

راهنمای مراحل پرونده های اجرایی در ادارات اجراء

➤ منابع قانون :

- ۱ - آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷
- ۲ - آیین نامه اصلاحی اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۹۸
- ۳ - بند ب ماده ۱۱۳ و همچنین بندهای ب و پ ماده ۱۱۷ قانون برنامه پنج ساله ششم توسعه اقتصادی ، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و آیین نامه اجرایی آن
- ۴ - در پاره ایی از موارد ؛ قانون مدنی
- ۵ - بخش نامه های ثبتی مرتبط با اجراء

انواع پرونده های اجراء و مراحل رسیدگی به آن ها در اداره اجراء :

الف : اسناد رهنی

ب : اسناد ذمه ایی



➤ الف : اسناد رهنی :

- ۱ - صدور اجراییه از ناحیه دفترخانه اسناد رسمی تنظیم کننده سند
- ۲ - تشکیل پرونده در اداره اجراء
- ۳ - ابلاغ اجراییه
- ۴ - تصدیق صحت ابلاغ اجراییه از سوی ممیز و کارشناس مربوطه و رییس اداره یا معاون وی
- ۵ - تقاضای ارزیابی اموال مورد رهن
- ۶ - تعیین کارشناس
- ۷ - ارزیابی مال مورد رهن
- ۸ - ابلاغ نظریه کارشناس ظرف مدت ۵ روز و در صورت اعتراض در موعد ۵ روز ، تعیین کارشناس ۳ نفره
- ۹ - تعیین وقت مزایده
- ۱۰ - برگزاری انجام مزایده در روز مقرر و پس از پرداخت هزینه های قانونی (حق الحراج و ۵٪ اجرایی)
- ۱۱ - صدور سند انتقال اجرایی
- ۱۲ - امضاء سند انتقال اجرایی در دفترخانه مربوطه از سوی نماینده ثبت و برنده مزایده
- ۱۳ - تحویل ملک مورد مزایده با حضور نمایندگان قانونی به برنده مزایده



➤ ب : اسناد ذمه ابي :

- ۱ - ثبت نام طرفین پرونده در سامانه ثنا
- ۲ - پذیرش تقاضای صدور اجرائیه و تشکیل پرونده الکترونیکی (در خصوص ۱۷ مورد نام برده شده در شیوه نامه پذیرش درخواست) از سوی دفاتر اسناد رسمی و ارسال الکترونیکی آن به ادارات اجراء
- ۳ - رسیدگی لازم از سوی کارشناس اجراء و در صورت عدم نقص ؛ تشکیل پرونده و صدور ابلاغیه از طریق سامانه ثنا
- ۴ - در صورت تقاضای بستانکار تقاضای توقیف اموال ، شامل :
 - ۴-۱ : توقیف و مسدود کردن حساب بانکی مدیون
 - ۴-۲ : توقیف حقوق مدیون
 - ۴-۳ : توقیف املاک مدیون (اعم از خودرو و اموال منقول ؛ هر گونه وجه نقدی نزد اشخاص ثالث)
 - ۴-۴ : در صورت نداشتن هر نوع اموال و تقاضای بستانکار ؛ ممنوع الخروج نمودن مدیون



۴-۱ : توقیف و مسدود کردن حساب بانکی مدیون :

الف : تقاضای توقیف و مسدودی حساب مدیون از سوی بستانکار

ب : توقیف از سوی بانک مربوطه

ج : واریز به حساب ثبت (تودیع در صندوق ثبت) و پرداخت آن به بستانکار

۴-۲ : توقیف حقوق مدیون

الف : تقاضای توقیف حساب از سوی بستانکار

ب : ارسال نامه به محل کار مدیون و توقیف حقوق وی و پاسخ آن از سوی

اداره یا موسسه مربوطه

ج : واریز به حساب بستانکار مستند به بخشنامه اخیرالصدور سازمان ثبت

اسناد و املاک کشور

۴-۳ : توقیف املاک مدیون (اعم از خودرو و اموال منقول ؛ هر گونه

وجه نقدی نزد اشخاص ثالث)

الف : تقاضای توقیف از سوی بستانکار

ب : مکاتبه های ثبت جهت توقیف



ج : ابلاغ به مدیون جهت جلوگیری از نقل و انتقال

د : تقاضای ارزیابی از سوی بستانکار

ه : انتخاب کارشناس و صدور ابلاغ به کارشناس

و : ابلاغ نظریه کارشناس به طرفین پرونده

ز : در صورت اعتراض در موعد ۵ روز از تاریخ ابلاغ ؛ انتخاب کارشناسان ۳ نفره

ح : تقاضای برگزاری مزایده از سوی بستانکار و تعیین وقت مزایده از سوی کارشناس اجراء

ط : انجام مزایده در روز مقرر

ی : صدور سند انتقال اجرایی

ک : امضای سند انتقال اجرایی از سوی نماینده ثبت و برنده مزایده در دفترخانه اسناد رسمی

ل : تحویل ملک به برنده مزایده با حضور نمایندگان قانونی



۳-۴: (توقیف خودرو) :

الف : تقاضای بازداشت از سوی بستانکار

ب : مکاتبه اداره اجراء با راهور

ج : در صورت احراز مالکیت مدیون ؛ توقیف فیزیکی خودرو

د : تقاضای ارزیابی از سوی بستانکار

ه : ابلاغ ارزیابی به طرفین

و : در صورت اعتراض در موعد ۵ روز از تاریخ ابلاغ ؛ انتصاب کارشناسان ۳ نفره

ز : تقاضای برگزاری مزایده از سوی بستانکار و تعیین وقت مزایده از سوی کارشناسان اجراء

ح : انجام مزایده در وقت مقرر

ط : صدور سند انتقال اجرایی و آزاد نمودن خودرو از پارکینگ جهت تعویض پلاک بنام و به نفع برنده مزایده

ی : امضای سند انتقال اجرایی از سوی نماینده ثبت و برنده مزایده در دفترخانه اسناد رسمی



۳-۴: (بازداشت اموال منقول)

الف : تقاضای بازداشت از سوی بستانکار

ب : تعیین وقت بازداشت از سوی مامور اجراء

ج : عزیمت مامور اجراء در معیت نماینده --- و کارشناس یا ارزیاب و نماینده

انتظامی جهت توقیف اموال و تحویل آن به حافظ اموال

د : برگزاری مزایده و تحویل به برنده مزایده

۳-۴: (بازداشت وجه نقد نزد اشخاص ثالث)

الف : ظرف مدت ۵ روز ، اخطار به شخصی که وجه نقد نزد او می باشد

ب : واریز وجه نقد به اداره ثبت از سوی شخصی که وجه نقد نزد او می باشد

ج : پرداخت وجه نقد به بستانکار

➤ اعتراض به عملیات اجرایی از سوی طرفین پرونده :

۱ - اعتراض

۲ - گزارش از سوی کارشناس

۳ - صدور رای توسط رییس اجراء یا ثبت مربوطه



۴ - ابلاغ رای

۵ - در صورت اعتراض ، ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ از سوی احدی از طرفین پرونده ، گزارش به هیات نظارت

صدور گواهی از سوی اجراء یا ادارات ثبت اسناد شهرستان ها جهت ارائه به دادگستری

الف : در صورت نداشتن اموال بنا به درخواست بستانکار و سپری شدن ۲ ماه از تاریخ صدور اجراییه ، مختومه شدن پرونده در اداره اجراء و صدور گواهی جهت ارائه به دادگستری

ب : در صورتی که اموالی توقیف و مقداری از طلب وصول گردد ، جهت باقیمانده طلب در صورت درخواست بستانکار و سپری شدن ۶ ماه از تاریخ صدور اجراییه ، مختومه شدن پرونده در اداره اجراء و صدور گواهی جهت ارائه به دادگستری

❖ تهیه و تنظیم : اداره اجراء مفاد اسناد رسمی اداره کل ثبت اسناد و

املاک استان کرمانشاه - تابستان ۱۳۹۹

