

اصلاح آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ رییس قوه قضاییه به شرح زیر اصلاح می شود:

۱. بند ب ماده ۲ به شرح زیر اصلاح می گردد:

بند ب. درخواست اجرای مفاد اسناد رسمی در مورد وجه یا مال موضوع قبوض اقساطی و سایر مواردی که صدور اجراییه بر عهده ثبت محل یا اداره اجرای ثبت می باشد از طریق دفترخانه اسناد رسمی صورت می گیرد. نحوه پذیرش و اقدام نسبت به درخواست اجراییه از دفاتر اسناد رسمی مطابق شیوه نامه ای است که به تصویب رییس سازمان ثبت خواهد رسید.

۲. ماده ۵ و تبصره های ۱ و ۲ آن به شرح زیر اصلاح و تبصره ۳ آن حذف می گردد:

ماده ۵. 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 ۱. 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 ۲. صدور اجراییه فقط نسبت به تعهدات حال شده ای که در سند لازم الاجرا منجزاً قید شده باشد و اجرای آن در صلاحیت اداره ثبت باشد، امکانپذیر است.

۳. ماده ۱۴ و تبصره آن به شرح زیر اصلاح می شود:

ماده ۱۴. 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. تمامی ابلاغ های 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 می شود و کلیه آثار ابلاغ واقعی بر آن مترتب می گردد. 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. هر شخص جهت دریافت حساب کاربری مستقیماً یا از طریق دفاتر اسناد رسمی، ازدواج و طلاق به سامانه درگاه خدمات مشتریان مراجعه میکنند. تأیید و نهایی شدن ثبت نام نیازمند احراز هویت است. احراز هویت می تواند از طریق مراجع فوق الذکر و با هزینه مشتریان صورت گیرد. میزان حق الزحمه توسط سازمان تعیین می شود.

۴. ماده ۱۵ و تبصره های آن به شرح زیر اصلاح می شود:

ماده ۱۵. در صورتیکه از مخاطب شماره تلفن همراه یا پست الکترونیکی در دسترس نباشد، ابلاغنامه مطابق مقررات قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی در اقامتگاه وی ابلاغ و در ابلاغنامه مقرر می گردد «مخاطب موظف است جهت ثبت نام و دریافت حساب کاربری اقدام و کلیه ابلاغ های بعدی از طریق سامانه ابلاغ انجام خواهد شد.»

در صورت ابلاغ واقعی، ابلاغ های بعدی و پیوست های مربوط صرفاً از طریق سامانه انجام و در صورتی که ارسال پیوست های ابلاغیه به صورت الکترونیکی ممکن نباشد، امر ابلاغ به وسیله ابلاغنامه انجام می شود.

تبصره ۱. 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 می گردد. اشخاص یادشده مسئول اجرای ابلاغ بوده و موظف اند ظرف ده روز از تاریخ دریافت، نتیجه ابلاغ اوراق را از طریق سامانه موضوع این آیین نامه به واحد اجرا اعاده نمایند. برای اجرای مفاد این ماده با هماهنگی مراجع مذکور حساب کاربری مخصوص ایجاد و از آن طریق اقدام می شود.

تبصره ۲. 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 می گردد.

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 صورتیکه مخاطب فاقد حساب کاربری باشد، مراجع فوق الذکر موظف اند همکاری لازم را جهت ایجاد حساب کاربری وی معمول دارند.

۵. ماده ۱۶ به شرح زیر اصلاح می شود:

ماده ۱۶. در ابلاغ الکترونیکی، مخاطب نمی تواند اظهار بی اطلاعی کند؛ مگر اینکه ثابت نماید به لحاظ عدم دسترسی یا نقص در سامانه یا سیستم الکترونیک ابلاغ یا شبکه مخابراتی از مفاد ابلاغ مطلع نشده است. خودداری از مراجعه به سامانه ابلاغ، به منزله استنکاف از قبول اوراق اجرایی بوده و ابلاغ محسوب می گردد.

۶. ماده ۱۷ به شرح زیر اصلاح و یک تبصره به آن الحاق می شود:

ماده ۱۷. در صورت هرگونه تغییر اطلاعات ثبت شده در سامانه مذکور از قبیل تغییر آدرس یا نام یا تلفن همراه و مانند آن، اشخاص موظف اند تغییرات ایجاد شده را بلافاصله در سامانه مذکور ثبت نمایند.

تبصره. چنانچه محل اقامت مخاطب خارج از حوزه ثبتی مرجع صادرکننده ابلاغنامه باشد، ابلاغنامه به صورت الکترونیکی به حوزه ثبتی مربوط ارسال می گردد تا حداکثر ظرف ده روز از تاریخ دریافت، نسبت به ابلاغ آن اقدام نماید. در این صورت، واحد ابلاغ کننده 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 می شود معتبر بوده و برای واحد اجرا کافیست.

۷. ماده ۱۸ به شرح زیر اصلاح می شود:

ماده ۱۸. در صورت مجهول امکان بودن مخاطب و عدم دسترسی به حساب کاربری وی، ابلاغ اوراق اجرایی و سایر آگهیهای مرتبط با عملیات اجرا، از طریق درج آگهی در سایت آگهی های سازمان و یکی از روزنامه های الکترونیکی کثیرالانتشار به تشخیص سازمان انجام و ضمناً در ابلاغ قید می گردد که مخاطب موظف است جهت ثبتنام و دریافت حساب کاربری اقدام نماید

تبصره. هر گاه متعهد قبل از صدور اجراییه فوت شود و درخواست صدور اجراییه علیه ورثه به عمل آید، اجراییه در اقامتگاه مورث به آنان ابلاغ واقعی می گردد. در صورتیکه 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 اجراییه به وسیله درج در سایت رسمی آگهی های سازمان ثبت و یکی از روزنامه های الکترونیکی به عمل خواهد آمد.

۸. ماده ۱۹ و تبصره آن به شرح زیر اصلاح می شود:

ماده ۱۹. سازمان ثبت موظف است کیفیت و جزئیات ابلاغ الکترونیکی را در سامانه ابلاغ ذخیره و از طریق سامانه اجرا در اختیار واحد اجرا قرار دهد. چنانچه از مخاطب شماره تلفن همراه یا پست الکترونیکی در دسترس باشد؛ اقدامات مذکور به نحو الکترونیک به اطلاع مخاطب می رسد.

تبصره. در مواردی که امکان ابلاغ الکترونیکی میسر نباشد و امر ابلاغ به مأمور محول گردد؛ سازمان ثبت می تواند از مأمورین شرکت پست یا شرکت های 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 می شود تا طبق مقررات ابلاغ نمایند.

۹. تبصره ماده ۲۱ به شرح زیر اصلاح می شود:

تبصره. ادارات اجرای ثبت مکلفند بلافاصله با تشکیل پرونده اجرایی الکترونیکی نسبت به شناسایی و توقیف اموال و دارایی های متعهد از طریق بانک های 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 می شود، نخواهد بود.

۱۰. ماده ۳۹ و تبصره آن به شرح زیر اصلاح می شود:

ماده ۳۹. در مواردیکه مال معرفی شده از طرف بستانکار دارای سابقه بازداشت باشد، بازداشت کننده مزاد می تواند تمام دیون و هزینه های 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 اینصورت 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 می شود.

تبصره. در کلیه پرونده های اجرایی که مورد مزایده به بستانکار واگذار می شود، بدهکار می تواند تا قبل از تنظیم و امضای سند انتقال اجرایی اموال یا تحویل مال منقول، 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.

۱۱. ماده ۶۱ و تبصره های آن به شرح زیر اصلاح می شود:

ماده ۶۱. مستثنیات دین بدهکار به شرح ذیل است.

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

ب. اثاثیه مورد نیاز 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 می شود.

د. کتب و ابزار علمی و تحقیقاتی برای اهل علم و تحقیق متناسب با شأن آن ها.

ه. وسایل و ابزار کار کسبه، پیشه وران، کشاورزان و سایر اشخاص که برای امرار معاش ضروری آن ها و افراد تحت تکفلشان لازم است.

و. تلفن مورد نیاز مدیون

ز. مبلغی که در ضمن عقد اجاره به موجر پرداخت می شود، مشروط بر اینکه پرداخت اجاره بها بدون آن موجب عسر و حرج گردد و عین مستأجره مورد نیاز مدیون بوده و بالاتر از شأن او نباشد.

تبصره ۱. 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 اجرا کننده رأی نباشد به تقاضای بستانکار به وسیله مرجع اجرا کننده 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 سهل تری مانند استیفا از محل منافع بخش مازاد منزل مسکونی مدیون یا انتقال سهم مشاعی از آن به شخص ثالث یا بستانکار امکان پذیر باشد که در این صورت دین از طرق مذکور استیفا خواهد شد.

تبصره ۲. چنانچه به حکم قانون مستثنیات دین تبدیل به عوض دیگری شده باشد، مانند اینکه مسکن به دلیل قرار گرفتن در طرح های عمرانی تبدیل به وجه گردد، یا در اثر از بین رفتن، عوضی دریافت شده باشد، وصول دین از آن امکان پذیر است، مگر اینکه محرز شود مدیون قصد تهویه موضوع نخستین را دارد.

تبصره ۳. در صورت فوت مدیون، دیون از کلیه اموال به جا مانده از او بدون استثناء چیزی، استیفاء می شود.

۱۲. ماده ۶۳ به شرح زیر اصلاح می شود:

ماده ۶۳. 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 می کند، ممنوع است.

۱۳. ماده ۹۸ به شرح زیر اصلاح و یک تبصره آن الحاق می شود:

ماده ۹۸. 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 خادمان 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 اینصورت با حضور نماینده دادستان و مأمور نیروی انتظامی نسبت به رفع مانع و یا بازکردن درب محل و ارزیابی در محل اقدام خواهد شد.

تبصره. 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 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.

۱۴. ماده ۹۹ به شرح زیر اصلاح می شود:

ماده ۹۹. 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 می شود.

۱۵. ماده ۱۰۱ و تبصره های آن به شرح زیر اصلاح می شود:

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. دستمزد کارشناسی مجدد، به عهده معترض است. چنانچه طرفین معترض باشند، دستمزد بالمناصفه به عهده آن ها خواهد بود.

۱۶. ماده ۱۰۲ به شرح زیر اصلاح و یک تبصره به آن الحاق می شود:

ماده ۱۰۲. چنانچه به نظر کارشناس اعتراض شود، رئیس ثبت یا واحد اجرا (حسب مورد) به صورت قرعه از طریق سیستم، هیات سه نفره کارشناسی را از بین کارشناسان رسمی انتخاب می نماید. هیات 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 هیات 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 ده روز دیگر قابل تمدید خواهد بود.

تبصره. 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 به ضمیمه قبض حق الزحمه کارشناسی درخواست نماید. در این صورت، ارزیابی به هیات سه نفره کارشناسان رسمی به انتخاب رئیس ثبت یا واحد اجرا (حسب مورد) به صورت قرعه از طریق سیستم ارجاع می گردد. 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.

۱۷. ماده ۱۲۲ به شرح زیر اصلاح و یک تبصره به آن الحاق می شود:

ماده ۱۲۲. آگهی مزایده در یک نوبت در سایت آگهی های سازمان ثبت و یکی از روزنامه های الکترونیکی کثیرالانتشار به تشخیص سازمان منتشر و نسخه ای 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، نسخه ای از آگهی مزایده صرفاً جهت اطلاع به متعهد و متعهدله ابلاغ می شود.

تبصره. درج آگهی در سایت آگهی های سازمان ثبت به منزله انتشار آگهی در روزنامه کثیرالانتشار محلی است.

۱۸. ماده ۱۲۶ و تبصره آن به شرح زیر اصلاح می شود:

ماده ۱۲۶. 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.

تبصره. 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 واریز مابه التفاوت 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 مابه 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 می آید.

۱۹. ماده ۱۳۶ به شرح زیر اصلاح و یک تبصره به آن الحاق می شود:

ماده ۱۳۶. 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 ما به التفاوت 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 می گردد.

تبصره . 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 می شود .

۲۰. ماده ۱۸۳ و تبصره آن به شرح زیر اصلاح می شود:

ماده ۱۸۳. درخواست اجرای چک از محلی که بانک طرف حساب صادر کننده چک در آن محل واقع شده یا محل اقامت متعهدله به عمل می آید. برای صدور اجرائیه، بستانکار مکلف است تقاضانامه مخصوص صدور اجرائیه و هم چنین اصل و فتوکپی مصدق چک و آگهی برگشتی آن را به دفترخانه اسناد رسمی مسئول پذیرش اجرائیه ارائه نماید. دفترخانه اصل چک را ممهور به مهر (پذیرش اجرا شده) نموده و آن را به بستانکار مسترد می نماید.

تبصره ۱. 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 می گردد، به عمل خواهند آمد.

تبصره ۲. پس از صدور اجرائیه دارنده چک می تواند 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 می گردد.

این اصلاحیه در بیست ماده در تاریخ ۶/۱۲/۱۳۹۸ به تصویب رئیس قوه قضائیه رسید.

رئیس قوه قضائیه .

سید ابراهیم ریسی

۱۳۸۶

تاسیس