



قوه قضائیه
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
اداره کل ثبت اسناد و املاک استان گیلان



**آیین نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول
و تبصره‌های (۱) و (۲) آن**



آیین نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و تبصره‌های (۱) و (۲) آن

فصل اول - تعاریف و اختصارات

تعاریف و اصطلاحات به کار رفته در این آیین نامه به شرح زیر است:

الف - قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۱/۰۹/۰۶ مجلس شورای اسلامی که در تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ در مجمع تشخیص مصلحت نظام موافق مصلحت تشخیص داده شد.

ب - قانون تعیین تکلیف: قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۰۹/۲۰؛

پ - قانون ساماندهی: قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸/۱۲/۰۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی؛

ت - آیین نامه: آیین نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون و تبصره های (۱) و (۲) 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 (۱۰): سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی، موضوع ماده (۱۰) قانون؛

خ - ادعای موضوع ماده (۱۰): 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 غیر منقول که حداکثر تا یک سال پس از راه اندازی سامانه موضوع ماده (۱۰) ایجاد شده و فاقد سند رسمی است؛

د - مدعی: شخصی که دارای ادعای موضوع ماده (۱۰) قانون بوده ولی فاقد سند رسمی موضوع ماده (۱۰) قانون (مذکور در ماده ۱۱ این آیین نامه) است؛



آیین نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و تبصره‌های (۱) و (۲) آن

ذ - مستندات ادعا: هرگونه ادله، قرائن یا اماراتی که به منظور اثبات ادعای موضوع ماده (۱۰) قانون مورد استناد مدعی است؛ از قبیل مبیعه نامه، صلح نامه، قولنامه، تقسیم نامه، هبه نامه، آراء محاکم، نسق های 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 (۱۰)، برای اقدام به آن رجوع می کند؛ از قبیل مراجع قضایی، سازمان، دفاتر اسناد رسمی و هیأت های مذکور در قانون تعیین تکلیف و قانون ساماندهی؛

ژ - کارگزاری: دفاتر کارگزاری فنی، مهندسی و حقوقی موضوع بند «پ» ماده ۱۱۴ قانون برنامه پنجساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴۰۳.



آیین نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و تبصره‌های (۱) و (۲) آن

فصل دوم - تکالیف سازمان و نحوه ایجاد و راه اندازی سامانه

سازمان مکلف است ظرف یک سال پس از ابلاغ قانون (۱۴۰۳/۰۳/۱۳) نسبت به ایجاد سامانه موضوع ماده (۱۰) با قابلیت درج ادعاهای موضوع ماده (۱۰) قانون به همراه نقشه دارای مختصات جغرافیایی محدوده مورد ادعا، جدول اطلاعات توصیفی و مستندات ادعا اقدام نماید.

سامانه موضوع ماده (۱۰) باید به گونه ای طراحی شود که به منظور انجام تکالیف پیش بینی شده در قانون و مقررات مربوط به آن ضمن ارتباط برخط و آنی با سامانه های قانون تعیین تکلیف، قانون ساماندهی و جامع املاک و کاداستر و سایر سامانه های مرتبط با حوزه تثبیت ملک و مالکیت، امکان نظارت، پایش و کنترل درخواست های موازی از ناحیه متقاضیان و سایرین را نسبت به یک موقعیت مکانی واحد داشته باشد. سامانه موضوع ماده (۱۰) باید به نحوی طراحی و پیاده سازی شود که:

مکان محور و مبتنی بر سیستم های اطلاعات جغرافیایی بوده و امکان بارگذاری و نمایش لایه های مختلف نقشه را دارا باشد. همچنین تداخل جزئی یا کلی نقشه های بارگذاری شده توسط مدعیان مختلف با یکدیگر و نیز تداخل نقشه مدعی با نقشه املاک دارای سند حدنگار در سامانه مشخص باشد؛

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 (۳) ماده (۱۰) قانون به همراه نقشه کلی پلاک، ثبت اعتراض به نقشه متصرفان و درج گواهی تقدیم دادخواست مربوط به آن، انجام اعمال حقوقی موضوع تبصره (۱۰) ماده (۱۰) و سایر تکالیف مقرر در قانون و مقررات مربوطه را داشته باشد؛



آیین نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و تبصره‌های (۱) و (۲) آن

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؛

بدون درج مستندات ادعا، نقشه دارای مختصات جغرافیایی (UTM محدودده مورد ادعا و جدول اطلاعات توصیفی، امکان درج ادعا فراهم نباشد؛
امکان درج ادعا توسط اشخاص حقیقی و حقوقی، فراهم شود.
مساحت، ابعاد و حدفاصل قطعه مورد ادعا و همچنین جانمایی آن قطعه در تقسیمات کشوری، بر اساس ادعای مدعی و منضمات آن نظیر نقشه محدودده مورد ادعا و جدول اطلاعات توصیفی، توسط سامانه به صورت خودکار تکمیل و قبل از درج نهایی ادعا، توسط مدعی تأیید می شود؛
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؛

در زمان اقدام مدعی نزد مراجع قانونی اقدام، نقشه، مستندات و سایر اطلاعات درج شده در سامانه موضوع ماده (۱۰)، مستقیماً برای مراجع مذکور ارسال شود؛

مفاد تبصره (۵) ماده (۱۰) در زمان درج ادعا به مدعی تذکر داده شود؛
به منظور رصد و پایش پیشرفت اجرای ماده (۱۰) قانون و شناسایی موارد احتمالی موضوع تبصره (۵) آن ماده، امکان گزارش گیری آنی و برخط به صورت هوشمند و از طریق پیشخوان الکترونیکی وجود داشته باشد؛

مدعی در درج ادعای موضوع ماده (۱۰) نسبت به انتخاب یکی از موارد عرصه، اعیان یا هر دو آن ها ملزم شود؛



آیین نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و تبصره‌های (۱) و (۲) آن

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.

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

سازمان باید به منظور تبادل داده و ارسال و دریافت استعلامات، سامانه موضوع ماده (۱۰) را به نحوی طراحی نماید که امکان ارتباط برخط و آنی از طریق وب سرویس با سامانه های برون سازمانی و بین دستگاهی با سایر دستگاه های موضوع این قانون فراهم شود.

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 (۹) آیین نامه قانون ثبت مصوب ۱۳۱۷/۰۸/۱۷ است، نسبت به تخصیص پلاک ثبتی اقدام نماید.



آیین نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و تبصره‌های (۱) و (۲) آن

سازمان مکلف است پس از درج ادعا، نقشه قطعه دارای مختصات جغرافیایی و پلاک درج شده توسط مدعی را با محدوده های 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 می شود. بلافاصله پس از درج ادعا، گواهی آن مشتمل بر موارد زیر به صورت الکترونیکی صادر می شود:

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 غیر منقول برای وی نخواهد بود و صرفاً شرط پذیرش اقدام مدعی در مراجع قانونی اقدام است».



آیین نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و تبصره‌های (۱) و (۲) آن

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 (۱۰) ارسال و در آن درج نمایند.

رئیس سازمان پس از ایجاد سامانه موضوع ماده (۱۰)، مراتب را به رئیس قوه قضائیه اعلام و رئیس قوه قضائیه راه اندازی رسمی این سامانه را از طریق روزنامه رسمی اعلان عمومی می نماید.



آیین نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و تبصره‌های (۱) و (۲) آن

فصل سوم - تکالیف مدعی و نحوه درج ادعا و اقدام

اشخاص خارج از شمول موارد زیر، در حکم فاقد سند رسمی موضوع ماده (۱۰) تلقی می شوند و در صورتی که دارای ادعای موضوع این ماده باشند مکلف به درج ادعا در سامانه هستند:

۱- 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.

۲- در خصوص مالکیت منافع بیش از دو سال و حقوق مذکور در ماده (۱۰): دارنده سند رسمی موجد یا ناقل حقوق مذکور.
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 (۸۸) قانون ثبت اسناد و املاک و همچنین اسناد تنظیم شده در دفاتر اسناد رسمی که موضوع آن انتقال مالکیت اموال غیر منقول نیست، از شمول سند رسمی موضوع ماده (۱۰) خارج است و دارندگان آن مکلف به درج ادعا در سامانه هستند.



آیین نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و تبصره‌های (۱) و (۲) آن

اشخاصی که قبل از راه اندازی سامانه موضوع ماده (۱۰) 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 (۱۰) و انجام تکالیف مقرر در ماده (۲۱) این آیین نامه هستند.
مدعی مکلف است حداکثر ظرف دو سال از تاریخ راه اندازی 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 - در اراضی و املاکی که عملیات ثبتی آن ها خاتمه نیافته و یا فاقد سابقه ثبتی می باشند نیز مدعیان مکلف به درج ادعا هستند



آیین نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و تبصره‌های (۱) و (۲) آن

دستگاه های اجرایی و واحدهای مذکور در تبصره (۸) ماده (۱۰) قانون، در مهلت مقرر قانونی مکلفند در خصوص اموال غیر منقول فاقد سند مالکیت حدنگار، اقدام به ثبت ادعا در سامانه موضوع ماده (۱۰) نمایند.

تهیه نقشه دارای مختصات جغرافیایی باید از طریق کارگزاری ها، کارشناسان رسمی کانون کارشناسان رسمی دادگستری یا مرکز وکلا و کارشناسان رسمی قوه قضائیه دارای صلاحیت در رشته نقشه برداری، اشخاص دارای پروانه نقشه برداری از سازمان نظام مهندسی کشور یا نقشه بردارانی که مطابق تبصره (۳) ماده (۹) آیین نامه اجرایی قانون جامع حدنگار از سازمان، مجوز نقشه برداری اخذ نموده اند تهیه شود.

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.



آیین نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و تبصره‌های (۱) و (۲) آن

نقشه دارای مختصات جغرافیایی باید بر اساس دستورالعمل تهیه نقشه عرصه املاک دستگاه های مشمول ماده (۹) قانون جامع حدنگار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در بستر سامانه شمیم تهیه شود.

چنانچه ادعای مدعی ناظر به عرصه و اعیان باشد، نقشه ای که توسط مدعی بارگذاری می شود، باید شامل دو لایه عرصه و اعیان باشد. درج ادعا توسط مدعی، موجب حقی در مالکیت عین، منافع، حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیر منقول برای وی نخواهد بود و مراجع قانونی اقدام، بر اساس قوانین و مقررات مربوطه از جمله ماده (۲۴) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ نسبت به قطعه مورد ادعا حسب مورد رسیدگی یا تصمیم گیری خواهند نمود.

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 می توانند حداکثر ظرف پنج ماه از زمان فوت یا در سقف مهلت اقدام متوفی، هر کدام بیشتر باشد، اقدام لازم را انجام دهد.

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



آیین نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و تبصره‌های (۱) و (۲) آن

پس از راه اندازی سامانه موضوع ماده (۱۰) تا پایان مهلت درج ادعا، پذیرش هرگونه اقدام از مدعی در مراجع قانونی اقدام جهت اخذ سند رسمی موضوع ماده (۱۰) منوط به درج ادعا در سامانه موضوع ماده (۱۰) خواهد بود.

چنانچه مدعی قبل از راه اندازی سامانه موضوع ماده (۱۰)، 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.

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.



آیین نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و تبصره‌های (۱) و (۲) آن

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:

تنظیم سند رسمی؛

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)؛

اقدام وفق قوانین فوق العاده ثبتی نظیر قانون تعیین تکلیف، قانون ساماندهی و قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آن ها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه ای مانند سیل، زلزله و آتش سوزی از بین رفته اند؛

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

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 (۱۰) درج نماید. در صورت صدور اجرائیه در خصوص رأی داور، دفتر دادگاه صادرکننده اجرائیه، مکلف است گواهی صدور اجرائیه را به عنوان نتیجه اقدام همراه با تصویر رأی داور در سامانه موضوع ماده (۱۰) درج کند.

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 می شود. 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 می شود.



آیین نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و تبصره‌های (۱) و (۲) آن

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 (۱۰) استعلام و پس از دریافت نقشه و مستندات ادعا، نسبت به انطباق آن با محدوده دادخواست اقدام نمایند.

مراجع قانونی اقدام صرفاً در محدوده نقشه ادعای درج شده می توانند رسیدگی یا تصمیم گیری نمایند. افزایش محدوده اقدام منوط به درج ادعای جدید نسبت به مقدار اضافه شده است.

سازمان مکلف است راهنمای مراحل مختلف اقدامات قانونی لازم جهت صدور سند رسمی را تهیه و برای دسترسی عموم در سامانه موضوع ماده (۱۰) بارگذاری نماید.

مدعیان می توانند 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 قضائیه می رسد.

سامانه موضوع ماده (۱۰) 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 اقدام های مربوط به ادعاهای متعارض و مدعی معارضی که اقدام نموده است، اعلام شود.

سامانه موضوع ماده (۱۰) 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.

مدعی در هر ادعا صرفاً نسبت به یک قطعه می تواند 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.



آیین نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و تبصره‌های (۱) و (۲) آن

مدعی می تواند در خصوص ادعاهای متعدد، اقدام واحدی انجام دهد. همچنین در خصوص بخش های مختلف یک ادعا نیز اقدامات متعدد امکان پذیر است.

چنانچه مرجع قضایی، اقدام مدعی را به موجب قرار، رد نماید، مدعی می تواند 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 - 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.



آیین نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و تبصره‌های (۱) و (۲) آن

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.
در صورت عدم درج ادعا، عدم اقدام و یا هر دو آن ها توسط مدعی در مهلت مقرر در ماده (۱۰) 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.

تبصره ۱- اشخاصی که نسبت به مال غیر منقول، سند رسمی مالکیت اخذ نموده اند یا به موجب سند رسمی مالکیت به ایشان منتقل شده و از مستحق للغير بودن موضوع معامله یا معاملات معارض قبلی بی اطلاع باشند، ثالث با حسن نیت محسوب می شوند؛ لکن طرف معامله مدعی و ایادی قبلی وی، ثالث محسوب نمی شوند.

تبصره ۲- چنانچه مدعی در مواعد مقرر در ماده (۱۰) قانون اقدام نکند و شخص دیگری برای موضوع ادعای وی سند مالکیت اخذ نماید، مدعی مذکور می تواند علیه شخصی که سند رسمی مالکیت اخذ نموده یا انتقال گیرنده رسمی عالم به مستحق للغير بودن دعوای اثبات سوء نیت (از قبیل اخذ سند با مدارک جعلی یا خلاف واقع) و مطالبه قیمت روز طرح نماید و در صورت عدم اثبات سوء نیت مدعی می تواند برای مطالبه قیمت مال غیر منقول به نرخ روز، به ید ماقبل مراجعه نماید.



آیین نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و تبصره‌های (۱) و (۲) آن

در صورت اثبات سوء نیت دارنده سند رسمی یا انتقال گیرنده رسمی، حکم به پرداخت قیمت مال غیر منقول به نرخ روز صادر خواهد شد و چنانچه مدعی خواهان عین مال غیر منقول از طریق اثبات سوء نیت دارنده سند رسمی است، صرفاً با رعایت تبصره (۵) ماده (۱) قانون، دعوای وی پذیرفته خواهد شد.

پس از اقدام مدعی در مراجع قانونی اقدام، با تقاضای وی، گواهی ثبت اقدام به صورت برخط و آنی برای سامانه موضوع ماده (۱۰) ارسال می شود. مراجع مذکور مکلفند نتیجه اقدامات را نیز به سامانه ارسال و درج نمایند.



آیین نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و تبصره‌های (۱) و (۲) آن

فصل چهارم - ادعای مشمول قانون تعیین تکلیف و قانون ساماندهی

در اجرای تبصره (۲) ماده (۱۰) قانون، سازمان مکلف است سامانه های قانون تعیین تکلیف و قانون ساماندهی را به نحوی اصلاح نماید که پس از دریافت نقشه قطعات موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون، هیچ تقاضایی در هیأت های قوانین مذکور در حدود نقشه قطعات دریافتی، پذیرفته نشود. اشخاصی که نسبت به قطعات مذکور ادعایی داشته باشند، می توانند در مهلت قانونی به آگهی های موضوع تبصره یاد شده اعتراض کنند.

تبصره - در صورتی که نقشه قطعات دریافتی منتهی به نشر آگهی موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون نشود، متصرف می تواند نسبت به آن قطعات از طریق هیأت های قانون تعیین تکلیف و قانون ساماندهی اقدام نماید.

در اجرای تبصره (۲) ماده (۱۰) قانون، سازمان مکلف است نقشه و اسامی متصرفان قطعات را که در اجرای تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون از طریق بنیاد و امور اراضی به سازمان ارسال می شود، بررسی نموده و در صورتی که در رابطه با یک قطعه، پرونده ای در یکی از هیأت های قانون تعیین تکلیف یا قانون ساماندهی در جریان باشد که رأی به نفع متقاضی صادر نشده باشد، ضمن انتشار آگهی موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون، مراتب را به هیأت های مذکور اعلام نماید و هیأت های مذکور مکلفند بر اساس تبصره (۲) ماده (۱۰) قانون، بدون صدور رأی، پرونده را مختومه نمایند. در این صورت سازمان مکلف است مراتب مختومه شدن پرونده در هیأت های مذکور را جهت ثبت اعتراض به آگهی موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰)، به شخص دارای پرونده در آن هیأت ها اطلاع رسانی نماید.

تبصره - در صورتی که به هر دلیلی آگهی موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون برای قطعه مذکور منتشر نشود، به درخواست متقاضی، پرونده مذکور در هیأت های قانون تعیین تکلیف و الحاق، مجدداً به جریان خواهد افتاد.



آیین نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و تبصره‌های (۱) و (۲) آن

در صورتی که نسبت به قطعه ای که در اجرای تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون، به سازمان ارسال شده در هیأت های موضوع قانون تعیین تکلیف و الحاق رأی به نفع متقاضی صادر شده باشد، نشر آگهی موضوع تبصره مذکور صورت نگرفته و صدور سند بر اساس قوانین مذکور می باشد.

تبصره - اگر قطعه ای که در نقشه موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون به سازمان ارسال شده، بر اساس حکم این ماده، از نقشه مذکور حذف شود، سازمان مکلف است مراتب حذف و علت آن را در آگهی موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰) درج و به متصرف شناسایی شده، طبق نقشه موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰) اعلام نماید.

پس از انقضای مهلت درج ادعا در سامانه، تقاضای جدید توسط هیأت های قانون های تعیین تکلیف و مشمول بند (۲) ماده (۱) قانون ساماندهی صرفاً در صورتی پذیرفته می شود 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.

تبصره - در صورتی که کلیه ادعاهای ثبت شده قبلی رد شوند، تقاضای جدید به موجب قوانین مذکور قابل پذیرش است.



آیین نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و تبصره‌های (۱) و (۲) آن

فصل پنجم - سایر مقررات

مرکز آمار و فناوری اطلاعات قوه قضائیه مکلف است با همکاری سازمان، ارتباط بین مراجع و سامانه های قضایی و سامانه موضوع ماده (۱۰) را به نحوی فراهم نماید که امکان انجام موارد زیر میسر شود:

۱- احراز هویت مدعی از طریق سامانه ثنا؛

۲- امکان دریافت ادعا، مستندات و نقشه دارای مختصات جغرافیایی مربوط به ادعا از سامانه موضوع ماده (۱۰)؛

۳- ارسال گواهی انجام اقدام (درج دعوا) به سامانه موضوع ماده (۱۰)؛

۴- ارسال نتیجه رسیدگی به اقدام مدعی از سوی مراجع قضایی به سامانه موضوع ماده (۱۰).

این آیین نامه مشتمل بر چهل و یک ماده و دوازده تبصره توسط سازمان تهیه و به موجب تفویض اختیار از سوی رئیس محترم قوه قضائیه طی ابلاغیه شماره ۱۰۰/۳۹۳۸۸/۹۰۰۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۵ در تاریخ ۱۴۰۴/۰۱/۱۷ به تصویب رسید و از تاریخ ابلاغ لازم الاجراست.