آیین‌نامه اجرایی ماده (10) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و تبصره‌های (1) و (2) آن

آیین‌نامه اجرایی ماده (10) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و تبصره‌های (1) و (2) آن

آیین‌نامه اجرایی ماده (10) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و تبصره‌های (1) و (2) آن

ابلاغ شد.

«آیین‌نامه اجرایی ماده (10) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و تبصره‌های (1) و (2) آن» مشتمل بر چهل و یک ماده و دوازده تبصره توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به موجب تفویض اختیار از سوی رئیس محترم قوه قضاییه طی ابلاغیه مورخ 1403/07/15 در تاریخ 1404/01/17 به تصویب رسید و از تاریخ ابلاغ لازم‌الاجراست.

مقدمه

در اجرای تکلیف مقرر در تبصره (11) ماده (10) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و در راستای ساماندهی ادعاها و مستندات غیررسمی در خصوص مالکیت عین اموال غیرمنقول، منافع بیش از دو سال اموال مذکور، حق ارتفاق و انتفاع راجع به این اموال، «آیین نامه اجرایی ماده (10) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و تبصره‌های (1) و (2) آن» به شرح مواد آتی است:

فصل اول تعاریف و اختصارات

1. تعاریف و اصطلاحات به کار رفته در این آیین‌نامه به شرح زیر است:

الف قانون : قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب 1401/09/06 مجلس شورای اسلامی که در تاریخ 1403/02/26 در مجمع تشخیص مصلحت نظام موافق مصلحت تشخیص داده شد.

ب قانون تعیین تکلیف : قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب 1390/09/20.

پ قانون ساماندهی : قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب 1388/12/02 با اصلاحات و الحاقات بعدی.

ت آیین‌نامه : آیین‌نامه اجرایی ماده (10) قانون و تبصره‌های (1) و (2) آن.

ث سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

ج بنیاد : بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.

چ امور اراضی : سازمان امور اراضی کشور.

ح سامانه موضوع ماده (10) : سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی، موضوع ماده (10) قانون.

خ ادعای موضوع ماده (10) : ادعاهای راجع به مالکیت عین، مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع (اعم از عمری یا رقبی برای مدت بیش از دو سال) و حق ارتفاق اموال غیرمنقول که حداکثر تا یک سال پس از راه‌اندازی سامانه موضوع ماده (10) ایجاد شده و فاقد سند رسمی است.

د مدعی : شخصی که دارای ادعای موضوع ماده (10) قانون بوده ولی فاقد سند رسمی موضوع ماده (10) قانون (مذکور در ماده 11 این آیین‌نامه) است.

ذ مستندات ادعا : هرگونه ادله، قرائن یا اماراتی که به منظور اثبات ادعای موضوع ماده (10) قانون مورد استناد مدعی است؛ از قبیل مبایعه‌نامه، صلح‌نامه، قولنامه، تقسیم‌نامه، هبه‌نامه، آراء محاکم، نسق‌های زارعانه، استشهادیه و گواهی حصر وراثت.

ر جدول اطلاعات توصیفی : از منضمات نقشه دارای مختصات جغرافیایی محدوده مورد ادعا است که حاوی توصیفات و توضیحات مربوط به هر لایه از نقشه از جمله مساحت، ابعاد، حد فاصل، سمت، طبقه و واحد است.

ز مراجع قانونی اقدام : مراجعی که مدعی پس از درج ادعای خود در سامانه موضوع ماده (10)، برای اقدام به آن رجوع می‌کند؛ از قبیل مراجع قضایی، سازمان، دفاتر اسناد رسمی و هیئت‌های مذکور در قانون تعیین تکلیف و قانون ساماندهی.

ژ کارگزاری : دفاتر کارگزاری فنی، مهندسی و حقوقی موضوع بند «پ» ماده 114 قانون برنامه پنجساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1403.

فصل دوم تکالیف سازمان و نحوه ایجاد و راه‌اندازی سامانه

1. سازمان مکلف است ظرف یک سال پس از ابلاغ قانون (1403/03/13) نسبت به ایجاد سامانه موضوع ماده (10) با قابلیت درج ادعاهای موضوع ماده (10) قانون به همراه نقشه دارای مختصات جغرافیایی محدوده مورد ادعا، جدول اطلاعات توصیفی و مستندات ادعا اقدام نماید.

2. سامانه موضوع ماده (10) باید به گونه‌ای طراحی شود که به منظور انجام تکالیف پیش‌بینی شده در قانون و مقررات مربوط به آن ضمن ارتباط برخط و آنی با سامانه‌های قانون تعیین تکلیف، قانون ساماندهی و جامع املاک و کاداستر و سایر سامانه‌های مرتبط با حوزه تثبیت ملک و مالکیت، امکان نظارت، پایش و کنترل درخواست‌های موازی از ناحیه متقاضیان و سایرین را نسبت به یک موقعیت مکانی واحد داشته باشد.

3. سامانه موضوع ماده (10) باید به نحوی طراحی و پیاده‌سازی شود که:

4. مکان محور و مبتنی بر سیستم‌های اطلاعات جغرافیایی بوده و امکان بارگذاری و نمایش لایه‌های مختلف نقشه را دارا باشد. همچنین تداخل جزیی یا کلی نقشه‌های بارگذاری شده توسط مدعیان مختلف با یکدیگر و نیز تداخل نقشه مدعی با نقشه املاک دارای سند حدنگار در سامانه مشخص باشد.

5. امکان دریافت و درج ادعای مدعی و مستندات ادعا، درج مدرک اقدام مدعی در مراجع قانونی اقدام و نتیجه آن، درج نقشه تصرفات موضوع تبصره (3) ماده (10) قانون به همراه نقشه کلی پلاک، ثبت اعتراض به نقشه متصرفان و درج گواهی تقدیم دادخواست مربوط به آن، انجام اعمال حقوقی موضوع تبصره (10) ماده (10) و سایر تکالیف مقرر در قانون و مقررات مربوطه را داشته باشد.

6. مادامی که ادعای درج شده نسبت به یک قطعه تعیین تکلیف نشده است، امکان درج مجدد ادعا در همان قطعه و با همان موضوع توسط همان مدعی میسر نباشد.

7. بدون درج مستندات ادعا، نقشه دارای مختصات جغرافیایی (UTM) محدوده مورد ادعا و جدول اطلاعات توصیفی، امکان درج ادعا فراهم نباشد.

8. امکان درج ادعا توسط اشخاص حقیقی و حقوقی، فراهم شود.

9. مساحت، ابعاد و حدفاصل قطعه مورد ادعا و همچنین جانمایی آن قطعه در تقسیمات کشوری، بر اساس ادعای مدعی و منضمات آن نظیر نقشه محدوده مورد ادعا و جدول اطلاعات توصیفی، توسط سامانه به صورت خودکار تکمیل و قبل از درج نهایی ادعا، توسط مدعی تأیید می‌شود.

10. به سامانه جامع املاک و کاداستر سازمان متصل گردد تا امکان استعلام آخرین وضعیت اسناد مالکیت حدنگار در قطعات مورد ادعا به صورت آنی فراهم شود.

11. در زمان اقدام مدعی نزد مراجع قانونی اقدام، نقشه، مستندات و سایر اطلاعات درج شده در سامانه موضوع ماده (10)، مستقیماً برای مراجع مذکور ارسال شود.

12. مفاد تبصره (5) ماده (10) در زمان درج ادعا به مدعی تذکر داده شود.

13. به منظور رصد و پایش پیشرفت اجرای ماده (10) قانون و شناسایی موارد احتمالی موضوع تبصره (5) آن ماده، امکان گزارش‌گیری آنی و برخط به صورت هوشمند و از طریق پیشخوان الکترونیکی وجود داشته باشد.

14. مدعی در درج ادعای موضوع ماده (10) نسبت به انتخاب یکی از موارد عرصه، اعیان یا هر دو آن‌ها ملزم شود.

15. امکان مشاهده اراضی دارای سند مالکیت حدنگار، اراضی که نسبت به آن درج ادعا شده است و اراضی فاقد موارد مذکور، به صورت مکان محور، فراهم شود.

16. مدعی قبل از ورود به سامانه، صرفاً از طریق سامانه ثنا قوه قضائیه، احراز هویت شود.

17. سازمان باید به منظور تبادل داده و ارسال و دریافت استعلامات، سامانه موضوع ماده (10) را به نحوی طراحی نماید که امکان ارتباط برخط و آنی از طریق وب سرویس با سامانه‌های برون سازمانی و بین دستگاهی با سایر دستگاه‌های موضوع این قانون فراهم شود.

18. سازمان مکلف است در مواردی که مدعی بدون قید پلاک ثبتی اقدام به درج مشخصات جغرافیایی ملک مورد ادعای خود نموده باشد، با استفاده از ظرفیت سامانه ها، نقشه ها، سوابق پرونده ثبتی و دفتر توزیع اظهارنامه، حداکثر ظرف ده روز نسبت به درج پلاک ثبتی و در مواردی که محدوده مورد ادعا فاقد پلاک ثبتی و مشمول ماده (9) آیین نامه قانون ثبت مصوب 1317/08/17 است، نسبت به تخصیص پلاک ثبتی اقدام نماید.

19. سازمان مکلف است پس از درج ادعا، نقشه قطعه دارای مختصات جغرافیایی و پلاک درج شده توسط مدعی را با محدوده‌های حدنگاری شده تطبیق دهد. در صورت عدم انطباق پلاک مذکور با پلاک ثبتی حدنگاری شده، پلاک منطبق با محدوده حدنگاری شده را به مدعی، اعلام و امکان اصلاح شماره پلاک را برای وی فراهم نماید. عدم اصلاح پلاک توسط مدعی مانع اقدام توسط وی نبوده و مراتب عدم تطبیق در سابقه درج می‌شود.

20. بلافاصله پس از درج ادعا، گواهی آن مشتمل بر موارد زیر به صورت الکترونیکی صادر می‌شود:

الف کد رهگیری؛

ب تاریخ درج ادعا؛

پ تاریخ انقضای مهلت اقدام؛

ت ضمانت اجرای عدم اقدام؛

ث عبارت «درج ادعا توسط مدعی، موجد حقی در مالکیت عین، منافع، حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیرمنقول برای وی نخواهد بود و صرفا شرط پذیرش اقدام مدعی در مراجع قانونی اقدام است».

1. مراجع قانونی اقدام، موظفند اقدامات انجام شده توسط مدعی و نتیجه اقدام را به همراه نقشه دارای مختصات جغرافیایی، به صورت آنی حسب مورد پس از اقدام یا حصول نتیجه به سامانه موضوع ماده (10) ارسال و در آن درج نمایند.

2. رئیس سازمان پس از ایجاد سامانه موضوع ماده (10)، مراتب را به رئیس قوه قضاییه اعلام و رئیس قوه قضاییه راه‌اندازی رسمی این سامانه را از طریق روزنامه رسمی اعلان عمومی می‌نماید.

فصل سوم تکالیف مدعی و نحوه درج ادعا و اقدام

1. اشخاص خارج از شمول موارد زیر، در حکم فاقد سند رسمی موضوع ماده (10) تلقی می‌شوند و در صورتی که دارای ادعای موضوع این ماده باشند مکلف به درج ادعا در سامانه هستند:

1 در خصوص مالکیت عین : شخصی که ملک در دفتر املاک به نام وی ثبت شده است یا ملک دارای سند رسمی با سند رسمی انتقال یا به موجب ارث به وی منتقل شده است.

2 در خصوص مالکیت منافع بیش از دو سال و حقوق مذکور در ماده (10) : دارنده سند رسمی موجد یا ناقل حقوق مذکور.

تبصره

تبصره اسناد رسمی تنظیم شده در اجرای قوانین و مقررات اصلاحات ارضی که منتهی به درج در دفتر املاک نشده است، اسناد تنظیمی در اجرای ماده (88) قانون ثبت اسناد و املاک و همچنین اسناد تنظیم شده در دفاتر اسناد رسمی که موضوع آن انتقال مالکیت اموال غیرمنقول نیست، از شمول سند رسمی موضوع ماده (10) خارج است و دارندگان آن مکلف به درج ادعا در سامانه هستند.

1. اشخاصی که قبل از راه‌اندازی سامانه موضوع ماده (10) حکم قطعی مراجع ذی صلاح به نفع ایشان صادر ولی منتهی به صدور سند رسمی یا درج در آن نشده باشد نیز مکلف به درج ادعا در سامانه موضوع

ماده (10) و انجام تکالیف مقرر در ماده (21) این آیین‌نامه هستند.

2. مدعی مکلف است حداکثر ظرف دو سال از تاریخ راه‌اندازی سامانه، نسبت به درج ادعا و بارگذاری مستندات ادعا و همچنین نقشه دارای مختصات جغرافیایی (UTM) محدوده مورد ادعا به همراه جدول اطلاعات توصیفی آن با درج پلاک ثبتی در سامانه اقدام نماید.

تبصره

تبصره در اراضی و املاکی که عملیات ثبتی آن‌ها خاتمه نیافته و یا فاقد سابقه ثبتی می‌باشند نیز مدعیان مکلف به درج ادعا هستند

1. دستگاه‌های اجرایی و واحدهای مذکور در تبصره (8) ماده (10) قانون، در مهلت مقرر قانونی مکلفند در خصوص اموال غیرمنقول فاقد سند مالکیت حدنگار، اقدام به ثبت ادعا در سامانه موضوع ماده (10) نمایند.

2. تهیه نقشه دارای مختصات جغرافیایی باید از طریق کارگزاری ها، کارشناسان رسمی کانون کارشناسان رسمی دادگستری یا مرکز وکلا و کارشناسان رسمی قوه قضاییه دارای صلاحیت در رشته نقشه‌برداری، اشخاص دارای پروانه نقشه‌برداری از سازمان نظام مهندسی کشور یا نقشه بردارانی که مطابق تبصره (3) ماده (9) آیین‌نامه اجرایی قانون جامع حدنگار از سازمان، مجوز نقشه‌برداری اخذ نموده‌اند تهیه شود.

تبصره

تبصره مدعی مکلف است قبل از درج ادعا نسبت به اخذ نقشه دارای مختصات جغرافیایی موضوع ادعا از یکی از طرق مذکور در این ماده اقدام نموده و کد رهگیری اخذ نماید. سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی نماید که در فرآیند درج ادعا ابتدا کد رهگیری نقشه تهیه شده از مدعی اخذ شود و در صورت تطبیق کد ملی مدعی با کد ملی متقاضی تهیه نقشه، سپس نقشه مذکور بارگذاری گردد.

1. نقشه دارای مختصات جغرافیایی باید بر اساس دستورالعمل تهیه نقشه عرصه املاک دستگاه‌های مشمول ماده (9) قانون جامع حدنگار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در بستر سامانه شمیم تهیه شود.

2. چنانچه ادعای مدعی ناظر به عرصه و اعیان باشد، نقشه‌ای که توسط مدعی بارگذاری می‌شود، باید شامل دو لایه عرصه و اعیان باشد.

3. درج ادعا توسط مدعی، موجد حقی در مالکیت عین، منافع، حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیرمنقول برای وی نخواهد بود و مراجع قانونی اقدام، بر اساس قوانین و مقررات مربوطه از جمله ماده (24) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 1310 نسبت به قطعه مورد ادعا حسب مورد رسیدگی یا تصمیم‌گیری خواهند نمود.

4. در صورتی که مدعی پس از درج ادعا و قبل از اقدام فوت نماید، ورثه وی با درج گواهی انحصار وراثت در سامانه، به عنوان جانشین می‌توانند حداکثر ظرف پنج ماه از زمان فوت یا در سقف مهلت اقدام متوفی، هر کدام بیشتر باشد، اقدام لازم را انجام دهد.

تبصره

تبصره چنانچه مهلت درج ادعا منقضی نشده باشد، امکان مذکور در این ماده نافی اختیار درج ادعای جدید توسط ورثه نیست.

1. پس از راه‌اندازی سامانه موضوع ماده (10) تا پایان مهلت درج ادعا، پذیرش هرگونه اقدام از مدعی در مراجع قانونی اقدام جهت اخذ سند رسمی موضوع ماده (10) منوط به درج ادعا در سامانه موضوع ماده (10) خواهد بود.

2. چنانچه مدعی قبل از راه اندازی سامانه موضوع ماده (10)، جهت اخذ سند رسمی اقدام نموده باشد، موظف است نسبت به همان محدوده و با همان موضوع درج ادعا نموده و پس از آن، ضمن مراجعه به مرجعی که نزد آن اقدام نموده است، گواهی اقدام را اخذ و ظرف مهلت مقرر قانونی در سامانه درج نماید. مراجع قانونی اقدام مکلفند به درخواست مدعی، گواهی مذکور را ارائه نمایند.

3. در صورتی که اقدام مدعی مقدم بر درج ادعا باشد و بخشی از محدوده درج ادعا مازاد بر محدوده مورد اقدام باشد، مدعی پس از درج ادعا نسبت به محدوده مازاد، مکلف به انجام تکالیف مربوط به اقدام است.

4. مدعی مکلف است ظرف دو سال پس از درج ادعای خود در سامانه، جهت اخذ سند رسمی مالکیت حسب مورد، نسبت به انجام حداقل یکی از اقدامات قانونی زیر مبادرت نماید:

5. تنظیم سند رسمی؛

6. طرح دعوا مرتبط در مراجع قضایی یا داوری (از قبیل دعوای الزام به تنظیم سند رسمی، اعلام فسخ، ابطال سند مالکیت و یا معامله و اثبات حقوق ارتفاقی)؛

7. اقدام وفق قوانین فوق العاده ثبتی نظیر قانون تعیین تکلیف، قانون ساماندهی و قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آن‌ها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه‌ای مانند سیل، زلزله و آتش سوزی از بین رفته‌اند.

8. هر اقدام قانونی دیگر نظیر ثبت تقاضای اخذ سند در مراجع ذی صلاح بر اساس قانون ثبت یا سایر قوانین.

9. در صورتی که اقدام مدعی، مراجعه به داوری باشد، وی مکلف است پس از درج ادعا، درخواست رجوع به داور را به موجب اظهارنامه رسمی به داور ابلاغ و تصویر آن را به عنوان مدرک اقدام در سامانه موضوع ماده (10) درج نماید. در صورت صدور اجرائیه در خصوص رأی داور، دفتر دادگاه صادرکننده اجرائیه، مکلف است گواهی صدور اجراییه را به عنوان نتیجه اقدام همراه با تصویر رأی داور در سامانه موضوع ماده (10) درج کند.

تبصره

تبصره چنانچه داور، از قبول داوری امتناع نماید یا در مهلت مقرر رأی خود را صادر نکند و یا رأی داور باطل شود، مدعی موظف است جهت طرح دعوا به دادگاه مراجعه نماید (هرچند مهلت اقدام وی تمام شده باشد) و این امر ادامه اقدام محسوب می‌شود. پذیرش دعوا در این فرض نیز منوط به درج ادعا در مهلت مقرر قانونی و اقدام مذکور در این ماده است.

در مواردی که ارجاع به داوری از سوی دادگاه صورت بگیرد، گواهی دفتر دادگاه به عنوان مدرک اقدام در سامانه درج می‌شود.

1. مراجع قانونی اقدام موظفند در زمان پذیرش اقدام، کد رهگیری گواهی را از مدعی دریافت و صحت ادعا را به واسطه آن از سامانه موضوع ماده (10) استعلام و پس از دریافت نقشه و مستندات ادعا، نسبت به انطباق آن با محدوده دادخواست اقدام نمایند.

2. مراجع قانونی اقدام صرفاً در محدوده نقشه ادعای درج شده می‌توانند رسیدگی یا تصمیم‌گیری نمایند. افزایش محدوده اقدام منوط به درج ادعای جدید نسبت به مقدار اضافه شده است.

3. سازمان مکلف است راهنمای مراحل مختلف اقدامات قانونی لازم جهت صدور سند رسمی را تهیه و برای دسترسی عموم در سامانه موضوع ماده (10) بارگذاری نماید.

4. مدعیان می‌توانند از خدمات و مشاوره فنی، مهندسی کارگزاری جهت تهیه نقشه و درج ادعا استفاده نمایند. در این صورت سامانه باید به نحوی باشد که کارگزاری درج کننده ادعا برای مدعی، معین باشد. تعرفه این خدمات به پیشنهاد رئیس سازمان ثبت به تصویب رئیس قوه قضاییه می‌رسد.

5. سامانه موضوع ماده (10) باید به نحوی طراحی شود که در صورت درج ادعا نسبت به یک قطعه و اقدام در مراجع قانونی، چنانچه ادعای جدیدی که با ادعای سابق به صورت کلی یا جزیی در تعارض است، درج شود و نسبت به آن در مراجع قانونی اقدام نیز صورت پذیرد، مراتب اقدامات و تعارض در نقشه، به مراجع قانونی اقدام‌های مربوط به ادعاهای متعارض و مدعی معارضی که اقدام نموده است، اعلام شود.

6. سامانه موضوع ماده (10) باید به نحوی طراحی شود که مدعی امکان حذف ادعای درج شده در سامانه را نداشته باشد، اما بتواند تا قبل از اقدام، ادعای درج شده در سامانه را اصلاح نماید. ملاک احتساب موعد قانونی اقدام، تاریخ درج ادعا است و نه اصلاح آن.

7. مدعی در هر ادعا صرفاً نسبت به یک قطعه می‌تواند درج ادعا نماید و درج ادعا نسبت به قطعات متعدد منفصل در یک ادعا مجاز نبوده و باید به صورت جداگانه درج ادعا صورت پذیرد.

8. مدعی می‌تواند در خصوص ادعاهای متعدد، اقدام واحدی انجام دهد. همچنین در خصوص بخش‌های مختلف یک ادعا نیز اقدامات متعدد امکان پذیر است.

9. چنانچه مرجع قضایی، اقدام مدعی را به موجب قرار، رد نماید، مدعی می‌تواند ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ رأی قطعی، مجددا نسبت به طرح دعوا یا هر اقدام جدید دیگر و درج گواهی آن در سامانه اقدام نماید. در غیر این صورت امکان اقدام مجدد برای وی میسر نخواهد بود مگر آن که مهلت اقدام مدعی (دو سال از زمان درج ادعا) منقضی نشده باشد که در این صورت تا انقضای مهلت مذکور، امکان اقدام مجدد خواهد داشت.

تبصره

تبصره در صورتی که صدور قرار به جهت استرداد دادخواست یا دعوا از سوی مدعی باشد و مهلت اقدام منقضی شده باشد، صرفا برای یک مرتبه امکان اقدام مجدد با رعایت ضوابط مقرر در این ماده وجود دارد.

1. چنانچه مطابق مستندات ادعا که همراه با درج ادعا در سامانه بارگذاری شده است، موعد انجام یا ایفای تعهد پس از انقضای مهلت قانونی اقدام باشد، دعوای مدعی خارج از مهلت اقدام و حداکثر تا سه ماه پس از موعد ایفای تعهد، در حدود مستندات ادعا قابل پذیرش است.

2. در صورت عدم درج ادعا، عدم اقدام و یا هر دو آن‌ها توسط مدعی در مهلت مقرر در ماده (10) قانون، ادعای موضوع ماده مذکور اعم از دعوای عینی یا مطالبه قیمت علیه اراضی عمومی و دولتی و اشخاص ثالث با حسن نیت دارای سند رسمی، قابل استناد، استماع و معارضه نیست.

نسخه مستقل این واحد حقوقی از کتابخانه نقره‌وانی ـ 1405/08/09