

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

معاملات اموال غیرمنقول

فصل چهارم: نحوه انجام عمل حقوقی در سامانه - چهارم

فصل چهارم: نحوه انجام عمل حقوقی در سامانه

ماده 8

ماده 8 سامانه باید به نحوی طراحی شود که به منظور 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 در صورتی که هر یک از طرفین در سامانه ثبت نام 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 عوضی 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 منتقل‌الیه 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.