

اداره کل حقوقی قوه قضاییه

آیا ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال

شماره ۵۵۲/۱۴۰۳/۷ - تاریخ ۲۷/۱۱/۱۴۰۳

۱. آیا ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ املاکی که در جریان ثبت هستند

و تاکنون در دفتر املاک به ثبت نرسیده اند را شامل می شود؟

۲. آیا عقود و ایقاعات موضوع ماده یک قانون یادشده که پیش از لازم الاجرا شدن این قانون صورت گرفته اند نیز

باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد موضوع این ماده به ثبت برسند؟ در صورت شمول، در اجرای تبصره ۵ ماده

یک قانون، تکلیف مرجع قضایی در پذیرش این عقود و ایقاعات دارای ابهام است و باید در آیین نامه از آن رفع

ابهام شود؟

۳. در تبصره یک ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ مرجع رسیدگی

کننده چگونه باید اعمال فسخ توسط دارنده حق فسخ را احراز کند؟ ملاک چیست؟

۴. در تبصره ۳ ماده یک قانون، در خصوص چگونگی بارگذاری گواهی حصر وراثت در خصوص املاک در جریان

ثبت تعیین تکلیف نشده و صرفاً به املاک موضوع ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و

الحاقات بعدی اشاره شده است.

۵. در خصوص حکم مقرر در ماده ۳ قانون، چنانچه به هر دلیل متعاملین از انجام معامله منصرف شوند و یا از آن

خودداری کنند، راجع به لغو یا عدم لغو پیش نویس تنظیمی و نحوه اقدام در این خصوص تعیین تکلیف نشده و باید

در آیین نامه به آن تصریح شود.

۶. به منظور جلوگیری از هرگونه سوء استفاده احتمالی و همچنین هرج و مرج در نحوه انتخاب دفتر اسناد رسمی

برای تنظیم سند و همچنین در خصوص ترتیب ارجاع و مجاز بودن یا نبودن مشاوران املاک برای ارجاع به دفترخانه

در شهری خارج از محدوده فعالیت خود، باید در تبصره ۲ ماده ۳ قانون تعیین تکلیف شود. همچنین به نظر می رسد

باید در آیین نامه در خصوص فرض نبود دفتر اسناد رسمی در حوزه فعالیت مشاوران املاک پیش بینی لازم صورت

گیر د.

۷. در تبصره ۲ ماده ۳ قانون باید مقصود از سند رسمی مشخص شود؛ آیا تمامی املاک؛ اعم از املاک موضوع ماده

۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی و املاک در جریان ثبت را شامل می شود؟

۸. در ماده ۸ قانون یادشده، نحوه اقدام و ثبت در دفتر الکترونیک املاک چگونه است؟

۹. به موجب ماده ۸ قانون، مراجع قضایی مکلف به ثبت تصمیمات موضوع این ماده در سامانه شده اند؛ آیا باید در

پرونده ها نیز وزارت جهاد کشاورزی و یا کارشناسان مربوطه الزاماً نقاط یو تی ام (مختصات جغرافیایی) را هم ذکر کنند تا ثبت امکانپذیر باشد؟

۱۰. در ماده ۱۰ قانون به اخذ سند رسمی مالکیت اشاره شده است؛ این در حالی است که در برخی حقوق مانند

سرقفلی صدور سند مالکیت امکانپذیر نیست و به نظر می رسد در خصوص چنین مواردی باید در آیین نامه تعیین تکلیف شود.

۱۱. در صورت صدور رأی وفق قوانین خاص؛ مانند قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های

فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ و قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸ ، آیا باید رأی در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی بارگذاری شود؟

۱۲. به نظر می رسد حکم مقرر در ذیل تبصره یک ماده یک قانون با حکم ذیل ماده ۱۰ قانون در فرضی که شخص ثالث با حسن نیت و بی اطلاع باشد، در تعارض است. در تبصره یک ماده یک در خصوص پذیرش دعوای فسخ نسبت به چنین شخصی تصریحی وجود ندارد؛ اما در ماده ۱۰ اساساً چنین حقی پیش بینی نشده است.

۱۳. در خصوص تبصره یک ماده ۱۰ قانون، چنانچه در خصوص ملک مورد تقاضا بانک اطلاعاتی کاداستر ناقص و تشخیص پلاک غیر ممکن باشد، نحوه اقدام چگونه خواهد بود؟ سازمان ثبت اسناد و املاک در این خصوص چه تکلیفی دارد؟

۱۴. آیا مقصود از مرجع صالح در تبصره ۷ ماده ۱۰ قانون، مرجع قضایی است و یا آنکه مراجع شبه قضایی را نیز شامل می شود؟

۱۵. آیا دفاتر اسناد رسمی مطابق ماده ۲ قانون یادشده مکلف به ثبت قرارداد اجاره نیز می باشند؟

۱۶. نحوه اجرای حکم تبصره ۹ ماده ۱۰ قانون در صدور اسناد دارای کاربری کشاورزی مبهم است. آیا در مرحله نخست و پس از ابلاغ قانون تمامی اراضی با هر مساحتی را شامل می شود؟

۱۷. به نظر می رسد در اجرای ماده ۱۲ قانون، باید در تمامی ساعات صبح و عصر دسترسی به دفاتر اسناد فراهم باشد و این امر در عمل مشکلاتی را در پی خواهد داشت.

نظریه مشورتی

۱.

نظر به اینکه ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ ، تمامی املاکی را که

فاقد سند رسمی مالکیت است در بر می گیرد، در فرض سوال که تقاضای ثبت ملک تقدیم و عملیات مقدماتی آغاز

شده است؛ اما ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده است، صرف درخواست ثبت ملک و انجام برخی عملیات مقدماتی

موجب خروج از عنوان ملک « فاقد سند رسمی » نمی شود و وضعیت چنین املاکی تابع احکام مقرر در ماده ۱۰

قانون یادشده و تبصره های آن است.

۲.

اولاً، سامانه موضوع ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ برای ثبت

تمامی اعمال حقوقی راجع به اموال غیر منقول و تعهد به انجام این اعمال حقوقی به ترتیب مذکور در این ماده است؛

حکم این ماده مبنی بر ثبت معاملات و تعهد انجام این اعمال حقوقی در سامانه یادشده، در خصوص اموال غیر

منقولی که پس از لازم الاجرا شدن این قانون سند مالکیت حدنگار برای آن ها صادر می شود، از تاریخ صدور سند

مالکیت (تبصره ۴ ماده یک) و نسبت به دیگر معاملات و تعهد راجع به آنها، یک سال پس از راه اندازی رسمی

سامانه موضوع ماده ۱۰ این قانون) موسوم به سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی) مجری می باشد.

ثانیاً، حکم مقرر در تبصره ۵ ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات ام وال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ به نحوی

مجمل است که رفع ابهام از آن مستلزم اخذ نظر تفسیری مرجع تصویب کننده می باشد.

۳.

اولاً، نظر به اینکه فسخ عمل حقوقی ناشی از اراده صاحب حق است و اصل در اعمال حقوقی بر رضایی بودن

آن است، موکول کردن تحقق آن به تشریفات خاص نیازمند تصریح قانون است؛ مواد ۴۴۹ ، ۴۵۰ و ۴۵۱ قانون

مدنی موید این دیدگاه است.

ثانیاً، در مواردی که به موجب توافق طرفین اعمال فسخ مستلزم رأی مرجع قضایی یا داور باشد و یا چنانچه

ادعای فسخ قرارداد، مخالف مفاد سند رسمی مالکیت باشد، دفاتر اسناد رسمی مکلفند از پذیرش ادعای مزبور به

استناد ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی و ذیل ماده یک قانون الزام

به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ خودداری کرده و ثبت این ادعا را به رأی مرجع قضایی یا

داوری موکول کنند؛ اما چنانچه فسخ به موجب سند رسمی دیگری ثابت باشد؛ از جمله با اقرارنامه رسمی و یا آنکه

طرفین با حضور در دفتر اسناد رسمی به فسخ قرارداد اقرار کنند، ثبت آن مستلزم رأی مرجع قضایی یا داور

نمی باشد.

ثالثاً، احراز فسخ قرارداد توسط مرجع قضایی یا داور تابع عمومات حاکم بر این قضیه است.

۴.

حکم مقرر در تبصره ۳ ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ مشتمل بر

دو بخش است؛ بخش نخست، تکلیف به بارگذاری گواهی حصر وراثت در سامانه ثبت الکترونیک اسناد است که

انجام آن، تکلیف مرجع صدور گواهی یادشده است و به نحو مطلق است. بخش دوم این تبصره ناظر بر درج مراتب

در دفتر الکترونیک املاک است که متوجه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است و صرفاً در خصوص اشخاصی

قابلیت اعمال دارد که مالک ملک دارای سابقه ثبتی باشند.

۵.

با توجه به حکم مقرر در ماده ۱۰ آیین نامه اجرایی ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸ طرفین پیش نویس قرارداد مکلفند حداکثر ظرف مدت پنج روز پس از درج پیش نویس قرارداد

در سامانه، برای انجام اقدامات لازم به دفتر اسناد رسمی مراجعه کنند. در صورت عدم تأیید سردفتر مبنی بر مراجعه

در مهلت مقرر، پیش نویس قرار داد از سامانه حذف می شود. وفق تبصره همین ماده، پیش از سپری شدن مهلت

یادشده نیز هر یک از طرفین پیش نویس قرارداد می توانند با مراجعه به سامانه یا دلال معاملات املاک که

پیش نویس را در سامانه درج کرده است، پیش نویس قرارداد را از سامانه حذف کنند. بر این اس اس، در صورت

انصراف طرفین از انجام معامله یا خودداری از آن، مطابق ماده یادشده و تبصره آن تعیین تکلیف شده است.

۶.

در ماده ۸ آیین نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸ به تکلیف

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در تهیه دستورالعمل راجع به انعکاس پیش نویس قرارداد به دفاتر اسناد رسمی بر

اساس شاخص هایی از قبیل محدوده جغرافیایی حوزه ثبتی، محل تهیه پیش نویس قرارداد و سقف حق التحریر

دفترخانه تصریح شده است؛ لذا با تهیه این دستورالعمل، ابهامات مذکور در فرض سوال مرتفع خواهد شد.

۷.

با توجه به ماده ۱۴ آیین نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، حکم

مقرر در تبصره ۲ ماده ۳ این قانون و تنظیم و ثبت قراردادهای یکسان در سامانه ثبت الکترونیک اسناد موضوع

ماده یک قانون صرفاً ناظر بر املاکی است که دارای سند رسمی مالکیت است و املاکی که عملیات ثبتی آن ها خاتمه نیافته باشد را شامل نمی شود.

۸.

در اجرای ذیل ماده ۸ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ ، دفتر الکترونیک

املاک باید در بستر سامانه به گونه ای طراحی شود که به محض بارگذاری آراء مذکور در این ماده، مراتب به صورت خودکار در سوابق مربوط به هر پلاک ثبتی درج شود.

۹.

به صراحت ماده ۸ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ ، مراجع مذکور در این

ماده مکلفند آراء قطعی صادره در خصوص تغییر کاربری یا تخریب بنا در مورد هر پلاک ثبتی را با ذکر مختصات

جغرافیایی موضوع رأی از طریق سامانه به صورت آنی به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام کنند؛ بر این

اساس درج مختصات جغرافیایی (یو.تی.ام) در سامانه، امری ضروری است.

۱۰.

حق واگذاری محل مذکور در ماده ۴ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ ،

حقی تبعی است و توأم با انتقال منافع قابلیت انتقال دارد؛ بنابراین در فرض سوال، چنانچه قرارداد اجاره

برای مدت بیش از دو سال باشد، موضوع مشمول ماده یک این قانون و احکام مقرر برای الزام به ثبت قرارداد است.

با توجه به عنوان و فلسفه وضع قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ ، مقصود

از « سند رسمی » در عبارت « فاقد سند رسمی » مندرج در ماده ۱۰ این قانون، سند تنظیمی در ادارات ثبت یا دفاتر

اسناد رسمی برای اموال غیر منقول دارای سابقه ثبتی است و املاکی که فاقد چنین سندی هستند و در مورد آن ها

رأی دادگاه صادر شده است؛ هر چند رأی دادگاه مشمول تعریف سند رسمی موضوع ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی است؛

اما همچنان مشمول عبارت اموال غیر منقول « فاقد سند رسمی » هستند و ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین منافع

و یا حقوق موضوع این ماده در سامانه « ساماندهی اسناد غیر رسمی » امری ضروری به نظر می رسد. شایسته ذکر

است در مواردی که رأی باید از طریق اجرای احکام دادگاه اجرا شود، به نظر می رسد تا زمانی که مانع قانونی برای

اجرای رأی نباشد، صرف عدم ثبت در سامانه مانع اجرای رأی دادگاه نیست. بنا به مراتب پیش گفته و به قیاس

اولویت در فرض سوال، صدور رأی و اتخاذ تصمیم از سوی کمیسیون ها و یا هیأت های حل اختلاف موضوع قوانین

خاص مانند قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ و یا قانون

الحاق موادی به