر شمالی، کوچه رستم، پلاک ۲۱

۰۲۱-۶۶ ۴۸ ۹۳ ۰۵-۶۶ ۴۶ ۲۸ ۵۶

[dadbakhshlaw@gmail.com](mailto:dadbakhshlaw@gmail.com)

حقوق این کتاب برای ناشر محفوظ است.

# فهرست مطالب

## فصل اول: کلیات مربوط به اسناد

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| مبحث اول: تعاریف .....                                         | ۱۳ |
| گفتار اول: تعریف اسناد .....                                   | ۱۳ |
| گفتار دوم: تعریف سند .....                                     | ۱۴ |
| گفتار سوم: تعریف سند در اصطلاح حقوقی .....                     | ۱۵ |
| مبحث دوم: انواع سند .....                                      | ۱۶ |
| مبحث سوم: عناصر تشکیل دهنده سند رسمی .....                     | ۱۷ |
| گفتار اول: مرجع تنظیم کننده سند رسمی .....                     | ۱۷ |
| گفتار دوم: حدود صلاحیت مراجع و مأمورین رسمی .....              | ۱۸ |
| گفتار سوم: رعایت مقررات مربوط به تنظیم سند رسمی .....          | ۱۹ |
| مبحث چهارم: مقررات تنظیم سند رسمی .....                        | ۲۰ |
| مبحث پنجم: اقسام سند رسمی از حیث نوع استفاده و کاربرد آن ..... | ۲۱ |
| مبحث ششم: اجزاء سند رسمی .....                                 | ۲۱ |
| مبحث هفتم: آثار سند رسمی .....                                 | ۲۴ |
| مبحث هشتم: اعتبار تمام مندرجات سند رسمی .....                  | ۲۵ |
| گفتار اول: اعتبار سند رسمی در برابر اشخاص ثالث .....           | ۲۷ |
| مبحث نهم: لازم الاجرا بودن سند رسمی .....                      | ۲۸ |
| مبحث دهم: قدرت اجرائی سند رسمی .....                           | ۳۰ |
| مبحث یازدهم: مزایای سند رسمی .....                             | ۳۲ |
| مبحث دوازدهم: تفاوت سند رسمی و سند عادی .....                  | ۳۳ |
| گفتار اول: تفاوت از حیث شکل .....                              | ۳۴ |

- گفتار دوم: تفاوت از حیث موضوع ..... ۳۵
- گفتار سوم: تفاوت از حیث مکان ..... ۳۵
- گفتار چهارم: تفاوت از حیث حجیت ..... ۳۶
- گفتار پنجم: تفاوت از حیث قوه اجرائی ..... ۳۶
- گفتار ششم: تفاوت از حیث قابلیت استناد ..... ۳۷
- گفتار هفتم: تفاوت از حیث امتیاز ..... ۳۷
- گفتار هشتم: تفاوت از حیث اعتبار (محتویات، مندرجات و مواد اسناد رسمی) ..... ۳۸
- مبحث سیزدهم: تفاوت سند رسمی و سند در حکم سند رسمی ..... ۳۹

### فصل دوم: الزام به تنظیم اسناد رسمی

- مبحث اول: دعوی الزام به تنظیم سند رسمی ..... ۴۵
- مبحث دوم: دعوی ناشی از معاملات راجع به املاک ثبت شده با سند عادی ..... ۴۶
- مبحث سوم: اختلاف مربوط به حدود املاک ..... ۴۷
- مبحث چهارم: علل به وجود آمدن اختلاف در مراجع ثبتی ..... ۴۸
- گفتار اول: عدم صراحت قانون ..... ۴۸
- گفتار دوم: فراگیر شدن قولنامه ..... ۵۱
- مبحث پنجم: ورود قانون گذار؛ راهکار پیشگیری از افزایش دعوی ..... ۵۳
- مبحث ششم: ارکان دعوی الزام به تنظیم سند رسمی ..... ۵۵

### فصل سوم: صدور اجرائیه اسناد رسمی

- مبحث اول: صدور اجرائیه بر اساس اسناد ..... ۶۳
- مبحث دوم: مراجع صدور احکام اجرائی اسناد ..... ۶۶
- مبحث سوم: درخواست صدور اجرائیه ..... ۶۸
- مبحث چهارم: صدور حکم اجرائیه ..... ۶۹
- مبحث پنجم: تعداد برگه های اجرائیه ..... ۷۰

## فصل چهارم: رویه قضایی در خصوص الزام به تنظیم سند رسمی

- مبحث اول: فرم دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی ..... ۸۱
- مبحث دوم: نمونه دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی ..... ۸۴

## فصل پنجم: تنظیم سند انتقال اجرایی

- مبحث اول: سند انتقال اجرایی ..... ۹۵
- مبحث دوم: تفاوت‌ها و شباهت‌ها با سایر مفاهیم مشابه ..... ۹۵
- مبحث سوم: آثار تنظیم سند انتقال اجرایی نسبت به بدهکار و طلبکار ..... ۹۶
- مبحث چهارم: تحویل مال منقول یا مال غیر منقول ..... ۹۷
- گفتار اول: تحویل و تسلیم اموال منقول ..... ۹۷
- گفتار دوم: تحویل و تسلیم اموال غیر منقول ..... ۹۸
- مبحث پنجم: تخلیه ..... ۹۹
- گفتار اول: شرایط و موارد صدور حکم تخلیه ..... ۱۰۰
- گفتار دوم: رویه‌های عملی در اجرای تخلیه ..... ۱۰۰
- گفتار سوم: هزینه‌های اجرایی ..... ۱۰۱
- مبحث ششم: حق مزایده ..... ۱۰۶
- گفتار اول: شرایط تعلق حق مزایده و میزان آن ..... ۱۰۶
- مبحث هفتم: هزینه ارزیابی ..... ۱۰۷
- منابع و مآخذ ..... ۱۰۹

در راستای سیاست‌های قضایی کشور و کم نمودن تراکم کار محاکم و دادگستری، توجه به یکی از مهمترین ویژگی‌های اسناد رسمی که اجرای مفاد و مدلول آنها بدون مراجعه به محاکم قضایی است بسیار حایز اهمیت است. این موضوع به وضوح در مواد ۹۲<sup>۱</sup> و ۹۳<sup>۲</sup> ق.ث.مورد تأکید قانون‌گذار قرار گرفته است و با توجه به تعریف ماده ۱۲۸۷<sup>۳</sup> ق. مدنی از سند رسمی، دفاتر اسناد رسمی یکی از مراجعی هستند که وظیفه مهم تنظیم سند رسمی در رابطه با حقوق اموال و تعهدات و قراردادهای اشخاص به عهده دارند. نقش بسزای دفاتر اسناد رسمی در اجرای اسناد تعهدآور و لازم‌الاجراء و تشریح و بررسی زوایای مختلف این موضوع مهم و اثرگذار موضوع این اثر است.

- 
- ۱- ماده ۹۲ ق.ث. مدلول کلیه اسناد سمي راجع به ديون و ساير اموال منقول بدون احتياج به حکمی از محاکم عدلیه لازم‌الاجرا است، مگر در موردی تسليم عين منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد.
  - ۲- ماده ۹۳ ق.ث. کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم‌الاجرا است.
  - ۳- ماده ۱۲۸۷ ق.م. اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد، رسمی است.