آیین نامه تبصره (10) ماده (10) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

نوع سند: قوانین ـ شماره: 9000/39338/100 ـ تاریخ: 1401/9/6

آیین نامه تبصره (10) ماده (10) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

آیین‌نامه تبصره 10 ماده 10 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در تاریخ 1404/3/21 به تصویب معاون اول قوه قضاییه رسید.

آیین‌نامه تبصره (10) ماده (10) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در 17 ماده و 14 تبصره به موجب تفویض اختیار رئیس قوه قضاییه در تاریخ 1404/3/21 به تصویب معاون اول قوه قضاییه رسید و از تاریخ ابلاغ لازم الاجراست. این آیین‌نامه به تاریخ 1404/04/18 در روزنامه رسمی کشور منتشر شد.

آیین‌نامه اجرایی تبصره (10) ماده (10) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب 1401/9/6 مجلس شورای اسلامی که در تاریخ 1403/2/26 در مجمع تشخیص مصلحت نظام موافق مصلحت تشخیص داده شد، به شرح مواد آتی است:

فصل اول: اصطلاحات و اختصارات

ماده 1

ماده 1 اصطلاحات و اختصارات به‌کار رفته در آیین‌نامه در معانی زیر به‌کار می‌رود:

الف قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب 1401/9/6 مجلس شورای اسلامی.

ب آیین‌نامه ماده 10 : آیین‌نامه ماده 10 قانون و تبصره‌های 1 و 2 آن .

پ سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

ت سامانه: سامانه «ساماندهی اسناد غیررسمی» موضوع ماده 10 قانون.

ث اعمال حقوقی: اعمال حقوقی موضوع ماده 1 قانون.

ج اقدام قانونی: اقدامات قانونی موضوع ماده 23 آیین‌نامه ماده 10.

چ مراجع قانونی اقدام: مراجعی که مدعی پس از درج ادعای خود در سامانه برای اقدام به آن رجوع می‌کند از قبیل مراجع قضایی و سازمان.

فصل دوم: اشخاص مشمول

ماده 2

ماده 2 مدعیانی که در مهلت قانونی، ادعای خود را در سامانه درج نموده و اقدام قانونی را به عمل آورده‌اند، می‌توانند با رعایت شرایط این آیین‌نامه و به مدت هشت سال از زمان راه‌اندازی سامانه، اعمال حقوقی را صرفاً در سامانه انجام دهند. سازمان مکلف است دسترسی‌های لازم برای انجام اعمال حقوقی در سامانه را به صورت مستقیم و از طریق سکوهای بخش خصوصی موضوع ماده 26 آیین‌نامه اجرایی ماده 3 قانون برای مدعیان فراهم نماید.

تبصره 1

تبصره 1 انجام اعمال حقوقی توسط اشخاص فاقد سند رسمی مذکور در آیین‌نامه ماده 10، خارج از سامانه (حتی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد)، فاقد اعتبار و مشمول ضمانت اجرای ماده 1 قانون است.

تبصره 2

تبصره 2 به منظور جلوگیری از ایجاد تلقی عرفی در رسمی بودن انتقال عادی موضوع تبصره 10 ماده 10، سامانه باید به نحوی طراحی شود که دفاتر اسناد رسمی دسترسی جهت درج اعمال حقوقی در سامانه را نداشته باشند.

ماده 3

ماده 3 دارندگان اسناد مالکیت غیرحدنگار می‌توانند جهت استفاده از ظرفیت تبصره 10 ماده 10 قانون، نسبت به درج ادعا در سامانه و درخواست تبدیل سند خود به سند مالکیت حدنگار اقدام نمایند. سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی نماید که در صورت درج ادعا و درخواست تبدیل سند، امکان انجام اعمال حقوقی در سامانه را برای این اشخاص فراهم نماید.

فصل سوم: الزامات انجام اعمال حقوقی در سامانه

ماده 4

ماده 4 انجام اعمال حقوقی در سامانه، منوط به اخذ کد رهگیری موضوع ماده 8 آیین‌نامه ماده 10 و درج گواهی اقدام در سامانه می‌باشد. سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی نماید که صرفاً پس از احراز مراتب فوق امکان انجام اعمال حقوقی فراهم شود.

ماده 5

ماده 5 چنانچه نسبت به یک ادعا در مرحله اقدام حکم قطعی دایر بر بی حقی یا بطلان دعوا صادر و یا دعوا ساقط شده باشد و همچنین در صورتی که اقدام مدعی، منجر به صدور سند مالکیت گردیده، در حدود رأی قطعی و سند رسمی صادره امکان انجام اعمال حقوقی در سامانه وجود ندارد.

تبصره 1

تبصره 1 چنانچه مرجع قضایی اقدام مدعی را به موجب قرار رد نماید، تا زمان انجام تکالیف مقرر در ماده 33 آیین‌نامه ماده 10 و تبصره آن، حکم این ماده مجراست.

تبصره 2

تبصره 2 در هر مورد که اقدام مدعی در سایر مراجع قانونی اقدام رد شده یا مورد پذیرش قرار نگرفته باشد، چنانچه مدعی، مطابق ضوابط مقرر در آیین نامه ماده 10 امکان اقدام مجدد را داشته باشد، تا قبل از رعایت

تشریفات مقرر در آیین نامه مذکور، نمی‌تواند اعمال حقوقی را در سامانه انجام دهد.

ماده 6

ماده 6 انجام اعمال حقوقی توسط مدعی صرفاً در محدوده ادعای ثبت شده ممکن است. انجام اعمال حقوقی نسبت به بخشی از قطعه ثبت ادعا شده به صورت مفروز، صرفاً با درج نقشه دارای مختصات جغرافیایی بخش مورد نظر در سامانه و پس از دریافت گواهی امکان افراز قطعه مذکور از سازمان و بارگذاری آن در سامانه ممکن خواهد بود.

تبصره

تبصره سازمان مکلف است در صورت درخواست صدور گواهی امکان افراز توسط مدعی، ضوابط مربوط به افراز و یا تفکیک (نظیر حدنصاب‌های مربوط به قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ماده 101 قانون شهرداری) را از مراجع ذی‌ربط استعلام و در صورت فقدان موانع قانونی گواهی مذکور را صادر نماید.

ماده 7

ماده 7 سامانه باید به گونه‌ای طراحی شود که ادعای ثبت شده با دفتر الکترونیک املاک تطبیق گردیده و در صورتی که ادعا نسبت به ملک دارای سند حدنگار باشد از انجام اعمال حقوقی، در حدود دارای تداخل با ملک مذکور ممانعت به عمل آید.

تبصره 1

تبصره 1 اشخاصی که تمام یا بخشی از ادعای درج شده آن‌ها با محدوده اسناد مالکیت حدنگار مشاعی منطبق باشد ولی تمام مالکان مشاعی آن ملک سند مالکیت حدنگار نداشته باشند، مشروط به آنکه مدعی، فاقد سند رسمی حدنگار مشاعی باشد، از شمول این ماده مستثنی هستند.

تبصره 2

تبصره 2 اشخاصی که در اراضی کشاورزی خارج از محدوده شهرها، سند مالکیت حدنگار مشاعی داشته باشند و جهت اخذ سند مالکیت مفروزی ثبت ادعا و اقدام نموده باشند، در صورت رعایت ضوابط تبصره 9 ماده 10 قانون، از شمول این ماده مستثنی هستند.

فصل چهارم: نحوه انجام عمل حقوقی در سامانه

ماده 8

ماده 8 سامانه باید به نحوی طراحی شود که به‌منظور انجام عمل حقوقی ابتدا کد یا شناسه ملی و شماره تلفن همراه طرفین را اخذ نموده و در صورت تطابق شماره همراه طرفین با کد یا شناسه ملی آن‌ها در هر دو سامانه ثنا و شاهکار، با ارسال پیامک، رضایت ایشان برای آغاز فرایند انجام عمل حقوقی را احراز کند.

تبصره

تبصره درصورتی که هر یک از طرفین در سامانه ثبت‌نام الکترونیک قوه قضاییه (ثنا) ثبت نام نکرده باشد یا شماره درج شده در ثنا بر اساس سامانه شاهکار متعلق به وی نباشد، سامانه باید مانع مذکور را به طرفین اطلاع داده و از ادامه فرایند جلوگیری نماید.

ماده 9

ماده 9 سامانه باید به نحوی طراحی شود که موارد ذیل را بررسی نموده و نتیجه آن به صورت تجمیعی در قالب «امکان انجام عمل حقوقی» یا «عدم امکان انجام عمل حقوقی» برای طرفین ارسال شود:

الف) احراز حیات و سن قانونی برای عمل حقوقی در رابطه با اشخاص حقیقی از سازمان ثبت احوال کشور و احراز وجود و عدم انحلال در رابطه با اشخاص حقوقی از سازمان.

ب) استعلام اهلیت معاملاتی طرفین برای اشخاص حقیقی و یا عدم ورشکستگی یا ممنوعیت از انجام اعمال حقوقی برای اشخاص حقوقی از مرکز آمار و فناوری اطلاعات قوه قضاییه.

پ) احراز وجود شرایط ماده 4 آیین‌نامه.

تبصره

تبصره در صورت عدم احراز موارد ذکر شده در این بند، سامانه باید دلیل مربوطه را به شخصی که عدم امکان ثبت معامله به وی منتسب است به وسیله پیامک اعلام کند.

ماده 10

ماده 10 سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی نماید تا قبل از انجام اعمال حقوقی، در خصوص تداخل یا عدم تداخل محدوده ادعای ثبت شده با اراضی عمومی، از جمله اراضی ملی، منابع طبیعی، اراضی مستحدث و موات از وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی و راه و شهرسازی استعلام نماید. وزارتخانه‌های مذکور مکلفند پاسخ را به صورت آنی و از طریق سامانه ارسال نمایند. سامانه باید به نحوی طراحی شود تا نتیجه استعلام به منتقل‌الیه اعلام و در قرارداد درج شود. اعلام وجود تداخل یا عدم پاسخ به استعلام، مانع انجام عمل حقوقی نیست.

تبصره

تبصره در خصوص پلاک‌های ثبتی اصلی که مفاد ماده (3) قانون جامع حدنگار در آن پلاک اصلی به طور کامل اجرا نگردیده، مهلت اعلام نظر توسط وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی و راه و شهرسازی حداکثر یک ماه از تاریخ استعلام است. چنانچه قبل از وصول پاسخ، طرفین خواهان انجام عمل حقوقی باشند، باید عدم وصول پاسخ و احتمال عمومی یا دولتی بودن ملک موضوع ادعا، به منتقل‌الیه اعلام و در قرارداد درج شود. در این صورت منتقل‌الیه تا وصول پاسخ یا انقضای مهلت آن، حق انجام عمل حقوقی در رابطه با مورد ادعا را نخواهد داشت. این امر نیز باید به طرفین عمل حقوقی اعلام و در قرارداد درج شود.

ماده 11

ماده 11 سامانه باید به نحوی طراحی شود که انجام عمل حقوقی بدون اخذ امضای الکترونیک از حداقل دو شاهد و طرفین معامله امکان‌پذیر نباشد.

تبصره 1

تبصره 1 نقشه و اسناد بارگذاری شده در ارتباط با ادعا در سامانه و آدرسی که بر اساس نقشه مذکور توسط سامانه تولید می‌شود، باید قبل از اخذ امضای منتقل‌الیه به وی نمایش داده شود.

تبصره 2

تبصره 2 اگر در رابطه با ملک موضوع عمل حقوقی، ادعای دیگری در سامانه ثبت شده باشد که مدعی اقدام قانونی نسبت به آن انجام داده باشد، باید قبل از اخذ امضای منتقل‌الیه به وی اعلام گردد.

ماده 12

ماده 12 سامانه باید صدا و تصویر طرفین مبنی بر خلاصه قرارداد را دریافت و ذخیره نماید و سپس آن را بر اساس زیست‌سنجی (بیومتریک) با اطلاعات سازمان ثبت احوال کشور مطابقت دهد. مستندات مذکور باید تا زمان تعیین تکلیف قطعی ادعا در مراجع قانونی اقدام، نگهداری شود.

ماده 13

ماده 13 انتقال عوض قراردادی باید صرفاً از طرق قابل رهگیری به صورت الکترونیکی از قبیل واریز از طریق شبکه بانکی یا انتقال خودرو یا ملک با رعایت تشریفات قانونی و صرفاً به حساب منتقل الیه یا به نام وی باشد.

ماده 14

ماده 14 سامانه باید به نحوی طراحی شود که به طور صریح در زمان انجام عمل حقوقی، عدم انتقال رسمی مالکیت و امکان ابطال عمل حقوقی در قرارداد منعکس و قبل از امضای قرارداد از طریق پیامک به منتقل‌الیه اعلام شود.

ماده 15

ماده 15 سامانه باید به نحوی طراحی شود که در صورت وجود شرط ضمن عقد دایر بر منع انجام اعمال

حقوقی توسط منتقل‌الیه تا زمان پرداخت اقساط ثمن، اگر طرفین در قرارداد متعهد شده باشند که انتقال وجوه صرفاً از طرق مقرر در ماده 21 آیین‌نامه ماده 3 صورت بگیرد، امکان انجام عمل حقوقی توسط منتقل‌الیه منوط به احراز پرداخت اقساط توسط سامانه باشد.

فصل پنجم: سایر مقررات

ماده 16

ماده 16 در صورتی که مدعی با انجام اعمال حقوقی در سامانه، مالکیت تمام یا بخشی از عین یا حقوق مذکور در ماده 10 قانون را به دیگری منتقل کند، سمت مدعی نسبت به بخش مذکور زایل و منتقل الیه نسبت به آن قسمت در تمامی مراجع اقدام اعم از قضایی و غیرقضایی، قائم مقام وی می‌شود و فرآیند اقدام در آن مراجع، نسبت به بخش مذکور بدون نیاز به اقدام جدید از قبیل طرح دعوا توسط منتقل الیه ادامه می‌یابد.

تبصره 1

تبصره 1 سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی نماید تا با انجام اعمال حقوقی مذکور در این ماده، مراتب انتقال حقوق مدعی در قسمت انتقال یافته و هویت، مشخصات و نشانیِ منتقل‌الیه به عنوان قائم مقام مدعی، به مراجع قانونی اقدام اعلام و به طرفین ابلاغ شود. مراجع قانونی اقدام مکلفند نتیجه اقدامات قانونی و رأی را به منتقل‌الیه ابلاغ نمایند.

تبصره 2

تبصره 2 اسناد و مدارک موضوع عمل حقوقی، باید به منتقل‌الیه واگذار و مراتب در قرارداد درج شود.

ماده 17

ماده 17 سازمان مکلف است نمونه‌هایی از قراردادها و اعمال حقوقی را جهت استفاده، در سامانه بارگذاری نماید.

> این آیین‌نامه در 17 ماده و 14 تبصره به موجب تفویض اختیار رئیس قوه قضاییه به شرح ابلاغیه شماره 9000/39338/100 مورخ 1403/7/15 در تاریخ 1404/3/21 به تصویب معاون اول قوه قضاییه رسید و از تاریخ ابلاغ لازم‌الاجراست.

نسخه متنی منتشرشده در دادکتاب نقره‌وانی ـ 1405/08/09