

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



بانک ملی ایران

## حقوق بانکی ۲

بانک ملی ایران  
اداره کل آموزش

## فهرست مطالب

فهرست مطالب.....	۱
پیشگفتار.....	۸
بخش اول - قراردادها.....	۹
مقدمه.....	۹
۱- تجهیز و تخصیص منابع بانک در نظام بانکداری بدون ربا.....	۱۰
۱-۱- تجهیز منابع پولی و انواع سپرده‌ها.....	۱۰
الف- سپرده‌های قرض الحسنه.....	۱۰
ب- سپرده‌های سرمایه‌گذاری مدت‌دار.....	۱۰
۱-۲- تخصیص منابع یا اعطای تسهیلات.....	۱۱
الف- مشخص بودن جهت مصرف.....	۱۲
ب- تسهیم سود.....	۱۲
پ- نظارت بر حسن اجرای قرارداد.....	۱۲
ت- مشخص بودن عقود و معاملات بانکی.....	۱۳
ث- اخذ تضمین در قراردادهای بانکی.....	۱۳
۲- ویژگی‌های عمومی و الزامی عقود و معاملات.....	۱۵
۱-۲- شرایط اساسی صحت معاملات:.....	۱۵
♦ قصد طرفین و رضای آن‌ها.....	۱۶
♦ اهلیت طرفین معامله.....	۱۷
♦ معین بودن موضوع معامله.....	۱۷
♦ مشروعیت جهت معامله.....	۱۸
۲-۲- تقسیم‌بندی انواع عقود و معاملات.....	۱۸
الف- عقد لازم.....	۱۹
ب- عقد جایز.....	۲۰
پ- عقد خیار.....	۲۱
ت- عقد منجز.....	۲۱
ث- عقد معلق.....	۲۲

- ۳- عقود موضوع قانون عملیات بانکی بدون ربا..... ۲۲
- الف- عقود مشارکتی..... ۲۳
- مشارکت مدنی..... ۲۳
  - عقد مضاربه..... ۲۳
- ب- عقود مبادلاتی..... ۲۴
- عقد بیع (فروش اقساطی، سلف)..... ۲۴
  - عقد اجاره به شرط تملیک..... ۲۷
  - خرید دین..... ۲۹
  - مرابحه..... ۳۰
  - استصناع..... ۳۱
- پ- عقد جعاله..... ۳۱
- ت- عقد قرض الحسنه..... ۳۳
- ۴- انواع قراردادهایی که در بانک با مشتریان منعقد می‌شود..... ۳۵
- الف) قراردادهای رسمی..... ۳۵
- ب) قراردادهای داخلی..... ۳۵
- ۵- اخذ تضمین در قراردادهای بانکی..... ۳۶
- ۵-۱- انواع مرهونات و وثائق مورد قبول بانک..... ۳۶
- مروری بر احکام عقد رهن در قانون مدنی..... ۳۶
- رهن در مقررات ثبت..... ۳۹
- معرفی وثائق و تضمینات..... ۴۰
- الف: رهن اموال منقول..... ۴۰
- ب: رهن اموال غیرمنقول..... ۴۲
- پ- اسناد و اوراق تضمینی..... ۴۳
- ۵-۲- نکات لازم‌الرعايه در اخذ وثیقه غیرمنقول..... ۴۴
- افزایش مبلغ قرارداد و وثائق رهنی..... ۴۶
  - کاهش مبلغ قرارداد و وثائق رهنی..... ۴۶
- ۵-۵- ارتهان مزاد ارزش املاک مورد رهن بانک (تکرار رهن)..... ۴۸
- ۵-۶- انتقال حقوق راهن نسبت به مورد رهن..... ۴۸

۵۰	۶- نکات مهم در تکمیل و تنظیم قراردادهای رهنی و داخلی.....
۵۰	الف- در مورد اشخاص حقیقی.....
۵۰	ب- در مورد اشخاص حقوقی.....
۵۰	پ- ذکر مشخصات و اقامتگاه متعهدین.....
۵۱	ت- موضوع معامله.....
۵۱	ث- میزان تسهیلات اعطایی و تاریخ شروع و نحوه بازپرداخت و مدت قرارداد.....
۵۱	ج- تصریح به میزان نرخ خسارت تأخیر تأدیه.....
۵۱	چ- امضای ذیل قرارداد.....
۵۲	ح- اعطای تسهیلات به مشتری مستنداً به وکالت‌نامه رسمی.....
۵۳	سؤالات بخش اول.....
۵۵	بخش دوم - نحوه وصول مطالبات به استناد قراردادهای بانکی.....
۵۸	فصل اول.....
۵۸	اسناد.....
۵۸	اقسام سند.....
۵۸	سند رسمی.....
۵۹	سند عادی.....
۶۰	وجوه افتراق و اشتراک اسناد رسمی و عادی.....
۶۲	آثار سند رسمی.....
۶۲	الف) اعتبار محتویات سند رسمی.....
۶۳	ب) اعتبار اسناد رسمی نسبت به اشخاص ثالث.....
۶۳	پ) قوه اجرایی سند.....
۶۴	اسناد لازم‌الاجرا.....
۶۶	فصل دوم.....
۶۶	مراحل صدور اجرائیه از طریق دفتر اسناد رسمی.....
۶۶	الف) تنظیم و تکمیل برگ تقاضای صدور اجرائیه.....
۶۹	ب) وظایف سردفتر.....
۷۰	پ) ادامه عملیات اجرایی در اداره ثبت.....
۷۳	ت) تعقیب عملیات اجرایی بعد از ابلاغ اجرائیه.....

۷۴	۱- قراردادهای رهنی متضمن وثیقه غیرمنقول.....
۷۶	۱-۱) صدور پیش‌نویس سند انتقال اجرایی.....
۷۷	۲-۱) تشریفات ثبت سند انتقال اجرایی در دفترخانه.....
۷۷	۳-۱) فوت متعهد قبل از ابلاغ اجرائیه.....
۷۸	۴-۱) حقوق بانک پس از ابلاغ اجرائیه.....
۷۹	۵-۱) بازداشت مازاد وثیقه به نفع اشخاص ثالث.....
۷۹	۶-۱) تخلیه و تحویل ملک واگذارشده.....
۸۰	۲- قراردادهای رهنی متضمن وثیقه منقول.....
۸۰	۳- قراردادهای رهنی متضمن وثیقه منقول و غیرمنقول.....
۸۱	۴- قراردادهای رسمی فاقد وثیقه (اسناد ذمه‌ای).....
۸۱	ث) اعراض از وثیقه.....
۸۲	ج) تلف کل یا قسمتی از مورد وثیقه.....
۸۴	الف) تکمیل برگ تقاضای صدور اجرائیه.....
۸۶	۱- اموال منقول.....
۸۷	۲- اموال غیرمنقول.....
۸۸	۳- بازداشت حقوق مالی مدیون.....
۸۸	۴- بازداشت سرقفلی یا منافع ملک تجاری.....
۸۸	ب) مستثنیات دین.....
۹۰	پ) ارزیابی از وثایق و همچنین اموال بازداشت‌شده.....
۹۲	ت) فوت متعهد.....
۹۲	۱- فوت متعهد قبل از صدور اجرائیه.....
۹۳	۲- فوت متعهد پس از ابلاغ اجرائیه.....
۹۴	ث) مزایده اموال بازداشتی و ختم عملیات اجرایی.....
۹۷	فصل چهارم.....
۹۷	صدور اجرائیه به استناد چک.....
۹۹	فصل پنجم.....
۹۹	مباحث مشترک در پرونده‌های اجرایی.....
۹۹	الف) هزینه‌های اجرایی.....

۹۹	۱- نیم‌عشر اجرایی
۱۰۱	۲- حق حراج (مزایده) و سایر هزینه‌های اجرایی
۱۰۲	ب) نحوه شکایت از عملیات اجرایی
۱۰۲	۱- تقدیم شکوائیه به رئیس اداره ثبت
۱۰۲	۲- تقدیم دادخواست به دادگستری
۱۰۳	پ) اعطای مهلت بعد از تشکیل پرونده اجرایی
۱۰۳	۱- در مورد اموال غیرمنقول
۱۰۴	۲- در مورد اموال منقول
۱۰۵	ت) ختم عملیات اجرایی
۱۰۶	فصل ششم
۱۰۶	اقله املاک تملیکی و واگذاری
۱۰۸	فصل هفتم
۱۰۸	وصول مطالبات بانک از طریق دادگستری
۱۰۸	امور وخواست سفته - برات
۱۰۹	الف) موارد قانونی صدور وخواست و طرز تهیه و تنظیم آن و مواعد قانونی
۱۱۲	ب) تعقیب ابلاغ وخواست‌نامه از طریق ادارات دادگستری و اعاده آن در اسرع وقت
۱۱۳	۱- اخذ رسید از دادگاه در برابر تسلیم وخواست‌نامه‌ها
۱۱۳	۲- مقررات قانونی راجع به هزینه وخواست سفته/ برات
۱۱۴	۳- صدور سند هزینه وخواست و کارمزد مربوط به برات‌های دریافتی از شهرستان‌ها
۱۱۵	ج) وخواست سفته و برات
۱۱۵	د) تمرکز امور وخواست سفته‌ها و بروات واحدهای تهران در شعبه کاخ دادگستری
۱۱۷	۲- وخواست‌نامه‌های تمردار
۱۱۸	فصل هشتم
۱۱۸	امور دعاوی
۱۱۸	۱- اقدامات قانونی در مورد سفته و برات وخواست شده
۱۱۸	الف- در تهران
۱۱۹	ب- در شهرستان‌ها
۱۱۹	ج- در مورد سفته‌های عندالمطالبه

- ۲- طرح دعوی به استناد بروات و سفته‌های مأخوذه:..... ۱۱۹
- ۳- وصول طلب بانک از مشتریان ورشکسته..... ۱۲۱
- اقدامات قانونی به استناد تعهدنامه نمونه ۸۴۲ (پیمان‌نامه نمونه ۸۰)..... ۱۲۲
- مبحث سوم: اقدامات قانونی در مورد چک‌هایی که در موارد استثنایی از مشتریان به‌عنوان تضمین  
 بدهی اخذ می‌گردد..... ۱۲۳
- اقدامات قانونی علیه اشخاصی که از وجوه بانک سوءاستفاده می‌نمایند..... ۱۲۵
- سوالات بخش دوم..... ۱۲۶
- بخش سوم - ضمانت‌نامه بانکی..... ۱۳۱
- روابط حقوقی طرف‌های ضمانت‌نامه بانکی..... ۱۳۴
- ۱- رابطه بانک با ضمانت خواه..... ۱۳۴
- ۲- رابطه ضمانت خواه (پیمانکار) با ذینفع (کارفرما)..... ۱۳۴
- به‌طور کلی صدور ضمانت‌نامه برای ذینفع دو امتیاز دارد:..... ۱۳۵
- ۳- رابطه بانک با ذینفع ضمانت‌نامه..... ۱۳۵
- اقسام ضمانت‌نامه‌های بانکی..... ۱۳۶
- ۱- ضمانت‌نامه شرکت در مناقصه یا مزایده..... ۱۳۶
- ۲- ضمانت‌نامه حسن اجرای تعهد..... ۱۳۶
- ۳- ضمانت‌نامه پیش‌پرداخت..... ۱۳۷
- ۴- ضمانت‌نامه استرداد کسور وجه‌الضمان (حسن انجام کار)..... ۱۳۷
- ۵- ضمانت‌نامه تعهد پرداخت..... ۱۳۷
- ۶- ضمانت‌نامه گمرکی..... ۱۳۷
- ۷- ضمانت‌نامه به نفع سازمان نظام‌وظیفه..... ۱۳۷
- ۸- ضمانت‌نامه جبران ضرر و زیان..... ۱۳۷
- تمدید ضمانت‌نامه بانکی..... ۱۳۸
- جلوگیری از پرداخت وجه ضمانت‌نامه..... ۱۳۹
- ۱- دستور منع پرداخت ساده..... ۱۳۹
- ۲- دستور منع پرداخت وجه ضمانت‌نامه توسط مراجع قضائی..... ۱۴۰
- ۳- صدور تأمین خواسته..... ۱۴۰
- نکته مهم..... ۱۴۱

- ۱۴۱ ..... پرداخت وجه ضمانت نامه به ذینفع
- ۱۴۱ ..... ابطال ضمانت نامه
- ۱۴۲ ..... ضمانت نامه های دولتی
- ۱۴۳ ..... سؤالات بخش سوم
- ۱۴۴ ..... بخش چهارم - عقد اجاره
- ۱۴۴ ..... ۱- تعریف
- ۱۴۵ ..... ۲- شرایط و احکام مورد اجاره
- ۱۴۶ ..... ۳- تکالیف موجر و مستأجر
- ۱۴۷ ..... ۴- بطلان عقد اجاره
- ۱۴۸ ..... ۵- قوانین ناظر بر شعب استیجاری بانک
- ۱۵۳ ..... سؤالات بخش چهارم
- ۱۵۴ ..... پیوست
- ۱۵۴ ..... ۱- الزامات بانک در ارتباط با تسهیل اعطاء تسهیلات بانکی
- ۱۶۰ ..... ۲- دستورالعمل اجرایی کارت اعتباری

## پیشگفتار

اداره کل آموزش بانک ملی ایران همواره هدف خود را تربیت نیروی انسانی متعهد و متخصص و گسترش علوم روز بانکی قرار داده است و ضمن توجه به مبانی علمی و نظری بانک و بانکداری سعی نموده اصول کاربردی را نیز به طور خاص مورد توجه قرار دهد. انتشار کتاب حاضر که اکنون چاپ نهم آن را پیش روی دارید در راستای تحقق این هدف انجام پذیرفته است.

کتاب حقوق بانکی دو، مشتمل بر امور حقوقی مورد نیاز واحدهای بانک در زمینه قراردادهای، امور ثبتی، نحوه وصول مطالبات (به استناد قراردادهای)، ضمانتنامه بانکی و عقد اجاره است که به تأیید اداره کل حقوقی و دعاوی بانک رسیده است.

در گذشته، بخشنامه ۸ ب (دستورالعمل اجرائی تنظیم قراردادهای و امور حقوقی بانک) برای تدریس در دوره‌های حقوق بانکی و بازآموزی عقود اسلامی مورد استفاده قرار می‌گرفت لیکن آن بخشنامه ساختار مناسب به‌عنوان یک کتاب درسی را نداشت، از این رو کتاب حاضر جایگزین آن گردید.

مسئلاً ارائه نظرات و پیشنهادها می‌تواند در ویرایش بعدی به غنای کتاب کمک نماید، لذا از مدرسین، صاحب‌نظران و پایوران فاضل بانک و سایر همکاران انتظار دارد نظرات خود را به پست الکترونیک [training-lib@bmi.ir](mailto:training-lib@bmi.ir) ارسال نمایند.

در خاتمه از کلیه همکارانی که در تدوین اولیه و مراحل بازنگری کتاب نقش داشته‌اند تشکر و قدردانی به عمل می‌آید.

اداره کل آموزش

اردیبهشت ۱۴۰۲

## بخش اول - قراردادها

### مقدمه

با پیروزی انقلاب اسلامی و تغییرات بنیادین در نظام سیاسی، اجتماعی و اقتصادی کشور، تغییر نظام بانکداری کشور به یک سیستم اسلامی به‌عنوان یک ضرورت به نظر می‌رسید که منتهی به تصویب قانون عملیات بانکی بدون ربا در تاریخ ۱۳۶۲/۰۶/۰۸ گردید.

فصل سوم قانون مذکور (مواد ۷ الی ۱۷) به اعطای تسهیلات در قالب عقود و معاملات اسلامی اختصاص دارد. مشارکت مستقیم بانک در اعطای تسهیلات و سهام شدن او در سود حاصله از معاملات تجاری، مهم‌ترین وجه تمایز نظام بانکداری اسلامی با نظام بانکداری کلاسیک (سستی) در اعطای تسهیلات و وام است. در همین راستا، قانون‌گذار اعطای تسهیلات به مشتریان را صرفاً در قالب عقود و معاملات مصرحه در قانون و به انعقاد قرارداد موکول نموده و جهت نیل به این اهداف، قراردادهای منعقد شده با مشتریان در محل شعب بانک را هم‌ردیف و در حکم اسناد رسمی اعلام نموده است تا با مترتب نمودن آثار حقوقی ناشی از اسناد رسمی بتوان در کوتاه‌ترین زمان ممکن و با اطمینان از ارزش و اعتبار قراردادهای تنظیمی، مبادرت به اعطای تسهیلات به مشتری نمود. بدین جهت بانک قادر خواهد بود فارغ از تشریفات ثبت قرارداد در دفترخانه و تحمیل هزینه‌های مربوط به مشتری، در جهت کسب سود مشروع فعالیت نماید.

در نظام بانکداری جدید، بانک، دیگر به‌عنوان واسطه مالی انجام وظیفه نمی‌نماید بلکه به‌عنوان شریک و یا سرمایه‌گذار با بررسی همه‌جانبه طرح‌های پیشنهادی، پس از اطمینان از توجیه اقتصادی آن‌ها با رعایت قانون عملیات بانکی بدون ربا و آیین‌نامه و دستورالعمل‌های مربوطه، اقدام به اعطای تسهیلات به مشتریان می‌نماید.

در ابتدای این بخش به‌منظور روشن شدن مطلب، مروری گذرا و مختصر به تجهیز و تخصیص منابع بانک در نظام بانکداری بدون ربا و تفاوت‌های آن با بانکداری کلاسیک (سستی) به‌عمل آمده، سپس ویژگی‌های عمومی عقود و معاملات مورد مطالعه قرار گرفته، در ادامه بخشی از ابزارهای مذکور در تبصره ذیل ماده سه قانون عملیات بانکی بدون ربا که مستند و مجوز قانونی اعطای تسهیلات بانکی در نظام جدید است، مورد بررسی قرار می‌گیرند. در انتها نیز ضمن آشنایی با انواع قراردادهای بانکی اعم از رسمی یا عادی و مطالعه نکات مهم در تکمیل و تنظیم آن‌ها، انواع مرهونات و وثائق معرفی می‌شوند.

## ۱- تجهیز و تخصیص منابع بانک در نظام بانکداری بدون ربا

### ۱-۱- تجهیز منابع پولی و انواع سپرده‌ها

ماده سه قانون عملیات بانکی بدون ربا مقرر می‌دارد، بانک می‌تواند تحت هریک از عناوین ذیل به قبول سپرده مبادرت نماید:

الف- سپرده‌های قرض‌الحسنه

ب- سپرده‌های سرمایه‌گذاری مدت‌دار

#### الف- سپرده‌های قرض‌الحسنه

بانک سپرده‌های قرض‌الحسنه را به دو صورت جاری و پس‌انداز دریافت می‌نماید. سپرده‌های قرض‌الحسنه در زمره منابع مالکانه بانک درآمدی تا بتواند در چارچوب سیاست‌های پولی، آن‌ها را به مصرف برساند. استرداد اصل سپرده‌های قرض‌الحسنه اعم از جاری یا پس‌انداز بر ذمه بانک بوده<sup>۱</sup> و مکلف است اصل سپرده‌های قرض‌الحسنه را مسترد نماید. همچنین به سپرده‌های مذکور سودی تعلق نخواهد گرفت.

#### ب- سپرده‌های سرمایه‌گذاری مدت‌دار

به‌موجب تبصره ماده ۳ قانون عملیات بانکی بدون ربا، سپرده‌های سرمایه‌گذاری مدت‌دار برخلاف سپرده‌های قرض‌الحسنه از منابع وکالتی بانک محسوب می‌شود و بانک وجوه این قبیل سپرده‌ها را به وکالت از طرف سپرده‌گذاران به‌منظور اعطای تسهیلات در امور مشارکت، مضاربه، اجاره به شرط تملیک، معاملات اقساطی، مزارعه، مساقات، سرمایه‌گذاری مستقیم، سلف، جعاله، خرید دین، مرابحه و استصناع مورد استفاده قرار می‌دهد. با قبول این قبیل سپرده‌ها توسط بانک (و به لحاظ ماهیت حقوقی) بین سپرده‌گذار و بانک رابطه وکیل و موکل ایجاد می‌شود.

لازم به ذکر است حاصل عملیات بانک اعم از سود و یا زیان، به سپرده‌گذاران تعلق می‌گیرد، با این توصیف به‌موجب قانون عملیات بانکی بدون ربا و با توجه به مصالح و شرایط موجود و به لحاظ

<sup>۱</sup> ماده ۴ قانون عملیات بانکی بدون ربا «بانکها مکلف به بازپرداخت اصل سپرده‌های قرض‌الحسنه (پس‌انداز و جاری) می‌باشند.»

تشویق اشخاص به سپرده‌گذاری و تأمین نیازهای پولی جامعه به بانک اختیار داده‌شده که پرداخت اصل سپرده‌ها را تضمین نماید.<sup>۱</sup>

## ۲-۱- تخصیص منابع یا اعطای تسهیلات

در بانکداری کلاسیک (مبتنی بر بهره) روش اعطای تسهیلات بیشتر بر مبنای اعتبار و اعطای وام<sup>۲</sup> امکان‌پذیر است و زمانی که اعتبار مورد استفاده واقع می‌شود، به وام تبدیل می‌گردد. پس تنها ابزار اعطای تسهیلات در این سیستم، وام است که بانک به مشتریان خود اعطاء می‌نماید. با اعطای وام، رابطه دائن و مدیون میان مشتری و بانک برقرار می‌شود. در این سیستم، تأمین اعتبارات بخش‌های متنوع اقتصادی به وثیقه و توان بازپرداخت مشتری متکی است و کمتر به اهداف مصرف، تسهیم سود و نظارت توجه می‌شود، اما در سیستم بانکداری بدون ربا به لحاظ ممنوعیت ربا (از بعد فقهی) اعطای تسهیلات شکل دیگری به خود می‌گیرد.

عقود موضوع قانون عملیات بانکی بدون ربا روش‌هایی هستند که بر اساس آن‌ها، بانک، تسهیلات مورد نیاز مشتریان را در اختیار آن‌ها قرار می‌دهد. بدین ترتیب، تسهیلات اعطایی در اهداف و جهات مشخص، تحت کنترل درآمد و عرضه پول توسط بانک بر مبنای سیاست‌های اقتصادی در جهت توسعه و سرمایه‌گذاری تخصیص می‌یابد.

در این سیستم، کل دوره تسهیلات اعطایی به سه دوره متمایز از یکدیگر تقسیم می‌شود:

**دوره اول؛** بررسی طرح. در این مرحله بانک درخواست تسهیلات اعطایی را از لحاظ انطباق با مقررات و توجیه‌پذیری آن بررسی می‌کند.

**دوره دوم؛** انجام موضوع (اجرای طرح). ابتدای این دوره، قرارداد اعطای تسهیلات (در قالب عقود مقرر در قانون) بین بانک و مشتری منعقد می‌شود. پس از امضای قرارداد، بانک طبق مفاد آن با خرید، تهیه و تدارک اموال و دارائی‌های موضوع درخواست، به اجرای طرح مبادرت می‌ورزد.

<sup>۱</sup> ماده ۴ قانون عملیات بانکی بدون ربا «بانک‌ها می‌توانند اصل سپرده‌های سرمایه‌گذاری مدت دار را تعهد و یا بیمه نمایند.»

<sup>۲</sup> قرض

دوره سوم؛ انتقال مالکیت دارائی‌های موضوع تسهیلات (مشمول بر عین و منافع) به مشتری تا زمان وصول کامل مطالبات است.

پایه‌های اساسی بانکداری بدون ربا برخلاف بانکداری سنتی، مبتنی بر مشخص بودن جهت مصرف، تسهیم سود (مشارکت در سود و زیان) و نظارت بر حسن اجرای قرارداد به شرح ذیل است.

**پایه‌های اساسی بانکداری بدون ربا:**

#### **الف- مشخص بودن جهت مصرف**

در بانکداری کلاسیک یا سنتی، منابع وام یا اعتبار مستقیماً در اختیار مشتری قرار می‌گیرد تا آن‌طور که می‌خواهد، نیازهای خود را تأمین نماید. حال آنکه بر اساس مقررات و ضوابط بانکداری بدون ربا، طرح یا عملیات موضوع تسهیلات از لحاظ اقتصادی، مالی و فنی بدو بررسی و سپس منابع در اختیار مشتری قرار داده می‌شود.

#### **ب- تسهیم سود**

سود (بازده) از دیدگاه اسلام عبارت است از به دست آوردن بیش از اصل سرمایه ناشی از به‌کارگیری در فعالیت‌های انتفاعی و اقتصادی مشروع.

برخلاف بانکداری ربوی، سود در بانکداری بدون ربا تسهیم می‌گردد، به‌طور مثال در مورد عقد مضاربه بر اساس نسبت‌های توافق شده بین طرفین معامله برحسب نوع وظایف، میزان سرمایه و درنهایت شرایط کلی قرارداد تقسیم سود صورت می‌گیرد.

#### **پ- نظارت بر حسن اجرای قرارداد**

در بانکداری موضوع قانون عملیات بانکی بدون ربا، بانک به‌عنوان واسطه عمل نمی‌کند، بلکه به وکالت از جانب سپرده‌گذاران اقدام به پرداخت تسهیلات در بخش‌های مختلف اقتصادی می‌نماید. وکیل نیز در به‌کارگیری وجوه موکلین خود امین محسوب و می‌بایست به نحو شایسته مصلحت موکل خود را رعایت نماید. بنابراین ضروری است نظارت لازم در اعطای تسهیلات و مصرف آن در

بخش‌های اقتصادی اعمال گردد. مضافاً به اینکه بند "ج" ماده ۳۵ قانون پولی و بانکی کشور مصوب سال ۱۳۵۱ نیز بانک را مسئول جبران هرگونه ضرر و زیان وارده به مشتریان خود می‌داند، بدین لحاظ ضروری است بانک به هنگام اجرای قراردادهای منعقد، بر حسن اجرای آن‌ها نظارت نماید.

در این خصوص ماده ۴ آیین‌نامه تسهیلات اعطائی بانکی (آیین‌نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا) مقرر می‌دارد: «بانک‌ها بر حسن اجرای قراردادهای منعقد موضوع این آیین‌نامه اعم از نحوه مصرف و بازگشت تسهیلات اعطائی نظارت لازم و کافی به عمل خواهند آورد، عملیات بانکی ناشی از اعطای تسهیلات حسب مورد به تشخیص بانک اعطاکننده تسهیلات در همان بانک متمرکز خواهد شد.»

### ت- مشخص بودن عقود و معاملات بانکی

طبق قانون عملیات بانکی بدون ربا، تسهیلات بانکی با توجه به شکل حقوقی و نحوه عمل در شانزده ابزار تأمین مالی اعطاء می‌گردد که به شرح ذیل می‌باشند:

- |                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| ۱- قرض الحسنه             | ۹- فروش اقساطی مواد اولیه |
| ۲- مشارکت مدنی            | ۱۰- اجاره به شرط تملیک    |
| ۳- مشارکت حقوقی           | ۱۱- جعاله                 |
| ۴- سرمایه‌گذاری مستقیم    | ۱۲- مزارعه                |
| ۵- مضاربه                 | ۱۳- مساقات                |
| ۶- معاملات سلف            | ۱۴- استصناع               |
| ۷- فروش اقساطی ماشین‌آلات | ۱۵- مرابحه                |
| ۸- فروش اقساطی مسکن       | ۱۶- خرید دین              |

### ث - اخذ تضمین در قراردادهای بانکی

وفق قانون عملیات بانکی بدون ربا، آیین‌نامه (مواد ۱، ۴ و ۶) و دستورالعمل‌های آن، به‌منظور اطمینان از بازگشت تسهیلات اعطائی و سود مورد انتظار بانک، اخذ تأمین و تضمین کافی از مشتری

ضروری است و این ضرورت در ماده ۵ قانون اجازه تأسیس بانک ملی ایران...<sup>۱</sup> مصوب ۱۴ اردیبهشت ۱۳۰۶ نیز مورد اشاره قرار گرفته بود.<sup>۲</sup>

بدین ترتیب، بانک به اعتبار تضمین‌های شخصی (سفته، قراردادهای داخلی و...) و وثائق عینی (رهن اموال منقول و غیر منقول) اقدام به اعطای تسهیلات می‌نماید. بدیهی است در صورت عدم اخذ تضمینات و وثائق کافی، حقوق ذینفعان بانک (سهامدار و سپرده‌گذار) در معرض زیان و ریسک قرار گرفته و استمرار فعالیت بازرگانی بانک نیز به مخاطره می‌افتد. بدین لحاظ ماده ۶ آیین‌نامه تسهیلات اعطائی بانکی مقرر می‌دارد:

«اعطای تسهیلات، عنداللزوم به تشخیص بانک منوط به اخذ تأمین کافی برای حفظ منافع بانک و حسن اجرای قراردادهای مربوط است.

تبصره ۱: در مواردی که تسهیلات اعطایی بانک‌ها در رابطه با اموالی باشد که به تشخیص بانک، مصرف انحصاری و یا محدود داشته و یا در اثر نصب و بهره‌برداری، استفاده مجدد آن مقرون به صرفه نباشد، بانک‌ها با اخذ تأمین اضافی لازم، مبادرت به اعطای تسهیلات خواهند نمود.

تبصره ۲: (اصلاحی ۱۴۰۱/۰۴/۰۱) کلیه بانک‌ها ... موظف‌اند قراردادهای مربوط به تخصیص زمین توسط سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران و شرکت‌های تابعه و شهرک‌های کشاورزی و همچنین از جمله قراردادهای مربوط به تخصیص زمین برای اجرای طرح‌های صنایع روستایی و پروژه‌های دامداری و آبیان و زراعت که حسب مورد موافقت اصولی آن‌ها توسط وزارت جهاد کشاورزی صادر شده است و نیز قراردادهای مربوط به حق بهره‌برداری از زمین و خدمات زیربنایی در شهرک‌های علمی و تحقیقاتی، پارک‌های علم و فناوری، مراکز رشد و مراکز نوآوری را

---

<sup>۱</sup> قانون اجازه تأسیس بانک ملی ... مصوب ۱۳۰۶/۰۲/۱۴ در ردیف ۱۸۴ ماده واحده قانون الغای برخی قوانین از تاریخ ۱۲۸۵/۰۶/۱۸ تا ۱۳۰۹/۱۲/۳۰ مصوب ۱۳۹۶/۰۳/۱۶ منسوخ اعلام گردیده! در صدر این ماده واحده آمده؛ «به موجب این قانون، قوانین ... از تاریخ ۱۲۸۵/۰۶/۱۸ تا ۱۳۰۹/۱۲/۳۰ به شرح زیر اعم از اینکه اجرا شده یا اجرای آن متوقف شده یا موضوع آن منتفی شده و یا به موجب قانون لاحق نسخ ضمنی شده باشد، منسوخ اعلام می‌گردد.» (به نقل از روزنامه رسمی ۲۱۰۶۹ به تاریخ ۱۳۹۶/۰۴/۲۱)

<sup>۲</sup> ماده ۵؛ «بانک مجاز است ودایع نقدی مدت دار و جاری قبول کند و ... برای پیشرفت تجارت و فلاح و صنعت پول قرض بدهد مشروط بر اینکه قروض مزبور بوسیله اموال معتبره اعم از منقول یا غیر منقول و یا ضمانت شخص و یا اشخاصی که اعتبارشان نزد بانک مسلم باشد و یا مؤسسات معتبره تأمین گردد ...»

هم‌ردیف اسناد رسمی پذیرفته و تسهیلات اعتباری و حقوقی مربوط به اسناد رسمی را در خصوص قراردادهای مزبور اعمال نمایند<sup>۱</sup>»

## ۲- ویژگی‌های عمومی و الزامی عقود و معاملات

### ۲-۱- شرایط اساسی صحت معاملات:

طبق ماده ۱۹۰ قانون مدنی «برای صحت هر معامله شرایط ذیل اساسی است:

۱- قصد طرفین و رضای آن‌ها.

۲- اهلیت طرفین.

۳- موضوع معین که مورد معامله باشد.

۴- مشروعیت جهت معامله»

بطلان و عدم نفوذ، ضمانت اجرای عدم رعایت شرایط ماده ۱۹۰ قانون مدنی است.

بدین ترتیب، عقد از لحاظ شرایط اساسی صحت معاملات به سه نوع تقسیم می‌شود:

**اول- عقد صحیح:** عقدی است که شرایط اساسی صحت معاملات و همچنین شرایط

اختصاصی معامله موردنظر در آن به‌طور کامل رعایت شده است.<sup>۲</sup>

**دوم- عقد باطل:** عقدی است که فاقد یکی از شرایط اساسی صحت معاملات است. عقد باطل

مانند عقدی است که اصلاً واقع نشده و بدین جهت اثری بر آن مترتب نخواهد بود، ضمناً پس از

انعقاد عقد، چنانچه نقص مربوطه رفع گردد، نمی‌توان آن معامله را مؤثر دانست. به‌عنوان مثال هرگاه در

موقع انعقاد معامله یکی از طرفین دیوانه باشد، آن معامله باطل است و چنانچه پس از عقد، جنون او

رفع شود و معامله را تنفیذ نماید، آن معامله صحیح نمی‌شود، زیرا قانون برای عقد باطل، وجودی

<sup>۱</sup> به نقل از روزنامه رسمی ۲۲۵۱۷ مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۱۸

<sup>۲</sup> مانند حالتی که شرایط اساسی صحت معاملات و مقررات قانون عملیات بانکی بدون ربا (و آیین‌نامه و دستورالعمل اجرایی آن) در عقد مضاربه بانکی به‌طور کامل رعایت گردد.

نشناخته است. در صورتی که طرفین معامله بخواهند آثار عقد مزبور را به دست آورند، فقط می‌توانند عقد جدیدی با تمامی ارکان واقع سازند.

**سوم- عقد غیر نافذ:** عقدی است که غیر از رضای معتدل که قسمتی از شرط اول است، بقیه شرایط را دارا باشد. منظور از رضای معتدل، اشتیاقی است که طرفین قرارداد با توجه به نفع و ضرر شخصی خود در حالت اعتدال اقدام به انجام معامله می‌نمایند، بنابراین عقدی که در نتیجه اکراه یکی از طرفین، منعقد گردد، غیر نافذ است. عقد غیر نافذ را که ناقص است می‌توان به وسیله رضای متأخر رفع نقص کرده و آن را تکمیل نمود، یعنی صحیح گردانید. همچنان که می‌توان آن بنای ناقص را منهدم ساخت، یعنی به وسیله رد، آن را باطل نمود.

به هنگام اعطای تسهیلات، رعایت ضوابط و معیارهای عمومی موصوف ضروری است. اینک به‌طور اجمال به بررسی ضوابط مذکور می‌پردازیم:

#### ◆ قصد طرفین و رضای آنها

شرایط اولیه برای صحت هر معامله این است که طرفین (بانک و مشتری) اراده بر انجام معامله را داشته باشند. اراده مرکب از قصد و رضا است، وقتی شخص تمایل به ایجاد یک عمل حقوقی پیدا می‌کند، بدو اً منافع و زیان‌های آن را در ذهن خود مورد بررسی قرار می‌دهد و بعد از رجحان منافع آن، میل به ایجاد آن واقعه پیدا می‌کند. از نقطه نظر حقوقی تمایل مزبور به رضا تعبیر می‌شود. تصمیم بعد از این مرحله را که شخص مصمم به ایجاد عمل مزبور در ذهن خود می‌شود، قصد می‌نامند. البته قصد و رضا که به اراده حقیقی تعبیر می‌شود کافی برای اعطای تسهیلات نبوده، بلکه احتیاج به امر دیگری است که دلالت بر قصد و رضا بنماید که بدان اراده انشایی یا خارجی می‌گویند. به عبارت دیگر در معامله فی‌مابین بانک و مشتری، طرفین می‌بایست قصد و رضای خود را مبنی بر انجام معامله اعلام نمایند که این امر با ارائه درخواست و امضاء اسناد و مدارک و قراردادهای بانک تحقق می‌یابد.

ماده ۱۹۱ قانون مدنی در این خصوص اشعار می‌دارد «عقد محقق می‌شود به قصد انشاء به شرط مقرون بودن به چیزی که دلالت بر قصد کند.» اعلام قصد طرفی که پیشنهاد انجام معامله را دارد، «ایجاب» و اعلام قصد طرف مقابل «قبول» نامیده می‌شود. عقد از اجتماع «ایجاب» و «قبول» به وجود می‌آید.

## ♦ اهلیت طرفین معامله

ماده ۲۱۰ قانون مدنی در خصوص اهلیت طرفین معامله مقرر می‌دارد «متعاملین باید برای معامله اهلیت داشته باشند».

اهلیت در اصطلاح حقوقی، عبارت از توانایی قانونی شخص برای دارا شدن حق و اعمال و اجرای آن است.

قانون مدنی ایران، اهلیت را به دودسته تقسیم نموده است. اهلیت تمتع و اهلیت استیفا. اهلیت تمتع یعنی توانایی شخص برای دارا شدن حق که به موجب آن شخص می‌تواند از حقوق مدنی برخوردار شود. هر انسانی به محض زنده متولد شدن دارای اهلیت تمتع است. به موجب ماده ۹۵۷ قانون مدنی، «حمل از حقوق مدنی متمتع می‌گردد، مشروط بر اینکه زنده متولد شود.» لیکن شخص مذکور در صورتی می‌تواند حقوق خود را اعمال و اجرا کند که دارای اهلیت استیفا باشد. برای آنکه متعاملین توانایی اعمال و اجرا داشته باشند، باید بالغ، عاقل و رشید باشند.<sup>۱</sup> بنابراین اشخاص غیر بالغ، مجنون، صغیر و غیر رشید توانایی اعمال و اجرای حق را نخواهند داشت.

## ♦ معین بودن موضوع معامله

در خصوص معین بودن موضوع معامله، ماده ۲۱۴ قانون مدنی اشعار می‌دارد «مورد معامله باید مال یا عملی باشد که هریک از متعاملین تعهد تسلیم یا ایفاء آن را می‌کنند.» بنابراین مورد معامله ممکن است مال باشد که یکی از طرفین معامله تسلیم آن را تعهد می‌کند، مانند قرارداد فروش اقساطی که بانک تعهد تسلیم و انتقال مالکیت موضوع معامله را به مشتری می‌نماید و گاه مورد معامله انجام عملی خاص است که متعهد، انجام آن را تعهد می‌نماید.

معین و مشخص بودن مورد معامله از شرایط اساسی صحت معاملات است و معامله برای امر مبهم و نامعین باطل است. مواد ۲۱۴ الی ۲۱۶ قانون مدنی<sup>۲</sup> نیز این امر را مورد تصریح قرار داده است. معین بودن مورد معامله تا آنجا مهم است که در انجام معامله، طرفین دچار ابهام و تردید نشوند و

<sup>۱</sup> ماده ۲۱۱ قانون مدنی: «برای اینکه متعاملین اهل محسوب شوند، باید بالغ و عاقل و رشید باشند».

<sup>۲</sup> مواد ۲۱۵ و ۲۱۶ قانون مدنی «مورد معامله باید مالیت داشته و متضمن منفعت عقلانی مشروع باشد».

مورد معامله باید مبهم نباشد، مگر در موارد خاصه که علم اجمالی به آن کافی است».

بدانند که چه چیزی باید تسلیم شود یا چه عملی باید انجام گیرد. در صورتی که مورد تعهد، تسلیم مالی باشد ممکن است آن مال معین و مشخص باشد که در این صورت مال مزبور باید تسلیم شود. لیکن اگر مال مورد تعهد، نامشخص باشد، مقدار، جنس و وصف آن باید در قرارداد معامله قید شود تا به هنگام تسلیم، مواجهه با مشکلی نگردد. مثلاً در معامله سلف گندم می‌بایست میزان (وزن) و نوع آن (جنس آن از لحاظ دیمی یا آبی) قید شود. در این نوع معاملات می‌بایست کلیه مشخصات جنس، مقدار، محل و تاریخ تسلیم آن ذکر گردد و ایفای تعهدات از سوی فروشنده مقدور باشد.

#### ◆ مشروعیت جهت معامله

جهت معامله عبارت است از مقصود اصلی متعاملین از انجام معامله که برای رسیدن به آن، معامله را واقع می‌سازند یا جهت معامله علتی است که سبب انجام معامله می‌شود. اگر جهت و هدف معامله غیرقانونی و غیر مشروع باشد، معامله باطل خواهد بود. طبق ماده ۲۱۷ قانون مدنی «در معامله لازم نیست که جهت آن تصریح شود ولی اگر تصریح شده باشد، باید مشروع باشد والا معامله باطل است.» از مصادیق معاملات نامشروع که منجر به بطلان آن می‌شود معامله به قصد فرار از دین است.<sup>۱</sup> مثلاً در معاملات بانکی چنانچه تسهیلات مضاربه به منظور خرید و فروش کالای قاچاق اعطا گردد، مضاربه مذکور باطل بوده و سودی به آن تعلق نمی‌گیرد.

#### ۲-۲- تقسیم‌بندی انواع عقود و معاملات

اصل آزادی قراردادها (ماده ۱۰ قانون مدنی) دامنه اعمال حقوقی را چنان گسترش داده است که دیگر به آسانی نمی‌توان همه انواع آن را برشمرد. پیچیدگی روابط اجتماعی و تحول اقتصادی، هر روز شکل تازه‌ای از معاملات ایجاد می‌کند و تعهدهایی را مطرح می‌سازد که پیش از آن نمونه‌ای وجود

---

<sup>۱</sup> ماده ۲۱۸ قانون مدنی «هرگاه معلوم شود که معامله با قصد فرار از دین به طور صوری انجام شده، آن معامله باطل است.» ماده ۲۱۸ مکرر «هرگاه طلبکار به دادگاه دادخواست داده، دلایل اقامه نماید که مدیون برای فرار از دین قصد فروش اموال خود را دارد، دادگاه می‌تواند قرار توقیف اموال وی را به میزان بدهی او صادر نماید که در این صورت بدون اجازه دادگاه حق فروش اموال را نخواهد داشت.» ضمناً در باب جرم انگاری انتقال مال به دیگری با انگیزه فرار از ادای دین به ماده ۲۱ قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی مصوب ۱۳۹۳/۰۷/۱۵ مراجعه نمایند.

نداشته است. قانون مدنی عقودی را که از دیرباز مورد نیاز عموم بوده، بانام‌های خاص و تحت عنوان «عقود معینه» معرفی و شرایط درستی و آثار آن را به تفصیل بیان نموده است.

برای احاطه به شرایط وقوع و آثار معاملات، دسته‌بندی قراردادهای امری ضروری است. زیرا بدین وسیله می‌توان ویژگی و امتیازهای هر گروه را معین کرد و قواعد پراکنده را نظمی خاص بخشید. به موجب ماده ۱۸۴ قانون مدنی، عقود و معاملات به اقسام ذیل منقسم می‌شوند:

### لازم، جایز، خیاری، منجّز و معلق.

عقود و معاملات مذکور در قانون عملیات بانکی بدون ربا نیز علی‌الاصول مشمول تقسیم‌بندی فوق بوده و از قواعد حاکم بر آنها تبعیت می‌نمایند و به لحاظ اهمیت و آثار جواز یا لزوم عقد، معاملات مذکور و آثار حقوقی مترتب بر آنها مورد بررسی قرار می‌گیرد:

### الف - عقد لازم

ماده ۱۸۵ قانون مدنی مقرر می‌دارد «عقد لازم آن است که هیچ‌یک از طرفین معامله حق فسخ آن را نداشته باشد، مگر در موارد معینه.» متعاقباً در ماده ۱۸۶ اشعار می‌دارد «عقد جایز آن است که هر یک از طرفین بتواند هر وقتی که بخواهد آن را فسخ کند.» در عقود و معاملات مصرحه در قانون عملیات بانکی بدون ربا نیز به برخی از عقود اشاره شده است که از عقود لازم محسوب می‌شوند؛ مانند اجاره به شرط تملیک، فروش اقساطی، سلف، قرض الحسنه، مزارعه که بر همه معاملات مذکور، آثار عقود لازم مترتب است و به لحاظ دوام و بقای آن با اهداف بانکداری، تجانس بیشتری دارند، چون اصولاً بانک‌ها

در اجرای سیاست‌های پولی، سعی دارند که معاملات آنها از استحکام بیشتری برخوردار باشد و بتوانند به اهداف خود که همانا شرکت در امور اقتصادی و کسب سود معقول است، نائل آیند.

در قانون مدنی نیز امکان فسخ عقد، امری استثنایی و خلاف اصل است. از روح مواد این قانون به‌ویژه ماده ۲۱۹ چنین برمی‌آید که «اصل لزوم قراردادها» پایه و اساس معاملات خصوصی بین اشخاص است. هر قرارداد جزء آنچه قانون به جایز بودن آن تصریح کرده است، لازم است و طرفین عقد نمی‌توانند به‌دلخواه خود آن را برهم زنند. بنابراین ماده ۲۱۹ قانون مدنی در این خصوص اشعار

می‌دارد: «عقودی که بر طبق قانون واقع شده باشد، بین متعاملین و قائم‌مقام آن‌ها لازم‌الاتباع است. مگر اینکه به رضای طرفین، اقاله یا به علت قانونی فسخ شود.» چنانکه از مفاد مواد ۱۸۵ و ۲۱۹ قانون مدنی استنباط می‌شود، عقد لازم نیز در دو مورد قابل فسخ است:

۱- در موردی که قانون، حق فسخ آن را به طرفین عقد یا یکی از آن دو یا شخص ثالث داده است.<sup>۱</sup>

۲- در هر مورد که دو طرف به منظور انحلال عقد باهم تراضی کنند، زیرا همان دو اراده‌ای که عقد را به وجود آورده است، توانایی انحلال آن را نیز دارد. به همین جهت ماده ۲۶۴ قانون مدنی<sup>۲</sup> اقاله را در شمار اسباب سقوط تعهد، آورده است.

### ب- عقد جایز

ماده ۱۸۶ قانون مدنی در تعریف عقد جایز مقرر می‌دارد «عقد جایز آن است که هریک از طرفین بتواند هر وقتی که بخواهد فسخ کند.» پس به هم زدن عقد جایز به دلیل خاصی نیاز ندارد و هریک از طرفین می‌تواند، در هر زمان که منافع او ایجاب نماید، آن را فسخ کند. برای مثال، بعد از تحقق وکالت، وکیل می‌تواند استعفا دهد و موکل نیز حق عزل او را دارد، هر چند که دلیل موجهی برای این اقدام نداشته باشند.

برخی از عقود مقرر در فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا نظیر مشارکت مدنی (عقد شرکت) جعاله، مضاربه از این قبیل‌اند.

البته طرفین می‌توانند این‌گونه عقود را از حالت تزلزل (جایز بودن) خارج نموده و امکان فسخ و به هم زدن این عقود را از یکدیگر سلب نمایند. تمهیداتی نیز در این خصوص در قانون پیش‌بینی شده است. مثلاً ماده ۶۷۹ قانون مدنی بیان می‌دارد «موکل می‌تواند هر وقت بخواهد وکیل را عزل کند، مگر اینکه وکالت وکیل با عدم عزل در ضمن عقد لازمی شرط شده باشد.» البته این موضوع تنها به عقد وکالت منحصر نیست و هر عقد جایز را می‌توان به صورت غیرقابل فسخ درآورد. بانک‌ها با استفاده از

<sup>۱</sup> ماده ۳۹۹ قانون مدنی: «در عقد بیع ممکن است شرط شود که در مدت معین برای باع یا مشتری یا هر دو یا شخص خارجی اختیار فسخ معامله باشد.»

<sup>۲</sup> ماده ۲۶۴ قانون فوق: «تعهدات به یکی از طرق ذیل ساقط می‌شود: ۱- به وسیله وفای به عهد ۲- به وسیله اقاله ۳- به وسیله ابراء ۴- به وسیله تبدیل تعهد

۵- به وسیله تهاتر ۶- به وسیله مالکیت مافی الذمه»

تمهیدات فوق و مترتب نمودن اثر عقد لازم به عقود جایز قانون عملیات بانکی بدون ربا (مشارکت مدنی، جعاله و مضاربه)، مانع از اعمال حق فسخ از جانب مشتری می‌شوند.<sup>۱</sup>

گرچه با استفاده از روش مذکور، اثر عقد لازم به قراردادهای جایز منعقد فی‌مابین بانک و مشتری مترتب می‌شود، لیکن به وجود آمدن برخی از وقایع حقوقی نظیر فوت، سفه و جنون، خودبه‌خود موجب انفساخ عقد جایز خواهد شد. ماده ۹۵۴ قانون مدنی اشعار می‌دارد «کلیه عقود جایزه به موت احد طرفین منفسخ می‌شود و همچنین به سفه در مواردی که رشد معتبر است.» ماده مذکور از جنون سخنی به میان نیاورده، لیکن با توجه به اینکه سفه یک مرحله پایین‌تر از جنون است، لذا به‌طریق اولی جنون نیز موجب فسخ عقد جایز می‌شود.

### پ- عقد خیاری

ماده ۱۸۸ قانون مدنی بیان می‌دارد «عقد خیاری آن است که برای طرفین یا یکی از آنها یا برای ثالثی اختیار فسخ باشد.» عقد خیاری نوعی از عقد لازم است که به‌وسیله برقراری شرط فسخ، اثر عقد جایز به آن داده می‌شود. در عقد لازم هرگاه برای یک‌طرف حق فسخ گذاشته شود از همان طرف می‌تواند، منحل شود؛ مانند عقد فروش اقساطی که در آن شرط فسخ، صرفاً برای بانک پیش‌بینی شده است.

### ت- عقد منجز

ماده ۱۸۹ قانون مدنی مقرر می‌دارد «عقد منجز آن است که تأثیر آن برحسب انشاء، موقوف به امر دیگری نباشد و الا معلق خواهد بود.» هر عقدی دارای اثر مخصوصی است که طرفین عقد برای به دست آوردن آن اقدام به انعقاد عقد می‌نمایند که آن را «مقتضای عقد» گویند. مثلاً مقتضای عقد بیع، مالکیت عین برای مشتری است و مقتضای عقد اجاره، مالکیت منافع برای مستأجر است. هرگاه عقد، بدون قیدی منعقد گردد، مقتضای آن بلافاصله پس از عقد حاصل می‌شود. مثلاً اگر کسی خانه

---

<sup>۱</sup> این موضوع در نمونه قراردادهای تنظیم شده از سوی بانک مرکزی (موضوع تبصره ماده ۲۳ قانون بهبود مستمر محیط کسب و کار) نیز لحاظ شده است، مانند ماده ۷ نمونه قرارداد جعاله مصوب ۱۲۱۴ جلسه مورخ ۱۳۹۴/۱۱/۱۳ شورای پول و اعتبار.

در تبصره ماده ۲۳ قانون بهبود مستمر محیط کسب و کار مصوب ۱۳۹۰/۱۱/۱۶ آمده؛ «بانک مرکزی ج.ا.مکلف است ظرف شش ماه پس از لازم الاجراء شدن این قانون فرم‌های یکنواختی برای هر یک از عقود اسلامی که منجر به اعطاء تسهیلات می‌شود ... تهیه کند و به تصویب شورای پول و اعتبار برساند و بر حسن اجرای آن نظارت نماید.»

خود را به دیگری بفروشد و در عقد بیع قیدی ذکر ننماید، پس از انعقاد عقد بلافاصله خریدار مالک خانه و فروشنده نیز مالک ثمن آن می‌گردد.

### ث - عقد معلق

همان‌طوری که از مفهوم ماده ۱۸۹ قانون مدنی معلوم می‌شود، عقد معلق آن است که تأثیر آن برحسب انشاء، موقوف به امر دیگری باشد. بنا بر آنچه در عقد منجز بیان شد هر عقدی دارای اثر مخصوصی است که بلافاصله پس از انعقاد عقد به وجود می‌آید. ولی طرفین عقد می‌توانند به وسیله تعلیق، پیدایش آن را منوط بر وجود امر دیگری بنمایند، مثلاً پدری می‌خواهد خانه خویش را به فرزندش هبه نماید و بخواهد که این بخشش بدون هیچ قیدی نباشد، لازم است خانه خود را به‌طور تعلیق به او هبه نماید، بدین نحو که شرط کند هرگاه فرزند در کنکور پزشکی دانشگاه تهران پذیرفته شد، خانه به مالکیت وی درآید. در صورت قبول فرزند، عقد هبه به‌صورت معلق منعقد گردیده و چنانچه فرزند در آزمون قبول شود، عقد هبه منجزاً محقق می‌گردد و فرزند مالک ملک موصوف می‌شود.

### ۳- عقود موضوع قانون عملیات بانکی بدون ربا

حال پس از بررسی اوصاف و قواعد کلی حاکم بر تجهیز و تخصیص منابع در بانکداری بدون ربا و ویژگی‌های عمومی و الزامی عقود و معاملات، به معرفی عقود موضوع قانون عملیات بانکی بدون ربا می‌پردازیم:

عقود مذکور را با توجه به ماهیت حقوقی هریک از آنها می‌توان در چهار گروه اصلی ذیل طبقه‌بندی نمود:

الف - عقود مشارکتی

ب - عقود مبادلاتی (عقود با بازدهی ثابت)

پ - عقد جعاله

ت - عقد قرض الحسنه

## الف - عقود مشارکتی

مشخصه اصلی این گروه از عقود، مشخص نبودن میزان سود یا سود قطعی آنها (در هنگام انعقاد قرارداد و زمان اعطای تسهیلات) است. سود قطعی این گروه بعد از اتمام کار یا عمل موضوع قرارداد تحقق می‌یابد؛ مانند مشارکت مدنی و مضاربه.

### ● مشارکت مدنی

**عقد شرکت:** قانون مدنی در ماده ۵۷۱ شرکت را چنین تعریف نموده است: «شرکت عبارت است از اجتماع حقوق مالکین متعدد در شیئی واحد به نحو اشاعه» به بیان دیگر، شرکت عبارت است از اینکه یک حق به طور مشاع متعلق به دو نفر یا چند نفر باشد. موضوع شراکت می‌تواند عین مال بوده مانند خانه مشترک یا منافع مال مانند منفعت مورد اجاره که در اثر فوت مستأجر به ورثه منتقل شده باشد.

ماده ۷ قانون عملیات بانکی بدون ربا نیز مشارکت را به شرح ذیل تعریف نموده است: «بانک‌ها می‌توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم برای گسترش فعالیت بخش‌های مختلف تولیدی، بازرگانی و خدماتی قسمتی از سرمایه و یا منابع مورد نیاز این بخش‌ها را به صورت مشارکت تأمین نمایند.»

همچنین ماده ۱۸ آیین‌نامه فصل سوم قانون مذکور در تعریف مشارکت مدنی مقرر می‌دارد «مشارکت مدنی عبارت است از درهم آمیختن سهم‌الشرکه نقدی یا غیر نقدی متعلق به اشخاص حقیقی و حقوقی به نحو مشاع به منظور انتفاع طبق قرارداد»

به موجب این تعریف، سهم‌الشرکه شرکا وجوه نقدی یا غیر نقدی است. به عنوان مثال در مشارکت مدنی بخش مسکن و ساختمان، سهم‌الشرکه شریک بدو در زمین مشارکت با احداث بنا به مصرف رسیده و بانک مابقی هزینه‌های عملیات را با توجه به مقررات مربوط تأمین می‌نماید.

### ● عقد مضاربه

به طوری که در ماده ۵۴۶ قانون مدنی آمده است، «مضاربه عقدی است که به موجب آن احد از متعاملین سرمایه می‌دهد با قید اینکه طرف دیگر با آن تجارت کرده و در سود آن شریک باشند. صاحب سرمایه «مالک» و عامل «مضارب» نامیده می‌شود.»

به عبارت دیگر عقد مضاربه را می‌توان قراردادی دانست که در نوع خاصی از عقد شرکت بین صاحب سرمایه از یک سو و دارنده تخصص و تجربه از سوی دیگر جهت بهره‌گیری از امکانات مزبور در امر خرید و فروش کالا به منظور کسب سود منعقد می‌شود.

قانون عملیات بانکی بدون ربا استفاده از عقد مزبور را به عنوان یکی از تسهیلات بانکی در رابطه با به کارگیری سرمایه‌های بانک‌ها پیش‌بینی نموده است.

ماده ۳۶ آیین‌نامه فصل سوم قانون مذکور در تعریف عقد مضاربه مقرر می‌دارد «مضاربه قراردادی است که به موجب آن یکی از طرفین (مالک) عهده‌دار تأمین سرمایه (نقدی) می‌گردد. با قید اینکه طرف دیگر (عامل) با آن تجارت کرده و در سود حاصله شریک باشند.»

در رابطه با چگونگی اعمال تجاری که عاملین در مضاربه بانکی انجام آن را به عهده می‌گیرند نیز باید گفت حسب مقررات موجود مشتریان می‌توانند به سه نوع تجارت، یکی خرید و فروش کالا در داخل کشور (بازرگانی داخلی) و دیگری صادرات کالا به خارج از کشور (به منظور فروش) و سومی واردات کالا از خارج (به منظور فروش در داخل کشور) اقدام نمایند. انجام هر یک از این سه نوع فعالیت نیز تابع شرایط خاص خود بوده که در دستورالعمل‌ها و قراردادهای بانک پیش‌بینی شده است.

### ب- عقود مبادلاتی

(عقود با بازدهی ثابت): در این عقود بانک بخشی از سرمایه یا کل آن را که مورد نیاز یک فعالیت اقتصادی است تأمین نموده و سود بانک در هنگام انعقاد قرارداد معین و قطعی بوده و تحولات آتی اقتصادی تأثیری بر سود و مطالبات بانک ندارد از قبیل فروش اقساطی، خرید دین و ...

#### • عقد بیع (فروش اقساطی، سلف)

ماده ۳۳۸ قانون مدنی بیع را بدین عبارت تعریف کرده است. «بیع عبارت است از تملیک عین به عوض معلوم.» بیع در لغت به معنی فروش و در مقابل آن «شرا» است که به معنای خرید آمده است و گاه به خرید و فروش نیز بیع گفته می‌شود. فروش اقساطی و معامله سلف از انواع عقد بیع محسوب

می‌شوند که با توجه به ماده ۳۴۱ قانون مدنی<sup>۱</sup> برای تأدیه تمام یا قسمتی از ثمن معامله و یا تسلیم مبیع، مهلتی قرارداده می‌شود.

به موجب مواد ۱۰، ۱۱، ۱۲ و ۱۳ قانون عملیات بانکی بدون ربا، بانک‌ها مجاز می‌باشند به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش امور مسکن، صنعت و معدن، کشاورزی، خدمات و تأمین سرمایه در گردش واحدهای تولیدی، اموال مورد درخواست متقاضیان واجد شرایط را خریداری کنند و به صورت اقساط و یا نقد و اقساط به آن‌ها بفروشند و یا آن قسم از تولیدات سهل‌البیع واحدهای تولیدی را پیش‌خرید نمایند و انجام هر یک از این سه نوع فعالیت نیز تابع شرایط جداگانه است که در دستورالعمل‌های مربوط و قراردادهای نمونه بانکی پیش‌بینی شده است.

بر اساس ماده ۱ دستورالعمل اجرایی فروش اقساطی، منظور از فروش اقساطی، واگذاری عین به بهای معلوم است. به ترتیبی که قسمتی از بهای مزبور به اقساط مساوی و غیرمساوی در سررسیدهای معین دریافت شود. مقصود از واگذاری، همان انتقال مالکیت است و بهای معلوم هم ثمن (وجه) معامله است و چون قسمتی از ثمن معامله در اقساط معین دریافت می‌شود بنابراین بدان بیع نسبه یا فروش اقساطی اطلاق می‌گردد.

با توجه به تملیکی بودن عقد بیع، خریدار مالک مبیع شده و بانک هم مالک ثمن گردیده و ذمه مشتری به میزان باقیمانده ثمن در مقابل بانک مشغول می‌گردد.

بانک‌ها پس از اخذ درخواست کتبی مشتریان و تعهد ایشان مبنی بر خرید، مصرف یا استفاده مستقیم از این‌گونه اموال و بررسی طرح آن‌ها، مبادرت به خرید اموال منقول (ماشین‌آلات، مواد اولیه) و واگذاری آن به صورت فروش اقساطی می‌نمایند. ضمناً اشخاص حقیقی که از نظر بانک فاقد مسکن تشخیص داده شوند و برای رفع نیاز مسکن، متقاضی دریافت تسهیلات باشند، می‌توانند از تسهیلات فروش اقساطی مسکن بهره‌مند گردند و برای استفاده از آن‌ها، مشتریان باید کتباً تقاضای خرید واحد مسکونی را بنمایند.

بند ب ماده ۱۳ قانون عملیات بانکی بدون ربا به «پیش‌خرید» تولیدات واحدهای تولیدی اختصاص یافته است که در آیین‌نامه فصل سوم قانون مذکور تحت عنوان معاملات سلف، شرایط

---

<sup>۱</sup> ماده ۳۴۱ قانون مدنی: «بیع ممکن است مطلق باشد یا مشروط و نیز ممکن است برای تسلیم تمام یا قسمتی از مبیع یا برای تأدیه تمام و یا قسمتی از ثمن اجلی قرار داده شود.»

پرداخت این نوع تسهیلات معین شده است. معاملات سلف یکی از انواع عقد بیع است که مبیع آن به صورت کلی و در ذمه بائع باقی می ماند تا در موعدی که ضمن عقد پیش بینی شده است به مشتری (بانک) تحویل شود.

با توجه به ماده ۴۰ آیین نامه فصل سوم<sup>۱</sup>، پیش خرید محصولات تولیدی با رعایت ضوابط شرعی انجام می شود. مطابق احکام فقهی در معامله سلف شرایط ذیل باید احراز شود. این شرایط در ماده ۴۵ آیین نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا و ماده ۷ دستورالعمل اجرایی معاملات سلف مصوب ۱۳۶۳/۰۱/۱۹ شورای پول و اعتبار پیش بینی شده و در قراردادهای مربوط به شرح ذیل لحاظ گردیده است:

۱- مشخصات اصلی مبیع (کالا) از حیث نوع، جنس، مقدار و وصف، معین گردد.  
۲- به هنگام وقوع عقد و انعقاد قرارداد، تمام ثمن معامله به فروشنده تأدیه و به حساب وی واریز گردد. بر اساس ماده ۴۴ آیین نامه، ثمن معامله طوری تعیین می شود که به هنگام تحویل مبیع (کالا) قیمت فروش محصولات خریداری شده معادل قیمت خرید به اضافه سود مورد انتظار بانک باشد.

۳- موعده تحویل مبیع (محصولات پیش خرید شده) در قرارداد دقیقاً قید شود، موعده مذکور مطابق ماده ۸ دستورالعمل اجرایی معاملات سلف، حداکثر معادل یک دوره تولید واحد تولیدی است که محصولات آن پیش خرید می شود، مشروط بر اینکه در هر حال از یک سال تجاوز نماید. پس از وقوع عقد، فروشنده مالک ثمن شده و متعهد است مبیع (کالا) را در سررسید به بانک تسلیم نماید. بر اساس مقررات مربوط، بانک در صورتی اقدام به پیش خرید کالای واحدهای تولیدی می نماید که انجام معامله را از جهات مختلف بررسی نموده و چنانچه نتیجه بررسی توجیه اقتصادی داشته باشد، مبادرت به معامله سلف می نماید. جهات مذکور وفق ماده ۴۳ آیین نامه عبارت اند از: اطمینان از تحویل مبیع در موعده مقرر در قرارداد، اطمینان از فروش آن پس از تحویل (سهل البیع باشد)، اطمینان از فاسد نشدن کالا در فاصله بین تحویل تا فروش، اطمینان از فروش محصولات به قیمتی که متضمن تحقق حداقل سود مورد انتظار باشد.

<sup>۱</sup> ماده ۴۰ آیین نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا «منظور از معامله سلف، پیش خرید نقدی محصولات تولیدی به قیمت معین می باشد، با توجه به ضوابط شرعی.»

وفق دستورالعمل اجرایی معاملات سلف، بانکها مکلفاند در اسرع وقت محصولات خریداری شده را به فروش برسانند.

### ● عقد اجاره به شرط تملیک

پیوند میان عقود اجاره و بیع نهاد تازه‌ای را به وجود آورده است که در قانون عملیات بانکی بدون ربا «اجاره به شرط تملیک» نامیده می‌شود.

به موجب ماده ۱۲ قانون مذکور «بانکها می‌توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش امور خدماتی، کشاورزی، صنعتی، معدنی، اموال منقول و غیرمنقول را بنا به درخواست مشتری و تعهد او مبنی بر انجام اجاره به شرط تملیک و استفاده خود، خریداری و به مشتری واگذار نمایند.»

عقد اجاره به شرط تملیک نوعی اجاره است. لیکن مطلق نبوده بلکه اجاره مقید به شرط است، بدین معنی که هرگاه مستأجر به تعهدات خود در قرارداد اجاره به شرط تملیک عمل نماید، بانک متقابلاً مالکیت عین مستأجره را در پایان مدت اجاره بدون دریافت ثمن به مستأجر انتقال می‌دهد. در این خصوص ماده ۶۴ آیین‌نامه و ماده ۱۲ دستورالعمل اجرایی عقد اجاره به شرط تملیک مقرر می‌دارد: «بانکها مکلفاند، در قرارداد اجاره به شرط تملیک شرط نمایند که در پایان مدت اجاره و پس از پرداخت آخرین قسط مال‌الاجاره، در صورتی که کلیه تعهدات مستأجر طبق قرارداد انجام شده باشد، عین مستأجره در ملکیت مستأجر درآید.»

با توجه به آیین‌نامه و دستورالعمل اجرایی عقد اجاره به شرط تملیک، می‌توان ارکان اساسی این عقد را به شرح ذیل بیان نمود:

الف - به موجب قرارداد اجاره به شرط تملیک، بانک (موجر) تا پایان مدت قرارداد، مالک مورد اجاره باقی می‌ماند و مستأجر حقی نسبت به مالکیت عین مستأجره نداشته و منحصراً در قبال اجرای تعهدات مذکور در ماده ۶ دستورالعمل اجرایی<sup>۱</sup>، حق بهره‌برداری از مورد اجاره را در طول مدت قرارداد دارد.

<sup>۱</sup> ماده ۶ دستورالعمل اجرایی اجاره بشرط تملیک - «بانکها مکلفند در قرارداد اجاره به شرط تملیک ضمن سایر شرایط، موارد ذیل را دقیقاً ملحوظ دارند:

الف - مکلف نمودن مستأجر به حفظ و نگهداری و کاربرد صحیح اموال مورد اجاره

ب - شرط عدم واگذاری عین یا منافع عین مستأجره به اشخاص دیگر از طریق اجاره و یا تحت هر عنوان دیگر

ب- اقساط مال الاجاره، در طی مدت قرارداد که تقریباً معادل دوام اقتصادی یا به تعبیر ماده ۸ دستورالعمل اجرایی،<sup>۱</sup> طول عمر مفید مورد اجاره است. بر مبنای جبران تمام یا قسمت اعظم سرمایه بانک، جهت خرید مورد اجاره و هزینه‌های مربوط و سود منطقی بانک تعیین می‌گردد. (ماده ۹ دستورالعمل اجرایی اجاره به شرط تملیک<sup>۲</sup>)

پ- پس از پرداخت آخرین قسط و پایان مدت، موجر متعهد است که عین مورد اجاره را به تملک مستأجر درآورد.

ت- در ماهیت عقد اجاره به شرط تملیک می‌توان گفت، عقد اجاره‌ای است توأم با مکانیسم اعتبار، به عبارت دیگر عقدی است که به موجب آن بانک به تقاضای مستأجر کالایی را که او احتیاج دارد و انتخاب کرده خریداری نموده و به وی اجاره می‌دهد. در واقع مستأجر با پرداخت مال الاجاره درصدد است منابع مالی را که بانک جهت خرید مورد اجاره هزینه نموده به علاوه سود منطقی این سرمایه‌گذاری را پرداخت نماید.

پس می‌توان گفت، عقد اجاره به شرط تملیک، در حقیقت ترکیبی از عقد بیع و اجاره است که برحسب مقتضیات و نیازهای اقتصادی به وجود آمده و این تأسیس جدید حقوقی دارای ماهیتی مستقل از هر دو است و به عنوان یک عقد معین تابع شرایط، آثار و احکام ویژه خود است.

---

ج- پرداخت هرگونه هزینه تعمیرات حتی در مواردی که این تعمیرات اساسی و کلی باشد و همچنین هزینه‌های تکمیل و نظایر آن در طول مدت اجاره بدون حق مطالبه از موجر بر عهده مستأجر خواهد بود.

د- مستأجر حق تغییر محل، تغییر شکل و یا هر نوع تغییر دیگری در عین مستأجره را بدون موافقت قبلی بانک ندارد.

ه- پرداخت کلیه مالیاتها و عوارض متعلقه به عین مستأجره، بدون حق مطالبه از موجر، بر عهده مستأجر خواهد بود.

و- حق بازرسی و بازدید از عین مستأجره برای موجر در طول مدت اجاره به منظور اعمال نظارت لازم و کافی»

<sup>۱</sup> ماده ۸ دستورالعمل مذکور «مدت اجاره به شرط تملیک نباید از طول عمر مفید اموال موضوع ماده ۳ تجاوز نماید. مبدأ محاسبه طول عمر مفید، تاریخ شروع بهره برداری به تشخیص بانک خواهد بود.

تبصره ۱- معاملات اجاره به شرط تملیک اموالی که طول عمر مفید آنها کمتر از دو سال باشد، برای بانکها ممنوع است.

تبصره ۲- طول عمر مفید انواع اموال مورد اجاره به شرط تملیک بشرح جدول طول عمر مفید موضوع ماده ۲ دستورالعمل معاملات فروش اقساطی وسایل، ماشین آلات و تأسیسات می‌باشد.»

<sup>۲</sup> ماده ۹ دستورالعمل فوق «میزان مال الاجاره در مورد اموال خریداری و یا واحدهای مسکونی موضوع ماده ۴ که به اجاره به شرط تملیک واگذار می‌شوند، بادر نظر گرفتن قیمت تمام شده و سود بانک تعیین می‌گردد.

تبصره ۱- در احتساب سود، مبلغ پیش دریافت موضوع ماده ۱۱ از قیمت تمام شده کسر خواهد شد.

تبصره ۲- حداقل و یا حداکثر نرخ سود به تصویب شورای پول و اعتبار خواهد رسید.»

## • خرید دین

تسهیلات خرید دین<sup>۱</sup> در فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا پیش‌بینی شده است. ماده ۲ دستورالعمل اجرایی عقد خرید دین مصوب ۱۳۹۰/۰۵/۲۵ شورای پول و اعتبار مقرر می‌دارد: «بانک‌ها می‌توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت تمامی بخش‌های اقتصادی، دیون موضوع اسناد و اوراق تجاری مدت‌دار متقاضیان را خریداری نمایند.» و ماده ۸۸ آیین‌نامه فصل سوم نیز مقرر می‌دارد: «اسناد و اوراق تجاری به آن دسته از اسناد و اوراق بهادار اطلاق می‌گردد که مفاد آن حاکی از طلب حقیقی متقاضی باشد.»

اسناد تجاری وسیله سهل و مناسبی برای تحصیل اعتبار می‌باشند، صاحب کارخانه‌ای که مواد اولیه را تهیه می‌نماید، اغلب در موقع خرید مواد اولیه، نقدینگی کافی در اختیار نداشته تا بتواند بهای اجناس مزبور را بپردازد، لیکن به تدریج با فروش کالای تولیدشده، خواهد توانست، بهای آن را پرداخت نماید. بدین منظور صاحب کارخانه در مقابل خرید مواد اولیه، سفته‌ای مدت‌دار در وجه فروشنده صادر می‌کند تا در فرصت مناسب با فروش تولیدات خود، وجه آن را در سررسید بپردازد. ذینفع این سفته نیز می‌تواند وجه آن را در سررسید از متعهد سفته وصول نماید و یا اینکه وفق آیین‌نامه خرید دین با مراجعه به بانک قبل از سررسید نسبت به تنزیل اقدام و از امکانات مالی بالقوه خود نقداً استفاده نماید.

به موجب ماده ۴ دستورالعمل اجرایی عقد خرید دین، شعب موظف‌اند قبل از خرید دین، از حقیقی بودن دین و نقد شونده‌گی آن در سررسید اطمینان حاصل نمایند و مطمئن شوند که اسناد تجاری مورد معامله حاکی از طلب حقیقی متقاضی باشد (ماده ۳ دستورالعمل). بعضاً صدور اسناد تجاری ناشی از بدهی معاملات تجاری نبوده و چه بسا افرادی به منظور دسترسی به وجه نقد، مبادرت به صدور سفته صوری به نفع یکدیگر می‌نمایند از این رو شعب وفق مقررات فوق از خرید چنین اسنادی ممنوع می‌باشند. همچنین شعب موظف‌اند از معتبر بودن متعهد اطمینان حاصل نمایند.

سابقاً در بند ۶ ماده ۷ آیین‌نامه موقت تنزیل اسناد و اوراق تجاری آمده بود «سفته‌هایی که با ترتیبات فوق، تنزیل می‌گردد اعتبار خریدار محسوب شده و فقط توسط متعهد اصلی قابل پرداخت

<sup>۱</sup> ماده ۱۶

بوده و بانک حق مراجعه به فروشنده (تنزیل کننده) را ندارد.» و از آنجا که امکان مراجعه به واگذارنده (تنزیل کننده) وجود نداشت، از مرحوم حضرت آیت الله رضوانی در خصوص موضوع استفسار به عمل آمد و ایشان اظهار نظر داشتند «در صورتی که در ضمن معامله خرید دین با طلبکار (تنزیل کننده) شرط شود که هرگاه مدیون در سررسید نپردازد، شما متعهد باشید، اشکال ندارد.» به عبارت دیگر مسئولیت فروشنده سفته (تنزیل کننده) در صورتی بود که با یک قرارداد جدید، متعهد به پرداخت شود. البته در حال حاضر ماده ۷ دستورالعمل اجرایی عقد خرید دین بیان می‌دارد «بانک می‌تواند ضمن تنظیم قرارداد خرید دین، فروشنده دین را متعهد کند که هرگاه مدیون در سررسید نسبت به پرداخت دین اقدام ننماید، وی متعهد به پرداخت آن باشد.»

با توجه به تفاوت سند تجاری تضمینی با سند تجاری تنزیل شده، همان‌طور که قبلاً گفته شد حسن سابقه متعهد می‌بایست برای بانک محرز باشد (ماده ۵ دستورالعمل). ضمناً سررسید اوراق تجاری که قابلیت تنزیل دارند نباید از یک سال تجاوز نماید (ماده ۶ دستورالعمل).

در خاتمه لازم است به این نکته اشاره شود که در آیین‌نامه موقت تنزیل اسناد و اوراق تجاری، چک به جهت اینکه صرفاً ابزار پرداخت بوده (فاقد وصف اعتباری برات و سفته بود) قابلیت تنزیل نداشت لیکن در دستورالعمل اجرایی عقد خرید دین، چک نیز به دلیل اینکه در زمره اسناد تجاری است قابل تنزیل است و میزان قابل توجهی از معاملات خرید دین شعب را به خود اختصاص داده است.

### ● مرابحه

قبل از اینکه به تعریف عقد مرابحه بپردازیم، اشاره‌ای گذرا به سیر قانون‌گذاری آن می‌نماییم. ماده ۹۸ قانون برنامه پنجم توسعه مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۵ عقود استصناع، مرابحه و خرید دین را به فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا<sup>۱</sup> افزود و بیان داشت که آیین‌نامه اجرایی این ماده به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.

<sup>۱</sup> ماده ۱۶ قانون عملیات بانکی بدون ربا اصلاحی ۱۳۸۹/۱۰/۱۵ «بانک‌ها می‌توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم برای گسترش امور تولیدی، بازرگانی و خدماتی مبادرت به جعله، استصناع، مرابحه و خرید دین نمایند.»

هیئت وزیران نیز به موجب تصویب نامه ۹۸۲۹۷/ت ۴۶۷۳۹ ه مورخ ۱۳۹۰/۰۵/۱۲ بخش های ۱۴ (استصناع)، ۱۵ (مراجه) و ۱۶ (خرید دین) را به آیین نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا الحاق نمود<sup>۱</sup> و در ماده ۹۰ آیین نامه عنوان داشت «دستورالعمل اجرایی عقود استصناع، مراجه و خرید دین ... توسط بانک مرکزی تهیه و به تصویب شورای پول و اعتبار می رسد.» و شورای پول و اعتبار نیز در ۱۱۲۸ جلسه به تاریخ ۱۳۹۰/۰۵/۲۵ دستورالعمل اجرایی عقود سه گانه را به تصویب رساند.<sup>۲</sup> مراجه قراردادی است که به موجب آن عرضه کننده، بهای تمام شده مال/خدمت را به اطلاع متقاضی می رساند و سپس با افزودن مبلغ/ درصدی اضافی (به عنوان سود)، آن را به صورت نقد یا نسیه (دفعی یا اقساطی) ... به متقاضی واگذار می کند. (ماده ۱ دستورالعمل اجرایی عقد مراجه)

## • استصناع

استصناع عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین در مقابل مبلغی معین، متعهد به ساخت مالی (با مشخصات مورد تقاضا) و تحویل آن در دوره زمانی معین به طرف دیگر می گردد. (ماده ۱ دستورالعمل اجرایی عقد استصناع)

## پ- عقد جعاله

قانون مدنی در ماده ۵۶۱ و ۵۶۲، جعاله را چنین تعریف کرده است: «جعاله عبارت است از التزام شخصی به ادای اجرت معلوم در مقابل عملی اعم از اینکه طرف معین باشد یا غیر معین. در جعاله، ملتزم را جاعل و طرف را عامل و اجرت را جعل می گویند.» در جعاله میزان کاری که باید انجام شود به درستی معلوم نیست و اجرت نیز ممکن است به طور کامل معلوم نباشد<sup>۳</sup> و ایجاب ممکن است خطاب به عموم شود.

<sup>۱</sup> به نقل از روزنامه رسمی ۱۹۳۵۰ به تاریخ ۱۳۹۰/۰۵/۱۷

<sup>۲</sup> این مصوبه به موجب بخشنامه ۱۴۱۶۹۶/۰۶/۲۰ مورخ ۱۳۹۰/۰۶/۲۰ اداره مطالعات و مقررات بانکی بانک مرکزی ج.ا. به شبکه بانکی ابلاغ گردید.

<sup>۳</sup> ماده ۵۶۳ قانون مدنی «در جعاله معلوم بودن اجرت من جمیع الجهات لازم نیست، بنابراین اگر کسی ملتزم شود که هر کس گمشده او را پیدا کند، حصه مشاع معینی از آن، مال او خواهد بود، جعاله صحیح است.»

با توجه به مقررات فقهی و قوانین مدنی و عملیات بانکی بدون ربا ناظر بر جعاله و شرایط اقتصادی دنیای امروز، روابط بین کار و سرمایه و حجم عظیم چرخه اقتصادی در قالب قراردادها و پیمان‌های کاری و مالی در کلیه بخش‌ها و فعالیت‌های بازرگانی و تولیدی و خدماتی در سطوح داخلی و بین‌المللی، جعاله از جمله عقود یا تعهداتی است که می‌تواند دربرگیرنده بسیاری از پیمان‌ها، قراردادها و روابط و مناسبات اقتصادی باشد. به این لحاظ به نظر می‌رسد در مواردی که عقود دیگر برای تنظیم رابطه قانونی بین کارفرما و پیمانکار، آمر و مأمور و صاحبان کار و سرمایه، کاربرد نداشته باشد، عقد جعاله می‌تواند پاسخگوی مناسبی برای تنظیم آن روابط باشد.

ماده ۱ دستورالعمل اجرایی جعاله بیان داشته: «جعاله عبارت است از التزام شخص (جاعل) یا (کارفرما) به ادای مبلغ یا اجرت معلوم (جُعل) در مقابل انجام عملی معین طبق قرارداد، طرفی که عمل را انجام می‌دهد (عامل) یا (پیمانکار) نامیده می‌شود.» بر اساس ماده ۶۷ آیین‌نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا بانک می‌تواند هم به‌عنوان جاعل و هم به‌عنوان عامل عمل کند. علاوه بر این، در جعاله بانکی بایستی ضمن معلوم بودن اجرت (جُعل) عمل معینی هم موضوع قرارداد را تشکیل دهد.

بدین ترتیب بانک می‌تواند به‌عنوان عامل و در صورت لزوم به‌عنوان جاعل، مبادرت به تنظیم قرارداد جعاله نماید، فی‌المثل گاهی مشتری از بانک می‌خواهد خدمت معینی را برای او انجام دهد مانند گشایش اعتبار اسنادی که در این حالت بانک به‌عنوان عامل، انجام این امر را به عهده می‌گیرد و مشتری به‌عنوان جاعل ملتزم به پرداخت وجه معینی از بابت جُعل (کارمزد) می‌شود و گاهی مشتری توانایی پرداخت هزینه‌های لازم برای انجام عملیات جعاله موردنظر خود را ندارد. در این فرض از بانک می‌خواهد که از طریق انعقاد عقد جعاله، تعمیر و یا احداث ساختمان مسکونی را به عهده بگیرد. ضمناً پرداخت جُعل بانک را نیز به اقساط و نسیه تعهد می‌نماید.

در قرارداد جعاله که بدین ترتیب منعقد می‌شود اصطلاحاً **جعاله اولیه** نامیده می‌شود. بانک عامل است و مشتری به‌عنوان جاعل پرداخت جعل را به اقساط تعهد می‌کند. لازم به توضیح است که عملیات موضوع جعاله توسط بانک، بررسی می‌شود و با توجه به هزینه‌هایی که عملیات موضوع

جعاله لازم دارد و همچنین مدت معطلی سرمایه بانک در عملیات جعاله و انجام خدمت توسط بانک، میزان جعل مشخص و معین می‌شود.

بانک ضمن قرارداد، حق واگذاری انجام قسمتی از عملیات موضوع جعاله را به دیگری، از مشتری اخذ می‌کند و سپس با انعقاد قرارداد جعاله که اصطلاحاً **جعاله ثانویه** نامیده می‌شود به‌عنوان جاعل عمل می‌کند. البته در صورت عدم امکان انعقاد قرارداد جعاله ثانویه، بانک حق واگذاری قسمتی از عمل موضوع جعاله را تحت عناوین دیگر حقوقی دارد. در قرارداد جعاله ثانویه، جُعل مقرر که از طرف بانک تعهد پرداخت آن می‌شود کمتر از جُعل معین‌شده در قرارداد اولیه است و مابه‌التفاوت جُعل قرارداد اولیه با جُعل قرارداد ثانویه، سود بانک را تشکیل می‌دهد. بدیهی است در قرارداد جعاله ثانویه، بانک اختیار واگذاری قسمتی از عمل موضوع جعاله را به عامل تفویض خواهد نمود.

#### ت- عقد قرض الحسنه

قانون مدنی در ماده ۶۴۸ عقد قرض را چنین تعریف نموده است: «قرض عقدی است که به‌موجب آن احد طرفین مقدار معینی از مال خود را به‌طرف دیگر تملیک می‌کند که طرف مزبور مثل آن را از حیث مقدار و جنس و وصف رد نماید و در صورت تعذر رد مثل، قیمت یوم‌الرد را بدهد.» به همین ترتیب در ماده ۱۵ آیین‌نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا، با افزودن کلمه حسنه به دنبال قرض، عقد قرض‌الحسنه به شرح ذیل تعریف شده است:

«قرض‌الحسنه عقدی است که به‌موجب آن یکی از طرفین (قرض دهنده) مقدار معینی از مال خود را به‌طرف دیگر (قرض‌گیرنده) تملیک می‌کند که قرض‌گیرنده مثل و یا در صورت عدم امکان، قیمت آن را به قرض‌دهنده رد نماید.» کاربرد قرض‌الحسنه در عملیات بانکی طی ماده ۱۴ قانون عملیات بانکی بدون ربا تجویز شده و مقررات آن ضمن مواد ۱۵ الی ۱۷ آیین‌نامه فصل سوم قانون مذکور مصوب هیئت محترم وزیران و دستورالعمل اجرایی آن مصوب ۱۳۶۳/۱/۲۹ شورای پول و اعتبار تعیین شده است.

پس از اجرای قانون عملیات بانکی بدون ربا و به استناد ماده ۱۴ قانون مذکور که مقرر می‌دارد، «بانک‌ها موظف‌اند جهت تحقق اهداف بندهای ۲ و ۹ اصل ۴۳ قانون اساسی، بخشی از منابع خود را

از طریق قرض الحسنه به متقاضیان اختصاص دهند»، بانکها مجاز به اعطای قرض الحسنه برای امور مندرج در بندهای ۲ و ۹ اصل ۴۳ قانون اساسی گردیدند.<sup>۱</sup>

در ماده ۲ دستورالعمل اجرایی قرض الحسنه مصوب شورای پول و اعتبار، موارد اعطای قرض الحسنه معین گردیده است.<sup>۲</sup>

قرض الحسنه برخلاف سایر تسهیلات بانکی - که هدف از اعطای آنها کسب درآمد مشروع برای بانک است - صرفاً به منظور ایجاد روحیه تعاون و رفع حوائج ضروری نیازمندان جامعه پرداخت

---

<sup>۱</sup> بندهای دوم و نهم اصل ۴۳ قانون اساسی اشعار می‌دارد:

بند دوم: «تأمین شرایط و امکانات کار برای همه، به منظور رسیدن کامل و قراردادن وسایل کار در اختیار همه کسانی که قادر بکارند ولی وسایل کار ندارند در شکل تعاونی، از راه وام بدون بهره یا همراه مشروع دیگر که نه به تمرکز و تداول ثروت در دست افراد و گروههای خاص منتهی شود و نه دولت را بصورت یک کارفرمای بزرگ مطلق درآورد. این اقدام باید با رعایت ضرورت‌هایی حاکم بر برنامه‌ریزی عمومی اقتصاد کشور در هر یک از مراحل رشد صورت گیرد.»

بند نهم: «تأکید برای افزایش تولیدات کشاورزی، دامی و صنعتی که نیازهای عمومی را تأمین کند و کشور را به مرحله خودکفایی برساند و از وابستگی برهاند.»

<sup>۲</sup> ماده ۲ دستورالعمل اجرایی قرض الحسنه - «اعطای قرض الحسنه در موارد زیر مجاز می‌باشد: ←

→ الف - به شرکتهای تعاونی به منظور ایجاد کار، این مورد ناظر به آن دسته از شرکتهای تعاونی تولیدی و خدماتی (غیربازرگانی و معدنی) است که قسمتی یا تمام فعالیت آنها به منظور فراهم آوردن تسهیلات جهت تأمین وسایل و ابزار و یا سایر امکانات ضروری جهت ایجاد کار برای اعضاء در شرایطی که این اعضاء خود امکانات لازم را ندارند، باشد.

ب - کارگاهها و واحدهای تولیدی متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی به منظور کمک به امر افزایش تولید در موارد ذیل:

۱- جلوگیری از توقف کارگاهها و واحدهای تولیدی موجود

۲- راه اندازی کارگاهها و واحدهای تولیدی را کد

۳- توسعه کارگاهها و واحدهای تولیدی کوچک در شهرهای کوچک و روستاها

۴- ایجاد کارگاهها و واحدهای تولیدی کوچک در شهرهای کوچک و روستاها

۵- در مواردی که تأمین نیاز کارگاه یا واحد تولیدی از طریق سایر تسهیلات امکان پذیر نباشد

۶- ایجاد تسهیلات برای اشخاصی که در بخش کشاورزی به فعالیت اشتغال دارند و به علت بروز عوامل نامساعد طبیعی نظیر سیل، زلزله، یخبندان، گرما، آفات نباتی و سایر موارد اضطراری مشابه، دچار ضرر و زیان شده باشند.

ج- رفع احتیاجات اشخاص حقیقی در موارد زیر:

۱- هزینه های ازدواج

۲- تهیه تجهیزیه

۳- درمان بیماری

۴- تعمیرات مسکن

۵- کمک هزینه تحصیلی

۶- کمک برای ایجاد مسکن در روستاها»

گرفته و بانک فقط مجاز به دریافت هزینه‌های تجهیز منابع و اعطای تسهیلات فوق (کارمزد) خواهد بود، که میزان آن از طرف شورای پول و اعتبار تعیین و به بانک ابلاغ می‌شود.

#### ۴- انواع قراردادهایی که در بانک با مشتریان منعقد می‌شود.

##### الف) قراردادهای رسمی

قراردادهایی هستند که در دفاتر اسناد رسمی به ثبت می‌رسند.

##### ب) قراردادهای داخلی

قراردادهایی که در اجرای ماده ۱۵ اصلاحی قانون عملیات بانکی بدون ربا تنظیم و در حکم اسناد رسمی و لازم‌الاجرا می‌باشند.

توضیح اینکه قراردادهایی که در دفاتر اسناد رسمی به ثبت می‌رسند لازم‌الاجرا هستند و قراردادهایی که بدون مراجعه به دفاتر اسناد رسمی و طبق ماده قانونی فوق‌الاشعار و تبصره آن در محل شعبه منعقد می‌گردند، در حکم اسناد لازم‌الاجرا محسوب می‌شوند.

لازم به ذکر است عنوان لازم‌الاجرا در مقررات قانون ثبت، برای اسنادی در نظر گرفته شده است که متضمن تعهدی می‌باشند و چنانچه متعهدین از ایفای تعهدات خود امتناع کنند، درخواست اجرای تعهدات موضوع آن اسناد توسط بستانکار، نیازمند مراجعه به محاکم دادگستری نبوده و بدون مراجعه به محاکم مذکور به وسیله ادارات ثبت قابل اجرا است.<sup>۱</sup> در مورد قراردادهای موضوع ماده ۱۵ اصلاحی قانون عملیات بانکی بدون ربا نیز ذینفع (بانک) برای استیفای حقوق و مطالبات خود الزامی به مراجعه به مراجع قضایی نداشته و می‌تواند مستقیماً اجرای مفاد قراردادهای داخلی را به استناد ماده مذکور طبق آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی از اجرای ثبت تقاضا نماید. زیرا با عنایت به ماده اصلاحی مذکور، قراردادهای معاملات موضوع قانون عملیات بانکی بدون ربا که در بانک تنظیم و منعقد می‌گردد، در صورتی که طرفین در مفاد آن اختلافی نداشته و در قراردادها به لازم‌الاجرا بودن آن‌ها تصریح شده باشد، در حکم اسناد رسمی لازم‌الاجرا محسوب می‌گردند، مگر قراردادهای

<sup>۱</sup> ماده ۹۲ قانون ثبت: «مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول، بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه، لازم‌الاجرا است...»

معاملات مربوط به اموال غیرمنقول و آن دسته از اموال منقول که طبق قوانین و مقررات جاری، نقل و انتقال آنها باید در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد. این دسته قراردادها عبارتند از:

- الف- قرارداد مشارکت مدنی ساختمان
- ب- قرارداد فروش اقساطی سهم شرکت بانک در مشارکت مدنی ساختمان
- پ- قرارداد فروش اقساطی غیرمنقول
- ت- قرارداد مربوط به رهن اموال غیرمنقول
- ث- معاملات راجع به وسائط نقلیه موتوری اعم از انواع خودرو، کشتی و هواپیما

## ۵- اخذ تضمین در قراردادهای بانکی

ماده ۶ آیین نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا در رابطه با اخذ تأمین توسط بانکها جهت اعطای تسهیلات مقرر می‌دارد: «اعطای تسهیلات عنداللزوم به تشخیص بانک، منوط به اخذ تأمین کافی برای حفظ منافع بانک و حسن اجرای قراردادهای مربوط است.»

### ۱-۵- انواع مرهونات و وثائق مورد قبول بانک

وثائق در معاملات و تسهیلات اعتباری عبارت از اخذ تأمین و تضمین کافی به منظور حصول اطمینان از حسن ایفای تعهدات مشتریان در بازپرداخت تسهیلات اعطایی است. مرهونات یا وثایق، اموالی هستند که مشتری یا وثیقه گذار به منظور تضمین و یا تأمین تعهدات خود یا دیگری در قبال بانک، آن اموال را طی قراردادی در رهن بانک قرار می‌دهد و شامل اموال منقول و غیرمنقول است. در این قسمت ابتدا احکام عقد رهن را در قانون مدنی، سپس در حقوق ثبت مورد مطالعه قرارداد، آنگاه انواع وثائق و تضمینات مورد قبول بانک معرفی می‌گردد.

### مروری بر احکام عقد رهن در قانون مدنی

رهن در لغت به معنای ثبات و دوام است و از لحاظ حقوقی، عقد رهن قراردادی است که به موجب آن، مال مدیون، وثیقه دین او قرار می‌گیرد. ماده ۷۷۱ قانون مدنی در تعریف آن اشعار می‌دارد:

«رهن عقدی است که به موجب آن، مدیون مالی را برای وثیقه به داین می‌دهد. رهن دهنده را راهن و طرف دیگر را مرتهن می‌گویند.»

عقد رهن، از سوی راهن لازم و از جانب مرتهن جایز است.<sup>۱</sup> بدین ترتیب راهن نمی‌تواند قبل از آنکه دین خویش را تأدیه نموده و یا به هر نحو دیگر بری‌الذمه شود، آن عقد را برهم زده و مورد وثیقه را مسترد نماید. در عقد رهن برای مرتهن حق عینی تبعی ایجاد می‌گردد که به موجب آن، حق تقدم بر دیگر طلبکاران داشته و راهن را از تصرفاتی که به زیان بستانکار باشد منع می‌کند.

در عقد رهن، علاوه بر رعایت شرایط اساسی صحت معاملات، قبض مورد رهن نیز ضروری است. برابر ماده ۷۷۲ قانون مدنی «مال مرهون باید به قبض مرتهن یا به تصرف کسی که بین طرفین معین می‌گردد، داده شود ولی استمرار قبض، شرط صحت معامله نیست.»

مال مرهون باید عین معین باشد و رهن دین و منفعت باطل است.<sup>۲</sup> بدین ترتیب عین کلی نمی‌تواند موضوع عقد رهن قرار گیرد، چراکه شرط تحقق رهن، قبض عین مرهون است و کلی را نمی‌توان به قبض داد.

از سوی دیگر، با توجه به لزوم عین معین بودن موضوع رهن، اموال غیرمادی مانند حق سرقفلی را نمی‌توان در رهن دیگری نهاد. برخی از حقوقدانان معتقدند که رهن گذاشتن اسنادی چون اسناد در وجه حامل و سهام بی‌نام شرکت‌ها که دارای ارزش اعتباری بوده و یا نماینده مقداری از ارزش هستند صحیح است. چراکه از دید عرف، ارزش موضوع آن‌ها چنان با عین سند مخلوط شده است که انتقال و قبض اسناد به منزله انتقال و قبض موضوع آن‌ها است.

از دیگر شرایط مورد رهن، قابل تملک بودن است تا طلبکار بتواند در صورت لزوم آن را فروخته و از محل فروش آن به حق خویش برسد. بدین ترتیب رهن اموالی که قابل تملک خصوصی نمی‌باشند مانند اراضی موات و اموال عمومی و موقوفه ممنوع است.<sup>۳</sup> پس از انعقاد عقد رهن، راهن

<sup>۱</sup> ماده ۷۸۷ قانون مدنی

<sup>۲</sup> ماده ۷۷۴ قانون مذکور

<sup>۳</sup> ماده ۷۷۳ قانون مدنی: «هر مالی که قابل نقل و انتقال قانونی نیست، نمی‌تواند مورد رهن واقع شود.»

همچنان مالک عین مرهونه است و منافع نیز از آن اوست. لیکن از محدوده اختیارات او کاسته می‌شود. از جمله اینکه نمی‌تواند بدون اذن مرتهن، در رهن تصرفاتی نماید که منافی حق مرتهن باشد.<sup>۱</sup> از جمله تصرفاتی که ممکن است منافی با حق مرتهن باشد، تصرفات ناقل مالکیت است یعنی راهن نمی‌تواند عین مرهونه را بدون موافقت کتبی و حفظ حق مرتهن بفروشد یا صلح و هبه نماید.

لازم به ذکر است دیوان عالی کشور در رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ مورخ ۱۳۷۶/۸/۲۰، کلیه تصرفات ناقل را اعم از اینکه نسبت به عین یا منافع مورد رهن صورت پذیرد، چنانچه منافی حق مرتهن باشد، غیر نافذ دانسته است.

ضمناً آثار عقد رهن محدود به راهن و مرتهن نمی‌شود. بدین معنا که حق عینی مرتهن بر مورد رهن باعث می‌گردد که وی بتواند مورد رهن را نزد هرکس بیابد، توقیف کند ولو آنکه مال، نزد شخص ثالثی باشد و هرچند که با اجازه مرتهن به ثالث انتقال داده شده باشد. چراکه چنین انتقالی منافی حق عینی مرتهن و به معنای سقوط آن نیست.

همچنین عقد رهن موجب می‌گردد که مرتهن در استیفای طلب از محل فروش عین مرهونه بر هر طلبکار دیگری حق تقدم داشته باشد.<sup>۲</sup>

راهن می‌تواند ضمن عقد رهن یا به موجب عقد دیگری، مرتهن یا شخص دیگری را وکیل کند که اگر در موعد مقرر قرض خود را ادا ننماید، مرتهن مجاز باشد که از عین مرهونه یا قیمت آن طلب خود را وصول کند.<sup>۳</sup> هرگاه مرتهن برای فروش عین مرهونه وکالت نداشته باشد و راهن هم برای فروش مرهونه و ادای دین حاضر نگردد، مرتهن می‌تواند از محکمه بخواهد که او را اجبار به بیع یا ادای دین به نحو دیگر کند.<sup>۴</sup>

<sup>۱</sup> ماده ۷۹۳ قانون مذکور: «راهن نمی‌تواند، در رهن تصرفی کند که منافی حق مرتهن باشد مگر به اذن مرتهن.»

<sup>۲</sup> ماده ۷۸۰ قانون مزبور: «برای استیفای طلب خود از قیمت رهن، مرتهن بر هر طلبکار دیگری رجحان خواهد داشت.»

<sup>۳</sup> ماده ۷۷۷ قانون مدنی: «در ضمن عقد رهن یا به موجب عقد علی‌الحده ممکن است راهن، مرتهن را وکیل کند اگر در موعد مقرر، راهن قرض خود را ادا ننموده، مرتهن از عین مرهونه یا قیمت آن طلب خود را استیفاکند و نیز ممکن است قرارداد وکالت مزبور بعد از فوت مرتهن با ورثه او باشد و بالاخره ممکن است که وکالت به شخص ثالث داده شود.»

<sup>۴</sup> ماده ۷۷۹ قانون مذکور

اگر مرهونه به قیمتی بیش از طلب مرتهن فروخته شود، مازاد آن متعلق به مالک است و چنانچه حاصل فروش کمتر باشد، مرتهن می‌تواند برای بقیه طلب به راهن رجوع و از سایر اموال او طلب خود را تأمین کند.<sup>۱</sup>

### رهن در مقررات ثبت

نظر به اینکه هرگونه نقل و انتقال نسبت به املاک ثبت شده بایستی در دفتر اسناد رسمی به ثبت برسد و معاملات رهنی نیز جزء عقود ناقله محسوب می‌گردد، در واقع با وقوع عقد رهن، نسبت به ملک مرهونه برای مرتهن حق ایجاد می‌شود، لذا مقررات ثبت اسناد و املاک در مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ اولین محدودیت را نسبت به رهن مدنی به وجود آورده است. به این صورت که رهن عادی املاک غیرمنقول ثبت شده در دادگاهها قابل استناد نیست، مگر آنکه عقد رهن در دفاتر اسناد رسمی به ثبت رسیده باشد. به علاوه عقد رهن از جمله معاملات موضوع قانون عملیات بانکی بدون ربا نبوده، لذا هرگونه سند رهنی راجع به املاک غیرمنقول که به منظور تأمین وثیقه تسهیلات اعطایی بانکها، تنظیم می‌شود، می‌بایست طبق مقررات قانون ثبت اسناد و املاک در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد.

طبق ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۸۶، اگر بدهکار ظرف مدت مقرر، بدهی خود را ادا ننماید بستانکار می‌تواند به منظور وصول مطالبات خود از دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند، صدور اجرائیه را درخواست نماید که جزئیات آن به تفصیل در مباحث مربوط بیان خواهد شد.

در هر حال طبق ماده مذکور، هرگاه راهن ملک خود را در رهن مرتهن قرار دهد، می‌تواند با پرداخت بدهی، حقوق خود را نسبت به مرهونه مسترد دارد، یعنی مورد رهن را آزاد نماید. در رهن ثبتی، املاک غیرمنقول و یا اموال منقول، چنانچه راهن بخواهد با اجازه مرتهن اول مال خود را در رهن شخص دیگر قرار دهد، رهن بعدی نسبت به رهن ماقبل، رهن مازاد تلقی شده و مرتهن اول نسبت به مرتهن دوم برای استفاده از رهن، حق تقدم خواهد داشت.

<sup>۱</sup> ماده ۷۸۱ قانون مزبور: «اگر مال مرهون به قیمتی بیش از طلب مرتهن فروخته شود، مازاد، مال مالک آن است و اگر برعکس حاصل فروش کمتر باشد، مرتهن باید برای نقیصه به راهن رجوع کند.»

## معرفی وثائق و تضمینات

بانک در اعطای تسهیلات علاوه بر انعقاد قرارداد داخلی، انواع وثائق و تضمینات به شرح ذیل را به‌عنوان تأمین بازپرداخت تسهیلات اعطایی موردپذیرش قرار می‌دهد:

### الف: رهن اموال منقول

- انواع سپرده‌های سرمایه‌گذاری مدت‌دار
  - کالا و محصولات تولیدشده و مواد اولیه واحدهای تولیدی
  - سپرده سرمایه‌گذاری مدت‌دار، قرض‌الحسنه جاری و پس‌انداز ارزی
  - قبوض رسید کالا در انبارهای عمومی
  - سهام شرکت‌های پذیرفته‌شده در بورس اوراق بهادار
  - اوراق مشارکت
  - ماشین‌آلات و وسایل تولیدی غیرمنصوب
- رهن انواع اوراق بهادار: اوراق بهادار و اوراقی که موجد دارایی مالی است مانند اوراق و رسید انواع سپرده‌های بانکی در مؤسسات پولی و مالی و قبوض رسید کالا در انبارهای عمومی و اوراق مشارکت و سهام شرکت‌ها با تنظیم قرارداد رهنی، در اختیار بانک قرار می‌گیرد و بانک می‌تواند در صورت نیاز، مطالبات خود را از محل اموال آن اوراق تأمین کند.<sup>1</sup>
  - رهن امانی اموال منقول: اموال منقول شامل مواد اولیه، کالای ساخته‌شده و ماشین‌آلات و وسایل کار غیرمنصوب، طی قرارداد، به رهن امانی بانک درمی‌آید، به صورتی که پس از انعقاد قرارداد، قبض استمرار پیدا نکرده، اموال مورد رهن بعد از قبض تحویل رهن و در محلی که بانک تعیین می‌کند توسط مالک یا رهن به‌طور امانی نگهداری می‌شود. مادامی که متعهد به تعهدات قراردادی خود عمل ننماید، بدون اجازه بانک، رهن، حق تصرف حقوقی در وثائق مربوطه را نخواهد داشت.
  - رهن اموال منقول زیر کلید: به این صورت است که بانک اموال منقول موردنظر را ترهین می‌کند و پس از در اختیار گرفتن مرهونه، قبض را استمرار می‌دهد. در این‌گونه قراردادهای

<sup>1</sup> در این باب همچنین رجوع شود به دستورالعمل توثیق اوراق بهادار مصوب ۱۳۸۹/۰۳/۲۹ هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار

رهنی مسئولیت هرگونه نقصان یا کسری که خارج از اراده مرتهن در اموال مرهونه پیدا شود، به عهده بانک نخواهد بود.

● بر اساس ماده ۱ آیین‌نامه اجرایی قانون نحوه انتشار اوراق مشارکت<sup>۱</sup> مصوب ۱۳۹۸/۱۰/۰۸ هیئت‌وزیران «اوراق مشارکت، اوراق بهاداری است که مطابق قوانین و با مجوز بانک مرکزی یا سازمان بورس، به قیمت اسمی مشخص برای مدت معین و برای تأمین بخشی از منابع مالی موردنیاز طرح‌های موضوع این آیین‌نامه منتشر و عرضه عمومی می‌گردد.» بر اساس ماده ۴۹ این آیین‌نامه، اوراق مشارکت موضوع این آیین‌نامه می‌تواند به‌عنوان وثیقه توسط دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری و بانک‌ها موردپذیرش قرار گیرد.

● مشکلات رهن عادی: در مواردی که اشخاص ثالث جهت وصول مطالبات خود از مشتریان از طریق مراجع قانونی نسبت به بازداشت وثائق بانک که طی سند عادی در رهن بانک قرار گرفته است، اقدام می‌نمایند در چنین مواردی با توجه به اینکه دفاتر و قراردادهای رهنی منعقد، مستند حقوق بانک قرار می‌گیرد، بنابراین در صورت اعتراض بانک به عملیات اجرایی، ممکن است مورد قبول مراجع بازداشت‌کننده قرار گرفته و از مرهونه بانک رفع توقیف نمایند. لیکن احتمال دارد به لحاظ عادی بودن قرارداد رهنی، بانک برای اخذ حکم جهت استیفای طلب از اموال مذکور به مراجع قضایی رجوع نماید که خود مستلزم صرف وقت و هزینه است. مضافاً به این‌که اسناد عادی خصوصاً قرارداد عادی رهن، استحکام قراردادهای رهنی ثبتي را ندارد. بنا به دلایل فوق توصیه می‌شود اسناد رهنی اموال منقول به‌صورت ثبتي تنظیم گردد.<sup>۲</sup>

اضافه می‌نماید چون رهن اموال منقول و غیرمنقول مستلزم تعیین ارزش آن‌ها است، لذا به‌غیراز سپرده‌های سرمایه‌گذاری و اوراق بهادار، این دسته از اموال به‌هنگام ترهین ارزش‌گذاری می‌شوند. ضمناً بانک‌ها آن دسته اموال منقولي را به رهن می‌گیرند که فاسدشدنی نبوده و تا زمان استیفای مطالبات، قابلیت مصرف و به‌کارگیری را داشته باشند.

<sup>۱</sup> به نقل از روزنامه رسمی ۲۱۷۹۹ به تاریخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۴

<sup>۲</sup> ماده ۱۴۶ قانون اجرای احکام «هرگاه نسبت به مال منقول یا غیرمنقول یا وجه نقد توقیف شده شخص ثالث اظهار حقی نماید، اگر ادعای مذکور مستند به حکم قطعی یا سند رسمی باشد که تاریخ آن مقدم بر تاریخ توقیف است، توقیف رفع می‌شود. در غیر اینصورت عملیات اجرایی تعقیب می‌گردد و مدعی حق برای جلوگیری از عملیات اجرایی و اثبات ادعای خود می‌تواند به دادگاه شکایت کند.»

هرگاه راهن یا بدهکار درخواست کاهش یا فک رهن قسمتی از وثیقه را بنماید، بانک در قبول درخواست راهن یا مدیون مختار بوده و می‌تواند به میزان کاهش تعهدات و دیون متقاضی و یا به هر نسبت دیگر میزان وثیقه را کاهش دهد.

کاهش مبلغ مرهونه بایستی در قرارداد کاهش وثیقه (قرارداد متمم) ملحوظ گردد. در بانک معمولاً اموال منقول را به صورت عادی و ثبتی در رهن می‌گیرند. چنانچه علاوه بر وثایق منقول وثایق غیرمنقول نیز به بانک معرفی شده باشند، قرارداد اخذ وثیقه به صورت ثبتی منعقد گردیده و چنین قراردادهایی تابع مقررات مربوط به اجرای وثایق غیرمنقول خواهد بود.

### ب: رهن اموال غیرمنقول

- املاک غیرمنقول ثبت شده

- ماشین‌آلات، وسائل تولید و تأسیسات منصوب در کارخانه یا محل کار

• رهن غیرمنقول ثبت شده: رهن اموال غیرمنقولی که دارای سند مالکیت است، می‌بایست با تنظیم سند در دفتر اسناد رسمی صورت پذیرد<sup>۱</sup> تا بانک بتواند به استناد قرارداد رهنی از مرهونه استیفای طلب کند. به منظور سهولت در وصول مطالبات بانک، وثایق غیرمنقول می‌بایست شش‌دانگ (مفروز)، شهری، مسکونی، سهل‌البیع و بلامعارض باشد و با استعلام از شهرداری و یا سایر مراجع ذیصلاح محرز شود که ملک موضوع رهن در مسیر جاده، معابر عمومی، طرح تعریض جاده و یا ایجاد فضای سبز قرار ندارد.

رهن عرصه و اعیان، تأسیسات و ماشین‌آلات منصوب و غیر منصوب کارخانجاتی که در خارج محدوده شهرها بوده و با اخذ مجوزهای لازم از مراجع قانونی احداث گردیده و مجاز به ادامه فعالیت می‌باشند، نیز مورد قبول بانک است.

ضمناً به رهن گرفتن اعیانی غیرمنقولی که دارای عرصه استیجاری است نظیر اراضی موقوفه و یا اراضی واگذاری وزارت جهاد کشاورزی، مقدور است، مشروط بر اینکه برای اعیانی آن، سند مالکیت صادر شده و در سند اجاره عرصه، مطلبی که مانع از رهن و نقل و انتقال اعیانی گردد، قید نشده باشد.

<sup>۱</sup> ماده ۱۳ قانون مدنی «اراضی و ابنیه و آسیا و هرچه که در بنا منصوب و عرفاً جزء بنا محسوب می‌شود غیرمنقول است و ...»

به موجب تبصره سوم ماده ۲۹ آیین‌نامه اجرائی قانون زمین شهری رهن اراضی مشمول قانون مذکور که به موجب قرارداد به اشخاص واگذار شده باشد، به عنوان وثیقه تسهیلات اعطایی مسکن بلامانع است.<sup>۱</sup> در صورتی که برای قطعات زمین واگذاری، جهت احداث مسکن، صورت مجلس تفکیکی صادر نشده باشد، ترهین قطعه زمین مذکور می‌بایست با حضور و امضای نماینده زمین شهری در دفتر اسناد رسمی صورت گیرد و چنانچه صورت مجلس تفکیکی صادر شده باشد، موافقت کتبی سازمان زمین شهری به عنوان دفتر اسناد رسمی برای ترهین ملک کفایت می‌نماید.

ترهین املاک مشاع کشاورزی که به عنوان محل اجرای طرح معرفی و قبلاً در اجرای قانون اصلاحات اراضی به رهن یا مالک قبلی واگذار و نقل و انتقالات بعدی مورد موافقت مراجع قانونی (اداره کشاورزی، هیئت ۷ نفره) قرار گرفته و در تصرف رهن باشد و نیز معامله رهنی نسبت به اراضی واگذاری در شهرک‌های صنعتی در صورتی که سهل‌البیع بوده و دفاتر اسناد رسمی نسبت به آن‌ها سند رهنی تنظیم نمایند با احراز مالکیت متصرف و یا شرکت شهرک‌های صنعتی به وسیله بانک مجاز است.

#### پ- اسناد و اوراق تضمینی

- ضمانت‌نامه صادره بانک‌های داخلی و خارجی معتبر
- سفته به تعهد مشتری و تعهد تضامنی شخص یا اشخاص ثالث
- سفته جنسی (کالایی) با تعهد تضامنی شخص یا اشخاص ثالث
- قراردادهای ثبتی یا عادی در حکم اسناد رسمی لازم‌الاجرا متضمن تعهد شخص یا اشخاص ثالث
- تعهدنامه‌های توافقی مانند نمونه ۸۴۲

---

<sup>۱</sup> تبصره ۳ ماده ۲۹ آیین‌نامه اجرائی قانون زمین شهری: «اوراق قرارداد واگذاری یادشده و نیز اوراق واگذاری زمین در شهرهای جدید، در مراحل مرتبط با اعطای تسهیلات بانکی و تسهیلاتی که سازمان تأمین اجتماعی به مشمولان قانون تأمین اجتماعی می‌دهد، در حکم سند رسمی بوده و در مواردی که زمین مورد واگذاری، فاقد صورت مجلس تفکیکی است، نماینده دستگاه واگذارنده زمین، اسناد تنظیمی را منحصراً از جهت تجویز رهن، امضاء می‌نماید.»

نظر به اینکه رهن دین و منفعت باطل است، لذا به رهن گرفتن اسنادی که حکایت از مطالبات مشتری از اشخاص ثالث دارد و یا ارتهان منافع اموال منقول و غیرمنقول مانند مال الاجاره آن‌ها صحیح نیست.<sup>۱</sup> بنابراین هرگاه بانک‌ها چنین اسنادی را برای پشتوانه تسهیلات اعطایی خود بپذیرند، چنین اقدامی مشمول عقد رهن نبوده و اسناد مذکور تحت عنوان اسناد و یا اوراق تضمینی پذیرفته می‌شوند. اسناد و اوراق تضمینی، اسنادی هستند که در صورت عدم انجام تعهد و یا عدم پرداخت بدهی به وسیله بدهکار، بانک می‌تواند به استناد آن‌ها متعهدین را از طریق اقدامات قانونی ملزم به انجام تعهدات خود نموده و مطالبات و حقوق خود را از محل اموال آنان وصول نماید.

از نظر معاملاتی نیز ترهین وثایق نسبت به اخذ تضمین با استفاده از اوراق و اسناد تجاری از اعتبار بیشتری جهت وصول مطالبات بانک برخوردار است.

## ۲-۵- نکات لازم‌الرعایه در اخذ وثیقه غیرمنقول

• مفاد سند مالکیت از نظر مساحت، حدود اربعه و سایر مسائل با وضعیت موجود ملک معرفی شده مطابقت داده شود.

• در مورد املاکی که به صورت تجاری یا اداری یا مختلط تجاری، مسکونی می‌باشند، وفق دستورالعمل‌ها و ضوابط حاکم، صرفاً در مواردی که ملک در اختیار مالک باشد و متقاضی با ارائه جواز کسب و مدارک دیگر ثابت نماید که حقوق راجع به سرقفلی و نظایر آن را تحت هر عنوان قبلاً به کسی واگذار ننموده و متعلق به راهن است، ترهین ملک بلا مانع است.

لازم به ذکر است در صورتی که عدم تصفیه مطالبات بانک و اقدام اجرایی، مشکلات مربوط به رهن املاک تجاری از قبیل اخذ از سازمان تأمین اجتماعی،<sup>۲</sup> وزارت امور اقتصاد و دارایی، ادعاهای اشخاص ثالث در ملک و یا حقوق راجع به آن کماکان متوجه بانک خواهد بود.

<sup>۱</sup> ماده ۷۷۴ قانون مدنی «مال مرهون باید عین معین باشد و رهن دین و منفعت باطل است.»

<sup>۲</sup> ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی: «هنگام نقل و انتقال عین یا منافع موسسات و کارگاه‌های مشمول این قانون اعم از اینکه انتقال به صورت قطعی، شرطی، رهنی، صلح حقوق یا اجاره باشد و اعم از اینکه انتقال به طور رسمی یا غیررسمی انجام بگیرد، انتقال گیرنده مکلف است گواهی سازمان را مبنی بر نداشتن بدهی معوق بابت حق بیمه و مفرعات آن از انتقال دهنده مطالبه نماید. دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موقع تنظیم سند از سازمان راجع به بدهی واگذار کننده استعلام نمایند... در صورت انجام معامله بدون ارائه گواهی مذکور انتقال دهنده و انتقال گیرنده برای پرداخت مطالبات سازمان دارای مسئولیت تضامنی خواهند بود...»

● در مورد املاکی که عرصه آن موقوفه است، با توجه به اینکه عرصه املاک موقوفه قابل ترهین نیست، لذا چنانچه جهت ساختمان‌های احدثی، سند مالکیت اعیانی رسمی بنام مستأجر ملک موقوفه صادر شده باشد، ترهین آن پس از ملاحظه مفاد سند اجاره امکان‌پذیر است.

● چنانچه در ارزیابی ملک معرفی شده مشاهده شود که مساحت یا ابعاد آن مغایر با مساحت و ابعاد مندرج در سند مالکیت است، ضروری است قبل از اصلاح سند مالکیت از به رهن گرفتن چنین املاکی خودداری شود. فی‌المثل ممکن است قسمتی از املاک مجاور در محدوده متصرفی ملک متقاضی رهن، قرار گرفته و موجب ادعای مالک و بروز اشکال در وثیقه بانک گردد.

● در مورد املاک مورد رهن، ضرورت دارد نماینده بانک قبل از امضای سند در دفترخانه پاسخ استعلام‌های مأخوذه را و بلا مانع بودن انعقاد قرارداد رهنی را ملاحظه نمایند:

- مفاصاحساب شهرداری

- گواهی عدم خلاف و یا پایان کار معتبر

- استعلام از شهرداری در مورد طرح‌های اجرایی و اصلاحی

- استعلام از اداره ثبت در موضوع عدم بازداشت ملک

- مفاصاحساب دارایی

- استعلام از سازمان آب و برق به منظور تصفیه دیون احتمالی

- مفاصاحساب تأمین اجتماعی در مورد املاکی که مشمول قانون تأمین اجتماعی بوده از قبیل

ملک کارگاه یا کارخانه

- استعلام از اداره منابع طبیعی یا جهاد کشاورزی در مورد اراضی با کاربری زراعی که خارج از

بافت شهری است.

۳-۵- تغییرات در شرایط و مندرجات قراردادهای رهنی

به‌طور کلی هرگونه تغییر شرایط و مندرجات اسناد رسمی بایستی به ثبت برسد. این تغییرات در

حالت‌های افزایش، کاهش، تفکیک و افراز، تمدید مدت قرارداد و... قابل تصور است.

## ● افزایش مبلغ قرارداد و وثائق رهنی

در مواردی که باوجود قرارداد رهنی ثبتی بین بانک و مشتری، قرار باشد مبلغ و وثیقه قرارداد افزایش یابد، ضروری است بانک با تعیین مبلغ افزایش یافته و مشخصات وثیقه جدید و ارسال طرح متمم قرارداد، منضم به قرارداد اصلی، به دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند رهنی اعلام نماید تا با انعقاد قرارداد متمم، رهن وثیقه جدید را با رعایت مقررات مربوط به ثبت برساند. همچنین در صورتی که مرهونه ارزش داشته باشد می توان تا میزان ارزیابی، مبلغ قرارداد رهنی را بدون اخذ وثیقه جدید افزایش داد.

## ● کاهش مبلغ قرارداد و وثائق رهنی

هنگامی که قرار باشد وثیقه و مبلغ قرارداد رهنی که به ثبت رسیده، کاهش یابد، ضمن ارسال نسخه اصلی سند رهنی به دفترخانه، مبلغی که در نظر است از مبلغ قرارداد اولیه کاسته شود و نیز مشخصات وثیقه ای که قرار است از آن فک رهن به عمل آید به دفترخانه تنظیم کننده سند رهنی اعلام می گردد. دفترخانه، کاهش مبلغ قرارداد و فک رهن وثیقه را طی قرارداد اصلاحی یا اقرارنامه ای که بایستی به امضای بانک و راهن برسد، ثبت می نماید و ضمن حاشیه نویسی قرارداد رهنی اولیه، قرارداد مذکور را به انضمام یک نسخه از قرارداد اصلاحی به بانک ارسال می دارد. بدیهی است هرگاه شعب اقدام به فک رهن از وثائق بدون کاهش مبلغ آن بنمایند، لازم است وثائق باقیمانده، مبلغ سند رهنی را وفق مقررات مربوطه پوشش دهد. ضمناً در موارد فوق کلیه طرفین قرارداد رهن اولیه می بایست ذیل قرارداد متمم را نیز امضاء نمایند. شایان ذکر است انجام امر به شرح فوق در مورد قراردادهای رهنی سری ۴۰۰۰ قابلیت اجرایی دارد، در خصوص سایر اسناد رهنی ضرورت دارد طبق نظر اداره مرکزی اقدام شود.

● تمدید مدت قرارداد: چنانچه در نظر باشد مدت قرارداد رهنی تمدید گردد، می بایست با تنظیم قرارداد متمم در دفترخانه تنظیم کننده سند رهنی و پیرو سند رهنی که به امضای کلیه طرفین قرارداد قبلی خواهد رسید، انجام پذیرد. لازم به ذکر است چون بانک فقط تسهیلاتی را که در مدت اعتبار سند رهنی به مشتری پرداخت می نماید و نیز بدهی های ایجاد شده قبل از انعقاد آن را می تواند به

استناد آن از محل تضمینات و وثائق قرارداد مربوطه استیفاء و وصول نماید لذا در صورت انقضای مدت اعتبار قرارداد رهنی و تا قبل از تنظیم قرارداد تمدید مدت، از اعطای هرگونه تسهیلات جدید، خودداری شود.

• تعویض وثیقه سند رهنی: در مواردی که مشتری تعویض وثیقه سند رهنی را درخواست می‌نماید، چنانچه ارزیابی وثیقه معرفی شده، مبلغ سند رهنی را پوشش دهد، می‌توان با تنظیم قرارداد متمم و پیرو سند رهنی نسبت به تعویض هم‌زمان مورد وثیقه اقدام نمود. در غیر این صورت مبلغ سند رهنی می‌بایست با لحاظ مانده مطالبات بانک از مشتری نیز کاهش یابد.

• تفکیک و افراز وثایق: چنانچه راهن از بانک درخواست تفکیک مرهونه نماید، انجام امر مستلزم آن است که مشتری فاقد بدهی معوق باشد، در این صورت نامه اداره ثبت محل را که متضمن نحوه تفکیک است، اخذ و در پاسخ صرفاً موافقت بانک با صدور صورت‌مجلس تفکیکی با حفظ حقوق رهنی بانک نسبت به قطعات تفکیک شده اعلام گردد. بدیهی است کلیه قطعات صورت‌مجلس تفکیکی کماکان در رهن بانک باقی می‌ماند.

• اصلاح سند مالکیت مورد وثیقه: چنانچه بخشی از وثیقه در طرح تعریض معابر شهرداری و یا سایر طرح‌های عمرانی شهری قرار گیرد و مراتب از جانب اداره ثبت جهت کسب موافقت بانک با اصلاح سند وثیقه استعلام شود در صورتی که مشتری فاقد تعهدات معوق بوده و ارزش باقیمانده وثیقه، مبلغ سند رهنی را وفق مقررات مربوط تکافو نماید، اعلام موافقت با حفظ حقوق رهنی نسبت به الباقی وثیقه بلامانع خواهد بود.

۴-۵- اجاره مورد رهن: چون اجاره دادن املاک مورد وثیقه توسط مشتری، منوط به موافقت بانک است، بنابراین در مواردی که ملک مورد وثیقه مسکونی بوده و مشتری بدهی معوق نداشته باشد، می‌توان وفق بخشنامه ۲۰ ب اداره معاملات و تسهیلات مالی با اجاره دادن ملک به مدت یک سال، مشروط بر اینکه موجر، حق دریافت تمامی مال‌الاجاره را دفعتاً واحده نداشته باشد، موافقت نمود.

در مورد وثائقی که محل کسب و کار است، ضرورت دارد با نظر ادارات مرکزی اقدام گردد و در هر حال صرف‌نظر از مشکلات ناشی از ترهین املاک تجاری که در مرحله تملیک ملک تماماً متوجه

بانک خواهد بود، مسائل مرتبط به مستأجر واحد مزبور از جمله مطالبات تأمین اجتماعی نیز به بانک تحمیل خواهد شد.

#### ۵-۵- ارتھان مازاد ارزش املاک مورد رهن بانک (تکرار رهن)

چنانچه در نظر باشد مازاد ارزش املاکی که قبلاً به موجب سند یا اسناد رهنی در رهن بانک بوده، مجدداً در رهن بانک قرار گیرد، می بایست در سند رهنی مؤخر پس از شرح مورد رهن عبارت ذیل نیز قید گردد:

مورد رهن به موجب قرارداد / قراردادهای شماره . . . . . ثبت شده در دفتر اسناد رسمی شماره . . . . . نیز در رهن و وثیقه بانک است و با حفظ کلیه حقوق بانک نسبت به قرارداد / قراردادهای مذکور به موجب قرارداد حاضر نیز در رهن بانک قرار گرفت. در صورت تخلف امضاکنندگان هریک از قراردادهای مندرجات قرارداد که موجب حال شدن دین همان قرارداد است، دین قراردادهای دیگر نیز حال شده و تمام مطالبات بانک بابت تمام قراردادهای دفعتاً واحده و یکجا قابل مطالبه و وصول خواهد بود.

#### ۵-۶- انتقال حقوق رهن نسبت به مورد رهن

در مواردی که رهن جهت انتقال مورد وثیقه به شخص ثالث، درخواست خود را به بانک تسلیم می نماید، چنانچه مشتری اقساط معوق نداشته و به تعهدات خود ناشی از قرارداد، به موقع اقدام نموده باشد، می توان در پاسخ به استعلام دفترخانه، موافقت بانک با صلح حقوق رهن نسبت به مورد وثیقه را به شرح صفحه بعد اعلام نمود.

## دفتر اسناد رسمی شماره .....

با ارسال قرارداد شماره ..... مورخ ..... ثبت شده در دفترخانه شماره ..  
..... منعقد بین بانک ملی ایران شعبه ..... و آقای / خانم / شرکت .....  
..... موافقت می شود که آقای / خانم / شرکت ..... بدهکار / مشتری / تسهیلات  
گیرنده / راهن / وثیقه گذار قرارداد مزبور حقوق خود نسبت به ..... دانگ از پلاک ثبتی ...  
..... واقع در بخش ..... را با حفظ کلیه حقوق بانک ملی ایران نسبت به قرارداد  
شماره ..... مورخ ..... و مرهونه آن به شرکت / آقای / خانم / آقایان /  
خانم ها ..... انتقال داده و تمامی شش دانگ ملک مذکور کماکان در رهن  
بانک باقی خواهد ماند. خواهشمند است سند انتقال را در دو نسخه به هزینه متعاملین تنظیم و یک  
نسخه از آن را به انضمام قرارداد شماره ..... به این بانک ارسال فرمایید.

ضمناً مندرجات قرارداد مزبور همچنین تعهدات شرکت / خانم / آقای بدهکار / مشتری /  
تسهیلات گیرنده / راهن / وثیقه گذار / قرارداد شماره ..... کماکان به قوت و اعتبار  
خود باقی است.

چنانچه انتقال حقوق، همراه با انتقال بدهی به شخص ثالث باشد عبارت ذیل به جای قسمت آخر  
متن بالا به انتهای نامه به عنوان دفترخانه اضافه خواهد شد.

ضمناً آقای / خانم ..... کلیه تعهدات ناشی از قرارداد رهنی مذکور در قبال  
بانک را به عهده گرفت و سایر مندرجات قرارداد به قوت و اعتبار باقی است.

در صورتی که انتقال دهنده و انتقال گیرنده متفقاً و متضامناً تعهد بازپرداخت را بنمایند عبارت ذیل  
به جای قسمت آخر متن بالا به انتهای نامه به عنوان دفترخانه اضافه خواهد شد.

ضمناً مندرجات قرارداد مذکور کماکان به قوت و اعتبار خود باقی است و مصالح و متصالح کلیه  
تعهدات ناشی از قرارداد شماره ..... مورخ ..... را متضامناً در قبال  
بانک به عهده گرفتند.

بدیهی است در کلیه موارد فوق قبول پرداخت مطالبات بانک نیز می بایستی در سند انتقال  
تصریح گردد.

## ۶- نکات مهم در تکمیل و تنظیم قراردادهای رهنی و داخلی

در قراردادهایی که بین بانک و مشتریان منعقد می‌شود، طرف قرارداد ممکن است شخص حقیقی یا حقوقی باشد و چون اولین اقدام در تنظیم قراردادها، احراز اهلیت و صلاحیت طرف قرارداد است لذا مراتب به اختصار مورد بررسی قرار می‌گیرد:

### الف- در مورد اشخاص حقیقی

اشخاص حقیقی هنگامی اهلیت انجام معامله را دارند و انعقاد قرارداد با آن‌ها صحیح است که بالغ و عاقل و رشید باشند. بلوغ برای انجام معامله رسیدن به سن قانونی ۱۸ سال تمام شمسی است و در قوانین ایران کسی که به سن قانونی رسیده باشد، بالغ، عاقل و رشید محسوب می‌شود، مگر اینکه عدم رشد وی در محاکم دادگستری ثابت شده باشد. اهلیت مشتری معمولاً با ملاحظه شناسنامه احراز شده و مشخصات سجلی و اقامتگاه وی طبق اظهارات و مستندات موجود در شعبه در محل مربوط در قرارداد قید می‌گردد.

### ب- در مورد اشخاص حقوقی

لازم است مدارک ثبتی و قانونی اشخاص حقوقی از جمله اساسنامه، آگهی تأسیس و امضاءداران مجاز آن‌ها در روزنامه رسمی کشور ملاحظه و اهلیت خاص آن‌ها برای استفاده از تسهیلات بانک احراز شود. لازم به ذکر است شرکت‌ها و مؤسسات در صورتی می‌توانند از تسهیلات بانکی استفاده نمایند که در اساسنامه آن‌ها استفاده از تسهیلات بانکی، قبول تعهد، دادن تضمین و رهن دادن اموال شرکت صراحتاً پیش‌بینی شده باشد. ضمناً می‌بایست مدارک و مستندات مربوط به اصلاحات و تغییرات احتمالی در اساسنامه و مدت مدیریت مدیران و صاحبان امضاء نیز مورد توجه قرار گیرد تا چنانچه مدت آن‌ها منقضی شده باشد، آگهی جدید انتخاب مدیران و صاحبان امضاء مطالبه گردد.

### پ- ذکر مشخصات و اقامتگاه متعهدین

مشخصات و اقامتگاه متعهد یا وثیقه گذار اعم از اشخاص حقیقی یا حقوقی به شرح مذکور در قرارداد تصریح گردد.

## ت- موضوع معامله

نظر به اینکه اعطای تسهیلات در قالب یکی از عقود و معاملات مصرحه در قانون عملیات بانکی بدون ربا محقق می‌شود، علی‌هذا ذکر مشخصات دقیق موضوع معامله حسب مورد (با توجه به نوع عقد و معامله) به نحوی که رفع جهل از طرفین بنماید در ردیف مربوط الزامی است. مثلاً در قرارداد مضاربه، مشخصات کالایی که در نظر است با استفاده از سرمایه مضاربه خرید و فروش شود قید و محل استقرار آن معین باشد یا در قراردادهای مشارکت نوع و مشخصات کالا یا اموال موضوع مشارکت، همچنین محل استقرار آن مشخص گردد و یا در قرارداد فروش اقساطی اموال منقول و سلف نوع کالای مورد معامله و مشخصات آن و محل تحویل دقیقاً قید شود.

## ث- میزان تسهیلات اعطایی و تاریخ شروع و نحوه بازپرداخت و مدت قرارداد

با توجه به اینکه میزان تعهدات و حقوق امضاء کنندگان سند می‌بایست منجزاً در سند تصریح گردد، بنابراین ضروری است مدت قرارداد و همچنین مبلغ تسهیلات اعطایی در قرارداد، به صورت عددی و حروفی، نحوه بازپرداخت و تاریخ تنظیم قرارداد در انتهای آن قید گردد.

## ج- تصریح به میزان نرخ خسارت تأخیر تأدیه

با عنایت به تصویب قانون الحاق دو تبصره به ماده ۱۵ اصلاحی قانون عملیات بانکی بدون ربا، مصوب سال ۱۳۷۶ نظر به اینکه پس از صدور اجرائیه، محاسبه و تعیین میزان آن در صلاحیت دوائر اجرای ثبت است و مبنای محاسبه خسارت تأخیر تأدیه نیز مندرجات قرارداد خواهد بود، علی‌هذا می‌بایست نرخ خسارت تأخیر تأدیه دقیقاً با توجه به نوع تسهیلات اعطایی و مصوبات قانونی در ردیف مربوطه قید شود. بدیهی است عدم ذکر نرخ خسارت تأخیر تأدیه، بانک را در وصول خسارت مزبور با مشکل مواجه خواهد نمود.

## چ- امضای ذیل قرارداد

در مورد قراردادهایی که در دفترخانه به ثبت خواهد رسید، لازم است تمام موارد آن به صورت کامل در طرح نمونه تکمیل و به دفترخانه ارسال گردیده تا در اوراق و دفاتر مربوطه ثبت شود. بدیهی است کلیه طرفین قرارداد با حضور در دفتر اسناد رسمی مبادرت به امضای ذیل آن‌ها خواهند نمود.

در قراردادهایی که در اجرای ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا و در محل شعبه تنظیم می‌گردد، می‌بایست ذیل کلیه نسخ و اوراق آن توسط طرفین قرارداد (اعم از تسهیلات گیرنده و متعهدین) با ذکر نام و نام خانوادگی در حضور مسئولین امضاء و گواهی شود. چنانچه طرف قرارداد شخص حقوقی باشد، صاحبان امضای مجاز با توجه به آخرین روزنامه رسمی یا قائم‌مقام قانونی آن‌ها وفق مدارک ارائه‌شده، ذیل اوراق و اسناد را امضاء و به مهر شرکت ممهور خواهند نمود.

### ح- اعطای تسهیلات به مشتری مستنداً به وکالت‌نامه رسمی

با عنایت به اینکه تسهیلات گیرنده، طرف قرارداد بانک است و اقدامات وکیل به موجب وکالت‌نامه رسمی صرفاً در چارچوب وکالت‌نامه تنظیمی، بنام موکل (تسهیلات گیرنده) صورت می‌پذیرد و تعهدات ناشی از قرارداد، متوجه تسهیلات گیرنده خواهد بود و وکیل مسئولیتی در خصوص اجرای تعهدات ناشی از قرارداد ندارد، لذا در اعطای تسهیلات به استناد وکالت‌نامه رسمی موارد ذیل می‌بایست رعایت شود:

وکالت‌نامه از هر جهت و بابت، به منظور اخذ تسهیلات بانکی توسط وکیل صراحت داشته باشد.

تائید اعتبار وکالت‌نامه از دفتر اسناد رسمی یا پایگاه اینترنتی سازمان ثبت اخذ گردد.

مشخصات موکل به عنوان تسهیلات گیرنده در ردیف مربوط در قرارداد قید گردد و در ذیل قرارداد عبارت ذیل تصریح شود:

«آقای/ خانم ..... به استناد وکالت‌نامه رسمی شماره ..... مورخ ..... تنظیمی در دفترخانه شماره ..... وکالتاً از طرف موکل، این قرارداد را امضاء نمود.»

بدیهی است کلیه اسناد و حساب‌های مربوط به نام موکل تنظیم و افتتاح می‌شود.

با توجه به اینکه کلیه امور لازم برای انجام عملیات مضاربه طبق قرارداد مربوطه رأساً توسط عامل انجام می‌پذیرد، لذا امضای قرارداد و استفاده از سرمایه مضاربه نیز شخصاً (بدون تفویض وکالت به غیر) توسط خود عامل صورت خواهد پذیرفت. بنابراین در این نوع عقد، بانک از اعطای تسهیلات به وکیل به استناد وکالت‌نامه ارائه‌شده متعذر خواهد بود.

## سؤالات بخش اول

- ۱- در قانون عملیات بانکی بدون ربا، بانک اعطاکننده تسهیلات چه وظایفی در خصوص نظارت بر حسن اجرای قرارداد دارد؟
- ۲- عقود اسلامی مندرج در قانون عملیات بانکی بدون ربا را احصا نمایید.
- ۳- شرایط اساسی صحت معاملات را نام برده و هریک را مختصراً توضیح دهید.
- ۴- از لحاظ شرایط اساسی صحت معاملات، عقود صحیح، باطل و غیرنافذ را مختصراً شرح دهید.
- ۵- عقود لازم، جایز، خیاری، منجز و معلق را به طور اختصار شرح دهید.
- ۶- عقود اسلامی مندرج در قانون عملیات بانکی بدون ربا به چند گروه تقسیم می‌شوند؟ گروه‌های مذکور را نام ببرید.
- ۷- مشخصه اصلی عقود مشارکتی را شرح داده، انواع آن را مختصراً توضیح دهید.
- ۸- مشخصه اصلی عقود مبادلاتی را شرح داده، انواع آن را مختصراً شرح دهید.
- ۹- عقد جعاله را شرح دهید.
- ۱۰- انواع قراردادهایی را که در بانک با مشتریان منعقد می‌گردد، ذکر نموده و مختصراً شرح دهید.
- ۱۱- انواع قراردادهایی را که وفق مقررات می‌بایست به طور رسمی در دفاتر اسناد رسمی، به ثبت برسند، نام ببرید.
- ۱۲- عقد رهن در قانون مدنی را شرح دهید.
- ۱۳- عقد رهن در مقررات قانون ثبت را توضیح دهید.
- ۱۴- انواع وثائق (اموال منقول) مورد پذیرش بانک را نام ببرید.
- ۱۵- رهن اموال غیرمنقول را به طور مشروح توضیح دهید.
- ۱۶- انواع اسناد و اوراق تضمینی را نام ببرید.
- ۱۷- نکاتی را که در اخذ وثیقه غیرمنقول می‌بایستی رعایت گردد، به طور کامل بنویسید.
- ۱۸- حالات مختلف تغییرات در شرایط و مندرجات قراردادهای رهنی را نام ببرید.
- ۱۹- افزایش و کاهش مبلغ قرارداد رهنی را توضیح دهید.
- ۲۰- تمدید مدت قرارداد و تعویض وثیقه سند رهنی به چه نحوی صورت می‌پذیرد.

- ۲۱- تفکیک و افراز وراثت، همچنین اصلاح سند مالکیت وراثت به چه صورتی است؟
- ۲۲- اجاره وراثت رهنی را توضیح دهید.
- ۲۳- به رهن گرفتن (ارتهان) مازاد ارزش املاک مورد رهن (تکرار رهن) را شرح دهید.
- ۲۴- وظایف شعب هنگام انتقال حقوق رهن نسبت به مورد رهن را بنویسید.
- ۲۵- نکات مهمی را که در تکمیل و تنظیم قراردادهای رهنی و داخلی می‌بایستی رعایت گردد، ذکر نموده و مختصراً توضیح دهید.

## بخش دوم - نحوه وصول مطالبات به استناد قراردادهای بانکی

از جمله اهداف بانکداری اسلامی ارائه خدمات و تسهیلات بانکی به مشتریان و کسب سود مشروع و کارمزد قانونی در قبال تضمین‌های معتبر است و هدف از اخذ تضمین و تنظیم قراردادهای رهنی تملیک یا بازداشت اموال و یا حقوق مالی متعهدین قراردادها و سایر مستندات قانونی نبوده بلکه این امر صرفاً تمهیدی برای الزام مشتری به ایفاء تعهدات ناشی از قرارداد و استیفاء حقوق و وصول مطالبات بانک است. چه در صورت عدم وجود چنین الزاماتی سرمایه‌های بانک که بایستی به‌منظور استقرار نظام پولی و اعتباری بر مبنای قسط و عدل اسلامی در جهت سلامت و رشد اقتصادی کشور<sup>۱</sup> استفاده شود از مسیر اصلی خود بازمانده و اهداف بانکداری اسلامی تحقق نخواهد یافت<sup>۲</sup> بنابراین با در نظر گرفتن هدف اصلی از ارائه خدمات و هدف اصلی از اخذ تضمین در مواردی که مشتریان و متعهدین قراردادها<sup>۳</sup> در انجام تعهدات قانونی و قراردادی خود تاخیر می‌نمایند، ایجاد ترغیب در مشتریان و متعهدین به ایفاء تعهدات بایستی سرلوحه کار متصدیان امر در جهت وصول مطالبات قرار گیرد.

قانون عملیات بانکی بدون ربا در ۱۳۶۲/۰۶/۰۸ به تصویب رسید و فصل سوم قانون مذکور به تسهیلات بانکی اختصاص یافت با تصویب قانون مذکور تسهیلات اعطایی بانک‌ها از شکل سابق خود (اعطای تسهیلات به‌صورت وام و اعتبار) خارج شد و اعطای تسهیلات به مشتری صرفاً با انعقاد قرارداد و در چارچوب عقود و معاملات اسلامی مصرحه در قانون مذکور میسر گردید و به‌منظور سرعت و سهولت در عملیات بانکی و حمایت از عملیات بانکی به‌موجب ماده ۱۵ قانون موصوف، قراردادهای منعقد فی‌مابین بانک و مشتری در حکم اسناد لازم‌الاجرا تلقی شد. این ماده اشعار می‌دارد:

«ماده ۱۵ (اصلاحی ۱۳۶۵/۱۲/۲۸) کلیه قراردادهایی که در اجرای این قانون مبادله می‌گردد به‌موجب قراردادی که بین طرفین منعقد می‌شود در حکم اسناد رسمی بوده و در صورتی که در مفاد آن طرفین

<sup>۱</sup> بند ۱ ماده ۱ قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳۶۲/۰۳/۰۸

<sup>۲</sup> بند ۲ ماده ۱ قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳۶۲/۰۳/۰۸

<sup>۳</sup> منظور از متعهدین قرارداد در این دستورالعمل اشخاصی هستند که در مقابل بانک مسئولند و ذیل قرارداد مستند طلب بانک را اصالتاً امضاء نموده‌اند و با وصف فوق شامل مشتری، وثیقه‌گذار، ضامن می‌باشد.

اختلافی نداشته باشند لازم الاجراء بوده و تابع مفاد آئین‌نامه اجرائی اسناد رسمی است. آن دسته از معاملات مربوط به اموال غیرمنقول و اموال منقول که طبق قوانین و مقررات موضوعه باید در دفاتر اسناد رسمی انجام شوند کماکان طبق تشریفات مربوط انجام خواهد شد.

تبصره ۱ (اصلاحی ۱۴۰۱/۰۲/۱۱) کلیه وجوه و تسهیلات اعطائی که بانک‌ها ... در اجرای این قانون به اشخاص حقیقی و حقوقی پرداخت‌نموده یا می‌نمایند و برابر قرارداد تنظیمی مقرر شده باشد که اشخاص مذکور در سررسید معینی وجوه و تسهیلات دریافتی به انضمام سود و خسارت و هزینه‌های ثبتی و اجرائی، دادرسی و حق‌الوکاله را پردازند، در صورت عدم پرداخت و اعلام بانک ... قابل مطالبه و وصول است و کلیه مراجع قضائی و دوایر اجرای ثبت و دفاتر اسناد رسمی مکلف‌اند بر اساس مفاد اسناد و قراردادهای تنظیمی نسبت به صدور حکم و اجرائیه و وصول مطالبات بانک ... طبق مقررات این قانون اقدام نمایند.

تبصره ۲ (اصلاحی ۱۳۷۶/۱۱/۲۹) اشخاصی که در قالب استفاده از خدمات بانکی از وجوه و منابع مالی بانک‌ها به نحو غیرمجاز بهره‌مند می‌شوند مکلف‌اند علاوه بر استرداد وجوه مذکور، خسارت مربوط را به ترتیبی که در قراردادهای تنظیمی مقرر شده باشد پرداخت نمایند.

تبصره ۳ (الحاقی ۱۳۷۶/۱۱/۲۹) چنانچه در هر یک از موارد اعطای تسهیلات بانکی بیش از یک قرارداد بین بانک با مشتریان خود در دفتر اسناد رسمی تنظیم گردد حقوق متعلق اعم از هر نوع عوارض حق‌الثبت و نظایر آن نسبت به سند اول محاسبه و دریافت خواهد شد و در مورد قرارداد بعدی تعلق حقوق مزبور منوط به افزایش رقم مندرج در قراردادهای بعدی نسبت به رقم مذکور در قرارداد ماقبل آن است در این صورت حقوق متعلق اعم از هر نوع عوارض، حق‌الثبت و نظایر آن به‌استثنای حق‌التحریر باید به نسبت مابه‌التفاوت دو رقم فوق‌الذکر محاسبه و دریافت گردد. ملاک تشخیص ارتباط قراردادها اعلام بانک ذی‌ربط است.

تبصره ۴ (الحاقی ۱۳۷۶/۱۱/۲۹) در مواردی که وسایل نقلیه موتوری (ساخت کارخانه‌های داخلی یا وارداتی) مع‌الواسطه بانک‌ها از طریق اعطای تسهیلات بانکی به اشخاص منتقل می‌گردد بانک انتقال‌دهنده از لحاظ مقررات مالیات نقل و انتقال در حکم انتقال‌دهنده دست‌اول تلقی خواهد شد.»

## فصل اول

### اسناد

#### تعریف سند

ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی سند را بدین صورت تعریف کرده است: «سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.»  
با توجه به تعریف ماده ۱۲۸۴ اولاً سند، نوشته است و ثانیاً فقط نوشته‌ای سند است که در مقام دعوی یا دفاع بتوان به آن استناد نمود. سند به‌طور معمول برای اثبات اعمال حقوقی بکار می‌رود؛ مانند اجاره‌نامه، وکالت‌نامه، مبیعه‌نامه و...

#### اقسام سند

بنا به اعتبارهای گوناگون، تقسیم‌بندی عدیده‌ای از سند به‌عمل آمده است که مهم‌ترین و عمده‌ترین آن‌ها تقسیم اسناد به دو گروه «رسمی» و «عادی» است.<sup>۱</sup>

#### سند رسمی

ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی در تعریف اسناد رسمی مقرر می‌دارد «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 قانون تنظیم شده باشند، رسمی است.» به‌طوری‌که ملاحظه می‌گردد قانون مدنی از سند رسمی تعریف نکرده است و صرفاً به ذکر مراجعی که صلاحیت تنظیم سند رسمی را دارند، اکتفاء نموده است.

با وصف موجود در ماده مزبور قانون مدنی، اولین مرجعی که جهت صدور سند رسمی ذیصلاح شناخته شده، اداره ثبت اسناد و املاک است. قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ وظایف و اختیارات و چارچوب صلاحیت‌های این اداره را مشخص نموده است.

دومین مرجعی که در ماده فوق به آن تصریح شده، دفاتر اسناد رسمی است. به‌موجب ماده یک قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴/۰۴/۲۵: «دفترخانه اسناد رسمی واحد وابسته به وزارت دادگستری است و برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی طبق قوانین و مقررات مربوط تشکیل می‌شود...»

<sup>۱</sup> ماده ۱۲۸۶ قانون مدنی «سند بر دو نوع است: رسمی و عادی.»

ثبت سند در دفترخانه اختیاری است، مگر آنکه به موجب قوانین خاص و بنا به ملاحظه نظم عمومی در روابط اقتصادی، تجاری، خانوادگی، ثبت سند وفق مقررات در دفترخانه اجباری باشد. سردفتر از تنظیم اسنادی ممنوع است که مخالف صریح با قوانین موضوعه مملکتی بوده و یا بانظم عمومی و اخلاق حسنه مخالف باشد.<sup>۱</sup>

قسمت سوم ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی دلالت بر ثبت سند توسط سایر مأمورین رسمی است. منظور از مأمور رسمی کسی است که از طرف مقامات صلاحیت دار کشور برای تنظیم سند رسمی معین شده باشد؛ مانند مأموران سازمان ثبت احوال در صدور شناسنامه و کارت ملی و مأموران نیروی انتظامی در صدور گذرنامه و گواهی نامه رانندگی و دادنامه های صادره توسط قضات قوه قضائیه.

### سند عادی

در خصوص اسناد عادی ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی اشعار می دارد «غیر از اسناد مذکوره در ماده ۱۲۸۷ سایر اسناد عادی است» بنابراین می توان گفت آنچه خارج از محدوده اسناد رسمی است، اسناد عادی محسوب می گردد. از جمله این اسناد می توان به دفاتر تجاری، اسناد بازرگانی (چک، سفته و برات)، قراردادهای بانکی و تمامی اسناد تنظیمی میان افراد که فاقد هریک از شروط سه گانه برای سند می باشند، اشاره نمود، مانند قولنامه و بیع نامه.

لازم به ذکر است اسناد و نوشته هایی که امضای آنها توسط سردفتر گواهی شده باشد، مستنبط از مفاد ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی<sup>۲</sup> اسناد رسمی محسوب نشده، بلکه اعتبار سند رسمی را از نظر اینکه درباره طرفین، وراثت و قائم مقام امضاء کننده، معتبر خواهد بود، دارا است. با توجه به اینکه امضای ذیل سند توسط سردفتر که مأمور رسمی است، گواهی می شود، نمی توان در انتساب امضاء به تنظیم کننده تردید نمود.

<sup>۱</sup> ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی

<sup>۲</sup> ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی: «در اسناد عادی در دو مورد اعتبار اسناد رسمی را داشته و درباره طرفین و وراثت قائم مقام آنان معتبر است: ۱- اگر طرفی که سند بر علیه او اقامه شده است، صدور آن را از منتسب الیه تصدیق نماید. ۲- هرگاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آن را تکذیب یا تردید کرده فی الواقع امضا یا مهر کرده است.»

## وجوه افتراق و اشتراک اسناد رسمی و عادی

تعریفی که قانون مدنی از سند ارائه نموده، ناظر به اسناد عادی و رسمی است، لیکن تفاوت‌های قابل ملاحظه‌ای بین این دو سند وجود دارد که حائز اهمیت است:

**الف)** سند اعم از اینکه رسمی باشد یا عادی، در مقام اثبات یا دفاع از دعوی معتبر است. تفاوت این اسناد در قوت و ضعف این اعتبار است، چراکه معتبرترین سند در مقام اثبات دعوی یا دفاع از دعوی مطروحه، سند رسمی است که اعتبار آن بین طرفین دعوی و اشخاص ثالث نافذ است.<sup>۱</sup>

**ب)** وجود امضاء، مهر و اثرانگشت در اسناد: وفق ماده ۶۵ قانون ثبت «امضاء ثبت سند پس از قرائت آن توسط طرفین معامله یا وکلای آنها دلیل رضایت آنها خواهد بود.» همچنین ماده ۱۳۰۱ قانون مدنی در این خصوص مقرر می‌دارد «امضایی که در روی نوشته یا سند است بر ضرر امضاکننده دلیل است.»

آنچه عرفاً از امضاء متبادر به ذهن می‌شود عبارت است از خطوط و علامات و حروفی که هرکس به ابتکار خود همه و یا تعدادی از آنها را در نظر گرفته و به مباشرت در ذیل اسناد، نوشته‌ها و اوراق خود بکار می‌برد. در مواد ۱۲۹۱ و ۱۲۹۳ قانون مدنی همان ارزش و اعتبار که به امضاء داده شده به مهر نیز اعطاء گردیده است. در قانون مدنی ذکری از اثرانگشت نشده است. لیکن ماده ۶۷ قانون ثبت بیان می‌دارد «معامله‌کننده بی‌سواد نیز باید علامت انگشت خود را در ذیل ثبت سند بگذارد» لیکن قانون‌گذار تنها به گذاشتن اثرانگشت اکتفا نکرده و به شرح ماده ۶۶ قانون مذکور علاوه بر معرفیین یا (یک معرف) حضور یک نفر مطلع باسواد را نیز که مورد اعتماد شخص بی‌سواد باشد، ضروری دانسته است.

**پ)** تاریخ سند رسمی و سند عادی نسبت به طرفین قرارداد نافذ و معتبر است و این اعتبار و نفوذ، هم در مورد سند رسمی و هم سند عادی نسبت به وراث متعاقبین نیز ادامه خواهد داشت؛ اما نسبت به اشخاص ثالث فقط تاریخ سند رسمی معتبر است.<sup>۲</sup>

<sup>۱</sup> ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی «اسناد رسمی درباره طرفین و وراث و قائم‌مقام آنان معتبر است و اعتبار آنها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده است.»

<sup>۲</sup> ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی «در اسناد رسمی تاریخ تنظیم معتبر است، حتی بر علیه اشخاص ثالث، ولی در اسناد عادی تاریخ فقط درباره اشخاصی که شرکت در تنظیم آنها داشته و ورثه آنان و کسی که به نفع او وصیت شده معتبر است.»

ت) ادعای جعل نه فقط در مورد اسناد عادی بلکه در خصوص اسناد رسمی نیز پذیرفته می‌شود<sup>۱</sup> و قاضی می‌بایست در خصوص چنین ادعایی رسیدگی نموده و تصمیم قضایی خود را اعلام نماید. حمایت قانون‌گذار از اسناد رسمی تا به آن حد است که صرف ادعای جعل از اقدامات اجرایی مستند به سند رسمی جلوگیری نمی‌نماید. در این خصوص ماده ۹۹ قانون ثبت اشعار می‌دارد «ادعای مجعولیت سند رسمی، عملیات راجع به اجرای آن را موقوف نمی‌کند، مگر پس از اینکه مستنطق<sup>۲</sup>، قرار مجرمیت متهم را صادر و مدعی‌العموم هم موافقت کرده باشد.»

ث) تنظیم سند رسمی مستلزم رعایت تشریفات خاص قانونی است که به موجب مقررات بدو<sup>۳</sup> می‌بایست مقدمات تنظیم سند فراهم شده و سپس سردفتر اسناد رسمی نسبت به تنظیم آن اقدام نماید، به طوری که عدم رعایت تشریفات مربوط، سند را از اعتبار و رسمیت خارج می‌نماید. مثلاً برای ثبت سند رهنی اموال غیرمنقول، سردفتر اسناد رسمی می‌بایست قبل از ثبت سند، استعلام‌های لازم را از مراجع ذیصلاح بنماید و بدون رعایت تشریفات مزبور که منبعث از قانون است، سردفتر صلاحیت ثبت سند را نداشته و در صورت تنظیم، سند فوق فاقد اعتبار اسناد رسمی خواهد بود.<sup>۴</sup>

ج) دخالت مأمور رسمی در تنظیم اسناد الزامی بوده و از ارکان متشکله اسناد مذکور محسوب می‌گردد، به طوری که اگر سند بدون دخالت مأمور رسمی تنظیم شده باشد از اعتبار رسمی بودن خارج و صرفاً سند عادی محسوب خواهد شد.<sup>۵</sup>

چ) چون عموماً اسناد رسمی علاوه بر درج مفاد و محتویات آن‌ها در دفاتر خاصی که به موجب قانون تعیین شده است ثبت می‌گردد، لذا در صورت از بین رفتن یا سرقت اسناد مذکور، امکان تهیه رونوشت از آن‌ها به سادگی میسر است و رونوشت نیز بنا به تصریح ماده ۷۴ قانون ثبت معتبر است.<sup>۶</sup>

---

<sup>۱</sup> ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی «در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار اسناد رسمی را دارد، انکار و تردید مسموع نیست، طرف می‌تواند ادعای جعلیت به اسناد مزبور کند یا ثابت نماید که اسناد مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است.»

<sup>۲</sup> بازپرس

<sup>۳</sup> ماده ۱۲۹۳ قانون مدنی «هرگاه سند به وسیله یکی از مأمورین رسمی تنظیم اسناد، تهیه شده لیکن مأمور، صلاحیت تنظیم آن سند را نداشته و یا رعایت ترتیبات مقرر قانونی را در تنظیم سند نکرده باشد، سند مزبور در صورتی که دارای امضا یا مهر طرف باشد، عادی است.»

<sup>۴</sup> ماده فوق

<sup>۵</sup> ماده ۷۴ قانون ثبت «موادی که مطابقت آن با ثبت دفتر تصدیق شده است به منزله اصل سند خواهد بود...»

ح) اسناد رسمی متضمن تعهد وفق مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت از قوه اجرایی برخوردار است و به ذینفع این اختیار را می‌دهد که برای اجرای مفاد اسناد بدون مراجعه به دادگستری از طریق اجرای ثبت، استیفای حق نماید. لیکن ذینفع سند عادی برای استیفای حق خود می‌بایست پس از مراجعه به دادگستری و انجام تشریفات مربوط (با صرف هزینه و وقت بیشتر) و صدور حکم و قطعیت آن از طریق اجرای احکام دادگستری تقاضای صدور اجرائیه نماید.

### آثار سند رسمی

اسناد رسمی به لحاظ ارتباط مستقیم بانظم عمومی در جامعه و حمایت قانون‌گذار از ویژگی‌ها و امتیازات خاصی برخوردار است و قانون‌گذار آثار حقوقی خاصی بر آن مترتب نموده است. این ویژگی‌ها و امتیازات نسبت به طرفین قرارداد و حتی گاهی نسبت به اشخاص ثالث از اعتبار قانونی برخوردار است.

### الف) اعتبار محتویات سند رسمی

فرض قانون‌گذار این است که محتویات سند رسمی اعم از عبارات، امضاءها، آثار انگشت و مهری که در آن قید شده از جهت انتساب آن‌ها به اشخاصی که محتویات سند بدان‌ها منتسب گردیده مطابق با حقیقت است و ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی نیز در این خصوص تصریح دارد.

بنابراین هرگاه سند رسمی در دعوی مورد استفاده قرار گیرد، محتویات آن معتبر است و ابراز کننده، بی‌نیاز از اثبات صحت آن است و کسی که سند علیه او ابراز شده نمی‌تواند در امضاهای سند تردید یا تکذیب نماید. چون قانون‌گذار اعتبار غیرقابل تردید و غیرقابل انکار بودن سند رسمی را فرض نموده است، لیکن احتمال جعل نسبت به محتویات سند را می‌پذیرد و اثبات جعلیت نیز به عهده مدعی است که در محضر دادگاه ادعای خود را به اثبات برساند. در این خصوص ماده ۹۹ قانون ثبت اشعار می‌دارد «ادعای مجعولیت سند رسمی، عملیات راجع به اجرای آن را موقوف نمی‌کند، مگر پس‌ازاینکه مستنطق قرار مجرمیت متهم را صادر و مدعی‌العموم هم موافقت کرده باشد.»

مراد از «اسنادی که اعتبار اسناد رسمی را دارد» سند عادی است که متعهد، درستی انتساب آن را تأیید کرده، یا اصالت آن به هر نحو دیگر ثابت شده باشد که ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی اعتباری همچون سند رسمی بدان اعطاء نموده است.

### ب) اعتبار اسناد رسمی نسبت به اشخاص ثالث

بنا بر اصل نسبی بودن قراردادها و تعهدات، آثار حقوقی اسناد تنظیمی بین افراد، ناظر به خود آنها بوده و به اشخاص ثالث تسری نمی‌یابد. ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی نیز این موضوع را پیش‌بینی نموده و مقرر می‌دارد «اسناد رسمی درباره طرفین و وراث و قائم‌مقام آنان معتبر است و اعتبار آنها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد.»

### پ) قوه اجرایی سند

علی‌الاصول قدرت اجرایی یک سند می‌بایست بعد از رسیدگی قضایی و طی تشریفات دادرسی مورد حکم قرار گیرد. لیکن در پاره‌ای از موارد قانون‌گذار قدرت و امتیاز اجرایی را به پاره‌ای از اسناد قائل شده و آن عبارت است از امکان اجرای مفاد سند، بدون نیاز به حکم مراجع قضایی. هرگاه سخن از قدرت اجرایی به میان می‌آید، پیش از هر چیز، سند رسمی در ذهن نقش می‌بندد ولی از یک‌سو برخی اسناد عادی نیز دارای این ویژگی می‌باشند، پس نبایستی آن را صرفاً از آثار سند رسمی دانست، به عبارتی قدرت اجرایی سند، امتیاز خاصی است که قانون‌گذار به اسناد معینی اعطا کرده است و در هر مورد، برخورداری از چنین امتیازی، نیاز به تصریح دارد، چنانکه در خصوص اسناد رسمی نیز که نمونه بارز اسناد لازم‌الاجرا می‌باشند قانون ثبت تصریح به قدرت اجرایی آنها نموده است (مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت)<sup>۱</sup>

<sup>۱</sup> ماده ۹۲ قانون ثبت «مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول، بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه، لازم‌الاجرا است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد.»

ماده ۹۳ قانون فوق «کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم، لازم‌الاجرا است.»

بنابراین در خصوص اسناد لازم‌الاجرا، مراجعه ذینفع سند به دادگستری و تقدیم دادخواست و انجام تشریفات دادرسی و صدور حکم و قطعیت آن و صدور اجرائیه از طریق اجرای احکام دادگستری، تحصیل حاصل محسوب و امری لغو تلقی می‌شود.

بدین ترتیب اسناد از حیث قدرت اجرایی بر دو دسته‌اند: اسناد لازم‌الاجرا و اسنادی که فاقد قدرت اجرایی می‌باشند.

## اسناد لازم‌الاجرا

با توجه به ماده ۱ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی... مصوب ۱۳۸۷، سند لازم‌الاجرا، سند رسمی یا عادی که بدون صدور حکم دادگاه قابل صدور اجرائیه برای اجراء مدلول سند باشد، مانند سند رسمی طلب و چک.

آن دسته از اسناد تنظیمی در دفترخانه (در عرف ثبتی تحت عنوان سند رسمی یا سند ثبتی شناخته می‌شود) که متضمن تعهد باشند ذاتاً از قوه اجرایی برخوردار می‌باشند لیکن قانون‌گذار برخی از اسناد دیگر را حسب ضرورت و بنا به مصالحی از امتیاز و قوه اجرایی برخوردار نموده است هرچند که در دفترخانه تنظیم نشده باشند که پاره‌ای از آن اسناد در نظام بانکی کشور به‌عنوان مستند و یا تضمین طلب مورد استفاده قرار می‌گیرد اسناد مزبور عبارت است از:

- ۱- قراردادهای تنظیمی در بانک در اجرای ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا.
- ۲- چک‌های صادره عهده بانک‌ها، موضوع ماده ۲ قانون صدور چک، اصلاحی ۱۳۷۲.
- ۳- قبض انبار عمومی (قبض رسید و برگ وثیقه) موضوع ماده ۱۰ تصویب‌نامه قانونی مربوط به تأسیس انبارهای عمومی مصوب شهریورماه ۱۳۴۰.

شایان‌ذکر است به‌موجب ماده ۷ قانون تسهیل اعطای تسهیلات بانکی ... مصوب ۱۳۸۶: «کلیه قراردادهایی که بین بانک و مشتری در اجرای قانون عملیات بانکی بدون ربا منعقد می‌گردد در حکم اسناد رسمی بوده و از کلیه مزایای اسناد تجاری از جمله عدم نیاز به تودیع خسارت احتمالی بابت اخذ قرار تأمین خواسته برخوردار است...». علاوه بر تأکید بر قدرت اجرایی، قراردادهای داخلی

تنظیمی در اجرای قانون عملیات بانکی بدون ربا از کلیه مزایای اسناد تجاری از جمله عدم نیاز به تودیع خسارت احتمالی بابت اخذ قرار تأمین خواسته نیز برخوردار گردیده‌اند.

پس چنانچه مفاد سند، حکایت از اذن و اباحه داشته و یا اساساً حاکی از تعهدی نباشد، سخن از امکان اجرای آن نیز بیهوده خواهد بود. وکالت‌نامه، اسناد خرید و فروش اموال، به‌ویژه در اموال منقول که احد از متعاملین را متعهد نمی‌سازد، صلح اموال و مانند آن، تماماً از این قبیل هستند.

لازم به ذکر است سند لازم‌الاجرا ممکن است سند رسمی و یا در حکم سند رسمی بوده و قانون‌گذار بنا به جهاتی امتیاز لازم‌الاجرا بودن را بر آن مترتب نموده باشد. مثل قراردادهای مربوط به معاملات و تسهیلات اعطایی مشتریان که به استناد ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا اصلاحی ۱۳۶۵ و ماده ۱۹۹ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی... مصوب ۱۳۸۷ به صورت عادی و در محل شعب بانک‌ها منعقد می‌گردند در حکم اسناد رسمی بوده و در صورتی که طرفین در مفاد آن اختلافی نداشته باشند لازم‌الاجرا می‌باشند.

لازم به توضیح آن‌که تعهدات مندرج در سند، در صورتی قابل اجرا است که منجز و بدون قید و شرط باشد<sup>۱</sup> تا آنجا که بدون نیاز به رسیدگی قضائی قابل اجرا باشد.

مقصود از منجزات سند آن بخش از مدلول سند است که بدون احتیاج به رسیدگی قضایی و صرفاً باملاحظه غیر قضائی و اداری از سند استنباط می‌شود. بدین ترتیب مواردی که منجر به ابهام در سند گردد مثلاً چنانچه تعهد مندرج در سند مشروط یا معلق بر وقوع امری باشد و سند را از حالت قطعیت خارج نماید، متعهدله راهی جز مراجعه به دادگاه نخواهد داشت.

---

<sup>۱</sup> ماده ۲ شیوه نامه پذیرش درخواست اجرای مفاد اسناد لازم‌الاجرا از طریق دفاتر اسناد رسمی [موضوع بند ب ماده ۲ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا...] ابلاغی به شماره ۹۹/۹۵۲۴۰ مورخ ۱۳۹۹/۰۶/۰۲ معاون رئیس قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور. البته ماده ۵۰ نظام نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ نیز به این موضوع اشاره داشته ولی آن نظام نامه به موجب ماده ۹۲ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سر دفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۹۹/۱۲/۲۸ نسخ گردید. (به نقل از روزنامه رسمی ۲۲۱۴۹ مورخ ۱۴۰۰/۰۱/۱۶)

## فصل دوم

### مراحل صدور اجرائیه از طریق دفتر اسناد رسمی

به منظور صدور اجرائیه نسبت به آن دسته از قراردادهایی که در دفتر اسناد رسمی به ثبت رسیده و متضمن وثائق منقول یا غیرمنقول می باشند از قبیل قرارداد مشارکت مدنی ساختمانی، قرارداد فروش اقساطی سهم شرکت در بخش مسکن، قرارداد تخصیص تسهیلات نمونه ۴۰۰۰، ۴۰۰۴، ۴۰۰۵ چنانچه مشتری به تعهدات قراردادی خود نسبت به بانک عمل ننماید، پس از انتقال بدهی به حساب مطالبات معوق برگ تقاضای صدور اجرائیه از دوایر حسابداری اداره ثبت اسناد و املاک تهیه و به شرح ذیل اقدام می شود:

### الف) تنظیم و تکمیل برگ تقاضای صدور اجرائیه

تنظیم و تکمیل صحیح برگ تقاضای صدور اجرائیه از نکات حائز اهمیت در شروع اقدامات اجرایی است که عدم رعایت آن‌ها موجب اطاله عملیات اجرایی و احتمالاً تحمیل خسارات ناشی از اشتباه در تنظیم آن به بانک خواهد شد.

برگ تقاضای صدور اجرائیه به صورت فرم چاپی است که به هنگام تکمیل آن با رعایت مفاد سند ثبتی موضوع صدور اجرائیه می بایست در یک نسخه تکمیل و به امضاء صاحبان امضاء مجاز شعبه برسد. در صدر برگ مزبور می بایست شماره و تاریخ سند موضوع اجرائیه قید گردد و چنانچه در ارتباط با قرارداد مزبور، قرارداد یا قراردادهای متمم (اعم از قرارداد متمم افزایش مبلغ، مدت، تعویض وثیقه و...) نیز به ثبت رسیده باشد شماره و تاریخ کلیه قراردادهای موصوف را نیز در ردیف مزبور قید می نمایند.

اسامی متعهدین سند (اعم از تسهیلات گیرنده، وثیقه گذار) با مشخصات کامل و ذکر کد ملی در ردیف مربوط به مشخصات متعهد طبق مندرجات سند رسمی قید می گردد.<sup>۱</sup> چنانچه متعهدین متعدد باشند، اسامی همه آنان می بایست در برگ تقاضای صدور اجرائیه تصریح گردد و تأخر ذکر اسامی متعهدین تأثیری در اعتبار اجرائیه نخواهد داشت. چنانچه درج اسامی آن‌ها در ردیف مذکور

<sup>۱</sup> ماده ۳ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی مصوب ۱۳۸۷/۰۶/۱۱ (با اصلاحات بعدی)

میسر نباشد، اسامی بقیه متعهدین در ذیل و یا ظهر برگ تقاضای صدور اجرائیه ذکر می‌گردد. همچنین چنانچه در ردیف مربوطه مشخصات بعضی از متعهدین قید نگردد اصلاح برگ تقاضای مزبور مستلزم مکاتبات بعدی با مرجع ذیصلاح بوده که این عمل موجب اتلاف وقت خواهد شد. پس از درج مشخصات متعهدین قرارداد، ذکر اقامتگاه متعهدین طبق مندرجات قرارداد<sup>۱</sup> در محل پیش‌بینی الزامی است.

مشخصات و اقامتگاه متقاضی صدور اجرائیه (شعبه و یا اداره درخواست‌کننده) و نماینده بانک نیز در محل مربوطه قید می‌گردد و مدارک احراز سمت امضاء کننده پیوست می‌شود. با توجه به این‌که موضوع صدور اجرائیه‌های بانک‌ها، عموماً مطالبه وجه نقد است، لذا مطالبات بانک را با توجه به مفاد سند به تفکیک اعم از اصل طلب، سود مورد انتظار، خسارت تأخیر تأدیه و حق بیمه پرداختی و حق الوکاله وکیل، سایر هزینه‌ها (هزینه برگ تقاضا، هزینه اخطاریه و...) در ردیف «راجع به» قید می‌گردد. در خصوص خسارت تأخیر تأدیه لازم است خسارت مزبور تا تاریخ تکمیل برگ تقاضانامه بر اساس مفاد قرارداد محاسبه و در برگ مزبور قید شود. همچنین وصول خسارت تأخیر تأدیه از تاریخ تقاضانامه صدور اجرائیه تا روز وصول کل مطالبات درخواست شود.<sup>۲</sup>

---

<sup>۱</sup> ماده ۱۶ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی اصلاحی ۱۳۹۸: 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 - اخطاریه های اجرائی به محلی که در سند قید شده ابلاغ می‌شود و متعهد نمی‌تواند به عذر عدم اطلاع، متعذر گردد. دفاتر 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 برگ های 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.»

<sup>۲</sup> ماده ۴ آیین نامه مذکور «بستانکار با وثیقه باید در تقاضانامه صدور اجرائیه از دفترخانه نکات ذیل را بنویسد:

۱- میزان اصل طلب.

۲- میزان سود

۳- حق بیمه که بستانکار طبق شرط سند پرداخت کرده است.

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

تبصره: محاسبه سود و خسارت تأخیر تأدیه فی مابین متعهد و متعهدله (در مورد بانکها و مراجعی که قانوناً "حق دریافت آنها را دارند) تا تاریخ صدور اجرائیه انجام می‌شود و بعد از آن با اداره ثبت مربوطه است.

**توجه:** چنانچه مستند صدور اجرائیه از عقودی است که سود بانک در اصل طلب مستتر است (مثل قرارداد فروش اقساطی) از تفکیک میزان سود خودداری گردیده و کل مطالبات بانک بابت اصل و سود به عنوان اصل طلب در تقاضانامه صدور اجرائیه ذکر می گردد.

لازم به یادآوری است، به هنگام تکمیل برگ تقاضای صدور اجرائیه، اصل طلب مندرج در برگ تقاضای صدور اجرائیه در هر شرایط نباید از مبلغ مندرج در سند رسمی بیشتر باشد و در صورتی که میزان اصل مطالبات بانک افزون بر مبلغ مندرج در سند رسمی باشد به منظور استیفاء حقوق بانک و وصول مطالبات نسبت به مازاد آن به استناد سایر مستندات (قراردادهای داخلی، سفته های تضمینی و...) اقدام می شود.

چنانچه متعهد یا متعهدین قرارداد از اشخاص حقوقی (شرکت، موسسه و...) باشد می بایست تصویری از آخرین آگهی روزنامه رسمی مشعر بر مشخصات مدیر یا مدیران شخص حقوقی را ضمیمه تقاضانامه صدور اجرائیه نموده و در صورتی که انحلال شخصیت حقوقی، مشخصات مدیر یا مدیران تصفیه در برگ تقاضا درج گردد!

در صورت فوت متعهد اسامی کلیه وراث قانونی حین الفوت و اقامتگاه آنان در برگ تقاضانامه قید می شود تا اجرائیه وفق مقررات به وراث مزبور ابلاغ واقعی گردد<sup>۲</sup> گرچه گواهی انحصار وراثت صادره از دادگاه، سند معتبر شناسایی وراث است، لیکن چنانچه دسترسی به گواهی انحصار وراثت متعذر باشد و یا بنا به هر دلیلی وراث از اخذ گواهی انحصار وراثت خودداری نمایند به طریق مقتضی انجام تحقیقات از مطلعین محلی، وراث حین الفوت متوفی و محل اقامت ایشان شناسایی و در برگ تقاضانامه صدور اجرائیه قید می گردد و نیازی به تسلیم گواهی حصر وراثت نیست.

بدیهی است در این صورت عملیات اجرایی وفق مقررات به طرفیت وراث به قائم مقامی از متعهد متوفی ادامه می یابد.

---

<sup>۱</sup> ماده ۱۵ آیین نامه اجرای مفاد استانداردهای لازم الاجرا ... «در مورد شرکت ها، اوراق اجرایی به مدیر شرکت یا دارنده حق امضاء و در صورت انحلال شرکت به مدیر یا مدیران تصفیه ابلاغ می شود...»

<sup>۲</sup> ماده ۳ آیین نامه فوق ... «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 متعهد له یا نماینده قانونی او موظف است ورثه متعهد را معرفی و در این مورد احتیاج به تسلیم گواهی حصر وراثت نیست در صورت عجز متعهد له از معرفی ورثه، دفترخانه و اجرای ثبت تکلیفی نخواهد داشت»

ضمناً چنانچه در بین وراث متوفی، محجور یا غایب وجود داشته باشد می‌بایست نام و مشخصات نماینده قانونی محجور و یا غایب، معین و در برگ تقاضانامه قید گردد. عبارت ذیل نیز در ردیف مربوط در برگ تقاضای صدور اجرائیه تصریح می‌گردد: «تخلیه و تحویل مورد (موارد) وثیقه قرارداد (قراردادهای) فوق‌الذکر در صورت واگذاری آن به بانک.»

شعب، پس از تنظیم، تکمیل و مهر و امضای برگ تقاضای صدور اجرائیه، برگ مزبور را منضم به ضمایم آن (تصویر سند/ اسناد موضوع اجرائیه و در خصوص اشخاص حقوقی تصویر روزنامه رسمی، در صورت فوت متعهد، در صورت انحلال شرکت تصویر روزنامه رسمی مدیر/ مدیران تصفیه) طی نامه‌ای به دفترخانه تنظیم‌کننده سند مستقیماً تسلیم می‌نماید. سردفتر موظف است در زمان دریافت نامه و ضمایم آن، قسمت زیرین برگ تقاضانامه صدور اجرائیه (قسمت برش) را پس از ذکر تاریخ و مهر و امضاء، تحویل متقاضی صدور اجرائیه نماید. ضمناً رسید مزبور در سوابق شعبه نگهداری می‌شود.

## ب) وظایف سردفتر

سردفتر از تاریخ ارائه رسید فوق، وظیفه دارد رونوشت سند را در برگ‌های لازم‌الاجرا (اجرائیه)، ظرف ۲۴ ساعت با خط خوانا در سه نسخه (اگر متعهد یک نفر باشد و اگر متعهدین بیش از یک نفر باشند یا وثیقه متعلق به استفاده‌کننده از تسهیلات نباشد به ازای هریک از متعهدین و صاحب وثیقه دو نسخه اضافه می‌شود) تهیه کرده و موضوعی را که باید اجرا شود در محل مخصوص آن نوشته ظرف ۴۸ ساعت از تاریخ وصول تقاضانامه، برگ‌های اجرائیه را امضاء کرده و به مهر ویژه «اجرا شود» رسانیده و به اداره ثبت محل ارسال می‌نماید.<sup>۱</sup>

---

<sup>۱</sup> ماده ۵ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶: «سردفتر پس از احراز شرایط قانونی صدور اجرائیه و احراز هویت و صلاحیت درخواست‌کننده، مکلف است نسبت به ورود و تکمیل اطلاعات در سامانه اجرا اقدام، مدارک و مستندات مربوط را به سند الکترونیکی تبدیل و بانضمام اجرائیه صادره حداکثر ظرف ۴۸ ساعت از طریق سامانه مذکور، به اداره اجرای ثبت محل ارسال و اصول مدارک و مستندات را ضبط و بایگانی نماید. تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) هرگاه سردفتر در صدور اجرائیه با اشکالی روبرو شود باید از صدور آن خودداری کرده و ظرف ۲۴

مع هذا دفاتر اسناد رسمی پس از دریافت برگ تقاضانامه صدور اجرائیه عموماً اختطاری به متعهد مندرج در برگ تقاضانامه ارسال می نمایند. ارسال اختطار مزبور در قانون ثبت و یا آیین نامه اجرایی آن پیش بینی نشده، لیکن اقدام مؤثر و مفیدی است که در بسیاری از مواقع متعهد سند به ایفاء تعهدات ناشی از سند ترغیب می شود.

دفاتر اسناد رسمی عموماً به هنگام ارسال اوراق اجرائیه به اجرای ثبت رونوشتی از نامه مزبور را جهت اطلاع و امکان پیگیری موضوع برای متقاضی صدور اجرائیه ارسال می نمایند و در صورتی که سردفتر در خصوص صدور اجرائیه با مشکلی مواجه باشد بایستی اقدام لازم نسبت به رفع آن به عمل آورده و چنانچه دفترخانه بدون علت قانونی از صدور اجرائیه امتناع نماید این امر موجب اعمال مجازات های مقرر قانونی برای سردفتر پس از طرح شکایت نزد اداره امور اسناد و سردفتران مستقر در اداره کل ثبت استان تهران و در شهرستان ها، ادارات ثبت اسناد و املاک شهرستان مربوطه خواهد بود.

### پ) ادامه عملیات اجرایی در اداره ثبت

پس از وصول اوراق اجرایی به اداره ثبت (ثبت محل) و درج آن در دفتر مخصوص، پرونده اجرایی تشکیل و عملیات اجرایی با تحویل اوراق اجرایی به مأمور اجرا برای ابلاغ اوراق به متعهد سند آغاز می شود. ابلاغ اجرائیه از وظایف مأمور ابلاغ است. در صورتی که متعهد، مقیم در نشانی مندرج در اجرائیه صادره باشد، مأمور اجرا مکلف است ظرف مدت ۴۸ ساعت از زمان دریافت اوراق اجرائیه یک نسخه از آن را به شخص متعهد ابلاغ و در دو نسخه دیگر با ذکر تاریخ رسید بگیرد. در صورتی که متعهد از رؤیت اختطار یا امضاء اجرائیه امتناع کند مأمور ابلاغ، مراتب را شخصاً در ذیل اجرائیه گواهی خواهد کرد. چنانچه متعهد در اقامتگاه حضور نداشته باشد به یکی از کسان یا خادمان او که در آن محل ساکن هستند، ابلاغ می کند. هرگاه اشخاص مذکور در محل حضور نداشته باشند و

---

ساعت با طرح صریح اشکال، از ثبت محل استعلام و کسب تکلیف نماید. تبصره ۲ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) صدور اجرائیه فقط نسبت به تعهدات حال شده ای که در سند لازم الاجرا منجزاً قید شده باشد و اجرای آن در صلاحیت اداره ثبت باشد، امکان پذیر است.»

یا از ارائه رسیده امتناع ورزند، مأمور ابلاغ باید اجرائیه را به اقامتگاه متعهد الصاق کند و مراتب را در نسخه دیگر گواهی نماید.<sup>۱</sup>

اوراق اجرایی در مورد شرکت‌ها به مدیر شرکت یا دارنده حق امضاء به ترتیب مذکور ابلاغ می‌شود و در صورت انحلال شرکت به مدیر یا مدیران تصفیه ابلاغ می‌گردد.

چنانچه متعهد مقیم شهری که در آن اجرائیه صادر شده است نباشد، اوراق اجرایی ظرف مدت ۲۴ ساعت به اداره ثبت محلی که متعهد، مقیم آنجا است ارسال می‌شود تا تشریفات ابلاغ اجرائیه صورت پذیرد. همچنین در صورتی که متعهد مقیم محلی باشد که فاقد اداره ثبت است، اوراق اجرایی به نیروی انتظامی محل یا بخش‌داری ارسال می‌شود. ضمناً در صورتی که متعهد مقیم کشورهای بیگانه

---

<sup>۱</sup> ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا ... اصلاحی ۱۳۹۸: «در صورتیکه از مخاطب شماره تلفن همراه یا پست الکترونیکی در دسترس نباشد، ابلاغنامه مطابق مقررات قانون آیین دادرسی ... مدنی در اقامتگاه وی ابلاغ و در ابلاغنامه مقرر می‌گردد "مخاطب موظف است جهت ثبت نام و دریافت حساب کاربری اقدام و کلیه ابلاغ‌های بعدی از طریق سامانه ابلاغ انجام خواهد شد." در صورت ابلاغ واقعی، ابلاغ‌های بعدی و پیوست‌های مربوط صرفاً از طریق سامانه انجام و در صورتی که ارسال پیوست‌های ابلاغیه به صورت الکترونیکی ممکن نباشد، امر ابلاغ به وسیله ابلاغنامه انجام می‌شود. 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. 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 ۱۰ روز از تاریخ تسلیم اوراق اجرائی به پست با رعایت مواد مقرر در آیین دادرسی مدنی اجرائیه ابلاغ شده محسوب است. 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. 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 ۱۰ روز اجرائیه ابلاغ شده محسوب می‌شود. 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 ۴۸ ساعت از تاریخ ارسال اجرائیه ابلاغ شده محسوب می‌شود. تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) در موارد موضوع تبصره ۱ ماده ۶۸ قانون آیین دادرسی ... مدنی، اوراق اجرایی به حساب کاربری مراجع مندرج در تبصره ۱ ماده مذکور ارسال می‌گردد. اشخاص یاد شده مسئول اجرای ابلاغ بوده و موظف اند ظرف ۱۰ روز از تاریخ دریافت، نتیجه ابلاغ اوراق را از طریق سامانه موضوع این آیین‌نامه به واحد اجرا اعاده نمایند. برای اجرای مفاد این ماده با هماهنگی مراجع مذکور حساب کاربری مخصوص ایجاد و از آن طریق اقدام می‌شود. تبصره ۲ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) در صورتی که مخاطب در بازداشتگاه یا زندان یا مؤسسات کیفری باشد، ابلاغ علاوه بر حساب کاربری مخاطب به حساب کاربری زندان، بازداشتگاه یا مؤسسه محل نگهداری زندانی نیز ارسال می‌گردد. مراجع مذکور مسئول اجرای ابلاغ برابر مقررات خواهند بود و موظف اند نتیجه ابلاغ اوراق را از طریق سامانه ابلاغ به واحد اجرا ارسال نمایند و در صورتی که مخاطب فاقد حساب کاربری باشد، مراجع فوق‌الذکر موظف اند همکاری لازم را جهت ایجاد حساب کاربری وی معمول دارند.»

باشد اوراق اجرایی توسط دفتر اداره اجرای اسناد رسمی به وزارت امور خارجه ارسال می‌گردد تا طبق مقررات به متعهد مقیم در کشور بیگانه ابلاغ شود.<sup>۱</sup>

علی‌الاصول اوراق اجرایی به نشانی که به هنگام ثبت سند در دفتر اسناد رسمی قید شده است به متعهد ابلاغ می‌گردد<sup>۲</sup> لیکن 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 یا اساساً شناخته نشود، اجرائیه یا اختطاریه ظرف مدت ۲۴ ساعت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار محل و اگر در محل روزنامه نباشد، در روزنامه کثیرالانتشار نزدیک‌ترین محل، فقط یک‌مرتبه آگهی خواهد شد و در آگهی مزبور باید تصریح شود که ظرف ده روز پس از انتشار آگهی، عملیات اجرایی جریان خواهد یافت و جز آگهی مزایده آگهی دیگری منتشر نخواهد شد. همچنین در صورتی که ذینفع، متعهد اجرائیه را معرفی نماید، اجرائیه طبق مقررات، ابلاغ واقعی<sup>۳</sup> خواهد شد.<sup>۴</sup>

---

<sup>۱</sup> ماده ۱۴ آئین‌نامه فوق‌اصلاحی ۱۳۹۸؛ «سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است زیرساخت و سامانه مناسب برای ارسال ابلاغ به صورت الکترونیکی به طرفین پرونده، وکلا، نمایندگان قانونی، کارشناسان رسمی و دیگر اشخاص مرتبط با پرونده اجرایی ایجاد نماید. **تبصره ۱** (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) تمامی ابلاغ‌های مرتبط با پرونده اجرا به نحو الکترونیک از طریق سامانه مذکور، انجام خواهد شد. کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی مرتبط با پرونده اجرایی موظف اند نسبت به ثبت نام در این سامانه اقدام نمایند. رؤیت اوراق اجرایی، با ثبت زمان و سایر جزئیات، ذخیره می‌شود و کلیه آثار ابلاغ واقعی بر آن مترتب می‌گردد. وصول الکترونیکی اوراق اجرایی به حساب کاربری مخاطب و ورود به سامانه از طریق حساب کاربری و رؤیت اوراق از این طریق، ابلاغ محسوب و به منزله رسید است. **تبصره ۲** (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) هر شخص جهت دریافت حساب کاربری مستقیماً یا از طریق دفاتر اسناد رسمی، ازدواج و طلاق به سامانه درگاه خدمات مشتریان مراجعه می‌کند. تأیید و نهایی شدن ثبت نام نیازمند احراز هویت است. احراز هویت می‌تواند از طریق مراجع فوق‌الذکر و با هزینه مشتریان صورت گیرد. میزان حق الزحمه توسط سازمان تعیین می‌شود.»

<sup>۲</sup> ماده ۱۶ آئین‌نامه مذکور اصلاحی ۱۳۹۸ «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 - اختطاریه‌های اجرائیه به محلی که در سند قید شده ابلاغ می‌شود و متعهد نمی‌تواند به عذر عدم اطلاع، متعذر گردد. دفاتر 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 اجرائیه به ثبت محل در قبال اخذ رسید تحویل دهند.»

<sup>۳</sup> ابلاغ واقعی: ابلاغ به شخص محکوم‌علیه (یا بطور کلی ابلاغ به شخصی که غرض از ابلاغ، اطلاع‌دادن به او است، هرگونه ابلاغی غیر از طریق فوق، ابلاغ قانونی نامیده می‌شود مانند درج ابلاغیه در روزنامه‌های کثیرالانتشار) یا وکیل او. جعفری لنگرودی. محمدجعفر ترمینولوژی حقوق صفحه ۳

<sup>۴</sup> ماده ۱۸ آیین‌نامه مذکور اصلاحی ۱۳۹۸ «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 اختطاریه 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 اجرائیه جریان خواهد یافت و در صورتی که متعهد، متعهد را معرفی نماید اجرائیه طبق مقررات ابلاغ واقعی خواهد شد.»

هزینه مورد مطالبه اداره ثبت جهت انتشار آگهی که توسط بانک پرداخت می‌شود به رقم بدهی منظور می‌گردد. ضمناً تاریخ درج آگهی در روزنامه، تاریخ ابلاغ محسوب و بعد از ده روز از تاریخ انتشار آگهی، عملیات اجرایی آغاز می‌گردد. همچنین با توجه به ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرا، ابلاغ به سازمان‌های دولتی و شهرداری‌ها و نهادهای عمومی از طریق پست سفارشی انجام می‌شود و از تاریخ تسلیم به پست پس از گذشت مدت ۱۰ روز اجرائیه ابلاغ‌شده محسوب می‌گردد. همچنین در اسنادی که اقامتگاه متعهد پست الکترونیک نیز قیدشده باشد ابلاغ اجرائیه در اداراتی که از سیستم رایانه استفاده می‌کنند از طریق ارسال به پست الکترونیک صورت می‌گیرد. در این صورت پس از گذشت مدت ۴۸ ساعت از تاریخ ارسال، اجرائیه ابلاغ‌شده محسوب می‌شود.

در هر صورت ابلاغ اوراق اجرایی از وظایف اداره ثبت بوده و چنانچه ابلاغ اجرائیه با مانع خاصی مواجه باشد، لازم است به منظور رفع آن، همکاری لازم با اداره مذکور به عمل آید، زیرا قبل از ابلاغ صحیح اجرائیه، تعقیب عملیات اجرایی جهت استیفاء حقوق و وصول مطالبات بانک متعذر خواهد بود.

### ت) تعقیب عملیات اجرایی بعد از ابلاغ اجرائیه

پس از ابلاغ اجرائیه عملیات اجرایی راجع به قراردادهای رسمی و عادی در حکم رسمی به صورت مشابه تعقیب می‌شود؛ بنابراین مقررات مربوطه به شرح زیر بیان می‌گردد.

**نکته مهم در مورد قراردادهای رهنی:** با توجه به قانون اصلاح ماده ۳۴ اصلاحی<sup>۱</sup> قانون ثبت و حذف ماده ۳۴ مکرر قانون مزبور مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۲۹ و از آنجایی که در راستای اجرای اسناد رهنی

---

<sup>۱</sup> ماده ۳۴ اصلاحی ۸۶/۱۱/۲۹؛ «در مورد کلیه معاملات رهنی ... در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد، طلبکار می‌تواند از طریق صدور اجرائیه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند، درخواست کند. چنانچه بدهکار ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید بنابه تقاضای بستانکار، اداره ثبت پس از ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن، حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتبه به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به رهن مسترد می‌نماید. **تبصره ۱:** در مواردی هم که مال یا ملکی، وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرار داده می‌شود مطابق مقررات این قانون عمل خواهد شد. **تبصره ۲:** نحوه ابلاغ اجرائیه، بازداشت مازاد مورد رهن و چگونگی ختم عملیات اجرائی و برگزاری مزایده و اعراض از رهن و سایر موارد به موجب آیین نامه ای است که ظرف مدت سه ماه از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه خواهد رسید. **تبصره ۳:** این قانون نسبت به اسناد تنظیمی و اجرائیه های صادره که قبل از تصویب این قانون مخومه نگردیده است نیز جاری است. **تبصره ۴ (الحاقی ۱۳۹۴/۰۲/۰۱):** در راستای تسهیل در وصول مطالبات سررسید گذشته بانکها ... به یکی از روشهای زیر عمل می‌شود: ۱) بانک ... تسهیلات دهنده، در صورت درخواست واحد

از طریق ادارات و دواير اجرای ثبت، وثایق و موارد رهن به منظور ارزیابی به کارشناس رسمی منتخب رئیس ثبت محل ارجاع می‌گردد و نظر به اینکه فصل هشتم آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ طی مواد ۹۸ تا ۱۰۳ ترتیبات خاصی در خصوص نحوه اعتراض بستانکار (بانک) به ارزیابی انجام شده مقرر نموده است لذا به منظور پیشگیری از تضییع احتمالی حقوق بانک، ضرورت دارد واحدها با اتخاذ تدابیر و تمهیدات لازم، پس از ابلاغ اوراق اجرایی به متعهدین و هم‌زمان و به موازات ارجاع پرونده از سوی اجرای ثبت به کارشناس رسمی، با هماهنگی دواير ساختمان و عنداللزوم اداره کل ارزیابی و اعتبارسنجی مشتریان، نسبت به ارزیابی وثایق موردنظر به قیمت روز اقدام تا متعاقب ارجاع پرونده اجرایی به کارشناس رسمی و اعلام نظر کارشناسی، آمادگی و امکان اتخاذ تصمیم شایسته در خصوص اعتراض یا عدم اعتراض به نظریه کارشناس رسمی فراهم گردد!

## ۱- قراردادهای رهنی متضمن وثیقه غیرمنقول

پس از ابلاغ اجرائیه در خصوص آن دسته از قراردادهای ثبتی که متضمن وثیقه غیرمنقول می‌باشند (مثل قرارداد تخصیص تسهیلات با توثیق غیرمنقول، قرارداد فروش اقساطی مسکن مشتمل

---

تولیدی بدهکار، به بازار فرابورس یا کارشناس رسمی دادگستری مراجعه و تمام اموال و دارایی های واحد تولیدی را قیمت گذاری می نماید و با هدف تأمین طلب بانک ... بر روی درصد سهام قابل واگذاری به خریدار، یک مناقصه برگزار می کند تا مشخص شود که کدام خریدار با قبول درصد کمتری از سهام واحد تولیدی بدهکار، تمام بدهی او را می پردازد. با پرداخت میزان طلب بانک ... از واحد تولیدی توسط خریدار، آن بخش از سهم واحد تولیدی که در مناقصه مشخص شده است، به خریدار منتقل و اموال مورد رهن آزاد می شود. در صورتی که بدهکار از مجوز فوق برای تسویه بدهی های خود استفاده کند، در صورت شرط ضمن عقد در قرارداد مناقصه و درخواست خریدار، بدهکار مکلف است به خریدار سهام واحد تولیدی بدهکار اعم از اینکه بانک ... باشد و یا سهام خود را از طریق فرابورس خریداری کرده باشد، اجازه دهد تا با خرید نقدی بخش دیگری از سهام این واحد تولیدی به قیمت قبلی، سهام خود را تا سقف سهام مورد نیاز برای تشکیل مجمع عمومی فوق العاده، افزایش دهد. (۲) در مورد معاملات بانکها ... هرگاه مال مورد وثیقه به مبلغ پایه کارشناسی رسمی دادگستری مرضی الطرفین خریداری نداشته باشد، به تقاضای بستانکار و ضمن اخطار به تسهیلات گیرنده و راهن، مهلت دو ماهه داده می شود تا طلب بانک ... را پرداخت کند و یا ملک مورد وثیقه را با پرداخت تمام یا بخشی از طلب بانک تا سقف مبلغ پایه مزایده فک رهن کند. چنانچه ظرف مدت مذکور طلب بستانکار پرداخت نشود، مال مورد مزایده به بالاترین مبلغ پیشنهادی مشروط بر اینکه کمتر از ۷۰٪ مبلغ پایه مزایده نباشد، به فروش رسیده و طلب بستانکار وصول می شود. در صورتی که در مزایده اول، مال مورد مزایده به فروش نرسد، تکرار مزایده با قیمت کارشناسی جدید بلامانع است. هرگاه ارزش مال مورد وثیقه بیشتر از ارزش مورد مطالبه بانک باشد، تملک دارایی مورد وثیقه به اختیار بانک می باشد و الزامی در تملک ندارد. در صورت عدم وصول کامل طلب از این طریق، حق پیگیری وصول باقی مانده مطالبات از روشهای قانونی برای بستانکار محفوظ است. در اجرای این تبصره استفاده از سازوکارهای بورس کالا در اولویت قرار دارد.

<sup>۱</sup> مفاد نامه عمومی ۹۰۲۸۶ مورخ ۹۰/۱۲/۱۴ و نامه عمومی ۴۴۶۶۷ مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۱۰

به رهن، جعاله در قبال توثیق غیرمنقول و...)، مدیون مدت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه مهلت دارد نسبت به ایفاء تعهدات خود اقدام نماید. در صورت تعدد متعهدین قرارداد و تعدد تاریخ ابلاغ اجرائیه، آخرین تاریخ ابلاغ اجرائیه ملاک محاسبه مهلت مقرر خواهد بود.<sup>۱</sup>

چنانچه ظرف مهلت مقرر متعهد نسبت به پرداخت مطالبات بانک اقدامی ننماید، غیرمنقول مورد وثیقه، بنا به تصریح ماده ۳۴ قانون ثبت اصلاحی سال ۱۳۸۶، پس از کارشناسی و قطعیت قیمت ارزیابی از طریق مزایده فروخته شده و مطالبات بانک پرداخت می شود. با توجه به اینکه در اسناد رهنی، مالی که طلب بانک از آن استیفاء می گردد معین و مشخص است، نیازی به معرفی مجدد آن نیست؛ بنابراین پس از انقضاء مدت ده روز از ابلاغ اجرائیه، مرهونه (اعم از اموال منقول و غیرمنقول)، ارزیابی می گردد.<sup>۲</sup> در صورتی که نماینده بانک در جلسه ارزیابی حاضر باشد با در نظر گرفتن ارزیابی بانک، چنانچه به ارزیابی کارشناس منتخب اداره ثبت معترض باشد، ضمن امضاء صورت مجلس، اعتراض خود را اعلام و حداکثر ظرف مدت ۳ روز با مراجعه به اجراء ثبت، هزینه آن را می پردازد و اگر در جلسه حضور نداشت، پس از ابلاغ نظریه ارزیاب بایستی حداکثر ظرف مدت ۵ روز نسبت به تسلیم اعتراض مکتوب و پرداخت هزینه ارزیابی مجدد اقدام نماید. در غیر این صورت ارزیابی قطعی می شود.<sup>۳</sup> اگرچه وفق ماده ۱۰۱ آیین نامه اجرای اسناد رسمی ارزیابی دوم قطعی است لیکن طبق رأی شورای عالی ثبت به شماره ۴۴۸۴ مورخ ۸۹/۶/۱۳ در صورت اعتراض به ارزیابی دوم، ارزیابی مجدد توسط هیئت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری به عمل خواهد آمد.<sup>۴</sup>

<sup>۱</sup> ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۸۶ و ماده ۱۴۲ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا

<sup>۲</sup> در این مورد لازم است قبل از انجام ارزیابی اداره ثبت، بررسی کاملی توسط ارزیاب مورد اعتماد بانک بعمل آمده و قیمت تقریبی و سهل البیع بودن مورد معامله و بدیهیهای احتمالی آن در حد امکان مشخص گردد. (موضوع نامه عمومی شماره ۹۰۲۸۶ مورخ ۹۰/۱۲/۱۴)

<sup>۳</sup> ماده ۱۰۱ آیین نامه فوق الذکر اصلاحی ۱۳۹۸ « هرگاه مخاطب به ارزیابی معترض باشد ظرف ۵ روز از تاریخ ابلاغ باید کتباً اعتراض خود را با پیوست کردن قبض سپرده دستمزد کارشناسی مجدد به اجراء تسلیم دارد. در صورتی که به ترتیب مقرر فوق اعتراضی واصل نگردد، ارزیابی قطعی خواهد شد. تبصره (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) دستمزد کارشناسی مجدد، به عهده معترض است. چنانچه طرفین معترض باشند، دستمزد بالمناصفه به عهده آن ها خواهد بود. »

<sup>۴</sup> نامه عمومی شماره ۸۰۲۷ مورخ ۸۹/۷/۷

در صورت پس از قطعیت ارزیابی، آگهی مزایده منتشر می‌گردد. آگهی مزایده یک نوبت در روزنامه کثیرالانتشار منتشر و علاوه بر آن آگهی الصاقی نیز به محل وقوع ملک، محل مزایده و مکان‌های عمومی مانند شهرداری، بخشداری، فرمانداری، نیروی انتظامی، دادگستری و ثبت اسناد محل الصاق می‌شود. فاصله انتشار تا روز مزایده نباید از ۱۵ روز کمتر باشد. مزایده حضوری و از ساعت ۹ تا ۱۲ برگزار می‌شود.

پس از انجام مزایده در صورتی که خریداری نباشد، بانک می‌تواند با پرداخت حق‌الاجرا و حق مزایده به قیمتی که مزایده از آن شروع شده نسبت به خرید مال بازداشتی اقدام و اگر مازاد بر طلب بانک ارزش داشته باشد می‌تواند مابه‌التفاوت به اجراء ثبت پرداخت نماید.<sup>۱</sup>

لذا لازم است تا قبل از جلسه مزایده، بانک ارزیابی لازم را انجام و عنداللزوم نظر مقامات صلاحیت‌دار را اخذ نماید تا در صورتی که مال بازداشتی خریداری نداشت و خرید آن توسط بانک به مصلحت بود اعلام و در صورتی که مالکیت مشاعی بانک مورد نظر باشد، در صورت مجلس مزایده قید گردد.

## ۱-۱) صدور پیش‌نویس سند انتقال اجرایی

صدور پیش‌نویس سند انتقال اجرایی مورد وثیقه (واگذار شده در مزایده) موکول به پرداخت هزینه‌های اجرایی موضوع اجرائیه است. پیش‌نویس سند انتقال در تهران جهت تعیین دفترخانه به کمیسیون تقسیم اسناد مستقر در کانون سردفتران و دفتریاران ارسال تا پس از تعیین دفترخانه، سوابق

---

<sup>۱</sup> ماده ۱۲۶ آیین‌نامه فوق‌الذکر اصلاحی ۱۳۹۸ «مزایده حضوری است و 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 به قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود به بستانکار واگذار می‌شود و اگر مازاد بر طلب داشته باشد از بستانکار وصول می‌گردد. تبصره (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) چنانچه مال مورد مزایده، مازاد بر طلب داشته باشد، اداره اجرا ضمن تنظیم صورتجلسه برگزاری مزایده به بستانکار تفهیم می‌نماید که ظرف یک ماه نسبت به واريز مابه‌التفاوت یا واگذاری سهم مشاعی به میزان طلب، اقدام نماید. در صورت عدم حضور بستانکار مراتب مذکور طی اخطار به وی ابلاغ می‌گردد. چنانچه بستانکار اقدام به پرداخت ما به التفاوت یا قبول انتقال مشاعی به میزان طلب ننماید، به درخواست متعهد پس از اخذ حقوق دولتی از مازاد، حسب مورد فک رهن یا رفع بازداشت به عمل می‌آید.»

به دفترخانه مزبور ارسال شود و در شهرستان‌ها پیش‌نویس سند انتقال اجرایی جهت ثبت سند انتقال اجرایی به یکی از دفاتر اسناد رسمی ارسال می‌گردد.

## ۲-۱) تشریفات ثبت سند انتقال اجرایی در دفترخانه

دفتر اسناد رسمی پس از وصول نامه کانون سردفتران و دفتریاران (یا اداره ثبت) به منظور انتقال رسمی وثیقه غیرمنقول به نام بانک، مکلف به رعایت تشریفات قانونی و سرعت عمل با عنایت به قانون تسهیل تنظیم اسناد رسمی است. بنابراین سردفتر اسناد رسمی موظف است همچون ثبت هر سند انتقال قطعی ملک، استعلام‌های لازم را از مراجع ذیصلاح (شهرداری، اداره امور اقتصادی و دارایی، اداره ثبت اسناد و املاک، سازمان تأمین اجتماعی در صورتی که ملک مورد وثیقه، کارگاه، کارخانه، محل کسب و پیشه و تجارت باشد) به عمل آورده و مکلف است با رعایت مدت مقرر قانونی نسبت به تنظیم سند اقدام نماید.<sup>۱</sup>

نظر به اینکه صدور برخی از مفاصاحساب‌های موردنظر مستلزم بازدید مأمورین ذیصلاح از ملک موضوع سند انتقال اجرایی است، لذا در صورتی که متصرف یا متصرفین ملک مزبور مانع از بازدید مأمورین ذیصلاح از ملک مربوطه شوند، بایستی قبلاً مجوز لازم جهت ورود به ملک از دادگستری محل وقوع ملک توسط مرجع بازدیدکننده، بنا به تقاضای بانک اخذ شود.

در خصوص صدور مفاصاحساب مالیاتی، حسب بخشنامه‌های صادره توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی صرفاً پرداخت مالیات نقل و انتقال متعلقه بر ملک موضوع اجرائیه به عهده بانک بوده و چنانچه وثیقه گذار بدهی مالیاتی بابت اموال یا فعالیت‌های اقتصادی خود به وزارت مذکور داشته باشد، مطالبه آن‌ها از بانک قانونی نیست.

## ۳-۱) فوت متعهد قبل از ابلاغ اجرائیه

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

<sup>۱</sup> قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵

هریک 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 ۱۸ فوق‌الذکر وسیله درج در جراید به عمل می‌آید.<sup>۱</sup>

**تبصره؛** در مواردی که امکان ابلاغ الکترونیکی میسر نباشد و امر ابلاغ به مأمور محول گردد؛ سازمان ثبت می‌تواند از مأمورین شرکت پست یا شرکت‌های غیردولتی برابر مقررات استفاده نماید. در مورد افراد مقیم در خارج از کشور ابلاغیه به وسیله دفتر نظارت بر اجرای اسناد رسمی سازمان ثبت به وزارت امور خارجه ارسال می‌شود تا طبق مقررات ابلاغ نمایند. در صورتی که متعهد پس از صدور اجرائیه و قبل از ابلاغ فوت کند طرز ابلاغ به ورثه به ترتیب مزبور خواهد بود.

#### ۴-۱) حقوق بانک پس از ابلاغ اجرائیه

نماینده بانک قبل از تنظیم صورت‌مجلس مزایده، بررسی‌های لازم را انجام می‌دهد و در صورتی که وصول طلب را از سایر اموال بدهکار به مصلحت تشخیص داد، می‌تواند تا قبل از تنظیم صورت‌مجلس مزایده از مورد رهن اعراض نماید. در این صورت برابر مقررات اسناد ذمه‌ای اموال دیگری جهت بازداشت معرفی می‌گردد و اجرا مکلف است مراتب فک رهن را به دفترخانه تنظیم‌کننده سند اعلام کند.

همچنین در مواردی که به علت عدم تکافوی مورد وثیقه، بانک به کل طلب خود نمی‌رسد می‌تواند برای وصول مانده طلب بر اساس مقررات راجع به اسناد ذمه‌ای، اموال دیگری از متعهدین را نیز جهت بازداشت به اجرای ثبت معرفی نماید.

---

<sup>۱</sup> ماده ۱۹ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا اصلاحی ۱۳۹۸

### ۱-۵) بازداشت مازاد وثیقه به نفع اشخاص ثالث

در کلیه معاملات مذکور در ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت هر بستانکاری که حق درخواست بازداشت اموال بدهکار را دارد و بخواهد کلیه بدهی موضوع سند و حقوق اجرایی را (در صورت صدور اجرائیه) بپردازد مورد معامله در ازای هر دو بدهی و متفرعات قانونی به محض پرداخت مزبور در بازداشت خواهد بود و مراتب در دفتر بازداشتی منعکس می شود.

همچنین در صورتی که مازاد مال مورد وثیقه از طریق اجرای 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 معامله ای که مازاد آن بازداشت شده فسخ شود خودبه خود بازداشت مازاد به اصل تبدیل خواهد شد در هر حال مفاد بازداشت باید بلافاصله به دفتر تنظیم کننده سند ابلاغ و دفتر مزبور مکلف است مفاد آن را در ملاحظات ثبت قید کرده و چنانچه سند معامله به صدور اجرائیه منتهی شده باشد مراتب را به اجرای مربوطه اعلام دارد.<sup>۱</sup>

### ۱-۶) تخلیه و تحویل ملک واگذارشده

پس از طی تشریفات قانونی و تنظیم سند انتقال اجرایی در دفتر اسناد رسمی به نام بانک، می توان به استناد سند مزبور تقاضای تخلیه و تحویل ملک واگذاری را از اجرای ثبت به عمل آورد. بنابراین پس از تقاضای تخلیه ملک توسط بانک، ادارات اجرای ثبت در تهران و یا دایره اجرای ثبت در شهرستانها، مکلف به تخلیه و تحویل ملک مذکور خواهند بود<sup>۲</sup> و در این راستا، مراجع مزبور تعیین وقت می نمایند تا در وقت معینی نمایندگان بانک به اتفاق مأمور اجرا در محل وقوع ملک حاضر شده تا پس از تخلیه کامل ملک، با تنظیم صورت جلسه ای، ملک مزبور تحویل بانک شود. به هنگام تحویل ملک، حضور نماینده دادستان نیز در محل الزامی است و ذیل صورت جلسه را علاوه بر مأمور اجرا، نماینده دادستان و بستانکار نیز امضاء می نمایند.

<sup>۱</sup> مواد ۱۱۴ و ۱۴۶ آیین نامه مذکور

<sup>۲</sup> تبصره ماده ۱۴۰ آیین نامه اجرا، اسناد رسمی لازم الاجرا مصوب ۱۳۸۷

لازم به یادآوری است، به هنگام تخلیه و تحویل ملک، چنانچه اموالی در ملک باقی مانده باشد و مالک اموال مزبور از تحویل و خروج آن از ملک امتناع نماید و یا اساساً مالک اموال به هنگام تخلیه و تحویل در محل حضور نداشته باشد، به منظور تعیین وضعیت اموال مزبور، صورت تفصیلی آن برداشت و حتی الامکان در محل محفوظی قرار گرفته و در آن محل مهر و موم می شود یا به نماینده بانک یا به امین سپرده می شود.<sup>۱</sup>

## ۲- قراردادهای رهنی متضمن وثیقه منقول

هرگاه مورد وثیقه مال منقول باشد، بستانکار می تواند بلافاصله بعد از ابلاغ اجرائیه درخواست بازداشت آن را بکند.<sup>۲</sup> در مورد اموال منقول پس از وصول حقوق قانونی (حق الاجراء و حق مزایده) بلافاصله در جلسه مزایده، اموال تحویل خریدار می گردد و یک نسخه از صورت مجلس مزایده به وی تسلیم می گردد و اگر به لحاظ مقررات قانونی تنظیم سند انتقال اجرائی لازم باشد، پیش نویس سند انتقال تنظیم می گردد.

## ۳- قراردادهای رهنی متضمن وثیقه منقول و غیرمنقول

آن دسته از قراردادهای رسمی که موارد وثیقه آن شامل اموال منقول و غیرمنقول است (مثل ملک کارخانه با ماشین آلات موجود در آن) تکمیل و تنظیم برگ تقاضای صدور اجرائیه، وظایف سردفتر و نحوه تعقیب عملیات اجرائی عیناً به شرحی است که در خصوص وثایق غیرمنقول گفته شد. اموال منقول مورد وثیقه به تبعیت از اموال غیرمنقول پس از گذشت مواعد و با رعایت تشریفات قانونی به مزایده درآمده و مطالبات بانک وصول می گردد.

شایان ذکر است به منظور جلوگیری از نقل و انتقال و خروج اموال منقول (مورد وثیقه) از محل، به استناد ماده ۱۰۴ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا بایستی درخواست بازداشت اموال مزبور به عمل آید.

<sup>۱</sup> ماده ۱۵۳ آیین نامه اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا مصوب ۱۳۸۷

<sup>۲</sup> ماده ۱۰۴ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا مصوب ۱۳۸۷

#### ۴- قراردادهای رسمی فاقد وثیقه (اسناد ذمه‌ای)

ثبت سند در دفترخانه اختیاری است، مگر در مواردی که ثبت سند به موجب قانون تصریح شده باشد. بنابراین ممکن است سندی در دفتر اسناد رسمی بدون وثیقه تنظیم شده و تعهدات مصرحه در قرارداد با ضمانت و در قبال تعهد اشخاص ثالث پیش‌بینی شده باشد. همچنین ممکن است به هنگام ثبت سند در دفترخانه، سند مزبور متضمن وثیقه (منقول یا غیرمنقول) بوده باشد لیکن بنا به ملاحظات و رعایت مصالح بانک از مورد وثیقه اعراض شود<sup>۱</sup> و یا مورد وثیقه سند به حکم قوانین خاص به تملک ثالث درآمده باشد و یا مورد وثیقه واقعاً یا حکماً تلف شده باشد<sup>۲</sup> و یا مورد وثیقه بر اساس حکم قطعی دادگاه مستحق للغیر درآمده باشد و توثیق مورد وثیقه باطل اعلام شود (مفاد قرارداد و تعهدات ناشی از آن معتبر است لیکن صرفاً توثیق مورد وثیقه ابطال شده است) در چنین مواردی شروع عملیات اجرائی همچون موارد قبل با تکمیل و تنظیم برگ تقاضای صدور اجرائیه و ارسال آن به دفترخانه تنظیم‌کننده سند شروع می‌شود و دفترخانه مزبور نیز اوراق اجرایی را وفق مقررات تهیه و به اداره ثبت ارسال و پس از تشکیل پرونده اجرایی به کلیه متعهدین ابلاغ می‌گردد.

نظر به فقدان وثیقه در قرارداد مزبور، عملیات اجرائی وفق مقررات اسناد ذمه‌ای ادامه خواهد یافت. بنابراین پس از ابلاغ اجرائیه، وصول مطالبات بانک مستلزم شناسایی و معرفی اموال سهل‌البیع و بلاعارض متعهد مندرج در اجرائیه و بازداشت آن (اموال معرفی شده) خواهد بود. علی‌ای حال چون پس از ابلاغ اجرائیه، چگونگی تعقیب عملیات اجرایی در اجرای ثبت، مشابه تعقیب عملیات اجرایی نسبت به قراردادهای داخلی (که در اجرای ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا در بانک تنظیم شده) است، لذا ادامه عملیات اجرایی در خصوص این دسته از قراردادها به شرح صفحات آتی است.

#### ث) اعراض از وثیقه

مرتین می‌تواند مادام که دین بر ذمه راهن باقی است از رهینه اعراض کند هرگاه اعراض قبل از صدور اجرائیه باشد باید مرتین در دفتر اسناد رسمی مربوطه حاضر شود و با ذکر توضیح در

<sup>۱</sup> اعراض: چشم پوشی بستانکار (مرتین) از مورد وثیقه. ماده ۱۱۳ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا

<sup>۲</sup> ماده ۱۱۷ آیین‌نامه فوق: «هرگاه مورد وثیقه واقعاً یا حکماً تلف شود، سند تابع مقررات اسناد ذمه‌ای خواهد بود.»

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 اجرا پس از احراز صحت انتساب تقاضانامه مذکور موضوع را به متعهد ابلاغ کرده و برابر مقررات اسناد ذمه‌ای عمل نماید.<sup>۱</sup>

هرگاه اعراض از رهن در حین عملیات اجرایی باشد، اجرا 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 رهینه آن‌ها اعراض گردیده از سایر بدهکاران اسقاط شده باشد و هرگاه مازاد مرهونه به نفع غیر بازداشت‌شده باشد در صورت اعراض از رهن بازداشت مازاد به بازداشت اصل تبدیل می‌گردد.<sup>۲</sup> با تنظیم صورت‌مجلس مزایده حق اعراض از رهن از مرتبه ساقط می‌گردد.

### ج) تلف کل یا قسمتی از مورد وثیقه

در صورتی که مورد وثیقه واقعاً یا حکماً تلف شود، عملیات اجرایی طبق مقررات اسناد ذمه‌ای تعقیب می‌شود.

هرگاه قسمتی از وثایق قبل و یا بعد از صدور اجرائیه تلف‌شده باشد و بانک از مورد وثیقه عدول ننماید، قرارداد مزبور نسبت به قیمت جزئی که باقی‌مانده (در مقایسه تمام قیمت با تمام طلب) به اعتبار خود باقی است و نسبت به جزء تلف‌شده هرگاه بدل داده نشده باشد قرارداد مزبور نسبت به

<sup>۱</sup> ماده ۱۱۲ آیین‌نامه فوق

<sup>۱</sup> ماده ۱۱۳ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا مصوب ۱۳۸۷

جزء تلف شده، تابع مقررات اسناد ذمه‌ای خواهد بود. برای به دست آوردن نسبت، از طریق اعمال نظر کارشناسی، عمل خواهد شد.<sup>۱</sup>

رویه عملی اداره ثبت بدین صورت است که باقی مانده وثیقه، طبق نظر کارشناس رسمی به قیمت روز ارزیابی می‌شود. چنانچه مبلغ ارزیابی اعلامی کارشناس، مطالبات بانک را تکافو ننماید قرارداد مذکور نسبت به باقی مانده طلب طبق مقررات مربوط به اسناد ذمه‌ای در اجرای ثبت قابل تعقیب است و بانک می‌تواند، اموال سهل‌البیع و بلامعارض مشتری (مدیون) را جهت بازداشت به اداره ثبت معرفی نماید.

---

<sup>۱</sup> ماده ۱۱۵ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا مصوب ۱۳۸۷

## فصل سوم

صدور اجرائیه به استناد قراردادهای تنظیمی در اجرای ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا به موجب ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا و اصلاحیه و الحاقیه بعدی آن و ماده ۱۹۹ آیین‌نامه اجرا<sup>۱</sup> بخشی از قراردادهای موضوع قانون مذکور که ثبت آن‌ها در دفترخانه الزامی نیست با انعقاد قرارداد در بانک، در حکم اسناد رسمی بوده و در صورتی که طرفین در مفاد آن اختلافی نداشته باشند از قوه اجرایی برخوردار است. در صورت تخلف مشتری از شرایط قرارداد و عدم پرداخت مطالبات، بانک می‌تواند بدون مراجعه به مراجع قضائی، مستقیماً از اجرای ثبت محل، تقاضای صدور اجرائیه نموده و به شرح ذیل نسبت به وصول مطالبات خود اقدام نماید: یادآوری می‌نماید هرگونه اقدام اجرایی و تقاضای صدور اجرائیه به استناد اسناد داخلی بانک بدو مستلزم شناسایی اموال از متعهدین و ضامنین قراردادهای مذکور است در غیر این صورت (یعنی عدم شناسایی اموال) نیم عشر اجرایی به بانک تحمیل خواهد شد.

### الف) تکمیل برگ تقاضای صدور اجرائیه

هرگاه مشتری از ایفای تعهدات قراردادی خود امتناع ورزیده و در سررسید مطالبات بانک را نپردازد، وفق مقررات موجود، ابتدا مانده بدهی به سرفصل مطالبات سررسید گذشته منتقل گردیده و متعاقباً تسهیلات مذکور به سرفصل مطالبات معوق انتقال یافته و ادارات امور شعب وظیفه دارند، اقدامات اجرایی را جهت وصول مطالبات بانک شروع نمایند. به همین منظور لازم است برگ تقاضای صدور اجرائیه را از اجرای ثبت تهیه و در تنظیم و تکمیل آن نکات ذیل لحاظ گردد:

- ۱- مشخصات قرارداد داخلی (شماره و تاریخ انعقاد قرارداد) در تقاضانامه ذکر شود.
- ۲- مشخصات سجلی (در خصوص اشخاص حقیقی) و کد ملی یا مشخصات ثبتی (در خصوص اشخاص حقوقی) و اقامتگاه استفاده‌کننده از تسهیلات و ضامنین آن‌ها را طبق مندرجات قرارداد داخلی در ردیف مربوطه قید گردد.

<sup>۱</sup> ماده ۱۹۹ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا مصوب ۱۳۸۷

- ۳- مشخصات شعبه تسهیلات دهنده و نشانی آن در ردیف مربوطه ثبت شود.
- ۴- میزان مطالبات بانک (وفق مندرجات قرارداد) اعم از اصل، سود، خسارت تأخیر تأدیه از تاریخ تخلف مشتری تا تاریخ تنظیم و تکمیل برگ تقاضانامه و سند ذمه‌ای و حق‌الوکاله در صورت ارجاع پرونده به وکیل دادگستری و سایر هزینه‌های قانونی، محاسبه و در ردیف مربوطه تصریح گردد.<sup>۱</sup>
- لازم به ذکر است آن دسته از تسهیلاتی که سود بانک در اصل طلب مستتر است، اصل طلب عبارت است از مجموع اصل و سود (اقساط معوق و مؤجل)؛ مانند فروش اقساطی
- ۵- تصریح به مطالبه خسارت تأخیر تأدیه از تاریخ تنظیم تقاضانامه تا روز وصول کل مطالبات ضروری است.
- ۶- تقاضای بازداشت اموال منقول و غیرمنقول متعهدین در ردیف مربوطه تصریح شود.
- چون مبنای صدور اجرائیه، مندرجات تقاضانامه است، لذا رعایت دقیق موارد فوق به هنگام تکمیل و تنظیم آن ضروری است، پس از تکمیل برگ تقاضا و مهر و امضاء آن، تقاضانامه مزبور را منضم به یک نسخه اصل قرارداد داخلی موضوع اجرائیه (در صورتی که استفاده‌کننده از تسهیلات یا ضامنین شخصی حقوقی باشند، تصویر آخرین آگهی روزنامه رسمی مبنی بر تأسیس شخص حقوقی و مدیران آن، به تقاضانامه پیوست می‌شود) نموده و به‌موجب نامه‌ای به اداره ثبت محل استقرار شعبه تسهیلات دهنده، تسلیم گردیده و در ذیل تقاضانامه صدور اجرائیه با ذکر تاریخ رسید اخذ می‌گردد. سپس اداره ثبت یا اجرای مربوطه نسبت به تهیه اجرائیه یا اوراق لازم‌الاجرا اقدام می‌نماید.
- مقررات مربوط به ابلاغ اوراق اجرائی مستند به این نوع قراردادها، همان مقررات راجع به اوراق اجرائی مستند به قراردادهای متضمن وثیقه است.
- پس از تنظیم و تکمیل برگ مزبور و تسلیم آن به اداره ثبت و ابلاغ اجرائیه به اشخاص مذکور در تقاضانامه، اقدامات بعدی اجرائی وفق مقررات آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا پیگیری می‌شود؛ بنابراین مفاد اجرائیه می‌بایست ظرف مدت ۱۰ روز توسط آنان (مشتری، متعهد) اجرا

<sup>۱</sup> ماده ۳ و ۴ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا مصوب ۱۳۸۷

شود یا ترتیبی برای پرداخت دین خود بدهند یا مالی را معرفی کنند تا اجرای سند، میسر گردد.<sup>۱</sup> پس از انقضای مدت مذکور و عدم انجام وظایف فوق توسط متعهدین، بانک می‌تواند نسبت به معرفی و بازداشت اموال بلامعارض و سهل‌البیع آنان اقدام نماید و اقدام بانک جهت معرفی و بازداشت اموال آنان در خلال مدت مذکور صرفاً تأمین طلب تلقی می‌شود.<sup>۲</sup> اموال و دارایی‌های اشخاص که قابل بازداشت است عبارت‌اند از:

## ۱- اموال منقول

اموال مزبور شامل وجه نقد یا طلب حال (نزد مدیون یا بانک یا سایر اشخاص) اسباب و اثاثیه منزل، کالای موجود در انبار یا مغازه، وسایط نقلیه و یا حقوق و مزایای ماهانه بدهکار است. لازم به توضیح است که وجه نقد نزد مدیون، اسباب و اثاثیه منزل، کالای موجود در انبار و مغازه، پس از شناسایی و معرفی آن به مأمور اجرای ثبت، طی صورت‌جلسه‌ای بازداشت می‌شود. در خصوص وجه نقد نزد بانک‌های دیگر مقتضی است که مشخصات حساب بدهکار را به اجرای ثبت اعلام نموده تا اجرای ثبت، اقدامات لازم را در خصوص بازداشت موجودی حساب بدهکار نزد بانک‌های دیگر به عمل آورد. همچنین در صورتی که مدیون وجهی تحت عنوان ودیعه مسکن و نظایر آن نزد موجر یا اشخاص ثالث داشته باشد، ضمن اعلام آن به اداره ثبت قابل بازداشت است. شایان‌ذکر است به لحاظ سهولت جابجایی وجوه مزبور، شناسایی و معرفی آن می‌بایست بدون فوت وقت انجام شود تا در اسرع وقت تشریفات بازداشت محقق شود. هرگاه مدیون در استخدام شخصی

---

<sup>۱</sup> ماده ۲۱ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا: «از تاریخ ابلاغ اجرائیه متعهد باید ظرف ۱۰ روز مفاد آن را به موقع اجراء بگذارد یا ترتیبی برای پرداخت دین خود بدهد یا مالی معرفی کند که اجرای سند را میسر گرداند. اگر خود را قادر به اجرای 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 (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) ادارات اجرای ثبت مکلفند بلافاصله با تشکیل پرونده اجرایی الکترونیکی نسبت به شناسایی و توقیف اموال و دارایی‌های متعهد از طریق بانک‌های اطلاعاتی سازمان ثبت و سایر دستگاهها که به هر نحو اطلاعاتی در مورد اموال اشخاص دارند، اقدام نمایند. مقررات این ماده مانع از توقیف اموالی که از سوی بستانکار به منظور تعقیب اجرائیه و استیفای طلب معرفی می‌شود، نخواهد بود.»

<sup>۲</sup> ماده ۲۷ آیین‌نامه فوق: «متعهده می‌تواند قبل از انقضای مدت مذکور در ماده ۲۱ تقاضای تأمین طلب خود را از اموال متعهد بکند در این صورت اجرا بلافاصله پس از ابلاغ اجرائیه، معادل موضوع لازم‌الاجرا را از اموال متعهد بازداشت می‌کند.»

(اعم از حقیقی یا حقوقی) باشد. حقوق و مزایای ماهانه او نیز قابل بازداشت است (در صورت معیل بودن<sup>۱</sup> مدیون، ربع در غیر این صورت ثلث حقوق و مزایای ماهانه قابل بازداشت است) به منظور بازداشت مستمری مزبور، می بایست مراتب به اجرای ثبت اعلام تا اجرای ثبت اقدام لازم در خصوص مورد به عمل آورد. توقیف و کسر یک چهارم حقوق بازنشستگی یا وظیفه افراد جایز است مشروط بر اینکه دین مربوط به شخص بازنشسته یا وظیفه بگیر باشد.<sup>۲</sup>

در صورتی که خودرو متعلق به مدیون به منظور بازداشت به اجرای ثبت معرفی شود می بایست شماره پلاک راهنمایی به اجرای ثبت اعلام شود. اداره ثبت به اداره شماره گذاری (نیروی انتظامی) بازداشت نامه ای ابلاغ می نماید تا در صورت احراز مالکیت بدهکار نسبت به خودروی معرفی شده، نسبت به بازداشت آن اقدام نماید.

چنانچه خودروی معرفی شده فاقد پلاک راهنمایی (مثل کمباین - تراکتور...) باشد بازداشت آن مستلزم شناسایی محل استقرار و معرفی آن به مأمور اجرای ثبت بوده تا نسبت به بازداشت و متوقف نمودن آن اقدام نماید. اموال معرفی شده مدیون پس از بازداشت (به غیر از وجوه نقد) به حافظ تحویل می شود. عدم حضور مدیون، مانع از بازداشت اموال نبوده و در صورت بسته بودن محل، بنا به تقاضای بانک، مأمور اجرا می بایست مجوز ورود به محل (منزل، مغازه، کارگاه...) را از دادسرای محل اخذ نماید تا امکان بازداشت اموال میسر گردد. اموالی که باید بازداشت شود در همان جایی که هست بازداشت می شود در صورت لزوم به جای محفوظی منتقل می گردد. در هر حال مال بازداشت شده به حافظ سپرده می شود. در صورت عدم توافق متعهدله در انتخاب حافظ، انتخاب او با مأمور اجراست. حافظ حق مطالبه حق الحفاظه (اعم از کرایه محل و غیره) را متناسب با ارزش مال بازداشتی دارد.<sup>۳</sup>

## ۲- اموال غیر منقول

بازداشت اموال غیر منقول متعهدین به مراتب ساده تر از توقیف اموال منقول بوده و به مجرد اعلام مشخصات ثبتی ملک (پلاک، بخش و حوزه ثبتی) به اجرای ثبت صورت می پذیرد. اجرای ثبت دستور

<sup>۱</sup> معیل: متأهل، دارای افراد تحت تکفل

<sup>۲</sup> ماده ۸۳ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا مصوب ۱۳۸۷

<sup>۳</sup> ماده ۴۳ لغایت ۴۹ آیین نامه اجرای مذکور

بازداشت ملک معرفی شده را به اداره ثبت محل وقوع غیرمنقول ابلاغ نموده و مراتب در دفتر بازداشت ثبت فوق، یادداشت می‌گردد. پس از بازداشت ملک، هرگونه نقل و انتقال و واگذاری حقوق ملک بازداشت شده ممنوع و فاقد وجاهت قانونی است. چنانچه متعاقباً مشخص شود که ملک بازداشت شده در رهن سایر اشخاص یا بانک‌های دیگر یا دارای بازداشت‌های مقدم به نفع اشخاص دیگر است، استیفاء حقوق بانک با رعایت مقررات مربوط به حقوق مرتهن و بازداشت کنندگان مقدم از محل مزاد احتمالی صورت خواهد گرفت. تشخیص مزاد احتمالی بر اساس ماده ۶۵ آیین‌نامه به عمل می‌آید.<sup>۱</sup>

### ۳- بازداشت حقوق مالی مدیون

حقوق مالی مدیون اعم از مشتری یا متعهد نیز قابل بازداشت است. چنانچه مدیون دارای سهام در شرکت‌های سهامی یا سهم‌الشرکه با مسئولیت محدود، نسبی و تضامنی باشد با اعلام مشخصات شرکت و سهم یا سهم‌الشرکه به اداره ثبت، تقاضای بازداشت آن به عمل می‌آید.

### ۴- بازداشت سرقفلی یا منافع ملک تجاری

وفق مواد ۵۳ و ۵۴ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا «بازداشت حقوق مدیون نسبت به سرقفلی یا منافع جایز است، لکن مزایده آن به لحاظ رعایت منافع اشخاص ثالث جایز نیست. در صورت بازداشت منافع، مراتب به اداره ثبت محل برای ثبت در دفاتر بازداشتی و ابلاغ آن به دفاتر اسناد رسمی مربوطه اعلام می‌گردد.»

### (ب) مستثنیات دین<sup>۲</sup>

با توجه به اینکه حیات حق طبیعی بدهکار و افراد تحت تکفل وی بوده و انسان برای زنده‌بودن نیازمند حداقل اموال است، بنابراین قانون‌گذار مقدار معینی از اموال بدهکاران را از توقیف مستثنا

<sup>۱</sup> ماده ۶۵ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء

<sup>۲</sup> همچنین رجوع شود به ماده ۲۴ قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی مصوب ۱۳۹۳/۰۷/۱۵

نموده است به همین لحاظ ماده ۶۱ اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶ مقرر می‌دارد؛ «مستثنیات دین بدهکار به شرح ذیل است:

الف) منزل مسکونی که عرفاً در شأن مدیون در حالت اعسار او باشد.

ب) اثاثیه موردنیاز زندگی که برای رفع حوائج ضروری مدیون و افراد تحت تکفل وی لازم است.

ج) آذوقه موجود به‌قدر احتیاج مدیون و افراد تحت تکفل وی برای مدتی که عرفاً آذوقه ذخیره می‌شود.

د) کتب و ابزار علمی و تحقیقاتی برای اهل علم و تحقیق متناسب با شأن آن‌ها

ه) وسایل و ابزار کار کسبه، پیشه‌وران، کشاورزان و سایر اشخاص که برای امرارمعاش ضروری آن‌ها و افراد تحت تکفلشان لازم است.

و) تلفن موردنیاز مدیون

ز) مبلغی که در ضمن عقد اجاره به موجر پرداخت می‌شود، مشروط بر اینکه پرداخت اجاره‌بها بدون آن موجب عسر و حرج گردد و عین مستأجره موردنیاز مدیون بوده و بالاتر از شأن او نباشد.

**تبصره ۱** (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) چنانچه منزل مسکونی مدیون بیش از نیاز و شأن عرفی او در حالت اعسار بوده و مال دیگری از وی در دسترس نباشد و مشارالیه حاضر به فروش منزل مسکونی خود تحت نظارت مرجع اجراکننده رأی نباشد به تقاضای بستانکار به‌وسیله مرجع اجراکننده با رعایت تشریفات قانونی به فروش رفته و مازاد بر قیمت منزل مناسب عرفی، صرف تأدیه دیون مدیون خواهد شد، مگر اینکه استیفای دین به طریق سهل‌تری مانند استیفا از محل منافع بخش مازاد منزل مسکونی مدیون یا انتقال سهم مشاعی از آن به شخص ثالث یا بستانکار امکان‌پذیر باشد که در این صورت دین از طرق مذکور استیفا خواهد شد.

**تبصره ۲** (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) چنانچه به‌حکم قانون مستثنیات دین تبدیل به‌عوض دیگری شده باشد، مانند اینکه مسکن به دلیل قرار گرفتن در طرح‌های عمرانی تبدیل به وجه گردد، یا در اثر از بین رفتن، عوضی دریافت شده باشد، وصول دین از آن امکان‌پذیر است، مگر اینکه محرز شود مدیون قصد تهیه موضوع نخستین را دارد.

تبصره ۳ (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) در صورت فوت مدیون، دیون از کلیه اموال به‌جامانده از او بدون استثناء چیزی، استیفاء می‌شود.»

### پ) ارزیابی از وثایق و همچنین اموال بازداشت‌شده

مقررات راجع به ارزیابی اموال در خصوص اسناد رهنی و ذمه‌ای مشابه است ولی نظر به اینکه در اسناد ذمه‌ای، مطالبات بانک می‌بایست پس از معرفی اموال بلامعارض متعهدین و بازداشت آن‌ها با رعایت تشریفات مزایده به حیطة وصول درآمده و مبلغ پایه مزایده نیز، مشابه اسناد رهنی مبلغ ارزیابی اموال بازداشت‌شده است، بنابراین ارزیابی اموال بازداشتی حائز اهمیت است. ماده ۴۲ آیین‌نامه فوق مقرر می‌دارد:

«در صورتی که دین و متفرعات تا ۳۰ میلیون ریال ارزش داشته باشد و مال معرفی‌شده حسب‌الظاهر بیش از مبلغ مزبور به تشخیص مأمور اجرا 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 تا دو عشر<sup>۱</sup> 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 مالی را تعیین نماید از خبره محلی استفاده می‌شود.

پرداخت دستمزد ارزیاب به عهده بدهکار است.<sup>۲</sup> چنانچه بدهکار یا نماینده بانک که در محل توقیف اموال حضور دارد، به قیمت ارزیابی اعتراض داشته باشند، لازم است اعتراض خود را در ذیل صورت‌جلسه تنظیمی قید نموده و حداکثر ظرف ۳ روز به اجرای ثبت مراجعه و بااطلاع از دستمزد ارزیاب مجدد وجه آن را ابداع<sup>۳</sup> و قبض مربوطه را تسلیم کرده و رسید اخذ کند. همچنین

<sup>۱</sup> عشر: یک دهم

<sup>۲</sup> در صورتی که یکسال از تاریخ قطعی ارزیابی مال غیر منقول گذشته باشد، به درخواست بانک یا بدهکار تا قبل از صورت‌جلسه مزایده، ارزیابی تجدید می‌گردد.

<sup>۳</sup> ابداع: پرداخت کردن

در صورتی که به هنگام صورت برداری از اموال بازداشتی بنا به دلایلی امکان ارزیابی در محل میسر نباشد و ارزیاب متعاقباً نظر خود را به اجرا ثبت اعلام نماید، نظر ارزیاب بایستی به طرفین (طلبکار و بدهکار) ابلاغ شود و میزان دستمزد ارزیاب مجدد نیز در ابلاغیه درج شود. هرگاه هریک از طرفین به نتیجه ارزیابی معترض باشد، باید ظرف مدت ۵ روز از تاریخ ابلاغ، کتباً اعتراض خود را با پیوست کردن قبض سپرده دستمزد ارزیاب مجدد به اجرا تسلیم نموده و چنانچه به ترتیب فوق اعتراض صورت نگیرد ارزیابی قطعی خواهد شد. هزینه ارزیاب مجدد به عهده معترض است و اگر هر دو طرف معترض باشند بالسویه بین آنها تقسیم می‌شود. دستمزد ارزیاب با توجه و با در نظر گرفتن درجه علمی و تجربی ارزیاب و محل ارزیابی و نوع مال ارزیابی شده و میزان کار، توسط رئیس اجرا در تهران و رئیس ثبت یا قائم مقام او در شهرستان‌ها معین می‌شود. در صورت وارد بودن اعتراض، پرداخت دستمزد کارشناس مجدد، به عهده مدیون است.<sup>۱</sup> همچنین در صورت اعتراض بستانکار یا

<sup>۱</sup> مواد ۹۸ تا ۱۰۳ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا مصوب ۱۳۸۷ اصلاحی ۱۳۹۸

**ماده ۹۸** (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) بنا به تقاضای هر یک از طرفین پرونده به منظور ارزیابی اموال بازداشت شده یا مورد وثیقه، رئیس ثبت یا واحد اجرا (حسب مورد) به صورت قرعه از طریق سیستم الکترونیک، یک نفر کارشناس رسمی دادگستری انتخاب می نماید که با مراجعه به محل نسبت به ارزیابی اقدام نماید. حضور متعهد و متعهدله هنگام ارزیابی بلامانع است. عدم حضور متعهد، بستگان یا خادمین او و نیز بسته بودن محل یا ممانعت از ورود به ملک، مانع از ارزیابی نیست. لذا چنانچه اجازه ورود به محل داده نشود و یا به دلیل عدم حضور صاحب مال، این امر معطل بماند و در انجام آن مانع ایجاد گردد؛ ضمن اخطار به مالک ابلاغ می گردد تا زمینه بازدید را فراهم نماید؛ در غیر این صورت با حضور نماینده دادستان و مأمور نیروی انتظامی نسبت به رفع مانع و یا باز کردن درب محل و ارزیابی در محل اقدام خواهد شد. در مورد ارزیابی سهام عرضه شده در بورس اوراق بهادار نیاز به ارجاع امر به کارشناس رسمی نبوده و ارزش اعلامی از طرف مرجع مذکور منطبق اعتبار بوده و پس از صدور دستور بازداشت از طریق اجرای ثبت، ارزیابی و مزایده آن از طریق بازار بورس اوراق بهادار به عمل خواهد آمد و مشمول دریافت حق مزایده در اجرای ثبت نخواهد بود. **ماده ۹۹** (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) کارشناس مکلف است پس از ارزیابی مال، حداکثر به مدت ۱۰ روز نظر خود را به اداره اجرای ثبت اعلام کند. مراتب ارزیابی به انضمام نظر کارشناس و ذکر هزینه دستمزد کارشناسی مجدد حداکثر ظرف ۳ روز از طرف اجرای ثبت به طرفین ابلاغ می شود. **ماده ۱۰۰** در هر مورد که از طرف متعهد یا ثالث مالی در قبال دین معرفی و بازداشت شود متعهدله می تواند تا قبل از انتشار آگهی مزایده، مال دیگری برای استیفای طلب خود معرفی کند مشروط به اینکه وصول طلب از این مال آسان تر باشد در این صورت مال معرفی شده بازداشت و ارزیابی می شود و معادل آن از اموال بازداشت شده سابق رفع بازداشت به عمل می آید. هزینه بازداشت و ارزیابی مجدد به عهده متعهدله است. **ماده ۱۰۱** هرگاه مخاطب به ارزیابی معترض باشد ظرف ۵ روز از تاریخ ابلاغ باید کتباً اعتراض خود را با پیوست کردن قبض سپرده دستمزد کارشناسی مجدد به اجرا تسلیم دارد. در صورتی که به ترتیب مقرر فوق اعتراضی واصل نگردد، ارزیابی قطعی خواهد شد. **تبصره** (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) دستمزد کارشناسی مجدد، به عهده معترض است. چنانچه طرفین معترض باشند، دستمزد بالمناصفه به عهده آن ها خواهد بود. **ماده ۱۰۲** (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) چنانچه به نظر کارشناس اعتراض شود، رئیس ثبت یا واحد اجرا (حسب مورد) به صورت قرعه از طریق سیستم، هیأت سه نفره کارشناسی را از بین کارشناسان رسمی انتخاب می نماید. هیأت کارشناسی باید نظر خود را ظرف ۱۰ روز از تاریخ ارجاع اعلام نماید. نظر اکثریت اعضا در مورد ارزیابی قطعی است و در صورت عدم حصول نظر اکثریت،

بدهکار به ارزیابی کارشناس ثانویه وفق رأی شورای عالی ثبت به شماره ۴۴۸۴ مورخ ۱۳۸۹/۰۶/۱۳ ارزیابی مجدد توسط هیئت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری به عمل خواهد آمد.

## ت) فوت متعهد

### ۱- فوت متعهد قبل از صدور اجرائیه

چنانچه متعهد قبل از صدور اجرائیه فوت نماید، تقاضای صدور اجرائیه می‌بایست علیه وراث قانونی حین‌الفوت متوفی به عمل آید. اسامی کلیه وراث مزبور می‌بایست در ردیف مربوط به مشخصات متعهد در برگ تقاضانامه تصریح گردد و پس از تکمیل، وفق مقررات به اجرای ثبت تسلیم شود. اجرائیه توسط مأمور اجرا در اقامتگاه مورث (مدیون متوفی) به آنان ابلاغ واقعی می‌گردد. در صورتی که ابلاغ واقعی در محل مزبور به هریک از ورثه متعذر بوده و یا ورثه مزبور اقامتگاه خود را اعلام ندارد و بانک نیز نتواند، اقامتگاه او را به ترتیبی که ابلاغ واقعی میسر گردد، تعیین نماید، ابلاغ اجرائیه به وسیله درج در جراید به عمل می‌آید. هرگاه در بین وراث محجور باشد، اجرائیه و سایر عملیات اجرایی حسب مورد به ولی یا قیم او ابلاغ می‌شود.

در صورتی که متعهد پس از صدور اجرائیه و قبل از ابلاغ آن فوت کند طرز ابلاغ به ورثه به ترتیب مزبور خواهد بود.<sup>۱</sup>

---

میانگین نظر اعضاء ملاک عمل خواهد بود. چنانچه هیأت کارشناسان نتوانند در مهلت مقرر نظر خود را اعلام نمایند، مکلفند به نحو مستدل از رئیس ثبت یا واحد اجرا تقاضای مهلت بیشتر نمایند. در این صورت، مهلت مذکور حداکثر به مدت ۱۰ روز دیگر قابل تمدید خواهد بود. در صورتی که ۶ ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی اموال گذشته باشد، هر یک از طرفین پرونده می‌تواند تا قبل از انتشار آگهی مزایده، ارزیابی مجدد را به ضمیمه قبض حق الزحمه کارشناسی درخواست نماید. در این صورت، ارزیابی به هیأت سه نفره کارشناسان رسمی به انتخاب رئیس ثبت یا واحد اجرا (حسب مورد) به صورت قرعه از طریق سیستم ارجاع می‌گردد. این نظریه قطعی است. در هر مورد که معترض از پرداخت حق الزحمه کارشناسی امتناع نماید، به درخواست وی ترتیب اثر داده نخواهد شد و ارزیابی قبلی ملاک عمل است. **ماده ۱۰۳** 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. «

<sup>۱</sup> ماده ۱۹ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا اصلاحی ۱۳۹۸: «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 هریک 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 ۱۸ فوق‌الذکر وسیله درج در جراید به عمل می‌آید.

چنانچه دسترسی به گواهی انحصار وراثت میسر نباشد و یا بنا به هر دلیلی وراثت، تقاضای صدور گواهی انحصار وراثت ننموده باشند، بانک موظف است ورثه متعهد را معرفی نماید تا اجرائیه به آنان ابلاغ واقعی گردد.<sup>۱</sup> پس از ابلاغ اجرائیه به وراثت، بقیه عملیات اجرائی به منظور بازداشت اموال و وصول مطالبات به شرحی که گذشت خواهد بود.

## ۲- فوت متعهد پس از ابلاغ اجرائیه

بنا به تصریح ماده ۲۲۵ قانون امور حسبی «دیون و حقوقی که به عهده متوفی است بعد از هزینه کفن و دفن و تجهیز متوفی و سایر هزینه‌های ضروری از قبیل هزینه حفظ و اداره ترکه باید از ترکه داده شود.» در خصوص بازداشت اموال به‌جامانده از متوفی، مقررات مربوط به مستثنیات دین اعمال نمی‌شود.<sup>۲</sup>

ماده ۶۰ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا مقرر می‌دارد «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.<sup>۳</sup> نحوه مراجعه بانک به وراثت قانونی حین الفوت متعهد متوفی با رعایت ماده ۲۴۸ قانون امور حسبی میسر است. ماده مذکور اشعار می‌دارد:

---

**تبصره ۵:** (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) در مواردی که امکان ابلاغ الکترونیکی میسر نباشد و امر ابلاغ به مأمور محول گردد؛ سازمان ثبت می‌تواند از مأمورین شرکت پست یا شرکت‌های غیردولتی برابر مقررات استفاده نماید. در مورد افراد مقیم در خارج از کشور ابلاغیه به وسیله دفتر نظارت بر اجرای اسناد رسمی سازمان ثبت به وزارت امور خارجه ارسال می‌شود تا طبق مقررات ابلاغ نمایند.»

<sup>۱</sup> ماده ۳ آیین‌نامه فوق‌الذکر: «نام و محل اقامت متعهد و در صورت فوت متعهد نام و مشخصات ورثه او و 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 گواهی حصر وراثت نیست. در صورت عجز متعهد له از معرفی ورثه، دفترخانه و اجرای ثبت تکلیفی نخواهند داشت.»

<sup>۲</sup> تبصره (۳) ماده ۶۱ آیین‌نامه فوق‌اصلاحی ۱۳۹۸: «در صورت فوت مدیون، دیون از کلیه اموال به‌جامانده از او بدون استثناء چیزی، استیفاء می‌شود.»

<sup>۳</sup> **ماده ۲۲۶ قانون امور حسبی:** «ورثه ملزم نیستند غیر از ترکه چیزی به بستانکاران بدهند و اگر ترکه برای اداء تمام دیون کافی نباشد، ترکه مابین تمام بستانکاران به نسبت طلب آنها تقسیم می‌شود، مگر اینکه [ورثه] آن را بدون شرط قبول کرده باشند که در اینصورت مطابق ماده ۲۴۶ مسئول خواهند بود. در موقع تقسیم، دیونی که بموجب قوانین دارای حق تقدم و رجحان هستند، رعایت خواهد شد...» **ماده ۲۴۹:** «وارثی که ترکه را رد می‌کند، باید کتباً یا شفاهاً به دادگاه اطلاع بدهد، اطلاع مزبور در دفتر مخصوصی ثبت خواهد شد. این رد نباید معلق یا مشروط باشد.» **ماده ۲۵۰:** «رد ترکه باید در مدت یک ماه از تاریخ اطلاع وارث به فوت مورث به عمل آید و اگر در مدت نامبرده رد ترکه به عمل نیاید در حکم قبول و مشمول ماده ۲۴۸ خواهد بود.»

«در صورتی که ورثه ترکه را قبول نمایند، هریک مسئول اداء تمام دیون به نسبت سهم خود خواهند بود. مگر این که ثابت کنند، دیون زاید بر ترکه بوده یا ثابت کنند که پس از فوت متوفی، ترکه بدون تقصیر آن‌ها تلف شده و باقیمانده ترکه برای پرداخت دیون کافی نیست که در این صورت نسبت به زائد از ترکه مسئول نخواهند بود.»

پس از بازداشت اموال، بقیه عملیات اجرایی (ارزیابی، تحویل آن به حافظ، صدور آگهی مزایده و...) به شرحی است که ذکر گردید.

### ث) مزایده اموال بازداشتی و ختم عملیات اجرایی

پس از بازداشت اموال، ارزیابی و قطعیت آن موجبات مزایده اموال بازداشت شده فراهم می‌شود. عملیات مزایده مشابه عملیات مزایده اموال رهنی انجام می‌گردد.

در هر صورت پس از قطعیت ارزیابی، آگهی مزایده منتشر می‌گردد. آگهی مزایده یک نوبت در روزنامه کثیرالانتشار منتشر شده و علاوه بر آن آگهی الصاقی نیز به محل وقوع ملک، محل مزایده و مکان‌های عمومی مانند شهرداری، بخشداری، فرمانداری، نیروی انتظامی، دادگستری و ثبت اسناد محل الصاق می‌گردد. 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.<sup>۱</sup> فاصله انتشار تا روز مزایده نباید از ۱۵ روز کمتر باشد. مزایده حضوری و 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 به قیمتی که مزایده از آن شروع گردیده به بستانکار (بانک) واگذار می‌شود و اگر مازاد بر طلب داشته باشد از بستانکار (بانک) وصول می‌گردد.

ضمناً 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.<sup>۲</sup>

<sup>۱</sup> ماده ۱۲۳ آیین‌نامه مذکور

<sup>۲</sup> ماده ۱۲۶ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا مصوب (اصلاحی) ۱۳۹۸/۱۲/۰۶ «مزایده حضوری است و 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 به قیمتی که مزایده

بنابراین پس از انجام مزایده در صورتی که خریداری نباشد، بانک می‌تواند با پرداخت حق‌الاجرا و حق مزایده به قیمتی که مزایده از آن شروع شده نسبت به قبول مال بازداشتی اقدام و اگر مازاد بر طلب بانک ارزش داشته باشد می‌تواند مابه‌التفاوت به اجرا ثبت پرداخت نماید یا درخواست کند به نسبت طلب، از مال مورد مزایده به بانک واگذار شود.

لذا لازم است تا قبل از جلسه مزایده، واحدها ارزیابی لازم را وفق مفاد نامه عمومی شماره ۹۰۲۸۶ مورخ ۱۳۹۰/۱۲/۱۴ انجام و عنداللزوم نظر مقامات صلاحیت‌دار بانک را اخذ نمایند تا در صورتی که مال بازداشتی خریداری نداشت و قبول آن توسط بانک به مصلحت بود اعلام و در صورتی که مالکیت مشاعی بانک مورد نظر باشد، در صورت مجلس مزایده قید گردد<sup>۱</sup>.

در مورد اموالی که به کمتر از ده میلیون ریال به مزایده گذاشته می‌شود، فقط الصاق آگهی کافی خواهد بود. شرکت در جلسه مزایده برای عموم آزاد است. در جلسه مزایده، اموال بازداشتی به بالاترین مبلغ پیشنهادی فروخته می‌شود و فروش به نسبه نیز جایز نیست. چنانچه در جلسه مزایده خریداری نباشد، مال بازداشتی با دریافت نیم عشر و حق مزایده، به موجب صورت جلسه‌ای به بانک واگذار می‌گردد<sup>۲</sup> و اگر مازاد، طلب داشته باشد از بانک وصول می‌گردد.

در صورتی که مال بازداشتی مورد مزایده، نیاز به تنظیم سند انتقال اجرایی داشته باشد (با توجه به طبیعت مال، همچون ملک دارای سابقه ثبتی یا خودرو دارای شماره راهنمایی و رانندگی) پیش‌نویس سند انتقال اجرایی توسط اداره ثبت تهیه و به یکی از دفاتر اسناد رسمی جهت ثبت سند انتقال اجرایی به نام خریدار یا بانک ارسال می‌شود. رعایت تشریفات مربوط به ثبت اسناد مذکور همانند تملیک وثائق غیر منقول که شرح آن گذشت، از قبیل اخذ مفاصحاسب‌های مربوطه، لازم‌الرعايه خواهد بود.

---

از آن شروع می‌شود به بستنکار و اگذار می‌شود و اگر مازاد بر طلب داشته باشد از بستنکار وصول می‌گردد. تبصوه (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) چنانچه مال مورد مزایده، مازاد بر طلب داشته باشد، اداره اجرا ضمن تنظیم صورتجلسه بر گزارى مزایده به بستنکار تفهیم می‌نماید که ظرف یک ماه نسبت به واريز مابه‌التفاوت یا واگذاری سهم مشاعی به میزان طلب، اقدام نماید. در صورت عدم حضور بستنکار مراتب مذکور طی اخطار به وی ابلاغ میگردد. چنانچه بستنکار اقدام به پرداخت ما به التفاوت یا قبول انتقال مشاعی به میزان طلب ننماید، به درخواست متعهد پس از اخذ حقوق دولتی از مازاد، حسب مورد فک رهن یا رفع بازداشت به عمل می‌آید. »

<sup>۱</sup> بند ۲۵ مصوبه ۱۸۸۶ جلسه مورخ ۱۳۸۷/۹/۱۶ هیئت مدیره بانک و نامه‌های شماره ۵۴۰۰/۲۶/۸ مورخ ۸۹/۳/۲۶ و ۱۱۴۳۵/۱۲/۸ مورخ ۱۳۹۵/۷/۲۴ اداره کل پیگیری و وصول مطالبات.

<sup>۲</sup> ماده ۱۲۶ اصلاحی آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و تبصره آن.

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 ثبت تا صدور رأی هیئت نظارت.
- ۳- رأی هیئت نظارت یا شورای عالی ثبت بر ابطال عملیات اجرایی.
- ۴- پرداخت کلیه مطالبات بستانکار و حقوق اجرایی<sup>۱</sup>.

---

<sup>۱</sup> ماده ۱۴۳ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا مصوب ۱۳۸۷

## فصل چهارم

### صدور اجرائیه به استناد چک

بنا به تصریح ماده ۲ قانون صدور چک اصلاحی سال ۱۳۷۲ «چک‌های صادره عهده بانک‌هایی که طبق قوانین ایران در داخل کشور دایر شده یا می‌شوند، همچنین شعب آن‌ها در خارج از کشور، در حکم اسناد لازم‌الاجرا است و دارنده چک در صورت مراجعه به بانک و عدم دریافت تمام یا قسمتی از وجه آن به علت نبودن محل و یا به هر علت دیگری که منتهی به برگشت چک و عدم پرداخت گردد، می‌تواند طبق قوانین و آیین‌نامه‌های مربوط به اجرای اسناد رسمی، وجه چک یا باقیمانده آن را از صادرکننده وصول نماید. برای صدور اجرائیه دارنده چک باید، عین چک و گواهینامه مذکور در ماده چهار<sup>۱</sup> و یا گواهی‌نامه مندرج در ماده پنج<sup>۲</sup> را به اجرای ثبت اسناد محل، تسلیم نماید. اجراء ثبت در صورتی دستور اجرا صادر می‌کند که مطابقت امضای چک با نمونه امضای صادرکننده در بانک، از طرف بانک گواهی شده باشد.

---

<sup>۱</sup> ماده ۴ قانون صدور چک اصلاحی ۱۳۹۷: «هرگاه وجه چک به علتی از علل مندرج در ماده (۳) پرداخت نگردد، بانک مکلف است بنا بر درخواست دارنده چک فوراً غیرقابل پرداخت بودن آن را در سامانه یکپارچه بانک مرکزی ثبت نماید و با دریافت کد رهگیری و درج آن در گواهینامه ای که مشخصات چک و هویت و نشانی کامل صادرکننده در آن ذکر شده باشد، علت یا علل عدم پرداخت را صریحاً قید و آن را امضاء و مهر و به متقاضی تسلیم نماید. به گواهینامه فاقد کد رهگیری و فاقد مهر شخص حقوقی در مراجع قضائی و ثبتی ترتیب اثر داده نمی‌شود. در برگ مزبور باید مطابقت یا عدم مطابقت امضای صادرکننده با نمونه امضای موجود در بانک (در حدود عرف بانکداری) از طرف بانک گواهی شود. بانک مکلف است به منظور اطلاع صادرکننده چک، فوراً نسخه دوم این برگ را به آخرین نشانی صاحب حساب که در بانک موجود است، ارسال دارد. در برگ مزبور باید نام و نام خانوادگی و نشانی کامل دارنده چک نیز قید گردد.»

<sup>۲</sup> ماده ۵ قانون فوق اصلاحی ۱۳۹۷: «در صورتی که موجودی حساب صادرکننده چک نزد بانک کمتر از مبلغ چک باشد، به تقاضای دارنده چک بانک مکلف است مبلغ موجود در حساب را به دارنده چک بپردازد و دارنده یا قید مبلغ دریافت شده در پشت چک، آن را به بانک تسلیم نماید. بانک مکلف است بنا به درخواست دارنده چک فوراً کسری مبلغ چک را در سامانه یکپارچه بانک مرکزی وارد نماید و با دریافت کد رهگیری و درج آن در گواهینامه ای با مشخصات مذکور در ماده قبل، آن را به متقاضی تحویل دهد. به گواهینامه فاقد کد رهگیری در مراجع قضائی و ثبتی ترتیب اثر داده نمی‌شود. چک مزبور نسبت به مبلغی که پرداخت نگردیده، بی‌محل محسوب و گواهینامه بانک در این مورد برای دارنده چک، جانشین اصل چک می‌شود. در مورد این ماده نیز بانک مکلف است اعلامیه مذکور در ماده قبل را برای صاحب حساب ارسال نماید.»

دارنده چک اعم است از کسی که چک در وجه او صادر گردیده یا به نام او پشت‌نویسی شده یا حامل چک (در مورد چک‌های در وجه حامل) یا قائم‌مقام قانونی آنان.»

نظریه صراحت ماده مذکور، چک در حکم اسناد لازم‌الاجرا بوده و در صورت عدم پرداخت تمام یا قسمتی از وجه آن و صدور گواهینامه عدم پرداخت، ذینفع آن می‌تواند با تهیه و تکمیل فرم تقاضانامه صدور اجرائیه و تسلیم آن به اداره ثبت محل<sup>۱</sup> وقوع بانک محال‌علیه، تقاضای صدور اجرائیه علیه صادرکننده چک نموده و با رعایت تشریفات مربوط به اسناد ذمه‌ای مندرج در آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا، نسبت به وصول وجه آن از محل اموال منقول و غیرمنقول و سپرده‌های بانکی صادرکننده چک، اقدام کند.

در صورتی که چک وعده‌دار باشد و گواهی عدم پرداخت نیز به علت مزبور صادر شده باشد، دوایر اجرای ثبت در خصوص صدور اجرائیه به استناد چک مزبور اقدامی نمی‌نمایند.<sup>۲</sup> پس از تشکیل پرونده اجرایی در اجرای ثبت، ابلاغ اجرائیه و بقیه عملیات اجرایی، همچون سایر اسناد ذمه‌ای (فاقد وثیقه) در اجرای ثبت قابل تعقیب است.

---

<sup>۱</sup> ماده ۱۸۳ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) درخواست اجرای چک از محلی که بانک طرف حساب صادر کننده چک در آن محل واقع شده یا محل اقامت متعهدله به عمل می‌آید. برای صدور اجرائیه، بستانکار مکلف است تقاضانامه مخصوص صدور اجرائیه و هم چنین اصل و فتوکی مصدق چک و گواهی برگشتی آن را به دفترخانه اسناد رسمی مسئول پذیرش اجرائیه ارائه نماید. دفترخانه اصل چک را ممهور به مهر (پذیرش اجرا شد) نموده و آن را به بستانکار مسترد می‌نماید. تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) درخواست اجرای چک های صادره از شعب بانکهای ایرانی خارج از کشور در دفترخانه های اسناد رسمی تهران که در شیوه نامه سازمان ثبت معین می‌گردد، به عمل خواهد آمد. تبصره ۲ (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) پس از صدور اجرائیه دارنده چک می‌تواند ضمن اعلام انصراف، گواهی لازم را از اداره ثبت درخواست نماید. در این صورت، اگر اجرائیه ابلاغ شده باشد، حق الاجراء برابر مقررات وصول و پرونده مختومه می‌گردد. »

<sup>۲</sup> ماده ۱۹۲ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا: «در مورد چک‌های وعده‌دار، اجرائیه پس از سررسید صادر خواهد شد.»

## فصل پنجم

### مباحث مشترک در پرونده‌های اجرایی

#### الف) هزینه‌های اجرایی

##### ۱- نیم‌عشر اجرایی

ماده ۱۳۱ قانون ثبت در خصوص هزینه‌های اجرای اسناد لازم‌الاجرا مقرر می‌دارد «حق‌الاجرای اسناد لازم‌الاجرا پنج درصد (۵٪) مبلغ مورداجرا تعیین می‌شود و از کسی که اجرا علیه او است اخذ خواهد شد، مگر اینکه دائن بدون حق، تقاضای اجرا نموده باشد که در این صورت نسبت به آن قسمتی که دائن حق نداشته از خود او مأخوذ می‌گردد...»

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.<sup>۱</sup> حق‌الاجرا از هر اداره یا دایره یا شعبه که وصول می‌شود به حساب درآمد عمومی منظور و یک نسخه از قبض صادرشده به اداره صادرکننده اجرائیه ارسال می‌شود.<sup>۲</sup> در هر پرونده اجرائی برابر ماده ۱۳۱ قانون ثبت و تبصره آن و سایر مقررات مربوطه (حسب مورد) پس از ابلاغ اجرائیه حق‌الاجرا وصول می‌شود، مگر اینکه مرجعی که پرداخت حق‌الاجرا به عهده اوست به موجب مقررات خاصی از پرداخت آن معاف شده باشد.<sup>۳</sup> هرگاه بستانکار درخواست کند که از ابلاغ اجرائیه خودداری شود، فقط

---

<sup>۱</sup> ماده ۱۵۶ «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.»

<sup>۲</sup> ماده ۱۵۷ «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.»

<sup>۳</sup> ماده ۱۵۸ «در هر پرونده اجرائی برابر ماده ۱۳۱ قانون ثبت و تبصره آن و سایر مقررات مربوطه (حسب مورد) پس از ابلاغ اجرائیه حق‌الاجرا وصول می‌شود، مگر اینکه مرجعی که پرداخت حق‌الاجرا به عهده اوست به موجب مقررات خاصی از پرداخت آن معاف شده باشد.»

در صورتی که محرز باشد، اجرائیه پیش از وصول و ثبت تقاضای مذکور در دفتر اداره ثبت صلاحیت دار ابلاغ شده است، حق الاجرا تعلق می‌گیرد.<sup>۱</sup>

چنانچه بدهکار از تاریخ ابلاغ اجرائیه ظرف مدت ۱۰ روز مفاد آن را به موقع اجرا بگذارد از پرداخت حق الاجرا معاف خواهد بود.<sup>۲</sup> در مورد معاملات رهنی هرگاه بدهکار و راهنین متعدد بوده و تاریخ ابلاغ اجرائیه به آنان متفاوت باشد برای هر یک از آنها تاریخ ابلاغ مؤخر مبدأ احتساب ۱۰ روز است.<sup>۳</sup>

هرگاه بدهکار قبل از تنظیم و امضاء صورت مجلس مزایده نسبت به پرداخت تمام بدهی خود اقدام نماید نصف حق الاجرا وصول می‌شود.<sup>۴</sup> 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 صلاحیت دار ابلاغ شده است، حق الاجرا تعلق می‌گیرد.<sup>۵</sup> مادام که مزایده صحیحاً واقع نشده حق مزایده تعلق نمی‌گیرد.<sup>۶</sup>

در قراردادهای متضمن وثیقه و فاقد وثیقه (اسناد ذمه‌ای) هزینه‌های اجرا معادل پنج درصد (۵٪) مبلغ اجرائیه بوده و به محض ابلاغ آن بر عهده متعهد سند خواهد بود.

---

<sup>۴</sup> ماده ۱۶۶ «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 صلاحیت دار ابلاغ شده است، حق الاجرا تعلق می‌گیرد.»

<sup>۱</sup> تبصره ۱ ماده ۱۵۸ «چنانچه بدهکار از تاریخ ابلاغ اجرائیه ظرف مدت ۱۰ روز مفاد آن را به موقع اجرا بگذارد از پرداخت حق الاجرا معاف خواهد بود.»

<sup>۲</sup> ماده ۱۴۲ «در مورد معاملات رهنی هرگاه بدهکار و راهنین متعدد بوده و تاریخ ابلاغ اجرائیه به آنان متفاوت باشد برای هر یک از آنها تاریخ ابلاغ مؤخر مبدأ احتساب ۱۰ روز می‌باشد.»

<sup>۳</sup> تبصره ۲ ماده ۱۵۸ «هرگاه بدهکار قبل از تنظیم و امضاء صورت مجلس مزایده نسبت به پرداخت تمام بدهی خود اقدام نماید نصف حق الاجرا وصول می‌شود.»

<sup>۴</sup> ماده ۱۶۶ «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 صلاحیت دار ابلاغ شده است، حق الاجرا تعلق می‌گیرد.»

<sup>۵</sup> ماده ۱۶۸ «مادام که مزایده صحیحاً واقع نشده حق مزایده تعلق نمی‌گیرد.»

پرداخت هزینه‌های اجرا به عهده متعهد سند موضوع اجرائیه است و بانک زمانی نسبت به پرداخت آن اقدام می‌کند که عملیات اجرایی منتهی به واگذاری وثائق منقول و غیرمنقول به بانک شده و یا در مورد اسناد فاقد وثیقه، اموال بازداشت‌شده در جلسه مزایده، خریداری نداشته و به بانک واگذار شده باشد. با توجه به مراتب مذکور در مورد تقاضای صدور اجرائیه به استناد قراردادهای فاقد وثیقه لازم است به منظور جلوگیری از تحمیل هزینه اضافی به بانک (هزینه صدور اجرائیه و نیم‌عشر اجرایی) قبلاً در مورد اموال قابل بازداشت مدیون و متعهد، تحقیقات کافی به عمل آورده و پس از حصول اطمینان از وجود مال، تقاضای صدور اجرائیه نسبت به این‌گونه اسناد، اقدام قانونی به عمل آید.

وجوه محصل از حق‌الاجرا به حساب درآمد عمومی (خزانه) منظور می‌شود.<sup>۱</sup>

## ۲- حق حراج (مزایده) و سایر هزینه‌های اجرایی

چنانچه عملیات اجرایی منجر به مزایده مورد وثیقه یا مزایده اموال بازداشت‌شده گردد علاوه بر نیم‌عشر اجرایی، حق حراج نیز طبق سوابق موجود محاسبه و وصول می‌شود. پرداخت حق حراج به عهده متعهد سند موضوع اجرائیه است و در صورتی بانک پرداخت می‌نماید که مال موضوع مزایده در جلسه مزایده به فروش نرسیده و به بانک واگذار گردد. بر اساس دستورالعمل شماره ۱۳۸۸/۱۶۸۱۵۸ مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۷ دفتر نظارت و هماهنگی اجرای اسناد رسمی حق حراج ۴٪ و بر اساس قیمت واگذاری اخذ می‌گردد.

ماده ۴۰ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا اشعار می‌دارد: «هزینه آگهی، دستمزد کارشناس، حق‌الحفاظه، حق‌الاجرا و حق مزایده نسبت به اموال منقول و غیرمنقول و سایر هزینه‌های قانونی به عهده متعهد است و مانند اصل طلب وصول می‌شود. در که نتوان این هزینه‌ها را از متعهد

---

<sup>۱</sup> ماده ۱۵۷ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا: «حق‌الاجرا از هر اداره یا دایره یا شعبه که وصول می‌شود به حساب درآمد عمومی منظور و بیک نسخه از قبض صادر شده به اداره صادر کننده اجرائیه، ارسال می‌شود.»

وصول کرد متعهدله باید آن را پرداخت و پس از فروش اموال و یا وصول طلب به موجب همان اجرائیه، وصول و به متعهدله داده شود.»

## ب) نحوه شکایت از عملیات اجرایی

متعهد و یا هر ذینفع دیگری ممکن است از عملیات اجرایی شکایت نماید. طرق شکایت و مرجع ذیصلاح رسیدگی عبارت است از:

### ۱- تقدیم شکوائیه به رئیس اداره ثبت

عملیات اجرائی بعد از صدور دستور اجرا (مهر اجرا شود) شروع و هرکس (اعم از متعهد سند و هر شخص ذینفع) که از عملیات اجرائی شکایت داشته باشد، می تواند 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 می شود و اشخاص ذینفع اگر شکایتی از تصمیم رئیس ثبت داشته باشند، می توانند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ شکایت خود را به ثبت محل و یا هیئت نظارت صلاحیت دار تسلیم نمایند تا قضیه برابر بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در هیئت نظارت طرح و رسیدگی شود. بر اساس ماده ۹۷ قانون ثبت، دستور اجرا و رفع اختلافات راجع به عملیات اجرایی با مدیر (رئیس) ثبت است.

### ۲- تقدیم دادخواست به دادگستری

هر کس دستور اجرای اسناد رسمی را مخالف با مفاد سند یا مخالف قانون دانسته، یا از جهت دیگری شکایت از دستور اجراء سند رسمی داشته باشد، می تواند به ترتیب مقرر در آیین دادرسی مدنی، اقامه دعوی نماید.<sup>۱</sup>

---

<sup>۱</sup> ماده ۱ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۲۲

شایان ذکر است اقامه دعوی، مانع از جریان عملیات اجرایی نیست، مگر در صورتی که دادگاه حکم به بطلان دستور اجرا داده و یا قراری دائر به توقیف عملیات اجرایی صادر نماید.<sup>۱</sup>

ضمناً در صورتی که دادگاه دلایل شکایت را قوی بداند یا در اجرای سند رسمی، ضرر جبران ناپذیر باشد، به درخواست مدعی، بعد از گرفتن تأمین، قرار توقیف عملیات اجرایی را صادر می‌کند. ترتیب تأمین همان است که در قانون آیین دادرسی مدنی برای تأمین خواسته مقرر است و در صورتی که موضوع سند لازم‌الاجرا وجه نقد باشد و مدعی وجه نقد بدهد، آن وجه در صندوق ثبت محل توقیف می‌شود و تأمین دیگری گرفته نخواهد شد.<sup>۲</sup>

در مواردی که در اعتراض به عملیات اجرایی، دعوایی علیه بانک اقامه می‌شود به منظور حفظ حقوق بانک در پرونده اجرایی، ضروری است بر اساس مستندات طلب، دفاعیه جامع و کامل تهیه و تقدیم دادگاه رسیدگی کننده گردد. مرجع قضایی رسیدگی کننده با توجه به دفاعیات بانک و مدارک و مستندات موجود به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی صادر خواهد نمود. همچنین هرگاه مدلول سند، قبل از صدور حکم ابطال، اجرا شده باشد، پس از قطعیت آن حکم، عملیات اجرایی به حالت قبل از اجرا برمی‌گردد.<sup>۳</sup>

## پ) اعطای مهلت بعد از تشکیل پرونده اجرایی

### ۱- در مورد اموال غیر منقول

الف- اگر قبل از ابلاغ با ذکر مدت معین، مهلت داده شود با توجه به ماده ۱۶۶ آیین نامه اجرا ضمن مکاتبه با اجراء ثبت اقدام می‌شود.

ب- هرگاه مهلت با ذکر مدت معین در خلال جریان مزایده و قبل از تنظیم صورت مجلس داده شده باشد، ضمن مکاتبه به شرح فوق در صورت تملک مشتری از تاریخ انقضاء مهلت مذکور، عملیات اجرایی ادامه می‌یابد.

---

<sup>۲</sup> ماده ۴ قانون مذکور

<sup>۱</sup> ماده ۵ قانون فوق

<sup>۲</sup> ماده ۷ قانون فوق الذکر.

بدیهی است در صورتی که پس از ابلاغ و قبل از انقضای مهلت ده‌روزه مطالبات بانک وصول گردد، بلافاصله و با سریع‌ترین وسیله ممکن، مراتب به اجراء ثبت اعلام می‌گردد.

## ۲- در مورد اموال منقول

**الف-** در مورد اموال منقول اگر قبل از ابلاغ اجرائیه به بدهکار مهلت داده شود، به شرح بند قبل (۱) اقدام می‌گردد.

**ب-** در مورد اموال منقول اگر بانک پس از ابلاغ و تا قبل از تنظیم صورت‌مجلس مزایده، دایر به فروش برای پرداخت دین به مدیون مهلت بدهد، ضمن مکاتبه با اجراء ثبت عملیات اجرایی متوقف خواهد شد.

در مورد فوق رفع بازداشت بنا به تقاضای بستانکار بلامانع است.

**ج-** در مورد فوق قبول مهلت، مستلزم پرداخت حق‌الحفاظه و رفع بازداشت، موکول به پرداخت حقوق اجرایی خواهد بود.

شایان ذکر است چنانچه مدیون قبل از ابلاغ اجرائیه، استمهال بخواهد و بانک نیز با تقاضای مدیون موافق باشد، مراتب به قید فوریت و کتباً به اجرای ثبت اعلام و پرونده اجرایی کماکان مسکوت خواهد ماند. بدیهی است چنانچه نامه بانک عنوان اداره ثبت با ذکر مدت معین همراه باشد و در خلال مدت معین مطالبات بانک از هر جهت و بابت، از مدیون به حیثه وصول درآید، مراتب به منظور مختومه شدن پرونده اجرایی به ثبت مربوطه اعلام خواهد شد. در غیر این صورت اداره ثبت پس از انقضای مهلت اعطایی بانک (بدون نیاز به اعلام بعدی بانک) پرونده اجرایی را به منظور ابلاغ اجرائیه و ادامه عملیات اجرایی تعقیب خواهد نمود.

چنانچه مهلت اعطایی بانک به مدیون بدون ذکر مدت باشد، ادامه عملیات اجرایی موکول به تقاضای کتبی بانک خواهد بود.

لازم به یادآوری است اعطای مهلت به مدیون، خللی به خسارت تأخیر تأدیه بانک وارد نمی‌سازد و در مهلت اعطایی کماکان خسارت تأخیر تأدیه بر عهده مدیون مستقر می‌شود. همچنین به موجب تبصره ماده ۱۳۱ قانون ثبت «هرگاه طرفین پس از صدور اجرائیه و ابلاغ در خارج، صلح نمایند یا قرار اقساط بگذارند، یا مهلت بدهند، یا مدت یک سال اجرائیه را تعقیب نکنند، متضامناً

مسئول پرداخت نیم‌عشر خواهند بود و کسی که در نتیجه مسئولیت تضامنی حق اجرا را می‌پردازد، می‌تواند آن را از طرفی که قانوناً مسئول پرداخت حق اجرا است، به‌وسیله اجرا وصول نماید.»

### ت) ختم عملیات اجرایی

ختم عملیات اجرایی 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.

هـ: اجرای تعهد متعهد

در صورتی که مال از طریق مزایده به شخص ثالث فروخته شود، ختم عملیات اجرایی، تاریخ

تنظیم صورت‌مجلس مزایده خواهد بود.<sup>۱</sup>

---

<sup>۱</sup> ماده ۱۵۵ آئین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا مصوب ۱۳۸۷

## فصل ششم

### اقاله<sup>۱</sup> املاک تملیکی و واگذاری<sup>۲</sup>

همان‌گونه که در مباحث قبل آمد، هدف از اخذ تضمین از مشتریان، تمهیدی برای ایجاد انگیزه در آن‌ها برای بازپرداخت تسهیلات مأخوذه است. در صورتی که بدهکاران و متعهدین از انجام تعهد امتناع نموده و مذاکره و مامشات مسئولین و متصدیان امر با بدهکاران جهت وصول مطالبات میسر واقع نگردد، اقدام قانونی به استناد قرارداد رهنی معمول که در پاره‌ای موارد از تعقیب عملیات اجرایی قراردادهای متضمن وثائق غیرمنقول منتهی به واگذاری وثائق مذکور به بانک می‌گردد. لیکن چون هدف بانک از اخذ تضمین، خرید اموال مشتریان نیست، لذا چنانچه حتی پس از واگذاری، وثیقه گذاران املاک مسکونی، تقاضای پرداخت مطالبات بانک و اعاده مالکیت را داشته باشند، تقاضای ایشان با دارا بودن شرایط مقرر می‌تواند مورد قبول واقع و با اقاله ملک خریداری مالکیت آن به مالکان سابق اعاده گردد.

قانون مدنی ایران اقاله را در زمره موارد سقوط تعهدات شناخته و آن را از حقوق متعاملین برشمرده است<sup>۳</sup> و قانون‌گذار در ماده ۲۸۳ تصریح نموده که متعاملین می‌توانند با تراضی یکدیگر معامله را برهم زنند یا تفاسخ نمایند.<sup>۴</sup> لذا برای انجام درخواست متقاضیان اقاله، منع قانونی وجود ندارد. با توجه به جواز قانونی در این خصوص و در جهت رعایت حال مشتریان و تمایل بانک‌ها به وصول نقدی مطالبات خود و مفاد آیین‌نامه تملک اموال غیرمنقول از طرف بانک‌ها که بانک‌ها را از اجاره و یا رهن اموال غیرمنقول تملیک شده منع نموده<sup>۵</sup> و از طرف دیگر واگذاری دارایی‌های غیر

<sup>۱</sup> اقاله: یا تفاسخ، توافق دو طرف قرارداد است به منظور از میان برداشتن آثار قرارداد. (در واقع اقاله خود نیز نوعی عقد است)

<sup>۲</sup> تملیک اموال مرهونه با اصلاح ماده ۳۴ قانون ثبت در سال ۱۳۸۶ منتهی گردیده و در اجرای مقررات جدید اموال مرهونه کلاً "یا به نسبت مطالبات به بانک واگذار می‌شود.

<sup>۳</sup> ماده ۲۶۴ قانون مدنی «تعهدات به یکی از طرق ذیل ساقط می‌شود: ۱- به وسیله وفای به عهد ۲- به وسیله اقاله ۳- به وسیله ابراء ۴- به وسیله تبدیل تعهد ۵- به وسیله تهاتر ۶- به وسیله مالکیت مافی الذمه»

<sup>۴</sup> ماده ۲۸۳ قانون مدنی «بعد از معامله، طرفین می‌توانند به تراضی آن را اقاله و تفاسخ کنند.»

<sup>۵</sup> ماده ۵ آیین‌نامه تملک اموال غیرمنقول از طرف بانک‌ها «انجام معاملات زیر نسبت به اموال غیرمنقول برای بانکها ممنوع است:

۱- وثیقه گذاردن اموال غیرمنقول که بانک مکلف بفروش آن می‌باشد مگر با موافقت قبلی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران  
۲- اجاره اموال غیرمنقولی که بانک مکلف بفروش آن می‌باشد برای مدتی مازاد بر یکسال مگر با موافقت قبلی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران»

ضرور و اماکن رفاهی بانکها بر اساس مواد ۱۶ و ۱۷ قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور مصوب ۱۳۹۴ و با رعایت مصوبات شورای پول و اعتبار و سایر قوانین و مقررات مربوط صورت می‌گیرد.<sup>۱</sup>

مجمع عمومی بانکها با تصویب مصوباتی<sup>۲</sup> شرایطی را برای اقاله املاک تملیکی ذکر نموده که لازم است به هنگام بررسی تقاضای مالک سابق، مدنظر قرار گیرد. شرایط مذکور به شرح ذیل است:

\* ملک موردنظر تنها مایملک مسکونی بدهکار باشد.

\* عین ملک در مالکیت بانک باشد.

\* مالک یا قائم‌مقام قانونی وی اقاله را تقاضا نماید.

\* کلیه مطالبات و متفرعات متعلقه به بدهی تا زمان اقاله وصول شده باشد.

نظر به اینکه مصوبه شورای عالی بانکها مربوط به **املاک مسکونی** است لذا در مواردی که ملک غیرمسکونی (اعم از اداری، تجاری و محل کارگاه) مورد تقاضای اقاله باشد اختیار تصمیم‌گیری در خصوص این موضوع در اختیار مدیریت بانک است.<sup>۳</sup>

ذکر این نکته را ضروری می‌داند که اقاله املاک تملیکی حسب مورد از وظایف و اختیارات ادارات مرکزی، ادارات امور شعب و شعب مستقل و ممتاز بوده و سایر واحدها از انجام امر ممنوع می‌باشند.<sup>۴</sup>

---

<sup>۱</sup> تصویب نامه در خصوص واگذاری دارایی های غیرضرور و اماکن رفاهی بانکها مصوب ۱۳۹۹/۱۲/۱۷ هیات وزیران (ابلاغی به شماره ۱۵۰۹۳۷/۵۸۰۹۴ ه مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۱۹)، ضمنا به موجب این تصویب نامه، آیین نامه نحوه واگذاری دارایی های غیرضرور و اماکن رفاهی بانکها (موضوع تصویب نامه شماره ۱۷۵۰۴۳/ت/۴۳۶ ه مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۳۰) لغو گردید. (به نقل از روزنامه رسمی ۲۲۱۳۹ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۶)

<sup>۲</sup> نامه مورخ ۱۳۶۹/۱۲/۲۶ بانک مرکزی ج.ا.ا. «ذیلاً مفاد بند دو مصوبه یکصندو نود و دومین جلسه مجمع عمومی بانکها مورخ ۶۹/۱۰/۱۲ جهت اطلاع و اقدام لازم ایفاد می‌گردد:

بند ۲: نامه شماره ش/۱۱۳۷ مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۲ دبیرخانه شورایعالی بانکها درخصوص بند ۲ صورتجلسه مورخ ۶۹/۹/۱۲ شورایعالی بانکها مبنی بر افزودن یک بند بعنوان بند ۳ به مصوبه مورخ ۶۳/۷/۵ مجمع عمومی بانکها (موضوع اقاله) مطرح و بشرح زیر مورد تصویب قرار گرفت:

بند ۳- در صورتی که واحد و یا ملک مسکونی مورد اقاله تنها مایملک مسکونی در تصرف متقاضی باشد»

<sup>۳</sup> بخشنامه ۱۱۰/۸۰/۴۷ مورخ ۸۰/۱۱/۲۸ کمیسیون حقوقی بانکها «بازگشت به نامه شماره ۳۴۱۸۸ - ۸۰/۱۱/۱۸ اشعار میدارد: حسب بند ۳ صورتجلسه مورخ ۷۶/۱۲/۹ کمیسیون حقوقی بانکها به شرح تصویر پیوست، براساس نظریه مورخ ۷۶/۹/۱۱ شورایعالی بانکها اتخاذ تصمیم در خصوص املاک تملیکی غیرمسکونی با توجه به مفاد اساسنامه بانکها با رعایت حق و عدالت و حفظ حقوق بانک در اختیار مدیریت هر بانک می‌باشد.»

<sup>۴</sup> دستورالعمل شماره ت/۱۹۳۶ مورخ ۱۳۸۲/۳/۳ اداره املاک

## فصل هفتم

### وصول مطالبات بانک از طریق دادگستری

#### امور و اخواست سفته - برات<sup>۱</sup>

جهت رعایت مقررات قانونی در موقع صدور و اخواست سفته یا برات بعضی از مواد قانون تجارت ذیلاً درج می‌گردد:

**ماده ۲۹۳-** اعتراض (خواست) در موارد ذیل به عمل می‌آید:

در مورد نکول

در مورد امتناع از قبول یا نکول

در مورد عدم تأدیه (پرداخت)

خواست‌نامه باید در یک نسخه تنظیم و به موجب امر محکمه بدایت<sup>۲</sup> توسط مأمور اجرا به

محل اقامت اشخاص ذیل ابلاغ شود:

محال علیه (برات گیر تا متعهد)

اشخاصی که در برات برای پرداخت وجه عندالاقضاء معین شده‌اند.

شخص ثالثی که برات را قبول کرده است...

**ماده ۲۹۴-** و اخواست‌نامه باید مراتب زیر را دارا باشد:

سواد کامل برات با کلیه محتویات آن اعم از قبولی و ظهر نویسی و غیره.

امر به تأدیه وجه برات.

مأمور اجرا باید حضور یا غیاب شخصی که باید وجه برات را بدهد و علل امتناع از تأدیه یا

قبول و همچنین علل عدم امکان امضاء یا امتناع از امضاء را در ذیل قید و امضاء کند.

**ماده ۲۹۵-** هیچ نوشته‌ای نمی‌تواند از ناحیه دارنده برات جایگزین و اخواست‌نامه شود مگر در

موارد مندرج در مواد ۲۶۱، ۲۶۲، ۲۶۳ راجع به مفقود شدن برات.

<sup>۱</sup> همچنین رجوع شود به بخشنامه ۱۷ ب (دستورالعمل اجرایی بروات) اردیبهشت ماه ۱۳۹۶

<sup>۲</sup> دادگاه بدوی

## الف) موارد قانونی صدور واخواست و طرز تهیه و تنظیم آن و مواعد قانونی

در این رابطه رعایت مفاد مواد ۲۳۰، ۲۴۹، ۲۸۴، ۲۸۶، ۲۸۹، ۳۱۸ و ۳۱۹ قانون تجارت به شرح ذیل ضرورت دارد:

**ماده ۲۳۰-** قبول کننده برات ملزم است وجه آن را سر وعده تأدیه نماید.

**ماده ۲۴۹-** برات‌دهنده، کسی که برات را قبول کرده و ظهرنویس‌ها در مقابل دارنده برات مسئولیت تضامنی دارند. دارنده برات در صورت عدم تأدیه و اعتراض می‌تواند به هرکدام از آن‌ها که بخواهد منفرداً یا به چند نفر یا به تمام آن‌ها مجتمعاً رجوع نماید.

همین حق را هریک از ظهرنویس‌ها نسبت به برات‌دهنده و ظهرنویس‌های ماقبل خود دارند. اقامه دعوی بر علیه یک یا چند نفر از مسئولین موجب اسقاط حق رجوع به سایر مسئولین برات نیست. اقامه کننده دعوی ملزم نیست ترتیب ظهر نویسی را از حیث تاریخ رعایت کند، ضامنی که ضمانت برات‌دهنده یا محال‌علیه یا ظهرنویسی را کرده فقط باکسی مسئولیت تضامنی دارد که از او ضمانت نموده است.

**ماده ۲۸۴-** دارنده براتی که به علت عدم تأدیه اعتراض شده است باید در ظرف ده روز از تاریخ اعتراض عدم تأدیه را به وسیله اظهارنامه رسمی یا مراسله سفارشی دوقبضه به کسی که برات را به او واگذار نموده اطلاع دهد.

**ماده ۲۸۶-** اگر دارنده براتی که بایستی در ایران تأدیه شود و به علت عدم پرداخت اعتراض شده بخواهد از حقی که ماده ۲۴۹ برای او مقرر داشته استفاده کند باید در ظرف یک سال از تاریخ اعتراض اقامه دعوی نماید.

**تبصره:** هرگاه محل اقامت مدعی علیه خارج از محلی باشد که وجه برات در آنجا پرداخت شود برای هر شش فرسخ یک روز اضافه خواهد شد.

**ماده ۲۸۹-** پس از انقضاء مواعد مقرر در مواد فوق، دعوی دارنده برات بر ظهرنویس‌ها و همچنین دعوی هریک از ظهرنویس‌ها بر ید سابق خود در محکمه پذیرفته نخواهد شد.

**ماده ۲۹۰-** پس از انقضای مواعد فوق دعوی دارنده و ظهرنویس‌های برات علیه برات دهنده نیز پذیرفته نمی‌شود مشروط بر اینکه برات دهنده ثابت نماید در سر وعده وجه برات را به محال‌علیه رسانیده و در این صورت دارنده برات فقط حق مراجعه به محال‌علیه خواهد داشت.

**ماده ۲۹۲-** پس از اقامه دعوی محکمه مکلف است به مجرد تقاضای دارنده براتی که به علت عدم تأدیه اعتراض شده است معادل وجه برات را از اموال مدعی علیه به‌عنوان تأمین توقیف نماید.

**ماده ۳۱۸-** دعاوی راجع به برات و فته طلب و چک که از طرف تجار یا برای امور تجارتي صادر شده پس از انقضای پنج سال از تاریخ صدور اعتراض‌نامه و یا آخرین تعقیب قضایی در محاکم مسموع نخواهد بود، مگر اینکه در ظرف این مدت رسماً اقرار بدین واقع شده باشد که در این صورت مبدأ مرور زمان از تاریخ اقرار محسوب است در صورت عدم اعتراض مدت مرور زمان از تاریخ انقضای مهلت اعتراض شروع می‌شود.

**تبصره:** مفاد این ماده در مورد بروات و چک و فته طلب‌هایی که قبل از تاریخ اجرای قانون تجارت مصوب ۲۵ دلو ۱۳۰۳ و ۱۲ فروردین و ۱۲ خرداد ۱۳۰۴ صادر شده است قابل اجرا نبوده و این اسناد از حیث مرور زمان تابع مقررات مربوطه مرور زمان راجع به اموال منقوله است.

**ماده ۳۱۹-** اگر وجه برات یا فته طلب یا چک را نتوان به‌واسطه حصول مرور زمان پنج سال مطالبه کرد دارنده برات یا فته طلب یا چک می‌تواند تا حصول مرور زمان اموال منقوله وجه آن را از کسی که به ضرر او استفاده بلاجهت کرده است مطالبه نماید.

همان‌طور که ملاحظه می‌شود مواد یادشده در خصوص و مرجع تقاضای واخواست، موارد قانونی صدور واخواست و طرز تهیه و تنظیم آن، مواعد قانونی و قرار تأمین است که با در نظر گرفتن مفاد آن با توجه به مفاد ماده ۲۴۹ قانون تجارت باید ترتیبی اتخاذ شود که از تاریخ واخواست سفته و برات ظرف مهلت یک سال علیه امضاء کنندگان و مسئولین پرداخت وجه سفته و برات اقامه دعوی به عمل آید تا حق مراجعه و اقامه دعوی علیه امضاکنندگان بخصوص ظهرنویسان (به‌عنوان واگذارنده) از بانک سلب نشود و در خصوص ضامنین با توجه به رأی وحدت رویه شماره ۵۹۷ مورخ ۷۴/۲/۱۲ هیئت عمومی دیوان عالی کشور به شرح ذیل عمل شود:

«مهلت یک سال مقرر در ماده ۲۸۶ قانون تجارت جهت استفاده از حقی که ماده ۲۴۹ این قانون برای دارنده برات یا سفته منظور نموده در مورد ظهرنویسان به معنای مصطلح کلمه بوده و ناظر به اشخاصی که ظهر سفته را به عنوان ضامن امضاء نموده‌اند، نیست». همچنین عنایت به مفاد مواد فوق‌الذکر صدور و اخواست‌نامه را به شرح ذیل ضرورت می‌بخشد:

و اخواست‌نامه از تاریخ سررسید ظرف مدت ۱۰ روز باید تهیه و ارسال شود.

شعب تهران و اخواست‌نامه‌ها را از طریق کلر به شعبه کاخ دادگستری ارسال و پس از اخواست طی فهرستی به همراه و اخواست‌نامه به شعبه مزبور ارسال نمایند و شعبه ذی‌ربط و اخواست‌نامه‌ها را با ذکر شماره و اخواست از طریق دادگستری در دفتر مربوطه یادداشت و متعاقباً پس از اخذ رسید به مشتری تحویل می‌نماید.

گرچه مهلت و اخواست سفته و برات به اختیار آقایان رؤسای شعب بانک گذاشته شده که نسبت به هر برات یا سفته با رعایت اعتبار براتگیر و برات‌کش و واگذارنده و طرز پرداخت و حسن شهرت آن‌ها و مقتضیات بازار در موقع خود اقدام قانونی به عمل آورند (مگر آنکه ضرورت یا منافع بانک ایجاب کند که زودتر از پایان مهلت و اخواست شود) معذالک به منظور جلوگیری از تضییع حقوق بانک و از نظر جلب رضایت و تأمین منافع مشتریان می‌بایست با توجه به مفاد نامه دادگاه‌های عمومی تهران در صورت عدم پرداخت وجه سفته/ برات در پایان روز نهم بعد از سررسید (مثال اگر سررسید ۱۳۸۸/۷/۲۱ باشد روز و اخواست ۱۳۸۸/۷/۳۰ خواهد بود و چنانچه آخرین روز مهلت قانونی و اخواست برات و سفته تعطیل باشد روز بعد از تعطیل یا روز بعد از تعطیلات و اخواست شود) اقدام به اخواست نموده و با رعایت دستورات و اخواست‌نامه‌های صادره را تسلیم دادگستری محل نمایند، بدیهی است تعلل و تسامح در اجرای دستور فوق موجب مسئولیت متصدیان امر خواهد بود.

چون قانوناً از تاریخ و اخواست تا یک سال اقامه دعوی علیه ظهر نویسان امکان‌پذیر بوده و در صورت گذشتن این مهلت حق مراجعه و اقامه دعوی دارندگان برات یا سفته به کلی از بین می‌رود و از طرفی اقامه دعوی مستلزم اعاده و دریافت اوراق و اخواست‌نامه‌ها پس از ابلاغ از طرف دادگستری است، بنابراین مراقبت در ابلاغ و اعاده و اخواست‌نامه‌ها به بانک حائز اهمیت است اعم از اینکه ذینفع برات یا سفته خود بانک باشد یا مشتری و بخصوص در مواردی که بنا بر وضع مالی امضاء کنندگان و مسئولین پرداخت جریان امر طوری باشد که لزوم اقدامات فوری را برای تأمین اموال بدهکاران

ایجاب نماید موضوع اهمیت تسریع در ابلاغ و اعاده و اخواست‌نامه‌ها از دادگستری و اقامه دعوی به‌خوبی روشن می‌شود.

## ب) تعقیب ابلاغ و اخواست‌نامه از طریق ادارات دادگستری و اعاده آن در اسرع وقت:

اینک ضمن اشاره مجدد به اهمیت موضوع و از نظر حفظ حیثیت و حقوق بانک و منافع مشتریان مقتضی است مراتب زیر را در نظر گرفته و دقیقاً به مورد اجرا بگذارند:

مراقبت فرمایید نشانی صحیح و کامل برات‌گیران و متعهدین سفته و برات قیدشده باشد و همین‌طور در درج متن و ظهر سفته در و اخواست‌نامه دقت کافی مبذول دارند تا راه هرگونه عذری را در مورد ابلاغ و اخواست‌نامه برای مأمورین ابلاغ دادگستری مسدود نموده، بدین ترتیب از بروز اشکالات و زیان‌های احتمالی بانک و مشتریان جلوگیری شود.

با مراقبت مداوم و مرتب اعاده و اخواست‌نامه‌ها را از ادارات دادگستری محل مطالبه نموده و در مهلت مقرر و قانونی اقدامات لازم را معمول دارند و به‌علاوه در مواردی که بیم آن می‌رود بر اثر تأخیر در اقدامات قانونی بدهکاران و مسئولین پرداخت وجه سفته یا برات و اخواست شده از فرصت استفاده نموده، موجبات عدم دسترسی به اموال آنان فراهم آید و دسترسی به اموال آنان برای تأمین مطالبات بانک غیرممکن گردد، لازم است نهایت دقت را مبذول دارند که هرچه زودتر اوراق و اخواست ابلاغ و به بانک اعاده گردد و قبل از یک سال موعده مقرر تشریفات قانونی لازم و تأمین اموال به عمل آید تا از تضییع حقوق بانک یا مشتری جلوگیری شود، ضمناً هرگونه راهنمایی که لازم باشد بدون فوت وقت و سریعاً از اداره کل حقوقی و دعاوی خواستار شوند.

برای تأمین نظر فوق لازم است از دفتر نمونه مربوطه (اخواست بروات) هنگام ارسال و اخواست‌نامه به اداره دادگستری جهت ثبت مشخصات از قبیل تاریخ صدور، شماره برات یا سفته، مبلغ برات یا سفته، نام و نشانی برات‌گیر، تاریخ تسلیم و محل امضای دریافت‌کننده و بالأخص تاریخ اعاده آن‌ها از دادگستری به بانک استفاده و دفتر مزبور را زیر نظر مستقیم معاون شعبه یا رئیس دایره بروات (در شعب درجه‌یک) یا رئیس شعبه (در سایر شعب) قرار داده و به طریقی که مقررشده روزانه اعاده و اخواست‌نامه را از دادگستری موردتوجه و مراقبت قرار دهند و در صورت مشاهده تأخیر برای اعاده آن‌ها فوراً اقدام لازم به عمل آورند.

ضمناً رؤسای شعب با توجه به مفاد دستورالعمل مزبور مراقبت کامل خواهند نمود که اوراق وخواستنامه هرچه زودتر به وسیله مأمورین دادگستری ابلاغ و به بانک اعاده گردد و چنانچه در برگشت اوراق مذکور تأخیر رخ داد مأمور مربوط در آن واحد، مستقیماً به دادگستری مراجعه نموده و اوراق ابلاغ شده را دریافت نماید تا بدین طریق در ابلاغ و اعاده وخواستنامه‌ها تأخیری نشده و موجبات تضییع حقوق بانک و مشتریان فراهم نگردد.

#### ۱- اخذ رسید از دادگاه در برابر تسلیم وخواستنامه‌ها

به طوری که مشاهده شده در بعضی موارد در برابر تسلیم وخواستنامه‌ها از طریق شعب به دادگاه و مراجع قانونی دیگر، تاریخ تسلیم آن در روی برگ وخواست از طرف مرجع گیرنده وخواستنامه قید نشده و رسید با ذکر تاریخ اخذ نگردیده است و در نتیجه پس از طرح دعوی و در موقع رسیدگی به آن به علت در دست نبودن رسید از مراجع قانونی مذکور عمل وخواست خارج از موعد قانونی تلقی و موجبات اشکال و تضییع حق بانک و مشتریان را فراهم آورده است.

بنابراین مقتضی علاوه بر مقرراتی که در بند ۳ بخش دوم (موضوع تعقیب ابلاغ و اعاده وخواستنامه‌ها) و سایر مواد مربوط به وخواست، هنگام تسلیم وخواستنامه مراقبت فرمایید که حتماً تاریخ تسلیم در روی برگ اول وخواستنامه که تمبر به آن الصاق می‌شود از طرف مراجع قانونی مربوط قید گردد و در ضمن مندرجات وخواستنامه را از قبیل شماره و مبلغ سفته یا برات، نام برات گیر یا متعهد، تاریخ تسلیم و امضای گیرنده وخواستنامه در دفتری ثبت و از گیرنده وخواستنامه‌ها رسید اخذ شود تا موجب اشکال نشده و حقی از بانک یا مشتریان تضییع نگردد، ضمناً توجه متصدیان مربوطه را به این نکته جلب می‌نماید چون اختاریه وخواست برای اطلاع واگذارنده برات یا سفته صادر می‌گردد. لذا ارسال اختاریه به صورت سفارشی لزومی ندارد.

#### ۲- مقررات قانونی راجع به هزینه وخواست سفته/ برات

چون در مورد میزان هزینه وخواست سفته و برات در دادگاه‌های شهرستان‌ها و حتی مرکز اختلافاتی مشاهده شده لذا به منظور رفع ابهام، آخرین مقررات قانونی هزینه وخواست سفته و برات جهت اطلاع و اقدام به شرح زیر اعلام می‌گردد:

هزینه و اخواست معادل دو درصد مبلغ سفته و برات است که یک‌دوم آن به نفع صندوق (ب) اداره کل تصفیه امور ورشکستگی و یک‌دوم بقیه متعلق به درآمد عمومی کشور است که به‌اضافه بهای اوراق تمبر الصاق و باطل می‌گردد (هزینه ابلاغ اوراق و اخواست به ازای هر برگ سفته مبلغ ۱۰۰۰ ریال است).

بدیهی است در شعبی که برحسب تقاضای خزانه‌داری کل، اداره تصفیه امور ورشکستگی برای درآمد صندوق (ب) دارای حساب جاری است، یک درصد هزینه و اخواست مربوط به درآمد صندوق (ب) باید به حساب جاری مزبور منظور گردد و طبق دستور خزانه‌داری کل در پایان هرماه ضمن ارسال صورت ریز حساب مذکور به اداره کل تصفیه امور ورشکستگی، مانده بستانکار حساب موردبحث به حساب درآمد صندوق (ب) اداره کل تصفیه امور ورشکستگی نزد بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران انتقال داده شود.

### ۳- صدور سند هزینه و اخواست و کارمزد مربوط به برات‌های دریافتی از شهرستان‌ها:

هزینه و اخواست برات‌های دریافتی را به‌اضافه کارمزد و اخواست (طبق تعرفه) طی سند حساب مربوطه به بدهکار حساب شعبه واگذارنده منظور نمایند. چون طبق ماده ۲۹۳ قانون تجارت، در نقاطی که دادگاه وجود ندارد اداره ثبت اسناد یا فرمانداری یا بخشداری محل موظف‌اند اوراق و اخواست‌نامه را پذیرفته و به رؤیت برسانند و از طرفی در چند مورد ملاحظه شده که مقامات مزبور به علت نداشتن تمبر از قبول و اخواست‌نامه‌ها خودداری و در نتیجه شعب در محذور قرار گرفته‌اند، بنابراین اجازه داده می‌شود در نقاطی که دادگاه وجود ندارد مبلغ متناسبی با وضع آن واحد، تمبر دادگستری از اداره دارایی خریداری و به حساب تمبر مالیاتی منظور و در مواقع لزوم به مقدار موردنیاز به اوراق و اخواست‌نامه الصاق و به اداره ثبت اسناد یا فرمانداری و یا بخشداری تسلیم و رسید دریافت نمایند. بدیهی است که ابطال تمبر خواست‌نامه از طرف مراجع مذکور به عمل خواهد آمد.

در نقاطی که هیچ‌یک از مراجع قانونی مزبور وجود نداشته باشد می‌توان و اخواست‌نامه را به نزدیک‌ترین مراجع مندرج در ماده ۲۹۳ تسلیم نمود و در این مورد توجه خواهند داشت که باید و اخواست‌نامه طوری ارسال شود که روز دهم از تاریخ سررسید به مراجع قانونی رسیده و اقدام گردد.

در غیر این صورت و اخواست بلااثر خواهد بود. ضمناً از تسلیم و اخواست‌نامه، به‌غیراز مراجع فوق‌الذکر از قبیل نیروهای انتظامی محل جداً خودداری فرمایید.

### ج) و اخواست سفته و برات

چون بعضی از سفته‌ها و بروات تضمینی مربوط به تسهیلات و معاملات بانک از جمله صدور ضمانت‌نامه به‌موقع وصول نشده و منجر به و اخواست می‌گردد، لذا به‌منظور یکنواخت شدن عمل در کلیه شعب لازم است علاوه بر تنظیم قرارداد مربوط و تنظیم پیشنهاد مخصوص بروات تضمینی، در موقع قبول بروات نکات زیر را رعایت نمایند:

۱- کلیه سفته‌ها و بروات تضمینی با و اخواست بوده و در صورت عدم پرداخت باید در مهلت قانونی و اخواست گردد.

۲- تا زمانی که تعهد مشتری از جهت واریز مانده بدهکار تسهیلات اعطایی فوق‌الذکر انجام‌نشده باشد، سفته‌ها و بروات نام‌برده در اختیار بانک خواهد بود که با اعاده و اخواست‌نامه از دادگستری طبق مقررات قانونی قبل از انقضای مهلت یک سال از تاریخ و اخواست باید برای وصول آن‌ها اقامه دعوی شود.

### د) تمرکز امور و اخواست سفته‌ها و بروات واحدهای تهران در شعبه کاخ دادگستری

واحدهای تهران باید مراقبت نمایند و اخواست‌نامه‌ها به‌موقع به شرح زیر تهیه و ارسال شود تا احیاناً اشکالاتی برای شعبه کاخ دادگستری از نظر قبول و تسلیم و اخواست‌نامه به شعبه و اخواست دادگاه شهرستان تهران ایجاد نشود:

۱- و اخواست‌نامه‌های صادره از شماره یک شماره‌گذاری شود (طبق شماره ردیف دفتر و اخواست‌نامه) و این شماره همیشه در فهرست‌های و اخواست‌نامه‌های صادره و اعاده شده قید گردد.

۲- هنگام ارسال اوراق باید از نمونه مربوط به فهرست و اخواست که دارای ستون‌های متعدد برای شماره برات، نام متعهد/ برات‌گیر، یک درصد هزینه و اخواست، یک درصد درآمد صندوق ب، هزینه ابلاغ و ملاحظات است استفاده و در سه نسخه تنظیم گردد و دو نسخه آن به انضمام

واخواست‌نامه به تحصیلداران اداره کل پایپای اسناد بانکی (که برای تحویل گرفتن چک‌ها مراجعه می‌نمایند) تسلیم شود.

چنانچه مشتری برای پرداخت وجه سفته/ برات در آخر وقت اداری (روز واخواست بعد از ارسال اوراق) به واحد مربوط مراجعه نماید، پس از اخذ وجه به‌وسیله تلفن با رمز و در صورت داشتن فرصت با صدور نامه به شعبه کاخ دادگستری از واخواست سفته/ برات موردنظر جلوگیری شود.

دایره واخواست شعبه کاخ دادگستری باید مرتباً با شعبه واخواست دادگاه در تماس باشد تا واخواست‌نامه‌های ابلاغ‌شده را از تاریخ صدور واخواست‌نامه حداکثر ظرف ۴۵ روز از شعبه واخواست مذکور، دریافت و ضمن تنظیم فهرست مخصوص نمونه مربوط (برای هر واحد فهرست جداگانه) به تحصیلداران اداره کل پایپای اسناد بانکی با اخذ رسید در ذیل نسخه دوم فهرست تحویل بدهد و تحصیلداران موظف‌اند در ظرف ۲۴ ساعت اوراق مزبور را به شعبه ذی‌ربط تحویل داده و در ذیل نسخه دوم فهرست، از رئیس یا معاون شعبه و در شعب مستقل از متصدی دبیرخانه (با ذکر نام تحویل‌گیرنده) رسید اخذ نماید و واخواست‌نامه‌ها با اخذ رسید به متصدی دایره بروات تسلیم تا در اسرع وقت برای واگذارنده برات ارسال شود. بدیهی است در مورد واخواست‌های مربوط به سفته و بروات تضمینی، واخواست‌نامه به انضمام اسناد و مدارک مربوط از طرف واحد مربوط فوراً جهت اقدامات قانونی به ادارات امور شعب متبوع ارسال شود.

۳- دفتر مخصوص واخواست‌نامه صادره نمونه مربوطه دارای ستون شماره ردیف است که شماره مزبور باید در بالای اوراق واخواست‌نامه‌های صادره نیز قید گردد.

نظر به اینکه وصول وجه سفته یا برات با مطالبه وجه آن از متعهدین امکان‌پذیر است و این امر در خصوص سفته‌های سررسید دار، با واخواست آن‌ها در موعد قانونی انجام می‌شود ضروری است که در مورد سفته‌های عندالمطالبه چنانچه تعهدنامه این قبیل سفته‌های در بدو اعطای تسهیلات اخذ نگردیده به دلیل عدم وجود سررسید، تاریخ مطالبه وجه سفته به‌وسیله اظهارنامه به متعهد اعلام شود. تاریخ ابلاغ اظهارنامه در حقیقت سررسید سفته عندالمطالبه خواهد بود. بدیهی است در صورت اخذ تعهدنامه سفته عندالمطالبه نیازی به ارسال اظهارنامه نخواهد بود.

## ۲- واخواست نامه‌های تمبردار

چون از طرف وزارت دادگستری واخواست نامه‌هایی چاپ شده که ۱۰/۰۰۰ ریال تمبر به آنها الصاق و یا به وسیله ماشین مخصوص نقش تمبر شده و باید مورد استفاده بانک‌های کشور قرار گیرد، لذا با مراجعه به دادگستری محل از واخواست نامه‌های تمبردار خریداری و در خزانه نگهداری نموده و حسب مورد به مصرف برسانید. بدیهی است که یک نسخه واخواست نامه‌های بروات باید تمبردار باشد و در مورد برگ‌های اضافی واخواست نامه که علاوه بر یک نسخه مذکور مورد لزوم شعب است ممکن است از واخواست نامه‌های بدون تمبر نمونه مربوطه (در صورتی که در شعبه موجود باشد) یا کاغذ سفید استفاده نمایید.

ماشین نویس‌ها و متصدیان امر باید نهایت مراقبت را در تنظیم واخواست نامه‌ها به عمل آورند تا اوراق تمبردار مزبور باطل نشود و از این راه زیانی متوجه بانک نگردد.

## فصل هشتم

### امور دعاوی

#### ۱- اقدامات قانونی در مورد سفته و برات و اخواست شده:

##### الف- در تهران

در مواردی که در پرداخت وجه سفته یا برات که به عنوان مستندات تسهیلات اعطایی از مشتریان اخذ شده در سررسید مسامحه و تعلل می شود با متعهدین و سایر مسئولین پرداخت و ظهر نویسان از طریق مذاکره و مکاتبه و اعزام مأمور و یا به هر وسیله ای که ممکن است مرتباً در تماس بوده سعی شود تا وجه سفته و برات ظرف ۹ روز مهلت قانونی واریز گردد و چنانچه امضاکنندگان سفته یا برات به تعهدات خود عمل نمودند و سفته و یا برات منجر به اخواست شد تماس خودتان را با آنها قطع ننموده و مساعی لازم به عمل آورید تا به نحو ممکن در واریز آن، اقدام نمایند و در صورتی که پیشنهادهایی برای واریز تعهدات خود داشته باشند که مصالح و منافع بانک در آن ملحوظ و مورد موافقت مسئول شعبه و ادارات امور شعب باشد اقدام لازم معمول و نتیجه را اعلام فرمایید. چنانچه در این مورد اشکالی باشد مراتب را مشروحاً به اداره کل حقوقی و دعاوی گزارش نمایند تا راهنمایی لازم به عمل آید. واحدهای تهران پس از اعاده و اخواست نامه ابلاغ شده از دایره و اخواست دادگاه قبل از انقضای یک سال مهلت قانونی از تاریخ و اخواست، اصل سفته یا برات و اخواست شده را با و اخواست نامه مربوط به ترتیبی به این اداره ارسال نمایند تا مهلت کافی برای بررسی و تنظیم و تسلیم دادخواست باشد و موجبات تضييع حقوق بانک فراهم نشود، بدیهی است قبل از ارسال مستندات برای طرح دعوی در مورد نشانی و مشخصات و ارزش تقریبی اموال منقول و غیرمنقول و منابع درآمد امضاکنندگان سفته یا برات تحقیقات دقیق نموده و نتیجه را طی نامه ای که مستندات را برای طرح دعوی ارسال می نماید اعلام دارید، ضمناً در صورتی که علاوه بر مستندات مزبور وثائق و تضمیناتی از مشتری اخذ شده باشد ذکر نمایید.

در مورد اموال منقول و غیرمنقول حتی الامکان سعی شود که شماره پلاک ثبتی و بخش ثبتی و نشانی محل وقوع ملک و ارزش تقریبی آن تعیین و به اداره کل حقوقی و دعاوی یا اداره امور شعب اعلام گردد، در صورت عدم حصول نتیجه از اقدام در تعیین شماره پلاک و بخش ثبتی، شماره

اشتراک آب، برق، تلفن و گاز منزل و مغازه بدهکاران را اعلام خواهید داشت تا در صورت امکان با استعلام از سازمان‌های مربوطه نسبت به تعیین مشخصات ثبتی ملک و تأمین آن در قبال مطالبات اقدام گردد.

### ب- در شهرستان‌ها

کلیه اموری که به شرح مذکور در مورد شعب تهران ذکر شده رأساً انجام داده و پس از اعاده و اخواست‌نامه از دادگستری علیه امضاکنندگان سفته یا برات طرح دعوی به عمل آید و ترتیبی اتخاذ فرمایید که هرچه زودتر قرار تأمین صادر و قبل از اینکه اموال بدهکاران مورد نقل و انتقال قرار گیرد یا از طرف سایر بستانکاران بازداشت شود به نفع بانک تأمین گردد و با جدیت نسبت به اخذ حکم محکومیت بدهکاران و صدور اجرائیه اقدام نموده و با تعقیب مستمر پرونده اجرائی تمام مطالبات اعم از اصل، سود، حق الوکاله و سایر متفرعات و کلیه خسارات وصول شود و چنانچه احتیاج به راهنمایی بیشتر داشته باشند از اداره کل حقوقی و دعاوی و یا کارشناسان مستقر در ادارات امور سؤال نمایند تا راهنمایی لازم به عمل آید.

### ج- در مورد سفته‌های عندالمطالبه

مراقبت کامل به عمل خواهند آورد تا فرم تعهدنامه مربوط به سفته‌های عندالمطالبه به‌طور دقیق توسط امضاکنندگان سفته تکمیل شده و به امضای آنان برسد. بدیهی است در صورت ملاحظه هرگونه اشکالی مراتب را اعلام خواهند کرد تا راهنمایی لازم به عمل آید. توضیح اینکه برابر مقررات قانونی، عندالمطالبه نوعی سررسید بوده و ضمن اینکه اخذ تعهدنامه مربوطه، بانک را از درج سررسید مجدد یا قید تاریخ خاص جهت و اخواست بی‌نیاز می‌سازد، بسیار مهم و ضروری است.

### ۲- طرح دعوی به استناد بروات و سفته‌های مأخوذه:

الف: هرگونه اقدام قانونی به استناد سفته‌هایی که بابت معاملات از مشتریان اخذ می‌گردد مستلزم شناسایی اموال متعهدین سفته‌ها است لذا اقامه دعوی به استناد سفته‌هایی که امضاء کنندگان آن‌ها فاقد اموال بوده و از نشانی آنان اطلاعی در دست نباشد جز تحمیل هزینه دادرسی و حق الوکاله و هزینه

نشر آگهی نتیجه نخواهد داشت و در صورتی که عدم طرح دعوی فقط حق بانک در مورد مراجعه به ظهر نویس (واگذارنده) ساقط می‌گردد و نسبت به متعهد تا پنج سال از تاریخ واخواست می‌توان طرح دعوی نمود، بنابراین قبل از اینکه به استناد سفته‌های واخواست شده اقامه دعوی شود با توجه دقیق به پرونده اعتباری و وضع مالی امضاء کنندگان به استناد سفته‌هایی که متعهدین و سایر مسئولین پرداخت آن‌ها دارای وضع مالی مساعد برای وصول مطالبات بانک باشند اقدام قانونی معمول فرمایند.

ب: با توجه به شرح مذکور در بند الف چنانچه شعبه موفق به تعیین اموال امضاکنندگان سفته‌ها نشود و سفته‌های متعددی به امضای متعهدین و سایر مسئولین پرداخت در شعبه موجود باشد برای حفظ حقوق بانک نسبت به واگذارنده فقط معادل طلب به استناد سفته‌ها طرح دعوی شود.

ج: چنانچه بین بانک و واگذارنده توافقی در تمدید مدت (سررسید) به عمل آید باید سفته به امضای متعهدین، ظهر نویسان و ضامنین برسد.

د: هنگام دریافت سفته یا برات واگذارندگان، ظهر نویسان و ضامنین بایستی فرمی به شرح متن ذیل را امضاء نموده و به همراه مستندات فوق به بانک تسلیم نمایند.

### بانک ملی ایران

به پیوست ..... برگ سفته عندالمطالبه با مشخصات ذیل تقدیم می‌گردد تا بانک وجه آن‌ها را وصول و از بابت مطالبات خود از اینجانب/ این جانبان/ این شرکت منظور نماید.

در صورت عدم پرداخت، بانک حق دارد بدون مطالبه قبلی و انجام هیچ‌گونه تشریفات قانونی هر موقع که بخواهد و مقتضی بداند سفته‌ها را واخواست نموده و حسب مورد با تقدیم دادخواست علیه این جانب/ این جانبان/ این شرکت اقدام نماید.

اینجانب/ این جانبان/ این شرکت ضمن عقد خارج لازم متعهد شرعی و قانونی می‌باشم/ می‌باشیم/ می‌باشد که وفق قرارداد فیما بین (به ازاء هر ..... ریال ..... می‌باشد) خسارت تادیه باضافه هزینه‌های واخواست و دادرسی و حق الوکاله وکیل و دستمزد کارشناسی که بر ذمه اینجانب/ این جانبان/ این شرکت است با اصل وجه سفته‌ها به آن بانک پرداخت نمایم / نمایم/ نماید و بانک نیز حق دارد کلیه مطالبات و وجوه سفته متعلقه فوق را از هرگونه حساب و موجودی و اعتبار اینجانب/

اینجانبان/ این شرکت نزد خود برداشت نماید و بدین وسیله ضمن قبول کلیه شرایط عمومی حساب قرض الحسنه جاری حق هرگونه ایراد و اعتراض را از خود سلب می‌نمایم/ می‌نماییم/ می‌نماید.

توضیحاً اینکه وفق قانون الحاق دو تبصره به ماده ۱۵ اصلاحی قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳۷۶/۱۱/۲۹ مجلس شورای اسلامی که ذیلاً درج می‌گردد: «اخذ خسارت تأخیر تأدیه در خصوص سفته‌های مأخوذه منوط به وجود قراردادی مشتمل بر درج حتمی میزان است. به‌طور مثال چنانچه در قراردادی نرخ خسارت تأخیر تأدیه ۲۴ درصد درج گردد، بانک در صورت تأخیر در پرداخت بدهی تسهیلات گیرنده جهت اخذ خسارت مزبور، تنها به میزان ۲۴ درصد مجاز خواهد بود.»

هـ: چنانچه ظهر نویس و متعهد سفته شرایط عمومی حساب جاری را امضاء نموده باشند و حساب‌های آن‌ها نیز دارای موجودی باشد، معادل طلب از موجودی نامبردگان وصول و در صورتی که مدیونین موصوف برگ شرایط عمومی حساب جاری را امضاء نکرده باشند و وجوه متعلق به بدهکاران مذکور در حساب‌های آن‌ها موجود باشد، به‌منظور جلوگیری از هرگونه ادعای احتمالی بدهکاران مزبور، موجودی مربوطه را فوراً به اجرای دادگستری اعلام و ترتیبی اتخاذ نمایند که مبلغ موردنظر از طرف اجرا در قبال قرار تأمین که قبلاً صادرشده و یا بعداً اخذ خواهد شد، همچنین در صورتی که اجرائیه صادرشده در قبال اجرائیه به نفع بانک بازداشت و با موافقت اجراء بابت طلب بانک محسوب شود.

### ۳- وصول طلب بانک از مشتریان ورشکسته

در مواردی که حکم ورشکستگی واگذارنده یا متعهد بروات تضمینی و سایر بدهکاران بانک صادر می‌شود، به‌مجرد صدور آگهی دعوت بستانکاران از طرف اداره تصفیه امور ورشکستگی و یا مدیر تصفیه، واحدها مکلف‌اند مطالبات بانک را از اصل و هزینه‌ها با احتساب سود تا تاریخ توقف که در حکم ورشکستگی تعیین می‌شود به اداره تصفیه یا مدیر تصفیه کتباً و رسماً اطلاع داده و اصول و اسناد و مدارک بانک و تصاویر آن‌ها را به اداره مزبور یا مدیر تصفیه ارائه و موضوع را به‌طور مداوم

تعقیب و مراقبت نمایند تا مطالبات مورد تصدیق اداره تصفیه یا مدیر تصفیه قرار گرفته و از محل دارائی ورشکسته وصول و دریافت شود.

در مواردی که اطمینان دارند ورشکستگی بدهکار به منظور فرار از پرداخت دین و ساختگی است و دلایل کافی بر سوءنیت و ملاتت وی داشته باشند یا اینکه اصولاً در تصدیق مطالبات و پرداخت سهم غرمائی بانک از طرف اداره تصفیه یا مدیر تصفیه از نظر قانونی مواجه با اشکالات شوند یا مدیران تصفیه در تصدیق وجوه مطالبات بانک تأخیر و تعلل نمایند جریان امر را به اداره کل حقوقی و دعوی گزارش نمایند تا راهنمایی لازم به عمل آید. در مواردی که متعهد سفته‌ها بیش از یک نفر می‌باشند که به علت عدم پرداخت منجر به واخواست و اقامه دعوی علیه متعهدین می‌گردد به علت اینکه بعد از اسامی متعهدین کلمه متضامناً قید نگردیده دادگاه‌ها حکم به تنصیف وجه سفته‌ها خواهند داد و چون اصولاً نظر بانک بر این است که متعهدین سفته‌ها به طور تضامنی امضاء تعهد نمایند، مراقبت نمایند که در این قبیل موارد سفته‌ها را به نحو تضامنی تعهد نمایند یا به عبارتی کلمه متضامناً بعد از اسامی متعهدین قید گردد.

#### اقدامات قانونی به استناد تعهدنامه نمونه ۸۴۲ (پیمان‌نامه نمونه ۸۰)

در مواردی که از مشتری پیمان‌نامه اخذ و با اقداماتی که معمول خواهند داشت وصول طلب از بدهکاران اصلی میسر نشود به استناد پیمان‌نامه نمونه ۸۰ برای وصول کلیه مطالبات بانک از اصل و سود و هزینه‌ها علیه متعهدین و امضاء کنندگان پیمان‌نامه طرح دعوی نمایند. توجه خواهند نمود موقعی از این اقدام نتیجه مطلوب عاید بانک خواهد شد که به طرق مختلف در مورد وضع مالی متعهدین تحقیق نموده و ملاتت و دارائی آنان برای بانک محرز باشد و بتوان با معرفی اموال قابل بازداشت طلب شعب را از این طریق وصول نمود.

همان‌طور که قبلاً اعلام شده متعهدین پیمان‌نامه باید معتبر بوده و امضاء ذیل تعهدنامه باید از طرف دفاتر اسناد رسمی گواهی شود و در مواقع ضروری از سند مذکور استفاده گردد ضمناً از اخذ پیمان‌نامه‌هایی که ولایتاً بر صغیر یا محجور امضاء شده باشد، جداً خودداری نموده و در مواردی که پیمان‌نامه به وکالت از طرف متعهد اخذ می‌گردد باید نهایت دقت و مراقبت در متن وکالت‌نامه رسمی

معتبر و اختیارات کامل به عمل آید تا بعداً زیانی متوجه بانک نگردد. ضمناً فتوکپی مصدق وکالت‌نامه مزبور اخذ و در سوابق مربوطه ضبط گردد.

**مبحث سوم: اقدامات قانونی در مورد چک‌هایی که در موارد استثنایی از مشتریان به‌عنوان تضمین بدهی اخذ می‌گردد.**

هرچند چک جزء تضمینات موردقبول (تصریح شده در بخشنامه ۲۰ ب نیست) لکن در مواردی که احیاناً چک به‌عنوان تضمین در معاملات ریالی و ارزی و یا تضمین اضافی از مشتریان قبول می‌نماید توجه داشته باشید که اصولاً اخذ چک فقط به‌منظور استفاده از مزایای تعقیب کیفری صادرکننده چک است و برای این منظور باید تمامی جهات و نکات لازم را رعایت کرد تا زیانی به حقوق بانک از این جهت وارد نشده و در صورتی که از طرف بدهکار اقدامی برای پرداخت دین به عمل نیاید بتوان به‌موقع اقدام قانونی به‌منظور تعقیب صادرکننده چک را شروع نمود. به این ترتیب سعی شود حتی‌المقدور صادرکننده چک مطالبی از قبیل بابت ..... و یا به‌عنوان ..... و یا مطالب دیگری در متن چک اضافه ننماید و دریافت چک بدون ارائه رسید باشد و نیز وفق ماده ۱۱ قانون صدور چک مصوب ۱۳۵۵/۴/۸ اصلاحی مصوب ۱۳۷۲/۸/۱۱:

**ماده ۱۱-** جرائم مذکور در این قانون بدون شکایت دارنده چک قابل تعقیب نیست و در صورتی که دارنده چک تا شش ماه از تاریخ صدور چک برای وصول آن به بانک مراجعه نکند یا ظرف شش ماه از تاریخ صدور گواهی عدم پرداخت شکایت ننماید دیگر حق شکایت کیفری نخواهد داشت.

لازم است چک با قید تاریخ بازپرداخت مطالبات از مشتریان اخذ و قبل از انقضای شش ماه از تاریخ چک در صورت عدم واریز مطالبات چنانچه حساب جاری وی برای پرداخت چک محل نداشته باشد گواهینامه عدم پرداخت صادر و حداکثر تا مدت شش ماه از تاریخ صدور گواهینامه اقدام قانونی به عمل آورند در صورت تعقیب کیفری صادرکننده می‌توان اصل مطالبات و خسارات را حسب مفاد الحاق یک تبصره به ماده ۲ قانون اصلاح موادی از قانون صدور چک مصوب ۱۳۷۶/۳/۱۰ مجمع محترم تشخیص مصلحت نظام که ذیلاً درج می‌گردد با تسلیم دادخواست ضرر و زیان در طول دادرسی از دادگاه مطالبه نمود.

**تبصره:** دارنده چک می‌تواند محکومیت صادرکننده را نسبت به پرداخت کلیه خسارات و هزینه‌های وارد شده که مستقیماً و به‌طور متعارف در جهت وصول طلب خود از ناحیه وی متحمل

شده است اعم از اینکه قبل از صدور حکم یا پس از آن باشد از دادگاه تقاضا نماید در صورتی که دارنده چک جبران خسارت و هزینه‌های مزبور را پس از صدور حکم درخواست کند باید درخواست ضرر را به همان دادگاه صادرکننده حکم تقدیم نماید.

منظور از کلیه خسارات و هزینه‌های وارد شده مذکور در تبصره الحاقی به ماده (۲) قانون اصلاح موادی از قانون صدور چک مصوب ۱۳۷۶/۳/۱۰ مجمع تشخیص مصلحت نظام، خسارات تاخیر تأدیه بر مبنای نرخ تورم از تاریخ چک تا زمان وصول آن که توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران اعلام شده و هزینه دادرسی و حق الوکاله بر اساس تعرفه‌های قانونی است.

چون چک از نظر قانونی در حکم اسناد لازم‌الاجرا است بنابراین می‌توان از طریق اجرای ثبت نیز نسبت به وصول آن اقدام نمود چنانچه شعبه در نظر داشته باشد که از طریق اجرای ثبت نسبت به وصول آن اقدام نماید قبل از اقدام نسبت به این قبیل چک‌ها نظر اداره کل حقوقی و دعاوی را استعلام نمایند.

در مورد اقامه دعوی حقوقی علیه ظهر نویسان چنانچه محل صدور چک و محل پرداخت یکی باشد دارنده چک وقتی حق مراجعه به ظهر نویس را دارد که از تاریخ صدور، طبق ماده ۳۱۵ و ۳۱۷ ق تجارت که ذیلاً درج می‌گردد، ظرف مدت ۱۵ روز چک را به بانک ارائه و گواهینامه عدم پرداخت اخذ نماید. این مهلت در مورد چک‌هایی که محل صدور و جای پرداخت یکی نباشد ۴۵ روز و در مورد چک‌هایی که در خارج از کشور صادر شده و محل پرداخت ایران باشد چهار ماه از تاریخ صدور پیش‌بینی شده است. در صورت رعایت تمام مواردی که فوقاً اشاره شده دارنده چک می‌تواند وجه آن را از ظهر نویس و یا ظهر نویسان مطالبه نماید.

**ماده ۳۱۵-** اگر چک در همان مکانی که صادر شده است باید تأدیه گردد دارنده چک باید در ظرف پانزده روز از تاریخ صدور وجه آن را مطالبه کند و اگر از یک نقطه به نقطه دیگر ایران صادر شده باشد باید در ظرف چهل و پنج روز از تاریخ صدور چک مطالبه شود.

اگر دارنده چک در ظرف مواعد مذکوره در این ماده پرداخت وجه آن را مطالبه نکند دیگر دعوی او علیه ظهر نویس مسموع نخواهد بود و اگر وجه چک به سببی که مربوط به محال علیه است از بین برود دعوی دارنده چک علیه صادرکننده نیز در محکمه مسموع نیست.

ماده ۳۱۷- مقررات راجع به چک‌هایی که در ایران صادر شده است در مورد چک‌هایی که از خارج صادر شده و باید در ایران پرداخته شود نیز رعایت خواهد شد لیکن مهلتی که در ظرف آن دارنده چک می‌تواند وجه چک را مطالبه کند چهار ماه از تاریخ صدور است.

### اقدامات قانونی علیه اشخاصی که از وجوه بانک سوءاستفاده می‌نمایند.

در مورد سوءاستفاده از وجوه بانک اعم از حساب قرض‌الحسنه پس‌انداز و سرمایه‌گذاری و قرض‌الحسنه جاری و غیره فوراً ضمن اعلام جریان امر به اداره کل بازرسی و یا اداره امور شعب مربوطه مراتب را با تهیه کلیه مدارک و مستندات وقوع بزه طی شکوائیه‌ای از طریق اداره امور شعب متبوع به مرجع قضایی که جرم در محدوده آن واقع گردیده اطلاع داده و با تحقیق درباره نشانی و اموال متهم ترتیبی اتخاذ نمایند که متهم بازداشت شود و اموال وی به میزان مطالبات بانک توقیف گردد. بدیهی است پرونده‌های تحت رسیدگی طبق معمول از طریق اداره کل بازرسی و ادارات امور شعب به شرح فوق تعقیب و مراتب را به اداره کل حقوقی و دعاوی نیز اعلام خواهند نمود.

در خصوص تقدیم دادخواست ضرر و زیان ناشی از جرم با عنایت به اینکه دادگاه‌ها مطالبه خسارات ناشی از وجوه سوءاستفاده شده را عدم‌النفع تلقی می‌نمایند، در این خصوص از صدور حکم به نفع بانک خودداری می‌ورزند. در این موارد تقدیم دادخواست ضرر و زیان ناشی از جرم جهت وصول خسارات تأخیر تأدیه منتفی قلمداد می‌گردد. لیکن چنانچه سوءاستفاده از وجوه بانک از محل حساب‌های قرض‌الحسنه سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت و یا بلندمدت صورت پذیرفته باشد با توجه به اینکه حسب مقررات موجود بانکی، بانک مکلف به پرداخت سود به مشتریان خواهد بود، بنابراین خواسته در دادخواست ضرر و زیان ناشی از جرم، جمع سود پرداختی به مشتریان حساب‌های سرمایه‌گذاری از تاریخ شروع سوءاستفاده تا زمان اعاده وجوه حاصله از جرم است. مراقبت نمایند قبل از انقضای مهلت قانونی دادخواست ضرر و زیان به دادگاه تسلیم و خسارات بانک با توجه به مراتب فوق مورد مطالبه قرار گیرد.

ضمناً تقاضای تأمین خواسته از اموال متهم یا متهمین پرونده صرفاً با تسلیم لایحه به دادگاه مربوطه انجام پذیرد و نیازی به تقدیم دادخواست تأمین خواسته به طور جداگانه و یا ابطال تمبر و تودیع خسارت احتمالی نیست.

## سؤالات بخش دوم

- ۱- سند را تعریف نموده و انواع آن را ذکر نمایید.
- ۲- چه اسنادی را اسناد رسمی می نامند.
- ۳- آثار سند رسمی را نام برده، مختصراً توضیح دهید.
- ۴- اسناد لازم الاجرا را تعریف نمایید.
- ۵- صدور اجرائیه به استناد قراردادهای رسمی و داخلی در چه زمانی انجام می پذیرد.
- ۶- نحوه تنظیم و تکمیل برگ تقاضای صدور اجرائیه به استناد قراردادهای رهنی نمونه ۴۰۰۰ متضمن اموال منقول یا غیرمنقول را توضیح دهید.
- ۷- وظایف سردفتر در قبال دریافت فرم تقاضای صدور اجرائیه را شرح دهید.
- ۸- پس از صدور و ارسال اجرائیه از دفتر اسناد رسمی به اداره ثبت محل، نحوه تعقیب و ادامه عملیات اجرایی را توضیح دهید.
- ۹- تعقیب عملیات اجرایی بعد از ابلاغ اجرائیه به استناد قراردادهای رهنی متضمن وثیقه غیرمنقول را توضیح دهید.
- ۱۰- چنانچه بعد از ابلاغ اجرائیه، متعهد قرارداد رهنی متضمن غیرمنقول، فوت نماید، عملیات اجرایی به چه نحوی تعقیب می گردد.
- ۱۱- وثائق غیرمنقول تملیکی به چه صورت تخلیه و تحویل بانک می شوند.
- ۱۲- تعقیب عملیات اجرایی بعد از ابلاغ اجرائیه به استناد قراردادهای رهنی متضمن وثائق منقول و غیرمنقول را شرح دهید.
- ۱۳- تعقیب عملیات اجرایی به استناد قراردادهای رسمی فاقد وثیقه (اسناد ذمه‌ای) را توضیح دهید.

- ۱۴- اعراض از وثیقه در قراردادهای رهنی متضمن وثائق منقول و یا غیرمنقول را شرح دهید.
- ۱۵- در صورت تلف شدن کل یا قسمتی از مورد یا موارد وثیقه، عملیات اجرائی به چه نحوی تعقیب می‌گردد.
- ۱۶- ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا را توضیح دهید.
- ۱۷- نحوه تنظیم و تکمیل برگ تقاضای صدور اجرائیه به استناد قراردادهای داخلی بانک را شرح دهید.
- ۱۸- بازداشت اموال منقول متعهدین قراردادهای داخلی بعد از صدور اجرائیه به چه نحوی انجام می‌پذیرد.
- ۱۹- بازداشت اموال غیرمنقول متعهدین قراردادهای داخلی بعد از صدور اجرائیه به چه نحوی صورت می‌گیرد.
- ۲۰- بازداشت حقوق مالی بدهکاران اجرائیه‌های صادره به چه نحوی صورت می‌پذیرد.
- ۲۱- بازداشت سرقفلی یا منافع املاک تجاری را شرح دهید.
- ۲۲- مستثنیات دین را تعریف نموده و موارد آن را ذکر نمایید.
- ۲۳- نحوه ارزیابی اموال منقول و غیرمنقول (رهنی و بازداشت‌شده) را به‌طور کامل توضیح دهید.
- ۲۴- نحوه صدور و تعقیب عملیات اجرائی به استناد قراردادهای داخلی که متعهد آن قبل و بعد از صدور اجرائیه فوت نموده است، شرح دهید.
- ۲۵- مزایده اموال بازداشت‌شده و ختم عملیات اجرائی را توضیح دهید.
- ۲۶- نحوه صدور اجرائیه و تعقیب عملیات اجرائی به استناد چک را بنویسید.
- ۲۷- نیم‌عشر اجرائی چیست. پرداخت آن به عهده چه شخصی است. درچه صورتی بانک مکلف به پرداخت آن است.
- ۲۸- نحوه شکایت از عملیات اجرائی، نزد مراجع قضائی و رئیس اداره ثبت را به‌طور مشروح توضیح دهید.
- ۲۹- حالت‌های مختلف اعطای مهلت بعد از تشکیل پرونده اجرائی در مورد وثائق منقول و غیرمنقول را بنویسید.
- ۳۰- مواردی را که موجب ختم عملیات اجرائی می‌شود، نام ببرید.
- ۳۱- اقاله را توضیح دهید، تحت چه شرایطی بانک مکلف به اقاله وثائق غیرمنقول است.

شماره \* ۰۰۵۶۴۶  
سری (۲)  
کد ۰۸-۲-۱

وزارت دادگستری  
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور  
تقاضانامه صدور اجرائیه  
اجراء ثبت

۶۰۰  
ریال

موضوع سند شماره ۵۶۸۱۰۵۲۸ تنظیم شده در اجرای ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا بین اینجانب بانک ملی ایران شعبه بازار ساکن خیابان ۱۵ خرداد، سبزه میدان و آقای / خانم / شرکت . . . . . ساکن تهران، کیلومتر ۱۸ جاده قدیم کرج راجع به مبلغ / مقدار ۵۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال بابت اصل و مبلغ و مبلغ ۶.۵۰۰٪/۰٪/۰ ریال بابت سود و مبلغ ۲.۵۰۰.۰۰۰ ریال بابت خسارت تأخیر تأدیه تا روز ۱۳۸۴/۱۲/۲۸ جمعاً به مبلغ ۵۹.۰۰۰.۰۰۰ ریال و مطالبه خسارت تأخیر تأدیه از این تاریخ تا روز وصول کل طلب نظر به امتناع مدیون از پرداخت آن تقاضای وصول طلب خود را مطابق مقررات می‌نمایم و چنانچه در ظرف مدت مقرر متعهد مفاد برگ اجرائیه را به موقع اجرا نگذارد توقیف شخص / اموال منقول و غیرمنقول مدیونین او را تقاضا دارم.

محل امضاء تقاضاکننده

بانک ملی ایران - دو امضاء مجاز

هویت متقاضی و صلاحیت درخواست‌کننده محرز و برگ‌های اجرائی تهیه و برای امضاء مدیر ثبت ارسال می‌شود.

متصدی اجراء .....

تقاضای صدور اجرائیه از طرف آقای / خانم . . . . . در موضوع سند شماره . . . . . نسبت به مبلغ . . . . . بابت قبض / قبوض شماره . . . . . در تاریخ . . . . . به اجرای اداره ثبت . . . . . واصل گردید.

محل امضاء

بسمه تعالی



قوه قضائیه  
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

تاریخ ..... ۸۴/۶/۳۱  
پیوست .....

\* ۰۰۱۴۳۶

سری الف/۷۳

کد ۱۷-۲-۱

۶۰۰  
ریال

### تقاضانامه صدور اجرائیه دفترخانه (از ده هزار ریال بیشتر)

آقای سردفتر دفترخانه شماره ۴ حوزه ثبتی کیش در موضوع سند شماره ۱۶۴۷ مورخ ۱۳۸۳/۶/۲۵ بین اینجانب بانک ملی ایران جزیره کیش ساکن جزیره کیش آقای / خانم / شرکت ..... ساکن ..... راجع به مبلغ پنجاه میلیون ریال اصل طلب و مبلغ ۶.۲۵۰.۰۰۰ ریال سود و مبلغ ۷.۵۵۶.۲۵۰ ریال خسارت تأخیر تا تاریخ ۱۳۸۴/۶/۳۱ و مبلغ ۱۰.۰۰۰ ریال موضوع قرض الحسنه ماده ... قرارداد و مطالبه خسارت تأخیر تأدیه از این تاریخ تا روز وصول کل طلب چون متعهدین از انجام تعهدات خود امتناع ورزیده تقاضای صدور برگ اجرائیه به جمعاً مبلغ ۶۳.۸۱۶.۲۵۰ ریال مطابق مقررات می نمایم چنانچه در ظرف مدت مقرر متعهد مفاد برگ اجرائیه را به موقع اجرا نگذارد تقاضای بازداشت اموال و مزایده - تخلیه و تحویل مورد وثیقه مدیون را دارم.

محل امضاء تقاضاکننده

بانک ملی ایران - دو امضاء مجاز

هویت متقاضی و صلاحیت درخواست کننده اجرا محرز و برگ های اجرائیه تهیه و برای امضاء به اداره ثبت ارسال می شود.

محل امضاء سردفتر و مهر دفترخانه

تقاضای صدور برگ اجرائیه از طرف آقای / خانم ..... در موضوع سند شماره .. نسبت به ..... در تاریخ ..... به اینجانب ..... سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ..... رسیده است.

محل امضاء سردفتر و مهر دفترخانه

تاریخ ..... ۱۳  
شماره .....  
پیوست .....

بِسْمِ تَعَالَى  
قوه قضائیه

\* ۰۰۹۵۲۰

سوی الف/۸۲

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

کد (۷) اختصاصی (۱۲-۸۱) ت

تقاضانامه صدور اجرائیه چک (از ده هزار ریال بیشتر)

اجرای ثبت اصفهان

۶۰۰  
ریال

چک شماره ۵۱۰/۷۲۰۹۵۱ به مبلغ ۶۰.۶۶۸.۱۹۵.۰۰۰- ریال عهده بانک صادرات شعبه میدان انقلاب اسلامی اصفهان که بنام اینجانب بانک ملی ایران شهرت -- دارای شماره شناسنامه -- صادره از -- فرزند -- متولد -- ساکن اصفهان، فلکه فیض، اداره امور شعب بانک ملی استان اصفهان از طرف (صادرکننده) آقای / خانم / شرکت ..... شهرت -- دارای شماره شناسنامه -- صادره از -- فرزند -- متولد -- ساکن ..... صادر / ظهر نویسی شده طبق گواهی مورخ ۱۳۸۳/۳/۲۴ بانک برگشت و با ابلاغ اظهارنامه / اعتراض نامه لذا صدور اجرائیه طبق مقررات موردتقاضاست و در صورت امتناع از تأدیه وجه چک مستنداً به ماده ۲۴۵ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا درخواست تأمین اموال مدیون هم زمان با ابلاغ آن و بازداشت اموال مشارالیه / مشارالیها را خواهم نمود. اصل چک و گواهی بانک و اظهارنامه / اعتراض نامه ابلاغ شده پیوست است.

محل امضاء تقاضاکننده

بانک ملی ایران - دو امضاء مجاز

محل امضاء متصدی

درخواست صدور اجرائیه نسبت به چک شماره ..... عهده بانک ..... به مبلغ ..  
..... ریال صادره از ناحیه آقای / خانم ..... شهرت .....  
..... در تاریخ ..... از طرف آقای / خانم ..... به  
اجرای ثبت ..... واصل گردید.

محل امضاء متصدی

## بخش سوم - ضمانت‌نامه بانکی

قریب به یک قرن از تأسیس نخستین بانک تجاری ایرانی که به شیوه مدرن اداره می‌شود، می‌گذرد. امروزه بانک‌ها به‌عنوان مهم‌ترین رشته‌های مالی و اقتصادی در کشور گسترش یافته و خدمات ارزشمندی را در بخش‌های گوناگون به مردم ارائه می‌کنند. بانک‌ها در پذیرش سپرده‌های مردمی و اعطای تسهیلات مختلف، از نهادهای حقوق مدنی از قبیل وکالت، عقود بانکی، ضمان و رهن استفاده می‌نمایند. قراردادهایی چون ضمان و رهن که به «تضمین‌های دین» معروف هستند نسبت به تعهد استفاده‌کننده از تسهیلات (بدهکار اصلی) جنبه تبعی دارند. وصول مطالبات بستانکار از بدهکار به استناد «ضمان و رهن» در عمل مشکلاتی را برای دریافت طلب بستانکار به وجود می‌آورد. از این رو، حقوق‌دانان و بانکداران به چاره‌جویی پرداخته و شکل تازه‌ای از تضمین‌ها را پایه‌گذاری کرده‌اند که به آن «ضمانت‌نامه‌های بانکی» می‌گویند.

ضمانت‌نامه‌های بانکی یکی از ابزارهای رایج بانکی در روابط حقوقی و تجاری بوده و کاربرد مؤثر این ضمانت‌نامه‌ها و نقش مؤثری که بانک‌ها در پرداخت آن‌ها دارند، موجب گسترش استفاده از آن‌ها گردیده است. در بانکداری ایران، این پدیده از چند دهه اخیر وارد خدمات بانکی و به‌ویژه در قراردادهای دولتی شده است.

در قراردادهای پیمان‌کاری و به‌طور کلی در مواردی که شخصی انجام کاری را به‌موجب قرارداد به عهده می‌گیرد (پیمان‌کار)، طرف دیگر قرارداد (کارفرما) برای اطمینان از انجام درست تعهد یا انجام کار در موعد مقرر و یا استرداد پیش‌پرداخت از پیمان‌کار یا متعهد، درخواست یک ضمانت‌نامه بانکی می‌نماید.

پیمان‌کار نیز به‌منظور به دست آوردن موافقت کارفرما به امضای قرارداد (پیمان) ضمانت‌نامه‌ای به مبلغ و شرایط مورد توافق از بانک خود اخذ نموده و به کارفرما تسلیم می‌کند. سادگی صدور ضمانت‌نامه از سوی بانک‌ها و تعهد بانک در پرداخت وجه آن، ضمانت‌نامه را به‌صورت یک ابزار پرداخت مطمئن درآورده است.

ضمانت‌نامه بانکی را شق ۴ ماده ۱ دستورالعمل ناظر بر ضمانت‌نامه بانکی<sup>۱</sup> (ریالی) چنین تعریف نمود: «ضمانت‌نامه بانکی، سندی است که به‌موجب آن موسسه اعتباری به‌طور غیرقابل‌برگشت متعهد می‌شود به‌محض اعلام و مطالبه هر میزان از وجه مندرج در آن توسط ذی‌نفع، وجه مطالبه شده را به ذی‌نفع پرداخت نماید.» و به‌عبارت‌دیگر ضمانت‌نامه، قراردادی است که به‌موجب آن صادرکننده (بانک‌ضامن) حسب درخواست متقاضی (ضمانت‌خواه) در مقابل ذی‌نفع تعهد می‌کند، بدون قید و شرط و عندالمطالبه یا در سررسید معین، مبلغی وجه نقد، از بابت موضوع خاصی که مربوط به ضمانت‌خواه است به ذی‌نفع پرداخت نماید. موضوع خاصی که مربوط به ضمانت‌خواه است و موجب صدور ضمانت‌نامه می‌گردد، اموری مانند شرکت در مناقصه یا مزایده، حسن انجام کار، استرداد پیش‌پرداخت و ... می‌باشند که از این لحاظ ضمانت‌نامه‌ها به انواع مختلفی تقسیم می‌شوند.

ضمانت‌نامه، توسط بانک صادرشده و هدف از صدور آن، جبران خساراتی است که احتمالاً ممکن است از بابت عدم انجام تعهد از ناحیه ضمانت‌خواه متوجه ذی‌نفع آن گردد. ضمانت‌ضامن در مقابل ذی‌نفع آن، فقط بر اساس شرایط و ضوابط مندرج در ضمانت‌نامه و حداکثر تا مبلغی است که در آن تعهد پرداخت به‌عمل‌آمده است. مبلغ ضمانت‌نامه نباید به‌این‌علت که بخشی از کار مربوط به قرارداد پایه، انجام‌شده است کاهش داده شود. مگر اینکه ذی‌نفع قبل از سررسید تقاضای تقلیل مبلغ ضمانت‌نامه را نماید.

ضمانت‌نامه، از نظر شکلی، پس از قید شرایط اساسی آن، از قبیل نام بانک ضامن، ضمانت‌خواه ذی‌نفع، مدت، مبلغ و نوع تعهد پذیرفته‌شده، تابع شرایط معین است و غالباً متضمن تعهد بدون قید و شرط پرداخت مبلغ معینی وجه نقد از طرف بانک ضامن در وجه ذی‌نفع است.

در ضمانت‌نامه سه شخص، بانک صادرکننده ضمانت‌نامه، متقاضی دستوردهنده (ضمانت‌خواه) و ذی‌نفع ضمانت‌نامه دخالت دارند.

---

<sup>۱</sup> مصوب ۱۳۳۹ جلسه شورای پول و اعتبار مورخ ۱۳۹۶/۰۷/۲۵

وثیقه و پشتوانه<sup>۱</sup> ضمانت‌نامه معمولاً وجه نقد، سپرده سرمایه‌گذاری مدت‌دار، سفته و اوراق بهادار، اموال غیرمنقول و ... است. بانک در قبال تودیع چنین وثایقی مبادرت به صدور ضمانت‌نامه می‌نماید.

### ضمانت‌نامه بانکی یک تعهد تبعی است و تعهدی مستقل محسوب نمی‌شود.

در ضمانت‌نامه بانکی ذینفع آن (کارفرما) که سندی بدون قید و شرط در دست دارد می‌تواند بدون نیاز به اثبات امری، به‌صرف درخواست، وجه آن را از بانک ضامن مطالبه کند. زیرا فلسفه وجودی ضمانت‌نامه بانکی، استقلال و جدایی آن از قرارداد اصلی بوده و هدف از صدور و ارائه آن، اعطای حداکثر تأمین و اطمینان به ذینفع ضمانت‌نامه است. تا وی بتواند فارغ از قرارداد اصلی و به‌صرف تقاضا و بنا به تشخیص خود دین آینده و یا خسارات وارده به خود را از بانک مطالبه کند و چنانچه غیرازاین تصور گردد، ذینفع ضمانت‌نامه (کارفرما) می‌بایست با طرح دعوی علیه ضمانت‌خواه (پیمانکار)، تقصیر طرف قرارداد را در دادگاه صالح به اثبات برساند و در نتیجه «ضمانت‌نامه» فلسفه وجودی خود را از دست خواهد داد. ولی باید در نظر داشت استقلال ضمانت‌نامه از قرارداد پایه جنبه اعتباری داشته و مطلق نیست. به‌عبارت‌دیگر، اگرچه ضمانت‌نامه بانکی ظاهراً یک سند مستقل و تعهدآور بانکی به‌حساب می‌آید ولی در حقیقت بیانگر روابط حقوقی فی‌مابین دو شخص «ضمانت‌خواه و ذینفع» و یا «متعهد و متعهدله» که از قرارداد اصلی و پایه نشأت گرفته، است. بنابراین هرگاه بطلان قرارداد اصلی و یا فسخ آن، در مراجع قضائی اثبات و مراتب عدم پرداخت ضمانت‌نامه توسط مقام قضائی به بانک اعلام گردد، ضمانت‌نامه بانکی نیز موضوعاً منتفی گردیده و بانک تعهدی در پرداخت وجه آن ندارد.

---

<sup>۱</sup> ماده ۷ دستورالعمل ناظر بر ضمانت‌نامه بانکی (ریالی)؛ مؤسسه اعتباری بنا به درخواست ضمانت‌خواه و پس از اخذ وثایق کافی از وی، می‌تواند اقدام به صدور ضمانت‌نامه نماید.

## روابط حقوقی طرف‌های ضمانت‌نامه بانکی

### ۱- رابطه بانک با ضمانت خواه

ضمانت‌نامه بانکی بین بانک و ضمانت خواه واقع می‌شود و بانک حسب درخواست متقاضی (ضمانت خواه) مبادرت به صدور ضمانت‌نامه می‌کند که به موجب آن حقی برای ذینفع (کارفرما) به وجود می‌آید. طرفین این قرارداد نمی‌توانند با فسخ آن، خللی به حق موجود ذینفع وارد نمایند. پشتوانه صدور ضمانت‌نامه، وثائق و تضمیناتی است که ضمانت خواه به بانک داده است و بر اساس قرارداد منعقد، بانک حق مراجعه به وی را دارد و این امر معلول ارتباط مستقیم فرعی بودن ضمانت‌نامه نسبت به قرارداد پایه است. زیرا ضمانت منعقد، معلق به عدم اجرای تعهدات قرارداد اصلی است. بنابراین، هنگامی که ذینفع درخواست پرداخت وجه ضمانت‌نامه را می‌نماید و بانک نیز با رعایت شرایط مندرج در ضمانت‌نامه وجه آن را می‌پردازد، بانک می‌تواند به ضمانت خواه (پیمانکار) که ضمانت‌نامه به تقاضای او صادر شده است رجوع کرده و درخواست جبران خسارت کند. اگر ضمانت خواه از بازپرداخت مبلغی که بانک پرداخت نموده است، امتناع ورزد، بانک می‌تواند از محل وثائق و تضمیناتی که در هنگام صدور ضمانت‌نامه از ضمانت خواه اخذ نموده است، طلب خود را دریافت نماید. به عبارت دیگر بانک پس از پرداخت وجه ضمانت‌نامه، حق دارد از بابت پرداخت وجه، از محل وثائق مأخوذه، برای تأمین طلب خود استفاده کرده و یا به ضمانت خواه مراجعه و علیه او طرح دعوی نماید.

### ۲- رابطه ضمانت خواه (پیمانکار) با ذینفع (کارفرما)

ضمانت‌نامه بانکی بر اساس قرارداد اصلی صادر می‌گردد که به موجب آن طرفین قرارداد، حقوق و تعهداتی را پذیرفته‌اند. در این قرارداد اصلی (پیمان) علی‌الاصول به دلیل فقدان رابطه ضمانتی، طرفین آن عناوین ضمانت خواه و ذینفع را ندارند بلکه حسب مورد «کارفرما و پیمانکار» و یا «متعهد و متعهدله» خوانده می‌شوند. به موجب قرارداد اصلی مشخص می‌شود که پیمانکار (ضمانت خواه) چه نوع ضمانت‌نامه‌ای و به چه مبلغ و برای چه موضوعی باید به کارفرما (ذینفع) تسلیم نماید.

هرگاه قرارداد اصلی که برای حسن اجرای تعهدات ناشی از آن، ضمانت‌نامه بانکی صادر شده است، به‌طور کامل توسط ضمانت‌خواه (پیمان‌کار) اجرا گردد، مطالبه پرداخت ضمانت‌نامه از سوی ذینفع موجه نخواهد بود. حال اگر ذینفع ضمانت‌نامه به هر دلیلی پرداخت وجه آن را مطالبه نماید، بانک مکلف است با رعایت شرایط شکلی ضمانت‌نامه وجه آن را پرداخت کند، در این خصوص مسئولیتی برای بانک قابل‌تصور نیست، ولی ضمانت‌خواه حق دارد علیه ذینفعی که وجه ضمانت‌نامه را بدون حق دریافت کرده است در دادگاه صالح، طرح دعوی نماید.

### به‌طور کلی صدور ضمانت‌نامه برای ذینفع دو امتیاز دارد:

- ۱- در بیشتر موارد، پیدایش اختلاف بین ذینفع و ضمانت‌خواه در زمینه نحوه اجرای تعهدات قرارداد اصلی است، ذینفع از امتیازی که ضمانت‌نامه به او می‌دهد، بهره‌جسته و وجه آن را مطالبه و دریافت می‌کند و با توجه به اینکه ضمانت‌نامه بانکی بدون قید و شرط است، بنابراین ضمانت‌نامه به ذینفع اجازه می‌دهد در طول مدت رسیدگی قضایی به دعوی مطروحه نزد مراجع قضائی (در خصوص اجرای تعهدات ناشی از قرارداد اصلی)، وجه ضمانت‌نامه را که قبل از سررسید ضمانت‌نامه از بانک مطالبه نموده است، در اختیار داشته باشد و اساساً فلسفه وجودی ضمانت‌نامه بر این است که وجه ضمانت‌نامه به‌عنوان یک تضمین در جریان حل اختلاف در اختیار ذینفع باشد.
- ۲- امتیاز دیگری که استفاده از ضمانت بانکی به ذینفع می‌دهد آن است که بار اثبات دلیل را به دوش ضمانت‌خواه (پیمان‌کار) می‌گذارد. زیرا اوست که باید دلایل کافی بر حسن انجام تعهدات خود مبنی بر اجرای کامل قرارداد اصلی نزد مراجع قضایی اقامه نماید و به‌عبارت‌دیگر برائت ذمه خود و بی‌حقی ذینفع در دریافت وجه ضمانت‌نامه را اثبات کند.

### ۳- رابطه بانک با ذینفع ضمانت‌نامه

ضمانت‌نامه بانکی در واقع بین بانک و ذینفع آن منعقد نگردیده، بلکه همان‌طور که گفته شد بر اساس قرارداد منعقد فی‌مابین بانک و ضمانت‌خواه صادر می‌گردد و طبق آن، در صورتی که ضمانت

خواه (متعهد، پیمانکار) از تعهدی که بر پایه قرارداد اصلی با ذینفع (کارفرما) پذیرفته است، کوتاهی کند، بانک متعهد است تا مبلغ معینی وجه نقد به محض درخواست ذینفع در وجه او پرداخت نماید. اگرچه قراین نشان‌دهنده آن باشد که ضمانت خواه (متعهد)، از انجام تعهد خود کوتاهی نکرده و یا آنکه شخص ذینفع طبق قرارداد اصلی قصور و کوتاهی کرده است.

### اقسام ضمانت‌نامه‌های بانکی

به موجب ماده ۲ دستورالعمل ناظر بر ضمانت‌نامه بانکی (ریالی) بانک صرفاً مجاز به صدور ضمانت‌نامه در قالب یکی از انواع زیر است:

#### ۱- ضمانت‌نامه شرکت در مناقصه یا مزایده

وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها و مؤسسات دولتی به منظور تأسیس و راه‌اندازی پروژه‌ها و یا فروش اموال خود، انجام امر را بین داوطلبان به مناقصه و یا مزایده می‌گذارند و برحسب مورد مبادرت به اخذ ضمانت‌نامه بانکی شرکت در مناقصه یا مزایده از آنان می‌نمایند. پس از بررسی پیشنهادها و تعیین برنده مناقصه یا مزایده، ضمانت‌نامه‌های اخذشده از سایر متقاضیان به آن‌ها مسترد، ولی ضمانت‌نامه شخص برنده شده تا انعقاد قرارداد نهایی و تسلیم ضمانت‌نامه دیگری تحت عنوان ضمانت‌نامه حسن انجام کار (در خصوص ایجاد پروژه‌ها) نزد کارفرما باقی می‌ماند. به عبارت دیگر ضمانت‌نامه شرکت در مناقصه یا مزایده تعهدی است از سوی بانک به نفع سازمان برگزارکننده که متقاضیانی را برای شرکت در مناقصه یا مزایده دعوت کرده است تا چنانچه برنده مناقصه یا مزایده از انجام تعهداتی که در پیشنهاد تسلیم‌شده خود به عهده گرفته است، کوتاهی کند مبلغ معینی وجه نقد (وجه‌الضمان) را پرداخت نماید.

#### ۲- ضمانت‌نامه حسن اجرای تعهد

این نوع ضمانت‌نامه برای تضمین انجام صحیح و به‌موقع تعهدات پیمانکار (ضمانت‌نامه) به نفع کارفرما (ذینفع) طبق مفاد قرارداد منعقد شده بین آن‌ها از طرف بانک صادر می‌شود. به عبارت دیگر ضمانت‌نامه حسن انجام کار، تعهدی است از سوی بانک به نفع کارفرما (ذینفع) تا در صورت کوتاهی

پیمان‌کار (ضمانت خواه) از انجام درست تعهدات قراردادی خود، مبلغ معینی وجه نقد را پرداخت نماید.

### ۳- ضمانت‌نامه پیش‌پرداخت

بانک به منظور حصول اطمینان ذی‌نفع از این امر که وجوه پیش‌پرداختی به ضمانت خواه به مصرف دیگری غیر از انجام تعهدات مندرج در رابطه پایه نمی‌رسد، این ضمانت‌نامه را صادر می‌کند.

### ۴- ضمانت‌نامه استرداد کسور وجه‌الضمان (حسن انجام کار)

ضمانت‌نامه‌ای که به منظور حصول اطمینان ذی‌نفع از صحت کار انجام‌شده توسط ضمانت خواه پس از تحویل قطعی موضوع رابطه پایه صادر می‌گردد.

### ۵- ضمانت‌نامه تعهد پرداخت

ضمانت‌نامه‌ای که به منظور قبول پرداخت دیون ضمانت خواه به ذی‌نفع در سررسید معین و مطابق با مفاد رابطه پایه صادر می‌گردد.

### ۶- ضمانت‌نامه گمرکی

ضمانت‌نامه‌ای است که به منظور تضمین تعویق/تقسیم پرداخت حقوق ورودی صادر می‌شود.

### ۷- ضمانت‌نامه به نفع سازمان نظام‌وظیفه

در صورت درخواست هر یک از شعب سازمان نظام‌وظیفه، شعب می‌توانند با دریافت تضمینات موردقبول و رعایت سایر مقررات و با استفاده از نمونه مندرج در بخشنامه ۲۰ ب نسبت به صدور ضمانت‌نامه اقدام نمایند.

### ۸- ضمانت‌نامه جبران ضرر و زیان

مطابق تبصره ماده ۲ دستورالعمل ناظر بر ضمانت‌نامه بانکی (ریالی) بانک می‌تواند در شرایط خاص این ضمانت‌نامه را صادر نماید.

طبق مصوبه هفتصد و سی و یکمین جلسه مورخ ۱۳۷۰/۱/۲۴ شورای پول و اعتبار مقرر گردید جریمه تأخیر تأدیه مطالبات از بابت ضمانت‌نامه پرداخت‌شده برحسب نوع و فعالیت ضمانت خواه (بخش‌های خدمات و متفرقه، صنعت و معدن و...) و بر مبنای حداکثر نرخ سود مورد انتظار بانک طبق آخرین تعرفه عمومی ریالی در بخش فعالیت مشتری (ضمانت خواه) به اضافه ۰.۶٪ در سال اخذ شود. به این منظور واحدها درخواست مشتری را برای صدور ضمانت‌نامه بر روی نمونه‌های جدید ۱۵۵۰ تنظیم و به امضای وی می‌رسانند تا در صورت پرداخت احتمالی وجه ضمانت‌نامه به ذینفع آن و عدم پرداخت تمام یا قسمتی از وجه توسط ضمانت خواه، اخذ جریمه تأخیر از بدهکار، طبق مصوبه شورای پول و اعتبار امکان‌پذیر باشد.

### تمدید ضمانت‌نامه بانکی

ضمانت‌نامه‌های بانکی عموماً برای مدت معینی از سوی بانک صادر می‌شود؛ مانند یک سال که با سپری شدن آن اعتبار ضمانت‌نامه و تعهد بانک نیز از بین می‌رود. چنانچه در روزهای پایانی مدت اعتبار ضمانت‌نامه، عملیات مربوط به قرارداد اصلی حل و فصل نشود و ذینفع تمایل به دادن مهلت بیشتری به ضمانت خواه (پیمان‌کار) داشته باشد، در این صورت مسئله تمدید مهلت ضمانت‌نامه مطرح می‌گردد. بنابراین ذینفع ممکن است از بانک درخواست تمدید نموده و یا اینکه ضمانت خواه به منظور جلوگیری از درخواست پرداخت، موافقت بانک را با تمدید مهلت ضمانت‌نامه تحصیل نماید.

در پاره‌ای از موارد نیز ذینفع از یک فرمولی که متضمن اختیار برای بانک است، استفاده نموده و به بانک اعلام می‌دارد مدت اعتبار ضمانت‌نامه را تمدید کرده و یا وجه آن را بپردازد. در این فرض در حقیقت یک درخواست پرداخت به همراه یک اختیار اضافی به بانک عرضه شده است که آن تمدید مدت اعتبار ضمانت‌نامه است و هرگاه بانک با تمدید مهلت اعتبار ضمانت‌نامه موافقت نکند، چاره‌ای جز پرداخت نخواهد داشت و برای دسترسی بدین منظور غالباً در ضمانت‌نامه‌های صادره شرطی به شرح ذیل درج می‌گردد: «در صورتی که بانک نتواند و یا نخواهد مدت اعتبار این ضمانت‌نامه را تمدید

کند و یا ضمانت خواه موجبات تمدید آن را فراهم نسازد و موافقت بانک را با تمدید جلب ننماید، بانک تعهد نمود که بدون احتیاج به مطالبه مجدد، مبلغ ضمانت نامه را در وجه ذینفع پرداخت نماید. مطابق ماده ۲۵ دستورالعمل ناظر بر ضمانت نامه بانکی (ریالی) «تمدید ضمانت نامه صرفاً با ارائه درخواست مجزا توسط ذینفع، حداکثر به مدت یک سال در هر نوبت امکان پذیر است.»

### جلوگیری از پرداخت وجه ضمانت نامه

هنگامی که ذینفع قبل از انقضای سررسید ضمانت نامه درخواست پرداخت وجه آن را نماید، بانک متعهد است به فوریت وجه ضمانت نامه را پرداخت کرده و نمی تواند، درخواست دلایل توجیهی بیشتری از ذینفع نموده و به بررسی نحوه اجرای قرارداد اصلی و ایرادات مربوط به آن بپردازد. به منظور جلوگیری از پرداخت وجه ضمانت نامه، ضمانت خواه ممکن است به شیوه های گوناگونی به شرح ذیل مبادرت ورزد:

#### ۱- دستور منع پرداخت ساده

ضمانت خواه ممکن است بر این باور باشد که مطالبه وجه ضمانت نامه توسط ذینفع به طور ناروا صورت گرفته است. همچنین امکان دارد دلایل موجهی هم برای اعتراض به پرداخت ضمانت نامه داشته باشد مانند بطلان قرارداد اصلی، فسخ آن و یا عدم امکان اجرای قرارداد به دلایل مختلف از قبیل زلزله، جنگ، اشغال نظامی، شورش و... که از اراده طرفین خارج است و یا اینکه امکان دارد ضمانت خواه (پیمانکار) بر این تصور باشد که تعهدات خود را به طور کامل انجام داده است و حتی خود را از ذینفع نیز بستانکار بداند.

آیا این موارد می تواند مبنای حقوقی برای جلوگیری از پرداخت وجه ضمانت نامه به صرف درخواست ضمانت خواه (پیمانکار) از بانک باشد؟

می توان گفت علی الاصول هیچ یک از این موارد، نمی تواند مانع بانک از پرداخت ضمانت نامه باشد. زیرا همان طوری که گفته شد ماهیت حقوقی ضمانت نامه بانکی بر مبنای توافق های طرفین، بدون قید و شرط و به نفع شخص ثالث (ذینفع) بوده و ضمانت خواه نمی تواند به طور یک طرفه آن را

برهم زند. به عبارت دیگر او خود به بانک دستور داده است که ضمانت‌نامه‌ای صادر کند که مستقل از قرارداد اصلی بوده و با اولین درخواست ذینفع قابل پرداخت باشد.<sup>۱</sup>

## ۲- دستور منع پرداخت وجه ضمانت‌نامه توسط مراجع قضائی

در پاره‌ای از موارد ضمانت خواه (بیمان‌کار) با مراجعه به مراجع قضائی و طرح دعوی، درخواست صدور حکم و ابطال ضمانت‌نامه همچنین دستور موقت مبنی بر عدم پرداخت وجه ضمانت‌نامه توسط بانک را می‌نماید. در این حالت پس از ارائه مستندات کافی و تودیع خسارت احتمالی توسط ضمانت خواه مرجع قضائی رسیدگی‌کننده به دعوی فوق می‌تواند دستور موقت مبنی بر عدم پرداخت وجه ضمانت‌نامه را تا پایان رسیدگی قضائی و صدور حکم قطعی صادر و به بانک ابلاغ نماید و بدین وسیله بانک ممنوع از پرداخت وجه ضمانت‌نامه می‌گردد.<sup>۲</sup>

## ۳- صدور تأمین خواسته

ضمانت خواه برای جلوگیری از پرداخت وجه ضمانت‌نامه بانکی ممکن است با طرح ادعای داشتن طلب از ذینفع ضمانت‌نامه نزد مراجع قضائی اقامه دعوی نموده و ضمن آن از دادگاه رسیدگی‌کننده، درخواست صدور قرار تأمین خواسته نسبت به ضمانت‌نامه را بنماید. با توجه به اینکه ضمانت‌نامه در حقیقت طلب ذینفع از بانک محسوب می‌گردد، در این صورت وجه آن مانند هر طلب دیگری قابل توقیف خواهد بود.<sup>۳</sup>

---

<sup>۱</sup> ماده ۲۱۹ قانون مدنی «عقودی که برطبق قانون واقع شده باشد بین متعاملین و قائم‌مقام آنها لازم‌الاتباع است مگر اینکه به رضای طرفین، اقاله یا به علت قانونی فسخ شود.»

<sup>۲</sup> ماده ۳۱۰ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی انقلاب در امور مدنی «در اموری که تعیین و تکلیف آن فوریت دارد، دادگاه به درخواست ذینفع برابر مواد زیر دستور موقت صادر می‌نماید.»

ماده ۳۱۶ قانون مذکور «دستور موقت ممکن است دایر بر توقیف مال یا انجام عمل و یا منع از امری باشد.»

<sup>۳</sup> ماده ۱۰۸ قانون مزبور «خواهان می‌تواند قبل از تقدیم دادخواست یا ضمن دادخواست راجع به اصل دعوا یا در جریان دادرسی تا وقتی که حکم قطعی صادر نشده است در موارد زیر از دادگاه درخواست تأمین خواسته نماید دادگاه مکلف به قبول آن است...»

ماده ۱۲۱ قانون فوق «تأمین در این قانون عبارت است از توقیف اموال اعم از منقول و غیرمنقول.»

ماده ۱۲۳ قانون مرقوم «در صورتی که خواسته عین معین نباشد... دادگاه معادل قیمت خواسته از سایر اموال خوانده توقیف می‌کند.»

## نکته مهم

در پاره‌ای از موارد ممکن است درخواست پرداخت از سوی ذینفع با شرایط شکلی ضمانت‌نامه منطبق نباشد و ذینفع پیش از فرارسیدن این موعد، ضمانت‌نامه را مطالبه کند و یا اینکه ضمانت‌نامه تا سررسید معینی اعتبار داشته و ذینفع پس از انقضای این مدت و از بین رفتن اعتبار ضمانت‌نامه آن را مطالبه کند، در این موارد ضمانت‌خواه (پیمان‌کار) حق دارد به بانک دستور منع پرداخت داده و بانک هم مکلف است از پرداخت وجه ضمانت‌نامه امتناع ورزد. بنابراین باید توجه داشت ایرادات مزبور مربوط به خود ضمانت‌نامه بوده و ارتباطی به قرارداد اصلی ندارد. بنابراین چنانچه بانک با تخلف از شرایط ضمانت‌نامه، وجه آن را پرداخت نماید، مرتکب تخلف گردیده و حق مراجعه به ضمانت‌خواه (پیمان‌کار) را از دست می‌دهد.

## پرداخت وجه ضمانت‌نامه به ذینفع

همان‌طوری که در مباحث گذشته ذکر گردید، مدت تعهد بانک در قبال ضمانت‌نامه‌های صادره حداکثر تا سررسید آن است. بنابراین چنانچه قبل از سررسید ضمانت‌نامه، درخواست کتبی ضبط ضمانت‌نامه و پرداخت وجه آن از طرف ذینفع به بانک واصل شود، شعب مکلف‌اند اصل ضمانت‌نامه را از ذینفع اخذ و باطل نموده و متعاقباً با برداشت مبلغ موجود در حساب سپرده ضمانت‌نامه‌های ریالی بابت ۱۰٪ نقدی دریافتی (در صورتی که سپرده نقدی دریافت شده باشد) و مابقی وجه ضمانت‌نامه را از حساب «بدهکاران بابت ضمانت‌نامه‌های پرداخت‌شده» تأمین و وجه ضمانت‌نامه را به ذینفع پرداخت‌نموده و مراتب را به‌طور کتبی به اطلاع ضمانت‌خواه برسانند تا نسبت به واریز آن اقدام نماید. ضمناً، بانک مطالبه وجه ضمانت‌نامه از سوی ذینفع و بازپرداخت آن توسط ضمانت‌خواه را در سامانه سپام ثبت می‌نماید. (ماده ۳۰ و تبصره ماده ۴۰ دستورالعمل ناظر بر ضمانت‌نامه بانکی (ریالی))

## ابطال ضمانت‌نامه

با توجه به اینکه در ضمانت‌نامه‌های بانکی تعهد بانک نسبت به پرداخت وجه‌الضمان حداکثر تا سررسید ضمانت‌نامه است و در صورتی که قبل از سررسید ضمانت‌نامه دستوری مبنی بر تمدید و یا

ضبط ضمانت‌نامه از طرف ذینفع کتباً به بانک واصل نگردد، از سررسید ضمانت‌نامه به بعد، بانک تعهدی در مقابل ذینفع ندارد، لذا پس از انقضای سررسید مذکور، بانک کتباً مراتب ابطال ضمانت‌نامه را به ذینفع آن اعلام نموده و تقاضای استرداد لاشه ضمانت‌نامه را می‌نماید. استرداد وثائق و سپرده‌های نقدی و برگشت حساب‌های مربوطه منوط به دریافت لاشه مذکور خواهد بود.

بدیهی است چنانچه ذینفع ضمانت‌نامه یا ضمانت‌خواه قبل از انقضای سررسید آن با استرداد اصل ضمانت‌نامه تقاضای ابطال آن را نمایند و یا اینکه تا سررسید مربوطه مطالبه وجه‌الضمان یا تمدید آن را ننموده باشند، ضمانت‌نامه صادره باطل گردیده و با تسلیم لاشه آن، مبلغ سپرده نقدی از حساب سپرده ضمانت‌نامه‌ها برداشت و به ضمانت‌خواه مسترد و وثائق و تضمینات مأخوذه آزاد می‌گردد. ماده ۴۱ دستورالعمل ناظر بر ضمانت‌نامه بانکی (ریالی) بیان می‌دارد ضمانت‌نامه در موارد زیر باطل می‌شود؛

- ۱ - واقع شدن «خاتمه اعتبار» اعم از وقوع رویداد یا تاریخ (هرکدام که زودتر واقع شود).
  - ۲ - به موجب اعلام کتبی ذی‌نفع مبنی بر انصراف از مطالبه کل وجه ضمانت‌نامه یا ابطال آن.
  - ۳ - هنگامی که در اثر صدور «اصلاحیه‌های کاهش وجه ضمانت‌نامه»، وجه ضمانت‌نامه به صفر برسد
  - ۴ - هنگامی که وجه ضمانت‌نامه در اثر پرداخت به صفر برسد.
- تبصره: مؤسسه اعتباری موظف است ابطال و خاتمه اعتبار ضمانت‌نامه را حسب مورد، در سامانه پیام ثبت نماید.

### ضمانت‌نامه‌های دولتی

با توجه به آیین‌نامه تضمین معاملات دولتی<sup>۱</sup> مصوب ۱۳۹۴، استفاده از فرم ضمانت‌نامه‌های شرکت در مناقصه، انجام تعهدات، پیش‌پرداخت و استرداد حسن انجام کار جهت تضمین معاملات دولتی الزامی است.

---

<sup>۱</sup> موضوع ماده ۶ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰ و ماده ۲۳ قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۳۵۱ (به نقل از روزنامه رسمی ۲۰۶۴۰ مورخ ۱۳۹۴/۱۰/۲۳)

## سؤالات بخش سوم

- ۱- ضمانت نامه بانکی را تعریف، اشخاص شرکت کننده در آن را نام ببرید.
- ۲- ضمانت نامه های بانکی را با اسناد تجاری مقایسه نمایید.
- ۳- ماهیت حقوقی ضمانت نامه های بانکی را توضیح دهید.
- ۴- اصل «ضمانت نامه های بانکی یک تعهد تبعی است و تعهدی مستقل محسوب نمی گردد» را توضیح دهید.
- ۵- رابطه حقوقی بین بانک با ضمانت خواه را در ضمانت نامه بانکی بنویسید.
- ۶- رابطه حقوقی بین ضمانت خواه (پیمان کار) با ذینفع (کارفرما) را شرح دهید.
- ۷- رابطه حقوقی بین بانک با ذینفع ضمانت نامه را بنویسید.
- ۸- اقسام ضمانت نامه های بانکی را نام ببرید.
- ۹- ضمانت نامه شرکت در مناقصه یا مزایده را توضیح دهید.
- ۱۰- ضمانت نامه حسن انجام تعهد و حسن انجام کار را بنویسید.
- ۱۱- ضمانت نامه استرداد کسور وجه الضمان را شرح دهید.
- ۱۲- ضمانت نامه استرداد پیش پرداخت را توضیح دهید.
- ۱۳- ضمانت نامه سفارش کالا در برابر مؤسسات خارجی را شرح دهید.
- ۱۴- ضمانت نامه گمرکی چیست.
- ۱۵- نحوه تمدید ضمانت نامه بانکی را بنویسید.
- ۱۶- نحوه جلوگیری از پرداخت وجه ضمانت نامه به ذینفع آن را توضیح دهید.
- ۱۷- در خصوص نحوه پرداخت وجه ضمانت نامه به ذینفع آن توضیح دهید.
- ۱۸- تحت چه شرایطی ضمانت نامه های بانکی باطل می شود.

## بخش چهارم - عقد اجاره

### ۱- تعریف

اجاره عبارت است از تملیک منفعت به عوض معلوم. اجاره مانند بیع از عقود تملیکی معوض می‌باشد، با این فرق که مورد بیع، عین و مورد اجاره منفعت است. قانون مدنی در ماده ۴۶۶ در تعریف عقد اجاره اشعار می‌دارد: «اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر، مالک منافع عین مستأجره می‌شود. اجاره دهنده را موجر و اجاره‌کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره گویند.»

اجاره مانند بیع یکی از عقود معینه است و علاوه بر شرایط عمومی صحت معاملات که قانون مدنی در ماده ۱۹۰ بیان نموده، دارای شرایط اختصاصی است که با رعایت شرایط مزبور عقد اجاره به طور صحیح منعقد می‌گردد.

اجاره عقدی است معوض و دارای حداقل دو طرف و دو مورد است که عوضین هستند:

الف) طرفین عقد: در عقد اجاره، اجاره دهنده را موجر و اجاره‌کننده را مستأجر گویند.

ب) عوضین: عقد اجاره دارای دو مورد است که یکی مال‌الاجاره و دیگری منافع عین مستأجره می‌باشد؛ مانند این که شخصی خانه خود را برای یک سال شمس‌ی به دیگری با انعقاد عقد اجاره واگذار می‌کند، در این حالت موجر منفعت خانه مورد اجاره را در ازای دریافت مبلغ مال‌الاجاره به مستأجر منتقل می‌نماید. به عبارت دیگر در عقد اجاره، عوضین عبارت‌اند از مال‌الاجاره و منافع عین مستأجره که در مقابل یکدیگر قرار می‌گیرند.

مستأجر باید طبق بند سوم ماده ۴۹۰ قانون مدنی «مال‌الاجاره را در مواعدی که بین طرفین مقرر است، تادیه کند و در صورت عدم تعیین موعد، نقداً باید بپردازد.» بنابراین هرگاه کسی خانه‌ای را برای یک سال به مبلغ بیست میلیون ریال اجاره کند و طرفین قراری برای پرداخت مال‌الاجاره نگذارند، مستأجر باید بلافاصله پس از عقد تمامی آن را به موجر بپردازد. زیرا اجاره عقدی است تملیکی و در اثر آن، معوض (منافع عین مستأجره) یکجا داخل در مالکیت مستأجر گردیده، همچنین معوض آن (مال‌الاجاره)، دفعتاً به مالکیت موجر منتقل می‌شود.

پس از بیان کلیات فوق، شرایط و احکام مورد اجاره، تکالیف موجر و مستأجر و سپس بطلان عقد اجاره به اختصار توضیح داده شده و در ادامه نیز مقررات ناظر بر شعب استیجاری بانک به اجمال مورد بررسی قرار می‌گیرد.

## ۲- شرایط و احکام مورد اجاره

الف) طبق ماده ۴۷۱ قانون مدنی «برای صحت اجاره باید انتفاع از عین مستاجر به ابقاء اصل آن، ممکن باشد.» یعنی مالی که منفعت آن مورد اجاره قرار می‌گیرد باید از اشیایی باشد که در اثر انتفاع از آن، عین مال معدوم نگردد. من باب مثال مواد خوردنی که انتفاع از آنها منجر به نابودی می‌شود، نمی‌تواند مورد اجاره قرار گیرد.

ب) موجر باید مالک منفعتی باشد که آن را به وسیله عقد اجاره واگذار می‌نماید. به موجب عقد اجاره، موجر، منفعت عینک‌ساز را به مستأجر تملیک می‌نماید، ولی لازم نیست که موجر مالک عین مستاجر باشد، زیرا مورد انتقال در عقد اجاره فقط منفعت است و عین در ملکیت مالک خود، باقی است. بنابراین کسی که منفعت خانه را به دیگری واگذار می‌نماید ممکن است مالک خانه نباشد و به سببی از اسباب مانند صلح یا اجاره، مالک منفعت باشد.<sup>۱</sup>

بدین جهت است که به استناد ماده ۴۷۴ قانون مدنی «مستاجر می‌تواند عین مستاجر را به دیگری اجاره دهد، مگر اینکه در عقد اجاره خلاف آن شرط شده باشد.» زیرا مستاجر مالک منافع است و هر مالکی می‌تواند در مایملک خود هرگونه تصرف عقلایی بنماید.

پ) در عقد اجاره مورد اجاره، باید معین باشد. در این خصوص ماده ۴۷۲ قانون مدنی مقرر می‌دارد «عین مستاجر باید معین باشد و اجاره عین مجهول یا مردد باطل است.» بنابراین در صورتی که مورد اجاره مردد باشد مانند آنکه باغ یا خانه بدون تعیین یکی از آنها مورد اجاره قرار داده شود، اجاره باطل خواهد بود. هرگاه مورد اجاره مجهول باشد بطلان اجاره در این حالت به دلیل آن است که در معامله باید متعهد و متعهدله بدانند که چه چیز تعهد می‌شود والا هرگاه یکی از عوضین (مال الاجاره) یا منفعت عین مستأجر، معین نباشد، معامله غرری بوده و معامله مزبور باطل است.

<sup>۱</sup> ماده ۴۷۳ قانون مدنی «لازم نیست که موجر، مالک عین مستاجر باشد ولی باید مالک منافع آن باشد»

ت) در عقد اجاره موجر باید قادر به تسلیم مورد اجاره به مستأجر باشد. قدرت بر تسلیم مورد معامله شرط اساسی برای صحت در کلیه معاملات است، در این خصوص قانون مدنی قدرت بر تسلیم عین مستاجر را شرط صحت می‌داند.<sup>۱</sup> زیرا علت تعهد مستأجر به پرداخت مال الاجاره به موجر به علت انتفاع از عین مستاجر است. هرگاه مورد اجاره را نتوان به قبض مستأجر داد تا منتفع گردد، تعهد باطل است. بنابراین در صورتی که کسی خانه‌ای را اجاره دهد و در آن مدت خانه در تصرف غاصبانه شخص ثالث باشد و موجر قدرت بر اخذ و تسلیم آن را به مستأجر نداشته باشد، اجاره باطل است، مگر آنکه مستأجر خود قادر بر تسلیم آن باشد که در این صورت اجاره صحیح خواهد بود.

### ۳- تکالیف موجر و مستأجر

به موجب قانون مدنی موجر باید عین مستاجر را به مستأجر تسلیم نماید، زیرا منافع عین مستاجر به وسیله عقد اجاره به ملکیت مستأجر درمی‌آید. همچنین مستأجر نمی‌تواند استیفای منفعت نماید، مگر آنکه عین مستاجر در مدت اجاره در تصرف او باشد.<sup>۲</sup> کلیه مخارجی که برای بقای عین مستاجر لازم است به عهده مالک آن است، مگر آنکه شرط خلاف شده یا عرف محل برخلاف آن جاری باشد.<sup>۳</sup> همچنین وفق ماده ۴۸۴ قانون مدنی «موجر نمی‌تواند در مدت اجاره در عین مستاجر تغییری دهد که منافی مقصود مستأجر از استیجار باشد.»

مستأجر باید مورد اجاره را برای همان مصرفی که در اجاره مقرر شده و در صورت عدم تعیین، در منافع مقصوده که از اوضاع و احوال استنباط می‌شود، استعمال نماید.<sup>۴</sup> مثلاً هرگاه مغازه‌ای برای فروش اجناس خرازی به اجاره داده شود، مستأجر نمی‌تواند آن را به مغازه آهنگری تبدیل نماید.

<sup>۱</sup> ماده ۴۷۰ قانون مدنی «در صحت اجاره، قدرت بر تسلیم عین مستاجر شرط است.»

<sup>۲</sup> ماده ۴۷۶ قانون مدنی «موجر باید عین مستاجر را تسلیم مستاجر کند و در صورت امتناع، موجر اجبار می‌شود و در صورت تعدر اجبار، مستاجر اختیار فسخ دارد.»

<sup>۳</sup> ماده ۴۸۶ قانون مدنی: «تعمیرات و کلیه مخارجی که در عین مستاجر برای امکان انتفاع از آن، لازم است به عهده مالک است، مگر آنکه شرط خلاف شده یا عرف بلد برخلاف آن، جاری باشد و همچنین است آلات و ادواتی که برای امکان انتفاع از عین مستاجر لازم می‌باشد.»

<sup>۴</sup> ماده ۴۹۰ قانون مدنی: «مستاجر باید... عین مستاجر را برای همان مصرفی که در اجاره مقرر شده و در صورت عدم تعیین، در منافع مقصوده که از اوضاع و احوال استنباط می‌شود، استعمال نماید...»

مستأجر نمی‌تواند بدون اجازه مالک در مورد اجاره تغییراتی اعمال نماید.<sup>۱</sup> طبق قانون مدنی عین مستاجر در دست مستأجر امانت بوده و به موجب بند اول ماده ۴۹۰ قانون مدنی مستأجر باید «در استعمال عین مستاجر به نحو متعارف رفتار کرده و تعدی یا تفریط نکند». بنابراین در صورتی که بدون تعدی و تفریط مستأجر، خسارتی به عین مستاجر وارد شود، مستأجر ضامن نبوده و مسئولیتی نخواهد داشت. ولی هرگاه مستأجر از حد متعارف تجاوز کند و تعدی و یا تفریط نماید در حکم غاصب و از زمان تعدی و تفریط ضامن آن می‌گردد.<sup>۲</sup>

#### ۴- بطلان عقد اجاره

الف) فقدان یکی از شرایط اساسی برای صحت معامله: در صورتی که یکی از شرایط اساسی برای صحت معامله مذکور در ماده ۱۹۰ قانون مدنی موجود نباشد، اجاره باطل است، اگرچه طرفین یا یکی از آنها جاهل به این امر باشند.

ب) تلف شدن عین مستاجر قبل از قبض: طبق ماده ۴۹۶ قانون مدنی: «عقد اجاره به واسطه تلف شدن عین مستاجر از تاریخ تلف باطل می‌شود». بنابراین چنانچه عین مستاجر قبل از قبض تلف شود و یا بلافاصله بعد از تسلیم آن به مستأجر تلف گردد، اجاره باطل است، لذا چنانچه موجر مال الاجاره را دریافت نموده باشد، بایستی بازگرداند.

پ) تلف شدن عین مستاجر در اثنای مدت اجاره: طبق ماده ۴۸۳ قانون مدنی: «اگر در مدت اجاره، عین مستاجر به واسطه حادثه کلاً یا بعضاً تلف شود، از زمان تلف، نسبت به مقدار تلف شده منفسخ

---

ماده ۴۹۲ قانون مدنی: «اگر مستأجر، عین مستاجر را در غیر موردی که در اجاره ذکر شده باشد یا از اوضاع و احوال، استنباط می‌شود، استعمال کند و منع آن، ممکن نباشد، موجر حق فسخ اجاره را خواهد داشت.»

<sup>۱</sup> ماده ۵۰۳ قانون مدنی: «هرگاه مستأجر بدون اجازه موجر در خانه یا زمینی که اجاره کرده، وضع بنا یا غرس اشجار کند، هر یک از موجر و مستأجر حق دارد، هر وقت بخواهد بنا را خراب یا درخت را قطع نماید، در این صورت اگر در عین مستاجر نقصی حاصل شود، برعهده مستأجر است.»

<sup>۲</sup> ماده ۴۹۳ قانون مدنی: «مستأجر نسبت به عین مستاجر ضامن نیست، به این معنی که اگر عین مستاجر بدون تفریط یا تعدی او کلاً یا بعضاً تلف شود، مسئول نخواهد بود، ولی اگر مستأجر تفریط یا تعدی نماید، ضامن است، اگرچه نقص در نتیجه تفریط یا تعدی، حاصل نشده باشد.»

ماده ۹۵۱ قانون مدنی: «تعدی، تجاوز نمودن از حدود اذن یا متعارف است نسبت به مال یا حق دیگری.»

ماده ۹۵۲ قانون مدنی: «تفریط عبارت است از ترک عملی که به موجب قرارداد یا متعارف برای حفظ مال غیر، لازم است.»

می‌شود و در صورت تلف بعض آن، مستأجر حق دارد اجاره را نسبت به بقیه مدت، فسخ کند یا فقط مطالبه تقلیل نسبی مال الاجاره نماید.»

ت) خارج شدن عین مستاجر از قابلیت انتفاع خارج شده و نتوان رفع عیب نمود، اجاره باطل می‌شود.» زیرا معیوب شدن عین مستاجر به طوری که انتفاع از آن ممکن نشود و نتوان رفع عیب از آن نمود، در حکم تلف است. در صورتی که در فرض بالا بتوان از عین مستاجر رفع عیب نمود و موجر بدون آنکه ضرری متوجه مستأجر گردد از آن رفع عیب نماید، عقد اجاره باطل نمی‌شود.<sup>۱</sup>

## ۵- قوانین ناظر بر شعب استیجاری بانک

پس از تصویب قانون روابط موجر و مستأجر در سال ۱۳۷۶ و استثنای مقرر در آن<sup>۲</sup> که قلمرو حکومت قانون فوق را محدود به اجاره‌های آینده کرده است، مقررات ناظر بر شعب استیجاری بانک عبارت‌اند از:

الف) قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶

ب) قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۶۵

پ) قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶

در این قسمت نکات مهم، مسائل و مشکلاتی که بانک در اجرای قوانین مذکور با آن مواجه می‌گردد به اختصار توضیح داده می‌شود.

۱- به موجب قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ عدم پرداخت اجاره‌بها از موارد تخلیه عین مستاجر است،<sup>۳</sup> لذا می‌بایستی دقت شود اجاره‌بها در موعد مقرر به موجر پرداخت گردد و

<sup>۱</sup> ماده ۴۷۸ قانون مدنی: «هرگاه معلوم شود عین مستاجر در حال اجاره معیوب بوده، مستاجر می‌تواند اجاره را فسخ کند یا به همان نحوی که بوده است، اجاره را با تمام اجرت قبول کند، ولی اگر موجر رفع عیب کند، به نحوی که به مستاجر ضرری نرسد، مستاجر حق فسخ ندارد.»

<sup>۲</sup> ماده ۱۱ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۷۶: «اماکنی که قبل از تصویب این قانون به اجاره داده شده، از شمول این قانون مستثنی و حسب مورد مشمول مقررات حاکم بر آن خواهند بود.»

<sup>۳</sup> ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۵۶: «در موارد زیر موجر می‌تواند، حسب مورد صدور حکم فسخ اجاره یا تخلیه را از دادگاه درخواست کند. دادگاه ضمن حکم فسخ اجاره، دستور تخلیه مورد اجاره را صادر می‌نماید و این حکم علیه مستاجر یا متصرف، اجرا و محل تخلیه خواهد شد: ... ۹- در صورتی که مستاجر در مهلت مقرر در ماده ۶ این قانون از پرداخت ← → مال الاجاره یا اجرت‌المثل، خودداری نموده و با ابلاغ

در صورت امتناع یا عدم مراجعه موجر از دریافت اجاره بها طبق دستورالعمل شماره ۱۴۳ مورخ ۱۳۵۵/۶/۱۵ اداره حسابداری کل و بودجه، توسط دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند اجاره و در مورد اسناد عادی، مال الاجاره از طریق نزدیک ترین دفترخانه محل وقوع شعبه استیجاری پرداخت می گردد.

۲- به موجب قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ حق کسب و پیشه برای مستأجر محل کسب و پیشه و تجارت به رسمیت شناخته شده است. بنابراین مستأجر می تواند حق خود را به دیگری انتقال دهد. حتی در مواردی که در سند اجاره مالکیت و سرقفلی مسکوت گذاشته شده و یا صریحاً این حق از او سلب شده باشد. بازم به استناد ماده ۳۰ قانون مذکور که اشعار می دارد «کلیه طرق مستقیم یا غیرمستقیم که طرفین به منظور جلوگیری از اجرای مقررات این قانون اتخاذ نمایند، پس از اثبات در دادگاه، بلااثر و باطل اعلام خواهد شد.» بانک می تواند با مراجعه به دادگاه و طرح دعوی علیه موجر حکم به اجازه انتقال منافع مورد اجاره به غیر را اخذ نماید. ضمناً اعتبار حکم مأخوذه شش ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی مذکور بوده که در صورت عدم انتقال مورد اجاره با سند رسمی به مستأجر جدید در مدت مقرر حکم صادره مزبور ملغی الاثر خواهد شد.<sup>۱</sup>

۳- نظر به اینکه به موجب بند ۸ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر، تعدی و تفریط در مورد اجاره از موجبات تخلیه است، لذا در مورد اجاره از انجام هرگونه اموری که حاکی از تعدی و تفریط

---

اخطار دفترخانه تنظیم کننده سند اجاره یا اظهارنامه (درموردی که اجاره نامه عادی بوده یا اجاره نامه ای در بین نباشد) ظرف ۱۰ روز قسط یا اقساط عقب افتاده را نپردازد. در این مورد اگر اجاره نامه رسمی باشد، موجر می تواند از دفترخانه یا اجرای ثبت صدور اجرائیه بر تخلیه و وصول اجاره بها را درخواست نماید...»

<sup>۱</sup> ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶: «در صورتی که مستأجر محل کسب یا پیشه یا تجارت به موجب اجاره نامه، حق انتقال به غیر داشته باشد، می تواند برای همان شغل یا مشابه آن، منافع مورد اجاره را با سند رسمی به دیگری انتقال دهد.

هرگاه در اجاره نامه حق انتقال به غیر سلب شده یا اجاره نامه ای در بین نبوده و مالک راضی به انتقال به غیر نباشد، باید در مقابل تخلیه مورد اجاره، حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر را بپردازد والا مستأجر می تواند: برای تنظیم سند انتقال به دادگاه مراجعه کند، در این صورت دادگاه حکم به تجویز انتقال منافع مورد اجاره، به غیر و تنظیم سند انتقال در دفترخانه تنظیم کننده سند اجاره نامه سابق یا دفترخانه نزدیک ملک (اگر اجاره نامه رسمی در بین نباشد) صادر و رونوشت آن را به دفترخانه مربوط ارسال می نماید و مراتب را به موجر نیز اعلام خواهد نمود، مستأجر جدید از هر حیث نسبت به تمام شرایط اجاره، قائم مقام مستأجر سابق، خواهد بود.

هرگاه ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی، منافع مورد اجاره با سند رسمی به مستأجر جدید انتقال داده نشود، حکم مزبور ملغی الاثر خواهد بود.

**تبصره ۱-** در صورتی که مستأجر بدون رعایت مقررات این ماده، مورد اجاره را به دیگری واگذار نماید، موجر حق درخواست تخلیه را خواهد داشت و حکم تخلیه علیه متصرف یا مستأجر اجرا خواهد شد و در این مورد مستأجر یا متصرف حسب مورد، استحقاق دریافت نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت را خواهد داشت.

**تبصره ۲-** حق کسب یا پیشه یا تجارت به مستأجر همان محل اختصاص دارد و انتقال آن به مستأجر جدید فقط با تنظیم سند رسمی، معتبر خواهد بود.

باشد، خودداری و انجام تعمیرات کلی را موکول به کسب اجازه از موجر نمایند. بدیهی است در صورتی که موجر از انجام تعمیرات خودداری نماید، می‌توان به استناد ماده ۲۰ قانون مزبور نسبت به الزام موجر به انجام تعمیرات از طریق مراجع قضایی اقدام نمود.<sup>۱</sup>

۴- در مورد قراردادهای اجاره‌ای که بعد از تاریخ ۱۳۶۵/۸/۱۵ ابتدائاً منعقد می‌گردد ماده واحده الحاقی به قانون روابط موجر و مستأجر اشعار می‌دارد: «از تاریخ تصویب این قانون کلیه اماکن استیجاری که با سند رسمی بدون دریافت سرقفلی و پیش‌پرداخت به اجاره واگذار می‌شود، در انقضای مدت اجاره، مستأجر موظف به تخلیه آن است، مگر آنکه مدت اجاره با توافق طرفین تمدید شود، در صورت تخلف، دوایر اجرای ثبت، مکلف به اجرای مفاد قانون هستند.» بنابراین چنانچه قرارداد اجاره از تاریخ تصویب قانون فوق از ابتدا به صورت رسمی تنظیم و بانک نیز بابت سرقفلی مورد اجاره، وجهی به موجر پرداخت ننموده باشد، پس از انقضای مدت اجاره در صورت عدم توافق، مکلف به تخلیه خواهد بود.

۵- در مورد قراردادهای اجاره‌ای که بعد از تاریخ ۱۳۷۶/۸/۱۵ ابتدائاً منعقد می‌گردد ماده ۱ قانون موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ اشعار می‌دارد: «...اجاره کلیه اماکن اعم از مسکونی، تجاری، محل کسب و پیشه، اماکن آموزشی، خوابگاه‌های دانشجویی و ساختمان‌های دولتی و نظایر آن که با قرارداد رسمی یا عادی منعقد می‌شود تابع مقررات قانون مدنی و مقررات مندرج در این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر خواهد بود؛ بنابراین حق کسب و پیشه برای مستأجر به وجود نمی‌آید و پس از انقضای مدت اجاره بنا به تقاضای موجر یا قائم‌مقام قانونی وی تخلیه عین مستأجره در اجاره با سند رسمی توسط دوایر اجرای ثبت ظرف یک هفته و در اجاره با سند عادی ظرف یک هفته پس از تقدیم دادخواست تخلیه به دستور مقام قضایی در مرجع قضایی توسط ضابطین قوه قضاییه انجام خواهد گرفت؛ و در صورتی که موجر مبلغی به‌عنوان ودیعه یا تضمین یا قرض‌الحسنه و یا سند

---

<sup>۱</sup> ماده ۲۰ قانون روابط موجر و مستأجر: «تعمیرات کلی و اساسی مورد اجاره که مربوط به اصل بنا یا تاسیسات عمده منصوبه در آن، از قبیل دستگاه‌های حرارت مرکزی و تهویه و آسانسور باشد، به عهده موجر است و تعمیرات جزئی و همچنین تزیین و تعمیری که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد، با مستأجر خواهد بود.»

ماده ۲۱ قانون مذکور: «رسیدگی به اختلاف بین موجر و مستأجر راجع به تعمیرات با دادگاه است، در صورتی که موجر تعمیرات کلی مورد حکم دادگاه را در مهلتی که از طرف دادگاه تعیین می‌شود، انجام ندهد مستأجر می‌تواند برای فسخ اجاره به دادگاه مراجعه کند یا از دادگاه درخواست کند، به او اجازه داده شود، تعمیرات مزبور را با نظارت دایره اجراء انجام داده، مخارج آن را حداکثر تا معادل شش ماه اجاره بها به حساب موجر بگذارد.»

تعهدآور مشابه آن از مستأجر دریافت کرده باشد تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر موکول به استرداد سند یا وجه مذکور به مستأجر و یا سپردن آن به دایره اجراست. چنانچه موجر مدعی ورود خسارت به عین مستاجر از ناحیه مستأجر و یا عدم پرداخت مال الاجاره یا بدهی بابت قبوض تلفن، آب، برق و باز مصرفی بوده و متقاضی جبران خسارات وارده و یا پرداخت بدهی های فوق از محل وجوه یادشده باشد موظف است همزمان با تودیع وجه یا سند، گواهی دفتر شعبه دادگاه صالح را مبنی بر تسلیم دادخواست مطالبه ضرر و زیان به میزان موردادعا به دایره اجرا تحویل نماید. در این صورت دایره اجرا از تسلیم وجه یا سند به مستأجر به همان میزان خودداری و پس از صدور رأی دادگاه و کسر مطالبات موجر اقدام به رد آن به مستأجر خواهد کرد.

بر اساس قانون فوق که تاکنون نسخ نشده است فقط حق سرقفلی شناسایی شده است بنابراین هرگاه مالک، ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید می تواند مبلغی را تحت عنوان سرقفلی از مستأجر دریافت نماید. همچنین مستأجر می تواند در اثنا مدت اجاره برای واگذاری حق خود مبلغی را از موجر یا مستأجر دیگر به عنوان سرقفلی دریافت کند، مگر آن که در ضمن عقد اجاره حق انتقال به غیر از وی سلب شده باشد و چنانچه مالک سرقفلی نگرفته باشد و مستأجر با دریافت سرقفلی ملک را به دیگری واگذار نماید پس از پایان مدت اجاره مستأجر اخیر حق مطالبه سرقفلی از مالک را ندارد و در صورتی که موجر به طریق صحیح شرعی سرقفلی را به مستأجر منتقل نماید، هنگام تخلیه مستأجر حق مطالبه سرقفلی به قیمت عادلانه روز را دارد.

۶- نکته مهم در رابطه با ایجاد حق سرقفلی برای بانک در قانون فوق این است که هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود تا زمانی که عین مستاجر در تصرف مستأجر باشد مالک حق افزایش اجاره بها و تخلیه عین مستاجر را نداشته باشد و متعهد شود که هر ساله عین مستاجر را به همان مبلغ به او واگذار نماید در این صورت مستأجر می تواند از موجر و یا مستأجر دیگر مبلغی به عنوان سرقفلی برای اسقاط حقوق خود دریافت نماید. هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود که مالک عین مستاجر را به غیر مستأجر اجاره ندهد و هر ساله آن را به اجاره بها به مستأجر متصرف واگذار نماید، مستأجر می تواند برای اسقاط حق خود و یا تخلیه محل مبلغی را به عنوان سرقفلی مطالبه و دریافت نماید.

بنابراین در مواردی که طبق این قانون دریافت سرقفلی مجاز است هرگاه بین طرفین نسبت به میزان آن توافق حاصل نشود با نظر دادگاه تعیین خواهد شد و مطالبه هرگونه وجهی خارج از مقررات فوق در روابط استیجاری ممنوع است.

اماکنی که قبل از تصویب این قانون (۱۳۸۶/۵/۲۶) به اجاره داده شده از شمول این قانون مستثنی و حسب مورد مشمول مقررات حاکم بر آن خواهند بود.

**۶- به موجب ماده ۵۲ قانون مالیات‌های مستقیم:** «درآمد شخص حقیقی یا حقوقی ناشی از واگذاری حقوق خود نسبت به املاک واقع در ایران پس از کسر معافیت‌های مقرر در این قانون مشمول مالیات بر درآمد املاک است.» همچنین بر اساس قانون مذکور، اشخاص حقوقی مکلف‌اند، مالیات متعلقه را از مال‌الاجاره‌هایی که پرداخت می‌نمایند، کسر و ظرف مدت ده روز به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک پرداخت و رسید آن را به موجر تسلیم نمایند.<sup>۱</sup> در غیر این صورت مسئولین واحدهای مربوطه وفق ماده ۱۹۹ قانون مزبور (اصلاحی ۱۳۹۴) علاوه بر مسئولیت تضامنی که با مؤدی در پرداخت مالیات خواهند داشت، مشمول جریمه‌ای معادل ۱۰٪ مالیات پرداخت‌نشده، خواهند بود. لذا لازم است شعب نسبت به کسر مالیات متعلقه از مال‌الاجاره‌های پرداختی و واریز آن به حساب مربوطه اقدام نمایند.<sup>۲</sup>

---

<sup>۱</sup> تبصره ۹ ماده ۵۳ (اصلاحی ۱۳۹۴/۰۴/۳۱) وزارتخانه ها، مؤسسات و شرکتهای دولتی و دستگاههایی که تمام یا قسمتی از بودجه آنها به وسیله دولت تأمین می شود، نهادهای انقلاب اسلامی، شهرداریها و شرکتهای و مؤسسات وابسته به آنها و همچنین سایر اشخاص حقوقی مکلفند مالیات موضوع این فصل را از مال‌الاجاره‌هایی که پرداخت می کنند کسر و ظرف سی روز به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک پرداخت و رسید آنرا به مؤجر تسلیم نمایند

<sup>۲</sup> ماده ۱۹۹ قانون مالیات‌های مستقیم؛ «هر شخص حقیقی یا حقوقی که به موجب مقررات این قانون مکلف به کسر و ایصال مالیات مؤدیان دیگر است در صورت تخلف از انجام وظایف مقرر علاوه بر مسئولیت تضامنی که با مؤدی در پرداخت مالیات خواهد داشت، مشمول جریمه ای معادل ده درصد (۱۰٪) مالیات پرداخت نشده در موعد مقرر و دو و نیم درصد (۵٪/۲) مالیات به ازای هر ماه نسبت به مدت تأخیر از سررسید پرداخت، خواهد بود. چنانچه مالیات توسط دریافت کننده وجه پرداخت شود، در این صورت جریمه دو و نیم درصد (۵٪/۲) موضوع این ماده تا تاریخ پرداخت مالیات توسط مؤدی مزبور از مکلفین به کسر و ایصال مالیات، مطالبه و وصول خواهد شد.»

## سؤالات بخش چهارم

- ۱- عقد اجاره را تعریف نموده، اشخاص شرکت‌کننده در آن را نام ببرید.
- ۲- عوضین عقد اجاره را توضیح دهید.
- ۳- شرایط و احکام مورد اجاره را شرح دهید.
- ۴- تکالیف موجر و مستأجر در عقد اجاره را بنویسید.
- ۵- حالت‌های مختلف بطلان عقد اجاره را توضیح دهید.
- ۶- نکات مهم، مسائل و مشکلاتی که بانک در اجرای قوانین ناظر بر شعب استیجاری با آن مواجه می‌گردد، به اختصار توضیح دهید.

پیوست

## ۱- الزامات بانک در ارتباط با تسهیل اعطاء تسهیلات بانکی

با عنایت به قانون تسهیل اعطاء تسهیلات بانکی و کاهش هزینه‌های طرح و تسریع در اجراء طرح‌های تولیدی و افزایش منابع مالی و کارآیی بانک‌ها مصوب ۱۳۸۶/۴/۵ مجلس شورای اسلامی به منظور تسریع، تسهیل و تقویت سرمایه‌گذاری در طرح‌های تولیدی (اعم از کالا یا خدمت) دریافت وثیقه خارج از ارزش دارایی و عواید آتی طرح، از گیرندگان تسهیلات که توان مجری و توجیه اقتصادی، فنی و مالی و قابل ترهین طرح آن‌ها به تأیید بانک می‌رسد، توسط بانک‌های عامل ممنوع است؛ بنابراین اعتبارسنجی و بررسی توجیه اقتصادی، فنی و مالی طرح‌های تولیدی بسیار مهم است. البته بانک‌ها می‌توانند در ازای اصل تسهیلات پرداختی مازاد بر سرمایه ثابت و آورده متقاضی وثایق خارج از طرح را مطالبه نمایند.

بانک‌ها موظف‌اند صورت مدارک موردنیاز را به متقاضی اعلام و پس از تکمیل پرونده حداکثر ظرف مدت چهل و پنج روز طرح را بررسی نموده و در صورت تأیید توسط خود و یا مؤسسات معتمد بانک، با حضور متقاضی قرارداد را حداکثر ظرف مدت یک ماه منعقد کرده و نسبت به پرداخت تسهیلات طی دوران مشارکت اقدام نمایند. بانک موظف است حداکثر ظرف مدت چهل و پنج روز پس از تکمیل پرونده در صورت عدم پذیرش دلایل خود را به صورت مستند و مکتوب به متقاضی اعلام نماید. در این ارتباط بر اساس آیین‌نامه رعایت شاخص‌های مالی در اعطای تسهیلات سرمایه در گردش به اشخاص حقیقی و حقوقی توسط بانک‌های دولتی این بانک‌ها موظف‌اند با توجه به منابع خود، برای تأمین سرمایه در گردش متقاضیانی که دارای شرایط آیین‌نامه قانون فوق و سایر شرایط عمومی می‌باشند، تسهیلات لازم را اعطا نمایند. بانک‌های دولتی موظف‌اند ظرف (۱۵) روز پس از تکمیل مدارک، احراز شرایط تسهیلات گیرنده را بررسی و با اختصاص شماره تسهیلات برای مشتریان جدید، نتیجه را به صورت کتبی به وی اعلام نمایند. در صورت عدم دریافت پاسخ طی مدت یادشده و یا اعتراض به رد درخواست، مشتری می‌تواند اعتراض خود را به سرپرستی بانک مربوط در استان ارائه نماید. سرپرستی‌ها موظف‌اند ظرف (۱۰) روز، اعتراض واصله را بررسی و در صورت احراز شرایط، متقاضی را در نوبت دریافت تسهیلات قرار دهند. در صورت عدم احراز شرایط، موارد به طور مشخص و به صورت کتبی به متقاضی اعلام خواهد شد. چنانچه متقاضی همچنان به نظر

سرپرستی بانک نیز اعتراض داشته باشد، می‌تواند اعتراض خود را به صورت کتبی به مدیرعامل بانک مربوط اعلام نماید. مدیرعامل موظف است حداکثر ظرف (۲۰) روز، اعتراض واصله را بررسی و در صورت احراز شرایط، متقاضی را در نوبت دریافت تسهیلات قرار داده و یا دلایل عدم احراز شرایط را به صورت مشخص و مکتوب به متقاضی اعلام نماید و پس از مراجعه متقاضی تسهیلات سرمایه در گردش، بانک مکلف است فهرست مدارک موردنیاز را به صورت کتبی به متقاضی تسلیم نموده و از تقاضای هرگونه مدارک اضافی در مراحل بعدی خودداری نمایند.

بانک‌های دولتی موظف‌اند در صورت وجود منابع، حداکثر پس از (۲۰) روز از زمان احراز شرایط تسهیلات گیرنده، نسبت به پرداخت تسهیلات به متقاضی اقدام نمایند. در صورت عدم پرداخت تسهیلات توسط بانک، نحوه اعتراض و رسیدگی به آن بر اساس مقررات فوق انجام خواهد شد.

چنانچه متقاضی که در اولویت دریافت تسهیلات قرار دارد، به دلیل عدم ارائه مدارک قیدشده، نتواند ظرف (۲) هفته اقدام به دریافت تسهیلات نماید، بانک می‌تواند با اعلام کتبی به متقاضی نسبت به پرداخت تسهیلات به اولویت بعدی اقدام نماید.

بانک‌ها موظف‌اند مستقیماً یا از طریق مؤسسات معتمد خود نسبت به اعمال نظارت مستمر بر اجراء و بهره‌برداری طرح تا تسویه حساب کامل با مشتری اقدام نمایند.

بانک‌های دولتی به موجب مفاد قانون عملیات بانکی بدون ربا، آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی آن مکلف‌اند پس از اعطای تسهیلات با اعمال نظارت دقیق و کافی از صرف تسهیلات در امور مندرج در قرارداد اطمینان حاصل نمایند. بانک‌ها باید در مفاد قراردادها، پیش‌بینی‌های لازم را برای برخورد با مشتریانی که تسهیلات دریافتی را خارج از موارد تعیین شده، مصرف می‌نمایند، لحاظ کنند اعطای تسهیلات به متقاضیان تسهیلات سرمایه در گردش حداکثر به میزان هفتاد درصد (۷۰٪) فروش کالا و یا خدمات آنان صرفاً بر مبنای صورت‌های مالی حسابرسی شده یا اظهارنامه مالیاتی مجاز است.

منظور از تسهیلات در این ماده مجموع تسهیلات اعطایی سرمایه در گردش شبکه بانکی (بانک‌های دولتی و غیردولتی) به متقاضی است که به وسیله استعمال بانک از بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مشخص خواهد شد. در صورتی که بانک اعطاکننده تسهیلات به‌طور مستقیم و یا

غیرمستقیم مالک بیش از ده درصد (۱۰٪) سهام شرکت متقاضی باشد (به استثنای شرکت‌های تملیکی)، اعطای تسهیلات توسط این بانک به شرکت یادشده مجاز نیست.

اعطای تسهیلات به شرکت‌های هلدینگی که موضوع اصلی فعالیت آن‌ها مدیریت شرکت‌ها است، ممنوع است.

با توجه به **قانون تسهیل اعطاء تسهیلات بانکی**، طرح‌هایی که از بازدهی و یا نسبت سهم‌الشرکه بیشتر متقاضی برخوردار باشند در تأیید طرح و پرداخت تسهیلات در اولویت قرار می‌گیرند. به منظور تأمین منابع موردنیاز طرح‌های بزرگ، کلیه بانک‌ها می‌توانند بخشی از سهم تسهیلات اعطائی خود را از طریق مشارکت با سایر بانک‌ها (اتحادیه «سندیکای» بانکی) عمل نمایند. پذیرش توجیه اقتصادی، فنی و مالی طرح تأییدشده توسط بانک عامل اول برای سایر بانک‌های مشارکت‌کننده کفایت می‌نماید.

همچنین به موجب این قانون قراردادهای مربوط به واگذاری و یا بهره‌برداری زمین برای اجراء طرح‌های تولیدی یا خدماتی که توسط دستگاه‌های اجرائی در اختیار مجریان طرح قرار می‌گیرد به‌عنوان اسناد قابل قبول پذیرفته می‌شود و وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی، سازمان صنایع کوچک و شهرک‌ها و نواحی صنعتی و سایر دستگاه‌های اجرائی به استثناء سازمان اوقاف و امور خیریه موظف‌اند در اجراء قرارداد تسهیلات اعطائی بنا به درخواست بانک و یا مؤسسه مالی، اعتباری ذی‌نفع، آن‌ها و یا اشخاص معرفی‌شده از طرف آن‌ها را به‌عنوان جانشین مجری طرح موضوع قرارداد واگذاری زمین، شناخته و بپذیرند و کلیه حقوق و تعهدات ناشی از آن را به بانک یا مؤسسه مالی، اعتباری ذی‌نفع و یا اشخاص معرفی‌شده منتقل نمایند. همچنین دستگاه‌های مذکور موظف‌اند در صورت تغییر یا تعویض قرارداد بنا به تقاضای بانک برای تفویض اختیار به بانک در اسرع وقت به دفاتر اسناد رسمی معرفی‌شده مراجعه نمایند.

چنانچه متقاضی تسهیلات، کل سهم آورده خود را نسبت به سهم‌الشرکه، هم‌زمان با امضاء قرارداد در حساب مشترک با بانک به‌صورت یکجا واریز نماید و متناسب با نیاز طرح نسبت به هزینه آن اقدام کند بانک‌ها موظف به پذیرش سهم‌الشرکه متقاضی معادل حداکثر بیست درصد (۲۰٪) و در شهرستان‌ها و بخش‌های محروم تا ده درصد (۱۰٪) کل طرح می‌باشند. در روش مذکور بانک‌ها

موظف‌اند سهم آورده متقاضی را تا زمان تحقق هزینه در حساب‌های سپرده‌گذاری کوتاه‌مدت منظور و سود متعلقه را به متقاضی پرداخت نمایند.

بانک‌ها موظف به استفاده از اعتبارات اسنادی داخلی در اجراء طرح‌ها بوده و شرکت‌های دولتی موظف به قبول اسناد اعتباری ریالی داخلی می‌باشند.

دولت مکلف است ترتیبی اتخاذ نماید که ظرف مدت یک سال از تاریخ تصویب قانون (۱۳۸۶/۴/۵) با ایجاد و به‌کارگیری نهادهای جدید مالی از قبیل بانک جامع اطلاعات، رتبه‌بندی و اعتبارسنجی مشتریان، گروه‌های مشاور مالی و سرمایه‌گذاری غیردولتی، ساماندهی مطالبات معوق، مؤسسات تضمین اعتبار، زمینه تسهیل و تسریع اعطاء تسهیلات بانکی را فراهم نماید.

به‌موجب این قانون وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است با همکاری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران ابزارهای جدید مالی اسلامی را طراحی و در بازار سرمایه و نظام بانکی کشور به جریان اندازد. که برخی از این موارد در بانک اجرایی شده است. همچنین به‌موجب ماده ۹۸ قانون برنامه پنج‌ساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران، به عقود مندرج در فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا، عقود اسلامی استصناع؛ مرابحه و خرید دین اضافه گردیده و آیین‌نامه اجرائی این ماده به تصویب هیئت‌وزیران رسیده است که بر اساس آن بخش ۱۴، ۱۵ و ۱۶ به آیین‌نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی الحاق گردید این آیین‌نامه مصوب ۱۳۹۰/۵/۲ است و مشروح آن و دستورالعمل اجرایی بانک مرکزی در ادامه مطالب آمده است.

کلیه قراردادهایی که بین بانک و مشتری در اجراء قانون عملیات بانکی بدون ربا منعقد می‌گردد در حکم اسناد رسمی بوده و از کلیه مزایای اسناد تجاری از جمله عدم نیاز به تودیع خسارت احتمالی بابت اخذ قرار تأمین خواسته برخوردار است.

همچنین به‌موجب قانون تسهیل اعطاء تسهیلات بانکی، قوه قضائیه شعب تخصصی دادگاه‌ها را برای رسیدگی پرونده‌های بانک‌ها معین می‌نماید.

با توجه به قانون منطقی کردن نرخ سود تسهیلات بانکی متناسب با نرخ بازدهی در بخش‌های مختلف اقتصادی (با تأکید بر قانون عملیات بانکی بدون ربا)، بانک‌ها در اعطای تسهیلات و تأمین

مالی طرح‌های دارای توجیه اقتصادی، بخش‌های خصوصی و تعاونی را نسبت به بخش دولتی در اولویت قرار دهند.

حسب دستور آیین‌نامه نظام سنجش اعتبار، شرکت سنجش اعتبار با مشارکت مؤسسات اعتباری و شرکت‌های بیمه تأسیس می‌شود و نسبت به گردآوری، نگهداری و پردازش داده‌های اعتباری اشخاص (اعم از حقیقی یا حقوقی) اقدام نموده و در قبال دریافت هزینه معین، اطلاعات مزبور را برای بهره‌برداری در اختیار استفاده‌کنندگان مجاز و یا اشخاص قرار می‌دهد.

مؤسسات اعتباری موظف‌اند در آیین‌نامه‌های خود، برای اعطای تسهیلات بیش از یک میلیارد (۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال نتیجه سنجش اعتبار را ملاک قرار دهند. این مبلغ با استقرار کامل شرکت به‌مرورزمان توسط مقام ناظر قابل‌تغییر خواهد بود.

با عنایت به ماده ۲۹ دستورالعمل حساب‌جاری، در صورتی که مشتری دارای سابقه چک برگشتی (مطابق بند ۲-۹ این دستورالعمل) باشد تمامی بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیر بانکی موظف‌اند تا زمان رفع سابقه چک برگشتی (مطابق بند ۲-۹ این دستورالعمل)، از ارائه خدمات زیر به وی خودداری نمایند:

اعطای هرگونه تسهیلات اعم از ریالی و ارزی، گشایش اعتبارات اسنادی و صدور ضمانت‌نامه اعم از ریالی و ارزی.

با عنایت به ماده ۳۰ این دستورالعمل بانک موظف به رعایت کامل مفاد این دستورالعمل بوده و در صورت تخلف، مشمول مجازات انتظامی موضوع ماده ۴۴ قانون پولی و بانکی کشور می‌گردد.

با توجه به ماده ۴ آیین‌نامه وصول مطالبات سررسید گذشته، معوق و مشکوک‌الوصول، مؤسسه اعتباری موظف است قبل از اعطای هرگونه تسهیلات بانکی، با استعلام از بانک مرکزی، مانده بدهی اعم از جاری یا غیر جاری مشتریان به سیستم بانکی را برای اتخاذ تصمیم نسبت به تقاضای تسهیلات مدنظر قرار دهد. مؤسسه اعتباری باید سیستمی را در تمامی شعب طراحی نماید که بر مبنای آن امکان جمع‌آوری اطلاعات (شامل مطالبات جاری و غیر جاری)، پایش تغییرات و ارائه گزارش‌های به‌موقع در مورد پرتفوی مطالبات، جهت اقدامات مؤثر فراهم شود. مؤسسه اعتباری موظف است با استفاده از کادر کارشناسی خود یا با بهره‌گیری از شرکت‌ها و مؤسسات مشاوره‌ای، ضمن رعایت ضوابط در

پرداخت تسهیلات، نظارت بر عملیات تعهدی گیرندگان تسهیلات را در اولویت امور قرار داده و برنامه‌ریزی در رعایت انضباط برای پیگیری وصول مطالبات را در دستور کار خود قرار دهد.

## ۲- دستورالعمل اجرایی کارت اعتباری

به استناد مفاد تبصره ذیل ماده ۳ قانون عملیات بانکی بدون ربا (بهره) و اصلاحات پس‌از آن، تصویب‌نامه شماره ۹۸۲۹۷/ت/۴۶۷۳۸/ه مورخ ۱۳۹۰/۵/۱۲ هیئت محترم وزیران و مفاد دستورالعمل اجرایی عقد مباحه مصوب جلسه مورخ ۱۳۹۴/۱۰/۲۹ شورای پول و اعتبار، ویرایش جدید «دستورالعمل اجرایی کارت اعتباری» که از این پس به اختصار «دستورالعمل» نامیده می‌شود، به شرح زیر تصویب می‌گردد:

### فصل اول: تعاریف

ماده ۱ - در این دستورالعمل، عناوین زیر به جای عبارات مربوط به کار می‌روند:

۱-۱- بانک مرکزی: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران؛

۱-۲- مؤسسه اعتباری: بانک یا مؤسسه اعتباری غیر بانکی که به موجب قانون یا با مجوز بانک مرکزی تأسیس شده و تحت نظارت آن بانک قرار دارد؛

۱-۳- مباحه: عقدی که به موجب آن عرضه‌کننده؛ بهای تمام‌شده اموال و خدمات را به اطلاع مشتری می‌رساند و سپس با افزودن مبلغ یا درصدی اضافی به عنوان سود، آن را به صورت نقدی، نسیه دفعی یا اقساطی، به اقساط مساوی و یا غیرمساوی در سررسید/سررسیدهای معین به مشتری واگذار می‌کند؛

۱-۴- کارت اعتباری: کارت اعتباری که مؤسسه اعتباری می‌تواند به وسیله آن و در چارچوب ضوابط مربوط از جمله آیین‌نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا (بهره) و «دستورالعمل اجرایی عقد مباحه» و مفاد این دستورالعمل، به مشتری تا سقف معینی، اعتبار اعطاء نماید؛

۱-۵- سقف اعتبار: حداکثر اعتباری که مؤسسه اعتباری به مشتری تخصیص می‌دهد تا در چارچوب قرارداد کارت اعتباری، برای پرداخت وجه خرید اموال و دریافت خدمات در خصوص کارت اعتباری، مورد استفاده قرار گیرد؛

۱-۶- مانده کارت: مابه‌التفاوت مبلغ سقف اعتبار و اصل تسهیلات تسویه نشده توسط مشتری؛

۱-۷- تاریخ انقضاء: تاریخ قیدشده بر روی کارت اعتباری که توسط مؤسسه اعتباری تعیین و مشتری می‌تواند حداکثر تا آن تاریخ، از کارت مذکور استفاده نماید؛

۱-۸- قرارداد کارت اعتباری: قراردادی که در زمان صدور کارت اعتباری فی‌مابین مؤسسه اعتباری و مشتری بر اساس مباحثه منعقد گردیده و مبین توافقات، تعهدات و سایر الزامات طرفین در خصوص کارت اعتباری است؛

۱-۹- مشتری: شخص حقیقی که درخواست وی مبنی بر اخذ کارت اعتباری به مؤسسه اعتباری ارائه گردیده، کارت اعتباری به نام وی صادرشده و در قالب مباحثه از مؤسسه اعتباری تسهیلات اخذ می‌نماید؛

۱-۱۰- پذیرنده کارت: شخصی که در قبال دریافت وجه از طریق پایانه فروش فیزیکی یا مجازی، مبادرت به واگذاری اموال یا ارائه خدمات به مشتری می‌نماید؛

۱-۱۱- صورتحساب: اعلامیه‌ای که مؤسسه اعتباری مطابق با مفاد این دستورالعمل، برای مشتری ارسال نموده و طی آن تراکنش‌های مالی کارت اعتباری در دوره زمانی یک‌ماهه، به اطلاع وی می‌رسد؛

۱-۱۲- دوره تنفس: مهلت هفت‌روزه تقویمی مؤسسه اعتباری به مشتری از تاریخ صدور صورتحساب.

### فصل دوم: الزامات ناظر بر قرارداد کارت اعتباری

ماده ۲ - صدور کارت اعتباری صرفاً بر مبنای قرارداد کارت اعتباری بین مؤسسه اعتباری و مشتری مجاز است.

ماده ۳ - مؤسسه اعتباری موظف است در چارچوب مفاد این دستورالعمل، اموال و یا خدمات مورد تقاضای مشتری را از پذیرنده کارت خریداری و در قالب مباحثه به مشتری واگذار نماید.

**ماده ۴ -** مؤسسه اعتباری مکلف است حداقل موارد زیر را در قرارداد کارت اعتباری درج نماید؛

۴-۱- سقف اعتبار؛

۴-۲- نوع تسهیلات اعطایی (نسبه دفعی یا نسبه اقساطی) و سررسید/سررسیدهای آن؛

۴-۳- نحوه تعیین و محاسبه سود تسهیلات مرابحه، موضوع ماده ۲۱؛

۴-۴- مدت اعتبار کارت؛

۴-۵- دوره و نحوه بازپرداخت تسهیلات؛

۴-۶- دوره تنفس؛

۴-۷- نرخ و روش محاسبه وجه التزام تأخیر تأدیه دین، موضوع ماده ۲۵؛

۴-۸- نوع و میزان وثایق؛

۴-۹- زمان بندی و روش های ارسال صورتحساب؛

۴-۱۰- روش اطلاع رسانی مؤسسه اعتباری به مشتری در مواقع لزوم؛

۴-۱۱- الزام دارنده ی کارت مبنی بر اعلام عدم دریافت صورتحساب، حداکثر ظرف مدت سه روز

کاری پس از پایان هر دوره زمانی یک ماهه؛

۴-۱۲- نحوه و مهلت اعتراض به صورتحساب؛

۴-۱۳- چگونگی و زمان رسیدگی به اعتراض واصله؛

۴-۱۴- ضوابط مربوط به نگهداری، استفاده و صدور کارت المثنی در صورت فقدان یا سرقت کارت

اعتباری؛

۴-۱۵- ضوابط مربوط به انسداد و ابطال کارت اعتباری، وفق مفاد این دستورالعمل.

**فصل سوم: ویژگی های کارت اعتباری و الزامات ناظر بر صدور و تمدید کارت اعتباری**

**ماده ۵ -** مؤسسه اعتباری می تواند در چارچوب مفاد این دستورالعمل نسبت به صدور کارت اعتباری

اقدام نماید.

**ماده ۶ -** مؤسسه اعتباری موظف است پیش از صدور کارت اعتباری، تمهیدات لازم را برای استفاده

از کارت مزبور توسط مشتری فراهم نماید.

**ماده ۷ -** مؤسسه اعتباری موظف است قبل از ارائه خدمات کارت اعتباری، بسترهای لازم جهت اتصال به مرکز کنترل و نظارت اعتباری (سامانه مکننا) را فراهم نماید.

**ماده ۸ -** مؤسسه اعتباری مکلف است در فرایند صدور، تمدید و استفاده از کارت اعتباری توسط مشتری، تمامی قوانین، آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های مربوط، از جمله ضوابط مبارزه با پول‌شویی را رعایت نماید

**ماده ۹ -** مؤسسه اعتباری موظف است قبل از صدور کارت اعتباری، نسبت به اعتبارسنجی مشتری اقدام نماید؛ به نحوی که اعتبارسنجی به عمل آمده مبین میزان توان و ظرفیت اعتباری وی باشد. مؤسسه اعتباری مجاز به اعطای اعتبار بیش از ظرفیت اعتباری مشتری نیست.

**ماده ۱۰ -** مؤسسه اعتباری مکلف است؛ قبل از صدور یا تمدید کارت اعتباری، وضعیت بدهی غیر جاری و چک برگشتی مشتری را از بانک مرکزی استعلام و حسب ضوابط ابلاغی از سوی بانک مرکزی، نسبت به صدور یا تمدید کارت اعتباری اقدام نماید.

**ماده ۱۱ -** صدور کارت اعتباری توسط مؤسسه اعتباری، منوط به اخذ شناسه مربوط از مرکز کنترل و نظارت اعتباری (سامانه مکننا)، مطابق با رویه اعلامی از سوی اداره نظام‌های پرداخت بانک مرکزی است. مؤسسه اعتباری موظف است پس از صدور کارت اعتباری، با استفاده از کد مأخوذه موضوع این ماده، مراتب را در مرکز کنترل و نظارت اعتباری (سامانه مکننا) ثبت نماید.

**ماده ۱۲ -** مؤسسه اعتباری می‌تواند نسبت به تخصیص اعتبار تا سقف دو میلیارد ریال اقدام نماید.<sup>۱</sup>

**ماده ۱۳ -** مجموع اعتبار قابل تخصیص از سوی مؤسسات اعتباری به هر مشتری در قالب کارت اعتباری، حداکثر دو میلیارد ریال است.<sup>۲</sup>

**تبصره -** مؤسسه اعتباری موظف است پیش از صدور و اعطای کارت اعتباری به مشتری، کنترل‌های لازم را از طریق مرکز کنترل و نظارت اعتباری (سامانه مکننا)، در خصوص رعایت سقف موضوع این ماده به عمل آورد.

<sup>۱</sup> اصلاحی ۱۹ جلسه مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۰۷ کمیسیون مقررات و نظارت موسسات اعتباری

<sup>۲</sup> اصلاحی ۱۹ جلسه مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۰۷ کمیسیون مقررات و نظارت موسسات اعتباری

**ماده ۱۴ -** چنانچه پس از تاریخ انقضای کارت اعتباری، مشتری مجدداً درخواست اخذ کارت اعتباری نماید، اعتبار کارت اعتباری جدید بدون در نظر گرفتن بدهی مشتری بابت کارت قبلی و بر اساس ضوابط مربوط تعیین می‌شود؛ لیکن، مانده کارت اعتباری جدید، معادل مابه‌التفاوت مبلغ اعتبار کارت اعتباری جدید و مانده بدهی مشتری بابت اصل تسهیلات اعطایی از محل کارت قبلی است.

**ماده ۱۵ -** کارت اعتباری دارای ویژگی گردان است؛ بدین نحو که تا تاریخ انقضاء، همواره به میزان مابه‌التفاوت مبلغ سقف اعتبار و اصل تسهیلات تسویه نشده توسط مشتری، دارای اعتبار است.

**ماده ۱۶ -** مانده اعتبار کارت اعتباری صرفاً برای اعطای تسهیلات در قالب مرابحه قابل استفاده بوده و تراکنش‌های مالی دیگر نظیر؛ برداشت وجه، انتقال وجه و برداشت کارمزد از کارت مزبور مجاز نیست.

**تبصره ۱ -** واریز وجه به کارت اعتباری از ممنوعیت این ماده مستثنا است. در این صورت، اولویت مصرف موجودی کارت اعتباری جهت خرید اموال و خدمات، با وجوه واریزی است.

**تبصره ۲ -** در صورتی که مشتری بابت استفاده از کارت اعتباری به مؤسسه اعتباری دارای بدهی باشد، مؤسسه اعتباری می‌تواند وجوه واریزی را جهت تصفیه بدهی وی برداشت نماید

**ماده ۱۷ -** مؤسسه اعتباری می‌تواند حسب درخواست مشتری، مدت اعتبار کارت اعتباری را بر اساس ضوابط و مقررات جاری تمدید کند. در این صورت، مؤسسه اعتباری موظف است پیش از تمدید، نسبت به اعتبارسنجی مشتری، تمدید مدت قرارداد، ارزیابی مجدد وثایق و ... اقدام نماید. تمدید مدت اعتبار کارت اعتباری صرفاً در صورتی مجاز است که درخواست تمدید قبل از تاریخ انقضای کارت اعتباری از سوی مشتری به مؤسسه اعتباری ارائه شده باشد.

### **فصل چهارم: الزامات ناظر بر تسهیلات کارت اعتباری**

**ماده ۱۸ -** مجموع بدهی مشتری بابت خریدهای انجام شده طی دوره در قالب یک فقره تسهیلات، به صورت نسبه دفعی یا اقساطی به مشتری اعطاء می‌گردد.

**ماده ۱۹ -** سررسید تسهیلات نسبه دفعی به تشخیص مؤسسه اعتباری و به دو صورت زیر تعیین می‌گردد: ۱-۱۹- حداکثر تا پایان دوره تنفس؛

۲-۱۹- حداکثر ۱۲ ماه پس از پایان دوره تنفس.

**ماده ۲۰ -** مهلت بازپرداخت تسهیلات نسبه اقساطی، به تشخیص مؤسسه اعتباری، حداقل ۱۲ ماه و حداکثر ۶۰ ماه پس از پایان دوره تنفس تعیین می‌گردد.

**ماده ۲۱ -** سود تسهیلات نسبه دفعی و اقساطی بر اساس نرخ سود عقود غیر مشارکتی مصوب شورای پول و اعتبار در زمان استفاده از کارت اعتباری و بر مبنای دوره زمانی از تاریخ/تاریخ‌های استفاده تا سررسید قسط/اقساط تسهیلات اعطایی محاسبه می‌شود. در حال نرخ مؤثر سود محاسبه شده نباید از نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار برای عقود غیر مشارکتی بیشتر گردد.

**ماده ۲۲ -** اولویت تسویه تمام یا بخشی از بدهی مشتری بابت صورتحساب‌های مختلف، در صورت عدم تعیین توسط وی، با صورتحساب‌هایی است که زودتر صادر گردیده است.

**ماده ۲۳ -** در صورتی که سررسید تسهیلات اعطایی از طریق کارت اعتباری فراتر از تاریخ انقضای کارت اعتباری باشد، مهلت بازپرداخت تسهیلات مزبور، در چارچوب ضوابط و مقررات جاری، پس از تاریخ انقضای کارت اعتباری ادامه می‌یابد.

**ماده ۲۴ -** چنانچه مشتری پس از دوره تنفس و پیش از سررسید نسبت به بازپرداخت تمام یا بخشی از تسهیلات اقدام نماید، مؤسسه اعتباری مکلف است حداقل ۹۰ درصد سود مستتر در قسط/اقساط زود پرداخت را متناسب با مدت باقی‌مانده تا سررسید قسط/اقساط پرداخت شده، به مشتری تخفیف دهد و مبلغ وصولی را بین مانده اصل و سود تسهیلات اعطایی تسهیم بالنسبه نماید.

**ماده ۲۵ -** چنانچه مشتری به تعهدات خویش در قبال مؤسسه اعتباری مبنی بر بازپرداخت تمام یا بخشی از تسهیلات در سررسید/سررسیدهای مقرر عمل ننماید، مؤسسه اعتباری مبلغی را تحت عنوان وجه التزام تأخیر تأدیه دین، بر اساس ضوابط و مقررات ابلاغی از سوی بانک مرکزی، متناسب با مبلغ و مدت تأخیر، مستند به قرارداد مطالبه می‌نماید.

---

<sup>۱</sup> اصلاحی ۱۹ جلسه مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۰۷ کمیسیون مقررات و نظارت موسسات اعتباری

## فصل پنجم: الزامات ناظر بر صورتحساب کارت اعتباری

ماده ۲۶ - صورتحساب ارسالی به مشتری باید حداقل مشتمل بر موارد ذیل باشد:

۱-۲۶- مشخصات مشتری؛

۲-۲۶- سقف اعتبار؛

۳-۲۶- دوره زمانی صورتحساب؛

۴-۲۶- مجموع مبالغ اعتبار استفاده شده و جزئیات آن به تفکیک تاریخ طی دوره زمانی یک ماهه؛

۵-۲۶-۵- نرخ و میزان سود تسهیلات اعطایی تا سررسید؛

۶-۲۶- مانده کارت در ابتدا و انتهای دوره؛

۷-۲۶- دوره تنفس؛

۸-۲۶- مهلت اعتراض؛

۹-۲۶- نحوه بازپرداخت مبلغ صورتحساب؛

۱۰-۲۶- مانده بدهی مشتری بابت صورتحساب‌های قبلی.

ماده ۲۷ - مؤسسه اعتباری موظف است صورتحساب را در پایان هر دوره یک ماهه و به روش توافق شده، برای مشتری ارسال نماید. اولین صورتحساب یک ماه پس از تاریخ صدور کارت اعتباری ارسال می‌شود.

تبصره - در صورت تأخیر در ارسال صورتحساب توسط مؤسسه اعتباری، مدت تأخیر به دوره تنفس افزوده می‌شود.

ماده ۲۸ - اطلاعات مربوط به صورتحساب‌های صادر شده باید مطابق با رویه اعلامی از سوی اداره نظام‌های پرداخت بانک مرکزی به سامانه مکن ارسال گردد.

## فصل ششم: انسداد و ابطال کارت اعتباری

ماده ۲۹ - چنانچه مطالبات مؤسسه اعتباری ظرف مدت دو ماه از سررسید وصول نشود، مؤسسه اعتباری موظف است کارت اعتباری را مسدود نماید و امکان استفاده از مانده کارت را به حالت تعلیق درآورد. مؤسسه اعتباری مکلف است مراتب را به روش توافق شده به مشتری اعلام کند.

در صورتی که حداکثر ظرف مدت شش ماه پس از سررسید، مطالبات مؤسسه اعتباری وصول نشود، مؤسسه اعتباری ملزم به ابطال کارت اعتباری است.

**ماده ۳۰-** چنانچه کارت اعتباری سه بار مسدود شود، مؤسسه اعتباری ملزم به ابطال آن است.

**ماده ۳۱-** در صورت موافقت مؤسسه اعتباری با درخواست مشتری مبنی بر رفع انسداد یا اعطای مجدد کارت اعتباری ابطال شده به دلیل عدم ایفای تعهدات از جانب مشتری، رفع انسداد، شارژ یا اعطای مجدد کارت اعتباری، پس از بازپرداخت کامل دیون سررسید شده مشتری، منوط به سپری شدن دو ماه در مورد کارت اعتباری مسدودی و یک سال در مورد کارت اعتباری ابطال شده است.

### فصل هفتم: سایر الزامات

**ماده ۳۲ -** حداقل استانداردها و مشخصات فنی و امنیتی کارت اعتباری مطابق با ضوابط ابلاغی از سوی اداره نظام‌های پرداخت بانک مرکزی است.

**ماده ۳۳ -** مؤسسه اعتباری می‌تواند وفق ضوابط ابلاغی از سوی بانک مرکزی، مبالغی را تحت عنوان «کارمزد صدور کارت اعتباری و اعتبارسنجی مشتری» و «آپونمان سالانه کارت اعتباری» از مشتری و «کارمزد بهره‌برداری از کارت اعتباری» از پذیرنده کارت مطالبه نماید.

**تبصره -** مطالبه هرگونه وجه دیگری از مشتری به استثنای موارد مذکور در این دستورالعمل، تحت هر عنوان ممنوع است.

**ماده ۳۴ -** چنانچه طبق توافق مؤسسه اعتباری و پذیرنده کارت، پرداخت مطالبات پذیرنده ناشی از استفاده مشتری از کارت اعتباری در پایان دوره تنفس انجام پذیرد، مشروط به اینکه مشتری بدهی خود را تا پایان دوره تنفس پرداخت نماید، مؤسسه اعتباری بابت استفاده مشتری از کارت اعتباری، مجاز به دریافت سود نیست.

**ماده ۳۵ -** در خصوص کارت‌های اعتباری که قبل از لازم‌الاجرا شدن این دستورالعمل صادر شده و در اختیار مشتریان قرار گرفته است، مؤسسه اعتباری مکلف است تا تاریخ انقضای کارت‌های مزبور، مطابق با مفاد قرارداد فی‌مابین و ضوابط قبلی اقدام نماید.

**ماده ۳۶ -** به استثنای مواردی که صریحاً در این دستورالعمل ذکر شده است، سایر موارد ناظر بر کارت اعتباری، تابع قوانین موضوعه، آیین‌نامه‌ها و ضوابط و مقررات ابلاغی از سوی بانک مرکزی از جمله «دستورالعمل اجرایی عقد مرابحه» است.

**ماده ۳۷ -** تخطی از مفاد مقرر در این دستورالعمل موجب اعمال مجازات مقرر در ماده ۴۴ قانون پولی و بانکی کشور و سایر قوانین و مقررات ذی‌ربط می‌شود.

**ماده ۳۸ -** این دستورالعمل از تاریخ ابلاغ، جایگزین مقررات ذیل می‌گردد:

۳۸-۱- بخشنامه شماره ۱۰۰۷/هـ مورخ ۱۳۸۴/۰۳/۰۵ معاون اداری و مالی بانک مرکزی؛

۳۸-۲- بخشنامه شماره ن پ/م/۱۶۵۹ مورخ ۱۳۸۷/۹/۲؛

۳۸-۳- «دستورالعمل اجرایی کارت اعتباری بر پایه عقد مرابحه» مصوب سی و یکمین و چهل و یکمین جلسات مورخ ۱۳۹۰/۰۵/۰۹ و ۱۳۹۰/۰۶/۲۰ کمیسیون اعتباری بانک مرکزی، موضوع بخشنامه شماره ۹۰/۱۴۱۷۶۳ مورخ ۱۳۹۰/۰۶/۲۰؛

۳۸-۴- بخشنامه شماره ۹۰/۱۵۰۹۱۹ مورخ ۱۳۹۰/۰۶/۳۰؛

۳۸-۵- بخشنامه شماره ۹۰/۱۹۲۲۰۱ مورخ ۱۳۹۰/۰۸/۱۵؛

۳۸-۶- بخشنامه شماره ۹۱/۱۰۸۳۱۲ مورخ ۱۳۹۱/۰۴/۲۸؛

۳۸-۷- بخشنامه شماره ۹۰/۱۷۸۹۰۱ مورخ ۱۳۹۱/۰۷/۱۰؛

۳۸-۸- بخشنامه شماره ۹۱/۲۱۲۷۴۶ مورخ ۱۳۹۱/۰۸/۰۹ موضوع بند (۱) از شانزدهمین جلسه مورخ ۱۳۹۱/۰۷/۲۳ کمیسیون مقررات و نظارت مؤسسات اعتباری بانک مرکزی؛

۳۸-۹- بخشنامه شماره ۹۲/۲۹۵۳۴۴ مورخ ۱۳۹۲/۱۰/۰۸؛

۳۸-۱۰- «دستورالعمل اجرایی کارت اعتباری مرابحه»، مصوب ششمین جلسه مورخ ۱۳۹۴/۰۳/۲۴ کمیسیون مقررات و نظارت مؤسسات اعتباری بانک مرکزی، موضوع بخشنامه شماره ۹۴/۱۱۱۳۶۴ مورخ ۱۳۹۴/۰۵/۰۴؛

۳۸-۱۱- «دستورالعمل اجرایی کارت اعتباری مرابحه»، مصوب ششمین جلسه مورخ ۱۳۹۵/۰۵/۳۱ کمیسیون مقررات و نظارت مؤسسات اعتباری بانک مرکزی، موضوع بخشنامه شماره ۹۵/۱۹۴۲۲۷ مورخ ۱۳۹۵/۰۶/۱۸؛

۱۲-۳۸- «دستورالعمل صدور و راهبری کارت اعتباری مباحه (کام)»، موضوع بخشنامه شماره ۹۴/۲۷۳۹۱۷ مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۲۵ معاونت فناوری‌های نوین بانک مرکزی؛

۱۳-۳۸- بخشنامه شماره ۹۴/۳۰۰۵۴۳ مورخ ۱۳۹۴/۱۰/۱۹ مدیریت کل فناوری اطلاعات بانک مرکزی؛

۱۴-۳۸- «دستورالعمل اعتباری استفاده از کارت اعتباری خرید کالای مصرفی بادوام تولید داخل» موضوع یک هزار و دویست و هشتمین صورت‌جلسه مورخ ۱۳۹۴/۰۷/۲۸ شورای پول و اعتبار، ابلاغی طی بخشنامه شماره ۹۴/۳۸۵۶۳۵ مورخ ۱۳۹۴/۱۲/۲۴ مدیریت کل اعتبارات بانک مرکزی  
۱۵-۳۸- بخشنامه شماره ۹۵/۲۹۲۸۵ مورخ ۱۳۹۵/۰۲/۰۵ مدیریت کل اعتبارات بانک مرکزی.

«دستورالعمل اجرایی کارت اعتباری» که در یازدهمین جلسه مورخ ۱۳۹۵/۰۵/۳۱ کمیسیون مقررات و نظارت مؤسسات اعتباری بانک مرکزی به تصویب رسیده در نوزدهمین جلسه مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۰۷ کمیسیون مقررات و نظارت مؤسسات اعتباری بانک مرکزی با اصلاحاتی به شرح مندرج در متن اصلاح گردید.

۳- الزامات بانک در آیین‌نامه وصول مطالبات سررسید گذشته، معوق و مشکوک‌الوصول آیین‌نامه وصول مطالبات سررسید گذشته، معوق و مشکوک‌الوصول مؤسسات اعتباری (ریالی و ارزی)<sup>۱</sup>  
شماره ۱۵۳۹۶۵ / ت ۴۱۴۹۸ هـ ۱۳۸۸/۰۸/۰۳ بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران - وزارت دادگستری - وزارت کار و امور اجتماعی، وزارت کشور - وزارت امور اقتصادی و دارایی.

هیئت‌وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۸/۷/۱ بنا به پیشنهاد مشترک بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و وزارت امور اقتصادی و دارایی و به استناد ماده (۵) قانون تسهیل اعطای تسهیلات بانکی و کاهش هزینه‌های طرح و تسریع در اجرای طرح‌های تولیدی و افزایش منابع مالی و کارایی بانک‌ها -

<sup>۱</sup> در این باب همچنین به آیین‌نامه وصول مطالبات غیرجاری مؤسسات اعتباری (ریالی و ارزی) مصوب ۱۲۰۶ جلسه مورخ ۱۳۹۴/۰۶/۱۰ شورای پول و اعتبار (ابلاغی به موجب بخشنامه ۹۴/۱۸۱۸۴۷ به تاریخ ۱۳۹۴/۰۷/۰۷) مراجعه نمایند. (البته ماده ۱۹ آن، پس از دادنامه ۶۴ مورخ ۱۳۹۸/۰۱/۲۰ هیات عمومی دیوان عدالت اداری اصلاح و متعاقباً بخشنامه اصلاحی طی شماره ۹۸/۱۵۸۷۱۶ به تاریخ ۱۳۹۸/۰۵/۱۰ ابلاغ گردید).

مصوب ۱۳۸۶ - آیین‌نامه وصول مطالبات سررسید گذشته، معوق و مشکوک‌الوصول مؤسسات اعتباری (ریالی و ارزی) را به شرح زیر تصویب نمود:

آیین‌نامه وصول مطالبات سررسید گذشته، معوق و مشکوک‌الوصول مؤسسات اعتباری (ریالی و ارزی)

**ماده ۱-** در این آیین‌نامه اصطلاحات و عبارات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:

**الف - بانک مرکزی:** بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.

**ب - مؤسسه اعتباری:** تمامی بانک‌های دولتی و غیردولتی و سایر مؤسسات اعتباری دارای مجوز از بانک مرکزی.

**پ - مشتریان:** اشخاص حقیقی و حقوقی و مدیران عامل و اعضای هیئت‌مدیره اشخاص حقوقی (متصدی در زمان سررسید تسهیلات) و شرکت‌های زنجیره‌ای.

**ت - شرکت‌های زنجیره‌ای:** شرکت‌هایی (غیر از سهامی عام) که حداقل یک عضو هیئت‌مدیره آن به طور هم‌زمان عضو هیئت‌مدیره حداقل یک شرکت دیگر باشد و یا شرکت‌هایی که پنجاه درصد (۵۰٪) از سهام آن متعلق به یک نفر (حقیقی یا حقوقی) و یا ذینفعان واحد آن (به‌موجب تعاریف یادشده در بخشنامه‌های صادرشده توسط بانک مرکزی) باشد.

**ث - مشتریان خوش حساب:** مشتریانی که در هیچ‌یک از مؤسسات اعتباری بدهی و تعهدات غیر جاری (اعم از ارزی و یا ریالی) نداشته باشند.

**ج - دستگاه‌های اجرایی:** دستگاه‌های موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری - مصوب ۱۳۸۶ -

**چ - مطالبات:** اعم از مطالبات ریالی (شامل تسهیلات اعطایی به اشخاص حقیقی و حقوقی، بدهی مشتریان در حساب بدهکاران موقت، بدهی مشتریان در خصوص اعتبارات اسنادی و ضمانت‌نامه‌های پرداخت‌شده و بروات ارزی مدت‌دار پرداخت‌شده و پیش‌پرداخت در خصوص خرید اموال معاملات، اموال خریداری‌شده در خصوص عقود، کالاهای معاملات سلف، کار در جریان جعاله و خرید دین) و

مطالبات ارزی (شامل تسهیلات از محل ارز تنخواه صادراتی به شرح تعریف شده در بند (ح) و تمامی تسهیلاتی که دریافت کننده متعهد به بازپرداخت آن به ارز است<sup>۱</sup>.

ح - ارز تنخواه صادراتی: تسهیلات ارزی که به موجب تبصره (۲۹) قانون برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۶۸ - توسط دولت برای تشویق و حمایت صادرات کالاهای غیرنفتی و منحصراً برای واردات اولیه و کمکی و قطعات و لوازم برای تولید و صدور کالاهای غیرنفتی و همچنین صدور ضمانت نامه های صادراتی و خدمات خارج از کشور پس از دریافت تضمین مبنی بر برگشت ارز اعطایی با اهداف صادراتی برنامه در اختیار صادرکننده قرار گرفته است. بانک توسعه صادرات ایران به موجب مفاد قوانین برنامه های دوم و سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و نیز قوانین بودجه از جمله قانون بودجه سال ۱۳۸۶ موظف شده است که این وجوه را وصول و به عنوان سرمایه دولت نزد بانک منظور و از محل آن مجدداً به صادرکنندگان تسهیلات پرداخت نماید.

خ - مطالبات جاری: مطالباتی که از سررسید آن بیش از دو ماه نگذشته باشد.

د - مطالبات غیر جاری: شامل مطالبات سررسید گذشته، معوق و مشکوک الوصول (موضوع بندهای ذ - ر - ز این ماده).

ذ - مطالبات سررسید گذشته: مطالباتی که از تاریخ سررسید بدهی و یا تاریخ قطع بازپرداخت اقساط آن بیش از دو ماه گذشته و از شش ماه تجاوز ننموده است.

ر - مطالبات معوق: مطالباتی که بیش از شش ماه و کمتر از هجده ماه از تاریخ سررسید و یا تاریخ قطع از پرداخت اقساط آن سپری شده است.

ز - مطالبات مشکوک الوصول: مطالباتی که بیش از هجده ماه از تاریخ سررسید و یا از تاریخ قطع بازپرداخت اقساط آن سپری شده است.

---

۱ اصلاحی به موجب تصویب نامه ۱۲۵۹۰/ت/۴۵۵۰۵ ه به تاریخ ۱۳۹۰/۰۱/۲۳ هیات وزیران. ضمناً به موجب این تصویب نامه "وصول مطالبات سررسید گذشته، معوق و مشکوک الوصول از محل حساب ذخیره ارزی از شمول آیین نامه یاد شده مستثنی بوده و تابع مصوبات مربوط توسط هیئت امناء حساب ذخیره ارزی و شرایط و ضوابط مندرج در قراردادها می باشد. در مواردی که گیرندگان تسهیلات از محل حساب ذخیره ارزی ضوابط مقرر در مصوبه ۹۳۶۰۹/ت/۳۶۲۱۲ ک مورخ ۱۰/۶/۱۳۸۷ و اصلاحات آن را ملاک عمل قرار دهند طبق مصوبه اخیر و اصلاحات آن عمل خواهد شد". (به نقل از روزنامه رسمی ۱۹۲۵۸ به تاریخ ۱۳۹۰/۰۱/۲۷)

ژ - **مطالبات سوخت شده:** آن بخش از مطالبات مؤسسه اعتباری که صرف‌نظر از تاریخ سررسید به دلایل متقن از قبیل فوت یا ورشکستگی بدهکار و یا علل دیگر قابل وصول نبوده و با رعایت ضوابط مربوط، به‌عنوان مطالبات سوخت شده تلقی شده است.

س - **امهال:** مهلت دادن به بدهکاران برای بازپرداخت بدهی در چارچوب قوانین و مقررات موضوعه.

ش - **تقسیم:** قسط‌بندی بدهی بدهکارانی که مطالبات آن‌ها در طبقات سررسید گذشته، معوق و مشکوک‌الوصول قرار دارد.

**ماده ۲-** مؤسسه اعتباری موظف است طبق این آیین‌نامه، برنامه نرم‌افزاری مطالبات خود را به‌گونه‌ای اصلاح نماید که انتقال مانده آن به مطالبات سررسید گذشته، معوق، مشکوک‌الوصول، سوخت شده و غیره به‌صورت نرم‌افزاری و خودکار انجام شود. ارائه تمامی خدمات و تسهیلات بانکی منوط به ارائه شماره ملی، کد پستی و شناسه ملی اشخاص حقوقی است تا اعمال تصمیمات مقرر در این آیین‌نامه بر اساس مشخصات یادشده کاملاً به‌صورت الکترونیکی انجام شود.

**ماده ۳-** بانک مرکزی موظف است اطلاعات مربوط به مشتریان مؤسسه اعتباری از جمله اطلاعات مربوط به تمامی حساب‌های مشتریان و اطلاعات مطالبات جاری و غیر جاری (شامل مبلغ و نوع مطالبات) را به‌صورت مستمر از مؤسسه اعتباری دریافت نماید. در صورت تقاضای مؤسسات اعتباری در اجرای ماده (۴) این آیین‌نامه، بانک مرکزی اطلاعات موردنیاز را در اختیار آن‌ها قرار خواهد داد. دستورالعمل این ماده توسط بانک مرکزی تهیه و ابلاغ خواهد شد.

**ماده ۴-** مؤسسه اعتباری موظف است قبل از اعطای هرگونه تسهیلات بانکی، با استعلام از بانک مرکزی، مانده بدهی اعم از جاری یا غیر جاری مشتریان به سیستم بانکی را برای اتخاذ تصمیم نسبت به تقاضای تسهیلات مدنظر قرار دهد.

**ماده ۵-** مؤسسه اعتباری باید سیستمی را در تمامی شعب طراحی نماید که بر مبنای آن امکان جمع‌آوری اطلاعات (شامل مطالبات جاری و غیر جاری)، پایش تغییرات و ارائه گزارش‌های به‌موقع در مورد پرتفوی مطالبات، جهت اقدامات مؤثر فراهم شود.

**ماده ۶-** مؤسسه اعتباری موظف است با استفاده از کادر کارشناسی خود یا با بهره‌گیری از شرکت‌ها و مؤسسات مشاوره‌ای، ضمن رعایت ضوابط در پرداخت تسهیلات، نظارت بر عملیات تعهدی گیرندگان تسهیلات را در اولویت امور قرار داده و برنامه‌ریزی در رعایت انضباط برای پیگیری وصول مطالبات را در دستور کار خود قرار دهد.

**تبصره:** مؤسسه اعتباری می‌تواند برای بهبود عملکرد وصول مطالبات، سیاست‌های مناسبی از قبیل استفاده از امکانات بخش خصوصی را در امر وصول مطالبات به کار گیرد.

**ماده ۷-** مؤسسه اعتباری موظف است ظرف پانزده روز از ابلاغ این آیین‌نامه، یک کمیته دائمی را تحت سرپرستی یکی از اعضای هیئت‌مدیره به منظور سیاست‌گذاری، پیگیری وصول مطالبات غیر جاری و تهیه گزارش‌های مربوط به آن تشکیل دهد.

**تبصره ۱:** کمیته یادشده موظف است نتیجه اقدامات انجام‌شده و روند وصول مطالبات را به‌صورت ماهانه به رئیس‌کل بانک مرکزی گزارش نماید.

**تبصره ۲:** کمیته یادشده بر فعالیت‌های اداره حقوقی (در زمینه وصول مطالبات غیر جاری)، واحد سازمانی وصول مطالبات غیر جاری و خدمات مؤسسات و افراد خارج از مؤسسه اعتباری نظارت خواهد داشت.

**ماده ۸-** مؤسسه اعتباری باید به‌محض شناسایی مطالبات غیر جاری بیش از پانصد میلیون (۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال، اطلاعات تکمیلی را در مورد مشتری از جمله شناسایی اموال، بررسی وضعیت ضامنین وی و وضعیت مالی و سایر فعالیت‌های مشتری جمع‌آوری و مراتب را به بانک مرکزی برای اطلاع سایر مؤسسات اعتباری ارسال نماید.

**ماده ۹-** مؤسسات اعتباری می‌توانند ضمن توافق با یکدیگر و اتخاذ تدابیر حقوقی، وصول مطالبات را از بدهکارانی که به چند مؤسسه اعتباری بدهی دارند به مؤسسه اعتباری که بیشترین مطالبه یا بیشترین وثیقه را دارد، واگذار نمایند و مراتب را طی گزارشی به اطلاع بانک مرکزی برسانند.

**ماده ۱۰-** مؤسسه اعتباری می‌تواند در رابطه با مشتریان خوش‌حساب، شیوه‌های تشویقی زیر را در چارچوب ضوابط مقرر اعمال کند:

الف - در اولویت قرار دادن مشتری برای دریافت تسهیلات و یا خدمات بانکی.

ب - تخفیف در نرخ کارمزد ارائه خدمات بانکی (در چارچوب مقررات مربوط) تا پنجاه درصد (۵۰٪).

**ماده ۱۱-** (اصلاحی ۱۳۹۲/۱۱/۰۸) موسسه اعتباری به منظور تسهیل تسویه بدهی های غیر جاری مشتریان می تواند با رعایت قوانین و مقررات مربوط برای یکبار با استفاده از یکی از راهکارهای زیر یا ترکیبی از آنها نسبت به تعیین تکلیف بدهی مشتری اقدام نماید:

الف - بخشش وجه التزام تأخیر تأدیه حداکثر به میزان مابه التفاوت نرخ وجه التزام تأخیر تأدیه دین با نرخ سود تسهیلات مندرج در قرارداد.

ب - تقسیط مجدد بدهی حداکثر به مدت پنج سال.

پ - امهال بدهی حداکثر به مدت شش ماه<sup>۱</sup>.

**ماده ۱۲-** مؤسسات اعتباری موظفاند از تاریخ ابلاغ این آیین نامه قراردادهای اعطای تسهیلات بانکی را به گونه ای تنظیم نمایند که وجه التزام تأخیر تأدیه برای تمامی تسهیلات ریالی و ارزی از تاریخ سررسید و نسبت به مانده بدهی علاوه بر نرخ سودبخش اقتصادی موردنظر به صورت شروط ضمن عقد، به شرح زیر دریافت شود:

الف - تا قبل از آنکه در سرفصل مطالبات سررسید گذشته قرار بگیرند (کمتر از دو ماه) معادل شش درصد (۶٪).

ب - پس از انتقال به مطالبات سررسید گذشته و تا قبل از ورود به سرفصل معوق (بیش از دو ماه و کمتر از شش ماه) معادل هشت درصد (۸٪).

پ - پس از انتقال به سرفصل مطالبات معوق و تا سه ماه پس از آن (بیش از شش ماه و کمتر از نه ماه) معادل ده درصد (۱۰٪).

---

<sup>۱</sup> اصلاحی به موجب تصویب نامه ۱۶۹۰۶۱/ت/۴۹۹۰۹ ه به تاریخ ۱۳۹۲/۱۱/۰۸ (به نقل از روزنامه رسمی ۲۰۰۷۳ به تاریخ ۱۳۹۲/۱۱/۱۲)

ت - در صورتی که مطالبات بیش از سه ماه در سرفصل مطالبات معوق باقی مانده و هنوز به سرفصل مطالبات مشکوک‌الوصول انتقال نیافته باشد (بیش از نه ماه و کمتر از هجده ماه) معادل دوازده درصد (۱۲٪).

ث - در صورتی که مطالبات به سرفصل مطالبات مشکوک‌الوصول انتقال یابد معادل چهارده درصد (۱۴٪).

ماده ۱۳ - در خصوص قراردادهای کمتر از پانصد میلیون (۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال، برای تمامی حالت‌های ماده (۱۲) وجه التزام تأخیر تأدیه معادل شش درصد (۶٪) به علاوه نرخ سودبخش اقتصادی در نظر گرفته می‌شود.

ماده ۱۴ - حذف شده است.<sup>۱</sup>

ماده ۱۵ - مؤسسه اعتباری مجاز است به منظور تشویق بدهکاران (اعم از ارزی و ریالی) به بازپرداخت مانده بدهی، سیاست‌های تشویقی زیر را در مورد این اشخاص اتخاذ نماید:

الف - رفع محرومیت‌های مندرج در بندهای (ب) الی (ث) ماده (۱۱) مشروط به تسویه بدهی در تمامی مؤسسات اعتباری.

ب - بخشش جریمه قراردادی تأخیر تأدیه دین، حداکثر به میزان مابه‌التفاوت نرخ وجه التزام تأخیر تأدیه دین مندرج در قرارداد مربوط و نرخ سود تسهیلات اعطایی، با تصویب هیئت‌مدیره، مشروط بر اینکه مشتری ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه نسبت به تسویه بدهی‌های خود اقدام نماید.

تبصره: در موارد استثنایی در بخش تولیدی، هیئت‌مدیره می‌تواند نسبت به بخشش حداکثر پنجاه درصد (۵۰٪) جرائم موضوع ماده (۱۲) اقدام نماید، مشروط بر اینکه بدهکار تمامی بدهی خود را نقداً تسویه نماید.

ج - به منظور بازگشت مناسب اصل و منافع حاصل از مطالبات غیر جاری ارزی، علاوه بر سیاست‌های تشویقی یادشده هیئت‌مدیره مؤسسه اعتباری می‌تواند پس از انجام بررسی‌های لازم،

---

<sup>۱</sup> به موجب دادنامه شماره ۱۲۸۵ به تاریخ ۱۳۹۴/۱۲/۰۴ هیات عمومی دیوان عدالت اداری ابطال گردید. (به نقل از روزنامه رسمی ۲۰۶۹۳ به تاریخ ۱۳۹۴/۱۲/۲۷)

تدابیری اتخاذ نماید که بدهکاران ارزی که مطالبات آنها مربوط به تاریخ قبل از ابلاغ این آیین‌نامه بوده و نتوانسته‌اند مطابق با ضوابط حاکم بر مطالبات مربوط، تعهدات خود را ایفا کنند، بتوانند دیون خود را به ریال پرداخت نمایند، مشروط بر اینکه هیچ‌گونه منع قانونی برای تبدیل مطالبات ارزی آنان به ریال وجود نداشته و بازپرداخت تسهیلات اعطایی بر اساس قانون برحسب الزام آور نشده باشد.

**تبصره ۱:** در این‌گونه موارد مبلغ ارزی اصل دین، به نرخ روز پرداخت وجه، توسط مؤسسه اعتباری تسعیر شده و وجه التزام تأخیر دیه به ترتیب مقرر شده در چارچوب قرارداد دریافت می‌شود.

**تبصره ۲:** در مواردی که گیرندگان تسهیلات از محل حساب ذخیره ارزی ضوابط مقرر در مصوبه شماره ۹۳۶۰۹/ت/۳۶۲۱۲ ک مورخ ۱۳۸۷/۶/۱۰ را ملاک عمل قرار دهند، طبق ضوابط مصوبه یادشده عمل خواهد شد.

**ماده ۱۶-** مؤسسه اعتباری موظف است ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، لیست کامل مطالبات معوق بیش از پنج میلیارد (۵/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال یا معادل ارزی آن را تهیه نموده و ضمن ارائه فهرست و جزییات اطلاعات بدهکاران، گزارش عملکرد خود (بر اساس برنامه زمان‌بندی مصوب هیئت‌مدیره برای وصول مطالبات غیر جاری در هر مورد) را به‌صورت ماهانه به بانک مرکزی منعکس نماید.

**تبصره:** سقف مبلغ یادشده در صورت لزوم توسط بانک مرکزی مورد تجدیدنظر قرار می‌گیرد.

**ماده ۱۷-** مدیران و کارکنانی که در اثر تقصیر در انجام وظایف و یا عدم رعایت مقررات، موجب افزایش مطالبات غیر جاری می‌شوند، اعم از کسانی که در مراحل تصویب تسهیلات نقش داشته‌اند، رئیس و معاون شعبه، مسئول اعتبارات و کارشناس ذی‌ربط و غیره مسئول بوده و بر اساس مقررات راجع به تخلفات اداری و انتظامی و سایر مقررات لازم‌الاجرا با آنان رفتار می‌شود.

**تبصره ۱:** مؤسسه اعتباری موظف است در خصوص تسهیلات معوق بیش از یک میلیارد (۱/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال، ضمن انجام اقدامات قانونی و ارائه گزارش عملکرد، فهرست کارکنانی که در مراحل تصمیم‌گیری و پرداخت تسهیلات سهل‌انگاری نموده‌اند را به همراه اقدامات تنبیهی صورت گرفته هر سه ماه یک‌بار به بانک مرکزی ارسال نماید.

**تبصره ۲:** مؤسسه اعتباری می‌تواند بر اساس دستورالعملی که به تصویب هیئت‌مدیره می‌رسد، برای کارکنانی که نقش مؤثر در وصول مطالبات غیر جاری دارند، یا موفقی به شناسایی و معرفی اموال مدیونین یا ضامنین آنان به‌منظور توقیف می‌گردند، یا موجبات وصول به‌موقع اقساط را فراهم می‌آورند، پاداش مناسب لحاظ نماید.

**تبصره ۳:** مجمع عمومی مؤسسه اعتباری می‌تواند طی دستورالعملی هیئت‌مدیره و مدیرعاملی را که به استناد گزارش بازرس قانونی مؤسسه اعتباری ذی‌ربط و گزارش بانک مرکزی در وصول مطالبات معوق نقش مؤثر ایفا نموده و یا با اتخاذ تدابیر مناسب مانع از افزایش مطالبات معوق شده است را با پرداخت پاداش و اعطای تقدیرنامه مورد تشویق قرار دهد.

**ماده ۱۸-** مؤسسه اعتباری موظف است فهرست مشتریانی را که به دلیل عدم ایفای تعهدات دستگاه‌های اجرایی به سرفصل سررسید گذشته و معوق انتقال یافته‌اند، هر سه ماه یک‌بار به وزارت امور اقتصادی و دارایی و بانک مرکزی منعکس نماید. کمیته تخصیص موضوع ماده (۳۰) قانون برنامه‌بودجه - مصوب ۱۳۵۱ - تخصیص بودجه به دستگاه‌های یادشده را منوط به بازپرداخت بدهی آنان به مؤسسات اعتباری می‌نماید.

**تبصره:** معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور موظف است ظرف دو ماه از ابلاغ این آیین‌نامه، برنامه زمان‌بندی پرداخت مطالبات غیر جاری دستگاه‌های اجرایی به مؤسسات اعتباری را به‌گونه‌ای تنظیم نماید که طلب مؤسسه اعتباری ظرف دو سال آینده وصول شود. این مطالبات به نحو مقتضی در بودجه سالانه دستگاه‌های اجرایی پیش‌بینی می‌شود.

**ماده ۱۹-** به‌منظور تسهیل در روند پیگیری وصول مطالبات غیر جاری مؤسسات اعتباری، استانداران سراسر کشور موظف‌اند با همکاری مؤسسات اعتباری و دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط اقدامات مؤثر برای وصول مطالبات مؤسسات اعتباری را به عمل آورند.

**ماده ۲۰-** مؤسسه اعتباری موظف است واحدهای فعال با بیش از پنجاه نفر کارکنان را که دارای بدهی غیر جاری بوده و استمرار فعالیت آن‌ها از دید مؤسسه اعتباری حامل، فاقد توجیه اقتصادی بوده و ساختار مالی آن‌ها قابلیت اصلاح نداشته و تنها چاره کار تعطیلی و تملک است، سریعاً به وزارت امور اقتصادی و دارایی، بانک مرکزی و کمیسیون پیشگیری از تعطیلی صنایع تولیدی و واحدهای

کشاورزی موضوع تصویب‌نامه شماره ۴۵۹۹۹/ت/۳۴۰۲۳ هـ - مورخ ۱۳۸۴/۸/۸ معرفی نماید. چنانچه بنا به مصالحی تداوم فعالیت این واحدها مورد تأکید این کمیسیون باشد، کمیسیون یادشده موظف است با حضور نماینده تام‌الاختیار مؤسسه اعتباری عامل در چارچوب قوانین و مقررات، پیشنهادهای اجرایی جهت بازپرداخت بدهی‌های انباشته این واحدها را به هیئت‌وزیران منعکس نماید. انجام اقدامات یادشده منجر به توقف در عملیات اجرایی مؤسسه اعتباری در خصوص اخذ مطالبات و یا تملک وثایق نیست.

**ماده ۲۱-** وزارت امور اقتصادی و دارایی و بانک مرکزی با همکاری وزارت دادگستری پیگیری لازم را برای تشکیل دادگاه‌های خاص و ایجاد عنوان کارشناس رسمی دادگستری در امور بانکی و گزینش اشخاص واجد شرایط با تخصص‌های امور اعتباری، امور ارزی و خدمات الکترونیکی را به عمل آورند، به نحوی که رسیدگی به پرونده‌های سیستم بانکی جهت وصول مطالبات تسهیل گردد.

**ماده ۲۲-** وزارت امور اقتصادی و دارایی و بانک مرکزی موظف‌اند برای پوشش ریسک تسهیلات اعطایی مؤسسات اعتباری اقدامات زیر را انجام دهند:

الف - ایجاد و طراحی سازوکار پوشش ریسک تسهیلات مؤسسات اعتباری از طریق ایجاد مؤسسات بیمه و یا تضمین اعتبار و یا سایر طرق مقتضی ظرف شش ماه.

ب - ارائه طرح جامع بیمه انواع تسهیلات با همکاری مؤسسات بیمه به هیئت‌وزیران ظرف سه ماه.

پ - اقدام به راه‌اندازی و آغاز به کار مؤسسه رتبه‌بندی و اعتبارسنجی مشتریان مؤسسات اعتباری ظرف سه ماه.

**تبصره:** انجام اقدامات فوق نافی وظیفه مؤسسه اعتباری در اخذ وثایق و تضمینات لازم نیست.

**ماده ۲۳-** مؤسسه اعتباری موظف است به‌منظور انعکاس صحیح‌تر دارایی‌ها در ترازنامه، مطالبات موضوع این آیین‌نامه را که به دلایل متقن از قبیل ورشکستگی یا علل دیگر قابل وصول نباشد پس از تصویب هیئت‌مدیره و با توجه به ضوابط مربوط، به‌عنوان مطالبات سوخت شده تلقی و مطابق با استانداردهای حسابداری در حساب‌های مربوط عمل نموده و گزارش سالانه آن را به مجمع عمومی ارائه نماید. سوابق و مستندات این‌گونه مطالبات باید به مدت ده سال نگهداری شود. انقضای این مدت نافی حقوق مؤسسه اعتباری جهت استیفای مطالبات نخواهد بود.

**تبصره ۱:** بانک مرکزی موظف است با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی ظرف دو ماه از ابلاغ این آیین‌نامه دستورالعمل شرایط و ویژگی‌های بدهی‌های سوخت شده را جهت انتقال به سرفصل مطالبات سوخت شده، تدوین و ابلاغ نماید.

**تبصره ۲:** مجمع عمومی مؤسسه اعتباری می‌تواند تمام یا بخشی از اختیارات موضوع این ماده را به هیئت‌مدیره تفویض نماید.

**ماده ۲۴-** وزارت دادگستری موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ترتیبی اتخاذ نماید تا نسبت به تسهیل و تسریع پرونده‌هایی که جهت صدور اجراییه برای وصول مطالبات به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ارجاع شده، اقدام شود.

**ماده ۲۵-** مؤسسه اعتباری موظف است پس از تصویب این آیین‌نامه با اتخاذ تدابیر لازم نسبت به اطلاع‌رسانی مناسب در خصوص مفاد این آیین‌نامه به تمامی اشخاص دارای مطالبات غیر جاری اقدام نماید.

**ماده ۲۶-** بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است در صورت لزوم دستورالعمل‌های موردنیاز این آیین‌نامه را تهیه و جهت اجرا به مؤسسات اعتباری ابلاغ نماید.

۴- آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و

طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی<sup>۱</sup>

مصوب ۱۱ شهریور ۱۳۸۷

با اصلاحات و الحاقات بعدی

شماره ۱/۸۷/۵۵۵۶

۱۳۸۷/۶/۱۹

فصل اول - تعاریف

**ماده ۱ -** واژه‌ها و اصطلاحات بکار برده شده در این آیین‌نامه به شرح ذیل تعریف می‌شود:

سند لازم‌الاجرا؛ سند رسمی یا عادی که بدون صدور حکم از دادگاه قابل صدور اجراییه برای

اجراء مدلول سند باشد مانند سند رسمی طلب و چک.

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.

<sup>۱</sup> روزنامه رسمی شماره ۱۸۵۰۹ مورخ ۱۳۸۷/۰۶/۲۴

**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.

**دستور اجرا؛** یعنی دستور به اجرای سند رسمی ( و یا در حکم سند رسمی مانند چک ) که حسب مورد توسط مراجع صالح ثبت یا سردفتر تنظیم‌کننده سند صادر می‌شود.

**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.

**بازداشت؛** توقیف کردن اموال جهت اجرای مفاد سند.

**حافظ؛** کسی که ادارات اجراء اسناد رسمی مال توقیف‌شده را نزد او به امانت‌گذارند تا حفظ و نگهداری کند.

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

**کارشناس رسمی؛** کسی که به مناسب خبره بودن در فنی می‌تواند در مسائل مربوط به فن خود به‌عنوان صاحب‌نظر اظهارنظر کند و از مراجع ذی‌صلاح پروانه برای این کار داشته باشد.

**خبره؛** صاحب فنی که به جهت مهارت خود در موضوعات مربوط به فن خود صاحب‌نظر باشد.

**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.

**اعتراض شخص ثالث؛** شکایت شخصی است نسبت به عملیات اجرائی که از طرفین پرونده اجرائی نیست.

**اعراض از رهن؛** یعنی مرتهن از وثیقه‌اش بگذرد. زیرا عقد رهن از سوی مرتهن جائز است و او می‌تواند آن را یک‌جانبه فسخ کند و حق وثیقه‌اش را ساقط نماید. پس دین با وثیقه او مبدل به دین بی وثیقه می‌شود و سند رهنی او سند ذمه‌ای می‌گردد و مقررات اجراء اسناد ذمه‌ای بر آن مترتب می‌شود. **فک رهن؛** آزاد کردن عین مرهونه از قید رهن، خواه از طریق دادن دین و خواه از طریق ابراء دائن.

**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.

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

**نیابت اجرائی؛** نیابتی که اجرای 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.

**هیئت نظارت؛** هیئتی است مرکب از مدیرکل ثبت استان یا قائم‌مقام 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.

**شورای عالی ثبت؛** عالی‌ترین مرجع رسیدگی اداری در امور ثبتی که برای تجدیدنظر در آراء هیئت نظارت که از دو شعبه املاک و اسناد تشکیل می‌گردد.

**ممنوع الخروج؛** 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.

**حق استرداد؛** حقی است که به موجب آن مدیون می‌تواند با رد طلب بستانکار مال مورد وثیقه را تحت تصرف کامل خود درآورد.

**حق الاجرا؛** حقی است به صورت پول که دولت از بابت اجرائیه اسناد رسمی می‌گیرد که پنج درصد مبلغ مورد اجرا است.

**حق الحفاظه؛** حق الزحمه‌ای است که به حافظ برابر مقررات تعلق می‌گیرد.

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

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

**ماده ۲ -** درخواست اجراء مفاد اسناد رسمی از مراجع ذیل به عمل می‌آید:

در مورد اسناد رسمی لازم‌الاجراء نسبت به دیون و اموال منقول و املاک ثبت‌شده و نیز املاک مورد وثیقه و اجاره ( مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ) اعم از اینکه ملک مورد وثیقه و اجاره ثبت‌شده 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.

درخواست اجرای مفاد اسناد رسمی در مورد وجه یا مال موضوع قبوض اقساطی و سایر مواردی که صدور اجرائیه بر عهده ثبت محل یا اداره اجرای ثبت است از طریق دفترخانه اسناد رسمی صورت می‌گیرد.

نحوه پذیرش و اقدام نسبت به درخواست اجرائیه از دفاتر اسناد رسمی مطابق شیوه‌نامه‌ای است که به تصویب رئیس سازمان ثبت خواهد رسید. 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. در مواردی که موجر به علت عدم وصول وجه قبوض اقساطی تخلیه مورد اجاره را بخواهد باید به دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند مراجعه نماید.

### فصل دوم - صدور اجرائیه

**ماده ۳ -** تقاضانامه طبق فرم مخصوص تنظیم می‌شود و باید شامل نکات زیر باشد:

نام، نام خانوادگی، شماره شناسنامه، محل صدور آن، نام پدر، تاریخ تولد، کد ملی، محل اقامت درخواست‌کننده اجرائیه یا نماینده قانونی او و شماره دفترخانه‌ای که سند در آن ثبت‌شده و یا قبوض اقساطی صادر گردیده است.

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 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 اجرای ثبت تکلیفی نخواهد داشت.

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

تصریح به مطالبه خسارت تأخیر تأدیه در مورد بانکها و مراجعی که قانوناً حق دریافت آن را دارند. 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 ۲۲۶ قانون مدنی باید اخطار یا اظهارنامه رسمی را نیز که طی آن مطالبه به عمل آمده پیوست درخواست نامه کند.

**ماده ۴ -** بستانکار با وثیقه باید در تقاضانامه صدور اجرائیه از دفترخانه نکات ذیل را بنویسد:

۱ - میزان اصل طلب

۲ - میزان سود

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

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

**تبصره -** محاسبه سود و خسارت تأخیر تأدیه فی مابین 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 ۵ -** (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) سردفتر پس از احراز شرایط قانونی صدور اجرائیه و احراز هویت و صلاحیت درخواست کننده، مکلف است نسبت به ورود و تکمیل اطلاعات در سامانه اجرا اقدام، مدارک و مستندات مربوط را به سند الکترونیکی تبدیل و بانضمام اجراییه صادره حداکثر ظرف ۴۸ ساعت از طریق سامانه مذکور، به اداره اجرای ثبت محل ارسال و اصول مدارک و مستندات را ضبط و بایگانی نماید.

**تبصره اول -** (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) هرگاه سردفتر در صدور اجرائیه با اشکالی روبرو شود باید از صدور آن خودداری کرده و ظرف ۲۴ ساعت با طرح صریح اشکال، از ثبت محل استعلام و کسب تکلیف نماید.

**تبصره دوم -** (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) صدور اجرائیه فقط نسبت به تعهدات حال شده‌ای که در سند لازم‌الاجرا منجزاً قیدشده باشد و اجرای آن در صلاحیت اداره ثبت باشد، امکان‌پذیر است.

**تبصره سوم -** در اصلاحات ۱۳۹۸/۱۲/۰۶ حذف شده است.

**ماده ۶ -** نسبت به معاملات املاک یک نسخه اجرائیه از دفترخانه اضافه صادر می‌شود 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 ۷ -** هرگاه احدی از ورثه قبل از صدور اجرائیه دین مورث خود را پرداخت نماید، پرداخت‌کننده به‌عنوان قائم‌مقام طلب کار می‌تواند علیه سایر وراث نسبت به سهم‌الارث آنان مبادرت به صدور اجرائیه نماید.

**ماده ۸ -** دفاتر اسناد رسمی نیز مکلف‌اند در موقع صدور اجرائیه هر نوع سند لازم‌الاجراء صدور اجرائیه را در ملاحظات ثبت مربوطه با ذکر تاریخ قید و امضاء نمایند.

**ماده ۹ -** 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 مفاسد حساب مالیاتی خواهد بود.

**ماده ۱۰-** در اسناد وثیقه هرگاه دارنده حق استرداد (اعم از بدهکار اصلی یا منتقل الیه) با قید حق بستانکار و ذکر تاریخ انقضاء مدت اسناد با جلب رضای بستانکار حق استرداد خود را واگذار کند اجرائیه باید علیه آخرین منتقل الیه صادر و تعقیب گردد.

**ماده ۱۱-** 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 ۱۲-** با ادعای گم شدن قبوض اقساطی اجرائیه صادر نخواهد شد.

**ماده ۱۳-** اجرای ثبت باید اجرائیه‌های واصله را به ترتیب تاریخ وصول در دفتر مخصوص ثبت کند.

## فصل سوم : ابلاغ

**ماده ۱۴ -** (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است زیرساخت و سامانه مناسب برای ارسال ابلاغ به صورت الکترونیکی به طرفین پرونده، وکلا، نمایندگان قانونی، کارشناسان رسمی و دیگر اشخاص مرتبط با پرونده اجرایی ایجاد نماید.

**تبصره ۱ -** (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) تمامی ابلاغ‌های مرتبط با پرونده اجرا به نحو الکترونیک از طریق سامانه مذکور، انجام خواهد شد. کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی مرتبط با پرونده اجرایی موظف‌اند نسبت به ثبت نام در این سامانه اقدام نمایند. رؤیت اوراق اجرایی، با ثبت زمان و سایر جزئیات، ذخیره می‌شود و کلیه آثار ابلاغ واقعی بر آن مترتب می‌گردد. وصول الکترونیکی اوراق اجرایی به حساب کاربری مخاطب و ورود به سامانه از طریق حساب کاربری و رؤیت اوراق از این طریق، ابلاغ محسوب و به منزله رسید است.

**تبصره ۲ -** (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) هر شخص جهت دریافت حساب کاربری مستقیماً یا از طریق دفاتر اسناد رسمی، ازدواج و طلاق به سامانه درگاه خدمات مشتریان مراجعه می‌کند. تأیید و نهایی

شدن ثبت‌نام نیازمند احراز هویت است. احراز هویت می‌تواند از طریق مراجع فوق‌الذکر و با هزینه مشتریان صورت گیرد. میزان حق‌الزحمه توسط سازمان تعیین می‌شود.

**ماده ۱۵ -** (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) در صورتی که از مخاطب شماره تلفن همراه یا پست الکترونیکی در دسترس نباشد، ابلاغ‌نامه مطابق مقررات قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی در اقامتگاه وی ابلاغ و در ابلاغ‌نامه مقرر می‌گردد "مخاطب موظف است جهت ثبت‌نام و دریافت حساب کاربری اقدام و کلیه ابلاغ‌های بعدی از طریق سامانه ابلاغ انجام خواهد شد." در صورت ابلاغ واقعی، ابلاغ‌های بعدی و پیوسته‌ای مربوط صرفاً از طریق سامانه انجام و در صورتی که ارسال پیوست‌های ابلاغیه به صورت الکترونیکی ممکن نباشد، امر ابلاغ به وسیله ابلاغ‌نامه انجام می‌شود.

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 رؤیت 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.

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 آیین دادرسی مدنی اجرائیه ابلاغ شده محسوب است.

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.

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.

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 ۴۸ ساعت از تاریخ ارسال اجرائیه ابلاغ شده محسوب می‌شود.

**تبصره ۱ - (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶)** در موارد موضوع تبصره ۱ ماده ۶۸ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی، اوراق اجرایی به حساب کاربری مراجع مندرج در تبصره ۱ ماده مذکور ارسال می‌گردد. اشخاص یاد شده مسئول اجرای ابلاغ بوده و موظف‌اند ظرف ده روز از تاریخ دریافت، نتیجه ابلاغ اوراق را از طریق سامانه موضوع این آیین‌نامه به واحد اجرا اعاده نمایند. برای اجرای مفاد این ماده با هماهنگی مراجع مذکور حساب کاربری مخصوص ایجاد و از آن طریق اقدام می‌شود.

**تبصره ۲ - (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶)** در صورتی که مخاطب در بازداشتگاه یا زندان یا مؤسسات کیفری باشد، ابلاغ علاوه بر حساب کاربری مخاطب به حساب کاربری زندان، بازداشتگاه یا مؤسسه محل نگهداری زندانی نیز ارسال می‌گردد.

مراجع مذکور مسئول اجرای ابلاغ برابر مقررات خواهند بود و موظف‌اند نتیجه ابلاغ اوراق را از طریق سامانه ابلاغ به واحد اجرا ارسال نمایند و در صورتی که مخاطب فاقد حساب کاربری باشد، مراجع فوق‌الذکر موظف‌اند همکاری لازم را جهت ایجاد حساب کاربری وی معمول دارند.

**ماده ۱۶ - (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶)** در کلیه اسناد رسمی بایستی اقامتگاه متعاملین به‌طور 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 اختطاریه‌های اجرائی به محلی که در سند قیدشده ابلاغ می‌شود و متعهد نمی‌تواند به عذر عدم اطلاع، متعذر گردد. دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق مکلف‌اند پس از صدور اجرائیه مراتب را به آخرین نشانی متعهد از طریق پست سفارشی به او اطلاع دهند و برگ‌های اجرائیه را به‌ضمیمه 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 ۱۷-** (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) متعهد مکلف است دلیل اقامت خود را در محلی که به‌عنوان 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.

**تبصره -** (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) چنانچه محل اقامت مخاطب خارج از حوزه ثبتی مرجع صادرکننده ابلاغ‌نامه باشد، ابلاغ‌نامه به‌صورت الکترونیکی به حوزه ثبتی مربوط ارسال می‌گردد تا حداکثر ظرف ده روز از تاریخ دریافت، نسبت به ابلاغ آن اقدام نماید. در این صورت، واحد ابلاغ‌کننده موظف است کیفیت و نتیجه امر ابلاغ را در سامانه ثبت و نسخه دوم ابلاغ‌نامه را بایگانی نماید. اطلاعاتی که در سامانه ابلاغ راجع به کیفیت و جزئیات ابلاغ ثبت می‌شود معتبر بوده و برای واحد اجرا کافی است.

**ماده ۱۸-** (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) 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 اختطاریه ظرف ۲۴ ساعت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار محل و اگر در محل روزنامه نباشد، در روزنامه کثیرالانتشار نزدیک‌ترین محل فقط یک‌مرتبه 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.

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 و متعهدله نیز نتواند اقامتگاه او را به ترتیبی که در ابلاغ واقعی میسر گردد، تعیین نماید، ابلاغ اجرائیه به وسیله درج در سایت رسمی آگهی‌های سازمان ثبت و یکی از روزنامه‌های الکترونیکی به عمل خواهد آمد.

**ماده ۱۹ - (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶)** 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 هریک 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 ۱۸ فوق‌الذکر وسیله درج در جراید به عمل می‌آید.

**تبصره - (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶)** در مواردی که امکان ابلاغ الکترونیکی میسر نباشد و امر ابلاغ به مأمور محول گردد؛ سازمان ثبت می‌تواند از مأمورین شرکت پست یا شرکت‌های غیردولتی برابر مقررات استفاده نماید. در مورد افراد مقیم در خارج از کشور ابلاغیه به وسیله دفتر نظارت بر اجرای اسناد رسمی سازمان ثبت به وزارت امور خارجه ارسال می‌شود تا طبق مقررات ابلاغ نمایند.

**ماده ۲۰ -** 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 ۲۱ -** 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 اجرای سند را میسر گرداند. اگر خود را قادر به اجرای 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-** (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) ادارات اجرای ثبت مکلف‌اند بلافاصله با تشکیل پرونده اجرایی الکترونیکی نسبت به شناسایی و توقیف اموال و دارایی‌های متعهد از طریق بانک‌های اطلاعاتی سازمان ثبت و سایر دستگاهها که به هر نحو اطلاعاتی در مورد اموال اشخاص دارند، اقدام نمایند. مقررات این ماده مانع از توقیف اموالی که از سوی بستانکار به منظور تعقیب اجرائیه و استیفای طلب معرفی می‌شود، نخواهد بود.

**ماده ۲۲ -** قیمت مالی که برای بازداشت معرفی می‌شود باید متناسب با دین بوده و نیز بلامانع بودن آن جهت استیفای موضوع لازم‌الاجرا از هر جهت محرز باشد.

**ماده ۲۳ -** معرفی مطالبات از طرف متعهد در صورت قبول متعهدله اشکال ندارد هرچند که مطالبات مؤجل باشد.

**ماده ۲۴-** ثالث می‌تواند مال خود را برای اجراء اجرائیه معرفی کند. در این صورت پس از بازداشت از طرف اجراء معرفی کننده حق انصراف ندارد. معرفی مال ثالث به توسط مدیون سند وکالتاً از جانب مالک در صورت دلالت صریح وکالت‌نامه رسمی بر این امر منعی ندارد، در این صورت پس از بازداشت مال، موکل حق ندارد تقاضای استرداد مال مورد بازداشت را بنماید.

**ماده ۲۵-** معرفی مال از طرف بدهکار یا ثالث مانع از تقاضای بازداشت اموال دیگر مدیون از طرف متعهدله نخواهد بود مشروط به اینکه فروش آن آسان‌تر باشد، در این صورت پس از بازداشت، معادل آن از اموالی که قبلاً بازداشت شده است رفع بازداشت می‌شود، این تقاضا از طرف متعهدله فقط برای یک مرتبه تا قبل از انتشار آگهی مزایده پذیرفته خواهد شد.

**ماده ۲۶-** در صورتی که مال به آسانی قابل فروش باشد نمی‌توان آن را به مال دیگر تبدیل کرد مگر به رضای ذینفع.

**ماده ۲۷-** متعهدله می‌تواند قبل از انقضاء مدت مذکور در ماده ۲۱ این آئین‌نامه تقاضای تأمین طلب خود را از اموال متعهد بکند در این صورت اجراء بلافاصله پس از ابلاغ اجرائیه معادل موضوع لازم-الاجراء را از اموال متعهد بازداشت می‌کند.

**ماده ۲۸-** اگر اجرائیه بر تسلیم عین منقول صادر شده باشد و تا ده روز پس از ابلاغ متعهد آن را تسلیم نکند مأمور اجراء عین مزبور و منافع آن را ( در صورتی که اجرائیه بر منافع نیز صادر شده باشد ) به متعهدله 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 اجراء 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 صادر 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 ۲۹-** 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 اجراء تعهد را بخواهد در این مورد رئیس ثبت محل 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 ۳۰ -** برگ‌های اجرائیه که از حوزه‌ای به حوزه دیگر ارجاع می‌شود، رئیس ثبت محل مکلف است طبق مقررات این آئین‌نامه اقدام کند.

**ماده ۳۱ -** در هر مورد که نیابت اجرائی طبق ماده ۳۰ این آئین‌نامه داده می‌شود، ثبت نیابت دهنده مادام که از نتیجه 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 نیابت دهنده 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 نیاورد.

**ماده ۳۲ -** ادارات ثبت نمی‌توانند نیابت اجرائی از اداره تصفیه یا مدیر تصفیه 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 ۳۳ -** شخصی که در اجرا از بدهی متعهد، ضمانت می‌کند باید از عهده آن برآید در صورت خودداری، مسئول اجراء مورد ضمانت را به درخواست متعهدله برابر مقررات استیفا خواهد کرد.

**ماده ۳۴ -** 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 حق الزحمه 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 ۳۵ -** در مواردی که متعهد قبوض اداره دارائی و شهرداری را راجع به مالیات و عوارض قانونی و یا فیش بانکی که حاکی از تأدیه بدهی به حساب بانکی متعهدله باشد و یا حکم دادگاه را که مشعر

بر براءت 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 ۳۶ -** هرگاه در سند برای تأخیر انجام تعهد، وجه التزام معین شده باشد مطالبه وجه التزام مانع مطالبه اجراء تعهد نیست ولی اگر وجه التزام برای عدم انجام تعهد مقرر شده باشد متعهدله فقط می‌تواند یکی از آن دو را مطالبه کند.

**ماده ۳۷ -** حق الوکاله 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 جوابگوی حق الوکاله نیز خواهد بود.

**ماده ۳۸ -** 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 ۳۹ -** (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) در مواردی که مال معرفی شده از طرف بستانکار دارای سابقه بازداشت باشد، بازداشت کننده مازاد می‌تواند تمام دیون و هزینه‌های قانونی بازداشت کنندگان مقدم و حقوق دولتی را در صندوق ثبت تودیع و تقاضای توقیف مال و استیفای حقوق خود را از آن بنماید؛ در غیر این صورت با تقاضای هر یک از بازداشت کنندگان مؤخر اداره ثبت مکلف است بلافاصله به بستانکار مقدم اخطار تا نسبت به درخواست ادامه عملیات اجرایی اقدام نماید. چنانچه ظرف پنج روز از تاریخ اخطار ابلاغ مذکور بازداشت کننده مقدم، اقدامی ننماید، اداره ثبت با حفظ حقوق بستانکار مقدم نسبت به مزایده اقدام خواهد نمود. در صورت وجود خریدار در جلسه مزایده پس از کسر مطالبات پرونده اجرایی مقدم از محل وجوه حاصل از مزایده، باقیمانده مبلغ به بستانکار مؤخر پرداخت خواهد شد. در صورت عدم وجود خریدار با کسر سهم بستانکار مقدم، باقیمانده به بستانکار مؤخر واگذار می‌شود.

تبصره - در اصلاحات ۱۴۰۱/۱۰/۱۱ حذف شده است.

**ماده ۳۹ مکرر-** (الحاقی ۱۴۰۱/۱۰/۱۱) در کلیه پرونده‌های اجرایی که مال مورد مزایده به بستانکار واگذار می‌شود، بدهکار می‌تواند ظرف دو ماه از تاریخ مزایده حسب مورد اقدام به پرداخت بدهی خود نماید. در این صورت، خسارت تأخیر تأدیه برای مراجعی که قانوناً حق دریافت آن را دارند تا روز پرداخت وجه در صندوق ثبت محاسبه و وصول خواهد شد. این زمان برای واحدهای تولیدی تا قبل از تنظیم و امضاء سند انتقال اجرایی اموال یا تحویل مال منقول است. حکم ماده شامل کلیه پرونده‌های اجرایی جاری است.

**ماده ۴۰ -** هزینه آگهی، دستمزد کارشناس، حق الحفظه، حق الاجرا و حق مزایده نسبت به اموال منقول و غیر منقول و سایر هزینه‌های قانونی به عهده متعهد است و مانند اصل طلب وصول می‌شود. در هر مورد که نتوان این هزینه‌ها را از متعهد وصول کرد متعهدله باید آن را پرداخت نماید در این صورت پس از فروش مال یا وصول طلب، به‌موجب همان اجرائیه وصول و به متعهدله داده شود.

### فصل پنجم : بازداشت اموال منقول

**ماده ۴۱ -** 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 ۴۲ -** در صورتی که دین و متفرعات تا سی میلیون ریال ارزش داشته باشد و مال معرفی شده حسب الظاهر بیش از مبلغ مزبور به تشخیص مأمور اجرا ارزش نداشته باشد، بدون نظر کارشناس از اموال مدیون بازداشت خواهد کرد. در غیر این صورت مأمور اجراء در موقع بازداشت اموال نظر کارشناس رسمی را جلب خواهد کرد و از اموال متعهد معادل طلب و یک 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 ۴۳ -** اموالی که باید بازداشت شود در همان‌جایی که هست بازداشت می‌شود در صورت لزوم به‌جای محفوظی نقل می‌گردد. در هر حال باید مال بازداشت‌شده به حافظ سپرده شود، در صورت عدم توافق متعهدله در انتخاب حافظ انتخاب او با مأمور اجراء است.

**ماده ۴۴ -** کسی که مال بازداشت‌شده را به‌عنوان حافظ دریافت می‌کند به اعتراض او به بازداشت پس از قبول مال به‌عنوان حافظ در ادارات ثبت ترتیب اثر داده نخواهد شد.

**ماده ۴۵ -** حافظ باید به‌قدر امکان دارائی داشته باشد و حتی‌المقدور بدون نقل مال مورد بازداشت به‌جای 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 ۴۶ -** مأمور اجرا نمی‌تواند بدون ترازی کتبی طرفین اموال بازداشت‌شده را به اشخاص زیر بسپارد:

الف - به اقوام و اقربای خود تا درجه سوم از طبقه دوم.

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 دوم دارند و به مخدوم یا خدمه آنان مگر اینکه شخص دیگری برای حفظ اموال بازداشت‌شده پیدا نشود.

**ماده ۴۷ -** مأمور اجرا یک نسخه از صورت مجلس اموال بازداشت شده را به حافظ داده و ذیل صورت مجلس رسید می گیرد. مأمور اجرا به تقاضای متعهد یا متعهدله یک نسخه از صورت مجلس اموال را به آنان می دهد.

**ماده ۴۸ -** حافظ حق مطالبه حق الحفظه ( اعم از کرایه محل و غیره ) را متناسب با ارزش مال مورد بازداشت دارد. تشخیص تناسب با رئیس ثبت محل است و اگر تعلق مال مورد حفاظت به شخص ثالث احراز شود پرداخت حق الحفظه به عهده معرفی کننده است.

در مورد تعیین حق الحفظه می توان از نظر کارشناس رسمی استفاده کرد.

**ماده ۴۹ -** 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 پرداخت می شود این موضوع بایستی قبل از مزایده طی اخطاری به صاحب مال ابلاغ شود.

**ماده ۵۰ -** 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 است.

**ماده ۵۱ -** 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 می تواند 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 منافع موجود در غیر این صورت قسمتی از مال مورد حفاظت را صرف نگهداری مابقی کند.

**ماده ۵۲ -** 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 معتبری را برای حفاظت سایر اموال متعهد به اجراء معرفی کند.

**ماده ۵۳ -** بازداشت منافع جایز است.

**ماده ۵۴ -** 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 می گردد.

**ماده ۵۵ -** 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 ۵۶ -** هرگاه چند بستانکار علیه یک نفر اجرائیه صادر کند آنکه به نفع او بازداشت در تاریخ مقدم صورت گرفته است نسبت به وصول طلب از مورد بازداشت حق تقدم دارد.

**تبصره -** اگر اجرائیه های 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 می شود.

**ماده ۵۷ -** قرارداد خصوصی برخلاف ترتیب مذکور در ماده ۵۶ این آئین نامه و تبصره آن نسبت به ثالث اعتبار ندارد.

**ماده ۵۸ -** در مورد ماده ۵۶ مذکور تفاوتی نمی کند که اجرائیه های 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 ۵۹ -** 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 ۶۰ -** 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 ۶۱ -** (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) مستثنیات دین بدهکار به شرح ذیل است.

الف - منزل مسکونی که عرفاً در شأن مدیون در حالت اعسار او باشد.

ب - اثاثیه موردنیاز زندگی که برای رفع حوائج ضروری مدیون و افراد تحت تکفل وی لازم است.  
ج - آذوقه موجود به قدر احتیاج مدیون و افراد تحت تکفل وی برای مدتی که عرفاً آذوقه ذخیره می‌شود.

د - کتب و ابزار علمی و تحقیقاتی برای اهل علم و تحقیق متناسب با شأن آنها

ه - وسایل و ابزار کار کسبه، پیشه‌وران، کشاورزان و سایر اشخاص که برای امرارمعاش ضروری آنها و افراد تحت تکفلشان لازم است.

و - تلفن موردنیاز مدیون

ز - مبلغی که در ضمن عقد اجاره به موجر پرداخت می‌شود، مشروط بر اینکه پرداخت اجاره بها بدون آن موجب عسر و حرج گردد و عین مستأجره موردنیاز مدیون بوده و بالاتر از شأن او نباشد.

**تبصره ۱ -** (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) چنانچه منزل مسکونی مدیون بیش از نیاز و شأن عرفی او در حالت اعسار بوده و مال دیگری از وی در دسترس نباشد و مشارالیه حاضر به فروش منزل مسکونی خود تحت نظارت مرجع اجراکننده رأی نباشد به تقاضای بستانکار به وسیله مرجع اجراکننده با رعایت تشریفات قانونی به فروش رفته و مازاد بر قیمت منزل مناسب عرفی، صرف تأدیه دیون مدیون خواهد

شد، مگر اینکه استیفای دین به طریق سهل‌تری مانند استیفا از محل منافع بخش مازاد منزل مسکونی مدیون یا انتقال سهم مشاعی از آن به شخص ثالث یا بستانکار امکان‌پذیر باشد که در این صورت دین از طرق مذکور استیفا خواهد شد.

**تبصره ۲ -** (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) چنانچه به حکم قانون مستثنیات دین تبدیل به عوض دیگری شده باشد، مانند اینکه مسکن به دلیل قرار گرفتن در طرح‌های عمرانی تبدیل به وجه گردد، یا در اثر از بین رفتن، عوضی دریافت شده باشد، وصول دین از آن امکان‌پذیر است، مگر اینکه محرز شود مدیون قصد تهیه موضوع نخستین را دارد.

**تبصره ۳ -** (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) در صورت فوت مدیون، دیون از کلیه اموال به‌جامانده از او بدون استثناء چیزی، استیفاء می‌شود.

**ماده ۶۲ -** بازداشت اموال متعلق به شهرداری‌ها و وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی که درآمد و مخارج آن‌ها در بودجه کل کشور منظور می‌گردد با رعایت قانون نحوه پرداخت محکوم به دولت و عدم تأمین توقیف اموال دولتی مصوب ۱۳۶۵ / ۰۸ / ۱۵ و قانون راجع به منع توقیف اموال منقول و غیرمنقول متعلق به شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۱ / ۰۲ / ۱۴ صورت می‌گیرد.

**ماده ۶۳ -** (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) بازداشت مال منقول فاقد سند رسمی که جهت استیفای دین بستانکار معرفی یا شناسایی شده، لکن در تصرف غیر است و متصرف نسبت به آن ادعای مالکیت می‌کند، ممنوع است.

**ماده ۶۴ -** قبل از بازداشت اموال باید صورتی مرتب شود که در آن اسامی و توصیف کلیه اشیاء بازداشت‌شده نوشته شود و در صورت لزوم کیل و وزن و عدد اشیاء معین شود و در مورد طلا و نقره‌آلات 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 - در تصویر و پرده‌های نقاشی موضوع پرده و طول و عرض آن‌ها و اسم نقاش اگر معلوم باشد - در نوع مال‌التجاره تعداد عدل تصریح می‌شود. در سهام و کاغذهای قیمتی عدد و قیمت اصلی و نوع آن‌ها در صورت‌مجلس 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 صورت‌مجلس باید به امضاء و مهر مأمور اجرا برسد.

**تبصره ۲-** 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 ۳-** حتی‌المقدور صورت‌مجلس روی برگ‌های چاپی تنظیم خواهد شد.

**ماده ۶۵-** مازاد احتمالی مال مورد وثیقه یا توقیف‌شده قابل بازداشت است مأخذ محاسبه مازاد احتمالی جمع ارقام ذیل است:

**الف-** اصل طلب سود و خسارت تأخیر با رعایت ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت و سایر مقررات مربوطه.

**ب-** حق مزایده ( حق حراج ).

**ج-** حق الاجراء.

**ه-** 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 توقیف‌شده است ) پرداخته و برابر مقررات این آئین‌نامه حق وصول آن را از متعهد دارد.

**ماده ۶۶** - هرگاه نسبت به اشیائی که بازداشت می‌شود اشخاص ثالث اظهار حقی نمایند مأمور اجرا اسم مدعی و چگونگی اظهار را قید می‌کند.

**ماده ۶۷** - در مواردی که متعهدله و متعهد یا نماینده داسرا و گواهان حاضر باشند صورت ریز اشیاء به امضای آن‌ها نیز می‌رسد و هرگاه امتناع از امضاء نمایند مراتب در صورت جلسه قید می‌گردد.

**ماده ۶۸** - اشخاص مذکور در ماده قبل می‌توانند ایرادات خود را در باب صورت مجلس تنظیم شده به مأمور اجراء اظهار نمایند مأمور اجراء آن اظهارات را با جهات رد و قبول آن در صورت مجلس قید می‌نماید.

**ماده ۶۹** - 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 هرکدام از اشیاء کاغذی الصاق کرده و مهر می‌کند، متعهدله و متعهد نیز می‌توانند پهلوی مهر مأمور اجراء را مهر نمایند.

**ماده ۷۰** - 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 ۷۱** - هر یک از متعهدله و متعهد که موقع عملیات بازداشت حاضر باشد و ایرادی ننماید دیگر حق شکایت از اقدامات مأمور اجراء را نخواهد داشت.

**ماده ۷۲** - هرگاه متعهد یکی از زوجین باشد که در یک‌خانه زندگی می‌نمایند؛ از اثاث طلبیت آنچه 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 ۷۳** - 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 ۷۴ -** هرگاه متعهدله اظهار نماید که وجه نقد یا اموال منقول متعهد نزد شخص ثالثی است آن اموال و وجوه تاندازه‌ای 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 ۷۵ -** هرگاه ثالث مذکور در ماده قبل مصونیت سیاسی داشته باشد ارسال بازداشت نامه از طریق دفتر نظارت و هماهنگی اجرای اسناد رسمی سازمان ثبت صورت خواهد گرفت.

**ماده ۷۶ -** 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 نامه باید قید شود.

**ماده ۷۷ -** هرگاه مال بازداشت شده نزد شخص ثالث وجه نقد یا طلب حال باشد شخص مزبور باید آن را به صندوق ثبت سپرده و رسید بگیرد.

**ماده ۷۸ -** هرگاه شخص ثالثی که مال یا طلب حال متعهد نزد او بازداشت شده است از تأدیه آن امتناع ورزد بازداشت اموال او مطابق مقررات این آئین نامه خواهد بود.

**ماده ۷۹ -** هرگاه شخص ثالث منکر وجود تمام یا قسمتی از وجه نقد یا اموال منقول دیگری نزد خود باشد باید ظرف 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 ۸۰ -** 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 ۸۱ -** مقررات مواد فوق در صورتی نیز لازم‌الرعايه است که مال‌الاجاره 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 ایداع گردد.

**ماده ۸۲ -** بازداشت هزینه سفر مأمورین دولت و حقوق و مزایای نظامیانی که در جنگ هستند، ممنوع است.

**ماده ۸۳ -** از حقوق و مزایای کارکنان ادارات، سازمان‌ها و مؤسسات دولتی یا وابسته به دولت و شرکت‌های دولتی و شهرداری‌ها و بانک‌ها و شرکتها و نهادها و بنیادها و بنگاه‌های خصوصی و نظایر آن در صورتی که دارای کسان واجب باشند ربع و آلتاثلث توقیف می‌شود.

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

**ماده ۸۴ -** 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 بازداشت‌شده طبق تقاضا اقدام کند وگرنه برابر مقررات مسئول خواهد بود ( این نکته باید در بازداشت نامه نوشته شود ).

**تبصره** - در مواردی که بستانکار برای استیفای 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 حتی المقدور 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 ۸۵** - بازداشت اموال غیرمنقول اعم از اصل و مزاد به نحوی که در مواد ۴۱ و ۴۲ این آئین نامه 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 شماره‌ی 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 ماشین‌آلات و توضیحات دیگری که در تسهیل فروش ملک مؤثر باشد در صورت مزبور قید شود.

**ماده ۸۶** - هرگاه حدود یا قسمتی از ملک متنازع فیه باشد مراتب در صورت مجلس قید شده و تصریح می‌شود که طرف منازعه کیست و در کجا تحت رسیدگی است.

**ماده ۸۷ -** اجراء مكلف است فوراً بازداشت را به متعهد ابلاغ و به ثبت محل اطلاع داده و صورت وضعیت و جریان ثبتی ملك مورد بازداشت را از اداره ثبت بخواند، اداره نامبرده در صورتی كه ملك ثبت شده باشد در دفتر املاك توقیف شده ( دفتر بازداشتی ) و در ستون ملاحظات دفتر ثبت املاك، بازداشت را یادداشت می نماید و اگر ملك به موجب دفتر املاك 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 ۸۸ -** هرگاه ملك مورد بازداشت ثبت نشده باشد مطابق شقوق ذیل رفتار خواهد شد:

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

**ماده ۸۹ -** 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 كه بازداشت باقی است، داده نمی شود ( هرچند كه انتقال با سند رسمی به عمل آمده باشد ) مگر در صورت اجازه کسی كه مال برای حفظ حق او بازداشت شده است كه در این صورت باید اشخاص ذینفع تكلیف ادامه بازداشت ملك یا رفع آن را معین کنند.

**ماده ۹۰ -** بازداشت مال غیر منقول ثبت نشده به نام مدیون كه در تصرف مالكانه غیر است ولو اینکه متعهدله مدعی مالکیت متعهد و یا خود متعهد مدعی مالکیت آن باشد مادام كه این ادعا به موجب حکم نهایی به اثبات نرسیده ممنوع است و در مورد املاکی كه در دفتر املاك به ثبت رسیده و به موجب آن ملك متعهد شناخته می شود، ادعای شخص ثالث اگرچه متصرف آن باشد مسموع نبوده و آن ملك مال متعهد شناخته شده و بازداشت می شود.

**ماده ۹۱ -** 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 ۹۲ -** 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 ۹۳ -** در دو مورد زیر متعهد می‌تواند 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 لااقل در حین وقوع معامله مبلغی را که مال برای استیفای آن بازداشت شده است نقداً تأدیه کند در این صورت پس از استیفای 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 ۹۴ -** 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 ۹۵ -** در صورت بازداشت منافع مال غیرمنقول یا بازداشت محصول درو شده از نظر تعیین حافظ و سایر موارد، تابع این آئین‌نامه خواهد بود.

**ماده ۹۶ -** هرگاه شخص ثالث نسبت به مال بازداشت شده (اعم از منقول و یا غیرمنقول) اظهار حقی نماید در موارد زیر از مزایده خودداری می‌شود:

در موردی که متعهدله اعتراض شخص ثالث را قبول کند.

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.

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.

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

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

در موردی که بر اثر شکایت معترض موضوع قابل طرح در هیئت 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 اجرائی 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 اداره ثبت صورت مجلس 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 اجرائی نیست و شخص ثالث می تواند به دادگاه مراجعه نماید.

**ماده ۹۷ -** متعهدله می تواند ملک درخواست ثبت نشده متعهد را برای استیفای طلب خود معرفی کند در این صورت پس از مزایده و انقضاء 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 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 بعدازآن از جهت اعتراض و غیره پیش آید، نخواهد داشت.

انتقال گیرنده برابر مقررات جاری بایستی برای درخواست ثبت مراجعه کند و باید کلیه هزینه‌های 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 ۹۸ -** (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) بنا به تقاضای هر یک از طرفین پرونده به منظور ارزیابی اموال بازداشت‌شده یا مورد وثیقه، رئیس ثبت یا واحد اجرا (حسب مورد) به صورت قرعه از طریق سیستم الکترونیک، یک نفر کارشناس رسمی دادگستری انتخاب می‌نماید که با مراجعه به محل نسبت به ارزیابی اقدام نماید. حضور متعهد و متعهدله هنگام ارزیابی بلامانع است. عدم حضور متعهد، بستگان یا خادمین او و نیز بسته بودن محل یا ممانعت از ورود به ملک، مانع از ارزیابی نیست. لذا چنانچه اجازه ورود به محل داده نشود و یا به دلیل عدم حضور صاحب‌مال، این امر معطل بماند و در انجام آن مانع ایجاد گردد؛ ضمن اخطار به مالک ابلاغ می‌گردد تا زمینه بازدید را فراهم نماید؛ در غیر این صورت با حضور نماینده دادستان و مأمور نیروی انتظامی نسبت به رفع مانع و یا باز کردن درب محل و ارزیابی در محل اقدام خواهد شد.

در مورد ارزیابی سهام عرضه‌شده در بورس اوراق بهادار نیاز به ارجاع امر به کارشناس رسمی نبوده و ارزش اعلامی از طرف مرجع مذکور مناط اعتبار بوده و پس از صدور دستور بازداشت از طریق اجرای ثبت، ارزیابی و مزایده آن از طریق بازار بورس اوراق بهادار به عمل خواهد آمد و مشمول دریافت حق مزایده در اجرای ثبت نخواهد بود.

**ماده ۹۹ -** (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) کارشناس مکلف است پس از ارزیابی مال، حداکثر به مدت ده روز نظر خود را به اداره اجرای ثبت اعلام کند. مراتب ارزیابی به انضمام نظر کارشناس و ذکر هزینه دستمزد کارشناسی مجدد حداکثر ظرف سه روز از طرف اجرای ثبت به طرفین ابلاغ می‌شود.

**ماده ۱۰۰ -** 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 بازداشت‌شده سابق رفع بازداشت به عمل می‌آید. هزینه بازداشت و ارزیابی مجدد به عهده متعهدله است.

**ماده ۱۰۱ -** هرگاه مخاطب به ارزیابی معترض باشد ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ باید کتباً اعتراض خود را با پیوست کردن قبض سپرده دستمزد کارشناسی مجدد به اجراء تسلیم دارد. در صورتی که به ترتیب مقرر فوق اعتراضی واصل نگردد، ارزیابی قطعی خواهد شد.

**تبصره -** (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) دستمزد کارشناسی مجدد، به عهده معترض است. چنانچه طرفین معترض باشند، دستمزد بالمناصفه به عهده آن‌ها خواهد بود.

**ماده ۱۰۲ -** (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) چنانچه به نظر کارشناس اعتراض شود، رئیس ثبت یا واحد اجرا (حسب مورد) به صورت قرعه از طریق سیستم، هیئت سه نفره کارشناسی را از بین کارشناسان رسمی انتخاب می‌نماید. هیئت کارشناسی باید نظر خود را ظرف ۱۰ روز از تاریخ ارجاع اعلام نماید. نظر اکثریت اعضا در مورد ارزیابی قطعی است و در صورت عدم حصول نظر اکثریت، میانگین نظر اعضاء ملاک عمل خواهد بود. چنانچه هیئت کارشناسان نتوانند در مهلت مقرر نظر خود را اعلام نمایند، مکلف‌اند به نحو مستدل از رئیس ثبت یا واحد اجرا تقاضای مهلت بیشتر نمایند. در این صورت، مهلت مذکور حداکثر به مدت ده روز دیگر قابل تمدید خواهد بود.

در صورتی که شش ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی اموال گذشته باشد، هر یک از طرفین پرونده می‌تواند تا قبل از انتشار آگهی مزایده، ارزیابی مجدد را به‌ضمیمه قبض حق‌الزحمه کارشناسی درخواست نماید. در این صورت، ارزیابی به هیئت سه‌نفره کارشناسان رسمی به انتخاب رئیس ثبت یا واحد اجرا (حسب مورد) به‌صورت قرعه از طریق سیستم ارجاع می‌گردد. این نظریه قطعی است. در هر مورد که معترض از پرداخت حق‌الزحمه کارشناسی امتناع نماید، به درخواست وی ترتیب اثر داده نخواهد شد و ارزیابی قبلی ملاک عمل است.

**ماده ۱۰۳-** دستمزد ارزیابی با در نظر گرفتن درجه علمی و تجربی کارشناس رسمی یا خبره محلی و محل ارزیابی و نوع مال ارزیابی‌شده و میزان کار توسط رئیس ثبت محل معین می‌شود.

### **فصل نهم : در وثیقه**

**ماده ۱۰۴-** هرگاه مورد وثیقه مال منقول باشد بستانکار می‌تواند بلافاصله بعد از ابلاغ اجرائیه درخواست بازداشت آن را بکند.

**ماده ۱۰۵-** 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 ۱۰۶ -** هرگاه منافع مورد وثیقه به وثیقه گیرنده 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 ۱۰۷-** در مواردی که وثیقه دهنده غیر از مدیون اصلی است ابلاغ اجرائیه و سایر عملیات اجرائی باید به طرفیت مالک وثیقه و مدیون جریان یابد.

**ماده ۱۰۸-** 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، سردفتر 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 یک 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 نیست.

**ماده ۱۰۹-** بستانکار معامله مؤخر می‌تواند پس از انقضای مدت سند مقدم کلیه بدهی موضوع سند مقدم را قبل از صدور اجرائیه 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 ۱۴۶ این آئین‌نامه است 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 ۱۱۰-** 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 ایداع 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 اجرایی به ترتیب مذکور در ماده ۱۴۶ انجام خواهد شد.

**ماده ۱۱۱-** 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 ۱۱۲-** مرتهن می‌تواند مادام که دین بر ذمه راهن باقی است از رهینه 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 صورت مجلس مزایده حق اعراض از رهن از مرتهن ساقط می‌گردد.

**ماده ۱۱۳-** 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 اطلاع نامه 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 راهن 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 مطالبه‌ی دین بدهکارانی که از رهینه آن‌ها اعراض گردیده از سایر بدهکاران اسقاط شده باشد و هرگاه مازاد مرهونه به نفع غیر بازداشت‌شده باشد در صورت اعراض از رهن بازداشت مازاد به بازداشت اصل تبدیل می‌گردد.

**ماده ۱۱۴-** در صورتی که مازاد مال مورد وثیقه از طریق اجرای 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 بازداشت‌شده فسخ شود خودبه‌خود 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 ۱۱۵-** 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 باقی مانده به اعتبار خود باقی است و نسبت به مابقی طبق اسناد ذمه عمل خواهد شد.

**ماده ۱۱۶-** 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 ۱۱۷-** هرگاه مورد وثیقه واقعاً یا حکماً تلف شود، سند تابع مقررات اسناد ذمه‌ای خواهد بود.

**ماده ۱۱۸-** تشخیص غیرقابل تجزیه بودن مال (منقول و غیرمنقول) مورد معامله یا مورد بازداشت به عهده اجراء است.

**ماده ۱۱۹-** انتقال قهری حق استرداد به وراث بدهکار، 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 یک از وراث به نسبت سهم الارث بدهی خود را به وارث مزبور بپردازد، به همان نسبت از مورد وثیقه به نفع او آزاد خواهد شد.

**ماده ۱۲۰-** هرگاه بعد از ابلاغ اجرائیه به مدیون وقوع فوت بدهکار مستند به مدرک رسمی اعلام شود اجرا ضمن عملیات اجرائی اطلاعیه‌ای حاوی صدور اجرائیه و اینکه عملیات اجرایی 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 یک نوبت در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک به محل، آگهی می‌شود. در این صورت تنظیم صورت مجلس 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 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 ۱۲۱-** در اجرای اسناد ذمه‌ای یا وثیقه پس از ارزیابی مال و قطعیت آن با رعایت نکات ذیل آگهی مزایده منتشر می‌گردد:

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.

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 ۱۲۲- (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) آگهی مزایده در یک نوبت در سایت آگهی‌های سازمان ثبت و یکی از روزنامه‌های الکترونیکی کثیرالانتشار به تشخیص سازمان منتشر و نسخه‌ای از آن تهیه و در

محل وقوع مال و محل مزایده و تابلو اعلانات اداره ثبت اسناد محل الصاق می شود. فاصله بین انتشار آگهی در سایت سازمان تا روز مزایده نباید کمتر از ۱۰ روز و بیشتر از ۲۰ روز باشد. به محض انتشار آگهی مزایده در سایت، نسخه‌ای از آگهی مزایده صرفاً جهت اطلاع به متعهد و متعهدله ابلاغ می شود.

**تبصره -** (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) درج آگهی در سایت آگهی‌های سازمان ثبت به منزله انتشار آگهی در روزنامه کثیرالانتشار محلی است.

**ماده ۱۲۳-** هرگاه مورد وثیقه چند ملک باشد که در نقاط مختلف کشور قرار دارند آگهی مزایده در همه نقاط مذکور الصاق می شود و در آگهی تصریح می گردد که جلسه مزایده در اجرای ثبت محل تنظیم سند که شهر ... است تشکیل خواهد شد.

**ماده ۱۲۴-** هرگاه مال مورد مزایده بیمه باشد باید در آگهی مزایده این نکته اعلام گردد و در صورتی که مال مورد مزایده به دیگری واگذار می شود باید به بیمه‌گر اعلام گردد.

**ماده ۱۲۵-** پس از مزایده در صورت وجود مازاد، برنده‌ی مزایده می تواند وجوه پرداختی موضوع فراز ۶ بند الف ماده ۱۲۱ این آئین‌نامه را از محل مازاد مذکور مسترد نماید. در صورتی که مورد مزایده به بستانکار واگذار می شود 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 ۱۲۱ الی ۱۲۴ باشد قبل از تنظیم و امضاء صورت مجلس مزایده به دستور رئیس ثبت آگهی تجدید می گردد.

**ماده ۱۲۶-** (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) مزایده حضوری است و در یک جلسه از ساعت ۹ تا ۱۲ برگزار می شود در صورتی که مال بازداشتی یا مورد وثیقه در جلسه مزایده خریدار پیدا نکند مال با دریافت حق الاجرا و حق مزایده به قیمتی که مزایده از آن شروع می شود به بستانکار واگذار می شود و اگر مازاد بر طلب داشته باشد از بستانکار وصول می گردد.

**تبصره -** (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) چنانچه مال مورد مزایده، مزاد بر طلب داشته باشد، اداره اجرا ضمن تنظیم صورت جلسه برگزاری مزایده به بستانکار تفهیم می‌نماید که ظرف یک ماه نسبت به واریز مابه‌التفاوت یا واگذاری سهم مشاعی به میزان طلب، اقدام نماید. در صورت عدم حضور بستانکار مراتب مذکور طی اخطار به وی ابلاغ می‌گردد. چنانچه بستانکار اقدام به پرداخت مابه‌التفاوت یا قبول انتقال مشاعی به میزان طلب ننماید، به درخواست متعهد پس از اخذ حقوق دولتی از مزاد، حسب مورد فک رهن یا رفع بازداشت به عمل می‌آید.

**ماده ۱۲۷-** اجراء علاوه بر دفاتر اداری لازم دارای دفاتر زیر خواهد بود:

دفتر مختومه و دفتر اوقات مزایده.

**ماده ۱۲۸-** رئیس و کارمندان اداره ثبت محل و اجراء مباشرین فروش و نماینده دادستان حق شرکت در مزایده به‌عنوان مشتری به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم را نخواهد داشت.

**ماده ۱۲۹-** 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 اجرای مربوطه به‌جای مسئول اجراء یا رئیس اداره شرکت می‌نماید.

**ماده ۱۳۰-** مسئول مزایده باید وقت مزایده را در پیش‌نویس آگهی مزایده تعیین، با قید روز و ساعت در دفتر اوقات مزایده یادداشت کند.

**ماده ۱۳۱-** حق مزایده ( حق حراج ) طبق آئین‌نامه مخصوص و سایر مقررات مربوط در صورت انجام شدن مزایده دریافت و جزء درآمد عمومی به خزانه‌داری کل تحویل می‌شود.

**ماده ۱۳۲ -** مسئول یا متصدی مزایده باید وجوه حاصل از فروش را همه‌روزه به بانک ملی تحویل داده قبض رسید آن را با صورت فروش فوراً به اجراء تسلیم و رسید بگیرد.

**ماده ۱۳۳-** کتب و رسالات و مقالات خطی صاحب اثر قابل بازداشت و مزایده نیست مگر با رضایت وی.

**ماده ۱۳۴-** مزایده اموال ضایع شدنی و حیوانات که برای استیفای طلب معرفی می‌شود به دستور مسئول اجرا بلافاصله و بدون تشریفات در محل به وسیله مأمور اجرا و با حضور نماینده دادستان و نظر کارشناس رسمی یا خبره محلی به عمل می‌آید.

**ماده ۱۳۵-** صورت مجلس مزایده باید به امضاء مسئولین امر و نماینده دادستان و خریدار و نیز مدیون و دائن یا نمایندگان آنان در صورت حضور برسد.

**ماده ۱۳۶-** (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) شرکت در مزایده منوط به پرداخت ده درصد از مبلغ پایه کارشناسی به حساب سپرده ثبت و حضور خریدار یا نماینده قانونی او در جلسه مزایده است. برنده مزایده مکلف است مابه‌التفاوت مبلغ فروش را ظرف مدت پنج روز از تاریخ مزایده به حساب صندوق ثبت تودیع نماید و در صورتی که ظرف مهلت مقرر، مانده فروش را به حساب سپرده ثبت واریز نکند، مبلغ مذکور قابل استرداد نبوده و به حساب خزانه واریز خواهد شد. در این صورت، عملیات فروش از درجه اعتبار ساقط و مزایده تجدید می‌گردد.

**تبصره -** (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) فروش مال به نسیه در صورتی جایز است که 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 ۱۳۷-** تحویل مال منقول به کسی که برابر مقررات در مزایده برنده شده است و وصول حق الاجرا 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 غیر منقول با رئیس ثبت محل است.

**ماده ۱۳۸-** در موارد زیر فروش از درجه اعتبار ساقط است و باید آگهی مزایده طبق مقررات تجدید شود:

۱ - هرگاه فروش در روز و ساعت و 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 دادسرا به عمل آید.

۴ - در صورتی که مباشرین فروش و کارمندان اداره ثبت در خرید شرکت کرده باشند.

**ماده ۱۳۹-** اموال منقول پس از وصول حق الاجرا و حق مزایده بلافاصله در جلسه مزایده تحویل خریدار شده و یک نسخه از صورت مجلس مزایده به وی تسلیم می شود و اگر قانوناً سند انتقال اجرائی برای مال منقول لازم باشد پیش نویس سند انتقال تهیه می شود.

**ماده ۱۴۰-** در مورد مال غیر منقول پس از انجام مزایده باید اجرا ظرف ۴۸ ساعت پرونده را فهرست و منگنه کرده پیوست گزارش برای صدور سند انتقال نزد رئیس ثبت بفرستد.

**تبصره -** پس از تنظیم سند انتقال اجرائی در دفتر اسناد رسمی اداره ثبت محل به درخواست خریدار یا بستانکار مکلف به تخلیه و تحویل مورد معامله طبق مقررات خواهد بود.

**ماده ۱۴۱-** هرگاه بستانکار با وصول قسمتی از طلب خود تقاضای فک رهن از برخی وثایق را بنماید اداره ثبت با وصول حقوق اجرائی بر اساس میزان وصولی بستانکار مراتب را جهت فک رهن از وثایق مذکور به دفتر اسناد رسمی مربوطه اعلام می نماید.

**ماده ۱۴۲-** در مورد معاملات رهنی هرگاه بدهکار و راهنین متعدد بوده و تاریخ ابلاغ اجرائیه به آنان متفاوت باشد برای هر یک از آنها تاریخ ابلاغ مؤخر مبدأ احتساب ۱۰ روز است.

**ماده ۱۴۳-** عملیات مزایده جز در موارد ذیل متوقف نخواهد شد:

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

۲ - اعتراض به نظریه رئیس ثبت تا صدور رأی هیئت نظارت.

۳ - رأی هیئت نظارت یا شورای عالی ثبت بر ابطال عملیات اجرائی.

۴ - پرداخت کلیه مطالبات بستانکار و حقوق اجرائی.

**ماده ۱۴۴-** هرگاه مورد مزایده رقبات متعدد باشد اگر برای هر یک از رقبات خریدار جداگانه پیدا شود و جمع مبلغ خرید بیشتر از طلب بستانکار باشد اقدام به فروش و تنظیم صورت مجلس خواهد شد و در صورتی که حاصل فروش بعضی از رقبات کافی برای پرداخت بدهی گردد، از تنظیم صورت مجلس مزایده نسبت به بقیه خودداری می شود و در این مورد بدهکار می تواند برای فروش یک یا بعضی از رقبات رعایت تقدم را تقاضا کند خرید در این قبیل موارد کلاً نقدی است و خریداران باید وجه نقد تحویل و یا بستانکار معادل طلب خود فروش نسبه را قبول کند که در این صورت شخصاً مسئول وصول طلب از خریدار خواهد بود.

**تبصره -** چنانچه مورد مزایده اموال منقول باشد، درخواست مدیون برای تقدم و تأخر فروش پذیرفته می شود.

**ماده ۱۴۵-** 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 اجرائیه گواهی اداره اجراء مبنی بر بلامانع 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 اجرائی را پرداخت و تقاضای استیفای حقوق خود را از اداره ثبت بنماید.

**ماده ۱۴۶-** 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 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 می شود و در این صورت مراتب ذیل باید رعایت شود:

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.

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 تنظیم کننده سند اعلام و به واحد ثبتی مربوطه نیز اطلاع بدهد که رقبه مورد معامله به سود تودیع کننده وجه بازداشت شده است و در صورتی که پرونده اجرائی تودیع کننده 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 پرداخت کننده و شماره نامه ای که ضمن آن بازداشت به واحد ثبتی اعلام شده صادر و به متقاضی تسلیم دارد.

هرگاه نسبت به مورد معامله اجرائیه صادر نشده باشد باید ذینفع با مراجعه به دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده 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 پرداخت کننده و مبلغ سپرده صادر و به متقاضی تسلیم دارد.

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

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 بازداشت کننده مقدم مزاد 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.

در موارد مذکور در ماده فوق و ماده ۱۴۵ 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 ۱۴۷- در انتقال قطعی ملک هرگاه اجرائیه تخلیه صادر گردد و ثالث به موجب سند رسمی اجاره در ملک مورد تخلیه ساکن باشد اجراء ثبت از تخلیه ملک خودداری می‌نماید.

تبصره ۱- در محلهایی که قانون روابط موجر و مستأجر اجرا می‌شود اجاره‌نامه غیررسمی از جهت تخلیه در حکم سند رسمی است.

تبصره ۲- در مواردی که سکونت شخص ثالث مستند به سند رسمی یا عادی اجاره نباشد اجرای ثبت مکلف به تخلیه است.

ماده ۱۴۸- 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 ۱۴۹- 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 مؤخر وثیقه را اجاره گرفته باشد.

**ماده ۱۵۰-** هرگاه وثیقه پلاک معین و بنای واقع در آن باشد و بعداً معلوم شود که قسمتی از بنا روی زمین مجاور که متعلق به غیراست 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 ۱۵۱-** 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 ۱۵۲-** تحویل اگر به طور مطلق در سند ذکر شده باشد محمول به تخلیه است.

**ماده ۱۵۳ -** مأمور اجرا در مورد تخلیه ملک 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 ۱-** در مورد فوق بستانکار یا امین حق مطالبه حق الحفاظه را دارد.

**تبصره ۲ -** پس‌ازاینکه 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 صندوق ثبت واریز تا در صورت مراجعه و پس از کسر هزینه‌های اجرائی، وجه به مالک اموال مسترد گردد. در صورت عدم وجود خریدار در مزایده، حفاظت کماکان ادامه خواهد یافت.

**ماده ۱۵۴-** 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 ۱۵۵-** 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 صورتی که مال از طریق مزایده به شخص ثالث فروخته شود ختم عملیات اجرائی تاریخ تنظیم صورت‌مجلس مزایده خواهد بود.

### **فصل دوازدهم : هزینه‌های اجرائی**

**ماده ۱۵۶-** 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 طریقی دیگری را که برای وصول مناسب بداند اختیار کند.

**ماده ۱۵۷-** 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 ۱۵۸-** در هر پرونده اجرائی برابر ماده ۱۳۱ قانون ثبت و تبصره آن و سایر مقررات مربوطه (حسب مورد) پس از ابلاغ اجرائیه حق‌الاجرا 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 اجرائیه ظرف مدت ۱۰ روز مفاد آن را به موقع اجرا بگذارد از پرداخت حق الاجرا معاف خواهد بود.

**تبصره ۲-** هرگاه بدهکار قبل از تنظیم و امضاء صورت مجلس مزایده نسبت به پرداخت تمام بدهی خود اقدام نماید نصف حق الاجرا وصول می شود.

**ماده ۱۵۹-** هرگاه سند معامله معارض اشتباهاً منتهی به صدور اجرائیه و ابلاغ شده باشد مادام که حکم قطعی بر اعتبار سند صادر نشده است حق الاجرا تعلق نمی گیرد.

**ماده ۱۶۰-** در هر مورد که پس از صدور اجرائیه و ابلاغ به جهت قانونی عملیات اجرائی متوقف یا توقیف شود مادام که رفع توقف یا توقیف نشده باشد حق الاجرا تعلق نمی گیرد موارد مذکور در تبصره ماده ۱۳۱ قانون ثبت از این حکم مستثنی است.

**ماده ۱۶۱-** در مواردی که اجرائیه صادر و ابلاغ شده و سپس به علت احراز ورشکستگی به اداره تصفیه ارجاع می شود، حق الاجرا تعلق نمی گیرد مگر اینکه حکم ورشکستگی نقض و عملیات اجرائی در ثبت به انجام برسد.

**ماده ۱۶۲-** به خسارت تأخیر حق الاجرا تعلق می گیرد و همین طور است حق الوکاله اگر جزو مدلول سند باشد.

**ماده ۱۶۳-** ابراء ذمه متعهد، بعضاً یا کلاً پس از ابلاغ اجرائیه موجب سقوط ذمه متعهد از حق الاجرا نمی شود و برابر تبصره ماده ۱۳۱ قانون ثبت باید وصول شود.

**ماده ۱۶۴-** در مواردی که تخلیه مورد اجاره هم جزء موضوع لازم الاجراء باشد حقوق دولتی برای تخلیه مورد اجاره از میزان مال الاجاره سه ماه دریافت خواهد شد اگر بعد از ابلاغ اجرائیه و قبل از تخلیه طرفین سازش نمایند و یا موجر از تخلیه منصرف شود حق الاجرا 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 نگردیده مطالبه حق الاجرای تخلیه مورد نخواهد داشت.

**تبصره -** در غیر موارد اجاره هرگاه موضوع لازم‌الاجراء تحویل یا تخلیه عین مورد تعهد باشد حق- الاجرا مقرر در قانون ثبت در صورت معامله قطعی از میزان اجاره سه‌ماهه دریافت می‌شود و میزان اجاره نسبت به بهای ملک که در سند تعیین شده از قرار صدی 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 ۱۶۵-** هرگاه محرز شود که متعهد در تاریخ ابلاغ اجرائیه ورشکسته یا محجور بوده است حق- الاجرا تعلق نمی‌گیرد.

**ماده ۱۶۶-** 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 ۱۶۷-** 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 هیئت نظارت مطرح و رسیدگی شود رأی هیئت به استناد بند ۸ ماده ۲۵ قانون ثبت اصلاحی سال ۱۳۵۱ قطعی است.

**ماده ۱۶۸-** مادام که مزایده صحیحاً واقع نشده حق مزایده تعلق نمی‌گیرد.

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

**ماده ۱۶۹-** 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 هیئت نظارت صلاحیت‌دار تسلیم نمایند تا قضیه برابر بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در هیئت نظارت طرح و رسیدگی شود.

**ماده ۱۷۰-** در مورد اعتراض به نظر رئیس ثبت بایستی رونوشت کامل یا فتوکپی مدارک ذیل به‌ضمیمه گزارش جامع و صریح و مشروح ثبت محل از جریان پرونده و موضوع شکایت به‌نحوی که محتاج به تکرار مکاتبه نباشد به هیئت نظارت فرستاده شود:

۱- رونوشت کامل یا فتوکپی اعتراض‌نامه ذینفع و ضمایم آن به عملیات اجرائی.

۲- رونوشت کامل یا فتوکپی گزارش رئیس یا ممیز اجرا که مستند نظر رئیس ثبت بوده است.

۳- رونوشت کامل یا فتوکپی نظر رئیس ثبت.

۴- رونوشت کامل یا فتوکپی شکایت‌نامه ذینفع و ضمایم آن از نظر رئیس ثبت.

۵- رونوشت کامل یا فتوکپی برگ یا برگ‌هایی از پرونده اجرائی که مربوط به موضوع شکایت است.

**ماده ۱۷۱-** هرگاه هیئت نظارت محتاج به توضیحاتی از اجرا یا طرفین قضیه باشد، می‌تواند توضیحات لازم را بخواهد.

**ماده ۱۷۲-** 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 ۱۶۹ این آئین‌نامه به اشخاص ذینفع ابلاغ و قابل شکایت و رسیدگی در هیئت نظارت است.

**فصل چهاردهم : امور متفرقه**

**ماده ۱۷۳-** مدیرکل ثبت استان می‌تواند وظایف رئیس ثبت را در امور مربوط به اجرای مفاد اسناد رسمی به معاون او و یا کارمند دیگری به‌موجب 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 ۱۷۴-** 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 ۱۷۵-** در مورد مطالبات بانک‌ها تشخیص اینکه از مبلغ پرداختی مدیون چه مقدار بابت اصل طلب است با بستانکار است اگر مدیون نسبت به تشخیص بستانکار معترض باشد مرجع رفع اختلاف دادگاه صلاحیت‌دار خواهد بود.

**ماده ۱۷۶-** 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 ۱۷۷-** قراردادهایی که طرفین نسبت به پرونده اجرائی در حضور مدیر ثبت یا مسئول اجرا یا مأمورین اجرای پرونده در حدود صلاحیت قانونی آن‌ها منعقد می‌نمایند معتبر و قابل ترتیب اثر است.

**ماده ۱۷۸-** در اجرای ماده ۷۰۹ قانون مدنی ضامن که در اثر عملیات اجرایی بدهی مضمون عنه را پرداخته است وقتی می‌تواند به استناد سند ضامن ( مستند پرونده اجرایی ) اجرائیه را تعقیب کند که حق مراجعه ضامن به مدیون اصلی در سند مزبور ذکر شده باشد.

**ماده ۱۷۹-** اجرائیه برگ وثیقه انبارهای عمومی مطابق ماده ۱۰ تصویب‌نامه انبارهای عمومی اصلاحی در تاریخ ۱۰/۱۰/۱۳۴۰ روی اوراق اجرائی اسناد وثیقه از ثبت محل صادر می‌گردد و ضمائم درخواست‌نامه اجرائی و نیز عملیات اجرائی تابع مقررات راجع به انبارهای عمومی خواهد بود.

**ماده ۱۸۰-** برای اجرائیه‌های راجع به قانون الحاق ماده ۱۰ مکرر و ۲ تبصره به قانون تملک آپارتمان-ها مصوب ۱۳۵۱ و اصلاحات بعدی باید اوراق زیر به‌ضمیمه تقاضانامه اجرایی 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:

۱ - تقاضانامه مخصوص صدور اجرائیه.

۲ - رونوشت اظهارنامه ابلاغ‌شده به مالک یا استفاده‌کننده.

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

**ماده ۱۸۱-** برای تقاضای صدور اجرائیه بابت عوارض شهرداری موضوع ماده ۷۷ قانون اصلاح پاره‌ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ باید اوراق زیر به ثبت محل تسلیم شود:

۱- درخواست‌نامه مخصوص صدور اجرائیه.

۲- رونوشت مصدق رأی کمیسیون حل اختلاف.

۳- اخطاریه ابلاغ‌شده رأی مذکور به مؤدی.

**ماده ۱۸۲-** در مواردی که شهرداری به استناد ماده ۷۷ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ و مواد ۸ - ۱۳ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ و تبصره ۱ 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 ۱۸۳ -** (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) درخواست اجرای چک از محلی که بانک طرف حساب صادرکننده چک در آن محل واقع شده یا محل اقامت متعهدله به عمل می‌آید. برای صدور اجرائیه، بستانکار مکلف است تقاضانامه مخصوص صدور اجرائیه و هم‌چنین اصل و فتوکپی مصدق چک و گواهی برگشتی آن را به دفترخانه اسناد رسمی مسئول پذیرش اجرائیه ارائه نماید. دفترخانه اصل چک را ممهور به مهر (پذیرش اجرا شد) نموده و آن را به بستانکار مسترد می‌نماید.

**تبصره ۱ -** (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) درخواست اجرای چک‌های صادره از شعب بانک‌های ایرانی خارج از کشور در دفترخانه‌های اسناد رسمی تهران که در شیوه‌نامه سازمان ثبت معین می‌گردد، به عمل خواهد آمد.

**تبصره ۲ -** (الحاقی ۱۳۹۸/۱۲/۰۶) پس از صدور اجرائیه دارنده چک می‌تواند ضمن اعلام انصراف، گواهی لازم را از اداره ثبت درخواست نماید. در این صورت، اگر اجرائیه ابلاغ‌شده باشد، حق‌الاجراء برابر مقررات وصول و پرونده مختومه می‌گردد.

**ماده ۱۸۴ -** هرگاه چک نسبت به قسمتی از مبلغ آن بدون محل باشد، دارنده چک نسبت به باقی‌مانده حق صدور اجرائیه دارد.

**ماده ۱۸۵ -** هرگاه گواهی‌نامه‌های متعدد و متعارض از بانک صادر گردد صدور اجرائیه موکول به رفع تعارض از همان بانک است.

**ماده ۱۸۶ -** دعوی صادرکننده چک در مورد مطالبی که گاهی به‌عنوان بابت... در متن چک نوشته می‌شود و همچنین مطالب مذکور در ظهر چک در مورد ظهر نویس در اداره ثبت قابل‌رسیدگی نیست و فقط وجه مرقوم در چک قابل صدور اجرائیه در اداره ثبت است.

**ماده ۱۸۷-** اعلام جرم علیه صادرکننده چک بی محل به مقامات صلاحیت دار 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 ۱۸۸-** اگر عدم پرداخت وجه چک به علت عدم مطابقت امضای زیر چک با 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 ۱۸۹-** دارنده چک که حق تقاضای صدور اجرائیه دارد اعم است از کسی که چک در وجه او صادر گردیده یا به نام او ظهنویسی شده یا حامل چک ( در مورد چک های در وجه حامل ).

**ماده ۱۹۰-** در صورتی که چک به وکالت یا نمایندگی از طرف حساب صادر شده باشد صادرکننده چک و صاحب حساب متضامناً مسئول پرداخت وجه چک بوده و به تقاضای بستانکار اجرائیه علیه آن ها بر اساس تضامن صادر می شود.

**ماده ۱۹۱-** در مواردی که صاحبان حساب متعدد بوده و چک با امضای احدی از آنان باشد اجرائیه علیه امضاء کننده نسبت به مبلغ چک صادر می گردد.

**ماده ۱۹۲-** در مورد چک های وعده دار اجرائیه پس از سررسید صادر خواهد شد.

**ماده ۱۹۳-** پس از صدور اجرائیه چک دارنده چک می تواند ضمن اعلام انصراف از تعقیب عملیات اجرائی مطالبه استرداد لاشه چک را بکند در این صورت اگر اجرائیه ابلاغ شده باشد، حق الاجرا را باید بپردازد و در این مورد پرونده مختومه محسوب است.

**ماده ۱۹۴-** (اصلاحی ۱۳۸۸/۰۵/۱۸) صدور اجرائیه نسبت به آراء داوری بورس اوراق بهادار وفق تبصره ۵ ماده ۳۷ قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۴ به عهده ادارات و دوایر اجرای ثبت اسناد و املاک است.

**ماده ۱۹۵-** هر یک از شرکت‌های تعاونی روستایی و اتحادیه‌های تعاونی روستایی و شرکت‌های تعاونی کشاورزی و اتحادیه‌های تعاونی کشاورزی که درخواست صدور اجرائیه به استناد اسناد تنظیمی با وام‌گیرندگان بر طبق ماده ۱۱ قانون تشکیل بانک تعاون کشاورزی ایران مصوب سال ۱۳۴۸ و تبصره ۶۳ ماده‌واحد قانون بودجه اصلاحی سال ۱۳۵۲ و بودجه سال ۱۳۵۳ 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 ۱۹۶-** 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 منعقدشده باشد طبق همان قرارداد و در صورت نبودن قرارداد و عدم توافق [توافق] برابر رأی کمیسیون مذکور در ماده‌واحد مصوب سال ۱۳۴۶ 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 ۱۹۷-** در مورد تقاضای صدور اجرائیه برای وصول آب‌بها طبق ماده ۵۳ قانون آب و نحوه ملی شدن آن مصوب سال ۱۳۴۷ و مواد ۳۳ و ۳۴ قانون توزیع عادلانه آب مصوب ۱۳۶۱ 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 ۶ ماده مذکور را به انضمام تقاضانامه‌ای که بر طبق ماده یاد شده تنظیم می‌نماید جهت صدور اجرائیه به اداره ثبت محل خواهد فرستاد.

**ماده ۱۹۸ -** ادارات ثبت مکلف‌اند وفق ماده ۱۷ آئین‌نامه اجرائی قانون استقلال شرکت‌های توزیع نیروی برق در استان‌ها مصوب ۱۳/۰۳/۱۳۸۶ و ماده ۱۸ آئین‌نامه اجرائی قانون آب و برق خوزستان مصوب ۱۳۳۹ در مورد وصول بهاء برق و سایر مطالبات از مشترکین پس از وصول تقاضا مبادرت به صدور اجرائیه نمایند.

**ماده ۱۹۹ -** قراردادهای عادی که بین بانک‌ها و مشتریان در اجرای ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳۶۲ و الحاق چهار تبصره به آن در سال‌های ۱۳۶۵ و ۱۳۷۶ مبادله می‌گردد در حکم سند رسمی بوده و در صورتی که 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 ۲۰۰ -** صدور اجرائیه جهت تخلیه فروشگاه‌ها و غرفه‌های احدائی در پایانه‌ها و مجتمع‌های خدمات رفاهی بین‌راهی به استناد تبصره ۴ قانون اصلاح قانون تأسیس شرکت‌های سهامی خاص پایانه‌های عمومی وسیله نقلیه باربری مصوب ۱۳۶۷ و تبصره ۲ ماده ۴ آئین‌نامه موضوع تبصره ۴ قانون فوق‌الذکر مصوب ۲۶/۰۱/۱۳۷۵ با اجرای ثبت محل خواهد بود اجرای ثبت مکلف به صدور اجرائیه و تخلیه مورد اجاره طبق مقررات مربوطه خواهد بود.

**ماده ۲۰۱ -** در مواردی که متعهد در اجرای ماده ۱۷ قانون گذرنامه مصوب سال ۱۳۵۱ ممنوع‌الخروج گردیده باشد چنانچه شخص ممنوع‌الخروج بنا به ضرورت بخواهد برای یک نوبت حداکثر به مدت ۶ ماه از کشور خارج شود خود یا اشخاص ثالث می‌بایست ملکی را جهت تضمین مراجعت مدیون به کشور معرفی و در صورتی که ملک در رهن و یا بازداشت نباشد، پس از ارزیابی توسط کارشناس رسمی و قطعیت آن صورت‌مجلسی 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 توقیف‌شده و

ممنوع الخروجی برقرار می‌شود در غیر این صورت بدون رعایت مستثنیات دین طلب بستانکار و حقوق اجرایی با فروش ملک مذکور از طریق مزایده استیفای خواهد شد.

**ماده ۲۰۲ -** وظایفی که در این آئین‌نامه به عهده رئیس ثبت محل واگذار شده است در واحدهای ثبتی استان تهران که فاقد اجرا است به معاون مدیرکل ثبت استان تهران در اجرای اسناد رسمی محول می‌گردد.

**ماده ۲۰۳ -** با تصویب این آئین‌نامه، آئین‌نامه‌های قبلی لغو می‌شود.