

# دلایل وصول نشدن مطالبات غیرجاری بانکها

## ۲. ماده (۳۴) اصلاحی قانون ثبت

معاونت پژوهش‌های اقتصادی  
دفتر: مطالعات اقتصادی

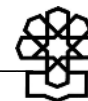
کد موضوعی: ۲۲۰  
شماره مسلسل: ۱۴۲۸۹

خردادماه ۱۳۹۴

## به نام خدا

### فهرست مطالب

|   |    |
|---|----|
| چکیده.....  | ۱  |
| مقدمه.....  | ۱  |
| ۱. تاریخچه تحولات ماده (۳۴) ثبت.....  | ۲  |
| ۱-۱. مقایسه ماده (۳۴) قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ با ماده (۳۴) اصلاحی مصوب ۱۳۸۶.....                      | ۶  |
| ۱-۲. اصلاح ماده (۳۴) در قانون «رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور» مصوب ۱۳۹۴..... | ۷  |
| ۲. بررسی مشکلات حقوقی ماده (۳۴) اصلاحی.....   | ۹  |
| ۲-۱. معاملات با حق استرداد.....   | ۹  |
| ۲-۲. مهلت پرداخت بدهی مقرر در سند رسمی.....   | ۱۰ |
| ۲-۳. ارزیابی وثیقه.....   | ۱۰ |
| ۲-۴. تقاضای ادامه عملیات اجرایی از سوی بستانکار.....  | ۱۱ |
| ۲-۵. میزان مطالبات قانونی بستانکار.....   | ۱۱ |
| ۲-۶. برگزاری مزایده و وصول مطالبات مرتهن.....   | ۱۳ |
| ۲-۷. مقایسه ماده (۳۴) مصوب ۱۳۸۶ با ماده (۳۴) اصلاحی ۱۳۵۱.....                                     | ۱۴ |
| ۲-۸. در باب تبصره «۱» ماده (۳۴) مصوب سال ۱۳۸۶.....  | ۱۴ |
| ۲-۹. تبصره «۲» ماده (۳۴) اصلاحی ۱۳۸۶.....   | ۱۵ |
| ۲-۱۰. تبصره «۳» ماده (۳۴) اصلاحی سال ۱۳۸۶.....  | ۱۵ |
| ۳. مشکلات اجرایی ماده اصلاحی (۳۴) قانون ثبت.....  | ۱۵ |
| ۳-۱. ترسیم فرآیند اجرای اسناد رسمی.....   | ۱۵ |
| ۳-۲. تشریح فرآیند اجرای اسناد رسمی.....   | ۱۷ |
| جمع بندی و نتیجه گیری.....  | ۲۲ |
| پیشنهادها.....  | ۲۳ |
| منابع و مأخذ.....   | ۲۴ |



## دلایل وصول نشدن مطالبات غیرجاری بانکها ۲. ماده (۳۴) اصلاحی قانون ثبت

### چکیده

ماده (۳۴) اصلاحی قانون ثبت به معاملات رهنی و شرطی و به طور کلی معاملات با حق استرداد مربوط می‌شود. این ماده قانونی علاوه بر برخی مشکلات حقوقی و قانونی، در عمل نیز موجب برخی ناکارایی‌ها در وصول مطالبات غیرجاری بانکها شده است. بنابراین برای بررسی دلایل عدم وصول مطالبات غیرجاری بانکها باید مشکلات حقوقی و اجرایی این قانون مورد بحث و بررسی قرار می‌گرفت. در این گزارش پس از مرور تاریخچه تصویب ماده (۳۴) اصلاحی قانون ثبت، مشکلات حقوقی و اجرایی این قانون به صورت تفصیلی مورد مطالعه قرار می‌گیرد. این مطالعه نشان می‌دهد که مشکل اصلی عدم وصول مطالبات بانکها نه در نفس این ماده و بلکه در فرآیند حقوقی منتهی به آن بوده است بنابراین تغییر در فرآیند اجرای این ماده و تسهیل آن می‌تواند نقش مهمی در وصول مطالبات غیرجاری بانکها ایفا کند.

### مقدمه

مطالبات غیرجاری بانکی بدون شک در حال حاضر یکی از بزرگ‌ترین موانع پیش روی بانکها برای ارائه بهتر خدمات بانکی است. این چالش که مستقیماً باعث کاهش سودآوری در کسب و کار بانکی خواهد شد، موجب دور شدن بانکها از ایفای کارآمدتر نقش واسطه‌گری مالی خود شده و در نتیجه بنگاه‌های تولیدی کشور نیز نمی‌توانند برای تأمین نقدینگی و سرمایه در گردش خود از بانکها منتفع گردند.

در این باب شاهد هستیم که از سوی مسئولان رده بالای نظام و مدیران بانکی کشور، بارها به حل موانع وصول مطالبات بانکی اشاره شده است. یکی از مواردی که اغلب به عنوان یکی از دلایل این چالش به آن اشاره می‌شود، بدون شک ماده (۳۴) اصلاحی قانون ثبت است. اما سؤالی که در این میان مطرح می‌شود این است که آیا واقعاً این ماده مانع اصلی و قانونی وصول مطالبات بانکی است یا عوامل دیگر نیز دخیل می‌باشند.

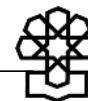
این گزارش با ذکر تاریخچه تحولات ماده (۳۴) ثبت آغاز می‌شود و سپس با مرور مشکلات حقوقی این ماده به بررسی مشکلات اجرایی آن پرداخته و در خاتمه نیز راهکارهایی در زمینه حل مشکلات موجود ارائه می‌دهد.

**۱. تاریخچه تحولات ماده (۳۴) ثبت<sup>۱</sup>**

در وهله نخست اشاره به این نکته ضروری است که برابر ماده (۱۵) قانون عملیات بانکی بدون ربا کلیه قراردادهایی که بانک با مشتریان منعقد می‌کند در حکم سند رسمی لازم‌الاجرا بوده و مطابق آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا از طریق اجرای ثبت قابلیت اجرا دارند. لذا برای اجرای مفاد قراردادهای بانکی، بانک‌ها معمولاً از اجرای ثبت استفاده نموده و وفق ماده (۳۴) قانون ثبت و آیین‌نامه آن مبادرت به تعقیب عملیات اجرایی علیه بدهکاران بانکی می‌نمایند.

به‌دلیل اینکه در معاملات رهنی، برخی از مبحث بیع شرط مذکور در ماده (۴۵۸) قانون مدنی سوءاستفاده می‌نمودند و با دادن وام به افراد نیازمند پس از عجز آنان از تأدیه اصل و فرع دین مالک اراضی و املاک مردم می‌شدند قانونگذار در سال ۱۳۵۱ برای جلوگیری از این وضعیت و نیز نظم و انسجام بیشتر در زمینه ترهین املاک و معاملات رهنی و شرطی، اقدام به اصلاح ماده (۳۴) قانون ثبت نمود. ماده مذکور مقرر می‌داشت که: «در مورد معاملات مذکور در ماده (۳۳) و کلیه معاملات شرطی و رهنی راجع به اموال غیرمنقول در صورتی که بدهکار ظرف مدت مقرر در سند بدهی خود را نپردازد بستانکار می‌تواند وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم‌کننده سند درخواست کند. دفترخانه بنا به تقاضای بستانکار اجرائیه برای وصول طلب و اجور و خسارت دیرکرد صادر خواهد کرد و به اداره ثبت ارسال خواهد داشت و بدهکار از تاریخ ابلاغ اجرائیه هشت ماه مهلت خواهد داشت که نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام کند. بدهکار می‌تواند ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه درخواست نماید که ملک از طریق حراج به فروش برسد. در این صورت اجرای ثبت یا ثبت محل پس از انقضای مدت شش ماه به حراج ملک اقدام خواهد کرد. قبل از فروش ملک در صورت اعلام انصراف بدهکار حراج ملک موضوعاً منتفی خواهد بود. مبلغ حراج باید از کل مبلغ طلب و خسارت قانونی و حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی تا روز حراج شروع شود و در هر حال به کمتر از آن فروخته نخواهد شد در صورت نبودن خریدار و همچنین در صورتی که تقاضای بدهکار ظرف مدت مقرر به اجرا یا ثبت محل واصل نشود پس از انقضای هشت ماه مذکور در این قانون ملک با اخذ کلیه حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی به‌موجب سند انتقال رسمی به بستانکار واگذار خواهد شد. هرگاه بستانکار قسمتی از طلب خود را دریافت کرده باشد در صورت واگذاری ملک به او باید وجوه دریافتی را مسترد نماید. در مورد مؤسسات و شرکت‌های دولتی و بانک‌ها وجوه دریافتی از اصل طلب مسترد می‌شود. در مورد اموال منقول اعم از اینکه اجرائیه نسبت به تمام یا باقیمانده طلب صادر شده باشد هرگاه بدهکار ظرف چهار ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید مال مورد معامله وسیله اجرای

۱. مطالب ذیل این سرفصل برگرفته از مستندات کارگروه بررسی دلایل عدم وصول مطالبات غیرجاری است که در مرکز پژوهش‌ها موجود است.



ثبت به حراج گذاشته می‌شود. هرگاه مال به قیمتی بیش از طلب مورد مطالبه و خسارت قانونی و حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی تا روز حراج به فروش نرود پس از دریافت حقوق اجرایی تمام مال مورد معامله ضمن تنظیم صورت مجلس توسط رئیس اجرا تحویل بستانکار خواهد شد. در مواردی هم که مال یا ملکی وثیقه دین یا ضمانتی قرار داده شود بر حسب آنکه مال مزبور منقول و یا غیرمنقول باشد طبق مقررات این قانون عمل خواهد شد.

**تبصره «۱»-** حراج اموال منقول و غیرمنقول بدون تشریفات انتشار آگهی خاص در روزنامه در مرکز یا مراکز حراج به عمل می‌آید ختم عملیات حراج نباید از دو ماه تجاوز نماید و انجام حراج باید در هفته آخر دو ماه مذکور باشد نحوه اجرای حراج و نوبت آن و همچنین تشکیل مرکز یا مراکز حراج به موجب آیین‌نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

**تبصره «۲»-** هرگاه بعد از ابلاغ اجرائیه و قبل از واگذاری مال به غیر یا انتقال یا تحویل مال به بستانکار وقوع فوت بدهکار مستنداً به مدرک رسمی اعلام شود از تاریخ فوت وراثت نسبت به اموال منقول سه ماه و نسبت به اموال غیرمنقول شش ماه مهلت خواهند داشت که نسبت به پرداخت بدهی مورث اقدام نمایند. در هر مورد که مهلت استفاده از حق استرداد بیش از مهلت‌های مذکور فوق باشد باید همان مهلت بیشتر رعایت و احتساب شود.

**تبصره «۳»-** 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 و ذکر شماره پلاک محل اقامت اعم از خانه و مهمانخانه و غیره که بتوان اجرائیه را به آنجا ابلاغ کرد اطلاع ندهند کلیه برگ‌ها و اخطاریه‌های اجرایی به محلی که در سند قید شده ابلاغ می‌شود و متعهد نمی‌تواند به عذر عدم اطلاع متعذر گردد. دفاتر اسناد رسمی مکلفند پس از صدور اجرائیه مراتب را به آخرین نشانی متعهد از طریق پست سفارشی به او اطلاع دهند و برگ اجرائیه را به ضمیمه قبض پست سفارشی جهت ابلاغ اجرائیه و عملیات اجرایی به ثبت محل ارسال دارند. هرگاه محل اقامت متعهد در سند قید نشده و یا به جهات دیگر احراز محل اقامت میسر نباشد ثبت محل موضوع اجرائیه را به‌طور اختصار یک نوبت در یکی از جراید کثیرالانتشار محل یا نزدیک‌تر به محل آگهی خواهد نمود. طرز ابلاغ برگ اجرائی و همچنین ترتیب انتشار آگهی به موجب آیین‌نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

**تبصره «۴»-** در مورد معاملات مذکور در ماده (۳۳) و معاملات رهنی زیان دیرکرد از تاریخ انقضای سند و در مورد رهن تصرف از زمان تخلیه و تحویل تعلق خواهد گرفت و در مورد سایر دیون و معاملات استقراضی مؤجل که تعلق زیان دیرکرد در سند شرط نشده باشد و همچنین دیون عندالمطالبه تعلق زیان دیرکرد مشروط به تقدیم دادخواست یا اظهارنامه و یا صدور اجرائیه می‌باشد و

از تاریخ تقدیم دادخواست یا ابلاغ اظهارنامه یا ابلاغ برگ اجرایی محسوب می‌شود، ولی به‌طور کلی زیان دیرکرد در صورتی تعلق می‌گیرد که وجه التزامی بین طرفین در ضمن معامله اصلی یا ضمن هر نوع قرارداد و معامله دیگری به‌طوری که التزام مزبور راجع به معامله اصلی باشد مقرر نشده و بدهکار در صورت دیرکرد به‌طور مستقیم به تأدیه آن ملزم نگردیده باشد.

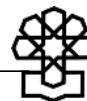
**تبصره «۵»** - هر قراری که در اسناد استقرایی به‌صورت وجه التزام یا طرق دیگر گذارده شود که موجب شود خسارت دیرکرد بیش از صدی دوازده باشد نسبت به مازاد غیرقانونی و بلااثر است در صورتی که در سند بهره یا اجوری کمتر از ۱۲ درصد قید شده باشد خسارات دیرکرد به همان میزان اخذ خواهد شد.

**تبصره «۶»** - در مورد معاملات رهنی بستانکار می‌تواند از رهن اعراض نماید در صورت اعراض مورد رهن آزاد و عملیات اجرایی براساس اسناد ذمه خواهد بود.

**تبصره «۷»** - در مواردی که مال بدهکار برای استیفای طلب بستانکار معرفی می‌شود پس از بازداشت و ارزیابی و قطعیت بهای ارزیابی هرگاه بدهکار ظرف دوماه از تاریخ قطعیت ارزیابی بدهی خود را نپردازد با دریافت حقوق اجرایی مال به بستانکار در قبال تمام یا بعض طلب او واگذار می‌شود. ترتیب معرفی و بازداشت و ارزیابی و نحوه واگذاری مال و همچنین در صورتی که ارزش مال معرفی شده بیش از تمام طلب بستانکار و حقوق اجرایی باشد چگونگی واگذاری تمام یا بعض آن به‌موجب آیین‌نامه وزارت دادگستری تعیین خواهد شد.

**تبصره «۸»** - هرگاه بدهکار یا قائم‌مقام قانونی او در نیمه اول مهلت‌هایی که برای استفاده از حق استرداد در این قانون مقرر شده با بستانکار معامله خود را مستقیماً ختم و نصف نیم عشر اجرایی را بپردازد و یا کلیه دیون و خسارت قانونی بستانکار و نصف نیم عشر اجرایی را در صندوق ثبت تودیع نماید اجرائیه مختوم می‌گردد و در صورتی که ظرف مهلت مزبور نصف نیم عشر اجرایی کلاً یا بعضاً پرداخت نشود تمام آن دریافت خواهد شد.

**تبصره «۹»** - در مورد وام‌های مربوط به طرح‌های صنعتی و معدنی بانک وام‌دهنده می‌تواند ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه تقاضای حراج مال مورد رهن یا وثیقه را بنماید، خواه بدهکار تقاضای حراج کرده یا نکرده باشد پس از انقضای مدت مذکور مال از طریق حراج به فروش می‌رسد. حراج باید به میزان کل مبلغ طلب و خسارت و حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی تا روز حراج شروع شود. در صورتی که خریداری نباشد یک بار دیگر حراج تجدید و بهای مال به وسیله ارزیاب ارزیابی و پس از قطعیت بهای ارزیابی حراج بر مبنای آن شروع می‌شود. ترتیب انتخاب ارزیاب همچنین نحوه ارزیابی طبق آیین‌نامه‌ای خواهد بود که بنا به پیشنهاد وزارت صنایع و معادن و وزارت دادگستری و بانک مرکزی ایران به تصویب کمیسیون‌های دادگستری و صنایع و معادن مجلسین خواهد رسید.



هرگاه بهای ارزیابی بیش از کل طلب و خسارت و هزینه‌های قانونی تا روز حراج باشد، حراج از کل طلب و خسارت و هزینه‌های قانونی تا روز حراج شروع می‌شود و اگر ارزیابی کمتر از میزان کل طلب باشد بانک می‌تواند تا تعیین نتیجه قطعی حراج درخواست بازداشت سایر اموال مدیون را تا میزان باقیمانده طلب بنماید. در هر حال هرگاه مال مورد رهن یا وثیقه در حراج بار دوم به فروش نرسد پس از اخذ کلیه حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی مال مزبور به مبلغ شروع حراج به موجب سند رسمی به بانک واگذار می‌شود. هرگاه مبلغی از طلب بانک باقیمانده باشد از سایر اموال مدیون تا میزان باقیمانده طلب بانک ارزیابی و پس از قطعیت بهای ارزیابی از طریق حراج به شرح مذکور فوق استیفای طلب بانک خواهد شد. بانک می‌تواند نظیر سایر مرتهین با استفاده از حق مقرر در تبصره «۶» از رهن اعراض نموده اموال مدیون را اعم از مورد رهن و غیر آن برای استیفای طلب خود معرفی نماید در این صورت نیز اموال به شرح فوق از طریق حراج به فروش رسیده یا به بانک واگذار خواهد شد. احراز تخصیص وام به طرح صنعتی یا معدنی طبق ضوابطی خواهد بود که به پیشنهاد بانک مرکزی ایران و تصویب شورای پول و اعتبار تعیین می‌گردد و منوط به قید آن در سند رسمی مربوط به اخذ وام خواهد بود.

اما شورای نگهبان در نظریه‌های شماره ۴۹۸ و ۳۳۷۸ به این ماده ایراد وارد نموده و آن را مغایر موازین شرع اعلام کرد. ایراد این شورا علاوه بر موضوع خسارت تأخیر، متوجه چهار موضوع در ماده (۳۴) مصوب ۱۳۵۱ بود:

۱. در بیع به شرط خیار و نحو آن مثل شرط وکالت، فروشنده در انتقال مبیع به خود، پس از انقضای مدت و عدم اخذ به خیار و انتفای موضوع شرط، مورد معامله، ملک مطلق مشتری است و بنابراین ترتیبات مقرر در این ماده در مورد آن مغایر موازین شرعی است.
۲. در مورد رهن از لحاظ اینکه چنانچه مرتهن وکالت در فروش نداشته باشد نمی‌تواند مستقلاً عمل کند و باید جهت فروش به حاکم مراجعه نماید و همچنین واگذاری کل عین مرهونه به مرتهن در مواردی که قیمت آن از میزان طلب بیشتر باشد خلاف موازین شرع می‌باشد.
۳. تأخیر در وصول دین در مواردی که حال باشد به مدت ۸ ماه کمتر یا بیشتر با موازین شرعی مغایرت دارد.

بنابراین با توجه به نظریات شورای نگهبان و لزوم اصلاح ماده (۳۴) قانون ثبت، مجلس شورای اسلامی در سال ۱۳۸۶ اقدام به اصلاح این ماده نمود که با توجه به بررسی ماده اصلاحی، می‌توان به ایرادات آن پی برد.

ماده (۳۴) اصلاحی مقرر می‌دارد: «در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده (۳۳) قانون ثبت، راجع به اموال منقول و غیرمنقول، 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 تنظیم‌کننده سند، درخواست کند. چنانچه بدهکار ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید بنا به 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 مرتهن به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به راهن 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 اجرایی و برگزاری مزایده و اعراض از رهن و سایر موارد به‌موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف مدت سه ماه از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه خواهد رسید.

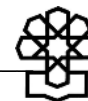
**تبصره «۳»-** این قانون نسبت به اسناد تنظیمی و اجرائیه‌های صادره که قبل از تصویب این قانون مختومه نگردیده نیز جاری است.

#### ۱-۱. مقایسه ماده (۳۴) قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ با ماده (۳۴) اصلاحی مصوب ۱۳۸۶

تفاوت‌های اساسی و مهمی که ماده (۳۴) سال ۱۳۸۶ با ماده (۳۴) سابق دارد، در این است که اولاً در قانون سابق مبلغ حراج از کل مبلغ طلب و خسارت قانونی و حقوق و عوارض متعلقه شروع و به کمتر از آن فروخته نمی‌شد اما در قانون لاحق به جای حراج، مزایده برگزار می‌گردد و مبلغ آن از قیمت ارزیابی قطعی شروع می‌شود.

ثانیاً در ماده (۳۴) قبلی اگر خریدار در جلسه حراج حاضر نمی‌شد یا اصولاً تقاضای حراجی دریافت نمی‌شد پس از انقضای هشت ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه، ملک با اخذ کلیه حقوق و عوارض قانونی به بستانکار واگذار می‌گردید در صورتی که در ماده (۳۴) اخیر، بستانکار در صورت استرداد مابه‌التفاوت قیمت ملک و مطالبات قانونی خود، می‌تواند ملک را تملک نماید در صورت امتناع از پرداخت مابه‌التفاوت مذکور بنا به تجویز آیین‌نامه اجرایی قانون مذکور با تقاضای وی به نسبت طلب از مال مورد مزایده به وی واگذار می‌گردد.

ثالثاً مهلت‌های شش و هشت ماه که در ماده (۳۴) قانون ثبت سابق برای پرداخت دین به مدیون داده شده بود در ماده (۳۴) جدید به ده روز تقلیل پیدا کرده و پس از مدت مذکور نیز ظرف مدت دو ماه باید تکلیف پرونده اجرایی مشخص و مطالبات قانونی بستانکار وصول گردد مگر اینکه بستانکار تقاضای ارزیابی را ننماید یا اینکه درخواست عدم تعقیب و توقف عملیات اجرایی را بنماید که در این صورت پرونده با مسئولیت بستانکار راکد خواهد ماند و صرفاً در صورت تقاضای مجدد عملیات اجرایی ادامه می‌یابد.



## ۲-۱. اصلاح ماده (۳۴) در قانون «رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور»

مصوب ۱۳۹۴

در سال ۱۳۹۳ دولت لایحه‌ای را با عنوان «رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور» ارائه کرد که ماده (۸) آن درصدد اضافه نمودن تبصره‌ای به ماده (۳۴) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن با هدف اصلاح روند به اجرا گذاشتن وثایق بانکی برای وصول مطالبات معوق بود.

ماده (۸) این لایحه مقرر می‌داشت: «ماده (۸) - متن زیر به‌عنوان تبصره «۴» به ماده (۳۴) قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۱۰ - و اصلاحات بعدی آن اضافه می‌گردد:

**تبصره «۴» -** در مورد معاملات بانکی و مؤسسات مالی و اعتباری مجاز، هرگاه مال مورد وثیقه به مبلغ پایه مزایده، خریداری نداشته باشد، به تقاضای بستانکار به تسهیلات گیرنده و راهن اخطار می‌شود تا ظرف یک ماه پس از اخطار، طلب بانک یا مؤسسه مالی و اعتباری را پرداخت نمایند و یا مال دیگری معرفی کنند که بتوان با فروش آن طلب بستانکار را تأدیه کرد. چنانچه ظرف مدت مذکور طلب بستانکار پرداخت نشده یا مال دیگر معرفی نشود، مال مورد مزایده به بالاترین مبلغ پیشنهادی به فروش خواهد رسید، مشروط بر اینکه مبلغ پیشنهادی خریدار، کمتر از هشتاد درصد مطالبات بستانکار نبوده و مورد پذیرش بستانکار قرار گیرد. حق پیگیری وصول باقیمانده مطالبات از روش‌های قانونی برای بستانکار محفوظ است. در اجرای این تبصره، استفاده از سازوکارهای بورس کالا در اولویت قرار دارد».

این ماده اجازه داده است که چنانچه علیرغم برگزاری مزایده مال مورد مزایده به قیمت پایه خریداری نیافت، ضمن اخطار به تسهیلات گیرنده و راهن و یک ماه مهلت، مال به قیمتی معادل حداقل ۸۰ درصد مطالبات بستانکار به فروش رود. این مسئله بدین معناست که چنانچه شخصی ۱۰۰ میلیون تومان تسهیلات اخذ کرده باشد و یک ملک را به‌عنوان وثیقه با ارزش کارشناسی ۱۰۰ میلیون تومان در رهن بانک گذاشته باشد و راهن یا تسهیلات گیرنده مثلاً مبلغ ۲۰ میلیون تومان به بانک بدهکار بوده و عاجز از تأدیه آن باشد با اجازه مذکور در این لایحه، پس از فروش نرفتن به قیمت پایه در مزایده، چنانچه بالاترین قیمت پیشنهادی حداقل ۱۶ میلیون تومان باشد، ملک موردنظر به فروش می‌رود و سایر مطالبات بانک نیز از تسهیلات گیرنده از طرق دیگر وصول می‌شود. درواقع، ایراد فاحش ماده (۸) لایحه این است که مبنای تعیین قیمت را برای مواردی که مال در مزایده خریدار پیدا نمی‌نماید «مطالبات بستانکار» قرار داده است. درحالی که چه بسا مطالبات بستانکار مبلغی اندک و ارزش ملک مورد وثیقه بسیار سنگین بوده باشد. مضاف بر اینکه در بیشتر مواقع این مبلغ پیشنهادی کمتر از ارزش واقعی ملک یا کالا خواهد بود. بنابراین چنین مقرره‌ای زمینه‌ساز آسیب‌های جبران‌ناپذیر برای مردم خواهد بود و مغایر با ماده (۳۴) اصلاح قانون ثبت می‌باشد.

همان‌طور که اشاره شد ایراداتی به متن پیشنهادی دولت وارد بود که مجلس شورای اسلامی درصدد اصلاحاتی در این ماده برآمد و نهایتاً پیشنهاد دیگری را برای تصویب ارائه کرد که در ادامه ذکر می‌شود.

### ماده (۸) قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور<sup>۱</sup>

پ) متن زیر به‌عنوان تبصره «۴» به ماده واحده قانون اصلاح ماده (۳۴) اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ و حذف ماده (۳۴) مکرر آن مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۲۹ الحاق می‌شود:

**تبصره «۴»-** در راستای تسهیل در وصول مطالبات سررسید گذشته بانک‌ها و یا مؤسسات مالی و یا اعتباری دارای مجوز به یکی از روش‌های زیر عمل می‌شود:

۱. بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباری تسهیلات‌دهنده، در صورت درخواست واحد تولیدی بدهکار، به بازار فرابورس یا کارشناس رسمی دادگستری مراجعه و تمام اموال و دارایی‌های واحد تولیدی را قیمت گذاری می‌نماید و با هدف تأمین طلب بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباری بر روی درصد سهام قابل واگذاری به خریدار، یک مناقصه برگزار می‌کند تا مشخص شود که کدام خریدار با قبول درصد کمتری از سهام واحد تولیدی بدهکار، تمام بدهی او را می‌پردازد. با پرداخت میزان طلب بانک و مؤسسه مالی و یا اعتباری 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 می‌شود.

در صورتی که بدهکار از مجوز فوق برای تسویه بدهی‌های خود استفاده کند، در صورت شرط ضمن عقد در قرارداد مناقصه و درخواست خریدار سهام واحد تولیدی بدهکار اعم از اینکه بانک یا مؤسسه مالی یا اعتباری باشد 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 فوق‌العاده، افزایش دهد.

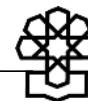
۲. در مورد معاملات بانک‌ها و مؤسسات مالی و یا اعتباری مجاز، هر گاه مال مورد وثیقه به مبلغ پایه رسمی کارشناسی دادگستری مرضی‌الطرفین خریداری نداشته باشد، به تقاضای بستانکار و ضمن اخطار به تسهیلات‌گیرنده و راهن، مهلت دو ماهه داده می‌شود تا طلب بانک یا مؤسسه مالی و یا اعتباری را پرداخت کند و یا ملک مورد 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

۱. در زمان نگارش این گزارش قانون مذکور به تأیید شورای نگهبان رسیده بود ولی از طرف مجلس شورای اسلامی ابلاغ نشده بود.

متن ماده از سایت شورای نگهبان اخذ شده است. به آدرس زیر:

<http://www.shora-rc.ir/Portal/File/ShowFile.aspx?ID=deb9c82d-020a-4fa4-9536-449b45cc90c8>



پیشنهادی مشروط بر اینکه کمتر از (۷۰ درصد) مبلغ پایه مزایده نباشد، به فروش رسیده و طلب بستانکار وصول می‌شود. 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 می‌باشد 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.

## ۲. بررسی مشکلات حقوقی ماده (۳۴) اصلاحی<sup>۱</sup>

مشکلات حقوقی این ماده را به صورت زیر می‌توان برشمرد:

### ۲-۱. معاملات با حق استرداد

در ماده (۳۴) اصلاحی قانون ثبت کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده (۳۳) قانون ثبت ذیل عنوان معاملات با حق استرداد، مشمول مقررات ماده اصلاحی مذکور قرار گرفته‌اند که از مهمترین آنها عقد رهنی و بیع شرطی می‌باشد که عقد رهن طبق ماده (۷۷۱) قانون مدنی عقدی است که به موجب آن مدیون مالی را برای وثیقه به داین می‌دهد و معاملات شرطی که به بیع شرط نیز معروف است همان‌طور که پیش‌تر نیز اشاره شد در ماده (۴۵۹) قانون مدنی آثار و تبعات حقوقی آن قید گردیده و در ماده (۴۵۸) قانون مدنی نیز چنین عنوان شده است:

«در عقد بیع، متعاملین می‌توانند شرط نمایند که هرگاه بایع در مدت معینی تمام مثل ثمن را به مشتری رد کند خیار فسخ معامله را نسبت به تمام مبیع داشته باشد...». بنابراین معاملاتی که به صورت بیع شرطی است، یا معاملاتی که در قالب مواد (۴۵۸) و (۴۵۹) قانون مدنی تنظیم و انعقاد یافته باشد، همچنین معاملات مذکور در ماده (۳۳) قانون ثبت از قبیل معاملات با شرط خیار فسخ برای بایع یا مشتری و قطعی با شرط نذر خارج و یا به‌عنوان قطعی با شرط وکالت (نظیر اینکه متعاملین ضمن بیع قطعی، بایع یا شخص ثالثی را وکیل قرار دهند که پس از مدت معینی در صورتی که عین ثمن یا مبلغ مشخصی از طرف بایع به مشتری مسترد گردید وکیل نسبت به فسخ معامله اقدام نماید)، همچنین به صورت عقد صلح، خیار فسخ و حق استرداد، برای بایع و یا هر عنوان دیگری با حق استرداد مشمول مقررات ماده (۳۴) قانون ثبت خواهد بود و می‌توان گفت اگر معاملات با حق استرداد به هر عنوان و شکل خاص حقوقی تنظیم شده باشند ماده (۳۴) قانون مذکور بر آنها حاکمیت دارد.

۱. کلیه موارد ذیل این سرفصل برگرفته از اطلاعات ارائه شده در کارگروه بررسی دلایل عدم وصول مطالبات غیرجاری بانک‌هاست.

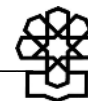
حال با توجه به ماده (۷۷۷) قانون مدنی که مقرر می‌دارد: «در ضمن عقد رهن یا به موجب عقد علی‌حده ممکن است رهن مرتهن را وکیل کند که اگر در موعد مقرر رهن قرض خود را ادا ننمود، مرتهن از عین مرهونه یا قیمت آن، طلب خود را استیفا کند و نیز ممکن است قرار دهد وکالت مزبور بعد از فوت مرتهن با ورثه او باشد و بالاخره ممکن است که وکالت به شخص ثالث داده شود». این سؤال مطرح می‌شود که در صورتی که چنین شرط به صورت وکالت ضمن عقد رهنی آمده باشد آیا قابل اجراست یا موضوع مضمول ماده (۳۴) قانون ثبت خواهد بود. اگر نظر اخیر جاری باشد، پس باید گفت که ماده (۷۷۷) قانون مدنی نیز به وسیله ماده (۳۴) قانون ثبت (که معاملات مذکور در ماده (۳۳) قانون ثبت را مضمول مقررات ماده فوق دانسته و معاملات با شرط وکالت نیز از زمره آنهاست) نسخ ضمنی گردیده و مقررات آن در حاکمیت ماده (۳۴) قانون ثبت قرار گرفته است.

## ۲-۲. مهلت پرداخت بدهی مقرر در سند رسمی

موضوع دیگری که در بررسی ماده (۳۴) قانون ثبت باید مورد توجه قرار گیرد، مهلت پرداخت بدهی است. مسلماً در عقود رهنی و شرطی بین رهن و مرتهن و به‌طور کلی طرفین عقد، مدتی را برای پرداخت دین تعیین می‌نمایند و در ماده (۴۵۸) قانون مدنی نیز به ذکر مدت معین در بیع شرط تصریح شده است. بنابراین در صورتی امکان صدور اجرائیه جهت سند خواهد بود که مدت مندرج در سند که همان مهلت پرداخت بدهی مدیون می‌باشد منقضی شده باشد و بدهکار نسبت به پرداخت دیون خود اقدامی ننماید.

## ۲-۳. ارزیابی وثیقه

در خصوص ارزیابی ملک و قطعیت آن، باید به این نکته اشاره شود که در ماده (۳۴) سابق، مورد وثیقه ارزیابی نمی‌گردید و همان‌طور که اشاره شد در صورت حراج مال مورد رهن، مبلغ حراج از کل طلب و خسارات قانونی آن شروع و در صورتی که تقاضای حراج واصل نمی‌گردید یا در جلسه حراج خریدار حضور نمی‌یافت، ملک با تمام متعلقات و با هر مبلغ و ارزشی که دارا بود به بستانکار واگذار و منتقل می‌گردید اما در ماده (۳۴) اصلاحی، به‌منظور ایجاد تعادل بین دین و ارزش مال مورد وثیقه و اینکه بستانکار فقط به میزان طلب خود از مال مذکور باید استیفا نماید قانونگذار اجازه ارزیابی تمامی مال مورد وثیقه را به ارزش روز آن که همان یوم‌الادا می‌باشد داده است و این، یکی از محاسن بزرگ ماده تصویبی اخیر می‌باشد.



#### ۴-۲. تقاضای ادامه عملیات اجرایی از سوی بستانکار

طبق ماده (۳۴) اصلاحی، بدهکار از تاریخ ابلاغ اجرائیه به مدت ده روز مهلت دارد که نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام نماید، در غیر این صورت اداره ثبت با تقاضای بستانکار اقدام به ارزیابی مال مورد وثیقه می‌نماید. آنچه که مسلم است مدت ده روز مذکور در مقایسه با مهلت‌های مقرر در ماده (۳۴) مصوب سال ۱۳۵۱ (۶ یا ۸ ماه) فرصت بسیار اندکی است که بدهکار را مجبور می‌نماید ترتیبی را برای پرداخت بدهی خود اتخاذ نماید. بدیهی است اگر ظرف مدت مذکور بدهی خود را پرداخت ننماید و بستانکار نیز ارزیابی مورد وثیقه را تقاضا کند، حداکثر ظرف مدت ۲ ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی که موارد آن در آیین‌نامه پیش‌بینی شده است، با برگزاری عملیات مزایده که نحوه آن هم در آیین‌نامه اجرایی قانون آمده است، مطالبات مرتهن وصول می‌گردد. در اینجا به نکته مهمی باید توجه داشت و آن اینکه از عبارت «حداکثر ظرف مدت دو ماه» چنین استنباط می‌گردد که قانونگذار مدت دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی را برای انجام تشریفات مزایده و وصول پرداخت مطالبات داین قرار داده است؛ به عبارت دیگر ظرف دو ماه مذکور باید پرونده اجرایی مختومه و مطالبات مرتهن وصول شده باشد و نباید چنین تصور شود که پس از دو ماه از قطعیت ارزیابی مزایده برگزار گردد، زیرا چنین منظوری مورد نظر قانونگذار نبوده است.

#### ۵-۲. میزان مطالبات قانونی بستانکار

میزان طلب قانونی مبلغی است که صریحاً در سند قید شده باشد. بدیهی است با توجه به لازم‌الاجرا بودن اسناد رسمی، مسلماً آنچه که به‌طور صریح و منجز در اسناد تنظیمی بر ذمه متعهد است و مورد صدور اجرائیه قرار می‌گیرد، عبارت است از میزان اصل طلب و میزان سود و خسارت تأخیر تأدیه تا روز تقاضای اجرائیه. در مورد بانک‌ها و مراجعی که براساس قانون حق دریافت خسارت را دارند، وصول خسارت تأخیر تأدیه بنا به نظر فقهای محترم شورای نگهبان غیرشرعی و باطل اعلام گردید، ولی به‌دنبال آن مجمع تشخیص مصلحت نظام برابر مصوبه تحت عنوان «قانون نحوه وصول مطالبات بانک‌ها» مقرر نمود:<sup>۱</sup>

#### ماده (۱)

کلیه وجوه و تسهیلات مالی که بانک‌ها تا تاریخ اجرای قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳۶۹/۰۶/۰۸ مجلس شورای اسلامی به اشخاص حقیقی و حقوقی تحت هر عنوان پرداخت نموده‌اند،

۱ مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۱۰/۵ مجمع تشخیص مصلحت که طی شماره ۱۳۱۳۱۸ مورخ ۱۳۶۹/۹/۳ در روزنامه رسمی کشور چاپ و منتشر گردیده است.

اعم از آنکه قراردادی در این خصوص تنظیم شده یا نشده باشد و مقرر بوده است که بدهکار در سررسید معینه تسهیلات مالی و وجوه دریافتی را اعم از اصل و سود و سایر متفرعات مسترد دارد براساس مقررات و شرایط زمان اعطای این وجوه و تسهیلات قابل مطالبه و وصول است و...».

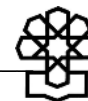
## ماده (۲)

درخصوص دعاوی که قبلاً راجع به مطالبات بانکها نزد مراجع قضایی مطرح و منجر به صدور حکم شده است و هزینه‌ها و متفرعات و جریمه تأخیر تأدیه و جزای تخلف از شرط متعلقه که وصول آن به نفع بانک مورد لحوق حکم واقع نشده است، بانکها می‌توانند تقاضای تصحیح حکم را از مرجع صادرکننده حکم بنمایند و مرجع صادرکننده حکم مکلف است وفق مقررات این قانون رسیدگی و احکام صادره را تصحیح نماید. مقررات این قانون در مورد دعاوی که درحال حاضر در محاکم مطرح رسیدگی است نیز اعمال می‌گردد.

نظر به اینکه قانون مذکور برای مطالبه وصول تمامی مطالبات بانکها کافی نبود و در اجرا با مشکلات عدیده حقوقی و قانونی مواجه شد. از جمله اینکه تنها شامل وجوه و تسهیلاتی می‌گردید که بانکها تا تاریخ اجرای قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب سال ۱۳۶۲ پرداخت کرده بودند، لذا ماده (۱۵) اصلاحی قانون عملیات بانکی بدون ربا به شرح زیر اصلاح و در تاریخ ۱۳۷۶/۱۱/۲۹ دو تبصره به آن اضافه شد؛

«ماده (۱۵) اصلاحی: کلیه قراردادهایی که در اجرای این قانون مبادله می‌گردد به موجب قراردادی که بین طرفین منعقد می‌شود در حکم اسناد رسمی بوده و در صورتی که در مفاد آن طرفین اختلافی نداشته باشند لازم‌الاجرا بوده و تابع آیین‌نامه اسناد رسمی می‌باشد. آن دسته از معاملات مربوط به اموال غیرمنقول و اموال منقول که طبق قوانین و مقررات موضوعه باید در دفتر اسناد رسمی انجام شوند کماکان طبق تشریفات مربوط انجام خواهد شد.»

بنابراین طبق مفاد ماده مذکور قراردادهایی که بین بانکها و مشتریان در قالب نمونه فرمها و قراردادهای داخلی بانکها تنظیم می‌گردد به‌عنوان سند ذمه‌ای در حکم اسناد رسمی بوده و در نتیجه نیاز به تنظیم دفاتر اسناد رسمی ندارند. زیرا اصولاً در چنین قراردادهایی، مالی اعم از منقول یا غیرمنقول ازسوی بانکها به وثیقه گرفته نمی‌شود و قراردادهای مذکور به پشتوانه چک و سفته و تضمین اشخاص حقیقی تنظیم می‌گردد اما قانونگذار در مورد معاملات راجع به اموال غیرمنقول و اموال منقولی که نقل و انتقال آنها باید با سند رسمی انجام گیرد مانند وسایل نقلیه و اتومبیل تکلیف نموده که تنظیم قرارداد بانکی آنها باید در دفتر اسناد رسمی انجام گیرد و در تبصره «۱» ذیل ماده (۱۵) اصلاحی نیز آمده است:



بدیهی است ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی موظفند نسبت به آنچه که به‌طور منجز در قراردادها قید شده است اجرائیه صادر نمایند. بنابراین بانک‌ها و مراجعی که طبق قانون و مقررات فوق و دیگر مقررات، حق دریافت سود و خسارت تأخیر تأدیه و هزینه‌های قانونی دیگر را دارند باید هنگام صدور اجرائیه اصل طلب و موارد مذکور را نیز در تقاضانامه خود منظور نمایند. مسلماً اشخاص حقیقی و همچنین اشخاص حقوقی دیگر که در قانون و مقررات موضوعه ذکری از آنها نشده است حق درخواست متفرعات طلب را ندارند و صرفاً براساس مبلغی که به‌عنوان اصل طلب در قرارداد یا اسناد تنظیمی آنها ذکر گردیده است اجرائیه صادر می‌گردد.

در این‌گونه موارد گاه ممکن است بانک‌ها مبلغی را در تقاضانامه اجرائیه قید نمایند که با مبلغ مندرج در قراردادها یا اسناد رسمی تنظیمی متفاوت باشد؛ یعنی مبلغ مندرج در تقاضانامه زائد بر میزان سند باشد که ادارات ثبت نمی‌توانند نسبت به مبلغ زائد بر میزان، اجرائیه صادر نمایند و گاهی نیز مبلغ مورد تقاضا کمتر از مبلغ مندرج در سند و قرارداد می‌باشد، در این مورد نیز هرچند قوانین و مقررات اجرایی ساکت بوده اما به نظر می‌رسد که بنابر اصل حاکمیت اراده طرفین در تنظیم و اجرای قراردادها و اسناد تنظیمی، صدور اجرائیه نسبت به مبلغ مذکور اشکالی ندارد و اگر نظر بستانکار از اعلام مبلغ مذکور (کمتر از میزان سند یا قرارداد تنظیمی) براءت بدهکار نسبت به مبلغ مذکور باشد صدور اجرائیه قطعاً با اشکال مواجه نبوده، ولی حقوق قانونی (نیم عشر) نسبت به کل مبلغ باید وصول گردد. زیرا ابراء ذمه متعهد بعضاً یا کلاً پس از ابلاغ اجرائیه موجب سقوط ذمه متعهد از حق اجرا نمی‌شود.

## ۶-۲. برگزاری مزایده و وصول مطالبات مرتهن

با برگزاری عملیات مزایده به ترتیبی که در آیین‌نامه اجرایی این قانون آمده است و براساس پرونده اجرایی تشکیلی که مبلغ مورد اجرائیه در آن صریحاً و منجزاً قید شده است، مطالبات قانونی مرتهن به میزان طلب وی وصول و اگر مورد وثیقه مازادی داشته باشد به راهن مسترد می‌گردد و منظور از مازاد، مابه‌التفاوت قیمت مال با میزان و مبلغ طلب بستانکار می‌باشد.

ممکن است این پرسش مطرح شود که اگر قیمت مورد وثیقه طبق ارزیابی به عمل آمده کمتر از میزان بدهی باشد آیا مرتهن حق رجوع به سایر اموال بدهکار را دارد یا خیر؟ در پاسخ باید عنوان کرد، هرچند در متن ماده (۳۴) اصلاحی قانون ثبت مصوب سال ۱۳۸۶ صریحاً به این موضوع اشاره نشده است اما با توجه به اینکه متن اصلاحی مذکور نشئت گرفته از ماده (۷۸۱) قانون مدنی است که در قسمت اخیر ماده مذکور به این امر پرداخته شده لذا موضوع در ماده (۱۱۶) آیین‌نامه اجرایی آن مورد توجه قرار گرفته که در صورت عدم تکافوی مورد وثیقه، بستانکار می‌تواند طبق مقررات اجرایی مربوط به اسناد ذمه‌ای عمل نماید که این مورد نیز در ماده (۳۴) قانون سابق پیش‌بینی نشده بود.

پس از انجام مزایده با شرایط و ضوابطی که در آیین‌نامه مقرر گردیده در صورت حضور خریدار مورد وثیقه در قبال وصول مبلغ پیشنهادی که حداقل معادل یا بیش از مبلغ ارزیابی می‌باشد به وی انتقال و تحویل می‌گردد. از مبلغ وصولی، مطالبات قانونی طلبکار با توجه به محاسباتی که قبلاً انجام گردیده پرداخت و مازاد در صورت وجود به بدهکار مسترد می‌گردد.

#### ۲-۷. مقایسه ماده (۳۴) مصوب ۱۳۸۶ با ماده (۳۴) اصلاحی ۱۳۵۱

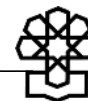
تفاوت‌های اساسی و مهمی بین ماده (۳۴) سال ۱۳۸۶ با ماده (۳۴) سابق وجود دارد، این تفاوت‌ها شامل موارد زیر است:

در قانون سابق مبلغ حراج از کل مبلغ طلب و خسارت قانونی و حقوق و عوارض متعلقه شروع و به کمتر از آن فروخته نمی‌شد اما در قانون لاحق به جای حراج، مزایده برگزار می‌گردد و مبلغ آن از قیمت ارزیابی قطعی شروع می‌شود.

در ماده (۳۴) قبلی اگر خریدار در جلسه حراج حاضر نمی‌شد یا اصولاً تقاضای حراجی دریافت نمی‌شد پس از انقضای هشت ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه، ملک با اخذ کلیه حقوق و عوارض قانونی به بستانکار واگذار می‌گردید در صورتی که در ماده (۳۴) اخیر، بستانکار در صورت استرداد مابه‌التفاوت قیمت ملک و مطالبات قانونی خود، می‌تواند ملک را تملک نماید و در صورت امتناع از پرداخت مابه‌التفاوت مذکور بنا به تجویز آیین‌نامه اجرایی قانون مذکور با تقاضای وی به نسبت طلب از مال مورد مزایده به وی واگذار می‌گردد. از طرفی مهلت‌های شش و هشت ماه که در ماده (۳۴) قانون ثبت سابق برای پرداخت دین به مدیون داده شده بود در ماده (۳۴) جدید به ده روز تقلیل پیدا کرده و پس از مدت مذکور نیز ظرف مدت دو ماه باید تکلیف پرونده اجرایی مشخص و مطالبات قانونی بستانکار وصول گردد مگر اینکه بستانکار تقاضای ارزیابی را نماید یا اینکه درخواست عدم تعقیب و توقف عملیات اجرایی را بنماید که در این صورت پرونده با مسئولیت بستانکار راکد خواهد ماند و صرفاً در صورت تقاضای مجدد عملیات اجرایی ادامه می‌یابد.

#### ۲-۸. در باب تبصره «۱» ماده (۳۴) مصوب سال ۱۳۸۶

در این تبصره آمده است «در مواردی هم که مال یا ملکی وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرار داده می‌شود مطابق مقررات این قانون عمل خواهد شد». در موارد متعددی اسناد تعهدآوری بین اشخاص تنظیم می‌گردد که در آن شخص ثالثی به‌عنوان تضمین، مال یا ملک خود را وثیقه دین یا ضمانت تعهد شخص یا اشخاص دیگری قرار می‌دهد بدون اینکه سند تعهد مذکور در قالب یکی از عقود معاملات با حق استرداد مانند عقد رهنی یا شرطی بین مالک وثیقه و متعهدله تنظیم گردد، یا اینکه شخص ثالث در عقد رهنی که



بین متعهد و مرتهن تنظیم می‌گردد ملک خود را به‌عنوان وثیقه برای متعهد در رهن مرتهن قرار می‌دهد. در حالت‌های مذکور نیز بنا به تجویز تبصره «۱» مذکور، موضوع مشمول مقررات ماده (۳۴) بوده که البته در ماده اصلاحی سابق نیز همین مقررات عیناً ذکر شده است.

### ۹-۲. تبصره «۲» ماده (۳۴) اصلاحی ۱۳۸۶

در تبصره «۲» کلیه مواردی که در متن ماده واحده به آن اشاره نشده از قبیل نحوه ابلاغ و بازداشت مازاد مورد رهن و چگونگی ختم عملیات اجرایی و برگزاری مزایده و شرایط اعراض از رهن، به آیین‌نامه اجرایی موکول شده و با افزودن عبارت «و سایر موارد» و ارجاع آن به آیین‌نامه اجرایی خواسته تا دست تهیه‌کنندگان آیین‌نامه اجرایی را بازگذاشته و آزادی عمل مورد توجهی را به آنها ارائه داده تا مواردی را که باید در قانون تصریح می‌شد در آیین‌نامه اضافه گردد.

### ۱۰-۲. تبصره «۳» ماده (۳۴) اصلاحی سال ۱۳۸۶

براساس تبصره مذکور قانونگذار تکلیف پرونده‌های اجرایی جاری و قبل از تصویب قانون را روشن نموده و آن‌ها را مشمول قانون جدید کرده است.

### ۳. مشکلات اجرایی ماده اصلاحی (۳۴) قانون ثبت<sup>۱</sup>

علاوه بر معضلات مربوط به ماده (۳۴) اصلاحی ثبت که در قسمت قبل بدان اشاره شد، اجرای این قانون نیز با مشکلاتی مواجه است. در این خصوص باید اشاره شود که در فرآیند اجرایی قراردادهای لازم‌الاجرا و رهنی، چالش‌های ناشی از این ماده فقط در مرحله آخر (مرحله دهم) که مربوط به تملک و وصول می‌شود، عرض اندام می‌کند.

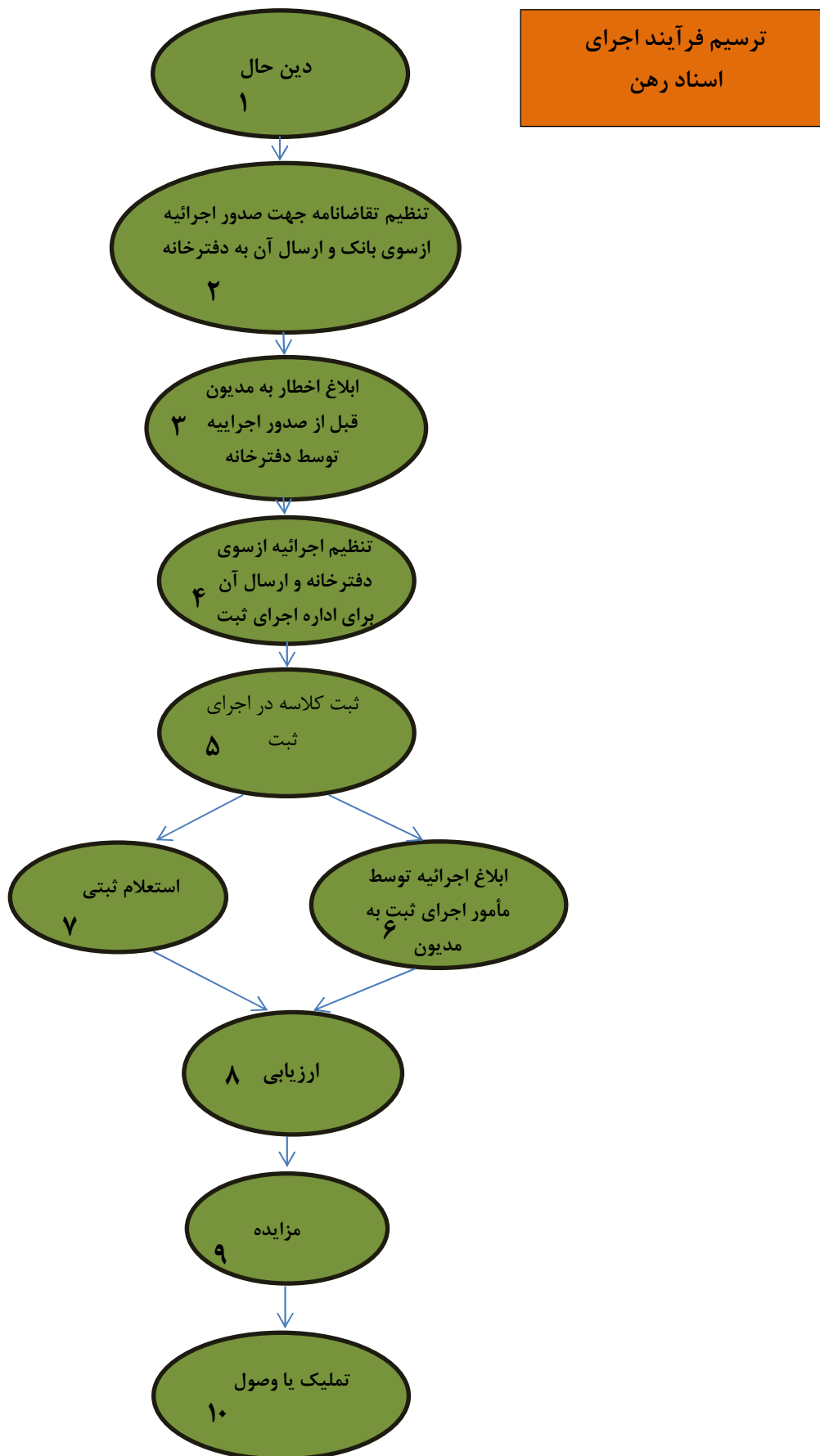
برای روشن شدن این موضوع لازم است که فرآیند اجرای اسناد رهنی از ابتدا تشریح شده و موانع متعددی که بر سر راه بانک‌ها در فرآیند حقوقی ایجاد می‌شود، شفاف‌تر بیان گردد. در این راستا ابتدا با ارائه مراحل این فرآیند، به بیان مشکلات پیش رو پرداخته و بعد از آن چند پیشنهاد برای بهبود این فرآیند ارائه می‌شود.

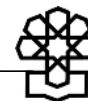
### ۱-۳. ترسیم فرآیند اجرای اسناد رسمی

شکل ذیل فرآیند اجرای اسناد رسمی را نشان می‌دهد.

۱. کلیه موارد ذیل این سرفصل برگرفته از اطلاعات ارائه شده در کارگروه بررسی دلایل عدم وصول مطالبات غیرجاری بانک‌هاست.

شکل فرآیند اجرای اسناد رسمی





## ۳-۲. تشریح فرآیند اجرای اسناد رسمی

### ۳-۲-۱. مرحله قبل از دین حال

بعد از نکول مشتری؛ شعب بانک بلافاصله به ادارات حقوقی یا ادارات اجرای احکام و قرارهای مناطق تأیید عدم ایفای تعهدات مدیون را اعلام می‌نماید.

نکول مشتری و بلافاصله اعلام شعب به ادارات حقوقی یا ادارات اجرای احکام و قرارهای مناطق مبنی بر تأیید عدم ایفای تعهدات مدیون.

بعد از اعلام شعب مبنی بر عدم ایفای تعهدات مدیون، شعب می‌توانند نسبت به فسخ قرارداد اقدام و عملیات دین حال را انجام دهند و کل طلب را استیفا نمایند.

در گذشته دین حال هنگامی اتفاق می‌افتاد که ۱۸ قسط توسط بدهکار پرداخت نمی‌شد ولی در حال حاضر اگر بانک تشخیص دهد که فرد از همان ابتدا مایل و قادر به پرداخت بدهی خود نیست، دین حال می‌تواند اتفاق بیفتد. بعد از دین حال، بانک اقدام به صدور اخطار می‌کند. بعد از صدور اخطار، مشتری ۱۰ روز فرصت دارد که نسبت به واریز مبلغ بدهی و یا مذاکره با بانک جهت تعیین تکلیف اقدام نماید.

### ۳-۲-۲. تنظیم تقاضانامه صدور اجرائیه

در صورت عدم اقدام مدیون، بانک تقاضانامه درخواست صدور اجرائیه را پر کرده و به دفترخانه که سند رهنی در آن تنظیم شده می‌فرستد.

### ۳-۲-۳. ابلاغ اخطار توسط دفترخانه

دفترخانه قبل از صدور اجرائیه، به مدیون اخطار را ابلاغ می‌نماید و مدیون در این حالت یک هفته مهلت دارد تا بدهی خود را تسویه کند.

لازم به توضیح است که طبق قسمت آخر ماده (۱۶) آیین‌نامه اجرا دفتر اسناد رسمی پس از صدور اجرائیه صرفاً متعهد را به وسیله پست سفارشی از صدور اجرائیه آگاه می‌کند. بنابراین به نظر می‌رسد صدور اخطاریه و دادن مهلت یک هفته‌ای به مدیون و جاهت قانونی ندارد.

### ۳-۲-۴. تنظیم درخواست صدور اجرائیه از طرف دفترخانه به اجرای ثبت

سردفتر اسناد رسمی موظف است که رونوشت سند را در برگ‌های ویژه (اجرایی) با خط خوانا در سه نسخه (اگر بدهکار و راهن یک شخص باشد) و اگر متعدد باشند برای هر یک دو نسخه اضافه تهیه و ظرف ۴۸ ساعت از تاریخ وصول تقاضانامه، آن را برای اجرا نزد مسئول اجرا ارسال کند.

### ۳-۲-۵. ثبت کلاسه در اجرای ثبت

تسلیم درخواست صدور اجرائیه از دفترخانه به اجرای ثبت و دریافت شماره کلاسه حدوداً یک ماه زمان می‌برد.

البته اگر صدور اجرائیه و ارسال آن به اجرای ثبت از طریق شبکه و سیستم آنی ثبت صورت گیرد این زمان بسیار کوتاه و در روند اجرا نیز تسریع خواهد شد.

### ۶-۲-۳. ابلاغ به مدیون

صدور اجرائیه از طرف دفترخانه توسط مأمور ابلاغ اجرای ثبت به راهن ابلاغ و یا الصاق می‌گردد. کمبود مأمورین جهت ابلاغ اجرائیه در اجرای ثبت موجب شده است که حدود ۳ ماه به‌طور تقریبی زمان ابلاغ به طول بیانجامد.

ابلاغ می‌تواند به‌صورت واقعی و یا قانونی باشد. وقتی مأمور ابلاغ نزد راهن می‌رود، معمولاً به گونه‌ای عمل می‌شود که ابلاغ واقعی صورت نگرفته و ابلاغ الصاق شود. در این صورت ابلاغ به صورت قانونی اتفاق افتاده است.

وقتی مأمور ثبت، اجرائیه را به متعهد ابلاغ کرده و گواهی ابلاغ را به اداره ثبت تحویل می‌دهد، معمولاً این موضوع به بانک‌ها اعلام نمی‌شود تا بانک مراجعه کرده و از آن مطلع گردد.

هنگامی که بانک از زمان ابلاغ مطلع می‌شود، ۱۰ روز به راهن مهلت داده می‌شود که مبلغ بدهی را یا به طور تمام واریز کند و یا اینکه جهت تعیین تکلیف به بانک مراجعه نماید.

از زمان ابلاغ به راهن یا مدیون مهلت ۱۰ روزه برای پرداخت بدهی شروع می‌شود نه از زمان اطلاع بانک از ابلاغ اجرائیه.

### ۷-۲-۳. استعلام جریان ثبتی

استعلام‌های لازم از سازمان ثبت اسناد و املاک صورت خواهد گرفت.

### ۸-۲-۳. مرحله ارزیابی مال مرهونه

به‌علت کثرت کار کارشناسی و همین‌طور به‌علت نیاز به هماهنگی که باید بین نماینده بانک و کارشناس رسمی دادگستری انجام شود؛ عملاً ممکن است در صورت پیگیری‌های مستمر حداقل ۴ و حداکثر ۶ ماه به طول بیانجامد تا اقدام کارشناسی صورت پذیرد.

بعد از کارشناسی، به بانک ۲۰ روز فرصت داده می‌شود که هزینه‌های اجرت کارشناسی را پرداخت کند.

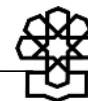
تا زمانی که بانک هزینه‌های کارشناسی را پرداخت نکند، جوابیه قطعی را دریافت نخواهد کرد.

پس از واریز مبلغ کارشناسی، ۴۵ روز طول می‌کشد که نظر کارشناسی به راهن و مترهن اعلام گردد.

۳ الی ۵ روز زمان در نظر گرفته شده است که به نظر کارشناسی اعتراض گردد.

معمولاً بانک به نتیجه کارشناسی اعتراضی ندارد و این راهن است که به این نتیجه اعتراض

می‌کند.



بعد از اعتراض راهن، پرونده در اختیار کارشناس دیگر قرار داده می‌شود.

اگر بعد از ارزیابی دوم باز هم اعتراضی وجود داشت، روال بر این است که وظیفه کارشناسی به هیئت سه نفره محول شود ولی در اجرای ثبت این موضوع رعایت نشده و پرونده از کارشناسی به کارشناس دیگر داده خواهد شد (هیئت سه نفره فقط از طرف دادگاه‌ها اقدام به تشکیل جلسه می‌نمایند).

### ۹-۲-۳. مزایده

اگر اعتراضی نباشد، نتیجه ارزیابی از تاریخ ابلاغ قطعی شده و وقت برای مزایده تعیین می‌گردد. ممکن است تعیین وقت برای مزایده از حداقل ۶ ماه الی چندین سال به طول بیانجامد. این فاصله باعث می‌شود که دوباره امکان اعتراض به نظر کارشناسی فراهم شود. به طوری که از نظر قانونگذار، اگر یک سال از کارشناسی ثبت بگذرد، دوباره می‌توان به رأی کارشناسی اعتراض کرد. هنگامی که زمان مزایده مشخص شود، ۱۵ روز فرصت تا روز مزایده باقی است که نشر آگهی برای مزایده اتفاق بیافتد.

در مزایده باید نماینده دادستان و نماینده اداره ثبت حضور داشته باشند.

### ۱۰-۲-۳. تملیک یا وصول

به فرض وجود خریدار، اگر راهن مایل به خرید باشد، در بین سایر خریداران در اولویت قرار دارد، در این صورت معامله به قیمت دقیق کارشناسی یا بیشتر از مبلغ کارشناسی انجام شده و مبلغ به صندوق ثبت واریز می‌گردد.

اولییتی برای راهن با شرکت خریداران در قانون پیش‌بینی نشده بلکه طبق ماده (۱۲۶) آیین‌نامه در صورت عدم شرکت خریدار مال به قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود به بستانکار واگذار می‌شود.

اگر در مزایده مبلغ فروش مال مرهونه بیشتر از میزان بدهی باشد، مازاد آن باید به راهن بازگردد. اگر در مزایده مبلغ فروش مال مرهونه کمتر از میزان بدهی باشد، بانک نسبت به تعدیل طلب از محل فروش اقدام و باقی مانده طلب بانک دوباره در فرآیند پیگیری قرار خواهد گرفت. در صورت نبود مشتری، بانک باید یا کل مبلغ کارشناسی شده را به صندوق ثبت واریز کند و ملک را تملیک نماید و یا اینکه به میزان طلب، قدرالسهم یا درصد سهم مشاعی دریافت نماید. لازم به ذکر است که حکم اجرای ثبت برای نهادهایی مانند شهرداری‌ها و کلانتری‌ها اعتباری ندارد.

### ۱۱-۲-۳. مشکلات ورود پرونده به دادگاه

در صورت تملیک به صورت مشاع، قابلیت افراز در دستور کار قرار می‌گیرد (معمولاً از جانب ثبت عدم

قابلیت افراز تشخیص داده می‌شود).

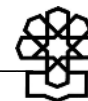
اگر مال مرهونه قابلیت افراز نداشته باشد، بانک به دادگاه دادخواست فروش مال مشاعی را به دلیل عدم افراز تقدیم خواهد کرد. صدور رأی دادگاه ممکن است حتی تا یک‌سال نیز طول بکشد. در صورت رأی به افراز دوباره فرآیند مزایده باید انجام گردد تا بانک سهم خود را به‌دست آورد. حالت دیگر در صورت عدم افراز این است که بانک می‌تواند دادخواست خلع ید و همچنین دریافت اجرت‌المثل را به دادگاه تقدیم کند. اگر رأی دادگاه مبنی بر خلع ید باشد، مال توسط دادگاه پلمپ شده و از هر دو طرف رفع تصرف خواهد شد. در این صورت بانک دوباره باید دادخواست فروش مال مشاعی ارائه دهد و فرآیند مزایده دوباره تکرار می‌شود.

### ۱۲-۲-۳. دیگر مشکلات فرآیند

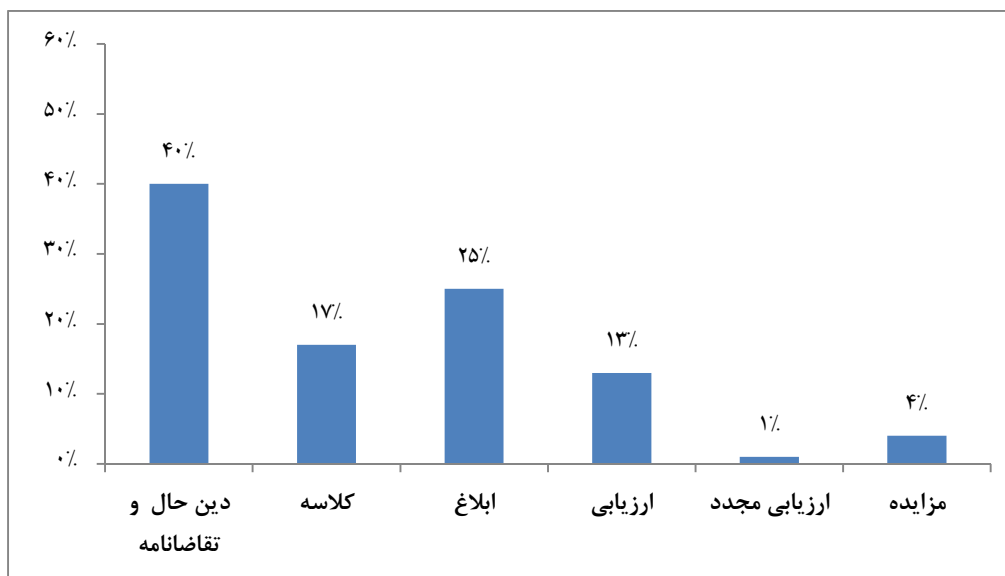
به موارد مذکور در بالا مشکلات دیگری نیز اضافه شده و اجرای ماده (۳۴) اصلاحی قانون ثبت را برای بانک‌ها دشوارتر می‌کند. این مشکلات را می‌توان به صورت زیر دسته‌بندی کرد:

- کمبود نیروی انسانی (اعم از مأمور ابلاغ) و کمبود امکانات فیزیکی در ادارات اجرای ثبت.
- عدم وجود ارتباط سیستمی بین ادارات ثبت، اجرای ثبت و بانک‌ها.
- عدم تناسب ارزش مال مرهونه فروش رفته با میزان بدهی (با توجه به رکود و افزایش میزان بدهی).
- کمبود زمان برای نشر آگهی مزایده برای بانک.
- مشکلات ناشی از فروش یا تملک ملک مشاع.
- لازم‌الاجرا نبودن آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا نزد ضابطین قضایی (کلانتری‌ها)، شهرداری‌ها و...

نمودار ۱ مراحل اجرای ماده (۳۴) اصلاحی ثبت را برای حدود ۵ هزار پرونده رهنی یک بانک در اداره ثبت نشان می‌دهد که متأسفانه اکثر پرونده‌ها در مرحله تقاضانامه و ابلاغ متوقف شده‌اند. این موضوع بیانگر مشکلات در روند امور ثبتی است. روند کند و فرسایشی در اداره ثبت رسیدن پرونده‌ها را در مرحله ارزیابی و مزایده و نهایت تملیک بسیار پیچیده و سخت کرده است.



### نمودار ۱. مراحل اجرای ماده (۳۴) اصلاحی ثبت را برای حدود ۵۰۰۰ پرونده رهنی

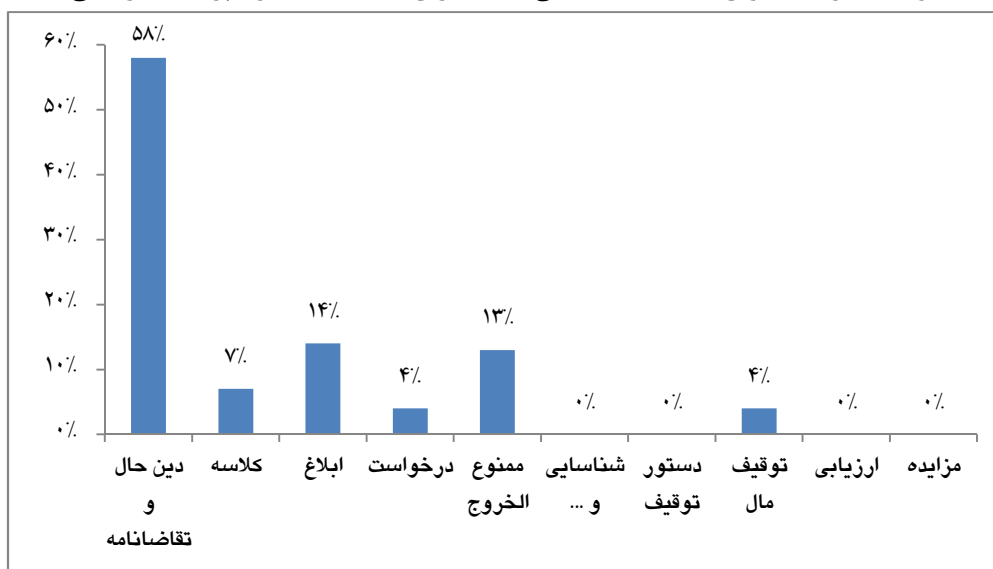


توضیح: این آمار تجمیعی و تا پایان سال ۱۳۹۲ می‌باشد.

چنانچه در نمودار ۱ ملاحظه می‌شود صرفاً ۴ درصد از کل اسنادی که در یک بانک منتخب به اجرا گذاشته می‌شوند به مرحله مزایده می‌رسند و حداقل ۴۰ درصد در همان مرحله دین حال باقی می‌مانند.

همچنین نمودار ۲ فرآیند اجرای حدود ۴۰۰۰ پرونده غیررهنی یک بانک را در اداره ثبت نشان می‌دهد. آمار به دست آمده نشانگر این موضوع است که در وثایق غیررهنی از جمله قراردادهای داخلی با تضامین سفته در اداره ثبت نهایتاً موضوع به ممنوع‌الخروجی مدیونین ختم می‌گردد و به دلیل نبود یک بانک اطلاعات جامع از اموال مشتریان، شناسایی مال از مدیون بسیار کار سخت و پیچیده‌ای می‌باشد (لازم به ذکر است اجرای قراردادهای داخلی بانک‌ها با تضامین سفته ممکن است در ادارات ثبت قابلیت اجرا نداشته باشد و ادارات ثبت فقط وثایق ملکی را اجرا می‌نمایند). روند کند و فرسایشی اقدامات ثبتی نیز باعث شده اکثر پرونده‌ها در همان ابتدای امور ثبتی متوقف باشد. چنانچه نمودار ۲ نیز نشان می‌دهد حداقل ۵۸ درصد اسنادی که در یک بانک منتخب برای پرونده‌های غیررهنی اجرا می‌شود، در همان مرحله دین حال باقی می‌مانند و تقریباً هیچ یک از پرونده‌ها به مرحله مزایده نمی‌رسند.

نمودار ۲. مراحل اجرای ماده (۳۴) اصلاحی ثبت را برای حدود ۴۰۰۰ هزار پرونده غیررهنی

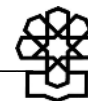


توضیح: بررسی حدود ۴۰۰۰ هزار پرونده غیررهنی یک بانک در اداره ثبت ( این آمار تجمعی و تا پایان سال ۱۳۹۲ می‌باشد).

بر این اساس مشکلات مربوط به فرآیند اجرای ماده (۳۴) اصلاحی ثبت، به مراتب زمان برتر و پرهزینه‌تر از اشکالات نظری و حقوقی مربوط به این قانون است. زیرا در صورت رفع موانع اجرایی این قانون از مشکلات بانک‌ها برای دریافت وثایق خود و دسترسی سریع‌تر به نقدینگی به میزان زیادی کاسته می‌شود و نیازی به تغییر در این قانون برای تسریع در دسترسی بانک‌ها به نقدینگی و اعطای تسهیلات، نخواهد بود.

### جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

- در این گزارش تاریخچه و مشکلات حقوقی و اجرایی ماده (۳۴) اصلاحی ثبت مورد بررسی قرار گرفت و اشاره شد که جدای از ایرادات حقوقی وارد بر این ماده، موارد ذیل نیز مطرح می‌باشد:
۱. نسخ ضمنی ماده (۷۷۷) قانون مدنی توسط ماده (۳۴) قانون ثبت که موجب شده شرط ضمن عقد برای استیفای حقوق مرتهن کمرنگ شود.
  ۲. قبل از انقضای مهلت قانونی تعیین شده در ماده (۴۵۸) قانون مدنی، امکان صدور اجرائیه وجود ندارد.
  ۳. ارزیابی وثیقه یکی از مواردی است که به دلایل حقوقی و اعتراض طرفین، زمان صدور اجرائیه و مزایده را افزایش می‌دهد.
  ۴. اختلافات حقوقی در خصوص میزان مطالبات قانونی بستانکار نیز از مواردی است که فرآیند



حقوقی اجرای اسناد را دچار وقفه و اشکال می‌کند.

اجرای ماده (۳۴) اصلاحی نیز مستلزم فرآیندی طولانی و پرهزینه برای بانک‌هاست. همچنین براساس آمارهای به‌دست آمده مشخص شد که بسیاری از پرونده‌های رهنی و غیررهنی بانک‌ها برای تبدیل به نقدینگی و اعطای تسهیلات به مشتریان در مراحل اولیه اجرا باقی مانده و به انجام مزایده که موضوع ماده (۳۴) اصلاحی ثبت می‌باشد نرسیده است. مهمترین این مشکلات اجرایی عبارتند از:

۱. زمان تقاضا و ابلاغ اجرائیه اسناد رهنی به مدیون حداقل ۵ ماه زمان می‌برد.
  ۲. کارشناسی مورد رهنی در مرحله اول حداقل ۶ ماه زمان می‌برد و اگر اعتراضی وجود داشته باشد که عمده‌تاً وجود دارد، بین ۱ تا ۳ سال زمان لازم است تا قیمت کارشناسی تعیین شود.
  ۳. در صورت نبود مشتری برای مورد رهنی، بانک باید مورد را به قیمت کارشناسی تملیک نماید که موجب کاهش نقدینگی و تملیک قهری ملک می‌شود.
  ۴. مشکلات ورود پرونده به دادگاه نیز در موارد مختلف اعم از مسائل مربوط به افراز مورد رهنی مشاع، خلع ید و احقاق حقوق بانک وجود دارد.
  ۵. عدم اعتبار اجرای اسناد برای کلانتری‌ها و شهرداری‌ها.
- به‌نظر می‌رسد مشکل اصلی عدم وصول مطالبات بانک‌ها نه در نفس این ماده، بلکه در اجرای آن بوده است. بنابراین تغییر در فرآیند اجرای این ماده و تسهیل آن می‌تواند نقش مهمی در وصول مطالبات معوق بانک‌ها ایفا نماید. در ادامه پیشنهادهایی در راستای بهبود فرآیند اجرای ماده (۳۴) اصلاحی ثبت ارائه می‌گردد.

### پیشنهادهای

با عنایت به مشکلات حقوقی و اجرایی موجود در اجرای اسناد رهنی بانک‌ها و علیرغم تصویب قانون رفع موانع تولید، مشکلات ثبتی پا برجا بوده و در این راستا می‌توان پیشنهادهای زیر را ارائه کرد:

۱. اختصاص واحد رسیدگی به امور بانکی در ادارات اجرای ثبت.
- این اختصاص باید هم شامل اختصاص نیروی های متخصص مانند مأمور ابلاغ مخصوص و همچنین کارشناس ارزیاب (کارشناس رسمی دادگستری) و هم امکانات فیزیکی باشد (بانک‌ها می‌توانند به تأمین نقدینگی دفاتر اجرای ثبت و همچنین تأمین نیروی انسانی کمک کنند).
۲. تخصیص درصدی از حقوق دولتی دریافتی توسط اجرای ثبت (که به خزانه واریز می‌شود) به جهت افزایش تجهیزات و پرسنل و حقوق و مزایای آنها.
۳. تأسیس کارگزاری توسط سازمان ثبت اسناد (مانند تجربه کارگزاری های سازمان تأمین اجتماعی و تجربه پلیس+۱۰).

۴. در صورت اعتراض راهن به ارزیابی نتیجه کارشناسی ثبت، موضوع باید در مرحله بعدی به هیئت سه نفره منتقل گردد.
۵. قوانینی تنظیم شود که طی آن اجرای ثبت از زمان کارشناسی وثیقه رهنی تا زمان مزایده، با محدودیت زمانی روبرو شود.
۶. افزایش زمان جهت نشرآگهی از جانب بانک.
۷. مکانیزه نمودن فرآیند در اجرای ثبت به نحوی باشد که تسریع در رسیدگی را در پی داشته باشد نه اینکه باعث اطاله آن گردد. مثلاً اتوماسیون فعلی زمان اخذ استعلام را به ۱۵ روز افزایش داده است.
۸. تسریع در اصلاح آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی.
۹. قانونی مصوب شود که طی آن بانک‌ها مجاب شوند وثایقی را همتراز با میزان بدهی و یا با درصد اندکی اختلاف دریافت نمایند. به فرض مثال در قبال اعطای تسهیلات یک میلیارد ریالی، وثیقه ۳۰۰ میلیارد ریالی دریافت نگردد تا بانک در مراحل اقدامات اجرایی با مشکل روبرو نشود.
۱۰. تغییر تبصره «۲» ماده (۳۴) قانون ثبت. این تبصره به آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی اشاره کرده است. پیشنهاد می‌شود در این تبصره آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی به شکل قانون درآید تا لازم‌الاجرا شده و ارگان‌هایی مانند شهرداری‌ها و ضابطین قضایی مانند کلانتری‌ها ملزم به پیروی از دستورات اجرای ثبت به‌مانند اقدامات قضایی در حدود قانون باشند.

### منابع و مأخذ

۱. نجفی، ایرج. «درآمدی بر قانون اصلاح ماده (۳۴) اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۸۶»، ماهنامه کانون، شماره ۹۵، ۱۳۸۸.
۲. یادگاری، محمدعلی. «نگاهی اجمالی به ماده (۳۴) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک و ضرورت اصلاح آن»، کانون، شماره ۲۱، ۱۳۷۹.
۳. جعفری لنگرودی، محمد جعفر. ماده (۳۴) ثبت و اجتماعات اقتصادی جدید.



مرکز پژوهش‌ها  
مجلس شورای اسلامی

شماره مسلسل: ۱۴۲۸۹

شناسنامه گزارش

عنوان گزارش: دلایل وصول نشدن مطالبات غیرجاری بانک‌ها ۲. ماده (۳۴) اصلاحی قانون ثبت

نام دفتر: مطالعات اقتصادی (گروه بازارهای مالی)

تهیه و تدوین کنندگان: صمد عزیزنژاد، سیدعلی سبحانی ثابت، ایرج نجفی

همکار: موسی شهبازی غیائی

ناظر علمی: امین چراغان

همکاران خارج از مرکز: آرش کشاورز، الهه مهرپرور

متقاضی: الیاس نادران (عضو کمیسیون برنامه، بودجه و محاسبات مجلس)

ویراستار تخصصی: \_\_\_\_\_

ویراستار ادبی: \_\_\_\_\_

واژه‌های کلیدی:

۱. ماده (۳۴)

۲. اداره ثبت

۳. مزایده

۴. رهن

۵. حقوقی



تاریخ انتشار: ۱۳۹۴/۳/۱۸