



آئین‌نامه اجرائی مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی

شماره 5556/87/1 ۱۳۸۷/۶/۱۹

مدیرعامل محترم روزنامه رسمی کشور

به پیوست يك نسخه آئین‌نامه اجرائی مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی سازمان ثبت اسناد و املاك کشور که در تاریخ 11/6/1387 به تصویب و توشیح ریاست محترم قوه قضائیه رسیده، جهت درج در روزنامه رسمی ارسال می‌گردد.

رئیس حوزه ریاست قوه قضائیه - موحدي

**آئین‌نامه اجرائی مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی**

## **فصل اول - تعاریف**

**ماده 1-** واژه‌ها و اصطلاحات بکار برده شده در این آئین‌نامه بشرح ذیل تعریف می‌شود:

### **الف - سند لازم‌الاجرا**

سند رسمی یا عادی که بدون صدور حکم از دادگاه قابل صدور اجرائیه برای اجراء مدلول سند باشد مانند سند رسمی طلب و چک.

### **ب - 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.

### **ج - 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 قراردهد، خواه آن عمل، رد طلب باشد یا عمل دیگر.

### **چ - دستور اجرا**

یعنی دستور به اجرائی سند رسمی ( و یا در حکم سند رسمی مانند چک ) که حسب مورد توسط مراجع صالح ثبت یا



سردفتر تنظیم‌کننده سند صادر می‌شود.

### ح - 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.

### خ - بارداشت

توقیف کردن اموال جهت اجرای مفاد سند.

### د - حافظ

کسی که ادارات اجراء اسناد رسمی مال توقیف شده را نزد او به امانت گذارند تا حفظ و نگهداری کند.

### ذ - صورتجلسه

سندی است که مقامی رسمی در جریان اجرای مفاد سند، عملی را در آن ثبت می‌کند.

### ر- کارشناس رسمی

کسی که به مناسبت خبره بودن در فنی می‌تواند در مسائل مربوط به فن خود به عنوان صاحب نظر اظهار نظر کند و از مراجع ذیصلاح پروانه برای این کار داشته باشد.

### ز - خبره

صاحب فنی که به جهت مهارت خود در موضوعات مربوط به فن خود صاحب نظر باشد.

### س - مازاد

در اصطلاحات ثبتی مازاد بهای ملکی است که زائد بر مقدار طلب بستانکار مقدم باشد و چون معلوم نیست به ملک مورد بازداشت یا مورد وثیقه بستانکار اول بعد از مزایده برای پرداخت طلب او مازادی داشته باشد، آن را مازاد احتمالی هم نامیده‌اند.

### ش - اعتراض شخص ثالث

شکایت شخصی است نسبت به عملیات اجرائی که از طرفین پرونده اجرائی نمی‌باشد.

### ص - اعراض از رهن

یعنی مرتهن [1] از وثیقه‌اش بگذرد. زیرا عقد رهن از سوی مرتهن جائز است و او می‌تواند آن را یک جانبه فسخ کند و



حق وثیقه‌اش را ساقط نماید. پس دین با وثیقه او مبدل به دین بی‌وثیقه می‌شود و سند رهنی او سند ذمه‌ای می‌گردد و مقررات اجراء اسناد ذمه‌ای بر آن مترتب می‌شود.

#### **ض - فك رهن**

آزاد کردن عین مرهونه از قید رهن، خواه از طریق دادن دین و خواه از طریق ابراء دائن.

#### **ط - فسخ سند**

یعنی ثبت انحلال سند رسمی معامله در دفتری که آن سند را به ثبت رسانده است، مطابق تشریفات مقرر در [قانون ثبت اسناد و املاک](#).

#### **ط - مزایده**

صورت خاصی از فروش مال است که از مبلغ ارزیابی مال شروع شده و به پیشنهادکننده بالاترین قیمت واگذار می‌شود.

#### **ع - نیابت اجرائی**

نیابتی که اجرائی ثبت در حدود قوانین و مقررات جهت انجام امور اجرائی به اداره ثبت محل دیگر که اقامتگاه مدیون یا اموال بدهکار در حوزه آن قرار دارد بدهد.

#### **ع - هیأت نظارت**

هیأتی است مرکب از مدیرکل ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان به انتخاب رئیس قوه قضائیه که به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضائی استان رسیدگی می‌نماید.

#### **ف - شورای عالی ثبت**

عالی‌ترین مرجع رسیدگی اداری در امور ثبتی که برای تجدیدنظر در آراء هیأت نظارت که از دو شعبه املاک و اسناد تشکیل می‌گردد.

#### **ق - ممنوع‌الخروج**

بدهکاری که به دلیل عدم معرفی مال یا عدم دسترسی به اموال وی به درخواست بستانکار وفق مقررات از خروج وی از کشور جلوگیری می‌شود.

#### **ك - حق استرداد**

حقی است که به موجب آن مدیون می‌تواند با رد طلب بستانکار مال مورد وثیقه را تحت تصرف کامل خود در آورد.  
**گ - حق‌الاجرا**



حقی است به صورت پول که دولت از بابت اجرائیه اسناد رسمی می‌گیرد که پنج درصد مبلغ مورد اجراست.

## ل - حق الحفاظه

حق الزحمه‌ای است که به حافظ برابر مقررات تعلق می‌گیرد.

## ن - قبض اقساطی

قبوضی است که در معاملات اقساطی و اسناد اجاره به تعداد اقساط مورد تعهد صادر می‌شود.

## م - حق سکنی

حق انتفاع هرگاه بصورت سکونت منتفع در مسکن متعلق به غیر باشد، آن را حق سکنی گویند.

## فصل دوم - صدور اجرائیه

**ماده 2-** درخواست اجراء مفاد اسناد رسمی از مراجع ذیل به عمل می‌آید:

الف - در مورد اسناد رسمی لازم‌الاجراء نسبت به دیون و اموال منقول و املاک ثبت شده و نیز املاک مورد وثیقه و اجاره (مشمول قانون روابط موجر و مستأجر) اعم از اینکه ملک مورد وثیقه و اجاره ثبت شده یا در جریان ثبت باشد از دفترخانه‌ای که سند را ثبت کرده است. در مورد سایر اسناد راجع به املاکی که ثبت در دفتر املاک نشده است برای اجراء مفاد سند ذینفع باید به دادگاه صالحه مراجعه کند.

ب - در مورد وجه یا مال موضوع قبوض اقساطی از ثبت محل و در این مورد باید اصل و تصویر گواهی شده قبوض اقساطی و سند پیوست تقاضانامه به ثبت محل داده شود. در تهران تقاضانامه اجرائی قبوض اقساطی به اجراء داده می‌شود.

ج - در مورد **مهریه** و تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و **طلاق** و رجوع شده نسبت به اموال منقول و سایر تعهدات (به استثنای غیرمنقول) از دفتری که سند را تنظیم کرده است و نسبت به اموال غیرمنقول که در دفتر املاک به ثبت رسیده است از دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند.

د - در مواردی که موجر بعثت عدم وصول وجه قبوض اقساطی تخلیه مورد اجاره را بخواهد باید به دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند مراجعه نماید.

**ماده 3-** تقاضانامه طبق فرم مخصوص تنظیم می‌شود و باید شامل نکات زیر باشد:

1- نام، نام خانوادگی، شماره شناسنامه، محل صدور آن، نام پدر، تاریخ تولد، کدملی، محل اقامت درخواست‌کننده اجرائیه یا نماینده قانونی او و شماره دفترخانه‌ای که سند در آن ثبت شده و یا قبوض اقساطی صادر گردیده است.

2- نام، نام خانوادگی، شماره شناسنامه، محل صدور، نام پدر، تاریخ تولد، کدملی، 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 و متعهدله یا نماینده قانونی او موظف است ورثه متعهد را معرفی و در این مورد احتیاجی به تسلیم گواهی حصر وراثت نیست. در صورت عجز متعهدله از معرفی ورثه، دفترخانه و اجرائی ثبت



تکلیفی نخواهد داشت.

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

4- تصریح به مطالبه خسارت تأخیر تأدیه در مورد بانکها و مراجعی که قانوناً حق دریافت آن را دارند.

5 - شماره و تاریخ مستند درخواست صدور اجرائیه.

**تبصره -** هرگاه درخواست اجراء از طرف وکیل یا مدیر شرکت یا ولی یا قیم یا سایر نمایندگان قانونی متعهدله به عمل آمده باشد باید مدارکی که سمت متقاضی را محرز بدارد پیوست شود و اگر اختیار انجام تعهد با متعهدله باشد با توجه به ماده 226 قانون مدنی<sup>[iii]</sup> باید اخطار یا اظهارنامه رسمی را نیز که طی آن مطالبه به عمل آمده پیوست درخواست نامه کند.

**ماده 4-** بستانکار با وثیقه باید در تقاضانامه صدور اجرائیه از دفترخانه نکات ذیل را بنویسد:

1- میزان اصل طلب

2- میزان سود

3- حق بیمه که بستانکار طبق شرط سند پرداخت کرده باشد.

4- میزان خسارت تأخیر تأدیه تا روز درخواست اجرائیه و از تاریخ مزبور به بعد طبق مقررات مربوطه.

**تبصره -** محاسبه سود و خسارت تأخیر تأدیه فیما بین متعهد و متعهدله (در مورد بانکها و مراجعی که قانوناً حق دریافت آنها را دارند) تا تاریخ صدور اجرائیه انجام می شود و بعد از آن با اداره ثبت مربوطه است.

**ماده 5 -** سر دفتر پس از احراز هویت درخواست کننده و اینکه صلاحیت برای درخواست صدور اجرائیه دارد رونوشت سند را در برگ های ویژه ظرف 24 ساعت با خط خوانا در سه نسخه (اگر متعهد یک نفر باشد و اگر متعدد باشد یا وثیقه متعلق به متعهد نباشد برای هر یک 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 48 ساعت از تاریخ وصول تقاضا برگ های اجرائیه را امضا کرده و به مهر ویژه (اجراء شود) رسانیده و برای اجراء نزد مسئول اجراء می فرستد و رسید دریافت می کند، عملیات اجرائی بلافاصله آغاز می شود. (سر دفتر می تواند در برگ های اجرائیه مفاد سند را بطور کامل تایپ کامپیوتری نماید).

**تبصره اول -** هرگاه سر دفتر در صدور اجرائیه با اشکالی روبرو شود باید از صدور آن خودداری کرده و 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.

**تبصره دوم -** ورقه اجرائیه را فقط نسبت به تعهداتی می توان صادر کرد که در سند منجزاً قید شده باشد.

**تبصره سوم -** در مواردی که مرجع صدور اجرائیه اداره ثبت است نیز مدلول این ماده و تبصره های مذکور فوق رعایت می شود.

**ماده 6 -** نسبت به معاملات املاک یک نسخه اجرائیه از دفترخانه اضافه صادر می شود که به وسیله مسئول اجراء به



ثبت محل ارسال می‌گردد و ثبت محل مکلف است ظرف سه روز وضع ثبتی ملک و حدود و مشخصات آن را به اجراء اطلاع دهد و تا وصول این اطلاع جز ابلاغ اجرائیه اقدامی نمی‌شود.

**ماده 7-** هرگاه احدی از ورثه قبل از صدور اجرائیه دین مورث خود را پرداخت نماید، پرداخت‌کننده به عنوان قائم‌مقام طلبکار می‌تواند علیه سایر ورثه نسبت به سهم‌الارث آنان مبادرت به صدور اجرائیه نماید.

**ماده 8 -** دفاتر اسناد رسمی نیز مکلفند در موقع صدور اجرائیه هر نوع سند لازم‌الاجراء صدور اجرائیه را در ملاحظات ثبت مربوطه با ذکر تاریخ قید و امضاء نمایند.

**ماده 9-** در صورتی که متعهدله فوت کند، هر یک از ورثه می‌تواند با ارائه گواهی‌نامه فوت و شناسنامه، وراثت خود را اثبات کرده و درخواست صدور یا تعقیب اجرائیه مورث خود را در سهم‌الارث خود بکند ولی پس از اجراء اجرائیه وجه یا مال مورد تعهد به اداره ثبت سپرده می‌شود و تسلیم آن به ورثه موکول به ارائه گواهی حصر وراثت و مفاصا حساب مالیاتی خواهد بود.

**ماده 10-** در اسناد وثیقه هرگاه دارنده حق استرداد (اعم از بدهکار اصلی یا منتقل‌الیه) با قید حق بستانکار و ذکر تاریخ انقضاء مدت اسناد با جلب رضای بستانکار حق استرداد خود را واگذار کند اجرائیه باید علیه آخرین منتقل‌الیه صادر و تعقیب گردد.

**ماده 11-** هرگاه اجرائیه قبل از اعلام ورشکستگی متعهد صادر و به او ابلاغ و اقدامات اجرائی انجام شده باشد و حکم بدوی ورشکستگی فسخ و این حکم قطعی شود، نیازی به تجدید عملیات قانونی انجام شده قبلی نیست.

**ماده 12-** با ادعای گم شدن قبوض اقساطی اجرائیه صادر نخواهد شد.

**ماده 13-** اجرائی ثبت باید اجرائیه‌های واصله را به ترتیب تاریخ وصول در دفتر مخصوص ثبت کند.

## فصل سوم - ابلاغ

**ماده 14-** اجراء پس از وصول اجرائیه با رعایت ماده 13 این آئین‌نامه باید آن را در دفاتر لازمه وارد و پرونده برای آن تنظیم و در صورتیکه متعهد مقیم محل حوزه ثبتی مرجع صدور اجرائیه باشد، نام مأمور ابلاغ را در آن نوشته و جهت ابلاغ به مأمور تسلیم کند.

اگر متعهد مقیم حوزه ثبتی دیگر باشد برگرهای اجرائی در ظرف 24 ساعت به ثبت محلی که متعهد مقیم آنجا است ارسال می‌شود. در صورت نبودن مأمور ابلاغ در اداره ثبت به (نیروی انتظامی) محل جهت ابلاغ ارسال می‌گردد و در مورد مقیمین در کشورهای بیگانه به وسیله دفتر نظارت و هماهنگی اجرائی اسناد رسمی سازمان ثبت به وزارت امور خارجه ارسال می‌شود که طبق مقررات ابلاغ نمایند.

**تبصره -** سازمان ثبت می‌تواند در امر ابلاغ اجرائیه - اخطاریه و سایر اوراق مربوطه از مأمورین شرکت پست یا شرکت‌های غیردولتی از طریق عقد قرارداد برابر مقررات استفاده نماید.

**ماده 15-** مأمور اجرا مکلف است ظرف 48 ساعت از زمان دریافت اوراق اجرائیه يك نسخه از آن را به شخص



متعهد تسلیم و در نسخه دیگر با ذکر تاریخ با تمام حروف رسید بگیرد. اگر متعهد از رؤیت یا امضاء اجرائیه امتناع کند مأمور مراتب را شخصاً و کتباً گواهی خواهد کرد اگر متعهد در اقامتگاه حضور نداشته باشد به یکی از بستگان یا خدامان او که در آن محل ساکن و سن ظاهری او برای تمیز اهمیت برگ اجرائیه 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 اجرائی و سایر اوراق منعکس شود و هرگاه به جهتی از جهات نتوانند رسید بدهند، مأمور این نکته را با مسئولیت خود قید خواهد نمود و هرگاه این اشخاص در محل نباشند یا رسید ندهند مأمور باید اجرائیه را به اقامتگاه متعهد الصاق کند و مراتب را در نسخه دیگر بنویسد.

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

ب - در مورد وزارتخانه‌ها و ادارات دولتی و سازمان‌های وابسته به دولت و مؤسسات عمومی و شهرداری‌ها و بنیاد و نهادها، اوراق اجرائی مستقیماً به وسیله **پست سفارشی** برای مسئول وزارتخانه یا اداره یا سازمان یا **مؤسسه**، یا شهرداری فرستاده می‌شود. در این صورت پس از گذشت **ده روز** از تاریخ تسلیم اوراق اجرائی به پست با رعایت مواد مقرر در آئین دادرسی مدنی اجرائیه ابلاغ شده محسوب است.

ج - اگر محل اقامت متعهد سند، اداره دولتی یا سازمان‌های وابسته به آن و یا شهرداری معین شده باشد اجرائیه در همان محل وفق مقررات ابلاغ می‌شود.

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

ه - در اسنادی که اقامتگاه متعهد **پست الکترونیک** نیز قید شده باشد، ابلاغ اجرائیه در **اداراتی** که از سیستم رایانه استفاده می‌نمایند از طریق ارسال به پست الکترونیک صورت می‌گیرد. در این صورت پس از گذشت **48 ساعت** از تاریخ ارسال، اجرائیه ابلاغ شده محسوب می‌شود.

**تبصره 1-** مأمور اجرا نباید با کسی که اوراق اجرائیه یا سایر اخطاریه‌ها و اوراق به او ابلاغ می‌شود و یا عملیات اجرائیه و علیه او انجام می‌شود، قرابت سببی یا نسبی تا درجه سوم از طبقه دوم داشته و مابین او و شخص موردنظر تعارض منفعت و یا پرونده اجرائی و یا دعوی جزائی و مدنی مطرح باشد.

**تبصره 2-** مأمورین اجرا و ابلاغ باید نام و مشخصات کسی را که اجرائیه به او ابلاغ شده و اینکه چه سمتی با متعهد دارد و محل و تاریخ ابلاغ را با تعیین ساعت و روز و ماه و سال و نام مشخصات خود با جوهر ثابت و عبارت خوانا و با تمام حروف در نسخه‌ای که به شعب اجراء تسلیم خواهند نمود بنویسند و امضاء کنند.

**ماده 16-** در کلیه اسناد رسمی بایستی اقامتگاه متعاملین به طور وضوح در سند قید شود. اقامتگاه متعاملین همان است که در سند قید شده و مادام که تغییر اقامتگاه خود را قبل از صدور اجرائیه به دفترخانه و قبل از ابلاغ به اجرا با نشانی صحیح با ذکر نام خیابان و کوچه و شماره پلاک شهرداری محل اقامت اعم از خانه، مغازه، محل کار و غیره که بتوان اجرائیه را به آنجا ابلاغ کرد، اطلاع ندهند کلیه برگهای اجرائیه - اخطاریه‌های اجرائی به محلی که در سند قید شده ابلاغ می‌شود و متعهد نمی‌تواند به عذر عدم اطلاع، متعذر گردد. **دفتر اسناد رسمی** و ازدواج و **طلاق** مکلفند



پس از صدور اجرائیه مراتب را به آخرین نشانی متعهد از طریق پست سفارشی به او اطلاع دهند و برگ‌های اجرائیه را به ضمیمه قبض پست سفارشی با سایر مدارک جهت تشکیل پرونده و ابلاغ اجرائیه و عملیات اجرائی به ثبت محل در قبال اخذ رسید تحویل دهند.

**ماده 17-** متعهد مکلف است دلیل اقامت خود را در محلی که به عنوان اقامتگاه جدید خود معرفی می‌نماید به دفترخانه 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 مأمورین سیاسی ایران در خارج از کشور نباشد، ترتیب اثر داده نخواهد شد.

**ماده 18-** هرگاه محل اقامت متعهد در سند تعیین نشده یا محلی که تعیین گردیده موافق با واقع نباشد و یا به جهاتی محل مزبور از بین رفته و اساساً شناخته نشود اجرائیه یا اخطار به طرف 24 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 اجرائی جریان خواهد یافت و در صورتی که متعهدله، متعهد را معرفی نماید اجرائیه طبق مقررات ابلاغ واقعی خواهد شد.

**ماده 19-** هرگاه متعهد قبل از صدور اجرائیه فوت شود و درخواست صدور اجرائیه علیه ورثه به عمل آید اجرائیه در اقامتگاه مورث به آنان ابلاغ واقعی می‌گردد. در صورتی که ابلاغ واقعی در محل مزبور به هر یک از آنان میسر نگردد یا کسی که به نحو مزبور ابلاغ واقعی به او ممکن نگردیده اقامتگاه خود را اعلام ندارد و متعهدله نیز نتواند اقامتگاه او را به ترتیبی که ابلاغ واقعی میسر گردد تعیین نماید ابلاغ اجرائیه با رعایت ماده 18 فوق‌الذکر وسیله درج در جراید به عمل می‌آید.

**تبصره -** در صورتی که متعهد پس از صدور اجرائیه و قبل از ابلاغ فوت کند طرز ابلاغ به ورثه به ترتیب مزبور خواهد بود.

**ماده 20-** هرگاه متعهد صغیر یا محجور باشد اجرائیه و سایر عملیات اجرائی حسب مورد به ولی یا قیم او ابلاغ می‌شود.

## فصل چهارم - ترتیب اجراء

**ماده 21-** از تاریخ ابلاغ اجرائیه متعهد باید ظرف ده روز مفاد آن را به موقع اجراء بگذارد یا ترتیبی برای پرداخت دین خود بدهد یا مالی معرفی کند که اجرائی سند را میسر گرداند.

اگر خود را قادر به اجرائی مفاد اجرائیه نداند باید ظرف همان مدت صورت جامع دارائی خود را به مسئول اجراء بدهد و اگر مالی ندارد صریحاً اعلام کند. بدهکاری که در مدت مذکور قادر به پرداخت دین خود نبوده مکلف است هر موقع که متمکن از پرداخت تمام یا قسمتی از بدهی خود گردد آن را بپردازد.

**تبصره -** مقررات این ماده مانع نمی‌شود که بستانکار هر وقت مالی از مدیون به دست آید به تعقیب اجرائیه و استیفای طلب خود اقدام کند.

**ماده 22-** 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 23-** معرفي مطالبات از طرف متعهد در صورت قبول متعهدله اشكال ندارد هرچند كه مطالبات مؤجل باشد.

**ماده 24-** ثالث مي‌تواند مال خود را براي اجراء اجرائيه معرفي كند. در اين صورت پس از بازداشت از طرف اجراء معرفي‌كننده حق انصراف ندارد.

معرفي مال ثالث به توسط مديون سند و كالتاً از جانب مالك در صورت دلالت صريح وكالتنامه رسمي بر اين امر منعي ندارد، در اين صورت پس از بازداشت مال، موكل حق ندارد تقاضاي استرداد مال مورد بازداشت را بنمايد.

**ماده 25-** معرفي مال از طرف بدهكار يا ثالث مانع از تقاضاي بازداشت اموال ديگر مديون از طرف متعهدله نخواهد بود مشروط به اينكه فروش آن آسان‌تر باشد، در اين صورت پس از بازداشت، معادل آن از اموالي كه قبلاً بازداشت شده است رفع بازداشت مي‌شود، اين تقاضا از طرف متعهدله فقط براي يك مرتبه تا قبل از انتشار آگهي مزايده پذيرفته خواهد شد.

**ماده 26-** در صورتي كه مال به آساني قابل فروش باشد نمي‌توان آن را به مال ديگر تبديل كرد مگر به رضاي ذينفع

**ماده 27-** متعهدله مي‌تواند قبل از انقضاء مدت مذكور در ماده 21 اين آئين‌نامه تقاضاي تأمين طلب خود را از اموال متعهد بكنند در اين صورت اجراء بلافاصله پس از ابلاغ اجرائيه معادل موضوع لازم‌الاجراء را از اموال متعهد بازداشت مي‌كند.

**ماده 28-** اگر اجرائيه بر تسليم عين منقول صادر شده باشد و تا ده روز پس از ابلاغ متعهد آن را تسليم نكند مأمور اجراء عين مزبور و منافع آن را (در صورتي كه اجرائيه بر منافع نيز صادر شده باشد) به متعهدله تسليم کرده قبض رسيد خواهد گرفت مگر اينكه مال در تصرف غير بوده و متصرف نسبت به عين يا منافع آن دعوي مالكييت كند كه در اين صورت مأمور اجراء متعرض آن نمي‌شود و متعهدله مي‌تواند به دادگاه مراجعه كند.

اگر اجرائيه بر تسليم مال غيرمنقول ثبت شده صادر شده باشد و متصرف نسبت به منافع آن به استناد حكم دادگاه يا سند رسمي صادر از مالك (كه تاريخ آن مقدم بر سند متعهدله باشد) دعوي حق كند مال با رعايت حقوق و تصرفات مستند به حكم يا سند رسمي تحويل متعهدله داده مي‌شود متعهدله در صورتي كه معترض باشد مي‌تواند به دادگاه مراجعه كند.

**ماده 29-** هرگاه موضوع اجرائيه عين معين منقول بوده و به آن دسترسي نباشد يا مال كلي در ذمه بوده و متعهد از انجام تعهد امتناع ورزد يا مثل آن در خارج يافت نشود متعهدله مي‌تواند بهاي روز اجراء تعهد را بخواهد در اين مورد رئيس ثبت محل بهاي مزبور را به وسيله كارشناس رسمي تعيين و از متعهد خواهد گرفت، مگر اينكه در سند ترتيب ديگري بين طرفين مقرر شده باشد كه طبق آن عمل مي‌شود.

**ماده 30-** برگهاي اجرائيه كه از حوزه‌اي به حوزه ديگر ارجاع مي‌شود، رئيس ثبت محل مكلف است طبق مقررات اين آئين‌نامه اقدام كند.

**ماده 31-** در هر مورد كه نيابت اجرائي طبق ماده 30 اين آئين‌نامه داده مي‌شود، ثبت نيابت‌دهنده مادام كه از نتيجه



اقدام ثبت مرجوع الیه مطلع نشده نباید عملیات اجرائی را خود تعقیب کند و باید مترصد اقدامات مورد نیابت باشد ولی اگر متعهدله مالی را از متعهد معرفی نماید و برای ثبت نیابت‌دهنده احراز شود که موضوع نیابت توسط ثبت مرجوع‌الیه انجام نگردیده توقیف مال معرفی‌شده اشکال قانونی ندارد و در این صورت به ثبت مرجوع‌الیه مراتب را بلافاصله اطلاع خواهد داد تا دیگر اقدامی از این جهت به عمل نیاید.

**ماده 32-** ادارات ثبت نمی‌توانند نیابت اجرائی از اداره تصفیه یا مدیرتصفیه یا اجرائیات دارائی و اجرای احکام دادگاه بپذیرند ولی مراجع مذکور در حدود مقررات و وظایف و صلاحیت خود می‌توانند توقیف املاک و مطالبات و دریافت سپرده‌های ورشکسته و متعهد را از ادارات ثبت بخواهند.

**ماده 33-** شخصی که در اجرا از بدهی متعهد، ضمانت می‌کند باید از عهده آن برآید در صورت خودداری، مسئول اجراء مورد ضمانت را بدرخواست متعهدله برابر مقررات استیفاء خواهد کرد.

**ماده 34-** 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، اداره ثبت متعهد را الزام به انجام تعهد یا پرداخت هزینه‌های لازم برای انجام آن می‌نماید، اگر متعهد اقدام نکند متعهدله می‌تواند با اطلاع اداره ثبت به هزینه خود تعهد مزبور را انجام دهد و اگر کیفیت انجام تعهد یا تعیین میزان هزینه آن محتاج به نظر کارشناس باشد، اداره ثبت یک نفر کارشناس رسمی برای تعیین کیفیت انجام تعهد یا هزینه آن تعیین خواهد کرد، و حق‌الزحمه کارشناس به میزان مناسبی جزء سایر هزینه‌ها از متعهدله توسط اجرای ثبت دریافت می‌گردد و متعهدله حق دارد کلیه هزینه‌ها را از متعهد توسط اجرای ثبت مطالبه و دریافت نماید.

**ماده 35-** در مواردی که متعهد قبوض اداره دارائی و شهرداری را راجع به مالیات و عوارض قانونی و یا فیش بانکی که حاکی از تأدیة بدهی به حساب بانکی متعهدله باشد و یا حکم دادگاه را که مشعر بر برائت او باشد ارائه دهد اداره ثبت یا اجرا باید وجوه پرداختی را محسوب و مفاد حکم را اجراء کند و در مورد فیش بانکی تأییدیه آن را از بانک بخواهد.

**ماده 36-** هرگاه در سند برای تأخیر 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 37-** حق‌الوکاله وکیل در صورت دخالت در تمام اقدامات اجرائی تا مرحله وصول طبق قرارداد منعقدہ بین طرفین و حداکثر تا میزان مصرح در آئین‌نامه اصلاحی قانون وکالت در صورت تقاضای ذینفع قابل مطالبه و وصول است و در مورد اسناد وثیقه همان مورد وثیقه جوابگویی حق‌الوکاله نیز خواهد بود.

**ماده 38-** 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 به حساب سپرده ثبت تودیع می‌گردد.

**ماده 39-** در مورد مالی که در مقابل مطالباتی وسیله اجرای ثبت توقیف شده باشد، بستانکار بازداشت‌کننده مازاد می‌تواند تمام دیون و هزینه‌های قانونی بازداشت‌کنندگان مقدم و حقوق دولتی را در صندوق ثبت تودیع و تقاضای



توقیف مال و استیغای 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 توقیف و از طریق مزایده به فروش می‌رسد.

**تبصره -** در کلیه پرونده‌های اجرائی که مورد مزایده به بستانکار و اگذار می‌شود، بدهکار می‌تواند تا قبل از تنظیم و امضاء سند انتقال اجرائی یا تحویل مال حسب مورد اقدام به پرداخت بدهی خود نماید.

**ماده 40-** هزینه آگهی، دستمزد کارشناس، حق الحفاظه، حق الاجرا و حق مزایده نسبت به اموال منقول و غیرمنقول و سایر هزینه‌های قانونی بعهدہ متعهد می‌باشد و مانند اصل طلب وصول می‌شود.

در هر مورد که نتوان این هزینه‌ها را از متعهد وصول کرد متعهدله باید آنرا پرداخت نماید در اینصورت پس از فروش مال یا وصول طلب، بموجب همان اجرائیه وصول و به متعهدله داده شود.

### **فصل پنجم - بازداشت اموال منقول**

**ماده 41-** بازداشت اموال متعهد به تقاضای متعهدله صورت می‌گیرد و مأمور اجرا با حضور نماینده دادستان و در صورت لزوم با حضور مأمور نیروی انتظامی و با معرفی متعهدله اقدام به بازداشت اموال متعلق به متعهد می‌نماید و **حاضر نبودن** متعهد یا بستگان و خادمینش و نیز **بسته بودن** محلی که مال در آن است مانع بازداشت مال نیست.

**ماده 42-** در صورتی که **دین و متفرعات تا سی میلیون ریال** ارزش داشته باشد و مال معرفی شده حسب‌الظاهر بیش از مبلغ مزبور به تشخیص مأمور اجرا ارزش نداشته باشد، بدون نظر کارشناس از اموال مدیون بازداشت خواهد کرد. در غیراینصورت مأمور اجراء در موقع بازداشت اموال نظر کارشناس رسمی را جلب خواهد کرد و از اموال متعهد معادل طلب و يك تا دو عشر اضافه بازداشت می‌کند اگر مال مورد بازداشت غیرقابل تجزیه و بیش از میزان مذکور فوق باشد تمام آن بازداشت می‌شود.

**تبصره -** چنانچه مأمور اجرا نتواند ارزش مال را تعیین نماید از خبره محلی استفاده می‌شود.

**ماده 43-** اموالی که باید بازداشت شود در همان جایی که هست بازداشت می‌شود در صورت لزوم به جایی محفوظی نقل می‌گردد. در هر حال باید مال بازداشت شده به حافظ سپرده شود، در صورت عدم توافق متعهدله در انتخاب حافظ انتخاب او با مأمور اجراء است.

**ماده 44-** کسی که مال بازداشت شده را به عنوان حافظ دریافت می‌کند به اعتراض او به بازداشت پس از قبول مال به عنوان حافظ در ادارات ثبت ترتیب اثر داده نخواهد شد.

**ماده 45-** حافظ باید به قدر امکان دارائی داشته باشد و حتی المقدور بدون نقل مال مورد بازداشت به جایی دیگر تعهد حفاظت مال را بکند.

**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 46-** مأمور اجرا نمی‌تواند بدون تراضی کتبی طرفین اموال بازداشت شده را به اشخاص زیر بسپارد:

الف - به اقوام و اقربای خود تا درجه سوم از طبقه دوّم.  
ب - به متعهدله و متعهد و همسر آنان و به اشخاصی که با متعهد و یا متعهدله قرابت نسبی یا سببی تا درجه سوم از طبقه دوّم دارند و به مخدوم یا خدمه آنان مگر اینکه شخص دیگری برای حفظ اموال بازداشت شده پیدا نشود.

**ماده 47-** مأمور اجرا يك نسخه از صورتمجلس اموال بازداشت شده را به حافظ داده و ذیل صورتمجلس رسید می‌گیرد. مأمور اجرا به تقاضای متعهد یا متعهدله يك نسخه از صورتمجلس اموال را به آنان می‌دهد.

**ماده 48-** حافظ حق مطالبه حق الحفاظه (اعم از کرایه محل و غیره) را متناسب با ارزش مال مورد بازداشت دارد. تشخیص تناسب با رئیس ثبت محل می‌باشد و اگر تعلق مال مورد حفاظت به شخص ثالث احراز شود پرداخت حق الحفاظه به عهده معرفی کننده است.

در مورد تعیین حق الحفاظه می‌توان از نظر کارشناس رسمی استفاده کرد.

**ماده 49-** اگر عملیات اجرائی پایان یابد و صاحب مال از دریافت آن امتناع ورزد و مراجعه نکند و حافظ هم راضی به ادامه حفاظت نباشد، رئیس ثبت محل از طریق مزایده اقدام به فروش آن نموده و به هر مبلغی که خریدار پیدا کند، به فروش رسانیده و ثمن را در صندوق ثبت بنام مالک آن واریز و از آن محل حق الحفاظه پرداخت می‌شود این موضوع بایستی قبل از مزایده طی اخطاری به صاحب مال ابلاغ شود.

**ماده 50-** حافظ در صورت مطالبه مال از طرف اداره ثبت باید آن را تحویل دهد، در صورت امتناع یا تقصیر ضامن است و در حکم مدیون اصلی است و اداره ثبت معادل مال بازداشت شده را از دارائی حافظ استیفاء خواهد کرد و در صورت ضرورت تغییر حافظ به نظر رئیس ثبت می‌باشد.

**ماده 51-** 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 اداره ثبت باشد حافظ می‌تواند از مال خود داده و با تسلیم مدارک به اداره ثبت احتساب کند یا به تشخیص خود و اطلاع و تأیید مسئول اجرا در صورت داشتن منافع از محل موجود در غیر اینصورت قسمتی از مال مورد حفاظت را صرف نگهداری مابقی کند.

**ماده 52-** 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 متعهدله شخص معتبري را برای حفاظت سایر اموال متعهد به اجراء معرفی کند.

**ماده 53-** بازداشت منافع جایز است.

**ماده 54-** بازداشت حقوق مدیون نسبت به سرقفلی جایز است لکن مزایده آن به لحاظ رعایت منافع اشخاص ثالث جایز نیست در صورت بازداشت منافع یا سرقفلی مراتب به اداره ثبت محل جهت ثبت در دفاتر بازداشتی و ابلاغ آن به دفاتر اسناد رسمی مربوطه اعلام می‌گردد.



**ماده 55** - بازداشت حقوق مدیون نسبت به سرقفلی و منافع مانع از این نیست که اگر مال دیگری از متعهد یافت شود به تقاضای ذینفع بازداشت گردد در این صورت هرگاه مال بازداشت شده معادل طلب بستانکار باشد از حقوق رفع بازداشت خواهد شد.

**ماده 56** - هرگاه چند بستانکار علیه یک نفر اجرائیه صادر کنند آنکه به نفع او بازداشت در تاریخ مقدم صورت گرفته است نسبت به وصول طلب از مورد بازداشت **حق تقدم** دارد.

**تبصره** - اگر اجرائیه‌های متعدد علیه متعهد صادر شده باشد و بستانکاران در **یک روز** درخواست بازداشت اموال متعهد را بنمایند، پس از بازداشت مال مورد بازداشت بین بستانکاران به نسبت طلب آنان **قسمت** می‌شود.

**ماده 57** - قرارداد خصوصی برخلاف ترتیب مذکور در ماده 56 این آئین‌نامه و تبصره آن نسبت به ثالث اعتبار ندارد.

**ماده 58** - در مورد ماده 56 مذکور تفاوتی نمی‌کند که اجرائیه‌های متعدد از ثبت صادر شده باشد یا اجراء دادگاه و ثبت و یا از سایر مراجع قانونی که حق توقیف مال مدیون را دارند.

**ماده 59** - هرگاه مدیون سند ذمه‌ای، از ثالثی طلب با وثیقه داشته باشد بازداشت آن طلب نزد ثالث مذکور جایز است. در این صورت بازداشت کننده قائم‌مقام طلبکار با وثیقه شده و از حقوق دارنده وثیقه طبق مقررات اسناد وثیقه استفاده خواهد کرد.

**ماده 60** - در اجرای اسناد ذمه‌ای علیه ورثه متوفی بازداشت اموال ورثه با رعایت ماده 226 قانون امور حسبی جایز است مگر اینکه وارث ترکه را رد کرده باشد و رد ترکه با رعایت مادتين 249 و 250 قانون امور حسبی محرز و انجام شده باشد.

**ماده 61** - اموال و اشیاء زیر از مستثنیات دین است و بازداشت نمی‌شود:

- 1- مسکن متناسب با نیاز متعهد و اشخاص واجب‌النفقه او.
- 2- لباس، اشیاء، اسباب و اثاثی که برای رفع حوائج متعهد و اشخاص واجب‌النفقه او لازم است.
- 3- آذوقه موجود به قدر احتیاج سه ماهه متعهد و عائله او.
- 4- وسائل و ابزار کار کسبه، پیشه وران و کشاورزان متناسب با امرار معاش خود و اشخاص واجب‌النفقه آنان.
- 5 - **وسیله نقلیه** متناسب با نیاز متعهد و اشخاص واجب‌النفقه او.
- 6 - سایر اموال و اشیائی که به موجب قوانین خاص، غیر قابل توقیف می‌باشد.

**تبصره 1**- در صورت فوت متعهد، دیون از کلیه اموال بجامانده از او بدون استثناء چیزی، استیفاء می‌شود.

**تبصره 2**- در صورت بروز اختلاف نسبت به متناسب بودن اموال و اشیاء موصوف با نیاز اشخاص فوق‌الذکر، رئیس ثبت محل با توجه به وضعیت خاص متعهد و عرف محل، مطابق ماده 169 این آئین‌نامه اتخاذ تصمیم خواهد کرد.

**ماده 62** - **بازداشت اموال متعلق به شهرداریها** و وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی که درآمد و مخارج آنها در بودجه کل کشور منظور می‌گردد با رعایت [ماده 15/8/1365](#) و [قانون راجع به منع توقیف اموال منقول و غیرمنقول متعلق به شهرداریها](#)



**مصوب 14/2/1361** صورت می‌گیرد.

**ماده 63** - بازداشت مال منقولی که در تصرف غیر است و متصرف نسبت به آن ادعای مالکیت می‌کند، ممنوع است.

**ماده 64** - قبل از بازداشت اموال باید صورتی مرتب شود که در آن اسامی و توصیف کلیه اشیاء 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 صورتمجلس قید می‌گردد و در جواهر عدد و اندازه و صفات و اسامی آنها معین می‌شود.

در کتب اسم کتاب و مصنف و تاریخ طبع - در تصویر و پرده‌های نقاشی موضوع پرده و طول و عرض آنها و اسم نقاش اگر معلوم باشد - در نوع مال التجاره تعداد عدل 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 1**- عدد و کیل و وزن باید با تمام حروف نوشته شود و صورتمجلس باید به امضاء و مهر مأمور اجرا برسد.

**تبصره 2**- اگر در صورت ریز اشیاء، سهو و اشتباهی به عمل آید در آخر صورت تصریح و به امضاء مأمور اجراء و حاضرین می‌رسد. تراشیدن و پاک کردن و نوشتن بین سطرها ممنوع است.

**تبصره 3**- حتی المقدور صورتمجلس روی برگ‌های چاپی تنظیم خواهد شد.

**ماده 65** - مازاد احتمالی مال مورد وثیقه یا توقیف شده قابل بازداشت است. مأخذ محاسبه مازاد احتمالی جمع ارقام ذیل است:

الف - اصل طلب سود و خسارت تأخیر با رعایت ماده 34 اصلاحی قانون ثبت و سایر مقررات مربوطه.

ب - حق مزایده (حق حراج).

ج - حق الاجرا.

هـ - حق الوکاله اگر جزء قرارداد مذکور در سند باشد.

و - 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 آئین‌نامه حق وصول آن را از متعهد دارد.

**ماده 66** - هرگاه نسبت به اشیائی که بازداشت می‌شود اشخاص ثالث اظهار حقی نمایند مأمور اجرا اسم مدعی و جگونگی اظهار را قید می‌کند.

**ماده 67** - در مواردی که متعهدله و متعهد یا نماینده دادرسی و گواهان حاضر باشند صورت ریز اشیاء به امضای آنها نیز می‌رسد و هرگاه امتناع از امضاء نمایند مراتب در صورتمجلس قید می‌گردد.

**ماده 68** - اشخاص مذکور در ماده قبل می‌توانند ایرادات خود را در باب صورتمجلس تنظیم شده به مأمور اجراء اظهار نمایند مأمور اجراء آن اظهارات را با جهات رد و قبول آن در صورتمجلس قید می‌نماید.



**ماده 69 -** هرگاه اموال منقول در جای محفوظ و معین باشد مأمور اجرا مدخل آن را بسته و مهر و موم می‌نماید و هرگاه اشیاء در جای محفوظ و معینی نباشد به هر کدام از اشیاء کاغذی الصاق کرده و مهر می‌کند، متعهدله و متعهد نیز می‌توانند پهلوی مهر مأمور اجراء را مهر نمایند.

**ماده 70 -** هرگاه طول مدت بازداشت باعث فساد بعضی از اشیاء شود از قبیل فرش و پارچه‌های پشمی و غیره اشیاء مزبور را باید جدا کرده طوری بازداشت نمایند که بتوان سرکشی و مراقبت نمود.

**ماده 71 -** هر يك از متعهدله و متعهد که موقع عملیات بازداشت حاضر باشد و ایرادی ننماید دیگر حق شکایت از اقدامات مأمور اجراء را نخواهد داشت.

**ماده 72 -** هرگاه متعهد یکی از زوجین باشد که در يك خانه زندگی می‌نمایند؛ از اثاث‌البیت آنچه که عادتاً مورد استعمال زنانه است، ملك زن و آنچه عادتاً مورد استعمال مردانه است، ملك شوهر و مابقی مشترك بین زوجین محسوب خواهند شد مگر اینکه خلاف ترتیب فوق ثابت شود.

**ماده 73 -** هرگاه مالی که بازداشت می‌شود بین متعهد و شخص یا اشخاص دیگر مشاع باشد شرکت بین آنان به نحو تساوی فرض می‌شود مگر اینکه خلاف آن ثابت شود.

### **فصل ششم - بازداشت اموال نزد شخص ثالث**

**ماده 74 -** هرگاه متعهدله اظهار نماید که وجه نقد یا اموال منقول متعهد نزد شخص ثالثی است آن اموال و وجوه تا اندازه‌ای که با دین متعهد و سایر هزینه‌های اجرائی برابری کند بازداشت می‌شود و بازداشت نامه به شخص ثالث ابلاغ واقعی و نیز به متعهد هم طبق مقررات ابلاغ می‌شود اعم از اینکه شخص ثالث شخص حقیقی یا حقوقی و اعم از اینکه دین او حال باشد یا مؤجل.

**ماده 75 -** هرگاه ثالث مذکور در ماده قبل مصونیت سیاسی داشته باشد ارسال بازداشت نامه از طریق دفتر نظارت و هماهنگی اجرائی اسناد رسمی سازمان ثبت صورت خواهد گرفت.

**ماده 76 -** ابلاغ بازداشت نامه به شخص ثالث او را ملزم می‌کند که وجه یا اموال بازداشت شده را به صاحب آن ندهد و الا معادل آن وجه یا قیمت آن اموال را اداره ثبت از او وصول خواهد کرد این نکته در بازداشت نام باید قید شود.

**ماده 77 -** هرگاه مال بازداشت شده نزد شخص ثالث وجه نقد یا طلب حال باشد شخص مزبور باید آن را به صورت ثبت سپرده و رسید بگیرد.

**ماده 78 -** هرگاه شخص ثالثی که مال یا طلب حال متعهد نزد او بازداشت شده است از تأدیبه آن امتناع ورزد بازداشت اموال او مطابق مقررات این آئین‌نامه خواهد بود.

**ماده 79 -** هرگاه شخص ثالث منکر وجود تمام یا قسمتی از وجه نقد یا اموال منقول دیگری نزد خود باشد باید طرف پنج روز از تاریخ ابلاغ بازداشت نامه به شخص او مراتب را به رئیس ثبت اطلاع دهد و الا مسئول پرداخت وجه و یا تسلیم مال خواهد بود و اداره ثبت آن وجه را وصول و یا آن مال را از او خواهد گرفت.



**ماده 80 -** در صورتی که شخص ثالث منکر وجود مال یا طلب متعهد نزد خود باشد و در ظرف مدت مقرر در ماده فوق بعد از ابلاغ بازداشت نامه اطلاع دهد عملیات اجرائی نسبت به او متوقف می‌شود و متعهدله می‌تواند برای اثبات وجود وجه و مال یا طلب نزد شخص ثالثی که منکر آن بوده به دادگاه صالح مراجعه کند و یا از اموال دیگر متعهد استیفاء طلب خود را بخواهد.

**تبصره -** در مواردی که وجود مال یا طلب نزد شخص ثالث به موجب **سند رسمی** محرز باشد صرف انکار شخص ثالث **مانع** از تعقیب عملیات اجرائی نسبت به او نیست.

**ماده 81 -** مقررات مواد فوق در صورتی نیز لازم‌الرعايه است که مال الاجاره اموال منقول یا غیرمنقول متعلق به متعهد نزد **مستأجر** باشد در این صورت باید وجوهی که به تدریج وصول می‌شود تا استهلاك طلب متعهدله به مشارالیه تأدیه گردد و اگر نگهداری موقت وجوه مزبور لازم باشد باید در صندوق ثبت ابداع گردد.

**ماده 82 -** بازداشت هزینه سفر مأمورین دولت و حقوق و مزایای نظامیانی که در جنگ هستند، ممنوع است.

**ماده 83 -** از حقوق و مزایای کارکنان ادارات، سازمانها و مؤسسات دولتی یا وابسته به دولت و شرکت‌های دولتی و شهرداریها و بانکها و شرکتهای و نهادهای و بنیادهای و بنگاه‌های خصوصی و نظایر آن در صورتیکه دارای کسان واجب‌النفعه باشند **ربیع** و **الثالث** توقیف می‌شود.

**تبصره -** توقیف و کسر يك چهارم حقوق بازنشستگی یا وظیفه افراد موضوع این ماده جایز است مشروط بر اینکه دین مربوط به شخص بازنشسته یا وظیفه بگیر باشد و در مورد نیروهای مسلح طبق قوانین مربوطه به آنان اقدام می‌شود، چنانچه موضوع پیش‌بینی نشده باشد بشرح فوق اقدام می‌شود.

**ماده 84 -** در مورد ماده قبل پس از ابلاغ بازداشت نامه به اداره متبوع مدیون یا کارگاه رئیس اداره یا مسئول کارگاه و مسئول حسابداری (در مؤسساتی که مسئول حسابداری 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).

**تبصره -** در مواردی که بستانکار برای استیفاءی طلب خود تقاضای بازداشت از موجودی حساب و **سپرده بانکی** **بدهکار** را می‌کند بایستی نام، نام خانوادگی و نام پدر و شماره شناسنامه و محل اقامت و شغل بدهکار و حتی‌المقدور شماره حساب را به نحوی که اشکالی برای بانک ایجاد نشود، در تقاضانامه ذکر کند و در بازداشت نامه نیز قید گردد.

## **فصل هفتم - بازداشت اموال غیرمنقول**

**ماده 85 -** بازداشت اموال غیرمنقول اعم از اصل و مازاد به نحوی که در مواد 41 و 42 این آئین‌نامه مقرر است به عمل می‌آید و مأمور اجراء صورتی که حاوی مراتب ذیل باشد روی نمونه چاپی برای اموال بازداشت شده ترتیب خواهد داد:

الف - تاریخ و مفاد اجرائیه.

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

ج - حدود چهارگانه ملک و توصیف اجمالی آن.



د - مساحت تخمینی ملک.

ه - 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 ماشین آلات و توضیحات دیگری که در تسهیل فروش ملک مؤثر باشد در صورت مزبور قید شود.

**ماده 86 -** هرگاه حدود یا قسمتی از ملک متنازع فیه باشد مراتب در صورت مجلس قید شده و تصریح می شود که طرف منازعه کیست و در کجا تحت رسیدگی است.

**ماده 87 -** 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 می نماید 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 می دهد و اجراء از آن رفع بازداشت می کند.

**ماده 88 -** هرگاه ملک مورد بازداشت ثبت نشده باشد مطابق شقوق ذیل رفتار خواهد شد:

- 1- هرگاه ملک مزبور از طرف متعهد تقاضای ثبت شده و طبق سند رسمی به غیر منتقل نشده باشد و یا اینکه مجهول المالك باشد، بازداشت در دفتر بازداشتی قید و در پرونده ثبتی یادداشت می شود.
- 2- 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 می شود.

**ماده 89 -** پس از ابلاغ بازداشت نامه 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 نمی شود (هر چند 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 90 -** بازداشت مال غیر منقول 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 می شود، ادعای شخص ثالث اگر چه متصرف آن باشد مسموع نبوده و آن ملک مال متعهد شناخته شده و بازداشت می شود.

**ماده 91 -** بازداشت مال غیر منقولی 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 92 -** در بازداشت محصول املاک مزروعی دخالت مأمور اجراء در محصول تا موقع برداشت و تعیین سهم متعهد ممنوع است ولی مأمور اجراء باید برای جلوگیری از تفریط، نظارت و مراقبت کامل نماید.

**ماده 93 -** در دو مورد زیر متعهد می تواند در ظرف مدت بازداشت مال منقول و یا غیرمنقول بازداشت شده را با اطلاع مأمور اجرا بفروشد یا وثیقه بدهد.



الف - در مواردی که قبلاً و لاقلاً در حین وقوع معامله مبلغی را که مال برای استیفاي آن بازداشت شده است نقداً تأديه کند در این صورت پس از استیفاي حق متعهدله و هزینه اجراء بلافاصله رفع بازداشت خواهد شد.  
ب - در صورت رضایت کتبی متعهدله در فروش یا وثیقه دادن مال توسط خود متعهد.

**ماده 94-** مال غیرمنقول بعد از بازداشت موقتاً در تصرف مالک باقی می ماند و متعهد مکلف است مال غیر منقول را موافق صورت تحویل گرفته و مطابق آن تحویل دهد.

**ماده 95-** در صورت بازداشت منافع مال غیرمنقول یا بازداشت محصول درو شده از نظر تعیین حافظ و سایر موارد، تابع این آئین نامه خواهد بود.

**ماده 96-** هرگاه شخص ثالث نسبت به مال بازداشت شده (اعم از منقول و یا غیرمنقول) اظهارحقی نماید در موارد زیر از مزایده خودداری می شود:

- 1- در موردی که متعهدله اعتراض شخص ثالث را قبول کند.
- 2- 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.
- 3- در صورتی که مال قبل از تاریخ بازداشت به موجب قرار تأمین یا دستور اجرای دادگاه یا اجرای ثبت بابت طلب معترض توقیف شده باشد.
- 4- هرگاه شخص ثالث حکم دادگاه اعم از قطعی یا غیرقطعی بر حقانیت خود ارائه کند.
- 5- در صورتی که قبل از بازداشت از معترض قبول تقاضای ثبت به عنوان ملکیت یا وقفیت شده باشد.
- 6- در موردی که بر اثر شکایت معترض موضوع قابل طرح در هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت تشخیص شده باشد. در مورد بندهای 1 و 2 و نیز در مورد بند 4 در صورت وجود حکم قطعی از مال رفع بازداشت می شود و در سایر موارد ادامه عملیات اجرائی موقوف به اتخاذ تصمیم نهائی علیه معترض در مراجع مربوط خواهد بود. متعهدله می تواند از مال مورد بازداشت صرفنظر کرده و درخواست بازداشت اموال دیگر متعهد را بکند.

**تبصره 1-** در صورتی که هر يك از موارد مذکور در این ماده پس از انجام مزایده و قبل از صدور سند انتقال یا تحویل مال منقول تحقق یابد اداره ثبت صورتمجلس مزایده را ابطال و سپس به ترتیب مقرر در ماده فوق عمل خواهد کرد.

**تبصره 2-** در صورتی که مشخصات مال مورد مزایده با مفاد سند یا حکم مستند شخص ثالث تطبیق نکند اعتراض او مانع عملیات اجرائی نیست و شخص ثالث می تواند به دادگاه مراجعه نماید.

**ماده 97-** متعهدله می تواند **ملك درخواست ثبت نشده** متعهد را برای استیفاي طلب خود معرفی کند در این صورت پس از **مزایده و انقضای مهلت** قانونی برابر مقررات جاری اداره ثبت به **برنده مزایده** سند انتقال می دهد و در آگهی و صورت جلسه و سند انتقال قید می شود که چون در مورد ملك 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 بایستی برای درخواست ثبت مراجعه کند و باید کلیه هزینه های مربوط به اقدامات



اجرائی را که از جهت توقیف ملک به وجود آمده بپردازد و پرونده اجرائی قبلی برابر مقررات تعقیب خواهد شد.

**تبصره -** معرفی ملک مجهول قبل از پذیرش تقاضای ثبت از جانب متعهد قبول نمی‌شود.

## **فصل هشتم - ارزیابی**

**ماده 98-** در هر مورد که مالی معرفی می‌شود (اعم از بازداشت برای اسناد ذمه یا معرفی مورد وثیقه توسط هر یک از طرفین معامله، جهت ارزیابی) هرگاه معرفی‌کننده مال به مبلغ ارزیابی معترض باشد فقط می‌تواند ضمن امضاء صورتجلسه اعتراض خود را اظهار کند. هرگاه طرف دیگر هم حاضر و به ارزیابی معترض باشد مکلف است به همین نحو عمل نماید. در صورت عدم حضور مراتب ارزیابی حداکثر ظرف سه روز از طرف اجرائی ثبت به آنان که حاضر نبودند، ابلاغ می‌شود.

**ماده 99-** هزینه ارزیابی به عهده معترض است و اگر هر دو معترض باشند، نصف به عهده هر یک خواهد بود.

**ماده 100-** در هر مورد که از طرف متعهد یا ثالث مالی در قبال دین معرفی و بازداشت شود متعهد 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 متعهد است.

**ماده 101-** معترض که ضمن امضاء صورت مجلس به ارزیابی اعتراض کرده باید حداکثر ظرف سه روز به اجراء مراجعه و با اطلاع از میزان دستمزد کارشناس مجدد آن را ایداع و قبض مربوط را تسلیم اجراء کرده و رسید اخذ کند در موردی که طبق ماده 98 این آئین‌نامه نتیجه ارزیابی ابلاغ می‌شود باید در آن میزان دستمزد کارشناس مجدد درج شود هرگاه مخاطب به ارزیابی معترض باشد ظرف 5 روز از تاریخ ابلاغ باید کتباً اعتراض خود را با پیوست کردن قبض سپرده دستمزد کارشناس به اجراء تسلیم دارد. در صورتی که به ترتیب مقرر فوق اعتراض نرسید ارزیابی قطعی خواهد شد.

**تبصره 1-** در صورت وارد بودن اعتراض معترض دستمزد کارشناس مجدد به عهده مدیون است.

**تبصره 2-** در صورتی که یک سال از تاریخ قطعیت ارزیابی مال غیرمنقول گذشته باشد، به درخواست هر یک از طرفین تا قبل از تنظیم صورتجلسه مزایده ارزیابی تجدید می‌گردد.

**ماده 102-** در هر مورد که به نظر کارشناس نخستین اعتراض شود رئیس ثبت محل به قید قرعه از بین سه نفر کارشناس رسمی یک نفر را انتخاب و مراتب را به طرفین و کارشناس منتخب ابلاغ و با تعیین مهلت مناسب به کارشناس اخطار می‌شود که اظهار نظر نماید.

**ماده 103-** دستمزد ارزیابی با در نظر گرفتن درجه علمی و تجربی کارشناس رسمی یا خبره محلی و محل ارزیابی و نوع مال ارزیابی شده و میزان کار توسط رئیس ثبت محل معین می‌شود.

## **فصل نهم - در وثیقه**



**ماده 104-** هرگاه مورد وثیقه مال منقول باشد بستانکار می‌تواند بلافاصله بعد از ابلاغ اجرائیه درخواست بازداشت آن را بکند.

**ماده 105-** هرگاه مالی وثیقه برای دین یا ضمانت قرار داده شود و عنوان رهن و معاملات با حق استرداد را نداشته باشد نیز کلیه مقررات اجرائی اسناد رهنی و معاملات با حق استرداد درباره آن مجری خواهد بود.

**ماده 106-** 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 درخواست بازداشت سایر اموال متعهد را بکند.

**ماده 107-** در مواردی که وثیقه‌دهنده غیر از مدیون اصلی است ابلاغ اجرائیه و سایر عملیات اجرائی باید به طرفیت مالک وثیقه و مدیون جریان یابد.

**ماده 108-** در معاملات رهنی و یا با حق استرداد و وثایق حُسن انجام خدمات معامله‌کننده می‌تواند با قید حق بستانکار مقدم و ذکر تاریخ انقضای سند مقدم مورد معامله را برای وام‌های دیگر وثیقه یا تأمین 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، سر دفتر مکلف است وقوع معامله مؤخر را با ذکر مشخصات کامل بستانکار معامله مازاد در ملاحظات ثبت سند مقدم نیز قید کند، دارنده حق استرداد اعم از بدهکار اصلی یا منتقل‌الیه می‌تواند با قید حق بستانکار یا بستانکاران و ذکر تاریخ انقضاء مدت حق استرداد خود را واگذار کند در این صورت اجرائیه و عملیات اجرائی 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 اجرائیه علیه رهن صادر کند نه منتقل‌الیه، مثل اینکه در سند رهنی شرط شود که رهن حق صلح حقوق و یا واگذاری حق استرداد را ندارد که در این قبیل موارد واگذاری حق استرداد به غیر نسبت به مرتهن مؤثر نبوده و اجرائیه علیه بدهکار اصلی و در صورت فوت علیه قائم‌مقام او صادر و تعقیب خواهد شد.

**تبصره -** تنظیم هر نوع سند بین بدهکار و يك و 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 109-** بستانکار معامله مؤخر می‌تواند پس از انقضای مدت سند مقدم کلیه بدهی موضوع سند مقدم را قبل از صدور اجرائیه سند مذکور پرداخت یا ابداع نماید نحوه پرداخت یا سپردن وجه و صدور گواهی و انعکاس مراتب در پرونده ثبتی ملک به شرح مندرج در ماده 146 این آئین‌نامه می‌باشد و دفتر تنظیم‌کننده سند، وثیقه بودن مال را در ازاء طلب بستانکار بابت معامله مؤخر و وجوه پرداختی بابت طلب بستانکار مقدم در دفتر قید می‌نماید در این صورت صدور اجرائیه به مأخذ هر دو طلب و متفرعات آن خواهد بود.

**ماده 110-** بستانکار معامله مؤخر 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 ابداع نموده و تقاضای استیفای حقوق خود را از اداره ثبت بنماید. در این مورد عملیات اجرایی نسبت به هر دو سند توأمأً انجام می‌گیرد و در صورتی که مدت سند بستانکار مؤخر، حال نشده باشد پس از حال شدن موعد، عملیات اجرائی به ترتیب مذکور در ماده 146 انجام خواهد شد.



**ماده 111-** بعد از ابلاغ کلیه اجرائیه‌های صادره و اعاده آن، ممیز یا کارشناس اجراء مکلف است با رسیدگی لازم اگر نقصی در ابلاغ اجرائیه وجود نداشته باشد، صحت آن را روی نسخه ابلاغ شده گواهی و به تأیید رئیس یا معاون یا مسئول اجرا برساند.

**ماده 112-** مرتهن می‌تواند مادام که دین بر ذمه رهن باقی است از رهنه اعراض کند هرگاه اعراض قبل از صدور اجرائیه 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 اجرائیه صادر خواهد شد. اگر پس از صدور اجرائیه 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 بنماید.

**تبصره -** با تنظیم صورتمجلس مزایده حق اعراض از رهن از مرتهن ساقط می‌گردد.

**ماده 113-** هرگاه اعراض از رهن در حین عملیات اجرائی باشد، اجراء مکلف است مراتب را به دفتر 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 مربوطه 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 اجرائیه 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 رهنه 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 114-** در صورتی که مازاد مال مورد وثیقه از طریق اجرائی ثبت 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 مازاد آن 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 اجرائیه منتهی شده باشد مراتب را به اجراء مربوط اعلام دارد.

**ماده 115-** هرگاه مقداری از وثیقه قبل یا بعد از صدور اجرائیه 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 116-** در مواردی که موضوع وثیقه قبل از ختم عملیات اجرائی 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 اجرائی راجع به اسناد ذمه از طریق اداره ثبت اقدام کند.

**ماده 117-** هرگاه مورد وثیقه واقعاً یا حکماً تلف شود، سند تابع مقررات اسناد ذمه‌ای خواهد بود.



**ماده 118-** تشخیص غیرقابل تجزیه بودن مال (منقول و غیرمنقول) مورد معامله یا مورد بازداشت به عهده اجراء است.

**ماده 119-** انتقال قهري حق استرداد به وراث بدهكار، موجب تجزیه مورد معامله نخواهد بود. هرگاه قبل از صدور اجرائیه یا قبل از خاتمه عملیات اجرائی کلیه بدهی و خسارت قانونی و حق الاجرا در صورت صدور اجرائیه از ناحیه احد از وراث مدیون در صندوق ثبت یا مرجع دیگری که اداره ثبت تعیین نماید، تودیع شود، مال مورد معامله در وثیقه وارث مزبور قرار می‌گیرد. در این مورد هرگاه هر يك از وراث به نسبت سهم‌الارث بدهی خود را به وارث مزبور بپردازد، به همان نسبت از مورد وثیقه به نفع او آزاد خواهد شد.

**ماده 120-** هرگاه بعد از ابلاغ اجرائیه به مدیون وقوع فوت بدهكار مستند به مدرک رسمی اعلام شود اجرا ضمن عملیات اجرائی اطلاعیه‌ای حاوی صدور اجرائیه و اینکه عملیات اجرائی در چه مرحله‌ای است به محل اقامت مدیون متوفی الصاق می‌کند چنانچه ابلاغ اجرائیه به مدیون از طریق درج در روزنامه به عمل آمده باشد اطلاعیه موصوف يك 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 ملك در دفتر املاك به نام خریدار یا بستانكار محتاج به ارائه گواهی حصر وراثت نخواهد بود در مورد فوق هرگاه مال در مزایده به فروش برسد پرداخت مازاد به وراث موکول به ارائه گواهی حصر وراثت و گواهی دارائی است.

**تبصره -** در صورت فوت مدیون در خلال عملیات اجرائی ادامه عملیات موکول به معرفی ورثه از طرف متعهدله خواهد بود.

## فصل دهم - در مزایده

**ماده 121-** 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:

- 1- نام و نام خانوادگی مالک.
- 2- محل و حدود و مقدار و توصیف اجمالی ملك.
- 3- 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.
- 4- تعیین اینکه مورد مزایده مشاع است یا مفروز.
- 5 - تعیین اینکه ملك ثبت شده است یا نه.
- 6 - اشاره به اینکه پرداخت بدهی‌های مربوط به آب، برق، گاز اعم از حق انشعاب و یا حق اشتراك 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.
- 7- روز و محل و ساعت شروع و ختم مزایده.



8 - قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود.

ب - آگهی مزایده اموال منقول

در آگهی مزایده اموال منقول نکات زیر تصریح می‌شود:

1- نوع اموال مورد مزایده و توصیف اجمالی آن.

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

3- قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود.

**ماده 122-** 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 15 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 می‌شود.

در مورد اموالی که به کمتر از ده میلیون ریال به مزایده گذاشته می‌شود، فقط آگهی الصاقی کافی است.

**ماده 123-** هرگاه مورد وثیقه چند ملک باشد که در نقاط مختلف کشور قرار دارند آگهی مزایده در همه نقاط مذکور الصاق می‌شود و در آگهی تصریح می‌گردد که جلسه مزایده در اجرای ثبت محل تنظیم سند که شهر ... است تشکیل خواهد شد.

**ماده 124-** هرگاه مال مورد مزایده بیمه باشد باید در آگهی مزایده این نکته اعلام گردد و در صورتی که مال مورد مزایده به دیگری واگذار می‌شود باید به بیمه‌گر اعلام گردد.

**ماده 125-** پس از مزایده در صورت وجود مازاد، برنده مزایده می‌تواند وجوه پرداختی موضوع فراز 6 بند الف ماده 121 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 اجرائیه قابل وصول است.

**تبصره -** هرگاه آگهی مزایده برخلاف ماده 121 الی 124 باشد قبل از تنظیم و امضاء صورتمجلس مزایده به دستور رئیس ثبت آگهی تجدید می‌گردد.

**ماده 126-** مزایده حضوری است و در یک جلسه از ساعت 9 تا 12 برگزار می‌شود در صورتی که مال بازداشتی یا مورد وثیقه در جلسه مزایده خریدار پیدا نکند مال با دریافت حق‌الاجرا و حق مزایده به قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود به بستانکار واگذار می‌شود و اگر مازاد بر طلب داشته باشد از بستانکار وصول می‌گردد.

**تبصره -** در صورتی که بستانکار (دارنده وثیقه) قادر به استرداد مازاد بر طلب خود نباشد، در صورت تقاضا به نسبت طلب، از مال مورد مزایده به وی واگذار می‌شود.

**ماده 127-** اجراء علاوه بر دفاتر اداری لازم دارای دفاتر زیر خواهد بود:

دفتر مختومه و دفتر اوقات مزایده.



**ماده 128-** رئیس و کارمندان اداره ثبت محل و اجراء مباشرین فروش و نماینده دادستان حق شرکت در مزایده به عنوان مشتری به طور مستقیم یا غیرمستقیم را نخواهد داشت.

**ماده 129-** شرکت در جلسه مزایده برای عموم آزاد است و جلسه مزایده با حضور رئیس اداره یا مسئول اجراء و متصدی مزایده و نماینده دادستان تشکیل خواهد شد.

در مزایده اموال منقول مأمور اجراء مربوطه به جای مسئول اجراء یا رئیس اداره شرکت می‌نماید.

**ماده 130-** مسئول مزایده باید وقت مزایده را در پیش‌نویس آگهی مزایده تعیین، با قید روز و ساعت در دفتر اوقات مزایده یادداشت کند.

**ماده 131-** حق مزایده (حق حراج) طبق آئین‌نامه مخصوص و سایر مقررات مربوط در صورت انجام‌شدن مزایده دریافت و جزء درآمد عمومی به خزانه‌داری کل تحویل می‌شود.

**ماده 132 -** مسئول یا متصدی مزایده باید وجوه حاصل از فروش را همه روزه به بانک ملی تحویل داده قبض رسید آن را با صورت فروش فوراً به اجراء تسلیم و رسید بگیرد.

**ماده 133-** کتب و رسالات و مقالات خطی صاحب اثر قابل بازداشت و مزایده نیست مگر با رضایت وی.

**ماده 134-** مزایده اموال ضایع‌شدنی و حیوانات که برای استیفاي طلب معرفی می‌شود به دستور مسئول اجراء بلافاصله و بدون تشریفات در محل بوسیله مأمور اجراء و با حضور نماینده دادستان و نظر کارشناس رسمی یا خیره محلی به عمل می‌آید.

**ماده 135-** 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 136-** فروش مال به نسیه جایز نیست مگر اینکه متعهدله فروش به نسیه را قبول و مدیون نیز مازاد را نقداً دریافت و یا نسبت به مازاد نسیه را قبول نمایند در هر دو صورت خود مسئول وصول خواهند بود و حق مزایده، نقداً دریافت می‌شود.

**ماده 137-** تحویل مال منقول به کسی که برابر مقررات در مزایده برنده شده است و وصول حق‌الاجرا و حق مزایده و سایر حقوق قانونی و پرداخت وجه مازاد به مدیون با مسئول 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 ثبت محل می‌باشد.

**ماده 138-** در موارد زیر فروش از درجه اعتبار ساقط است و باید آگهی مزایده طبق مقررات تجدید شود:

- 1- هرگاه فروش در روز و ساعت و یا محلی که در آگهی معین شده به عمل نیاید.
- 2- هرگاه بدون جهت قانونی مانع خرید کسی شوند و یا بالاترین قیمتی را که پیشنهاد شده است رد کنند.
- 3- در صورتی که مزایده بدون حضور نماینده دادسرا به عمل آید.
- 4- در صورتی که مباشرین فروش و کارمندان اداره ثبت در خرید شرکت کرده باشند.



**ماده 139-** اموال منقول پس از وصول حق الاجرا و حق مزایده بلافاصله در جلسه مزایده تحویل خریدار شده و يك نسخه از صورتجلسه مزایده به وي تسليم مي‌شود و اگر قانوناً سند انتقال اجرائي براي مال منقول لازم باشد پيش‌نويس سند انتقال تهيه مي‌شود.

**ماده 140-** در مورد مال غيرمنقول پس از انجام مزایده بايد اجرا ظرف 48 ساعت پرونده را فهرست و منگنه کرده پيوست گزارش براي صدور سند انتقال نزد رئيس ثبت بفرستد.

**تبصره -** پس از تنظيم سند انتقال اجرائي در دفتر اسناد رسمي اداره ثبت محل به درخواست خریدار يا بستانکار مکلف به تخلیه و تحویل مورد معامله طبق مقررات خواهد بود.

**ماده 141-** هرگاه بستانکار با وصول قسمتي از طلب خود تقاضي فك رهن از برخي وثايق را بنمايد اداره ثبت با وصول حقوق اجرائي براساس ميزان وصولي بستانکار مراتب را جهت فك رهن از وثايق مذکور به دفتر اسناد رسمي مربوطه اعلام مي‌نمايد.

**ماده 142-** در مورد معاملات رهنی هرگاه بدهکار و راهنین متعدد بوده و تاريخ ابلاغ اجرائيه به آنان متفاوت باشد براي هر يك از آنها تاريخ ابلاغ مؤخر مبداء احتساب 10 روز مي‌باشد.

**ماده 143-** عمليات مزایده جز در موارد ذیل متوقف نخواهد شد:

- 1- وصول حکم يا دستور موقت يا قرار توقیف عمليات اجرائي.
- 2- اعتراض به نظريه رئيس ثبت تا صدور رأي هیأت نظارت.
- 3- رأي هیأت نظارت يا شوراي عالي ثبت بر ابطال عمليات اجرائي.
- 4- پرداخت کليه مطالبات بستانکار و حقوق اجرائي.

**ماده 144-** هرگاه مورد مزایده رقبات متعدد باشد اگر براي هر يك از رقبات خریدار جداگانه پيدا شود و جمع مبلغ خريد بيشتر از طلب بستانکار باشد اقدام به فروش و تنظيم صورتجلسه خواهد شد و در صورتیکه حاصل فروش بعضي از رقبات کافي براي پرداخت بدهي گردد، از تنظيم صورتجلسه مزایده نسبت به بقيه خودداري مي‌شود و در اين مورد بدهکار مي‌تواند براي فروش يك يا بعضي از رقبات رعايت تقدم را تقاضا کند خريد در اين قبيل موارد کلاً نقدي است و خریداران بايد وجه نقد تحویل و يا بستانکار معادل طلب خود فروش نسبه را قبول کند که در اين صورت شخصاً مسئول وصول طلب از خریدار خواهد بود.

**تبصره -** چنانچه مورد مزایده اموال منقول باشد، درخواست مدیون براي تقدم و تأخر فروش پذيرفته مي‌شود.

**ماده 145-** در کليه معاملات مذکور در ماده 34 اصلاحي قانون ثبت بدهکار مي‌تواند با توديع کليه بدهي خود اعم از اصل و سود و خسارت قانوني به حساب سپرده ثبت و تسليم مدارك توديعي به دفترخانه تنظيم‌کننده سند موجبات فسخ و فك سند را فراهم کند. در صورت صدور اجرائيه گواهي اداره اجراء مبني بر بلامانع بودن فك و فسخ معامله ضروري خواهد بود. هر بستانکاري که حق بازداشت اموال بدهکار را دارد نيز مي‌تواند کليه بدهي موضوع سند و حقوق اجرائي را پرداخت و تقاضي استيفاي حقوق خود را از اداره ثبت بنمايد.

**ماده 146-** در کليه معاملات مذکور در ماده 34 اصلاحي قانون ثبت بستانکاري که حق درخواست بازداشت اموال



بدهکار را دارد و بخواهد کلیه بدهی موضوع سند و حقوق اجرائی را (در صورت صدور اجرائیه) بپردازد مورد معامله در ازاء هر دو بدهی و متفرعات قانونی به محض پرداخت مزبور در بازداشت خواهد بود و مراتب در دفتر بازداشتی منعکس می‌شود و در این صورت مراتب ذیل باید رعایت شود:

1- در صورت صدور اجرائیه با پرسش از اجراء مربوطه میزان بدهی و خسارات و حقوق اجرائی را تعیین و سپس با ایداع آن در صندوق ثبت قبض آن را به اجراء تحویل و تقاضای فسخ سند را خواهد کرد.

2- اجراء مکلف است در صورتی که تمامی دین و خسارات و حقوق اجرائی پرداخت شده باشد مراتب را برای فسخ سند به دفترخانه اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند اعلام و به واحد ثبتی مربوطه نیز اطلاع بدهد که رقبه مورد معامله به سود تودیع‌کننده وجه بازداشت شده است و در صورتی که پرونده اجرائی تودیع‌کننده مذکور در همان اجراء در جریان باشد بلافاصله مراتب بازداشت را در دفاتر مربوطه منعکس کند و اگر پرونده در آنجا نباشد باید گواهی لازم دایر به تودیع وجه و صدور دستور فسخ با ذکر مبلغ تودיעی و نام پرداخت‌کننده و شماره نامه‌ای که ضمن آن بازداشت به واحد ثبتی اعلام شده صادر و به متقاضی تسلیم دارد.

3- هرگاه نسبت به مورد معامله اجرائیه صادر نشده باشد باید ذینفع با مراجعه به دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند و با اطلاع از بدهی تمام آن را در صندوق ثبت سپرده و رسید آن را به دفترخانه تسلیم دارد، دفتر اسناد رسمی مکلف است اگر تمام دین سپرده شده باشد نسبت به فسخ سند به شرح فوق اقدام و گواهی لازم دایر به ایداع وجه و فسخ معامله با ذکر نام پرداخت‌کننده و مبلغ سپرده صادر و به متقاضی تسلیم دارد.

4- در موردی که پرونده اجرائی در دایره دیگری در جریان است و یا سند مربوط منتهی به صدور اجرائیه نشده، ذینفع باید گواهی مربوط را به دایره اجرائی که پرونده در آن دایره در جریان است تسلیم و درخواست بازداشت ملك را بکند. دایره اخیرالذکر مکلف است بلافاصله دستور بازداشت ملك را صادر کند.

5 - هرگاه مورد معامله در جریان عملیات اجرائی باشد و منتهی به صورت مجلس قطعی مزایده و یا صدور سند انتقال اجرائی نشده باشد. با سپردن وجه از طرف بدهکار یا بازداشت‌کننده مقدم مازاد مورد وثیقه، سند، فسخ و پرونده اجرائی مختومه می‌گردد و مراتب به دفترخانه تنظیم‌کننده سند اعلام می‌گردد که موضوع را در ملاحظات ثبت سند قید نماید.

6 - در موارد مذکور در ماده فوق و ماده 145 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.

## فصل یازدهم - تخلیه و ختم عملیات اجرائی

**ماده 147-** در انتقال قطعی ملك هرگاه اجرائیه تخلیه صادر گردد و ثالث به موجب سند رسمی اجاره در ملك موردتخلیه ساکن باشد اجراء ثبت از تخلیه ملك خودداری می‌نماید.

**تبصره 1-** در محلهائی که قانون روابط موجر و مستأجر اجرا می‌شود اجاره‌نامه غیررسمی از جهت تخلیه در حکم سند رسمی است.

**تبصره 2-** در مواردیکه سکونت شخص ثالث مستند به سند رسمی یا عادی اجاره نباشد اجرائی ثبت مکلف به تخلیه



است.

**ماده 148-** هرگاه مورد وثیقه سهم مشاع از ملك باشد لیکن با توافق به تصرف مرتهن در قسمت مفروز از ملك رضایت داده باشند اجرا سند از جهت تخلیه مال مورد رهن به تخلیه مورد تصرف خواهد بود.

**ماده 149-** هرگاه در سند وثیقه سلب حق انتقال منافع از متعهد شده باشد، تخلف متعهد مانع تخلیه وثیقه به نفع برنده در مزایده نخواهد بود و لو آنکه ثالث به موجب سند رسمی در تاریخ موخر وثیقه را اجاره گرفته باشد.

**ماده 150-** 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 تخلیه و تحویل قسمتی از بنا که از پلاک مذکور به خارج تجاوز کرده است مدلول سند نبوده و از صلاحیت ادارات ثبت خارج است.

**ماده 151-** هرگاه موقع تحویل معلوم شود که شخص یا اشخاص ثالث بدون مجوز در آن احداث اعیان کرده‌اند تحویل مورد وثیقه به وسیله اجرا ثبت با وضع موجود اشکال ندارد.

**ماده 152-** تحویل اگر به طور مطلق در سند ذکر شده باشد محمول به تخلیه است.

**ماده 153-** مأمور اجرا در مورد تخلیه ملك باید با حضور نماینده دادستان و در صورت لزوم با حضور مأمور 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 1-** در مورد فوق بستانکار یا امین حق مطالبه حق الحفاظه را دارد.

**تبصره 2-** پس از اینکه اموال به حافظ سپرده شد، به درخواست متعهدله، اجرا به مالك اموال اخطار می‌نماید که ظرف مدت يك ماه به اجرا مراجعه و اموال خود را تحویل بگیرد و الاً طبق مقررات، اموال ارزیابی و به مزایده گذاشته خواهد شد و وجه حاصله به صندوق ثبت واریز تا در صورت مراجعه و پس از کسر هزینه‌های اجرائی، وجه به مالك اموال مسترد گردد. در صورت عدم وجود خریدار در مزایده، حفاظت کماکان ادامه خواهد یافت.

**ماده 154-** اداره ثبت محل در موقع تخلیه عین مستاجر و همچنین ختم پرونده‌های اجرائی باید مراتب تخلیه و ختم پرونده را به [دفاتر اسناد رسمی](#) مربوطه اعلام دارند که در ستون ملاحظات ثبت دفتر قید و اقدام لازم معمول گردد.

**ماده 155-** ختم عملیات اجرائی حسب مورد عبارت است از:

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

ب - تحویل مال منقول به برنده مزایده.

ج - تنظیم و امضاء سند انتقال اجرائی اموال غیرمنقول در [دفاتر اسناد رسمی](#).

د - تحقق تخلیه یا تحویل در مواردی که اجرائیه برای تخلیه یا تحویل صادر شده باشد.

و - اجرای تعهد متعهد.



**تبصره -** در صورتیکه مال از طریق مزایده به شخص ثالث فروخته شود ختم عملیات اجرائی تاریخ تنظیم صورتمجلس مزایده خواهد بود.

### **فصل دوازدهم - هزینه‌های اجرائی**

**ماده 156-** وصول حق‌الاجرا به همان طریقی که برای وصول موضوع تعهد مقرر است به عمل خواهد آمد و رئیس ثبت می‌تواند نظر به مبلغ حق‌الاجرا هر طریق دیگری را که برای وصول مناسب بداند اختیار کند.

**ماده 157-** حق‌الاجرا از هر اداره یا دایره یا شعبه که وصول می‌شود به حساب درآمد عمومی منظور و یک نسخه از قبض صادر شده به اداره صادرکننده اجرائیه ارسال می‌شود.

**ماده 158-** در هر پرونده اجرائی برابر ماده 131 قانون ثبت و تبصره آن و سایر مقررات مربوطه (حسب مورد) پس از ابلاغ اجرائیه وصول می‌شود مگر اینکه مرجعی که پرداخت حق‌الاجرا به عهده اوست به موجب مقررات خاصی از پرداخت آن معاف شده باشد.

**تبصره 1-** چنانچه بدهکار از تاریخ ابلاغ اجرائیه ظرف مدت 10 روز مفاد آن را بموقع اجرا بگذارد از پرداخت حق‌الاجرا معاف خواهد بود.

**تبصره 2-** هرگاه بدهکار قبل از تنظیم و امضاء صورتمجلس مزایده نسبت به پرداخت تمام بدهی خود اقدام نماید نصف حق‌الاجرا وصول می‌شود.

**ماده 159-** هرگاه سند معامله معارض اشتباهاً منتهی به صدور اجرائیه و ابلاغ شده باشد مادام که حکم قطعی بر اعتبار سند صادر نشده است حق‌الاجرا تعلق نمی‌گیرد.

**ماده 160-** در هر مورد که پس از صدور اجرائیه و ابلاغ به جهت قانونی عملیات اجرائی متوقف یا توقیف شود مادام که رفع توقیف یا توقیف نشده باشد حق‌الاجرا تعلق نمی‌گیرد موارد مذکور در تبصره ماده 131 قانون ثبت از این حکم مستثنی است.

**ماده 161-** در مواردی که اجرائیه صادر و ابلاغ شده و سپس به علت احراز ورشکستگی به اداره تصفیه ارجاع می‌شود، حق‌الاجرا تعلق نمی‌گیرد مگر اینکه حکم ورشکستگی نقض و عملیات اجرائی در ثبت به انجام برسد.

**ماده 162-** به خسارت تأخیر حق‌الاجرا تعلق می‌گیرد و همین طور است حق‌الوکاله اگر جزو مدلول سند باشد.

**ماده 163-** ابراء ذمه متعهد، بعضاً یا کلاً پس از ابلاغ اجرائیه موجب سقوط ذمه متعهد از حق‌الاجرا نمی‌شود و برابر تبصره ماده 131 قانون ثبت باید وصول شود.

**ماده 164-** در مواردی که تخلیه مورد اجاره هم جزء موضوع لازم‌الاجراء باشد حقوق دولتی برای تخلیه مورد اجاره از میزان مال‌الاجاره سه ماه دریافت خواهد شد اگر بعد از ابلاغ اجرائیه و قبل از تخلیه طرفین سازش نمایند و یا موجر از تخلیه منصرف شود حق‌الاجرا تخلیه باید وصول گردد لیکن در مواقعی که به علت پرداخت شدن اجور از تخلیه عین مستأجر خودداری و ختم عملیات اجرائی موکول به صدور حکم قطعی دادگاه می‌شود مادام که عمل



تخلیه انجام نگریده مطالبه حق الاجرای تخلیه مورد نخواهد داشت.

**تبصره -** در غیر موارد اجاره هرگاه موضوع لازم الاجراء تحویل یا تخلیه عین مورد تعهد باشد حق الاجرا مقرر در قانون ثبت در صورت معامله قطعی از میزان اجاره سه ماهه دریافت می‌شود و میزان اجاره نسبت به بهای ملک که در سند تعیین شده از قرار صدمی دوازده در سال معین می‌شود و نسبت به مواردی که قیمت در سند ذکر نشده ملاک عمل ارزش معاملاتی موضوع قانون مالیات‌های مستقیم خواهد بود و در صورت نبودن قیمت معاملاتی طبق نظر کارشناس ارزیابی خواهد شد.

**ماده 165-** هرگاه محرز شود که متعهد در تاریخ ابلاغ اجرائیه ورشکسته یا محجور بوده است حق الاجرا تعلق نمی‌گیرد.

**ماده 166-** هرگاه بستانکار درخواست کند که از ابلاغ اجرائیه خودداری شود، فقط در صورتی که محرز باشد اجرائیه پیش از وصول و ثبت تقاضای مذکور در دفتر اداره ثبت صلاحیت‌دار ابلاغ شده است حق الاجرا تعلق می‌گیرد.

**ماده 167-** جز در مورد ماده فوق در هر مورد دیگر که رأی رئیس ثبت یا قائم‌مقام او بر عدم تعلق حق الاجرا باشد به مسئول حسابداری و در واحدهای ثبتی که مسئول حسابداری ندارد به حسابدار ابلاغ و نامبرده مکلف است به رأی مزبور اعتراض نماید تا موضوع در هیأت نظارت مطرح و رسیدگی شود رأی هیأت به استناد بند 8 ماده 25 قانون ثبت اصلاحی سال 1351 قطعی است.

**ماده 168-** مادام که مزایده صحیحاً واقع نشده حق مزایده تعلق نمی‌گیرد.

### فصل سیزدهم - شکایت از عملیات اجرائی و طرز رسیدگی به شکایات

**ماده 169-** عملیات اجرائی بعد از صدور دستور اجرا (مهر اجرا شود) شروع و هر کس (اعم از متعهد سند و هر شخص ذینفع) که از عملیات اجرائی شکایت داشته باشد می‌تواند شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه مدارک به رئیس ثبت محل تسلیم کند و رئیس ثبت مکلف است فوراً رسیدگی نموده و با ذکر دلیل رأی صادر کند. نظر رئیس ثبت به هر حال برابر مقررات به اشخاص ذینفع ابلاغ می‌شود و اشخاص ذینفع اگر شکایتی از تصمیم رئیس ثبت داشته باشند می‌توانند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ شکایت خود را به ثبت محل و یا هیأت نظارت صلاحیت‌دار تسلیم نمایند تا قضیه برابر بند 8 ماده 25 اصلاحی قانون ثبت در هیأت نظارت طرح و رسیدگی شود.

**ماده 170-** در مورد اعتراض به نظر رئیس ثبت بایستی رونوشت کامل یا فتوکپی مدارک ذیل به ضمیمه گزارش جامع و صریح و مشروح ثبت محل از جریان پرونده و موضوع شکایت به نحوی که محتاج به تکرار مکاتبه نباشد به هیأت نظارت فرستاده شود:

- 1- رونوشت کامل یا فتوکپی اعتراض نامه ذینفع و ضمائم آن به عملیات اجرائی.
- 2- رونوشت کامل یا فتوکپی گزارش رئیس یا ممیز اجرا که مستند نظر رئیس ثبت بوده است.
- 3- رونوشت کامل یا فتوکپی نظر رئیس ثبت.
- 4- رونوشت کامل یا فتوکپی شکایت‌نامه ذینفع و ضمائم آن از نظر رئیس ثبت.
- 5- رونوشت کامل یا فتوکپی برگ یا برگ‌هایی از پرونده اجرائی که مربوط به موضوع شکایت است.



**ماده 171-** هرگاه هیأت نظارت محتاج به توضیحاتی از اجرا یا طرفین قضیه باشد، می‌تواند توضیحات لازم را بخواهد.

**ماده 172-** 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، رئیس ثبت محل عمل اجراء را مخالف قانون تشخیص دهد رأی بر تجدید عمل اجرائی داده و رأی صادره برابر ماده 169 این آئین‌نامه به اشخاص ذینفع ابلاغ و قابل شکایت و رسیدگی در هیأت نظارت است.

### فصل چهاردهم - امور متفرقه

**ماده 173-** مدیرکل ثبت استان می‌تواند وظایف رئیس ثبت را در امور مربوط به اجرای مفاد اسناد رسمی به معاون او و یا کارمند دیگری به موجب ابلاغ مخصوص واگذار کند و این واگذاری از رئیس ثبت سلب صلاحیت نمی‌کند.

**تبصره -** در مدت مرخصی استحقاقی یا استعلاجی رئیس ثبت، معاون او تکالیف رئیس ثبت در کلیه امور مربوطه به اجرای مفاد اسناد رسمی اعم از صدور دستور اجرا و امور مربوطه به سایر عملیات اجرائی را عهده‌دار خواهد بود و نیازی به صدور ابلاغ استانی ندارد ولی در واحدهای ثبتی که فاقد معاون است باید برای عضو ارشد ابلاغ کفالت صادر شود.

**ماده 174-** در مورد مطالبات وزارت دارائی و سازمان تأمین اجتماعی صلاحیت اقدام با مراجع مذکور است و ادارات ثبت باید از اقدام اجرائی خودداری کنند.

**ماده 175-** در مورد مطالبات بانک‌ها تشخیص اینکه از مبلغ پرداختی مدیون چه مقدار بابت اصل طلب می‌باشد با بستانکار است اگر مدیون نسبت به تشخیص بستانکار معترض باشد مرجع رفع اختلاف دادگاه صلاحیت‌دار خواهد بود.

**ماده 176-** در احتساب مواعد در کلیه فصول این آئین‌نامه 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 177-** قراردادهایی که طرفین نسبت به پرونده اجرائی در حضور مدیر ثبت یا مسئول اجرا یا مأمورین اجرائی پرونده در حدود صلاحیت قانونی آن‌ها منعقد می‌نمایند معتبر و قابل ترتیب اثر است.

**ماده 178-** در اجرای ماده 709 قانون مدنی ضامن که در اثر عملیات اجرائی بدهی مضمون‌عنه را پرداخته است وقتی می‌تواند به استناد سند ضامن (مستند پرونده اجرائی) اجرائیه را تعقیب کند که حق مراجعه ضامن به مدیون اصلی در سند مزبور ذکر شده باشد.

**ماده 179-** اجرائیه برگ وثیقه انبارهای عمومی مطابق ماده 10 تصویب‌نامه انبارهای عمومی اصلاحی در تاریخ 2/10/1340 روی اوراق اجرائی اسناد وثیقه از ثبت محل صادر می‌گردد و ضمائم درخواست نامه اجرائی و نیز عملیات اجرائی تابع مقررات راجع به انبارهای عمومی خواهد بود.

**ماده 180-** برای اجرائیه‌های راجع به قانون الحاق ماده 10 مکرر و 2 تبصره به قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب 1351 و اصلاحات بعدی باید اوراق زیر به ضمیمه تقاضانامه اجرائی به اجرای ثبت محل تسلیم شود و در تقاضانامه



قید گردد که بدهکار در مدت مقرر گواهی تقدیم دادخواست اعتراض به محکمه را تسلیم نکرده است:

1- تقاضانامه مخصوص صدور اجرائیه.

2- رونوشت اظهارنامه ابلاغ شده به مالک یا استفاده‌کننده.

3- رونوشت مدارک مثبت سمت مدیر یا هیأت مدیران و صورت ریز سهم مالک از هزینه‌های مشترک.

**ماده 181-** برای تقاضای صدور اجرائیه بابت عوارض شهرداری موضوع ماده 77 قانون اصلاح پاره‌ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب 27/11/1345 باید اوراق زیر به ثبت محل تسلیم شود:

1- درخواست نامه مخصوص صدور اجرائیه.

2- رونوشت مصدق رأی کمیسیون حل اختلاف.

3- اخطاریه ابلاغ‌شده رأی مذکور به مؤدی.

**ماده 182-** در مواردی که شهرداری به استناد ماده 77 قانون شهرداری مصوب 1334 و مواد 8 - 13 قانون نوسازی و عمران شهری مصوب 1347 و تبصره 1 آن و مواد دیگر از قانون شهرداری از اداره ثبت درخواست صدور اجرائیه می‌نماید باید دلیل قطعیت رأی مذکور در مواد یادشده را نیز اعلام دارد.

**ماده 183-** درخواست اجرای چک از ثبت محلی که بانک طرف حساب صادرکننده چک در آن محل واقع است به عمل می‌آید برای صدور اجرائیه در مورد چک باید اوراق زیر به ثبت محل تسلیم شود:

1- تقاضانامه مخصوص صدور اجرائیه.

2- اصل و فتوکپی مصدق چک و برگشتی آن.

**تبصره -** درخواست اجرای چک‌های صادره از شعب بانکهای ایرانی خارج از کشور در اجرای ثبت تهران به عمل می‌آید.

**ماده 184-** هرگاه چک نسبت به **قسمتی** از مبلغ آن **بدون محل** باشد، دارنده چک نسبت به باقی‌مانده حق صدور اجرائیه دارد.

**ماده 185-** هرگاه گواهی‌نامه‌های متعدد و متعارض از بانک صادر گردد صدور اجرائیه موکول به رفع تعارض از همان بانک است.

**ماده 186-** 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 اداره ثبت قابل رسیدگی نمی‌باشد و فقط وجه مرقوم در چک قابل صدور اجرائیه در اداره ثبت می‌باشد.

**ماده 187-** اعلام جرم علیه صادرکننده چک **بی‌محل** به مقامات صلاحیت‌دار مانع درخواست صدور اجرائیه برای وصول وجه چک از طریق اداره ثبت نخواهد بود مگر اینکه دستوری در این باره از طرف مقامات قضائی صادر شود.

**ماده 188-** اگر عدم پرداخت وجه چک به علت عدم مطابقت امضای زیر چک به امضای کسی که حق صدور چک را



دارد و هم چنین فقدان مهر در اشخاص حقوقی باشد در اداره ثبت اجرائیه صادر نخواهد شد.

**ماده 189-** دارنده چک که حق تقاضای صدور اجرائیه دارد اعم است از کسی که چک در وجه او صادر گردیده یا به نام او ظهرنویسی شده یا حامل چک (درمورد چک‌های در وجه حامل).

**ماده 190-** 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 اجرائیه علیه آنها براساس تضامن صادر می‌شود.

**ماده 191-** در مواردیکه صاحبان حساب متعدد بوده و چک با امضای احدی از آنان باشد اجرائیه علیه امضاء کننده نسبت به مبلغ چک صادر می‌گردد.

**ماده 192-** در مورد چک‌های وعده‌دار اجرائیه پس از سررسید صادر خواهد شد.

**ماده 193-** پس از صدور اجرائیه چک دارنده چک می‌تواند ضمن اعلام انصراف از تعقیب عملیات اجرائیه مطالبه استرداد لاشه چک را بکند در این صورت اگر اجرائیه ابلاغ شده باشد، حق‌الاجرا را باید بپردازد و در این مورد پرونده مختومه محسوب است.

**ماده 194-** صدور اجرائیه نسبت به آراء داور بوری بورس اوراق بهادار وفق ماده 18 قانون تأسیس بورس اوراق بهادار تهران مصوب 1345 و ماده 10 آئین‌نامه اجرائیه آن بعمل می‌آید.

**ماده 195-** هر یک از شرکت‌های تعاونی روستائی و اتحادیه‌های تعاونی روستائی و شرکت‌های تعاونی کشاورزی و اتحادیه‌های تعاونی کشاورزی که درخواست صدور اجرائیه به استناد اسناد تنظیمی با وام‌گیرندگان بر طبق ماده 11 قانون تشکیل بانک تعاون کشاورزی ایران مصوب سال 1348 و تبصره 63 ماده واحده قانون بودجه اصلاحی سال 1352 و بودجه سال 1353 کل کشور و اصلاحات بعدی دارند باید یک نسخه از سند تنظیم‌شده طبق فرم مخصوص را به انضمام رونوشت آن به اداره ثبت بفرستند.

اداره ثبت پس از ملاحظه اصل سند و تطبیق رونوشت آن در صورتی که بانک مطالبه نماید اصل سند را مسترد خواهد نمود.

**ماده 196-** در صورتی که استفاده‌کنندگان از آب از پرداخت بهای آب خودداری نمایند، اگر قراردادی بین آنها و سازمان‌ها و شرکت‌های آبیاری که بیش از پنجاه درصد سهام آن متعلق به دولت است منعقد شده باشد طبق همان قرارداد و در صورت نبودن قرارداد و عدم توافق برابر رأی کمیسیون مذکور در ماده واحده مصوب سال 1346 قانون وصول بهای آب سازمان‌ها و شرکت‌های تابع وزارت آب و برق که قطعی است اداره ثبت محل برابر این آئین‌نامه به تقاضای مرجع وصول‌کننده آب‌بها اجرائیه صادر خواهد نمود و مرجع متقاضی باید یک نسخه از قرارداد یا رأی کمیسیون و رونوشت مصدق یا فتوکپی آنها را به انضمام مطالبه نامه و تقاضای صدور اجرائیه به اداره ثبت محل ارسال دارد.

اصل رأی یا قرارداد پس از مقابله و تصدیق برابری با اصل به متقاضی رد می‌شود.



**ماده 197-** در مورد تقاضای صدور اجرائیه برای وصول آب بها طبق ماده 53 قانون آب و نحوه ملی شدن آن مصوب سال 1347 و مواد 33 و 34 قانون توزیع عادلانه آب مصوب 1361 و اصلاحات بعدی آن در نقاطی که دستور اجرای قانون داده شده است، مسئول منطقه یا ناحیه آبیاری یک نسخه از اخطاریه ابلاغ شده موضوع تبصره 6 ماده مذکور را به انضمام تقاضانامه‌ای که برطبق ماده یادشده تنظیم می‌نماید جهت صدور اجرائیه به اداره ثبت محل خواهد فرستاد.

**ماده 198-** ادارات ثبت مکلفند وفق ماده 17 آئین‌نامه اجرائی قانون استقلال شرکت‌های توزیع نیروی برق در استانها مصوب 13/3/1386 و ماده 18 آئین‌نامه اجرائی قانون آب و برق خوزستان مصوب 1339 در مورد وصول بهاء برق و سایر مطالبات از مشترکین پس از وصول تقاضا مبادرت به صدور اجرائیه نمایند.

**ماده 199-** قراردادهای عادی که بین بانکها و مشتریان در اجرای ماده 15 قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب 1362 و الحاق چهار تبصره به آن در سالهای 1365 و 1376 مبادله می‌گردد در حکم سند رسمی بوده و در صورتیکه طرفین در مفاد آن اختلافی نداشته باشند با تقاضای بستانکار ادارات ثبت مکلف به صدور اجرائیه و ادامه عملیات اجرائی طبق آئین‌نامه اجرای اسناد رسمی می‌باشند.

**ماده 200-** صدور اجرائیه جهت تخلیه فروشگاهها و غرفه‌های احداثی در پایانه‌ها و مجتمع‌های خدمات رفاهی بین راهی به استناد تبصره 4 قانون اصلاح قانون تأسیس شرکت‌های سهامی خاص پایانه‌های عمومی وسیله نقلیه باربری مصوب 1367 و تبصره 2 ماده 4 آئین‌نامه موضوع تبصره 4 قانون فوق‌الذکر مصوب 26/1/1375 با اجرای ثبت محل خواهد بود اجرای ثبت مکلف به صدور اجرائیه و تخلیه مورد اجاره طبق مقررات مربوطه خواهد بود.

**ماده 201-** در مواردیکه متعهد در اجرای ماده 17 قانون گذرنامه مصوب سال 1351 ممنوع‌الخروج گردیده باشد چنانچه شخص ممنوع‌الخروج بنا به ضرورت بخواهد برای یک نوبت حداکثر به مدت 6 ماه از کشور خارج شود خود یا اشخاص ثالث می‌بایست ملکی را جهت تضمین مراجعت مدیون به کشور معرفی و در صورتیکه ملک در رهن و یا بازداشت نباشد، پس از ارزیابی توسط کارشناس رسمی و قطعیت آن صورتجلسی با حضور رئیس ثبت، رئیس و یا مسئول اجرا تنظیم و مراتب جهت بازداشت ملک و انعکاس در سوابق ثبتی به اداره ثبت مربوطه اعلام می‌گردد و بدیهی است در صورت مراجعت متعهد و معرفی خود ظرف مهلت مقرر از ملک مذکور رفع توقیف شده و ممنوع‌الخروجی برقرار می‌شود در غیراینصورت بدون رعایت مستثنیات دین طلب بستانکار و حقوق اجرایی با فروش ملک مذکور از طریق مزایده استیفاء خواهد شد.

**ماده 202-** وظایفی که در این آئین‌نامه به عهده رئیس ثبت محل واگذار شده است در واحدهای ثبتی استان تهران که فاقد اجرا می‌باشد به معاون مدیر کل ثبت استان تهران در اجرای اسناد رسمی محول می‌گردد.

**ماده 203-** با تصویب این آئین‌نامه، آئین‌نامه‌های قبلی لغو می‌شود.

[i] کسی که مال غیر پیش او بصورت رهن است - 5055 ترمینولوژی

[ii] ماده 226 - در مورد عدم ایفاء تعهدات از طرف یکی از متعاملین، طرف دیگر نمی‌تواند ادعای خسارت نماید مگر اینکه برای ایفاء تعهد مدت معینی مقرر شده و مدت مزبور منقضی شده باشد و اگر برای ایفاء تعهد مدتی مقرر نبوده



طرف وقتي مي تواند ادعای خسارت نماید که اختیار موقع انجام با او بوده و ثابت نماید که انجام تعهد را مطالبه کرده است .