

مقررات پیشنهادی اجرای مفاد اسناد لازم الاجرای بانک در بانکداری راستین

بیژن بیدآباد^۱، سعید عبداللهی^۲، آذرننگ امیراستوار^۳، اسکندر پردل^۴،
محمود الهیاری فرد^۵، مریم حیدری^۶، علیرضا شفیعی^۷

چکیده

برای تسهیل و تسریع اجرای مفاد اسناد لازم الاجرا و کاهش بار اجرایی واحدهای اجرای ثبت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و محاکم و مراجع قضائی مکانیزم «اجرای مفاد اسناد لازم الاجرای بانک در بانکداری راستین» طراحی گردید که می‌تواند در رفع معضلات ناشی از اجرای مفاد اسناد لازم الاجرا آثار مثبت و مهمی را در ایجاد اعتماد عمومی به تعهدات مالی و افزایش سرعت وصول مطالبات در پی داشته باشد. در این مقاله مقررات پیشنهادی اجرای مفاد اسناد لازم الاجرای بانکی در دو بخش پیشنویس «لایحه قانونی اجرای مفاد اسناد لازم الاجرای بانک در بانکداری راستین» و «آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد لازم الاجرای بانکها و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی در بانکداری راستین» ارائه می‌شود. شیوه طراحی شده نوین و با توجه به کلیه مسائل مالی، حقوقی و اجرایی تدوین شده است. در مقررات پیشنهادی بخشی از مسیر اجرایی در اجرای مفاد اسناد بانکی از «واحد اجرای ثبت» به واحدی جدید التاسیس به نام «واحد اجرای اسناد» بانک منتقل می‌گردد و واحد اجرای اسناد بانک بجای واحد اجرای ثبت، عملیات اجرایی مفاد اسناد لازم الاجرای بانکی را ادامه خواهد داد.

کلیدواژه: بانکداری راستین، بانکداری مشارکت در سود و زیان راستین، اجرای مفاد اسناد، اسناد بانکی

-
- ^۱ دکتر بیژن بیدآباد، مشاور ارشد بانکداری اسلامی، بانک ملی ایران. <http://www.bidabad.com/> bijan@bidabad.com
- این پیشنهاد بخشی از پیشنویس لایحه قانونی و آیین‌نامه اجرایی بانکداری راستین، کار مشترک کمیته حقوقی تدوین مقررات بانکداری راستین در بانک ملی ایران است.
- ^۲ سعید عبداللهی، کارشناس حقوقی اداره امور شعب جنوب تهران، بانک ملی ایران. legal0352@bmi.ir
- ^۳ آذرننگ امیراستوار، کارشناس حقوقی اداره کل حقوقی، بانک ملی ایران.
- ^۴ اسکندر پردل، کارشناس حقوقی شعبه سعدی، بانک ملی ایران. ba_pordel@yahoo.com
- ^۵ محمود الهیاری فرد، کارشناس اداره تحقیقات، برنامه‌ریزی، ریسک و مدیر گروه اجرایی بانکداری مشارکت در سود و زیان راستین، بانک ملی ایران. allahyarifard@gmail.com
- ^۶ مریم حیدری، کارشناس حقوقی اداره کل حقوقی، بانک ملی ایران. mariamheidari@yahoo.com
- ^۷ علیرضا شفیعی، معاون اداره کل آموزش، بانک ملی ایران. arshafiei88@gmail.com

بانکداری راستین با رعایت اصول بانکداری اسلامی علاوه بر رفع هرگونه شبهه ربا در عملیات بانکی با ایجاد سلامت و اعتماد عمومی و همچنین مکانیزم‌های خاص طراحی شده در آن می‌تواند آثار مثبت و مهمی در رشد و رفاه اقتصادی و بازارهای پول و سرمایه در پی داشته باشد.^۸ بانکداری راستین بر مبنای اصول عملیاتی، مالی، اقتصادی، اخلاقی، اجتماعی، حقوقی، بین‌المللی و سازمانی خاصی است که همگی منتج از آموزه‌های عقلی، انسانی، اسلامی و اخلاقی و مبتنی بر آخرین دستاوردهای علمی بشر در زمینه‌های علوم و فناوری و با هدف توسعه و رشد اقتصاد و بانکداری کشور طراحی شده است. محاسن بانکداری راستین در همه زمینه‌های کاربردی آنقدر گسترده است که می‌تواند به عنوان مولفه اساسی در اصلاح ساختار بانکی کشور مد نظر قرار گیرد لذا برای حفظ دستاوردهای حاصل پیشنویس‌هایی برای لایحه قانونی^۹ و آیین‌نامه اجرایی^{۱۰} بانکداری راستین تدوین گردد. در این مقاله تنها به بخشی از مقررات بانکداری راستین در زمینه مقررات پیشنهادی برای اجرای مفاد اسناد لازم الاجرای بانکی در بانکداری راستین می‌پردازیم. این مقررات با اقتباس از «آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی» تدوین و تا حد امکان ضمن تطبیق عملیات با ترتیبات و مفاد آیین‌نامه مزبور از تعاریف و عبارات آن استفاده شده است.^{۱۱}

اجرای مفاد و مدلول اسناد رسمی بدون مراجعه به محاکم قضایی از خصوصیات اسناد رسمی است که در مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت تصریح شده است. سند رسمی طبق تعریف ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است. جز اسنادی که مقررات خاصی برای اجرای آنها وضع گردیده و صدور اجرائیه برای آنها در ادارات ثبت اسناد و املاک یا مراجع مربوطه صورت می‌گیرد، بقیه اسناد لازم الاجرا عموماً چون تنظیم آنها در دفاتر اسناد رسمی صورت می‌پذیرد از طریق همان دفاتر نیز قابلیت صدور اجرائیه دارند. ماده ۳۴ اصلاحیه ۱۳۸۶ قانون ثبت راجع به معاملات شرطی و رهنی و معاملات باحق استرداد که بین اشخاص در دفاتر اسناد رسمی منعقد می‌گردد به طلبکار این حق را داده تا با مراجعه به دفترخانه تنظیم‌کننده سند تقاضای صدور اجرائیه نماید.^{۱۲} در حال حاضر پس از صدور اجرائیه توسط دفتر اسناد رسمی، ترتیبات اجراء از طریق واحد اجرای ثبت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

^۸ - علاقمندان به جزئیات بیشتر به متون تفصیلی بانکداری راستین مراجعه نمایند. مستندات بانکداری راستین در بخش بانکداری راستین وبسایت <http://www.bidabad.com> قابل دسترس است.

^۹ بیژن بیدآباد، آذرننگ امیراستوار، سعید عبداللهی، محمود الهیاری فرد، اسکندر پردل، مریم حیدری، علیرضا شفیعی، محمدعلی پوربهروز، پیشنویس لایحه قانونی بانکداری راستین، بانک ملی ایران، ۱۳۹۱.

^{۱۰} بیژن بیدآباد، آذرننگ امیراستوار، سعید عبداللهی، محمود الهیاری فرد، اسکندر پردل، مریم حیدری، علیرضا شفیعی، محمدعلی پوربهروز، پیشنویس آیین‌نامه اجرائی بانکداری راستین، بانک ملی ایران، ۱۳۹۱.

^{۱۱} آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی، آیین‌نامه قانون اصلاح قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب مصوب ۱۳۸۱/۱۱/۰۹.

آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا، اصلاحیه مواد ۳۴ و ۳۵ و ۳۶، نقل از شماره ۱۸۵۰۹، ۱۳۸۷/۰۶/۲۴، روزنامه رسمی شماره ۱۳۸۷/۰۶/۱۹، ۱/۸۷/۵۵۵۳

^{۱۲} نگاه کنید به: ایرج نجفی، نقش و جایگاه دفاتر اسناد رسمی در اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا، ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران، ماهنامه شماره ۱۰۴، اردیبهشت ۱۳۸۹. <http://www.notary.ir/content-news-letter/436>

انجام می‌شود.

در بانکداری راستین، تمامی قراردادهایی که در بانک و در اجرای بانکداری راستین بین طرفین منعقد و مبادله می‌گردد در حکم اسناد رسمی و لازم الاجرا است، و در صورت تصویب لایحه و آیین‌نامه اجرایی پیشنهادی توسط مراجع ذیصلاح کلیه بانک‌ها می‌توانند مطالبات خود ناشی از قراردادها و اسناد تجاری خود را از طریق «واحد اجرای اسناد بانک» وصول نمایند. بطور کلی در مقررات پیشنهادی مسیر اجرایی در مورد اسناد بانکی به واحدی جدید التأسیس به نام «واحد اجرای اسناد» بانک منتقل می‌گردد و پس از صدور اجرائیه مفاد سند به جای اجراء از طریق واحد اجرای ثبت از طریق واحد جدید اجرای اسناد بانک و توسط مأمورین اجرای اسناد بانک به اجرا گذارده می‌شود. لذا در قراردادهای رهنی و شرطی و سایر قراردادهای مشخص که در اجرای بانکداری راستین منعقد می‌شوند در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد، بانک می‌تواند از دفترخانه تنظیم کننده سند درخواست صدور اجرائیه نماید و دفترخانه اوراق اجرائیه را برای اجرای مدلول سند به اجرای اسناد بانک ارسال و چنانچه بدهکار نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید اجرای اسناد بانک پس از ارزیابی مورد معامله با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات خود اقدام می‌نماید. جزئیات عملیات اجرایی و چارچوب تشکیلات اداری و نظارتی و نحوه انجام عملیات اجرایی مطابق مقررات مدون ذیل در بانکداری راستین خواهد بود.

لایحه پیشنهادی اجرای مفاد اسناد لازم‌الاجرای بانک

ماده (۱) تمامی قراردادهایی که در بانک‌ها و در اجرای بانکداری راستین بین طرفین منعقد و مبادله می‌گردد در حکم اسناد رسمی و لازم الاجرا است و از طریق اجرای اسناد بانک و توسط مأمورین اجرای مربوط به اجرا گذارده می‌شود.

ماده (۲) در مورد تمامی معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده ۳۳ قانون ثبت، راجع به اموال منقول و غیرمنقول که در اجرای این قانون منعقد می‌شود در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد، بانک می‌تواند از دفترخانه تنظیم کننده سند درخواست صدور اجرائیه نماید. دفترخانه مکلف است اوراق اجرائیه را برای اجرای مدلول سند به اجرای اسناد بانک ارسال کند. چنانچه بدهکار ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه توسط اجرای اسناد بانک نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید اجرای اسناد 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 خود به میزان طلب قانونی اقدام و مازاد را به رهن مسترد می‌نماید.

تبصره ۱: در مواردی که مال یا ملک، در اجرای این قانون (بانکداری راستین) وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرار داده می‌شود مطابق مقررات این قانون عمل خواهد شد.

ماده (۳) چارچوب تشکیلات اداری و نظارتی و نحوه انجام عملیات اجرایی اعم از ابلاغ اجرائیه، بازداشت مازاد مورد رهن، برگزاری مزایده، اعراض از رهن، نحوه شکایت از عملیات اجرایی و مراجع حل اختلاف، ختم عملیات اجرایی، نحوه صدور اجرائیه و انجام عملیات اجرایی به استناد اسناد ذمه‌ای، تخلیه ملک و ممنوع الخروج نمودن مدیون فاقد مال و سایر موارد مطابق آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد لازم‌الاجرای بانکها و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی در بانکداری راستین خواهد بود.

تبصره ۵: آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد لازم‌الاجرای بانکها و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی در بانکداری

راستین حداکثر ظرف مدت ۳ ماه از تاریخ تصویب این قانون توسط بانک مرکزی تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده (۴) تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از دفاتر اسناد رسمی، ادارات و اجراهای ثبت اسناد، نیروی انتظامی و کلیه نهادها و دستگاههای دولتی و غیردولتی و اشخاصی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر یا تصریح نام است مکلفند مفاد اجراییه‌ها و بازداشتنامه‌های صادره از طرف اجرای اسناد بانک و لوازم اجرایی آنها را مطابق این قانون و آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد لازم الاجرای بانکها و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی در بانکداری راستین به اجرا گذارند.

ماده (۵) برای رسیدگی شکلی و ماهوی به تمامی شکایات ناشی از عملیات اجرایی، در هر بانک کمیسیونی تحت عنوان «کمیسیون بدوی رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی» مشتمل بر سه عضو اصلی مرکب از یک نفر قاضی دادگستری به انتصاب رئیس کل دادگستری استان، یک نفر کارشناس مجرب در امور مرتبط به انتصاب رئیس کل ثبت اسناد و املاک استان، یک نفر نماینده مطلع بانک عامل به انتصاب هیأت مدیره و سه عضو علی‌البدل که عنوان و نحوه انتصاب آنان همانند اعضای اصلی خواهد بود تشکیل می‌گردد.

تبصره: در مورد بانکهای غیردولتی نماینده مطلع مذکور در این ماده به درخواست بانک عامل و از میان کارکنان صلاحیتدار یکی از بانکهای دولتی و توسط هیأت مدیره بانک اخیر انتخاب و معرفی می‌شود.

ماده (۶) آراء کمیسیون بدوی ظرف مدت ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض و رسیدگی مجدد در کمیسیون تجدید نظر رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی خواهد بود. در صورت عدم اعتراض هریک از طرفین در مهلت مقرر رأی صادره قطعی و لازم الاجراست.

ماده (۷) کمیسیون‌های بدوی و تجدیدنظر مطابق آیین‌نامه اجرایی تشکیل جلسه داده و اقدام به رسیدگی و صدور رأی خواهند نمود. آراء کمیسیون باید مستدل و مستند به قوانین و مقررات حاکم باشد.

ماده (۸) کمیسیون تجدید نظر دارای سه عضو اصلی مرکب از یک نفر قاضی دادگستری به انتصاب رئیس قوه قضائیه، یک نفر نماینده مطلع و مجرب در امور مرتبط به انتصاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، یک نفر نماینده مطلع و مجرب در امور مرتبط به انتصاب رئیس کل بانک مرکزی و در بانک مرکزی مستقر خواهد بود. رأی کمیسیون تجدیدنظر قطعی و لازم الاجراست.

تبصره ۱: رسیدگی در کمیسیون تجدیدنظر اعم از شکلی و ماهوی است.

تبصره ۲: کمیسیون تجدیدنظر دارای سه عضو علی‌البدل خواهد بود که از جهت عنوان و نحوه انتصاب همانند اعضای اصلی می‌باشند.

ماده (۹) هریک از اعضای کمیسیون‌های بدوی و تجدیدنظر برای مدت سه سال منصوب می‌گردند و انتصاب مجدد آنان بلامانع است. در غیاب اعضای اصلی، اعضای علی‌البدل به جای آنان انجام وظیفه می‌نمایند.

ماده (۱۰) برکناری اعضای کمیسیون بدوی به پیشنهاد هیأت مدیره بانک عامل و برکناری اعضای کمیسیون تجدیدنظر به پیشنهاد رئیس کل بانک مرکزی و تصویب مقامات نصب کننده خواهد بود.

ماده (۱۱) کمیسیون‌های بدوی و تجدید نظر رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی در صورت ضرورت و به حسب مورد به تشخیص و تصویب هیأت مدیره بانک عامل یا بانک مرکزی می‌توانند دارای شعب متعدد باشند.

ماده (۱۲) هیچیک از اعضای کمیسیون‌های بدوی نمی‌توانند همزمان در کمیسیون‌های تجدید نظر عضو باشند و بالعکس. همچنین نمی‌توانند نسبت به پرونده‌هایی که قبلاً در مرحله پایین‌تر اظهار نظر نموده‌اند در مرحله بالاتر رسیدگی یا اظهار نظر نمایند.

ماده (۱۳) نحوه تشکیل و تعداد شعب کمیسیون‌های بدوی و تجدیدنظر، انتصاب و عزل و نصب اعضا، تعیین اعضای علی‌البدل، موارد رد اعضا تعیین صلاحیت اعضا، روش رسیدگی، صدور، اجرا، اصلاح و تغییرات در حدود صلاحیت کمیسیون‌ها و نحوه انحلال، ابلاغ آراء، شیوه ضبط جلسات و سایر موارد که در این قانون معین نگردیده مطابق آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد لازم‌الاجرای بانک‌ها و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی در بانکداری راستین خواهد بود.

ماده (۱۴) جلسات رسیدگی در کمیسیون‌های بدوی و تجدیدنظر از طریق نصب دوربین‌های مدار بسته یا تجهیزات چند رسانه‌ای، با قابلیت ضبط صدا و تصویر در حافظه‌های جانبی مناسب ضبط و نسخه‌ای از آن پیوست پرونده می‌شود.

ماده (۱۵) رسیدگی به کلیه جرائم و تخلفات تمامی اعضای کمیسیون‌های بدوی و تجدیدنظر، مرتبط با وظایف محوله به موجب این قانون در صلاحیت دیوان انتظامی قضات است. در صورتی که دادگاه انتظامی رأی کمیسیون تجدید نظر را بر خلاف قوانین موجد حق تشخیص دهد یا وقوع جرم یا تخلف مؤثری را احراز نماید ضمن رسیدگی و صدور حکم نسبت به بزه انتسابی رأی صادره از کمیسیون تجدید نظر را نقض و مراتب را برای ارجاع پرونده اجرایی مورد شکایت به کمیسیون تجدیدنظر هم‌عرض به اطلاع رئیس کل بانک مرکزی می‌رساند.

ماده (۱۶) رئیس اجرای اسناد از میان کارکنان مجرب بانک که دارای دانشنامه لیسانس حقوق قضائی یا معادل آن و بالاتر باشند انتخاب و به منظور گذراندن دوره‌های آموزشی و کارآموزی لازم به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور معرفی و در صورت احراز صلاحیت علمی لازم به ریاست اجرای اسناد منصوب خواهد شد. رئیس اجرا ضمن مسوولیت اداره اجرای اسناد بانک، نظارت بر حسن اجرای عملیات اجرایی در راستای آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد لازم‌الاجرای بانکها و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی در بانکداری راستینو صدور دستور اجرا و امضاء تهیه پیش‌نویس سند انتقال جهت ثبت و امضاء آن در دفاتر اسناد رسمی را نیز به عهده دارد.

ماده (۱۷) بانک به‌عنوان دارنده و ذینفع چک و سایر اسناد لازم‌الاجراء می‌تواند آندسته از اسناد یاد شده را که در راستای اجرای قانون بانکداری راستین تحصیل نموده است مطابق این فصل از این قانون و آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد لازم‌الاجرای بانکها و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی در بانکداری راستین به صدور اجراییه و وصول مبلغ سند از طریق اجرای اسناد بانک اقدام نماید.

آیین‌نامه پیشنهادی اجرای مفاد اسناد لازم‌الاجرای بانکها و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی در بانکداری راستین

قسمت اول - تعاریف

ماده (۱) واژه‌ها و اصطلاحات بکار برده شده در این آیین‌نامه بشرح ذیل تعریف می‌شود:

۱- **سند لازم‌الاجرا:** سند رسمی یا عادی که بدون صدور حکم از دادگاه قابل صدور اجراییه برای اجراء مدلول سند باشد.

- ۲- **سند لازم‌الاجرای بانکی:** سند لازم‌الاجرای است که متعهدله آن بانک است.
- ۳- **سند ذمه:** سند حاکی از تعهد مدیون به پرداخت وجه نقد یا پرداخت جنس یا تعهد به فعل معین که در اصطلاحات ثبتی در معنی مقابل اسناد مربوط به معاملات با حق استرداد بکار می‌رود.
- ۴- **سند وثیقه:** سندی است که دلالت بر عقد رهن یا معامله با حق استرداد یا بیع شرط کند که به موجب آن شخصی (اعم از اینکه مدیون باشد یا نه) عین مال منقول یا غیرمنقول خود را وثیقه انجام عملی قرار دهد، خواه آن عمل، رد طلب باشد یا عمل دیگر.
- ۵- **دستور اجرا:** یعنی دستور به اجرای سند لازم‌الاجرای بانکی که توسط اجرای اسناد بانک صادر می‌شود.
- ۶- **سند انتقال اجرائی:** بعد از مزایده، مال مورد مزایده به موجب سند رسمی به برنده مزایده یا بستانکار منتقل می‌شود، آن سند را سند انتقال اجرائی می‌نامند.
- ۷- **بازداشت:** توقیف کردن اموال، جهت اجرای مفاد سند.
- ۸- **حافظ:** کسی که واحدهای اجرای اسناد بانک مال توقیف شده را نزد او به امانت گذارند تا حفظ و نگهداری کند.
- ۹- **کارشناس رسمی:** کسی که به مناسبت دانش، تجربه و مهارت در رشته‌ای خاص بتواند در مسائل مربوط به رشته خود به عنوان صاحب نظر اظهار نظر کند و از مراجع ذیصلاح پروانه برای این کار داشته باشد.
- ۱۰- **مازاد:** در اصطلاحات ثبتی، مازاد، بهای ملکی است که زائد بر مقدار طلب بستانکار مقدم باشد و چون معلوم نیست ملک مورد بازداشت یا مورد وثیقه بستانکار اول بعد از مزایده برای پرداخت طلب او مازادی داشته باشد، آن را مازاد احتمالی هم نامیده‌اند.
- ۱۱- **اعراض از رهن:** یعنی بانک مرتهن در شرایط خاص و به منظور تسهیل در استیفاء حقوق قانونی و قراردادی و با رعایت قوانین و مقررات از وثیقه‌اش بگذرد. در این صورت دین با وثیقه او مبدل به دین بی‌وثیقه شده و سند رهنی بانک به سند ذمه‌ای تبدیل و مقررات اجراء اسناد ذمه‌ای بر آن مترتب می‌شود.
- ۱۲- **فک رهن:** آزاد کردن عین مرهونه از قید رهن، خواه از طریق دادن دین و خواه از طریق ابراء دائن.
- ۱۳- **فسخ سند:** یعنی ثبت انحلال سند رسمی معامله مطابق تشریفات مقرر در قانون ثبت اسناد و املاک در دفتری که آن سند به ثبت رسیده است.
- ۱۴- **مزایده:** صورت خاصی از فروش مال است که از مبلغ ارزیابی مال شروع شده و به پیشنهادکننده بالاترین قیمت واگذار می‌شود.
- ۱۵- **اجرای اسناد بانک:** واحدی که اجرای مفاد اسناد لازم‌الاجرای بانکی را به عهده دارد و در این آیین‌نامه بعضاً به اختصار اجرا یا اجرای اسناد نامیده می‌شود.
- ۱۶- **نیابت اجرائی:** نیابتی که اجرای اسناد در حدود قوانین و مقررات جهت انجام امور اجرائی به اجرای اسناد بانک محل دیگر که اقامتگاه مدیون یا اموال بدهکار در حوزه آن قرار دارد بدهد.
- ۱۷- **ممنوع الخروج:** بدهکاری است (اعم از متعهد اصلی یا خاص) که به دلیل عدم معرفی مال یا عدم دسترسی به اموال وی به درخواست بانک بستانکار وفق مقررات از خروج وی از کشور جلوگیری می‌شود.
- ۱۸- **حق استرداد:** حقی است که به موجب آن مدیون می‌تواند با رد طلب بستانکار مال مورد وثیقه را تحت تصرف

کامل خود در آورد.

۱۹- **حق الاجرا:** حقی است به صورت پول که بانک بابت اجرای اسناد لازم الاجرا می گیرد که پنج درصد مبلغ مورد اجراست.

۲۰- **حق الحفاظه:** حق الزحمه ای است که به حافظ برابر مقررات تعلق می گیرد.

۲۱- **حق مزایده:** مبلغی که بابت هزینه های عملیات مزایده مطابق مقررات از مدیون وصول می گردد.

۲۲- **حساب سپرده اجرای اسناد بانک:** حسابی است که نزد بانک بستانکار به نام اجرای اسناد بانک افتتاح گردیده و کلیه وجوه ناشی از عملیات اجرایی در آن نگهداری می شود.

قسمت دوم - صدور اجراییه

ماده (۲) درخواست صدور اجراییه به منظور اجرای مفاد اسناد لازم الاجرای بانکی بنا به تقاضای واحد مربوط در بانک بستانکار و از طریق مراجع ذیل انجام می شود:

۱- در مورد اسناد رسمی لازم الاجراء که در دفترخانه اسناد رسمی به ثبت رسیده است از طریق دفترخانه تنظیم کننده سند.

۲- در مورد اسناد لازم الاجرای تنظیمی در بانک از طریق اجرای اسناد بانک.

ماده (۳) تقاضانامه طبق فرم مخصوص تنظیم می شود و باید شامل نکات زیر باشد:

۱- نام، کد شناسه، کد پستی، پست الکترونیکی، محل اقامت درخواست کننده اجراییه و در خصوص اسناد رسمی شماره و حوزه ثبتی دفترخانه ای که سند در آن ثبت گردیده است.

۲- نام، نام خانوادگی، شماره شناسنامه، محل صدور، نام پدر، تاریخ تولد، کد ملی، محل اقامت متعهد و در صورت فوت متعهد، نام و مشخصات ورثه او. هرگاه بین ورثه، محجور یا غایب وجود داشته باشد باید نام و مشخصات نماینده قانونی محجور یا غایب معین گردد. در مورد اشخاص حقوقی مشخصات و نشانی محل اقامت متعهد یا نماینده قانونی آن.

۳- موضوعی که اجراء آن تقاضا شده است، اگر راجع به چگونگی اجراء مورد درخواست توضیحی دارد باید قید کند.

۴- تصریح به مطالبه خسارت تاخیر تادیه اگر بانک بستانکار براساس قانون بانکداری راستین و آیین نامه اجرایی مربوط حق دریافت آن را دارد.

۵- شماره و تاریخ مستند درخواست صدور اجراییه.

ماده (۴) بانک باید طبق قانون بانکداری راستین و آیین نامه اجرایی آن میزان طلب و حقوق قانونی را به تفکیک در تقاضانامه صدور اجراییه درج نماید.

ماده (۵) در خصوص اسناد رسمی سردفتر پس از احراز هویت درخواست کننده و اینکه صلاحیت برای درخواست صدور اجراییه دارد رونوشت سند را در برگ های ویژه ظرف ۲۴ ساعت با خط خوانا در سه نسخه (اگر متعهد یک نفر باشد و اگر متعدد باشد یا وثیقه متعلق به متعهد نباشد برای هریک از متعهدین و صاحب وثیقه دو نسخه اضافه می شود) تهیه کرده و موضوعی را که باید اجرا شود در محل مخصوص آن نوشته (در صورتی که در صدور آن اشکالی نباشد) ظرف ۴۸ ساعت از تاریخ وصول تقاضا برگ های اجراییه را امضا کرده و به مهر ویژه «اجراء شود» رسانیده و برای اجراء

نزد اجرای اسناد بانک می‌فرستد و رسید دریافت می‌کند، عملیات اجرایی بلافاصله آغاز می‌شود.

تبصره ۱: هرگاه سر دفتر در صدور اجراییه با اشکالی روبرو شود باید از صدور آن خودداری کرده و حداکثر ظرف مدت ۲۴ ساعت با طرح صریح اشکال از ثبت محل استعلام و کسب تکلیف نماید و اداره مذکور مکلف است او را راهنمایی کند و هرگاه ثبت محل هم با اشکال مواجه شود از ثبت استان مربوطه کسب تکلیف خواهد نمود. ثبت طرف استعلام اعم از محل یا استان حداکثر منتهی به ده روز کاری مکلف به پاسخگویی است.

تبصره ۲: ورقه اجراییه را فقط نسبت به تعهداتی می‌توان صادر کرد که در سند منجزاً قید شده باشد.

ماده (۶) اجرای اسناد بانک مکلف است وضع ثبتی مورد وثیقه و مشخصات آن را از سامانه ثبت وثیقه (CRS) استعلام و پاسخ دریافتی را همراه با کد رهگیری استعلام در سوابق ضبط نماید.

ماده (۷) دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موقع صدور اجراییه هر نوع سند لازم‌الاجراء، صدور اجراییه را در ملاحظات ثبت مربوطه و سامانه ثبت وثیقه (CRS) با ذکر تاریخ قید نمایند.

ماده (۸) در اسناد وثیقه هرگاه دارنده حق استرداد (اعم از بدهکار اصلی یا منتقل‌الیه) با قید حق بستانکار (بانک) و ذکر تاریخ انقضاء مدت اسناد با جلب رضای بانک، حق استرداد خود را واگذار کند اجراییه باید علیه آخرین منتقل‌الیه صادر و تعقیب گردد.

ماده (۹) هرگاه اجراییه قبل از اعلام ورشکستگی متعهد صادر و به او ابلاغ و اقدامات اجرایی انجام شده باشد و حکم بدوی ورشکستگی فسخ و این حکم قطعی شود، نیازی به تجدید عملیات قانونی انجام شده قبلی نیست.

ماده (۱۰) اجرای اسناد باید اجراییه‌های واصله را به ترتیب تاریخ وصول در دفتر مخصوص ثبت کند.

قسمت سوم - ابلاغ

ماده (۱۱) اجرای اسناد بانک پس از وصول اجراییه با رعایت ماده (۱۰) این آیین‌نامه باید آن را در دفتر لازمه وارد و پرونده برای آن تشکیل و در صورتیکه متعهد مقیم محل حوزه فعالیت مرجع صدور اجراییه باشد نام مامور ابلاغ را در آن نوشته و جهت ابلاغ به مامور تسلیم کند. اگر متعهد مقیم حوزه فعالیت دیگر باشد برگ‌های اجراییه در ظرف ۲۴ ساعت به اجرای اسناد محلی که متعهد مقیم آنجا است ارسال می‌شود. در مورد مقیمین در کشورهای بیگانه به وسیله بانک مرکزی به وزارت امور خارجه ارسال می‌شود که طبق مقررات ابلاغ نمایند.

تبصره: اجرای اسناد می‌تواند در امر ابلاغ اجراییه، اخطاریه و سایر اوراق مربوطه از مامورین شرکت پست یا شرکت‌های غیردولتی از طریق عقد قرارداد برابر مقررات استفاده نماید.

ماده (۱۲) مامور ابلاغ مکلف است ظرف ۴۸ ساعت از زمان دریافت اوراق اجراییه یک نسخه از آن را به شخص متعهد تسلیم و در نسخه دیگر با ذکر تاریخ با تمام حروف رسید بگیرد. اگر متعهد از رویت یا امضاء اجراییه امتناع کند مامور مراتب را شخصاً و کتباً گواهی خواهد کرد اگر متعهد در اقامتگاه حضور نداشته باشد به یکی از بستگان یا خادمان او که در آن محل ساکن و سن ظاهری او برای تمیز اهمیت برگ اجراییه کافی باشد ابلاغ می‌کند؛ مشروط بر اینکه بین متعهد و شخصی که برگ را دریافت می‌دارد تعارض منفعت نباشد. اگر اشخاص نامبرده بی‌سواد باشند اثر انگشت آن‌ها باید در ذیل برگ اجرایی و سایر اوراق منعکس شود و هرگاه به جهتی از جهات نتوانند رسید بدهند، مامور این نکته را با مسئولیت خود قید خواهد نمود و هرگاه این اشخاص در محل نباشند یا رسید ندهند مامور باید اجراییه را به اقامتگاه متعهد الصاق کند و مراتب را در نسخه دیگر بنویسد.

۱- در مورد شرکت‌ها اوراق اجرایی به مدیر شرکت یا دارنده حق امضاء و در صورت انحلال شرکت به مدیر یا تمامی مدیران تصفیه ابلاغ می‌شود چنانچه اشخاص مزبور از رویت یا امضاء اجراییه امتناع نمایند، مامور مراتب را شخصاً و کتباً گواهی می‌کند اگر اشخاص فوق در محل حضور نداشته باشند اوراق اجرایی حسب مورد به اقامتگاه شرکت یا نشانی مدیر یا مدیران تصفیه طبق آگهی انحلال شرکت الصاق خواهد شد.

۲- در مورد وزارتخانه‌ها و ادارات دولتی و سازمان‌های وابسته به دولت و موسسات عمومی و شهرداری‌ها و بنیاد و نهادها، اوراق اجرایی مستقیماً به وسیله پست سفارشی برای مسئول وزارتخانه یا اداره یا سازمان یا موسسه، یا شهرداری فرستاده می‌شود. در این صورت پس از گذشت ده روز از تاریخ تسلیم اوراق اجرایی به پست با رعایت مواد مقرر در آیین دادرسی مدنی اجراییه ابلاغ شده محسوب است.

۳- اگر محل اقامت متعهد سند، اداره دولتی یا سازمان‌های وابسته به آن و یا نهادهای عمومی غیردولتی معین شده باشد اجراییه در همان محل وفق مقررات ابلاغ می‌شود.

۴- در صورتی که نشانی متعهد، صندوق پستی باشد یک برگ اجراییه وسیله پست سفارشی به صندوق پستی ارسال می‌شود و از تاریخ تسلیم به پست پس از گذشت ده روز اجراییه ابلاغ شده محسوب می‌شود.

۵- در اسنادی که علاوه بر اقامتگاه متعهد، پست الکترونیک نیز قید شده باشد، ابلاغ اجراییه در اداراتی که از سیستم رایانه استفاده می‌نمایند از طریق ارسال به پست الکترونیک صورت می‌گیرد. در این صورت پس از گذشت ۴۸ ساعت از تاریخ ارسال اجراییه ابلاغ شده محسوب می‌شود.

تبصره ۱: مامور ابلاغ نباید با کسی که اوراق اجراییه یا سایر اخطاریه‌ها و اوراق به او ابلاغ می‌شود و یا عملیات اجرایی علیه او انجام می‌شود، قرابت سببی یا نسبی تا درجه سوم از طبقه دوم داشته یا مابین او و شخص مورد نظر تعارض منفعت یا پرونده اجرایی یا دعوی جزائی یا مدنی مطرح باشد.

تبصره ۲: مامور ابلاغ باید نام و مشخصات کسی را که اجراییه به او ابلاغ شده و اینکه چه نسبتی با متعهد دارد و محل و تاریخ ابلاغ را با تعیین ساعت و روز و ماه و سال و نام و مشخصات خود با جوهر ثابت و عبارت خوانا و با تمام حروف در نسخه‌ای که به اجراء تسلیم خواهد نمود بنویسد و امضاء کند.

ماده (۱۳) در کلیه اسناد لازم‌الاجرا باید اقامتگاه متعاملین بطور وضوح در سند قید شود. اقامتگاه متعاملین همان است که در سند قید شده و مادام که تغییر اقامتگاه خود را قبل از صدور اجراییه به دفترخانه و قبل از ابلاغ به اجراء اسناد، با نشانی صحیح و ذکر نام خیابان و کوچه و شماره پلاک شهرداری محل اقامت اعم از خانه، مغازه، محل کار و غیره که بتوان اجراییه را به آنجا ابلاغ کرد، اطلاع ندهند کلیه برگ‌های اجراییه و اخطاریه‌های اجرایی به محلی که در سند قید شده ابلاغ می‌شود و متعهد نمی‌تواند به عذر عدم اطلاع، متعذر گردد. همچنین است در خصوص پست الکترونیکی و صندوق پستی. دفاتر اسناد رسمی مکلفند پس از صدور اجراییه مراتب را به آخرین نشانی متعهد از طریق پست سفارشی به او اطلاع دهند و برگ‌های اجراییه را به ضمیمه قبض پست سفارشی با سایر مدارک جهت تشکیل پرونده و ابلاغ اجراییه و انجام عملیات اجرایی به اجراء اسناد بانک در قبال اخذ رسید تحویل دهند.

ماده (۱۴) متعهد مکلف است دلیل اقامت خود را در محلی که به عنوان اقامتگاه جدید خود معرفی می‌نماید به دفترخانه تنظیم‌کننده سند یا اجراء تسلیم و رسید دریافت کند. به اظهاراتی که متکی به دلیل کتبی از قبیل سند رسمی که دلالت بر تغییر اقامتگاه داشته باشد یا گواهی نیروی انتظامی محل در داخل کشور و کنسولگری یا مامورین سیاسی ایران

در خارج از کشور نباشد، ترتیب اثر داده نخواهد شد.

ماده (۱۵) هرگاه محل اقامت متعهد در سند تعیین نشده یا محلی که تعیین گردیده موافق با واقع نباشد یا به جهاتی محل مزبور از بین رفته و اساساً شناخته نشود اجراییه یا اخطاریه ظرف ۲۴ ساعت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار محل و اگر در محل روزنامه نباشد، در روزنامه کثیرالانتشار نزدیک‌ترین محل فقط یک مرتبه آگهی خواهد شد و در آگهی مزبور باید تصریح شود که ظرف ده روز پس از انتشار آگهی عملیات اجرایی جریان خواهد یافت.

ماده (۱۶) هرگاه متعهد قبل از صدور اجراییه فوت شود و درخواست صدور اجراییه علیه ورثه به عمل آید اجراییه در اقامتگاه مورث به آنان ابلاغ واقعی می‌گردد. در صورتی که ابلاغ واقعی در محل مزبور به هریک از آنان میسر نگردد یا کسی که به نحو مزبور ابلاغ واقعی به او ممکن نگردیده اقامتگاه خود را اعلام ندارد و بانک نیز نتواند اقامتگاه او را به ترتیبی که ابلاغ واقعی میسر گردد تعیین نماید ابلاغ اجراییه با رعایت ماده (۱۵) این آیین‌نامه وسیله درج در جراید به عمل می‌آید.

تبصره ۱: در صورتی که متعهد پس از صدور اجراییه و قبل از ابلاغ فوت کند طرز ابلاغ به ورثه به ترتیب مزبور خواهد بود.

تبصره ۲: در صورتی که بانک نتواند وارث قانونی متعهد را شناسایی و معرفی نماید سازمان ثبت احوال کشور، وزارت امور اقتصادی و دارایی و هر نهاد یا سازمان مطلع دیگر در پاسخ به استعلام بانک در این خصوص، همکاری لازم را بعمل خواهد آورد.

ماده (۱۷) هرگاه متعهد صغیر یا محجور باشد اجراییه و سایر عملیات اجرایی حسب مورد به ولی یا قیم او ابلاغ می‌شود.

قسمت چهارم - ترتیب اجراء

ماده (۱۸) از تاریخ ابلاغ اجراییه متعهد باید ظرف ده روز مفاد آن را به موقع اجراء بگذارد یا ترتیبی برای پرداخت دین خود بدهد یا مالی معرفی کند که اجراء سند را میسر گرداند.

ماده (۱۹) قیمت مالی که برای بازداشت معرفی می‌شود باید متناسب با دین بوده و نیز بلامانع بودن آن جهت استیفای موضوع لازم‌الاجراء از هر جهت محرز باشد.

ماده (۲۰) معرفی مطالبات از طرف متعهد در صورت قبول متعهدله اشکال ندارد هر چند که مطالبات موجد باشد.

ماده (۲۱) ثالث می‌تواند مال خود را برای اجراء اجراییه معرفی کند. در این صورت پس از بازداشت از طرف اجراء معرفی کننده حق انصراف ندارد. معرفی مال ثالث به توسط مدیون سند و کالتاً از جانب مالک در صورت دلالت صریح و کالتنامه رسمی بر این امر منعی ندارد، در این صورت پس از بازداشت مال، موکل حق ندارد تقاضای استرداد مال مورد بازداشت را بنماید.

ماده (۲۲) معرفی مال از طرف بدهکار یا ثالث مانع از بازداشت اموال دیگر مدیون از طرف متعهدله نخواهد بود در این صورت پس از بازداشت، معادل آن از اموالی که قبلاً بازداشت شده است رفع بازداشت می‌شود.

ماده (۲۳) اجراء اسناد می‌تواند قبل از انقضاء مدت مذکور در ماده (۱۸) این آیین‌نامه تامین طلب اجرایی را از اموال متعهد بنماید در این صورت اجراء بلافاصله پس از ابلاغ اجراییه معادل موضوع لازم‌الاجراء را از اموال متعهد بازداشت می‌کند.

ماده (۲۴) اگر اجرائیه بر تسلیم عین منقول صادر شده باشد و تا ده روز پس از ابلاغ، متعهد آن را تسلیم نکند مأمور اجرای اسناد عین مزبور و منافع آن را (در صورتی که اجرائیه بر منافع نیز صادر شده باشد) تصرف و به واحد مربوط در بانک تسلیم کرده قبض رسید خواهد گرفت مگر اینکه مال در تصرف غیر بوده و متصرف نسبت به عین یا منافع آن دعوی مالکیت کند که در این صورت مأمور اجرا متعرض آن نمی‌شود و متعهدله می‌تواند به دادگاه مراجعه کند. اگر اجرائیه بر تسلیم مال غیرمنقول ثبت شده صادر شده باشد و متصرف نسبت به منافع آن به استناد حکم دادگاه یا سند رسمی صادره از مالک (که تاریخ آن مقدم بر سند متعهدله باشد) دعوی حق کند مال با رعایت حقوق و تصرفات مستند به حکم یا سند رسمی تحویل متعهدله داده می‌شود. متعهدله در صورتی که معترض باشد می‌تواند به دادگاه مراجعه کند.

ماده (۲۵) هرگاه موضوع اجرائیه عین معین منقول بوده و به آن دسترسی نباشد یا مال کلی در ذمه بوده و متعهد از انجام تعهد امتناع ورزد یا مثل آن در خارج یافت نشود متعهدله می‌تواند بهای روز اجرای تعهد را بخواهد در این مورد مأمور اجراء بهای مزبور را به وسیله کارشناس رسمی تعیین و از متعهد خواهد گرفت، مگر اینکه در سند ترتیب دیگری بین طرفین مقرر شده باشد که طبق آن عمل می‌شود.

ماده (۲۶) هرگاه برگ‌های اجرائیه توسط اجرای اسناد به دیگر دوایر اجراء در تهران یا شهرستان‌ها ارجاع شود، اجرای اسناد مرجوع‌الیه مکلف است طبق مقررات این آیین‌نامه اقدام کند.

ماده (۲۷) در هر مورد که نیابت اجرایی طبق ماده (۲۶) این آیین‌نامه داده می‌شود، اجرای اسناد نیابت‌دهنده مادام که از نتیجه اقدام اجرای مرجوع‌الیه مطلع نشده نباید عملیات اجرایی را خود تعقیب کند و باید مترصد اقدامات مورد نیابت باشد ولی اگر متعهدله مالی را از متعهد معرفی نماید و برای اجراء نیابت‌دهنده احراز شود که موضوع نیابت توسط اجراء مرجوع‌الیه انجام نگردیده توقیف مال معرفی‌شده منعی ندارد و در این صورت به اجراء مرجوع‌الیه مراتب را بلافاصله اطلاع خواهد داد تا دیگر اقدامی از این جهت به عمل نیآورد.

ماده (۲۸) شخصی که در اجراء از بدهی متعهد، ضمانت می‌کند باید از عهده آن برآید در صورت خودداری، مسئول اجراء مورد ضمانت را برابر مقررات استیفاء خواهد کرد.

ماده (۲۹) در موردی که اجرائیه برای انجام تعهدی از قبیل تعمیر بنا، قنات، یا تکمیل ساختمان یا بنای جدید یا غرس اشجار و امثال آن، صادر شده و متعهد پس از ابلاغ اجرائیه اقدام به انجام آن ننماید، اجرای اسناد متعهد را الزام به انجام تعهد یا پرداخت هزینه‌های لازم برای انجام آن پس از اخذ نظر کارشناس رسمی می‌نماید.

ماده (۳۰) هرگاه در سند برای تاخیر انجام تعهد، وجه التزام معین شده باشد مطالبه وجه التزام مانع مطالبه اجراء تعهد نمی‌باشد ولی اگر وجه التزام برای عدم انجام تعهد مقرر شده باشد متعهدله فقط می‌تواند یکی از آن دو را مطالبه کند.

ماده (۳۱) حق‌الوکاله وکیل یا نماینده حقوقی در صورت دخالت در تمام اقدامات اجرایی تا مرحله وصول طبق قرارداد منعقد شده بین طرفین و حداکثر تا میزان مصرح در آیین‌نامه اصلاحی قانون وکالت در صورت تقاضای ذینفع قابل مطالبه و وصول است و در مورد اسناد وثیقه همان مورد وثیقه جوابگوی حق‌الوکاله نیز خواهد بود.

ماده (۳۲) ابراء ذمه مدیون نسبت به خسارت یا قسمتی از اصل مانع از صدور اجرائیه و ارزیابی و مزایده تمام مورد وثیقه نخواهد بود و در صورت عدم شرکت خریدار در مزایده و واگذاری مورد وثیقه به دائن، مبلغ ابراء شده به مدیون مسترد یا در حسابی که بدین منظور نزد بانک افتتاح خواهد شد، تودیع می‌گردد.

ماده (۳۳) در مورد مالی که در مقابل مطالباتی وسیله اجرای ثبت توقیف شده باشد، بستانکار بازداشت‌کننده مازاد که

از طریق اجرای اسناد بانک مبادرت به بازداشت نموده می‌تواند تمام دیون و هزینه‌های قانونی متعهدله را در حساب مربوط نزد اجرای ثبت واریز نماید در این صورت پس از انتقال حقوق مستند طلب متعهدله به نامبرده، مشارالیه می‌تواند از طریق اجرای ثبت نسبت به استیفای مطالبات خود اقدام نماید.

ماده (۳۴) در مورد مالی که در مقابل مطالباتی وسیله اجرای اسناد بانک توقیف شده باشد، بستانکار بازداشت‌کننده مازاد می‌تواند تمام دیون و هزینه‌های قانونی بازداشت‌کنندگان مقدم و حقوق قانونی متعلقه دیگر را در حساب سپرده اجرای اسناد بانک تودیع و تقاضای توقیف مال و استیفای حقوق خود را از آن بنماید در این صورت از توقیف‌ها رفع اثر نموده و مال بابت کل یا قسمتی از طلب او و مجموع وجوه تودیع شده بلافاصله از طریق سازمان ثبت توقیف و مطابق این آیین‌نامه از طریق مزایده بفروش می‌رسد.

تبصره: در کلیه پرونده‌های اجرایی که مورد مزایده به بستانکار واگذار می‌شود بدهکار می‌تواند تا قبل از تنظیم و امضای سند انتقال اجرایی یا تحویل مال حسب مورد اقدام به پرداخت بدهی خود نماید.

ماده (۳۵) هزینه آگهی، دستمزد کارشناس، حق‌الحفاظه، حق‌الاجراء و حق مزایده نسبت به اموال منقول و غیرمنقول و سایر هزینه‌های قانونی بعهده متعهد می‌باشد و مانند اصل طلب وصول می‌شود.

قسمت پنجم - بازداشت اموال منقول

ماده (۳۶) بازداشت اموال متعهد با حضور مأمور اجرا و نماینده دادستان و در صورت لزوم با حضور مأمور نیروی انتظامی با هماهنگی اجرای اسناد صورت می‌پذیرد. حاضر نبودن متعهد یا بستگان و خادمینش و نیز بسته بودن محلی که مال در آن است مانع بازداشت مال نیست. در تعیین ارزش اموال معرفی شده جهت بازداشت، مأمور اجرا مکلف به اخذ نظر کارشناس رسمی می‌باشد.

تبصره: مأمور مکلف است قبل از اقدام به بازداشت تمهیدات لازم را جهت تعیین حافظ به عمل آورد.

ماده (۳۷) در صورتی که دین و متفرعات تا یکصد میلیون ریال ارزش داشته باشد و مال معرفی شده حسب الظاهر بیش از مبلغ مزبور به تشخیص مأمور اجراء ارزش نداشته باشد، بدون نظر کارشناس از اموال مدیون بازداشت خواهد کرد. در غیر این صورت مأمور اجرا در موقع بازداشت اموال نظر کارشناس رسمی را جلب خواهد کرد و از اموال متعهد معادل طلب و یک یا دو عشر اضافه بازداشت می‌کند. و اگر مال مورد بازداشت غیرقابل تجزیه و بیش از میزان مذکور فوق باشد تمام آن بازداشت می‌شود.

ماده (۳۸) اموالی که باید بازداشت شود در همان جایی که هست بازداشت می‌شود در صورت لزوم به جای محفوظی نقل می‌گردد. در هر حال باید مال بازداشت شده به حافظ سپرده شود، انتخاب حافظ با مأمور اجراء است. تعیین حافظ با مأمور اجراء است.

ماده (۳۹) کسی که مال بازداشت شده را به عنوان حافظ دریافت می‌کند به اعتراض او به بازداشت پس از قبول مال به عنوان حافظ در کمیسیون بدوی شکایات از عملیات اجرایی ترتیب اثر داده نخواهد شد.

ماده (۴۰) حافظ باید به قدر امکان دارائی داشته باشد و حتی المقدور بدون نقل مال مورد بازداشت به جای دیگر حفاظت مال را تعهد کند.

تبصره: مأمور اجراء اگر در انتخاب حافظ واجد شرایط امانت و شرایط دیگر راجع به امین تقصیر کند، با حافظ متضامناً مسئول خواهد بود.

ماده (۴۱) مأمور اجراء نمی‌تواند اموال بازداشت شده را به اشخاص زیر بسپارد:

۱- به اقوام و اقربای خود تا درجه سوم از طبقه دوّم.

۲- به متعهد و همسر وی و به اشخاصی که با متعهد قرابت نسبی یا سببی تا درجه سوم از طبقه دوّم دارند و به مخدوم یا خدمه وی مگر اینکه شخص دیگری برای حفظ اموال بازداشت شده پیدا نشود.

ماده (۴۲) مأمور اجراء یک نسخه از صورتمجلس اموال بازداشت شده را به حافظ داده و ذیل صورتمجلس رسید می‌گیرد. مأمور اجراء به تقاضای متعهد یا متعهدله یک نسخه از صورتمجلس اموال را به آنان می‌دهد.

ماده (۴۳) حافظ حق مطالبه حق الحفظه (اعم از کرایه محل و غیره) را متناسب با ارزش مال مورد بازداشت دارد. تشخیص تناسب با رئیس اجرای اسناد می‌باشد و اگر تعلق مال مورد حفاظت به شخص ثالث احراز شود پرداخت حق الحفظه به عهده متعهد است. در مورد تعیین حق الحفظه می‌توان از نظر کارشناس رسمی استفاده کرد.

ماده (۴۴) اگر عملیات اجرایی پایان یابد و صاحب مال از دریافت آن امتناع ورزد و مراجعه نکند و حافظ هم راضی به ادامه حفاظت نباشد، اجرای اسناد از طریق مزایده اقدام به فروش آن نموده و به هر مبلغی که خریدار پیدا کند، به فروش رسانیده و ثمن را در حساب مربوط نزد بانک بنام مالک آن واریز و از آن محل حق الحفظه پرداخت می‌شود این موضوع باید قبل از مزایده طی اخطاری به صاحب مال ابلاغ شود.

ماده (۴۵) حافظ در صورت مطالبه مال از طرف اجراء باید آن را تحویل دهد، در صورت امتناع یا تقصیر ضامن است و در حکم مدیون اصلی است و اجرای اسناد معادل مال بازداشت شده را از دارائی حافظ استیفاء خواهد کرد و در صورت ضرورت، تغییر حافظ با نظر اجراء می‌باشد.

ماده (۴۶) هرگاه مال بازداشت شده منافع داشته باشد، حافظ باید آن را حفظ و حساب آن را هم بدهد. هرگاه حفاظت مستلزم هزینه فوری قبل از کسب اذن از اجرای اسناد باشد حافظ می‌تواند از مال خود داده و با تسلیم مدارک به اجراء احتساب کند.

ماده (۴۷) در صورتی که بخواهند قسمتی از مال متعهد را بازداشت نمایند و متعهد یا بستگان او غایب باشند باید از بقیه اموال صورت جامعی با قید کلیه مشخصات برداشته و نیز اگر بخواهند مال بازداشت شده را از محلی که اموال دیگر متعهد در آنجاست خارج کنند، باید مأمور اجراء شخص معتبری را برای حفاظت سایر اموال متعهد تعیین کند.

ماده (۴۸) بازداشت منافع جایز است.

ماده (۴۹) بازداشت حقوق مدیون نسبت به سرقفلی جایز است لکن مزایده آن به لحاظ رعایت منافع اشخاص ثالث جایز نیست مگر پس از جلب رضایت آنان. در صورت بازداشت منافع یا سرقفلی مراتب به اداره ثبت محل جهت ثبت در دفاتر بازداشتی و ابلاغ آن به دفاتر اسناد رسمی مربوط اعلام می‌گردد.

ماده (۵۰) بازداشت حقوق مدیون نسبت به سرقفلی و منافع مانع از این نیست که اگر مال دیگری از متعهد یافت شود بازداشت گردد در این صورت هرگاه مال بازداشت شده معادل طلب بستانکار باشد از حقوق رفع بازداشت خواهد شد.

ماده (۵۱) هرگاه مدیون سند ذمه‌ای، از ثالثی طلب با وثیقه داشته باشد بازداشت آن طلب نزد ثالث مذکور جایز است. در این صورت بازداشت کننده قائم مقام طلبکار با وثیقه شده و از حقوق دارنده وثیقه طبق مقررات اسناد وثیقه استفاده خواهد کرد.

ماده (۵۲) در اجرای اسناد ذمه‌ای علیه ورثه متوفی بازداشت اموال ورثه با رعایت ماده ۲۲۶ قانون امور حسبی جایز

است مگر اینکه وارث ترکه را رد کرده باشد و رد ترکه با رعایت مادتين ۲۴۹ و ۲۵۰ قانون امور حسبی محرز و انجام شده باشد.

ماده (۵۳) اموال و اشیاء زیر از مستثنیات دین است و بازداشت نمی‌شود:

- ۱- مسکن متناسب با نیاز متعهد و اشخاص واجب‌النفقه او.
- ۲- لباس، اشیاء، اسباب و اثاثی که برای رفع حوائج متعهد و اشخاص واجب‌النفقه او لازم است.
- ۳- آذوقه موجود به قدر احتیاج سه ماهه متعهد و عائله او.
- ۴- وسائل و ابزار کار کسبه، پیشه‌وران و کشاورزان متناسب با امرار معاش خود و اشخاص واجب‌النفقه آنان.
- ۵- سایر اموال و اشیائی که به موجب قوانین خاص، غیر قابل توقیف می‌باشد.

تبصره ۱: در صورت فوت متعهد، دیون از کلیه اموال بجامانده از او بدون استثناء چیزی، استیفاء می‌شود.

تبصره ۲: در صورت بروز اختلاف نسبت به متناسب بودن اموال و اشیاء موصوف با نیاز اشخاص فوق‌الذکر، رئیس

اجرای اسناد با توجه به وضعیت خاص متعهد و عرف محل، مطابق ماده (۱۵۶) این آیین‌نامه اتخاذ تصمیم خواهد کرد.

ماده (۵۴) بازداشت مال منقولی که نقل و انتقال آن قانوناً مستلزم ثبت در دفترخانه یا مرجع صلاحیت‌دار دیگر نبوده و در تصرف غیر است و متصرف نسبت به آن ادعای مالکیت می‌کند، ممنوع است.

ماده (۵۵) قبل از بازداشت اموال باید صورتی مرتب شود که در آن اسامی و توصیف کلیه اشیاء و حقوق مالی بازداشت شده نوشته شود و در صورت لزوم کیل و وزن و عدد اشیاء معین شود و در مورد طلا و نقره آلات هرگاه عیار آنها معین باشد در صورت مجلس قید می‌گردد و در جواهر عدد و اندازه و صفات و اسامی آنها معین می‌شود. در کتب اسم کتاب و مصنف و تاریخ طبع و در تصویر و پرده‌های نقاشی موضوع پرده و طول و عرض آنها و اسم نقاش اگر معلوم باشد همچنین در نوع مال‌التجاره تعداد عدل و در حقوق مالی قابل بازداشت توضیحات تصریح می‌شود. در سهام و کاغذهای قیمتی عدد و قیمت اصلی و نوع آنها در صورت مجلس معین می‌شود و همچنین در صورت ریز اشیاء نو یا مستعمل بودن آنها باید قید گردد.

تبصره ۱: عدد و کیل و وزن باید با تمام حروف نوشته شود و صورت مجلس باید به امضاء و مهر مامور اجرا برسد.

تبصره ۲: اگر در صورت ریز اشیاء، و بیان توضیحات سهو و اشتباهی به عمل آید در آخر صورت تصریح و به امضاء مامور اجراء و حاضرین می‌رسد. تغییر، حذف، تراشیدن، پاک کردن و نوشتن بین سطرها ممنوع است.

تبصره ۳: حتی‌المقدور صورت مجلس روی برگ‌های چاپی تنظیم خواهد شد.

ماده (۵۶) مزاد احتمالی مال مورد وثیقه یا توقیف شده قابل بازداشت است ماخذ محاسبه مزاد احتمالی جمع ارقام ذیل است:

- ۱- اصل طلب، سود و خسارت تاخیر با رعایت قانون بانکداری راستین.
- ۲- حق مزایده (حق حراج).
- ۳- حق الاجرا.
- ۴- حق الوکاله اگر جزء قرارداد مذکور در سند باشد.
- ۵- حق بیمه و سایر هزینه‌هایی که بستانکار با وثیقه (و کسی که اصل ملک در مقابل طلب او توقیف شده است)

پرداخته و برابر مقررات این آیین نامه حق وصول آن را از متعهد دارد.

ماده (۵۷) هرگاه نسبت به اشیائی که بازداشت می شود اشخاص ثالث اظهار حقی نمایند مامور اجرا اسم مدعی و چگونگی اظهار را قید می کند.

ماده (۵۸) در مواردی که متعهد یا نماینده دادسرا و گواهان حاضر باشند صورت ریز اشیاء به امضای آنها نیز می رسد و هرگاه امتناع از امضاء نمایند مراتب در صورتجلسه قید می گردد.

ماده (۵۹) اشخاص مذکور در ماده قبل می توانند ایرادات خود را در باب صورتمجلس تنظیم شده به مامور اجراء اظهار نمایند مامور اجراء آن اظهارات را با جهات رد و قبول آن در صورتمجلس قید می نماید.

ماده (۶۰) هرگاه اموال منقول در جای محفوظ و معین باشد مامور اجرا مدخل آن را بسته و مهر و موم می نماید و هرگاه اشیاء در جای محفوظ و معینی نباشد به هر کدام از اشیاء کاغذی الصاق کرده و مهر می کند، متعهد نیز می تواند پهلوی مهر مامور اجراء را مهر نماید.

ماده (۶۱) هرگاه طول مدت بازداشت باعث فساد بعضی از اشیاء شود از قبیل فرش و پارچه های پشمی و غیره اشیاء مزبور را باید جدا کرده طوری بازداشت نمایند که بتوان سرکشی و مراقبت نمود.

ماده (۶۲) هرگاه متعهد یکی از زوجین باشد که در یک خانه زندگی می نمایند؛ از اثاث البیت آنچه که عادتاً مورد استعمال زنانه است، ملک زن و آنچه عادتاً مورد استعمال مردانه است، ملک شوهر و مابقی مشترک بین زوجین محسوب خواهد شد مگر اینکه خلاف ترتیب فوق ثابت شود.

ماده (۶۳) هرگاه مالی که بازداشت می شود بین متعهد و شخص یا اشخاص دیگر مشاع باشد شرکت بین آنان به نحو تساوی فرض می شود مگر اینکه خلاف آن ثابت شود.

قسمت ششم - بازداشت اموال نزد شخص ثالث

ماده (۶۴) هرگاه اجراء اطلاع یابد که وجه نقد یا اموال منقول متعهد نزد شخص ثالثی است آن اموال و وجوه تا اندازه ای که با دین متعهد و سایر هزینه های اجرایی برابری کند بازداشت می شود و بازداشت نامه به شخص ثالث ابلاغ واقعی و نیز به متعهد هم طبق مقررات ابلاغ می شود اعم از اینکه شخص ثالث شخص حقیقی یا حقوقی و اعم از اینکه دین او حال باشد یا موجل.

ماده (۶۵) هرگاه ثالث مذکور در ماده قبل مصونیت سیاسی داشته باشد ارسال بازداشت نامه بواسطه بانک مرکزی از طریق وزارت خارجه صورت خواهد گرفت.

ماده (۶۶) ابلاغ بازداشت نامه به شخص ثالث او را ملزم می کند که وجه یا اموال بازداشت شده را به صاحب آن ندهد و الا معادل آن وجه یا قیمت آن اموال را اجرای اسناد از او وصول خواهد کرد این نکته در بازداشت نامه باید قید شود.

ماده (۶۷) هرگاه مال بازداشت شده نزد شخص ثالث وجه نقد یا طلب حال باشد شخص مزبور باید آن را به حساب مربوط نزد بانک سپرده و رسید بگیرد.

ماده (۶۸) هرگاه شخص ثالثی که مال یا طلب حال متعهد نزد او بازداشت شده است از تادیه آن امتناع ورزد بازداشت اموال او مطابق مقررات این آیین نامه خواهد بود.

ماده (۶۹) هرگاه شخص ثالث منکر وجود تمام یا قسمتی از وجه نقد یا اموال منقول دیگری نزد خود باشد باید ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ بازداشت نامه به شخص او، مراتب را به رئیس اجرا اطلاع دهد و الا مسئول پرداخت وجه و یا

تسلیم مال خواهد بود و اجرای اسناد آن وجه را وصول و یا آن مال را از او خواهد گرفت.

ماده (۷۰) در صورتی که شخص ثالث منکر وجود مال یا طلب متعهد نزد خود باشد و در ظرف مدت مقرر در ماده فوق اطلاع دهد عملیات اجرایی نسبت به او متوقف می‌شود مگر اینکه اجرای اسناد برای اثبات وجود وجه و مال یا طلب نزد شخص ثالثی که منکر آن بوده مستندات قابل قبول و متیقن داشته باشد.

تبصره: شخص ثالثی که منکر وجود مال یا طلب متعهد نزد خود است می‌تواند مطابق ماده (۱۵۶) اعتراض خود را به همراه مستندات مثبت به رئیس اجرای اسناد و در صورت تعذر به دفتر کمیسیون بدوی رسیدگی به شکایات از عملیات اجرایی تقدیم نماید.

ماده (۷۱) مقررات مواد فوق در صورتی نیز لازم‌الرعايه است که مال الاجاره اموال منقول یا غیرمنقول متعلق به متعهد نزد مستاجر باشد در این صورت باید وجوهی که به تدریج وصول می‌شود تا استهلاك طلب متعهدله به مشارالیه تأدیه شود و اگر نگهداری موقت وجوه مزبور لازم باشد باید نزد اجراء ایداع گردد.

ماده (۷۲) بازداشت هزینه سفر مامورین دولت و حقوق و مزایای نظامیانی که در جنگ هستند، ممنوع است.

ماده (۷۳) از حقوق و مزایای کارکنان ادارات، سازمان‌ها و موسسات دولتی یا وابسته به دولت و شرکت‌های دولتی و شهرداری‌ها و بانک‌ها و شرکت‌ها و نهادها و بنیادها و بنگاه‌های خصوصی و نظایر آن همچنین بازنشستگان، وظیفه‌بگیران و نیروهای مسلح در صورتیکه دارای کسان واجب‌النفعه باشند ربع و الا ثلث توقیف می‌شود.

ماده (۷۴) در مورد ماده قبل پس از ابلاغ بازداشت نامه به اداره متبوع مدیون یا کارگاه رئیس اداره یا مسئول کارگاه و مسئول امور مالی (در موسساتی که مسئول امور مالی دارد) باید در کسر و فرستادن مبلغ بازداشت شده طبق تقاضا اقدام کند و گرنه برابر مقررات مسئول خواهد بود. این نکته باید در بازداشت نامه نوشته شود.

قسمت هفتم - بازداشت اموال غیرمنقول

ماده (۷۵) بازداشت اموال غیرمنقول اعم از اصل و مازاد به نحوی که در ماده (۳۶) و ماده (۳۷) این آیین‌نامه مقرر است به عمل می‌آید و مامور اجراء صورتی که حاوی مراتب ذیل باشد روی نمونه چاپی برای اموال بازداشت شده ترتیب خواهد داد:

۱- تاریخ و مفاد اجراییه.

۲- محل وقوع ملک در شهرستان و بلوک و بخش و کوی و کوچه و شماره ملک، اگر داشته باشد.

۳- حدود چهارگانه ملک و توصیف اجمالی آن.

۴- مساحت تخمینی ملک.

۵- مشخصات دیگر از قبیل این که مشتمل بر چند قسمت است در صورتی که خانه مسکونی باشد و یا مشتمل بر چند ابنیه و متعلقات است در صورتی که ملک مزروعی باشد. علاوه بر مراتب فوق باید متعلقات آن از قبیل گاو و ماشین‌آلات و توضیحات دیگری که در تسهیل فروش ملک موثر باشد در صورت مزبور قید شود.

ماده (۷۶) هرگاه حدود یا قسمتی از ملک متنازع فیه باشد مراتب در صورت‌مجلس قید شده و تصریح می‌شود که طرف منازعه کیست و در کجا تحت رسیدگی است.

ماده (۷۷) اجراء مکلف است فوراً بازداشت را به متعهد ابلاغ و به ثبت محل اطلاع داده و صورت وضعیت و جریان ثبتی ملک مورد بازداشت را از اداره ثبت بخواهد، اداره نامبرده در صورتی که ملک ثبت شده باشد در دفتر املاک

توقیف شده (دفتر بازداشتی) و در ستون ملاحظات دفتر ثبت املاک، بازداشت را یادداشت می‌نماید و اگر ملک به موجب دفتر املاک و محتویات پرونده ثبتی متعلق به غیر باشد و انتقال آن به متعهد محرز نباشد، ثبت محل فوراً مراتب را به اجرا اطلاع می‌دهد.

ماده (۷۸) هرگاه ملک مورد بازداشت ثبت نشده باشد مطابق شقوق ذیل رفتار خواهد شد:

۱- هرگاه ملک مزبور از طرف متعهد تقاضای ثبت شده و طبق سند رسمی به غیر منتقل نشده باشد و یا اینکه مجهول‌المالک باشد، بازداشت در دفتر بازداشتی قید و در پرونده ثبتی یادداشت می‌شود.

۲- هرگاه نسبت به ملک از طرف کسی دیگر تقاضای ثبت شده و به متعهد هم منتقل نشده باشد یا اینکه اساساً مورد بازداشت جزو نقاطی که به ثبت عمومی گذارده شده نباشد، مراتب به اجرا اطلاع داده می‌شود.

ماده (۷۹) پس از ابلاغ بازداشت‌نامه به صاحب مال، نقل و انتقال از طرف صاحب مال نسبت به مال بازداشت شده ممنوع است و ترتیب اثر نسبت به انتقال بعد از بازداشت مادام که بازداشت باقی است، داده نمی‌شود (هرچند که انتقال با سند رسمی به عمل آمده باشد) مگر در صورت اجازه کسی که مال برای حفظ حق او بازداشت شده است که در این صورت باید اشخاص ذینفع تکلیف ادامه بازداشت ملک یا رفع آن را معین کنند.

ماده (۸۰) بازداشت مال غیرمنقول ثبت نشده به نام مدیون که در تصرف مالکانه غیر است ولو اینکه متعهدله مدعی مالکیت متعهد و یا خود متعهد مدعی مالکیت آن باشد مادام که این ادعا به موجب حکم نهایی به اثبات نرسیده ممنوع است و در مورد املاکی که در دفتر املاک به ثبت رسیده و به موجب آن ملک متعهد شناخته می‌شود، ادعای شخص ثالث اگر چه متصرف آن باشد مسموع نبوده و آن ملک مال متعهد شناخته شده و بازداشت می‌شود.

ماده (۸۱) بازداشت مال غیرمنقولی که نسبت به منافع آن تعهدی به نفع غیر نشده است مستلزم بازداشت منافع آن است مگر اینکه حاجت به بازداشت منفعت نباشد. در این صورت باید مراتب در صورت مجلس منعکس شود.

ماده (۸۲) در بازداشت محصول املاک مزروعی دخالت مامور اجراء در محصول تا موقع برداشت و تعیین سهم متعهد ممنوع است ولی اجرای اسناد باید برای جلوگیری از تفریط، نظارت و مراقبت کامل نماید.

ماده (۸۳) در دو مورد زیر متعهد می‌تواند در ظرف مدت بازداشت، مال منقول و یا غیرمنقول بازداشت شده را با اطلاع اجرای اسناد بفروشد یا وثیقه بدهد.

۱- در مواردی که قبلاً و لااقل در حین وقوع معامله مبلغی را که مال برای استیفای آن بازداشت شده است نقداً تادیه کند در این صورت پس از استیفای حق متعهدله و هزینه اجراء بلافاصله رفع بازداشت خواهد شد.

۲- در صورت رضایت کتبی متعهدله در فروش یا وثیقه دادن مال توسط خود متعهد.

ماده (۸۴) مال غیرمنقول بعد از بازداشت موقتاً در تصرف مالک باقی می‌ماند و متعهد مکلف است مال غیرمنقول را موافق صورت تحویل گرفته و مطابق آن تحویل دهد.

ماده (۸۵) در صورت بازداشت منافع مال غیرمنقول یا بازداشت محصول درو شده، از نظر تعیین حافظ و سایر موارد، تابع این آیین‌نامه خواهد بود.

ماده (۸۶) هرگاه شخص ثالث نسبت به مال بازداشت شده (اعم از منقول و یا غیرمنقول) اظهار حقی نماید در موارد زیر از مزایده خودداری می‌شود:

۱- در موردی که متعهدله اعتراض شخص ثالث را قبول کند.

۲- در موردی که شخص ثالث سند رسمی مقدم بر تاریخ بازداشت ارائه کند مبنی بر اینکه مال مورد بازداشت به او منتقل شده و یا رهن یا وثیقه طلب اوست.

۳- در صورتی که مال قبل از تاریخ بازداشت به موجب قرار تامین یا دستور اجرای دادگاه یا اجرای ثبت بابت طلب معترض توقیف شده باشد.

۴- هرگاه شخص ثالث حکم دادگاه اعم از قطعی یا غیرقطعی بر حقانیت خود ارائه کند.

۵- در صورتی که قبل از بازداشت از معترض، قبول تقاضای ثبت به عنوان ملکیت یا وقفیت شده باشد.

۶- در موردی که بر اثر شکایت معترض موضوع قابل طرح در هیات نظارت یا شورای عالی ثبت تشخیص شده باشد.

در مورد بندهای ۱ و ۲ و نیز در مورد بند ۴ در صورت وجود حکم قطعی از مال رفع بازداشت می شود و در سایر موارد ادامه عملیات اجرایی موکول به اتخاذ تصمیم نهائی علیه معترض در مراجع مربوط خواهد بود. متعهدله می تواند از مال مورد بازداشت صرف نظر کرده و درخواست بازداشت اموال دیگر متعهد را بکند.

تبصره ۱: در صورتی که هر یک از موارد مذکور در این ماده پس از انجام مزایده و قبل از صدور سند انتقال یا تحویل مال منقول تحقق یابد اجرای اسناد صورتمجلس مزایده را ابطال و سپس به ترتیب مقرر در ماده فوق عمل خواهد کرد.

تبصره ۲: در صورتی که مشخصات مال مورد مزایده با مفاد سند یا حکم مستند شخص ثالث تطبیق نکند اعتراض او مانع عملیات اجرایی نیست و شخص ثالث، می تواند به دادگاه مراجعه نماید.

ماده (۸۷) متعهدله می تواند ملک درخواست ثبت نشده متعهد را برای استیفای طلب خود معرفی کند در این صورت پس از مزایده و انقضای مهلت قانونی برابر مقررات جاری با اعلام اجرای اسناد بانک، اداره ثبت به برنده مزایده سند انتقال می دهد و در آگهی و صورتمجلسه و سند انتقال قید می شود که چون در مورد ملک درخواست ثبت نشده اداره ثبت تکلیفی برای تحویل مورد انتقال ندارد و نیز مسئولیتی از جهت اشکالاتی که ممکن است در حین پذیرش تقاضای ثبت و یا بعد از آن از جهت اعتراض و غیره پیش آید، نخواهد داشت. انتقال گیرنده برابر مقررات جاری باید برای درخواست ثبت مراجعه کند و باید کلیه هزینه های مربوط به اقدامات اجرایی را که از جهت توقیف ملک به وجود آمده پردازد و پرونده اجرایی قبلی برابر مقررات تعقیب خواهد شد.

تبصره ۱: تخلیه و تحویل املاک موضوع این ماده به برنده مزایده با اجرای اسناد می باشد.

تبصره ۲: معرفی ملک مجهول قبل از پذیرش تقاضای ثبت از جانب متعهد قبول نمی شود.

قسمت هشتم - ارزیابی

ماده (۸۸) در هر مورد که مالی شناسایی یا معرفی می شود (اعم از بازداشت برای اسناد ذمه یا مورد وثیقه جهت ارزیابی)، مال شناسایی یا معرفی شده توسط ارزیاب اجراء ارزیابی و صورتمجلسه ارزیابی پس از تأیید رئیس اجراء به مالک یا مدیون ابلاغ می گردد. هرگاه ذینفع (مالک یا مدیون بانک)، به مبلغ ارزیابی معترض باشد می تواند حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ، اعتراضیه خود را در دفتر اجراء یا دفتر کمیسیون بدوی رسیدگی به شکایات از عملیات اجرایی ثبت و رسید دریافت نماید. دفاتر یاد شده مکلفند حداکثر ظرف مدت ۴۸ ساعت از تاریخ ثبت اعتراضیه مراتب را به اطلاع رئیس اجراء برسانند. رئیس اجراء دستور ارجاع ارزیابی به هیأت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری را صادر می نماید.

ماده (۸۹) نظریه هیأت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ وصول به اجراء یا

ابلاغ به مالک یا مدیون قابل اعتراض در کمیسیون بدوی رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی است.

ماده (۹۰) کمیسیون بدوی رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی ارزیابی مال موردنظر را به هیأت پنج نفر از کارشناسان رسمی دادگستری ارجاع می‌نماید. نظریه هیأت مزبور در خصوص ارزیابی مال قطعی است. انتخاب اعضاء هیأت‌های کارشناسی موضوع ماده (۸۸) و ماده (۸۹) و ماده (۹۰) این آیین‌نامه به قید قرعه خواهد بود.

ماده (۹۱) هزینه ارزیابی به عهده معترض است و اگر هر دو معترض باشند، نصف به عهده هر یک خواهد بود.

ماده (۹۲) در هر مورد که از طرف متعهد یا ثالث مالی در قبال دین معرفی و بازداشت شود متعهدله می‌تواند تا قبل از انتشار آگهی مزایده، مال دیگری برای استیفای طلب خود معرفی کند مشروط به اینکه وصول طلب از این مال آسان‌تر باشد در این صورت مال معرفی شده بازداشت و ارزیابی می‌شود و معادل آن از اموال بازداشت شده سابق رفع بازداشت به عمل می‌آید. هزینه بازداشت و ارزیابی مجدد به عهده متعهدله است.

ماده (۹۳) معترض حداکثر ظرف ۱۰ روز به اجراء مراجعه و با اطلاع از میزان دستمزد کارشناس مجدد آن را ایداع و قبض مربوط را تسلیم اجرای اسناد کرده و رسید اخذ می‌کند در موردی که طبق ماده (۸۸) این آیین‌نامه نتیجه ارزیابی ابلاغ می‌شود باید در آن میزان دستمزد کارشناس مجدد درج شود هرگاه مخاطب به ارزیابی معترض باشد ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ باید کتباً اعتراض خود را با پیوست کردن قبض سپرده دستمزد کارشناس به کمیسیون بدوی تسلیم دارد. در صورتی که به ترتیب مقرر فوق اعتراض نرسید ارزیابی قطعی خواهد شد.

تبصره ۱: در صورت وارد بودن اعتراض معترض دستمزد کارشناس مجدد به عهده مدیون است.

تبصره ۲: در صورتی که یکسال از تاریخ قطعیت ارزیابی مال غیرمنقول گذشته باشد، به درخواست هر یک از طرفین تا قبل از تنظیم صورتمجلس مزایده ارزیابی تجدید می‌گردد.

ماده (۹۴) دستمزد ارزیاب با در نظر گرفتن درجه علمی و تجربی کارشناس رسمی یا خبره محلی و محل ارزیابی و نوع مال ارزیابی شده و میزان کار براساس عرف محل و تعرفه مربوطه معین می‌شود.

قسمت نهم - در وثیقه

ماده (۹۵) هرگاه مورد وثیقه مال منقول باشد اجرای اسناد می‌تواند بلافاصله بعد از ابلاغ اجرائیه آن را بازداشت کند.

ماده (۹۶) هرگاه مالی وثیقه برای دین یا ضمانت قرار داده شود و عنوان رهن و معاملات با حق استرداد را نداشته باشد نیز کلیه مقررات اجرایی اسناد رهنی و معاملات با حق استرداد درباره آن معجزی خواهد بود.

ماده (۹۷) هرگاه منافع مورد وثیقه به وثیقه‌گیرنده به اجاره واگذار شده باشد اجرائیه‌ای که برای وصول اجرت‌المسمی صادر می‌گردد مانند اجرائیه اسناد ذمه‌ای است و متعهدله می‌تواند بازداشت سایر اموال متعهد را درخواست کند.

ماده (۹۸) در مواردی که وثیقه‌دهنده غیر از مدیون اصلی است ابلاغ اجرائیه و سایر عملیات اجرایی باید به طرفیت مالک وثیقه و مدیون جریان یابد.

ماده (۹۹) در معاملات رهنی و یا با حق استرداد و وثایق حُسن انجام خدمات، در صورت موافقت بستانکار مقدم، معامله‌کننده می‌تواند با قید حق بستانکار مذکور و ذکر تاریخ انقضای سند مقدم مورد معامله را برای وام‌های دیگر وثیقه یا تامین دهد در صورت فک معامله مقدم، تمام مال مورد معامله در وثیقه بستانکاران بعدی به ترتیب تقدم قرار می‌گیرد، معاملات بعدی باید در همان دفترخانه تنظیم‌کننده سند مقدم واقع شود، سردفتر مکلف است وقوع معامله موخر را با ذکر مشخصات کامل بستانکار معامله مزاد در ملاحظات ثبت سند مقدم نیز قید کند، دارنده حق استرداد اعم از بدهکار اصلی

یا منتقل الیه می‌تواند با قید حق بستانکار یا بستانکاران و ذکر تاریخ انقضاء مدت، حق استرداد خود را واگذار کند در این صورت اجراییه و عملیات اجرایی باید علیه آخرین منتقل‌الیه صادر و تعقیب گردد مگر اینکه مرتهن از رهن رجوع کند یا از مندرجات سند رهنی و یا سند رسمی دیگر، دفترخانه احراز کند که مقرر بین طرفین این بوده که مرتهن برای وصول طلب خود اجراییه علیه راهن صادر کند نه منتقل‌الیه، مثل اینکه در سند رهنی شرط شود که راهن حق صلح حقوق و یا واگذاری حق استرداد را ندارد که در این قبیل موارد واگذاری حق استرداد به غیر نسبت به مرتهن موثر نبوده و اجراییه علیه بدهکار اصلی و در صورت فوت علیه قائم‌مقام او صادر و تعقیب خواهد شد.

تبصره ۱: در موارد فوق در صورتیکه یکی از بستانکاران مقدم یا موخر، بانک باشد اجرای مفاد تمامی اسنادی که به شرح این ماده تنظیم می‌گردد از طریق اجرای اسناد بانک خواهد بود.

تبصره ۲: در صورت تقاضای صدور اجراییه بانک از دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده، دفتر مزبور مکلف است تا ضمن اخطار به بستانکار یا بستانکاران دیگر تقاضانامه صدور اجراییه آنان را دریافت و نسبت به صدور اجراییه و اجرای مدلول کلیه اسناد اقدام نماید. در صورت عدم دریافت پاسخ لازم حداکثر ظرف مدت ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه دفترخانه نسبت به صدور اجراییه برای سند لازم‌الاجرای بانک اقدام خواهد نمود. عدم تقاضای صدور اجراییه در مهلت مذکور از طرف بستانکار یا بستانکاران دیگر به منزله اعراض از وثیقه بوده و سند مربوط به سند ذمه‌ای تبدیل خواهد شد. اجرای مدلول سند ذمه‌ای موصوف از طریق مراجعه بستانکار به دادگاه ذیصلاح امکان‌پذیر می‌باشد.

تبصره ۳: تنظیم هر نوع سند بین بدهکار و یک یا چند نفر از بستانکاران که موجب شود مدت سند تمدید گردد و یا مبلغ موضوع سند افزایش یابد بدون موافقت بقیه بستانکاران بعدی ممنوع بوده و قابل ترتیب اثر نمی‌باشد.

ماده (۱۰۰) بستانکار معامله موخر می‌تواند پس از انقضای مدت سند مقدم کلیه بدهی موضوع سند مقدم را قبل از صدور اجراییه سند مذکور پرداخت یا ایداع نماید. نحوه پرداخت یا سپردن وجه و صدور گواهی و انعکاس مراتب در پرونده ثبتی ملک به شرح مندرج در ماده (۱۳۵) این آیین‌نامه می‌باشد و دفتر تنظیم‌کننده سند، وثیقه بودن مال را در ازاء طلب بستانکار بابت معامله موخر و وجوه پرداختی بابت طلب بستانکار مقدم در دفتر قید می‌نماید در این صورت صدور اجراییه به ماخذ هر دو طلب و متفرعات آن خواهد بود.

ماده (۱۰۱) بستانکار معامله موخر می‌تواند قبل از فروش مال از طریق مزایده یا تنظیم سند انتقال ملک به بستانکار مقدم کلیه بدهی موضوع سند مقدم را پرداخت و یا ایداع نموده و تقاضای استیفای حقوق خود را از اجرای اسناد بانک بنماید. در این مورد عملیات اجرایی نسبت به هر دو سند توأمأً انجام می‌گیرد و در صورتی که مدت سند بستانکار موخر، حال نشده باشد پس از حال شدن موعد، عملیات اجرایی به ترتیب مذکور در ماده (۱۳۵) انجام خواهد شد.

ماده (۱۰۲) بعد از ابلاغ کلیه اجراییه‌های صادره و اعاده آن، ممیز یا کارشناس اجراء مکلف است با رسیدگی لازم اگر نقصی در ابلاغ اجراییه وجود نداشته باشد، صحت آن را روی نسخه ابلاغ شده گواهی و به تایید رئیس یا معاون یا مسئول اجرا برساند.

ماده (۱۰۳) مرتهن می‌تواند مادام که دین بر ذمه راهن باقی است از رهنه اعراض کند هرگاه اعراض قبل از صدور اجراییه باشد باید مرتهن در دفتر اسناد رسمی مربوطه حاضر شود و با ذکر توضیح در ملاحظات ثبت سند مراتب قید و به امضاء او برسد، در این صورت با توضیح موضوع اعراض اجراییه صادر خواهد شد. اگر پس از صدور اجراییه رهنی اعراض به عمل آید باید مراتب کتباً به اجراء اعلام و رئیس اجراء پس از احراز صحت انتساب تقاضانامه مذکور موضوع

را به متعهد ابلاغ کرده و برابر مقررات اسناد ذمه‌ای عمل می‌نماید.

تبصره ۵: با تنظیم صورتمجلس مزایده حق اعراض از رهن از مرتهن ساقط می‌گردد.

ماده (۱۰۴) هرگاه اعراض از رهن در حین عملیات اجرایی باشد، اجراء مکلف است مراتب را به دفترخانه تنظیم‌کننده سند اعلام کند. در این مورد و نیز در موردی که اعراض در دفترخانه اسناد رسمی به عمل می‌آید دفتر اسناد رسمی اطلاعنامه فسخ مربوط را به اداره ثبت ارسال خواهد داشت، اگر موعد سند منقضی نشده باشد به مجرد اعراض مورد رهن آزاد و حق عینی بستانکار به حق ذمی تبدیل می‌گردد و مطالبه وجه و صدور اجراییه برای وصول آن موکول به انقضاء مدت مذکور در سند معامله خواهد بود. در مورد وراثت مدیون و نیز وقتی که رهن متعدد بوده و فک رهن و فسخ موکول به اداء تمام دین شده باشد اعراض از رهن باید نسبت به تمام مرهونه باشد و اعراض از رهن نسبت به سهم یک یا چند نفر از بدهکاران وقتی پذیرفته می‌شود که حق مطالبه دین بدهکارانی که از رهینه آنها اعراض گردیده از سایر بدهکاران اسقاط شده باشد و هرگاه مازاد مرهونه به نفع غیر بازداشت شده باشد در صورت اعراض از رهن بازداشت مازاد به بازداشت اصل تبدیل می‌گردد.

ماده (۱۰۵) در صورتی که مازاد مال مورد وثیقه از طریق، اجرای اسناد بانک یا مراجع صالح قانونی دیگر بازداشت شود به مجرد وصول دستور بازداشت باید مراتب در دفتر بازداشتی ثبت شود و بازداشت به مجرد ابلاغ به مدیون یا ثبت مفاد آن در دفتر بازداشتی تحقق خواهد یافت و هرگاه معامله‌ای که به استناد آن مازاد مورد وثیقه بازداشت شده فسخ شود خود به خود بازداشت مازاد به اصل تبدیل خواهد شد، در هر حال مفاد بازداشت باید بلافاصله به دفتر تنظیم‌کننده سند ابلاغ و دفتر مزبور مکلف است مفاد آن را در ملاحظات ثبت معامله قید کرده و اگر سند معامله به صدور اجراییه منتهی شده باشد مراتب را به اجراء مربوط اعلام دارد.

ماده (۱۰۶) هرگاه مقداری از وثیقه قبل یا بعد از صدور اجراییه تلف شده باشد و بستانکار از مورد وثیقه عدول نکند سند وثیقه به نسبت قیمت جزئی که طبق ارزیابی باقی‌مانده به اعتبار خود باقی است و نسبت به مابقی طبق اسناد ذمه عمل خواهد شد.

ماده (۱۰۷) در مواردی که موضوع وثیقه قبل از ختم عملیات اجرایی به حکم قوانین خاص به تملک ثالث درمی‌آید و یا به علت عدم تکافوی مورد وثیقه متعهدله به کل طلب خود نمی‌رسد متعهدله می‌تواند برای وصول مانده طلب طبق مقررات اجرایی راجع به اسناد ذمه از طریق اجرای اسناد بانک اقدام کند.

ماده (۱۰۸) هرگاه مورد وثیقه واقعاً یا حکماً تلف شود، سند تابع مقررات اسناد ذمه‌ای خواهد بود.

ماده (۱۰۹) تشخیص غیرقابل تجزیه بودن مال (منقول و غیرمنقول) مورد معامله یا مورد بازداشت به عهده اجراء است.

ماده (۱۱۰) انتقال قهری حق استرداد به وراثت بدهکار، موجب تجزیه مورد معامله نخواهد بود. هرگاه قبل از صدور اجراییه یا قبل از خاتمه عملیات اجرایی کلیه بدهی و خسارت قانونی و حق‌الاجرا در صورت صدور اجراییه از ناحیه برخی از وراثت مدیون پرداخت شود از مال مورد معامله فک رهن بعمل می‌آید. وارث یا وارثان مزبور نسبت به پرداخت دیون سهمی سایر وراثت حق مراجعه به آنان را دارند.

ماده (۱۱۱) هرگاه بعد از ابلاغ اجراییه به مدیون وقوع فوت بدهکار مستند به مدرک رسمی اعلام شود اجراء ضمن عملیات اجرایی اطلاعیه‌ای حاوی صدور اجراییه و اینکه عملیات اجرایی در چه مرحله‌ای است به محل اقامت مدیون متوفی الصاق می‌کند چنانچه ابلاغ اجراییه به مدیون از طریق درج در روزنامه به عمل آمده باشد اطلاعیه موصوف یک

نوبت در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک به محل، آگهی می‌شود. در این صورت تنظیم صورتمجلس مزایده و یا تنظیم سند انتقال و همچنین ثبت ملک در دفتر املاک به نام خریدار یا بستانکار محتاج به ارائه گواهی حصر وراثت نخواهد بود در مورد فوق هرگاه مال در مزایده به فروش برسد پرداخت مازاد به وراثت موکول به ارائه گواهی حصر وراثت و مفاصا حساب دارائی است.

ماده (۱۱۲) هرگاه احد از ورثه دین مورث خود را پرداخت نماید، نسبت به سهم سایر وراثت از دیون پرداختی مأذون محسوب و می‌تواند به منظور استیفاء حقوق خود به سایر وراثت مراجعه نماید.

قسمت دهم - مزایده

ماده (۱۱۳) در اجرای اسناد ذمه‌ای یا وثیقه پس از ارزیابی مال و قطعیت آن با رعایت نکات ذیل آگهی مزایده منتشر می‌گردد:

الف - آگهی مزایده اموال غیرمنقول

در آگهی مزایده اموال غیرمنقول نکات زیر تصریح می‌شود:

- ۱- نام و نام خانوادگی مالک.
- ۲- محل و حدود و مقدار و توصیف اجمالی ملک.
- ۳- هرگاه واگذاری منافع در اسناد وثیقه مستند به سند رسمی و در اسناد ذمه‌ای مستند به سند رسمی یا عادی باشد خواه مدت آن منقضی شده یا نشده باشد مراتب با ذکر مال‌الاجاره و آخر مدت اجاره در آگهی مزایده منتشره در روزنامه و آگهی‌های الصاقی قید می‌گردد.
- ۴- تعیین اینکه مورد مزایده مشاع است یا مفروز.
- ۵- تعیین اینکه ملک ثبت شده است یا نه.
- ۶- اشاره به اینکه پرداخت بدهی‌های مربوط به آب، برق، گاز اعم از حق انشعاب و یا حق اشتراک و مصرف در صورتی که مورد مزایده دارای آنها باشد و نیز بدهی مالیاتی و عوارض شهرداری و غیره تا تاریخ مزایده اعم از اینکه رقم قطعی آن معلوم شده یا نشده باشد به عهده برنده مزایده است.

۷- روز و محل و ساعت شروع و ختم مزایده.

۸- قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود.

ب - آگهی مزایده اموال منقول

در آگهی مزایده اموال منقول نکات زیر تصریح می‌شود:

۱- نوع اموال مورد مزایده و توصیف اجمالی آن.

۲- روز و محل و ساعت شروع و ختم مزایده.

۳- قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود.

ماده (۱۱۴) آگهی مزایده در یک نوبت در روزنامه کثیرالانتشار محل و اگر در محل نباشد در روزنامه کثیرالانتشار نزدیک‌ترین به محل، منتشر و فاصله انتشار تا روز مزایده نباید از ۱۵ روز کمتر باشد و علاوه بر این آگهی، آگهی الصاقی تهیه و به محل وقوع ملک، محل مزایده، ابنیه عمومی از قبیل شهرداری، بخشداری، فرمانداری، نیروی انتظامی، دادگستری و ثبت اسناد محل الصاق و در وب‌سایت تخصصی مزایده اموال منتشر می‌شود. در مورد اموالی که به کمتر از

یکصد میلیون ریال به مزایده گذاشته می‌شود، فقط آگهی الصاقی و درج در وبسایت تخصصی مزایده اموال کافی است.

ماده (۱۱۵) هرگاه مورد وثیقه چند ملک باشد که در نقاط مختلف کشور قرار دارند آگهی مزایده در همه نقاط مذکور الصاق می‌شود و در آگهی محل تشکیل جلسه مزایده با قید نشانی آن تصریح می‌گردد.

ماده (۱۱۶) هرگاه مال مورد مزایده بیمه باشد باید در آگهی مزایده این نکته اعلام شود و در صورتی که مال مورد مزایده به دیگری واگذار شود باید به بیمه‌گر اعلام گردد.

ماده (۱۱۷) پس از مزایده در صورت وجود مازاد، برنده مزایده می‌تواند وجوه پرداختی موضوع فراز ۶ بند الف ماده (۱۱۳) این آیین‌نامه را از محل مازاد مذکور مسترد نماید. در صورتی که مورد مزایده به بستانکار واگذار می‌شود کلیه هزینه‌های مذکور از بستانکار دریافت و جزء مطالبات وی محسوب خواهد شد و به موجب همان اجراییه قابل وصول است.

تبصره: هرگاه آگهی مزایده برخلاف مفاد ماده (۱۱۳) الی ماده (۱۱۶) این آیین‌نامه باشد قبل از تنظیم و امضاء صورت‌مجلس مزایده به دستور رئیس اجرای اسناد آگهی تجدید می‌گردد.

ماده (۱۱۸) مزایده به صورت حضوری و اینترنتی است. مزایده حضوری در یک جلسه از ساعت ۹ تا ۱۲ برگزار می‌شود در صورتی که مال بازداشتی یا مورد وثیقه در جلسه مزایده خریدار پیدا نکند مال با دریافت حق‌الاجرا و حق مزایده در مقابل مطالبات بانک و هزینه‌های قانونی مترتبه به بانک بستانکار واگذار می‌شود.

تبصره ۱: بانک مکلف است ظرف مدت چهار سال از تاریخ پایان عملیات اجرایی نسبت به فروش ملک تملیکی براساس قوانین و مقررات حاکم بر فروش اموال دولتی به فروش رسانده و پس از کسر مطالبات خود به انضمام تمامی هزینه‌های مترتبه و اجرت‌المثل مدت مذکور مابقی ثمن معامله را به ذینفع پرداخت نماید. در صورتیکه بانک در مدت مذکور نخواهد یا نتواند ملک تملیکی را بشرح فوق بفروشد مکلف است در صورت درخواست ذینفع یا نماینده قانونی وی ضمن ارزیابی مجدد مال به نسبت مطالبات خود و هزینه‌های مترتبه مابه‌التفاوت قیمت ملک را نقداً به ذینفع پرداخت نماید مگر اینکه توافق دیگری بین طرفین حاصل گردد.

تبصره ۲: مزایده اینترنتی مطابق آیین‌نامه‌ای خواهد بود که توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوه قضاییه خواهد رسید.

ماده (۱۱۹) اجراء علاوه بر دفاتر اداری لازم دارای دفتر مختومه و دفتر اوقات مزایده خواهد بود.

ماده (۱۲۰) رئیس و کارمندان اجرای اسناد و مباشرین فروش و نماینده دادستان و ارزیاب حق شرکت در مزایده به عنوان مشتری به طور مستقیم یا غیرمستقیم را ندارند.

ماده (۱۲۱) شرکت در جلسه مزایده برای عموم آزاد است و جلسه مزایده با حضور رئیس اجراء و متصدی مزایده و نماینده دادستان تشکیل خواهد شد.

ماده (۱۲۲) مسئول مزایده باید وقت مزایده را در پیش‌نویس آگهی مزایده تعیین، با قید روز و ساعت در دفتر اوقات مزایده یادداشت کند.

ماده (۱۲۳) کتب و رسالات و مقالات خطی صاحب اثر قابل بازداشت و مزایده نیست مگر با رضایت وی.

ماده (۱۲۴) مزایده اموال ضایع‌شدنی و حیوانات که برای استیفای طلب معرفی می‌شود به دستور رئیس اجراء بلافاصله و

بدون تشریفات در محل بوسیله مامور اجرا و با حضور نماینده دادستان و نظر کارشناس رسمی یا خبره محلی به عمل می‌آید.

ماده (۱۲۵) صورتمجلس مزایده باید به امضاء مسئولین امر و نماینده دادستان و خریدار و نیز مدیون و دائن یا نمایندگان آنان در صورت حضور برسد.

ماده (۱۲۶) در مزایده فروش مال به نسیه جایز نیست.

ماده (۱۲۷) تحویل مال منقول به کسی که برابر مقررات در مزایده برنده شده است و وصول حق‌الاجرا و سایر حقوق قانونی و پرداخت وجه مازاد به مدیون با مأمور اجراء و دستور تهیه پیش‌نویس سند انتقال و ثبت و امضاء آن در دفتر اسناد رسمی طبق مقررات در مورد اموال منقول و غیرمنقول با رئیس اجرای اسناد می‌باشد.

ماده (۱۲۸) در موارد زیر فروش از درجه اعتبار ساقط است و باید آگهی مزایده طبق مقررات تجدید شود:

۱- هرگاه فروش در روز و ساعت یا محلی که در آگهی معین شده به عمل نیاید.

۲- هرگاه بدون جهت قانونی مانع خرید کسی شوند و یا بالاترین قیمتی را که پیشنهاد شده است رد کنند.

۳- در صورتی که مزایده بدون حضور نماینده دادستان به عمل آید.

۴- در صورتی که مباشرین یا سایر افراد مندرج در ماده (۱۲۰) این آیین‌نامه در خرید شرکت کرده باشند.

ماده (۱۲۹) اموال منقول پس از وصول حق‌الاجرا بلافاصله در جلسه مزایده تحویل خریدار شده و یک نسخه از صورتمجلس مزایده به وی تسلیم می‌شود و اگر قانوناً سند انتقال اجرایی برای مال منقول لازم باشد پیش‌نویس سند انتقال تهیه می‌شود.

ماده (۱۳۰) در مورد مال غیرمنقول پس از انجام مزایده مأمور اجراء باید ظرف ۴۸ ساعت پرونده را فهرست و منگنه کرده پیوست گزارش برای صدور پیش‌نویس سند انتقال نزد رئیس اجراء بفرستند. پس از صدور پیش‌نویس رئیس اجراء دستور ارسال آن به یکی از دفاتر اسناد رسمی به منظور تنظیم سند انتقال اجرایی را صادر خواهد کرد.

تبصره: پس از تنظیم سند انتقال اجرایی در دفتر اسناد رسمی اجرای اسناد نسبت به تخلیه و تحویل مورد معامله طبق مقررات اقدام خواهد نمود.

ماده (۱۳۱) در مورد معاملات رهنی هرگاه بدهکار و راهنین متعدد بوده و تاریخ ابلاغ اجراییه به آنان متفاوت باشد برای هر یک از آنها تاریخ ابلاغ موخر مبداء احتساب ۱۰ روز است.

ماده (۱۳۲) عملیات مزایده جز در موارد ذیل متوقف نخواهد شد:

۱- وصول حکم یا دستور موقت یا قرار توقیف عملیات اجرایی.

۲- اعتراض به نظریه رئیس اجرا تا صدور رای قطعی از کمیسیون شکایت از عملیات اجرایی.

۳- رای کمیسیون بدوی یا تجدیدنظر بر ابطال عملیات اجرایی.

۴- پرداخت کلیه مطالبات بستانکار و حقوق اجرایی.

ماده (۱۳۳) هرگاه مورد مزایده اموال متعدد باشد اگر برای هر یک از اموال خریدار جداگانه پیدا شود و جمع مبلغ خرید بیشتر از طلب بستانکار باشد اقدام به فروش و تنظیم صورتمجلس خواهد شد و در صورتیکه حاصل فروش بعضی از اموال کافی برای پرداخت بدهی گردد، از تنظیم صورتمجلس مزایده نسبت به بقیه خودداری می‌شود و در این مورد بدهکار می‌تواند برای فروش یک یا بعضی از اموال رعایت تقدم را تقاضا کند.

ماده (۱۳۴) در کلیه معاملات مذکور در ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت بدهکار می تواند با تودیع کلیه بدهی خود اعم از اصل و سود و خسارت قانونی به حساب سپرده ثبت و تسلیم مدارک تودיעی به دفترخانه تنظیم کننده سند موجبات فسخ و فک سند را فراهم کند. در صورت صدور اجراییه گواهی اجرای اسناد مبنی بر بلا مانع بودن فک و فسخ معامله ضروری خواهد بود. هر بستانکاری که حق بازداشت اموال بدهکار را دارد نیز می تواند کلیه بدهی موضوع سند و حقوق اجرایی را پرداخت و تقاضای استیفای حقوق خود را از اجرای اسناد بنماید.

ماده (۱۳۵) در کلیه معاملات مذکور در ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت بستانکاری که حق درخواست بازداشت اموال بدهکار را دارد و بخواهد کلیه بدهی موضوع سند و حقوق اجرایی را (در صورت صدور اجراییه) پردازد مورد معامله در ازاء هر دو بدهی و متفرعات قانونی به محض پرداخت مزبور در بازداشت خواهد بود و مراتب با اعلام اجرای اسناد بانک در دفتر بازداشتی اداره ثبت منعکس می شود و در این صورت مراتب ذیل باید رعایت شود:

۱- در صورت صدور اجراییه با پرسش از اجراء مربوطه میزان بدهی و خسارات و حقوق اجرایی را تعیین و سپس با ایداع آن در حساب سپرده اجرای اسناد قبض آن را به اجراء تحویل و تقاضای فسخ سند را خواهد کرد.

۲- اجراء مکلف است در صورتی که تمامی دین و خسارات و حقوق اجرایی پرداخت شده باشد بلافاصله همزمان مراتب را برای فسخ سند به دفترخانه اسناد رسمی تنظیم کننده سند اعلام و به واحد ثبتی مربوطه نیز اطلاع بدهد تا مراتب بازداشت رقبه مورد معامله به سود تودیع کننده وجه در دفتر بازداشتی منعکس شود و اگر پرونده در آنجا نباشد باید گواهی لازم دایر به تودیع وجه و صدور دستور فسخ با ذکر مبلغ تودיעی و نام پرداخت کننده و شماره نامه ای که ضمن آن بازداشت به واحد ثبتی اعلام شده صادر و به متقاضی تسلیم دارد.

۳- در موردی که پرونده اجرایی در دایره دیگری در جریان است، ذینفع باید گواهی مربوط را به دایره اجرایی که پرونده در آن دایره در جریان است تسلیم و درخواست بازداشت ملک را بکند. دایره اخیرالذکر مکلف است بلافاصله دستور بازداشت ملک را صادر کند.

۴- هرگاه مورد معامله در جریان عملیات اجرایی باشد و منتهی به صورت مجلس قطعی مزایده یا صدور سند انتقال اجرایی نشده باشد با سپردن وجه از طرف بدهکار یا بازداشت کننده مقدم مازاد مورد وثیقه، سند، فسخ و پرونده اجرایی مختومه می گردد و مراتب به دفترخانه تنظیم کننده سند اعلام می شود که موضوع را در ملاحظات ثبت سند قید نماید.

۵- در موارد مذکور در ماده فوق و ماده (۱۳۴) هرگاه منافع مال مورد معامله حق سکنی بوده و به بستانکار منتقل شده باشد باید حق نامبرده تا آخر مدت مذکور در سند رعایت شود.

ماده (۱۳۶) تخلیه با رعایت مفاد این آیین نامه از وظایف اجرای اسناد بانک است.

قسمت یازدهم - تخلیه و ختم عملیات اجرایی

ماده (۱۳۷) در انتقال قطعی ملک هرگاه اجراییه تخلیه صادر گردد و ثالث به موجب سند رسمی اجاره در ملک مورد تخلیه ساکن باشد تا پایان مدت مقرر در سند مذکور اجرای بانک از تخلیه ملک خودداری می نماید.

تبصره ۱: در مواردیکه سکونت شخص ثالث مستند به سند رسمی اجاره نباشد یا مدت اجاره سند مذکور منقضی شده باشد اجرای اسناد مکلف به تخلیه است.

ماده (۱۳۸) هرگاه مورد وثیقه سهم مشاع از ملک باشد لیکن با توافق به تصرف مرتهن در قسمت مفروز از ملک

رضایت داده باشند اجرا سند از جهت تخلیه مال مورد رهن به تخلیه مورد تصرف خواهد بود.

ماده ۱۳۹) هرگاه در سند وثیقه سلب حق انتقال منافع از متعهد شده باشد، تخلف متعهد مانع تخلیه وثیقه به نفع برنده در مزایده نخواهد بود ولو آنکه ثالث به موجب سند رسمی در تاریخ موخر وثیقه را اجاره گرفته باشد.

ماده ۱۴۰) هرگاه وثیقه پلاک معین و بنای واقع در آن باشد و بعداً معلوم شود که قسمتی از بنا روی زمین مجاور که متعلق به غیر است قرار گرفته است کل بناء تخلیه می‌شود. بدیهی است اقدامات فوق مانع از استیفای حقوق قانونی مالک زمین مجاور نخواهد بود.

ماده ۱۴۱) هرگاه موقع تحویل معلوم شود که شخص یا اشخاص ثالث بدون مجوز در آن احداث اعیان کرده‌اند تحویل مورد وثیقه به وسیله اجرای اسناد با وضع موجود اشکال ندارد.

ماده ۱۴۲) تحویل اگر به طور مطلق در سند ذکر شده باشد محمول به تخلیه است.

ماده ۱۴۳) مامور اجرای اسناد بانک در مورد تخلیه ملک باید با حضور نماینده دادستان و در صورت لزوم با حضور مامور انتظامی طبق مقررات اقدام نماید عدم حضور متعهد و بستگان و خادمینش مانع تخلیه نخواهد بود و اگر اموالی در محل مورد تخلیه وجود داشته باشد صورت تفصیلی آن را برداشته و حتی‌الامکان در همان محل در مکان محفوظی گذارده و درب آن را مهر و موم می‌کند و یا آن را به متعهدله یا امینی سپرده و رسید دریافت نماید.

تبصره ۱: در مورد فوق بستانکار یا امین حق مطالبه حق‌الحفاظه را دارد.

تبصره ۲: پس از اینکه اموال به حافظ سپرده شد، به درخواست متعهدله، اجرا به مالک اموال اخطار می‌نماید که ظرف مدت یک ماه به اجرا مراجعه و اموال خود را تحویل بگیرد و الا طبق مقررات، اموال ارزیابی و به مزایده گذاشته خواهد شد و وجه حاصله به حساب سپرده اجرای اسناد بانک واریز تا در صورت مراجعه و پس از کسر هزینه‌های اجرایی، وجه به مالک اموال مسترد گردد. در صورت عدم وجود خریدار در مزایده، حفاظت کماکان ادامه خواهد یافت.

ماده ۱۴۴) اجرای اسناد باید مراتب ختم پرونده را به دفاتر اسناد رسمی مربوطه اعلام دارد که در ستون ملاحظات ثبت دفتر قید و اقدام لازم معمول گردد.

ماده ۱۴۵) ختم عملیات اجرایی حسب مورد عبارت است از:

۱- وصول کلیه طلب بستانکار و حقوق دولتی و هزینه‌های قانونی.

۲- تحویل مال منقول به برنده مزایده.

۳- تنظیم و امضاء سند انتقال اجرایی اموال غیرمنقول در دفاتر اسناد رسمی.

۴- تحقق تخلیه یا تحویل در مواردی که اجراییه برای تخلیه یا تحویل صادر شده باشد.

۵- اجرای تعهد متعهد.

تبصره ۵: در صورتیکه مال از طریق مزایده به شخص ثالث فروخته شود ختم عملیات اجرایی تاریخ تنظیم صورتمجلس مزایده خواهد بود.

قسمت دوازدهم - هزینه‌های اجرایی

ماده ۱۴۶) وصول حق‌الاجرا (نیم عشر اجرایی) به همان طریقی که برای وصول موضوع تعهد مقرر است به عمل خواهد آمد و اجرای اسناد می‌تواند نظر به مبلغ حق‌الاجرا هر طریق دیگری را که برای وصول مناسب بداند اختیار کند.

ماده ۱۴۷) حق‌الاجرای مفاد اسناد لازم‌الاجرا، نیم عشر و از کسی که اجراء بر علیه اوست اخذ خواهد شد مگر اینکه

دائن بدون حق تقاضای اجرا نموده باشد. حق الاجرا از هر اداره یا دایره یا شعبه که وصول می‌شود نیمی از آن به حساب درآمد عمومی و نیم دیگر به حساب درآمد اجرای اسناد بانک منظور می‌شود.

ماده (۱۴۸) در هر پرونده اجرایی پس از ابلاغ اجراییه حق الاجرا وصول می‌شود مگر اینکه مرجعی که پرداخت حق الاجرا به عهده اوست به موجب مقررات خاصی از پرداخت آن معاف شده باشد.

تبصره ۱: چنانچه بدهکار از تاریخ ابلاغ اجراییه ظرف مدت ۱۰ روز مفاد آن را بموقع اجرا بگذارد از پرداخت حق الاجرا معاف خواهد بود.

تبصره ۲: هرگاه بدهکار قبل از تنظیم و امضاء صورتمجلس مزایده نسبت به پرداخت تمام بدهی خود اقدام نماید نصف حق الاجرا وصول می‌شود.

ماده (۱۴۹) هرگاه سند معامله معارض اشتباهاً منتهی به صدور اجراییه و ابلاغ شده باشد مادام که حکم قطعی بر اعتبار سند صادر نشده است حق الاجرا تعلق نمی‌گیرد.

ماده (۱۵۰) در هر مورد که پس از صدور اجراییه و ابلاغ به جهت قانونی عملیات اجرایی متوقف یا توقیف شود مادام که رفع توقف یا توقیف نشده باشد حق الاجرا تعلق نمی‌گیرد.

ماده (۱۵۱) در مواردی که اجراییه صادر و ابلاغ شده و سپس به علت احراز ورشکستگی به اداره تصفیه ارجاع می‌شود، حق الاجرا تعلق نمی‌گیرد مگر اینکه حکم ورشکستگی نقض و عملیات اجرایی در اجراء به انجام برسد.

ماده (۱۵۲) به خسارات مدلول سند حق الاجرا تعلق می‌گیرد و همینطور است حق الوکاله اگر جزو مدلول سند باشد.

ماده (۱۵۳) ابراء ذمه متعهد، بعضاً یا کلاً پس از ابلاغ اجراییه موجب سقوط ذمه متعهد از حق الاجرا نمی‌شود.

ماده (۱۵۴) هرگاه محرز شود که متعهد در تاریخ ابلاغ اجراییه ورشکسته یا محجور بوده است حق الاجرا تعلق نمی‌گیرد.

ماده (۱۵۵) مادام که مزایده صحیحاً واقع نشده حق مزایده تعلق نمی‌گیرد.

قسمت سیزدهم - شکایت از عملیات اجرایی و طرز رسیدگی به شکایات

ماده (۱۵۶) عملیات اجرایی بعد از صدور دستور اجرا (مهر اجرا شود) شروع و هر کس (اعم از متعهد سند و هر شخص ذینفع) که از عملیات اجرایی شکایت داشته باشد می‌تواند شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه مدارک به رئیس اجرای اسناد تسلیم کند و رئیس اجراء مکلف است مراتب را به انضمام روگرفتی از محتویات پرونده برای رسیدگی به کمیسیون بدوی شکایت از عملیات اجرایی منعکس نماید.

ماده (۱۵۷) هرگاه کمیسیون بدوی محتاج به توضیحاتی از اجرا یا طرفین قضیه باشد، می‌تواند توضیحات لازم را بخواهد.

ماده (۱۵۸) پس از تنظیم و امضاء صورتمجلس مزایده، شکایت از عمل اجراء از کسی مسموع نیست. این امر مانع از آن نمی‌شود که هرگاه قبل از تنظیم و امضاء سند انتقال یا تحویل مال کمیسیون رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی به موجب رای قطعی عمل اجراء را مخالف قانون تشخیص دهد رای بر تجدید عمل اجرایی صادر کند.

تبصره ۵: کمیسیون بدوی یا تجدید نظر می‌تواند در هر مرحله از رسیدگی نظر به محتویات پرونده و مفاد شکایت شاکی و دلایل و مستندات ابرازی، دستور توقف عملیات اجرایی را صادر نماید.

قسمت چهاردهم - امور متفرقه

ماده (۱۵۹) در مورد مطالبات بانک‌ها تشخیص اینکه از مبلغ پرداختی مدیون چه مقدار بابت اصل طلب می‌باشد با بانک است اگر مدیون نسبت به تشخیص بانک معترض باشد مرجع رفع اختلاف کمیسیون رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی خواهد بود.

ماده (۱۶۰) در احتساب مواعد در کلیه فصول این آیین‌نامه روز ابلاغ و روز اقدام محسوب نخواهد شد و اگر آخرین روز مهلت اقدام تعطیل باشد، تعطیل به حساب نمی‌آید و روز بعد از تعطیل آخرین روز مهلت خواهد بود.

ماده (۱۶۱) قراردادهایی که طرفین نسبت به پرونده اجرایی در کمیسیون رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی منعقد می‌نمایند معتبر و قابل ترتیب اثر بوده و در حکم اسناد رسمی و لازم‌الاجرا است و هریک از طرفین می‌تواند مدلول سند را از طریق اجراء اسناد بانک به اجراء گذارد.

ماده (۱۶۲) هرگاه چک نسبت به قسمتی از مبلغ آن بدون محل باشد، دارنده چک نسبت به باقی‌مانده حق صدور اجراییه دارد.

ماده (۱۶۳) هرگاه گواهینامه‌های متعدد و متعارض از بانک صادر گردد صدور اجراییه موقوف به رفع تعارض از همان بانک است.

ماده (۱۶۴) دعوی صادرکننده چک در مورد مطالبی که گاهی به عنوان بابت... در متن چک نوشته می‌شود و همچنین مطالب مذکور در ظهر چک در مورد ظهرنویس در اجرای اسناد بانک قابل رسیدگی نمی‌باشد و فقط وجه مرقوم در چک قابل صدور اجراییه در اجرای اسناد بانک است.

ماده (۱۶۵) اعلام جرم علیه صادرکننده چک بی‌محل به مقامات صلاحیت‌دار مانع درخواست صدور اجراییه برای وصول وجه چک از طریق اجرای اسناد نخواهد بود مگر اینکه دستوری در این باره از طرف مقامات قضائی صادر شود.

ماده (۱۶۶) اگر عدم پرداخت وجه چک به علت عدم مطابقت امضای زیر چک به امضای کسی که حق صدور چک را دارد و همچنین فقدان مهر در اشخاص حقوقی باشد در اجرای اسناد اجراییه صادر نخواهد شد.

ماده (۱۶۷) در صورتی که چک به وکالت یا نمایندگی از طرف صاحب حساب صادر شده باشد صادرکننده چک و صاحب حساب متضامناً مسئول پرداخت وجه چک بوده و به تقاضای بستانکار اجراییه علیه آنها براساس تضامن صادر می‌شود.

ماده (۱۶۸) در مواردی که صاحبان حساب متعدد بوده و چک به امضای یکی از آنان باشد اجراییه علیه امضاءکننده نسبت به مبلغ چک صادر می‌گردد.

ماده (۱۶۹) در مورد چک‌های وعده‌دار اجراییه پس از سررسید صادر خواهد شد.

منابع

- مستندات بانکداری راستین <http://www.bidabad.com>
- بیژن بیدآباد، آذرننگ امیراستوار، سعید عبداللهی، محمود الهیاری‌فرد، اسکندر پردل، مریم حیدری، علیرضا شفیعی، محمدعلی پوربهروز، پیشنویس لایحه قانونی بانکداری راستین، بانک ملی ایران، ۱۳۹۱.
- بیژن بیدآباد، آذرننگ امیراستوار، سعید عبداللهی، محمود الهیاری‌فرد، اسکندر پردل، مریم حیدری، علیرضا شفیعی، محمدعلی پوربهروز، پیشنویس آئین‌نامه اجرائی بانکداری راستین، بانک ملی ایران، ۱۳۹۱.

- بیژن بیدآباد، پیشنویس آیین‌نامه اجرایی شفافیت مالی، حکمرانی و افشای اطلاعات بانک در بانکداری راستین، بانک ملی ایران، ۱۳۹۱.
- بیژن بیدآباد، آذرنگ امیراستوار، سعید عبداللهی، محمود الهیاری‌فرد، اسکندر پردل، مریم حیدری، علیرضا شفیعی، پیشنویس آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد لازم‌الاجرای بانکها و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی در بانکداری راستین، بانک ملی ایران، ۱۳۹۱.
- آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی، آیین‌نامه قانون اصلاح قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب مصوب ۱۳۸۱/۱۱/۰۹.
- آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، اصلاحیه مواد ۳۴ و ۳۵ و ۳۶، نقل از شماره ۱۸۵۰۹، ۱۳۸۷/۰۶/۲۴ روزنامه رسمی شماره ۱/۸۷/۵۵۵۳، ۱۳۸۷/۰۶/۱۹.
- ایرج نجفی، نقش و جایگاه دفاتر اسناد رسمی در اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران، ماهنامه شماره ۱۰۴، اردیبهشت ۱۳۸۹. <http://www.notary.ir/content-news-letter/436>