

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

ماده 10 - 10

ماده 10

ماده 10- سازمان مکلف است ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این قانون سامانه‌ای را با عنوان ساماندهی اسناد غیررسمی جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین، مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیرمنقول و مستندات مربوط به آن که قبل از راه‌اندازی سامانه مذکور ایجاد شده و فاقد سند رسمی هستند ایجاد نماید.

مدعیان مذکور مکلفند ظرف دو سال از تاریخ راه‌اندازی این سامانه نسبت به درج مستندات و ادعاهای خود در سامانه مذکور و ظرف دو سال از تاریخ درج در سامانه حسب مورد نسبت به تنظیم سند رسمی یا طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی یا دعوای مرتبط در مراجع قضایی یا هر امر قانونی لازم دیگر به منظور اخذ سند رسمی مالکیت، اقدام و مدرک مربوط را در سامانه درج نمایند. پس از اقدام متقاضی مراجع قانونی مربوط مکلفند اقدامات انجام شده توسط متقاضی و نیز نتیجه آن را در سامانه موضوع این ماده درج نمایند پس از مهلت مزبور هیچ ادعایی در سامانه قابل ثبت نیست. در صورت انقضای مواعد فوق الذکر و عدم اقدام قانونی مدعیان مذکور ادعاهای مزبور علیه اراضی عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات، خالصه، مستحدث و ساحلی و همچنین علیه اشخاص ثالث با حسن نیت (بی‌اطلاع از معاملات معارض قبلی) دارنده سند رسمی، قابل استناد استماع و معارضه نیست.

با وجود این، مدعی مذکور می‌تواند برای مطالبه قیمت مال غیرمنقول خود به نرخ روز حسب مورد به اشخاص ثالثی که عالماً نسبت به بارگذاری ادعاهای مستند به اسناد جعلی یا خلاف واقع در سامانه اقدام کرده‌اند یا عالماً نسبت به معامله معارض با حق وی اقدام کرده‌اند یا ید ماقبل خود رجوع کند. دادگاه‌ها مکلفند دعوای مطالبه قیمت روز مال غیرمنقول را در این موارد بپذیرند. راه‌اندازی رسمی سامانه موضوع این ماده به دستور رئیس قوه قضاییه در روزنامه رسمی اعلان عمومی می‌گردد.

تبصره 1

تبصره 1- درج ادعاها و مستندات آن در سامانه موضوع این ماده منوط به درج پلاک ثبتی و نقشه دارای

مشخصات جغرافیایی (یو. تی. ام) ابنیه اراضی و املاک موضوع ادعا پس از احراز هویت از طریق سامانه ثنای قوه قضاییه می‌باشد. در صورت درج مشخصات جغرافیایی و عدم درج پلاک ثبتی سازمان موظف است بر اساس نقشه حاوی مشخصات جغرافیایی پلاک ثبتی را مشخص کند.

تبصره 2

تبصره 2- رسیدگی به ادعاهای ثبت شده در سامانه که حسب مورد مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب 1390/9/20 یا مشمول بند (2) ماده (1) قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب 1388/12/2 هستند به استثنای موارد مذکور در تبصره (3) این ماده بر اساس قوانین مذکور صورت گرفته و حسب مورد منوط به استعلام از وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی است. پس از انقضای مواعد مذکور در این ماده تقاضای جدید صرفاً در صورتی پذیرفته می‌شود که هیچ ادعائی توسط اشخاص ثالث در سامانه موضوع این ماده در خصوص ملک مورد ادعا و نیز هیچ معامله رسمی ناقل مالکیتی در خصوص پلاک ثبتی مذکور در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت نشده باشد در غیر این صورت تقاضا توسط هیئت‌های موضوع قوانین مذکور پذیرفته نمی‌شود در صورتی که کلیه ادعاهای ثبت شده قبلی رد شوند، تقاضای جدید به موجب قوانین مذکور قابل پذیرش است.

تبصره 3

تبصره 3- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و وزارت جهاد کشاورزی سازمان امور اراضی کشور مکلفند حسب مورد در خصوص اراضی و مستحدثات داخل در محدوده طرح هادی روستاها و اراضی زراعی و باغ‌های خارج از محدوده قانونی شهرها ضمن شناسایی متصرفان املاک مذکور نسبت به تهیه نقشه دارای مشخصات جغرافیایی (یو. تی. ام) اقدام نموده و پس از استعلام از سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور و سازمان ملی زمین و مسکن مبنی بر عدم تداخل محدوده مورد تصرف با اراضی عمومی از جمله اراضی ملی منابع طبیعی اراضی مستحدث و موات مراتب را جهت صدور سند مالکیت به سازمان اعلام کنند. سازمان موظف است نقشه‌های مذکور را در هر پلاک اصلی منضم به اسامی متصرفین قانونی قطعات شناسایی شده جهت اطلاع مردم در سامانه موضوع این ماده درج و نیز در محل الصاق نماید. در صورتی که اشخاص ذی نفع به نقشه مذکور یا متصرفان اعلام شده اعتراض داشته باشند باید ظرف شش ماه از تاریخ بارگذاری اعتراض خود را در سامانه ثبت نمایند. معترض مکلف است ظرف یک ماه از تاریخ ثبت اعتراض دادخواست خود را به دادگاه صالح تقدیم و گواهی تقدیم دادخواست را در سامانه درج نماید در

این صورت صدور سند مالکیت موکول به حکم قطعی دادگاه خواهد بود. در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست را ارائه نکند اداره ثبت محل مکلف به صدور سند مالکیت برای متصرف قانونی است.

تبصره 4

تبصره 4- وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مکلفند پس از تخصیص زمین با هدف انتقال با رعایت قوانین و مقررات مربوط به واگذاری زمین‌های دولتی و رعایت قرارداد فی مابین دستگاه‌های موضوع این تبصره و متقاضی تخصیص زمین از جمله متقاضیان آسیب دیده از حوادث طبیعی، ظرف یک سال از تاریخ انجام کامل تعهدات قراردادی واگذار شونده جهت انجام تکالیف قانونی مذکور در ماده (1) این قانون اقدام نمایند.

تبصره 5

تبصره 5- شخصی که با علم به عدم استحقاق رأساً یا توسط دیگری اقدام به درج سند عادی در سامانه موضوع این ماده نماید به جزای نقدی معادل بیست درصد (20%) قیمت روز ملک محکوم خواهد شد. چنانچه در این راستا جرمی از قبیل جعل اسناد یا تبانی برای بردن یا انتقال مال غیر نیز واقع شود مرتکب علاوه بر جزای نقدی مذکور به مجازات مقرر برای جرایم ارتكابی نیز محکوم می‌شود.

تبصره 6

تبصره 6- چنانچه در سامانه موضوع این ماده در رابطه با واحدی از یک آپارتمان ادعای مالکیت درج شده و یکی از کمیسیون‌های ماده (99) و ماده (100) قانون شهرداری در خصوص آن رأی به اخذ جریمه صادر یا رأی مذکور به دلیل عدم پرداخت جریمه منجر به صدور رأی تخریب بنا شده باشد؛ حسب مورد شهرداری‌ها بخشدارهای و دهیاری‌ها مکلفند گواهی پایان کار ساختمان را صادر نمایند و لیکن میزان و علت جریمه قسمت مشترک و جریمه‌های قسمت‌های اختصاصی باید در گواهی پایان کار ذکر شود.

سازمان موظف است در سند مالکیت تفکیکی هر واحد میزان و علت جریمه قسمت‌های اختصاصی و همچنین قسمت‌های مشترک به نسبت مساحت اختصاصی را ذکر نماید. در این صورت، تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر صرفاً در صورت پرداخت جریمه ذکر شده در هر سند به قیمت تعدیل شده مطابق نرخ شاخص سالانه بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران امکان پذیر است صدور سند مالکیت مانع از اجرای

رأی صادره از کمیسیون‌های مذکور و اعمال قوانین و مقررات مرتبط با شهرداری‌ها نمی‌باشد. اگر اخذ گواهی پایان کار برای آن آپارتمان منوط به انجام اقدامات و اصلاحاتی غیر از پرداخت جریمه باشد، سازمان مکلف است سند مالکیت هر واحد را صرفاً در صورت انجام اقدامات و اصلاحات مربوط به قسمت اختصاصی آن واحد و پرداخت سهم واحد مذکور از هزینه انجام اقدامات و اصلاحات مربوط به قسمت‌های مشترک صادر نماید نحوه تعیین و وصول هزینه و انجام اقدامات و اصلاحات قسمت‌های مشترک به موجب آیین‌نامه‌ای است که با همکاری وزارتخانه‌های کشور و راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه می‌شود و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد در صورتی که یک واحد ساختمانی دارای حکم قلع و قمع کامل باشد صدور سند مالکیت برای آن واحد ممنوع است و صرفاً باید نام متصرف قانونی آن واحد در اختیار سازمان قرار گیرد.

تبصره 7

تبصره 7- چنانچه در خصوص یک مال غیرمنقول در سامانه موضوع این ماده، ادعائی، ثبت و آن ادعا نزد مرجع صالح اثبات شده باشد صدور سند مالکیت برای آن مال غیرمنقول بدون تسویه بدهی‌های مرتبط با آن مال غیرمنقول به نهادهای عمومی و دولتی از قبیل بدهی‌های موضوع بند «ج» ماده (1) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب 1385/5/24 با اصلاحات و الحاقات بعدی و تبصره ماده (74) قانون شهرداری مصوب 1334/4/11 با اصلاحات و الحاقات بعدی بلامانع است. تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر صرفاً پس از تسویه بدهی‌های مذکور امکان پذیر است. بستانکار حق دریافت طلب خود به قیمت تعدیل شده مطابق نرخ شاخص سالانه قیمتی بانک مرکزی جز در مواردی که عرفاً تغییرات جزئی در ارزش پول ایجاد شده باشد را دارد.

تبصره 8

تبصره 8- کلیه دستگاه‌های اجرایی و واحدهای مذکور در ماده (29) قانون برنامه پنج‌ساله ششم توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مکلفند حداکثر تا دو سال پس از راه‌اندازی سامانه موضوع این ماده در خصوص اموال غیرمنقول عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات، خالصه مستحدث و ساحلی که مطابق قانون متعلق به دولت جمهوری اسلامی ایران بوده و تصدی آن اراضی بر عهده آنان است و هنوز سند رسمی آن‌ها صادر نگردیده است ادعاها و مدارک مربوط را در سامانه موضوع این ماده ثبت نمایند. عدم ثبت ادعا و مدارک در این سامانه نافی مالکیت دستگاه‌ها و واحدهای مذکور نیست. مقامات و کارکنان متخلف از حکم این تبصره به مجازات مقرر در بند «د» ماده (9) قانون رسیدگی

به تخلفات اداری محکوم می‌شوند مفاد این تبصره نسبت به سازمان اوقاف و امور خیریه در خصوص موقوفات عام غیرمنقول و دستگاه‌های زیر نظر، ولی فقیه در خصوص اموال غیرمنقول در اختیار آنان از جمله مجهول‌المالک بلاصاحب ارث بلاوارث اعراضی رها شده اموال غیرمنقول غائبین مفقودالارث، اموال غیرمنقول حاصل از تخمیس و خروج از ذمه و اجرای اصل (49) قانون اساسی جاری است.

آیین‌نامه اجرایی این تبصره ظرف شش ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون به پیشنهاد وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.

تبصره 9

تبصره 9- سازمان مکلف است در اجرای قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور برای کلیه قطعات اراضی کشاورزی که تا زمان ابلاغ این قانون دارای تصرفات مفروز و قانونی بوده و با تأیید وزارت جهاد کشاورزی دارای بهره‌برداری کشاورزی باشد و متقاضی اخذ سند مالکیت خود یا افراد تحت تکفل وی مالک هیچ یک از اراضی کشاورزی مجاور نباشد با هر مساحتی سند مفروز حدنگار با قید کاربری کشاورزی صادر کند. پس از صدور سند مالکیت حدنگاری موضوع این تبصره هر گونه افراز، تقسیم و تفکیک اراضی مذکور، مشمول قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب 1385/11/21 مجمع تشخیص مصلحت نظام می‌شود و تنظیم سند اعمال حقوقی موضوع ماده (1) این قانون در خصوص اراضی با کاربری کشاورزی منوط به اخذ تأییدیه از وزارت جهاد کشاورزی مبنی بر حفظ کاربری و بهره‌برداری کشاورزی است.

تنظیم سند اعمال حقوقی مزبور به صورت مشاع در اراضی کشاورزی تنها در موارد زیر مجاز است:

1- مالکیت مالک مشاع و تمام مساحت سهم مشاع مالک از کل زمین کشاورزی، کمتر از مساحت حد نصاب باشد، مشروط به آنکه عمل حقوقی صرفاً راجع به تمام سهم مشاع و به طرفیت تنها یک شخص باشد.

2- مالکیت مالک مشاع و تمام مساحت سهم مشاع مالک از کل زمین کشاورزی بالاتر از حد نصاب باشد. مشروط به آنکه در نتیجه عمل حقوقی هیچ سهم مشاعی از کل ملک با مساحت پایین‌تر از حد نصاب ایجاد نگردد.

3- مالکیت مالک مفروز و عمل حقوقی منجر به ایجاد سهم مشاع شود، مشروط به آنکه در نتیجه عمل حقوقی، هیچ سهم مشاعی از کل ملک با مساحت پایین‌تر از حد نصاب ایجاد نگردد.

4- چنانچه انتقال سهم مشاع از یک قطعه واحد به شریک همان قطعه باشد.

سازمان امور اراضی کشور مکلف است ظرف یکسال از لازم‌الاجرا شدن این قانون کلیه سوابق لازم اعم از نقشه‌ها و مستندات مربوط به اجرای این تبصره را در اختیار سازمان قرار دهد. از تاریخ راه‌اندازی سامانه موضوع این ماده ارائه هر گونه خدمات توسط وزارت جهاد کشاورزی و سایر دستگاه‌های ذی‌ربط منوط به ارائه تاییدیه سازمان مبنی بر انجام اقدامات مذکور در این ماده جهت اخذ سند رسمی یا ارائه سند حدنگاری کشاورزی توسط متقاضی است.

تبصره 10

تبصره 10- اشخاص فاقد سند رسمی موضوع این ماده با رعایت کلیه شرایط زیر حداکثر تا 8 سال پس از راه‌اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی می‌توانند صرفاً در سامانه مذکور اعمال حقوقی موضوع ماده (1) این قانون را انجام دهند در غیر این صورت مشمول ضمانت اجرای مقرر در ماده (1) این قانون می‌شوند.

این سامانه باید به گونه‌ای طراحی شود که به طور صریح در زمان انجام عمل حقوقی، عدم انتقال رسمی مالکیت و امکان ابطال آن به منتقل‌الیه اعلام و در سامانه درج شود:

1- کلیه اقدامات مذکور در صدر این ماده شامل ثبت ادعا و اقدام قانونی لازم برای دریافت سند رسمی مالکیت انجام شده باشد.

2- ادعای ثبت شده در سامانه توسط مراجع ذی‌صلاح رد نشده یا منجر به صدور سند مالکیت نشده باشد.

3- ادعای ثبت شده در سامانه در خصوص مال غیرمنقول دارای سند حدنگار نباشد.

4- پاسخ استعلام مالکیت - حسب مورد از وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی- با رعایت مفاد تبصره (2) ماده (6) این قانون به منتقل‌الیه اعلام و در قرارداد درج شود. عدم پاسخ به استعلام در مهلت مذکور مانع انجام عمل حقوقی نیست.

آیین‌نامه اجرایی این تبصره ظرف شش ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضاییه می‌رسد.

تبصره 11

تبصره 11- آیین‌نامه اجرایی این ماده و تبصره‌های (1) و (2) آن ظرف سه ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضاییه می‌رسد همچنین آیین‌نامه‌های اجرایی تبصره‌های (3) (4) و (6) این ماده ظرف سه ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه می‌شود و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.