

۱۴۰۳/۰۷/۲۴

۷/۱۴۰۳/۴۰۲

شماره پرونده: ۴۰۲-۷۵-۱۴۰۳ ح

### سوال:

آیا دعوای مطالبه و تحویل ملک به استناد عقد اباحه منافع در مال غیر منقول، پس از یک سال از راه‌اندازی سامانه موضوع ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ مسموع است؟ توضیح آنکه در قانون یاد شده در خصوص انتقال عین و منفعت مال غیر منقول تقریر حکم شده است؛ اما در مورد عقود مفید اباحه اموال ذکری به میان نیامده است.

### پاسخ:

اولاً، قانونگذار در مواد یک و ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ به انتقال منافع و یا مالکیت منافع، انتقال حق انتفاع و مالکیت حق انتفاع تصریح دارد؛ اما در خصوص اباحه در انتفاع و عقود مفید آن مانند عاریه حکمی ندارد.

ثانیاً، اباحه در انتفاع، حق انتفاع و مالکیت بر آن ایجاد نمی‌کند و به همین دلیل است که اذن در انتفاع قابل رجوع و عقود مفید اباحه در انتفاع مانند عاریه جایز است و مباح‌کننده انتفاع می‌تواند از آن عدول کند. با توجه به مراتب پیش‌گفته و از آنجا که اباحه در انتفاع، حق یا مالکیت بر آن را در پی ندارد تا بتواند موجد دعوا شود؛ در فرض سؤال دعوای مطالبه و تحویل ملک به استناد عقد اباحه در انتفاع، صرف نظر از قابلیت یا عدم قابلیت استماع این دعوا، از شمول قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ خارج است.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۰۸/۰۸

۷/۱۴۰۳/۳۴۲

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۷۵-۳۴۲ ح

**استعلام:**

با توجه به حکم تبصره ۴ ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، آیا می توان مفهوم مخالف برای این حکم استنباط کرد؟ به عبارت دیگر، چنانچه سند مالکیت حدنگاری پیش از تاریخ ۱۴۰۳/۴/۳ که زمان لازم الاجرا شدن این قانون است، صادر شده باشد، آیا بین عمل حقوقی نسبت به اسناد مالکیت حدنگار پیش از این تاریخ و یا پس از آن تفاوت است؟ آیا می توان گفت تمامی اعمال حقوقی نسبت به اموال غیر منقول که سند مالکیت حدنگار آن پیش از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون صادر شده باشد، مشمول حکم ماده یک قانون و تبصره ۴ آن نیست و تفاوتی بین تاریخ عمل حقوقی حتی پس از لازم الاجرا شدن آن وجود ندارد و این حکم فقط نسبت به اسناد صادر شده پس از این تاریخ است و حکم موضوع تبصره ۴ ماده یک قانون در خصوص اسناد مالکیت حدنگار پیش از لازم الاجرا شدن قانون، می بایست با ایجاد سامانه موضوع ماده یک قانون یادشده اعمال شود؟

**پاسخ:**

نظر به اینکه حکم مقرر در ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ در خصوص معاملات موضوع این ماده، به راه اندازی سامانه موضوع ماده ۱۰ این قانون و سپری شدن مواعد مقرر در آن موکول شده است و از سویی بر اساس تبصره ۴ ماده یک این قانون، «مفاد این ماده در خصوص اموال غیر منقولی که پس از لازم الاجرا شدن این قانون سند مالکیت حدنگار برای آنها صادر می شود از تاریخ صدور سند مالکیت مذکور مجری است، هر چند سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون راه اندازی نشده باشد.» بر این اساس، به صراحت تبصره ۴ ماده یک مزبور، الزامات موضوع ماده یک قانون در خصوص اموال غیر منقولی که پس از لازم الاجرا شدن این قانون (۱۴۰۳/۴/۲) سند مالکیت حدنگار برای آنها صادر می شود، نه از تاریخ سپری شدن مواعد مقرر در ماده یک؛ بلکه از تاریخ صدور سند مالکیت مذکور مجری است؛ حتی اگر سامانه موضوع ماده ۱۰ قانون ایجاد نشده باشد؛ بنابراین، چنانچه سند مالکیت حدنگار برای مال غیر منقولی پیش از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون صادر شده باشد، مشمول حکم اصلی ماده یک بوده و تکالیف و ضمانت اجرای ناشی از آن پس از سپری شدن مواعد مقرر در این ماده اعمال می شود؛

اما اگر پس از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون سند مالکیت حدنگار صادر شده باشد، وفق تبصره ۴ ماده یک قانون، از تاریخ صدور سند مالکیت، مشمول تکالیف و ضمانت اجرای مقرر در این ماده خواهد شد.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۰/۱۲

۷/۱۴۰۳/۳۴۹

شماره پرونده: ۳۴۹-۷۵-۱۴۰۳ ح

**استعلام:**

۱- با توجه به مواد ۱، ۲، ۴، و ۷ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، آیا ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی؛ بویژه تبصره ۴ الحاقی به این ماده، نسخ ضمنی شده و قابلیت اجرا ندارد؟

۲- با توجه به قانون یادشده و پیش‌بینی سامانه ثبت الکترونیک اسناد در ماده یک و تبصره یک این ماده و سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی در ماده ۱۰ قانون، آیا دیگر تکالیف قانونی در خصوص ثبت معاملات اموال غیر منقول؛ از جمله سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور موضوع ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰ و سامانه ملی املاک و اسکان کشور موضوع ماده ۳ قانون ساماندهی بازار مسکن، مسکن و اجاره‌بها مصوب ۱۴۰۳ و سامانه الکترونیک ثبت اسناد و سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور موضوع ماده ۵ قانون اخیرالذکر که به عنوان تبصره ۹ ماده ۱۶۹ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی الحاق شده است، نسخ شده است؟

**پاسخ:**

۱- هر چند برخی احکام مندرج در ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی؛ از جمله احکام مندرج در تبصره‌های یک، ۲ و ۳ این ماده در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ پیش‌بینی نشده است؛ اما با توجه به تصریح ماده ۱۵ قانون اخیرالذکر بر نسخ ماده ۱۸۷ قانون صدرالذکر به نحو اطلاق، در حال حاضر ماده ۱۸۷ یادشده منسوخ بوده و فاقد حیات حقوقی 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 که در خصوص اموال غیر منقولی که پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون سند مالکیت حدنگار برای آن‌ها صادر می‌شود، ثبت این معاملات و تعهد راجع به آنها در سامانه یادشده از تاریخ صدور سند مالکیت (تبصره ۴ ماده یک) و نسبت به دیگر معاملات و تعهد راجع به آنها، یک سال پس از راه‌اندازی رسمی سامانه موضوع ماده ۱۰ این قانون (موسوم به سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی) مجری می‌باشد. ثانیاً، نظر به این‌که به موجب ماده ۱۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳

«دلالت معاملات املک نمی‌توانند در معاملات موضوع ماده یک این قانون مبادرت به تنظیم سند عادی قرارداد نمایند» و با لحاظ آن‌که رابطه اعمال حقوقی مشمول این ماده با اعمال حقوقی که وفق ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰ باید در سامانه موضوع این قانون ثبت شوند، عموم و خصوص مطلق است، با لازم‌الاجرا شدن ثبت معاملات موضوع قانون صدرالذکر همچنان معاملات دیگری وجود دارد که مشمول حکم الزام به ثبت در سامانه ثبت الکترونیک اسناد نیست و باید در سامانه موضوع ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰ به ثبت برسد. شایسته ذکر است وفق ذیل ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، چگونگی ارتباطات دلالت معاملات املک؛ اعم از مشاوران املک و بنگاه‌های معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی مطابق آیین‌نامه اجرایی موضوع این ماده تعیین می‌شود.

ثالثاً، در ماده ۳ قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها مصوب ۱۴۰۳ که به عنوان تبصره ۷ الحاقی به ماده ۱۶۹ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم به تصویب رسیده است، دستگاه‌های اجرایی مکلف به ارائه اطلاعات زمین، املک، وضعیت مسکونی، معاملاتی، بهره‌برداری، انشعابات، اشتراک اینترنت و به طور کلی اطلاعات مورد نیاز املک مالکان و ساکنان به سامانه ملی املک و اسکان کشور شده‌اند و تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی نیز موظف به خوداظهاری موضوع این ماده و ماده ۵۴ مکرر این قانون از طریق سامانه ملی املک و اسکان کشور شده‌اند.

سامانه موضوع ماده ۳ یادشده، متفاوت از سامانه موضوع ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ و ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰ بوده و برای ثبت معاملات راجع به اموال غیر منقول نبوده و صرفاً ثبت داده‌های راجع به این املک را شامل می‌شود و اطلاعات بیشتری افزون بر خود ملک؛ از جمله راجع به انشعابات آن نیز باید به ثبت برسد و حکم ماده ۳ یادشده با مصوبات مذکور منسوخ نمی‌باشد؛ اما حکم مقرر در ماده ۵ قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها مصوب ۱۴۰۳ (تبصره ۹ الحاقی به ماده ۱۶۹ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم) از حیث تکلیف وزارت راه و شهرسازی به تکمیل سامانه معاملات املک و مستغلات کشور (بند یک تبصره ۹) و نیز تکلیف موجران املک مسکونی به ثبت قرارداد اجاره املک و مستغلات در سامانه ثبت معاملات املک و مستغلات کشور (چنانچه قرارداد اجاره برای مدت بیش از دو سال باشد) با راه‌اندازی سامانه موضوع ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ موضوعاً منتفی است.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضاییه

۱۴۰۳/۱۰/۱۲

۷/۱۴۰۳/۴۰۴

شماره پرونده: ۴۰۴-۷۵-۱۴۰۳ ح

#### استعلام:

همانگونه که مستحضرید، در صورت انعقاد معامله با مبیعه‌نامه عادی در مورد مال غیر منقول پس از یک سال از تاریخ راه‌اندازی رسمی سامانه موضوع ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، این معامله فاقد اعتبار است؛ در این صورت، چنانچه بایع دعوای مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف مبیع را به طرفیت خریدار مطرح کند، آیا این دعوا مسموع است؟ توضیح آنکه در این زمینه دو عقیده است؛ برخی معتقدند عقد به نحو صحیح منعقد شده است و صرفاً قانونگذار چنین معامله‌ای را فاقد اعتبار می‌داند؛ لذا دعوای مطالبه اجرت‌المثل مسموع نیست؛ زیرا خریدار به جهت شرعی از مال استفاده کرده است؛ در مقابل بعضی معتقدند ماهیت عقد مذکور تشریفاتی است و به جهت فقدان ثبت ایجاب و قبول، عقد باطل است و دعوای مطالبه اجرت‌المثل مسموع است. خواهشمند است در این زمینه اعلام نظر فرمایید.

#### پاسخ:

قانونگذار در ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ به صورت لف و نشر مرتب عبارت «قابل استماع نبوده» را ناظر بر دعوای راجع به اعمال مذکور که به ثبت نرسیده و عبارت «فاقد اعتبار» را ناظر بر «ادله راجع به آنها» به کار برده است و متعرض صحت یا بطلان معامله عادی موضوع این ماده نشده است. از سوی دیگر، عدم قابلیت استماع دعوای موضوع این ماده و یا بی‌اعتبار دانستن ادله مربوط به اعمال حقوقی موضوع آن، با باطل تلقی کردن معامله ملازمه‌ای ندارد؛ هر چند در عمل منتقل‌الیه را در موقعیتی قرار می‌دهد که برای تنظیم سند رسمی انتقال و یا استرداد ثمن به ناچار با مالک رسمی توافق کند و در هر صورت، مطالبه اجرت‌المثل توسط بایع بابت ایام تصرف منتقل‌الیه تا پیش از طرح دعوای استرداد عوضین و صدور حکم در خصوص آن منتفی است.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۰/۱۲

۷/۱۴۰۳/۴۰۴

شماره پرونده: ۴۰۴-۷۵-۱۴۰۳ ح

#### استعلام:

همانگونه که مستحضرید، در صورت انعقاد معامله با مبیعه‌نامه عادی در مورد مال غیر منقول پس از یک سال از تاریخ راه‌اندازی رسمی سامانه موضوع ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، این معامله فاقد اعتبار است؛ در این صورت، چنانچه بایع دعوای مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف مبیع را به طرفیت خریدار مطرح کند، آیا این دعوا مسموع است؟ توضیح آنکه در این زمینه دو عقیده است؛ برخی معتقدند عقد به نحو صحیح منعقد شده است و صرفاً قانونگذار چنین معامله‌ای را فاقد اعتبار می‌داند؛ لذا دعوای مطالبه اجرت‌المثل مسموع نیست؛ زیرا خریدار به جهت شرعی از مال استفاده کرده است؛ در مقابل بعضی معتقدند ماهیت عقد مذکور تشریفاتی است و به جهت فقدان ثبت ایجاب و قبول، عقد باطل است و دعوای مطالبه اجرت‌المثل مسموع است. خواهشمند است در این زمینه اعلام نظر فرمایید.

#### پاسخ:

قانونگذار در ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ به صورت لف و نشر مرتب عبارت «قابل استماع نبوده» را ناظر بر دعوای راجع به اعمال مذکور که به ثبت نرسیده و عبارت «فاقد اعتبار» را ناظر بر «ادله راجع به آنها» به کار برده است و متعرض صحت یا بطلان معامله عادی موضوع این ماده نشده است. از سوی دیگر، عدم قابلیت استماع دعوای موضوع این ماده و یا بی‌اعتبار دانستن ادله مربوط به اعمال حقوقی موضوع آن، با باطل تلقی کردن معامله ملازمه‌ای ندارد؛ هر چند در عمل منتقل‌الیه را در موقعیتی قرار می‌دهد که برای تنظیم سند رسمی انتقال و یا استرداد ثمن به ناچار با مالک رسمی توافق کند و در هر صورت، مطالبه اجرت‌المثل توسط بایع بابت ایام تصرف منتقل‌الیه تا پیش از طرح دعوای استرداد عوضین و صدور حکم در خصوص آن منتفی است.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضاییه

۱۴۰۳/۰۷/۲۳

۷/۱۴۰۳/۴۰۵

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۷۵-۴۰۵ ح

**استعلام:**

آیا آراء قضایی که در مورد املاک غیر منقول موضوع ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ صادر شده است، معتبر است و یا آنکه با توجه به حکم صریح این ماده که فقط از دو نوع شیوه احراز مالکیت یاد کرده است و در مورد آراء قضایی؛ (از جمله راجع به تقسیم ترکه و اثبات مالکیت) ثبت نشده در دفاتر ثبت اسناد و املاک تصریحی ندارد، فاقد اعتبار است؟

**پاسخ:**

از حکم مقرر در ذیل ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، بی‌اعتباری آراء صادره از مرجع قضایی در خصوص معاملات موضوع این ماده قابل استنباط نمی‌باشد و در فرض سؤال، محکوم‌له می‌تواند وفق مقررات مربوط و عندالاقضاء با رعایت حکم مقرر در ماده ۱۰ قانون یادشده، برای دریافت سند رسمی مالکیت اقدام کند.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضاییه



۱۴۰۳/۰۸/۲۰

۷/۱۴۰۳/۴۰۶

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۷۵-۴۰۶ ح

**استعلام:**

با توجه به مواد ۱ و ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، آیا ماده ۱۴۷ قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶ در خصوص احراز مالکیت اشخاص دارای اسناد عادی مالکیت همچنان دارای اعتبار است؟

**پاسخ:**

در فرض سؤال، چنانچه مبنای اعتراض معترض ثالث اجرایی یکی از اعمال حقوقی موضوع مواد یک و ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ باشد و معترض ثالث با رعایت قیود موضوع این قانون؛ از جمله مواعد پیش‌بینی شده حسب مورد برای ثبت معامله در سامانه ثبت الکترونیک اسناد (موضوع ماده یک قانون) و یا بارگذاری اطلاعات در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی (موضوع ماده ۱۰ قانون) به تکالیف قانونی خود عمل کرده باشد، اعتراض وی قابلیت ترتیب اثر دارد و در غیر این صورت، بر اعتراض وی اثری مترتب نیست.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیرکل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۱/۰۷

۷/۱۴۰۳/۴۲۴

شماره پرونده: ۴۲۴-۷۵-۱۴۰۳ ح

### سوال:

۱- آیا دعوای استرداد عوضین مشمول مرور زمان یک ساله ثبت الکترونیک اسناد موضوع ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ است و یا آنکه این دعوا به صورت همیشگی قابل طرح خواهد بود؟

۲- در تبصره یک ماده یک قانون یادشده، با وجود آنکه از عبارت «عمل حقوقی بدون حق فسخ» استفاده شده است؛ در قسمت اخیر پاراگراف سوم، چگونه ممکن است «دارنده حق فسخ» وجود داشته باشد؟

۳- چنانچه شخصی بابت ثبت رسمی بیع یا قولنامه در دفتر اسناد رسمی حق الثبت و حق التحریر موضوع ماده ۲ قانون را پرداخت کرده باشد، آیا بار دیگر در زمان انتقال مالکیت باید حق الثبت و حق التحریر موضوع تبصره ۲ ماده یک را پرداخت کند؟

۴- در ماده ۳ قانون یادشده، دلالتان برای درج پیش‌نویس قرارداد موظف به ثبت پیش‌نویس در سامانه ثبت الکترونیک اسناد شده‌اند؛ با وجود این سامانه، سامانه خودنویس دارای چه جایگاه و کارکردی است؟

۵- در ماده یک قانون، برای راه‌اندازی سامانه ثبت الکترونیک اسناد مهلت یک سال از راه‌اندازی رسمی «سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی» پیش‌بینی شده است. در تبصره ۲ ماده ۳ قانون، راه‌اندازی سامانه ثبت الکترونیک برای دلالتان ظرف یک سال پس از لازم‌الاجرا شدن قانون پیش‌بینی شده است. علت این تعارض سنواتی چیست؟

۶- شخصی که در مطالبه قیمت مال غیر منقول موضوع ماده ۱۰ قانون به عنوان مدعی رجوع می‌کند، آیا با سند عادی نیز دعوای وی قابلیت استماع دارد و یا آنکه الزاماً باید دارای سند رسمی باشد؟

۷- آیا هزینه دادرسی موضوع ماده ۲ قانون، از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون اخذ می‌شود؟

### پاسخ:

۱- صرف نظر از آن که مهلت مقرر در ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ را نمی‌توان مرور زمان تلقی کرد، با توجه به این که در هیچ‌یک از مواد قانون یادشده برای استماع دعوای استرداد عوضین مرور زمان پیش‌بینی نشده است، این دعوا تابع عموماً آیین دادرسی مدنی و فاقد مرور زمان است.

۲- عبارت «در عمل حقوقی بعدی، وی حق فسخ نداشته باشد» مندرج در پارگراف سوم تبصره یک ماده یک منتقل‌الیه اول در معامله دوم است و مقصود از «دارنده حق فسخ مزبور» در ذیل این پارگراف، دارنده حق فسخ در معامله اول (انتقال‌دهنده اول) می‌باشد.

۳- قانونگذار در ماده ۲ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ و تبصره ۲ ماده یک قانون یادشده برای تنظیم اسناد مذکور در این ماده و تبصره یادشده هزینه جداگانه‌ای پیش‌بینی کرده است؛ بر این اساس، در فرض سؤال چنانچه پس از تنظیم اسناد موضوع ماده ۲ قانون، در اجرای تبصره ۲ ماده یک قانون نیز سند رسمی راجع به وکالت بلاعزل انتقال مالکیت در خصوص اموال غیر منقول تنظیم شود، پرداخت مالیات و حق‌الثبت موضوع ماده ۲ مذکور، پرداخت‌کننده را از پرداخت مالیات و حق‌الثبت تنظیم سند موضوع تبصره ۲ ماده یک قانون معاف نمی‌کند.

۴- نظر به این‌که به موجب ماده ۱۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ «دلالت معاملات املاک نمی‌توانند در معاملات موضوع ماده یک این قانون مبادرت به تنظیم سند عادی قرارداد نمایند» و با لحاظ آن‌که رابطه اعمال حقوقی مشمول این ماده با اعمال حقوقی که وفق ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰ باید در سامانه موضوع این قانون ثبت شوند، عموم و خصوص مطلق است، با لازم‌الاجرا شدن ثبت معاملات موضوع قانون صدرالذکر همچنان معاملات دیگری وجود دارد که مشمول حکم الزام به ثبت در سامانه ثبت الکترونیک اسناد نیست و باید در سامانه موضوع ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰ به ثبت برسد.

شایسته ذکر است وفق ذیل ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، چگونگی ارتباطات دلالت معاملات املاک؛ اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی مطابق آیین‌نامه اجرایی موضوع این ماده تعیین می‌شود.

۵- اولاً، بر خلاف آنچه در فرض سؤال آمده است، سامانه ثبت الکترونیک اسناد چندین سال پیش از لازم‌الاجرا شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ یعنی از سال ۱۳۹۲ راه‌اندازی شده و در حال حاضر نیز در خصوص نقل و انتقال رسمی املاک فعال است.

ثانیاً، سامانه موضوع ماده ۱۰ قانون صدرالذکر که از آن با عنوان «سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی» و یا «سامانه ثبت ادعاها» یاد می‌شود، سامانه‌ای است که ظرف یک سال از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون راه‌اندازی خواهد شد. بنا به مراتب پیش‌گفته و با عنایت به تفاوت سامانه‌های یادشده و ماهیت و کارکرد آن‌ها، بحث تعارض به شکل مذکور در استعلام منتفی است.

۶- با عنایت به این‌که حکم مقرر در ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ در مقام تعیین تکلیف حقوق اشخاصی است که نسبت به مال غیر منقول معامله‌ای را با تنظیم سند عادی منعقد کرده‌اند و در واقع احکام مقرر در این ماده در مقام ساماندهی اسناد غیر رسمی تنظیمی در این خصوص است؛ بر این اساس، دعوای مطالبه قیمت مال غیر منقول موضوع سند عادی انتقال قابلیت استماع دارد.

۷- هزینه دادرسی دعاوی مربوط به اموال غیر منقول بر مبنای ارزش معاملاتی و بر اساس مقررات مربوط؛ از جمله بند «ج» ماده ۳ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی و بندهای «الف» و «ب» ماده ۶۴ (اصلاحی ۱۳۹۴) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی و مصوبات هیأت وزیران بر اساس تبصره ۳ ماده ۶۴ یادشده، پیش از تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ نیز دریافت می‌شود و حکم مقرر در ماده ۲ قانون صدرالذکر در خصوص اخذ هزینه دادرسی قراردادهای موضوع این ماده بر اساس حکم مندرج در تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی تأسیس جدیدی نیست و در حال حاضر نیز مأخذ محاسبه هزینه دادرسی، ارزش معاملاتی املاک است. /ب ر

**دکتر احمد محمدی باردئی**

**مدیر کل حقوقی قوه قضائیه**

۱۴۰۳/۱۱/۲۸

۷/۱۴۰۳/۴۲۷

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۷۵-۴۲۷ ح

#### سوال:

۱- با عنایت به اینکه هدف از قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، ساماندهی اسناد عادی است، در خصوص قولنامه‌هایی که در محدوده شهر بوده و فاقد ساختمان می‌باشد و مشمول هیچ یک از قوانین حاکم؛ از جمله قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ و یا قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸ با اصلاحات و الحاقات بعدی نمی‌باشد، و تدبیری اتخاذ نشده است.

۲- آیا حکم عدم قابلیت استماع دعوا در ماده یک قانون یادشده، صرفاً شامل دعوای استرداد عوضین می‌باشد و یا آنکه دعوای مطالبه خسارت عوضین را نیز شامل می‌شود؟

۳- آیا اسناد رسمی تعهدآور؛ مانند سند رسمی ازدواج، مشمول حکم ماده یک قانون است؟ به عبارت دیگر، آیا تعهدات الزام‌آور اسناد رسمی هم باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد و به ثبت برسد؟

۴- تبصره یک ماده یک قانون صدرالذکر، حق فسخ را برای طرفین مفروض دانسته است؛ در حالی که در فرض که طرفین حق فسخ را از خود ساقط کرده باشند؛ چگونه به این دعوا در محاکم رسیدگی می‌شود؟

۵- ماده یک قانون در خصوص اسناد متضمن انحلال، فسخ، اقاله و سقوط حقوق مربوط به اموال غیر منقول ساکت است و لازم است در آیین‌نامه اجرایی قانون در این خصوص تعیین تکلیف شود.

۶- در اجرای تبصره ۳ ماده یک قانون یادشده، پیشنهاد می‌شود در آیین‌نامه درج شود که دادگاه صلح و شورای حل اختلاف یک نسخه از گواهی حصر وراثت مربوط به افرادی که در گذشته فوت کرده‌اند و گواهی یادشده برای آنان به تازگی صادر شده است را نزد اداره ثبت اسناد و املاک ارسال کنند.

۷- در تبصره ۵ ماده یک قانون دعوای مربوط به مستندات اعمال حقوقی دارای ابهام است، مقصود از این حکم چیست؟

۸- تبصره ۶ ماده یک تکراری و زائد است و حکم آن تابع عموماً است به نظر می‌رسد.

۹- در ماده ۳ قانون قرارداد پیش‌نویس چه اعتباری دارد؟ ماهیت آن چیست؟ آیا موجب ایجاد حق است؟ آیا می‌توان به استناد قرارداد پیش‌نویس، فروشنده را به حضور در دفتر اسناد رسمی ملزم کرد؟

۱۰- در خصوص حکم ماده ۳ آیا پیش‌نویس حقی برای طرفین ایجاد می‌کند؟ اگر هر یک از طرفین معامله نقض تعهد نمودند، جبران نقض تعهد چگونه است؟ ضمانت اجرای آن چیست؟

- ۱۱- در خصوص حکم ماده ۳ این قانون چنانچه هر یک از طرفین در دفترخانه حاضر نشوند، آثار حقوقی قرارداد پیش‌نویس چیست؟
- ۱۲- در ماده ۳ یادشده، ضمانت اجرای عدم ثبت پیش‌نویس در سامانه چیست؟
- ۱۳- در ماده ۴ قانون، آیا منظور از حق واگذاری محل، قرارداد اجاره است؟ یا مقصود صرفاً سرقفلی و حق کسب یا پیشه یا تجارت است؟ آیا قرارداد اجاره را نیز شامل می‌شود؟
- ۱۴- در خصوص بند «ب» ماده ۴ چنانچه املاک در محدوده روستا باشند و به تأسی از تبصره ذیل ماده ۱۰ آیین‌نامه اجرایی قانون الحاق در برخی مواد به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸ با اصلاحات و الحاقات بعدی هیات مطرحه رأی به تنظیم اظهارنامه داده شود و در خصوص مابقی املاک مطابق قانون ثبت اسناد و املاک نسبت به پذیرش ثبت اقدام شود.
- ۱۵- پیشنهاد می‌شود در آیین‌نامه قانون برای مراجع قضائی، سامانه ای جهت اعلام تصمیمات موضوع ماده ۸ قانون به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تعریف پیش‌بینی شود.
- ۱۶- پیشنهاد می‌شود در ماده ۸ مفهوم ایجاد و سلب هر گونه حق عینی، شفاف و یا به طور مصداقی و نمونه ذکر شود.
- ۱۷- در اجرای ماده ۸ قانون، پیشنهاد می‌شود در در آیین‌نامه، مرجع مجری رأی که مراتب را به سازمان ثبت اسناد و املاک اعلام می‌کند، مشخص شود؛ در همین راستا پیشنهاد می‌شود دادگاه بدوی مکلف به این امر دانسته شود.
- ۱۸- در ماده ۹ قانون شناسایی مجاورین چگونه صورت می‌گیرد؟ آیا در نتیجه تحقیق محلی است و یا بر اساس اسناد رسمی؟ پیشنهاد می‌شود با توجه به اینکه سازمان امور اراضی تهیه نقشه و احراز تصرف متصرفین را بر عهده دارد، این موضوع نیز توسط سازمان امور اراضی انجام پذیرد.
- ۱۹- در فراز پایانی ماده ۱۰ قانون ضمانت اجرای خاص پیش‌بینی نشده است.
- ۲۰- عبارت مدعی مذکور در ذیل ماده ۱۰ قانون ناظر به شخص اخیر یعنی شخص ثالث با حسن‌نیت است و یا تمامی مدعیان موضوع این ماده را شامل می‌شود؟
- ۲۱- در ماده ۱۰ چگونگی ثبت و تشخیص ادعاهای معارض و متعدد نسبت به یک ملک مبهم است؟ چنانچه قابلیت ثبت دارد، نحوه تشخیص معامله صحیح چگونه است؟
- ۲۲- قانونگذار برای اجرای تبصره ۳ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ برای اجرای برای دولت زمان خاصی تعیین نکرده است.
- ۲۳- در خصوص تکالیف بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، تکلیف روستاهایی که فاقد طرح هادی هستند، مشخص نشده است.
- ۲۴- وفق تبصره ۳ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، اشخاصی که نسبت به تصرفات اعتراض دارند باید ظرف شش ماه از بارگذاری در سامانه اعتراض کنند، به نظر

می‌رسد این مهلت موجب اطلاع رسیدگی است؛ با تأسی از مهلت مقرر در پذیرش ثبت موضوع ماده ۲۱ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی و با اخذ ملاک آن، می‌توان با در نظر گرفتن مهلتی نود روزه برای وصول اعتراضات از اطلاع رسیدگی جلوگیری کرد. بدیهی است اعتراضات اشخاص ثالث پس از صدور سند مالکیت هم در مراجع قضایی قابلیت رسیدگی دارد.

۲۵- در تبصره ۱۰ ماده ۱۰ قانون، تفاوت املاک موضوع این قسمت (حداکثر ۸ سال) با دیگر املاک در چیست؟

۲۶- در ماده ۱۰ قانون مدعی در دو سال دوم فرصت دارد معامله‌ای که پیش از وضع قانون بوده است را به ثبت برساند. آیا برای اخذ سند رسمی، مرور زمان برای اقدامات قانونی پیش‌بینی شده است؟ برای گرفتن سند رسمی چه مهلتی در نظر گرفته شده است؟

۲۷- در تبصره ۱۰ ماده ۱۰، آیا کسی که ملک را واگذار نموده جهت اقدامات در سامانه و اعمال حقوقی، ید بعدی قائم مقام است یا خیر؟

۲۸- در خصوص اراضی واگذار شده از طرف دولت در سال‌های گذشته که به مرور زمان خرد شده و تقریباً تمامی قطعات واگذاری به حالت سابق باقی‌نمانده است؛ سازمان امور اراضی این‌گونه املاک را دولتی و از شمول قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ خارج و درخواست صدور سند را منوط به یکپارچه‌سازی املاک و اعاده به وضع سابق می‌داند، به نظر می‌رسد با پیش‌بینی حکمی در این خصوص و نیز اراضی مازاد بر نسق زراعی در اجرای مقررات اصلاحات ارضی، مشکلات بسیاری از استان‌ها مرتفع خواهد شد.

۲۹- پیشنهاد می‌شود به منظور جلوگیری از اعمال سلیقه؛ بویژه در حوزه اراضی کشاورزی، فرم‌های مخصوصی همانند سامانه سحاک پیش‌بینی شود.

#### پاسخ:

۱- نظر به اینکه اقدام برای اخذ سند رسمی مالکیت منحصر به موارد مذکور در استعلام یعنی اقدام از طریق قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ و یا قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸ با اصلاحات و الحاقات بعدی نمی‌باشد، در خصوص قولنامه‌های راجع به املاک دارای ساختمان واقع در محدوده شهر ابتدا باید وفق ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ مستندات این معاملات در سامانه موضوع این ماده بارگذاری شود و سپس به طرفیت مالک رسمی طرح دعوا شود و یا در فرض فقدان سابقه ثبتی، موضوع از طریق ثبت عمومی پیگیری و اقدام لازم جهت اخذ سند انجام شود.

۲- در خصوص دعوی استرداد عوضین موضوع ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، عوضین باید بدون نقص و به همان گونه‌ای که در زمان معامله مبادله شده است، مسترد شود؛ بر این اساس در فرض سؤال، دعوی مطالبه خسارت وارده به عوضین که از توابع دعوی استرداد عوضین است، قابلیت استماع دارد.

۳- اولاً، به موجب حکم عام ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ هر عمل حقوقی؛ اعم از عقد و ایقاع که موضوع و یا نتیجه آن انتقال باشد؛ اعم از مالکیت عین یا انتقال حق انتفاع (اعم از عمری یا رقبی) برای مدت بیش از دو سال یا انتقال حق ارتفاق اموال غیر منقول و وقف و نیز عقودی که برای ثالثی ایجاد حق عینی نماید؛ مانند عقد رهن و یا عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال و اجاره به شرط تملیک و هر نوع پیش‌فروش ساختمان؛ اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و یا اینکه موضوع و یا نتیجه آن، تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور باشد، تابع این قانون است و باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد. ثانیاً، عقد نکاح از حیث عموم عبارت «هر عمل حقوقی» مشمول ماده یادشده است؛ مشروط بر اینکه در نتیجه آن، انتقال مال غیر منقول و یا تعهد به آن ایجاد شود؛ بنابراین، چنانچه در ضمن عقد نکاح مال غیر منقول توسط زوج و یا شخص ثالثی به زوجه تملیک شود (به عنوان نتیجه عقد) و یا تعهد به آن شود، مشمول حکم مقرر در ماده یک مذکور می‌باشد. بدیهی است مطلق تعهدات الزام‌آور در عقد نکاح مشمول آن نخواهد بود.

۴- پیش‌فرض ذکر شده در استعلام مبنی بر اینکه در تبصره یک ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، قانونگذار حق فسخ را برای طرفین مفروض دانسته است، با حکم مقرر در این تبصره منطبق نمی‌باشد و از آنجا که پرسش مبتنی بر پیش‌فرض نادرست است، ارائه نظریه مشورتی در این خصوص موضوعاً منتفی است.

۵- اولاً، صرف‌نظر از آنکه برای ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ آیین‌نامه‌ای پیش‌بینی نشده است، فسخ و اقاله قرارداد ذیل عنوان عمل حقوقی موضوع این ماده قرار می‌گیرد و در خصوص دیگر موارد انحلال قرارداد؛ مانند انفساخ و بطلان؛ در فرض آنکه در این زمینه از مرجع صالح رأی صادر شود، مطابق ماده ۸ قانون اقدام می‌شود.

ثانیاً، اسقاط حق انتفاع یا حق ارتفاق نیز ذیل عنوان عمل حقوقی مندرج در ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ قرار می‌گیرد؛ زیرا در نتیجه اسقاط هر یک از این حقوق،



حق به طرف مقابل منتقل می‌شود و مشمول حکم «... یا نتیجه آن انتقال...» مندرج در ماده یک یادشده قرار می‌گیرد.

۶- با توجه به اطلاق تبصره ۳ ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ و تکلیف مرجع صادرکننده گواهی حصر وراثت به انعکاس آن به مرجع ثبتی، پیشنهاد مطرح شده در خصوص پیش‌بینی مقرره‌ای در آیین‌نامه برای تعیین تکلیف گواهی‌های حصر وراثت صادره پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون نسبت به کسانی که پیش از اجرای آن فوت کرده‌اند، منتفی به نظر می‌رسد.

۷- حکم مقرر در تبصره ۵ ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ به نحوی مجمل است که رفع ابهام از آن مستلزم اخذ نظر تفسیری مرجع تصویب‌کننده می‌باشد.

۸- صرف نظر از وارد بودن یا نبودن انتقاد مطرح شده نسبت به تبصره ۶ ماده یک قانون صدرالذکر، پرسش خاصی که مستلزم ارائه نظریه مشورتی باشد، مطرح نشده است.

۹، ۱۰، ۱۱ و ۱۲- با توجه به مواد ۱۰، ۱۲ و ۱۳ آیین‌نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸، پیش‌نویس قرارداد موضوع ماده ۳ این قانون، پیش از ثبت آن در سامانه موضوع ماده یک قانون یادشده، حق و تعهدی برای طرفین ایجاد نمی‌کند؛ بر این اساس، پیش‌نویس فاقد آثار حقوقی قرارداد است و در صورت عدم ثبت، دعوی الزام به ثبت پیش‌نویس فاقد محمل قانونی است. ۱۳- در ماده ۴ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، عبارت «حق واگذاری محل» با عبارت داخل پرانتز (حق کسب و پیشه یا سرقتی یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری و اداری) توصیف شده است و قرارداد اجاره از شمول این عناوین خارج است؛ بنابراین، مالیات اجاره‌بها بر مبنای مأخذ مذکور در این ماده محاسبه نمی‌شود.

۱۴- پرسش مطرح شده مبهم است؛ ضمن آنکه، ماده ۴ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ فاقد بند «ب» می‌باشد و مشخص نیست مقصود ماده ۴ کدام قانون است؛ بر این اساس، در وضعیت موجود امکان پاسخگویی از سوی این اداره کل فراهم نمی‌باشد.

۱۵- پیشنهاد مطرح شده مبنی بر پیش‌بینی سامانه‌ای برای مراجع قضایی جهت اعلام تصمیمات و آرای قطعی مربوط به ایجاد و سلب هرگونه حق عینی راجع به ابنیه، اراضی و املاک به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در ذیل ماده ۸ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، موجه و منطقی می‌باشد؛ اما از آنجا که در این قانون برای ماده ۸ یادشده آیین‌نامه‌ای پیش‌بینی نشده است، در فرض تصویب دستورالعمل اجرایی برای این ماده، این پیشنهاد قابل توجه و اعمال است.

۱۶- انتقاد مطرح شده مبنی بر ضرورت شفاف کردن عبارت «ایجاد و سلب هرگونه حق عینی» در ماده ۸ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، مستلزم ارائه نظریه مشورتی از سوی این اداره کل نمی‌باشد.

۱۷- پیشنهاد مطرح شده مبنی بر لزوم تعیین تکلیف نسبت به مرجع اعلام‌کننده رأی قضایی موضوع ماده ۸ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ به سامانه موضوع این ماده با توجه به اجمال قانون، در خور توجه به نظر می‌رسد.

۱۸- نکات مطرح شده که ظاهراً ناظر بر تبصره ۹ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ می‌باشد؛ از جمله از حیث چگونگی شناسایی مشاورین املاک، مستلزم ارائه نظریه مشورتی از سوی این اداره کل نیست.

۱۹- صرف نظر از ابهام موجود در این بند، پرسشی که مستلزم نظریه مشورتی این اداره کل باشد، مطرح نشده است.

۲۰- عبارت «مدعی مذکور» در ذیل ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، ناظر بر تمام مدعیانی است که نسبت به مالکیت عین، مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیر منقول ادعایی دارند و مکلفند ظرف دو سال از تاریخ راه‌اندازی سامانه موضوع این ماده 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 دعوی الزام به تنظیم سند رسمی یا دعوی مرتبط در مراجع قضایی یا هر امر قانونی لازم دیگر به منظور اخذ سند رسمی مالکیت اقدام کنند و منصرف از اشخاص ثالث با حسن نیت دارنده سند رسمی موضوع ذیل این ماده می‌باشند.

۲۱- اولاً، در سامانه «ساماندهی اسناد غیر رسمی» موضوع ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ تمامی ادعاهای راجع به مالکیت عین، منافع و یا حقوق موضوع این ماده در مهلت مقرر قانونی قابلیت ثبت دارد.

ثانیاً، تشخیص معارض بودن ادعاها مستلزم رسیدگی قضایی و تابع عموماً حاکم بر دادرسی مدنی است.

۲۲- ایراد مطرح شده مبنی بر عدم تعیین مهلت قانونی برای اجرای تبصره ۳ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ موجه است و با توجه به آثار و تبعات احتمالی عدم اقدام به موقع دستگاه‌های موضوع این تبصره، پیش‌بینی مدت زمان مقرر برای انجام تکالیف موضوع این حکم در آیین‌نامه اجرایی درخور توجه است.

۲۳- هرچند اراضی زراعی و باغی روستاهای فاقد طرح هادی، مشمول عبارت «اراضی زراعی و باغ‌های خارج از محدوده قانونی شهرها» مندرج در تبصره ۳ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ قرار می‌گیرد؛ اما در مورد اراضی غیر زراعی و باغی، قانونگذار تکلیف مقرر برای بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در این تبصره را مقید به روستاهایی کرده است که دارای طرح هادی می‌باشند.

۲۴- در این بند پیشنهاد اصلاح تبصره ۳ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ و کاهش مهلت اعتراض اشخاص ذی‌نفع یا متصرفان به نقشه دارای مختصات جغرافیایی (یوتی.ام) ملک از شش ماه به نود روز با اخذ ملک از ماده ۲۱ قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی، مطرح شده است و مستلزم صدور نظریه مشورتی از سوی این اداره کل نیست.

۲۵- برای پاسخ به این پرسش، توجه به نکات زیر لازم است:

نخست. تفاوت مواد یک و ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ در زمان انعقاد معامله است؛ ماده یک قانون ناظر بر معاملاتی است که پس از راه‌اندازی سامانه و سپری شدن مهلت باید در سامانه ثبت شود؛ اما در معاملات موضوع ماده ۱۰ قانون، معامله منشأ حق مدعی و مستندات مربوط به آن پیش از راه‌اندازی سامانه مذکور ایجاد شده و فاقد سند رسمی است؛ به عبارت دیگر، در ماده یک معامله منتهی به حق از همان ابتدا در سامانه ثبت می‌شود؛ اما در ماده ۱۰ قانون معامله پیش از لازم‌الاجرا شدن قانون واقع شده و حقوق ناشی از آن در سامانه ثبت می‌شود و از حیث نوع ملک، بین دو ماده تفاوتی وجود ندارد.

دوم. معاملات راجع به املاک موضوع ماده ۱۰ قانون یادشده پیش از لازم‌الاجرا شدن قانون منعقد شده است و معاملات بعدی راجع به این املاک و حقوق با وجود شرایط چهارگانه ذیل تبصره ۱۰ ماده ۱۰، در سامانه موضوع ماده ۱۰ این قانون قابل ثبت است و فقدان هر یک از این شرایط سبب می‌شود معاملات مقرر در ماده یک نسبت به املاک موضوع ماده ۱۰ قانون قابل ثبت نباشد.

سوم. مهلت دو ساله مقرر در ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ برای درج ادعاها و مستندات راجع به مالکیت عین، مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیر منقول در سامانه است. این اشخاص مکلفند ظرف دو سال از تاریخ درج در سامانه حسب مورد نسبت به تنظیم سند رسمی یا طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی یا دعوی 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؛ اما مهلت هشت ساله موضوع تبصره ۱۰ همین ماده، برای ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده یک قانون است و نه ثبت ادعاها و مستندات صدرالذکر.

۲۶- به موجب ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، مدعیان راجع به مالکیت عین، مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیر منقول مکلفند ظرف دو سال از تاریخ راه‌اندازی این سامانه مستندات و ادعاهای خود را در سامانه موضوع این ماده درج کنند و ظرف دو سال از تاریخ درج در سامانه حسب مورد نسبت به تنظیم سند رسمی یا طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی یا دعوی مرتبط در مراجع قضایی یا هر امر قانونی لازم دیگر به

منظور اخذ سند رسمی مالکیت و درج مدرک مربوط در سامانه اقدام کنند؛ بنابراین، تکلیف مدعی یکی از این موارد و در نهایت درج مستندات مربوط به اقدامات در سامانه است که باید در مهلت دو ساله انجام شود و در غیر این صورت، مشمول ضمانت اجرای آن خواهد بود و چنانچه مدعی نتواند در این مهلت، سند رسمی را به هر دلیلی تنظیم کند، باید برای اخذ سند رسمی مالکیت حسب مورد اقدام به طرح دعوا و یا هر اقدام مناسب دیگر بنماید و مدارک مربوط را در سامانه ثبت کند؛ بنابراین، مهلت دو ساله الزاماً برای تنظیم سند رسمی مالکیت نیست و با اقدام به طرح دعوا و یا اقدام مقتضی دیگر برای اخذ سند رسمی مالکیت و درج مدارک در سامانه، تکلیف مدعی انجام شده محسوب است و صدور سند به عنوان نتیجه اقدامات مقدماتی، مشمول این مهلت دو ساله نیست.

۲۷- مدعی راجع به مالکیت عین، مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیر منقول، هر شخصی است که به طور کلی مدعی حق است و منتقل‌الیه در هر قراردادی قائم‌مقام انتقال‌دهنده است و «اشخاص فاقد سند رسمی» موضوع تبصره ۱۰ ماده ۱۰ قانون یادشده همان اشخاص موضوع این ماده (۱۰) هستند که مدعی حق و فاقد سند رسمی می‌باشند و با رعایت تمامی شرایط چهارگانه مقرر در این تبصره، حداکثر تا هشت سال پس از راه‌اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی می‌توانند صرفاً در سامانه مذکور اعمال حقوقی موضوع ماده یک این قانون را انجام دهند؛ در غیر این صورت، مشمول ضمانت اجرای مقرر در ماده یک این قانون می‌شوند. در نتیجه و بنا به مراتب پیش‌گفته، موضوع قائم‌مقامی در همه معاملات؛ به جز عقود جایز و داوری که با فوت و حجر یکی از طرفین منحل می‌شود، از جمله در معاملات ناقل موضوع این ماده جاری است.

۲۸- مطالب مطرح شده مبهم و به کیفیت مطرح شده قابل پاسخگویی نیست. شایسته ذکر است به موجب تبصره ۴ ماده ۶ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ صدور سند مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغات در صورتی که میزان

تصرفات متقاضی ثبت، بیش از نسق زراعی یا باغی باشد، چنانچه معارضی وجود نداشته باشد با رأی هیأت حل اختلاف موضوع ماده یک این قانون بلامانع است.

۲۹- نکته‌ای که مستلزم صدور نظریه مشورتی از سوی این اداره کل باشد، مطرح نشده است.

**دکتر احمد محمدی باردئی**  
**مدیر کل حقوقی قوه قضائیه**

۱۴۰۳/۰۸/۰۲

۷/۱۴۰۳/۴۲۸

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۷۵-۴۲۸ ح

**استعلام:**

با عنایت به ابهامات مربوط به لازم‌الاجرا بودن ماده ۸ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ و تکلیف مراجع قضایی و شبه قضایی و کمیسیون‌ها به اعلام تصمیمات و آرای قطعی صادره در خصوص تغییر کاربری یا تخریب بنا در مورد هر پلاک ثبتی با ذکر مختصات جغرافیایی موضوع رأی به صورت آنی و از طریق سامانه به سازمان ثبت اسناد و املاک و با لحاظ ضمانت اجرای کیفری مقرر برای متخلفین از اجرای حکم این ماده، خواهشمند است در این خصوص اعلام نظر فرمایید که آیا با لحاظ مهلت‌های مقرر در ماده یک قانون، اجرای ماده یادشده منوط به سپری شدن مهلت یک ساله پس از راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی است و یا با لحاظ قابل اجرا بودن تبصره ۴ ماده یک قانون از تاریخ ۱۴۰۳/۴/۳، قضات محاکم و قضات شاغل در مراجع شبه قضایی مکلف به اجرای مفاد ماده ۸ یادشده صرفاً در خصوص معاملات مربوط به اسناد صادره پس از تاریخ ۱۴۰۳/۴/۳ می‌باشند؟

**پاسخ:**

نظر به این که اجرای ماده ۸ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ مستلزم ایجاد یا تعیین سامانه مذکور در این ماده و نیز فراهم کردن دسترسی‌های لازم برای مراجع ذی ربط و ابلاغ آن به دستگاه‌های مشمول می‌باشد و از سوی دیگر ضمانت اجرای مقرر در ذیل ماده ۸ قانون یادشده جنبه کیفری دارد و در مقررات کیفری اصل تفسیر مضیق نصوص جزایی حاکم می‌باشد؛ لذا ماده یادشده از زمان تعریف و ابلاغ سامانه به دستگاه‌های مشمول، لازم‌الاجرا است.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضاییه

۱۴۰۳/۰۸/۰۵

۷/۱۴۰۳/۴۴۳

شماره پرونده: ۴۴۳-۷۵-۱۴۰۳ ح

**استعلام:**

آیا در مورد تبصره ۶ ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، در صورت عدم احراز تسلیم، قالب حکم قرار رد است یا حکم بر رد دعوا؟

**پاسخ:**

بر اساس ماده ۲۹۹ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹ که مقرر داشته است: «چنانچه رأی دادگاه راجع به ماهیت دعوا و قاطع آن به طور جزئی یا کلی باشد، حکم و در غیر این صورت قرار نامیده می‌شود.» وجود دو معیار فوق سبب توصیف رأی دادگاه به حکم و عدم وجود هر یک از آنان موجب توصیف آن به قرار است و در تصمیم موضوع تبصره ۶ ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، از آنجا که احراز یا عدم احراز تسلیم یا مبادله عوضین از مسائل ماهوی محسوب می‌شود؛ همچنان که در فرض احراز تسلیم یا مبادله، تصمیم دادگاه در ماهیت و حکم تلقی می‌شود، در فرض عدم احراز نیز تصمیم دادگاه ماهوی تلقی و قاطع دعوا می‌باشد. در نتیجه همانطور که تصمیم دادگاه در صورت پذیرش دعوا و احراز تسلیم، از نوع حکم می‌باشد، رد آن نیز در صورت عدم احراز تسلیم، حکم محسوب می‌شود. قرینه تقابل موجود در ماده نیز بر همین موضوع دلالت دارد.

همچنین از آنجایی که صدور حکم به «قرار رد دعوا» آنگونه که در سؤال مطرح شده است، فاقد جایگاه حقوقی است و در تبصره ۶ ماده یک قانون نیز قانون‌گذار در مقام تغییر در مقررات شکلی دادرسی نیست؛ بلکه در مقام بیان احکام ماهوی می‌باشد، عبارت «دعوا را رد می‌کند» را نمی‌توان مفید یک تأسیس جدید شکلی تلقی کرد؛ بنابراین در فرض سؤال، دادگاه حکم بر بی‌حقی خواهان صادر می‌کند.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۰/۱۹

۷/۱۴۰۳/۴۴۴

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۷۵-۴۴۴ ح

**سوال:**

مقصود از احراز توسط رئیس قوه در مورد هر سند انتقالی عادی در تبصره ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول چیست؟ آیا نیاز است که هر مبیعه مورد تأیید قرار گیرد؟

**پاسخ:**

حکم مقرر در تبصره ۵ ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ به نحوی مجمل است که رفع ابهام از آن مستلزم اخذ نظر تفسیری مرجع تصویب‌کننده می‌باشد.

**دکتر احمد محمدی باردئی**

**مدیر کل حقوقی قوه قضائیه**



۱۴۰۳/۱۰/۰۹

۷/۱۴۰۳/۴۴۵

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۷۵-۴۴۵ ح

**استعلام:**

آیا حکم قسمت اخیر تبصره یک ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ حکم ماده ۲۱ قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی مصوب ۱۳۹۴ در خصوص استرداد عین معامله به قصد فرار از ادای دین را نسخ کرده است؟

**پاسخ:**

حکم مقرر در ذیل تبصره یک ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، منصرف از موردی است که انتقال‌گیرنده با علم به انگیزه انتقال‌دهنده برای فرار از ادای دین، با وی معامله کرده است؛ زیرا وفق ذیل ماده ۲۱ قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی مصوب ۱۳۹۴، چنین فردی در حکم شریک جرم دانسته شده و به عنوان جریمه مدنی به استرداد عین مال ملزم شده است؛ بر این اساس، حکم ماده اخیر و نیز قسمت اخیر تبصره یک ماده یک قانون صدرالذکر هر یک در محل خود مجرا است.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضاییه

۱۴۰۳/۰۸/۰۲

۷/۱۴۰۳/۴۴۶

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۷۵-۴۴۶ ح

**استعلام:**

در خصوص حکم مقرر در تبصره ۳ ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، در صورت فوت یکی از طرفین عقد وکالت، آیا عقد وکالت منتفی است و یا آنکه منتفی بودن عقد صرفاً ناظر بر فرض وکالت بلاعزل است؟  
چنانچه عقیده بر منتفی بودن عقد وکالت است، آیا با صدور وکالت بلاعزل مجدد توسط ورثه، هزینه ثبتی بار دیگر باید پرداخت شود؟

**پاسخ:**

اولاً، حکم مقرر در تبصره ۲ ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ در مقام تغییر ماهیت و آثار عقد وکالت نیست؛ بنابراین، پرسش اول موضوعاً منتفی است.  
ثانیاً، معافیت از پرداخت هزینه‌های موضوع تبصره ۲ ماده یک قانون یادشده معافیت از پرداخت هزینه تنظیم سند رسمی انتقال است و در فرض سؤال، چنانچه ورثه در مدت نه ماه موضوع این تبصره سند انتقال را تنظیم کنند، به قائم‌مقامی از مورث از پرداخت هزینه‌های مذکور معاف خواهند بود؛ اما تنظیم سند وکالت جدید از شمول این حکم خروج موضوعی دارد و با توجه به استثنایی بودن حکم این تبصره، هرگونه معافیت در این خصوص مستلزم قانونگذاری است.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضاییه

۱۴۰۳/۰۷/۲۴

۷/۱۴۰۳/۴۴۷

شماره پرونده: ۴۴۷-۷۵-۱۴۰۳ ح

**استعلام:**

آیا تبصره ۲ ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ ناظر بر هر نوع وکالت است یا وکالت باید قید بلاعزل داشته باشد تا مشمول حکم این تبصره باشد؟

**پاسخ:**

نظر به اینکه عدم جواز اخذ هرگونه وجهی از مردم توسط دولت؛ بجز در موارد مصرح قانونی به عنوان یک اصل در مواد متعدد قانونی؛ از جمله ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی پذیرفته شده است، در فرض سؤال با عنایت به تصریح تبصره ۲ ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، دریافت مالیات معادل مالیات تنظیم سند رسمی انتقال ملک و دیگر عناوین مندرج در این تبصره منحصر به فرض وکالت بلاعزل انتقال مالکیت است.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضاییه

۱۴۰۳/۰۸/۰۶

۷/۱۴۰۳/۴۵۷

شماره پرونده: ۴۵۷-۷۵-۱۴۰۳ ح

**استعلام:**

۱- آیا دعوای تنفیذ فسخ معامله موضوع تبصره یک ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ در مورد معاملات املاک با سند عادی (پس از سپری شدن مواعد موضوع مواد یک و ۱۰ قانون) قابل پذیرش است و یا آنکه این دعوای مختص معاملات ثبت شده در سامانه و پس از سپری شدن مواعد قانونی است؟

۲- آیا اعمال حق فسخ با مهلت پانزده روزه مندرج در تبصره یک ماده یک قانون یادشده، مقررات قانونی مدنی در مورد فوریت اختیارات را منتفی می‌کند و یا آنکه احکام قانونی مذکور هم‌چنان به قوت خود باقی است؟

۳- در مورد قسمت اخیر تبصره یک ماده یک قانون مذکور، چنانچه دادگاه در دعوای تنفیذ فسخ به سبب انتقال مبیع به ثالث توسط بایع، حکم به قیمت روز مال صادر کرده باشد و معامله دوم هم منحل شده و مبیع به مالکیت بایع در عقد اول بازگردد، برای استرداد عین مال در معامله اول فسخ شده راهکار چیست؟ آیا اعاده دادرسی برای رأی اول امکانپذیر است؟ آیا می‌توان گفت این موضوع شامل احکام بدل حیلولة است و بدون نیاز به صدور حکم و به جای پرداخت وجه نقد به نرخ روز، عین مال به محکوم‌له تحویل می‌شود؟

**پاسخ:**

۱- وفق صدر تبصره یک ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، موارد موضوع تبصره یادشده ناظر بر دعوای تنفیذ فسخ معاملاتی است که در سامانه ثبت الکترونیک اسناد موضوع ماده یک این قانون ثبت شده است.

۲- به تصریح تبصره یادشده، اظهارنامه موضوع این تبصره باید ظرف پانزده روز پس از اعمال حق فسخ ارسال شود. بر این اساس، بحث تعارض این حکم با مقررات قانون مدنی و احتمال تغییر در حکم راجع به فوریت عرفی اختیارات، موضوعاً منتفی است.

۳- چنانچه در اجرای ذیل تبصره یک ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، حکم به پرداخت قیمت روز مال غیر منقول صادر و اجرا شده باشد، اقاله معامله پس از اجرای

حکم یادشده مؤثر در مقام نیست و قیمت پرداخت شده را نمی توان مشمول احکام مقرر برای بدل حیلولة تلقی کرد؛ همچنین فرض سؤال مشمول مقررات راجع به اعاده دادرسی نیست.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضاییه

۱۴۰۳/۰۹/۰۵

۷/۱۴۰۳/۴۶۱

شماره پرونده: ۴۶۱-۷۵-۱۴۰۳ ح

#### استعلام:

۱- با توجه به عدم بارگزاری سامانه الکترونیک برای اتصال مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی، فعالیت این مراکز چگونه خواهد بود و در صورت انعقاد قرارداد، برخلاف مفاد ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، وضعیت حقوقی آن چگونه است؟

۲- با توجه به حذف ماده ۲۰ قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹، آیا قانون صدرالذکر در خصوص قراردادهایی که تا زمان لازم‌الاجرا شدن این قانون منعقد شده‌اند، عطف بمسابق می‌شود؟

۳- با توجه به اینکه ۱۴ آیین‌نامه اجرایی برای قانون در نظر گرفته شده است، به نظر می‌رسد باید در اسرع وقت آیین‌نامه‌های اجرایی تصویب و ابلاغ شوند؛ در این صورت بسیاری از سؤالات و ابهامات در خصوص اجرای قانون مرتفع خواهد شد و نیاز به استعلامات متعدد از اداره کل حقوقی قوه قضاییه و یا تهافت در رویه نخواهد بود. ۴- با توجه به اجرایی شدن قانون از تاریخ ۱۴۰۳/۴/۳ در مورد نقل و انتقالات رسمی اسناد کاداستر از این تاریخ، فراهم آوردن زیرساخت‌های لازم برای اجرای قانون نزد دلالان معاملات ملکی و دفاتر اسناد رسمی، امری ضروری است.

#### پاسخ:

۱- با توجه به این‌که سامانه ثبت الکترونیک اسناد در حال حاضر وجود دارد و آیین‌نامه اجرایی موضوع ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ در تاریخ ۱۸/۷/۱۴۰۳ به تصویب رسیده است، پاسخ به پرسش مطرح شده منتفی است.

۲- با توجه به این‌که قانون عطف بمسابق نمی‌شود، شرط ارجاع به داوری مندرج در قراردادهایی که پیش از لازم‌الاجرا شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ تنظیم شده است، به قوت خود باقی و تابع مقررات حاکم بر زمان انعقاد قرارداد است.

۳ و ۴- نظر به این‌که پرسشی مطرح نشده است، پاسخ به این بندها منتفی است.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضاییه

۱۴۰۳/۱۱/۰۷

۷/۱۴۰۳/۴۸۰

شماره پرونده: ۴۸۰-۵۹-۱۴۰۳ ح

سوال:

۱- چنانچه پس از لازم‌الاجرا شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، دو نفر در مشاور املاک قرارداد اجاره یا مبایعه‌نامه‌ای تنظیم و شناسه رهگیری دریافت کنند و شهود نیز معامله را امضاء کنند، آیا سند تنظیمی راجع به آن مطابق ادله اثبات دعوا در دادگاه قابل استناد است؟

۲- نحوه اجرای تبصره‌های ۲ و ۴ ماده یک و ماده ۴ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول با توجه به ابهاماتی که در خصوص نحوه اجرای این مواد قانونی وجود دارد، چگونه است؟

۳- آیا حکم تبصره ۴ ماده یک قانون یادشده شامل اسناد مالکیت دفترچه‌ای یا اسناد حدنگاری که پیش از لازم‌الاجرا شدن این قانون صادر شده‌اند، نیز می‌شود؟

۴- در خصوص حکم مقرر در تبصره ۴ ماده یک و صدور سند حدنگار پس از لازم‌الاجرا شدن قانون یادشده، با توجه به عدم راه‌اندازی سامانه موضوع ماده ۱۰ این قانون، نحوه معامله و ثبت معاملات نسبت به املاک دارای سند حدنگاری چگونه است؟

۵- با توجه به آیین‌نامه‌های اجرایی پیش‌بینی شده برای قانون صدرالذکر (تعداد سیزده آیین‌نامه) که تاریخ تصویب هر یک متفاوت است، آیا اصلاح قانون و موکول کردن زمان اجرای آن به پس از تصویب آیین‌نامه‌ها و راه‌اندازی سامانه‌ها امکانپذیر است؟

۶- با توجه به نسخ ماده ۲۰ قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ به موجب بند ۳ ماده ۱۵ قانون صدرالذکر و با لحاظ حکم مقرر در ماده ۲ قانون مدنی، آیا اجرای قانون صدرالذکر منوط به طراحی و اجرای سامانه ثبت معاملات اموال غیر منقول است؟

۷- با توجه به اینکه در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ در خصوص شیوه‌های انحلال قرارداد در اکثر موارد از عبارت «فسخ» و در مواردی از «انفساخ» نام برده شده است، آیا این قانون دیگر شیوه‌های انحلال قرارداد؛ از جمله اقاله را هم شامل می‌شود؟

۸- آیا لحاظ قوانین خاص دیگر؛ از جمله قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی اقتصادی مصوب ۱۳۸۵ در اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب

۱۴۰۳، الزامی است؟

۹- آیا در اجرای ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، دعوای ابطال ادعای ثبت مسموع است؟

۱۰- آیا قولنامه‌های تنظیمی (تعهد به انجام بیع) نیز باید در سامانه مربوطه ثبت شود یا صرفاً مبیعه‌نامه‌ها باید ثبت شود؟

۱۱- با توجه به لازم‌الاجرا شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، آیا در وضعیت فعلی دعوای مانند ابطال سند رسمی که پیش از تصویب این قانون صادر شده است، قابلیت استماع دارد و یا آنکه تا زمان راه‌اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی، قابل استماع است؟

### پاسخ:

۱- احکام مقرر در ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ مبنی بر لزوم بارگذاری مستندات و ثبت ادعا در سامانه «ساماندهی اسناد غیر رسمی» مانع از رسیدگی به دعوای ابطال سند رسمی نیست؛ هر چند رسیدگی به دعوای ابطال سند بعد از راه‌اندازی سامانه یادشده فرع بر آن است که خواهان در موعد مقرر نسبت به ثبت ادعا و بارگذاری اطلاعات خود اقدام کرده باشد؛ بنابراین در فرض سؤال که اساساً سامانه راه‌اندازی نشده است، منعی برای استماع دعوای فرض سؤال وجود ندارد.

۲- پرسش کلی است و به کیفیت مطرح شده قابلیت پاسخ‌گویی ندارد.

۳- با توجه به صراحت حکم مقرر در تبصره ۴ ماده یک قانون صدرالذکر، فقط اسناد حدنگاری که پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون صادر شده‌اند، مشمول تبصره ۴ می‌باشند و دیگر اسناد؛ از جمله اسناد حدنگار صادره پیش از لازم‌الاجرا شدن قانون، تابع عمومات قانون یادشده می‌باشند.

۴- سامانه موضوع ماده یک قانون یادشده موسوم به سامانه «ثبت الکترونیک اسناد» از سامانه موضوع ماده ۱۰ قانون، موسوم به «سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی» متفاوت است و سامانه صدرالذکر در حال حاضر فعال می‌باشد و ثبت معاملات موضوع ماده یک قانون با منعی مواجه نیست.

۵- اولاً، اجرای برخی از مواد قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ مستلزم تدوین آیین‌نامه‌ای نمی‌باشد و با لازم‌الاجرا شدن قانون قابلیت اجرا دارد و دلیلی بر تأخیر اجرای قانون نیست.

ثانیاً، عدم تصویب آیین‌نامه‌هایی که در برخی مواد قانون یادشده به آن اشاره شده است، مانع اجرای قانون مصوب نیست؛ مگر این‌که در خود قانون، اجرای آن به تصویب آیین‌نامه موکول شده باشد و از آنجا که در هیچ‌یک از مواد قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، اجرای



قانون منوط به تصویب آیین‌نامه مربوط نشده است؛ بنابراین وفق ماده ۲ قانون مدنی، این قانون پانزده روز پس از انتشار لازم‌الاجرا است.

۶- صرف نظر از آن‌که در حال حاضر سامانه «ثبت الکترونیک اسناد» موضوع ماده یک قانون یادشده فعال است، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ پس از انتشار و سپری شدن موعد قانونی لازم‌الاجرا و واجد آثار است و ماده ۲۰ قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ نیز به موجب بند ۳ ماده ۱۵ قانون صدرالذکر نسخ شده است.

۷- صرف نظر از کلی و مبهم بودن استعلام، با لحاظ آن‌که در برخی مواد قانون یادشده به «اقاله» نیز تصریح شده است، تکلیف به درج آخرین وضعیت مالکیت اشخاص نسبت به اموال غیر منقول در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ بر عهده اشخاص و یا مراجعی قرار گرفته است که حسب مورد انحلال قرارداد منتسب به اقدامات و یا تصمیمات آنان است؛ از جمله آن‌که به موجب ماده ۸ قانون، مراجع قضایی و دیگر مراجع مذکور در این ماده نیز مکلف شده‌اند تصمیمات و آراء قطعی مربوط به ایجاد و سلب هرگونه حق عینی اشخاص نسبت به اموال غیر منقول را از طریق سامانه به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام کنند.

۸- به موجب تبصره ۹ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ «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 هیچ‌یک از اراضی کشاورزی مجاور نباشد با هر مساحتی سند مفروز حدنگار با قید کاربری کشاورزی صادر کند.» از سوی دیگر برابر با تبصره ۳ ماده یادشده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و وزارت جهاد و کشاورزی (سازمان امور اراضی کشور) مکلفند حسب مورد در خصوص اراضی مستحدثات داخل محدوده طرح‌های هادی و اراضی زراعی و باغ‌های خارج از محدوده قانونی شهرها، ضمن شناسایی متصرفان املاک مذکور نسبت به تهیه نقشه دارای مختصات 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 ذی‌نفع

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 موقوف 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؛ بنابراین در قانون الزام به ثبت، تسهیلات خاصی برای صدور سند با فرض تحقق شرایط در مقررات یادشده پیش بینی شده است که در صدور اسناد مالکیت برابر این احکام رعایت نصاب‌های مقرر در قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵ ضروری نمی‌باشد.

۹- با توجه به این‌که صرف ثبت ادعا در سامانه موضوع ماده ۱۰ موسوم به «سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی» خللی در حقوق دیگر اشخاص ایجاد نمی‌کند، مانع از ثبت ادعا از سوی سایرین نمی‌باشد؛ لذا دعوای ابطال ادعای ثبت شده از سوی سایرین در سامانه قابلیت استماع ندارد. بدیهی است در فرض ثبت ادعای معارض، دعوای مقتضی از قبیل اثبات مالکیت و ... در مرجع صالح قابلیت رسیدگی خواهد داشت.

۱۰- با توجه به عبارت «تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی» مندرج در ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، در فرض سؤال تعهد به انجام بیع نیز باید در سامانه ثبت شود.

۱۱- احکام مقرر در ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ مبنی بر بارگذاری مستندات و ثبت ادعا در سامانه «ساماندهی اسناد غیر رسمی»، مانع از رسیدگی به دعوای ابطال سند رسمی نیست؛ هر چند رسیدگی به دعوای ابطال سند پس از راه‌اندازی این سامانه فرع بر آن است که خواهان در موعد مقرر مبادرت به ثبت ادعا و بارگذاری اطلاعات خود کرده باشد؛ بنابراین، در فرض سؤال که اساساً سامانه راه‌اندازی نشده است، منعی برای استماع دعوای ابطال سند رسمی که پیش از تصویب این قانون صادر شده است، وجود ندارد.

دکتر احمد محمدی باردئی  
مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۱/۱۰

۷/۱۴۰۳/۵۱۶

شماره پرونده: ۵۱۶-۷۵-۱۴۰۳ ح

سوال:

با توجه به حکم مقرر در ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ و تبصره یک آن، خواهشمند است به پرسش‌های زیر پاسخ دهید:

- ۱- آیا فسخ نسبت به معاملات اموال غیر منقول، امری تشریفاتی است یا رضایی؟
- ۲- چنانچه فسخ عمل حقوقی تشریفاتی است، زمان ایجاد یا تأثیر فسخ چه زمانی است؟
- ۳- مراحل ثبت فسخ در خصوص اموال غیر منقول در مواردی که نیازمند رأی دادگاه یا داور است و یا موارد غیر آن، چگونه است؟
- ۴- کدام فسخ مستلزم رأی مرجع قضایی یا داوری است؟
- ۵- ثبت فسخ در مواردی که نیازمند رأی مرجع قضایی یا داوری است، در چه زمانی باید در سامانه موضوع ماده صدرالذکر ثبت شود؛ زمان اعمال آن یا پس از رأی دادگاه؟
- ۶- چنانچه فسخ معامله باید پس از رأی دادگاه یا داوری ثبت شود، عبارت قسمت اخیر تبصره یک ماده یک قانون یادشده که بیان داشته است «هرچند فسخ ثبت نشده باشد»، به چه معناست و چه مفهومی را می‌رساند؟

پاسخ:

- ۱- نخست. 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 مؤید این دیدگاه است.
- دوم. تبصره یک ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ ناظر بر تشریفات لازم برای استماع دعوی تنفیذ است و به همین دلیل، مرحله اعمال حق فسخ پیش از مرحله ارسال اظهارنامه قرار گرفته و دعوی تنفیذ فسخ نیز فرع بر تحقق اصل فسخ است.
- ۲- با توجه به پاسخ بند قبلی، پاسخ این پرسش مشخص است.

۳- از آنجا که فرایند و مراحل ثبت فسخ اقدامی اجرایی است، مورد حکم قانونگذار قرار نگرفته است؛ همان‌گونه که مراحل ثبت دیگر اعمال حقوقی در ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ تبیین نشده است؛ مراحل مقرر در تبصره یک ماده یک قانون یادشده نیز مراحل اقامه دعوی تنفیذ فسخ و ترتیبات لازم برای قابلیت استماع این دعوا است و مراحل ثبت فسخ؛ در صورتی‌که نظر بر چنین مراحلی باشد، باید در آیین‌نامه‌های مربوط پیش‌بینی شود.

۴- با توجه به موارد پیش‌گفته، فسخ به موجب مقررات قانونی عمل حقوقی است که به صرف اراده و اعلام آن محقق می‌شود و برای طرفین لازم‌الاجرا است و تحقق و یا نفوذ و در نتیجه ثبت آن، مستلزم رأی مراجع قضایی یا داوری نیست؛ اما در مواردی که تحقق فسخ مستلزم تحقق شرایط و عوامل آن باشد؛ مانند خیار شرط، خیار تخلف از فسخ، خیار عیب و یا طرفین به موجب قرارداد اعمال فسخ را فرع بر تأیید مرجع حل اختلاف کرده باشند، ثبت فسخ مستلزم صدور رأی از مرجع ذیربط است.

۵- پاسخ به پرسش مزبور نیز با توجه به پاسخ پرسش بند ۴ مشخص است. در مواردی که ثبت فسخ مستلزم رأی مرجع قضایی یا داوری است، در مرحله اعمال فسخ، امکان ثبت وجود ندارد و باید پس از صدور رأی و قطعیت آن در سامانه ثبت شود و پیش از آن، دفاتر اسناد رسمی از ثبت فسخ خودداری می‌کنند.

۶- نخست. مقصود از ثبت در عبارت «هر چند فسخ ثبت نشده باشد» مقرر در ذیل تبصره یک ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، ثبت در سامانه است.

دوم. با توجه به مراتب پیش‌گفته، فسخ قرارداد به عنوان عملی حقوقی مشمول ماده یک قانون یادشده است و باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد موضوع این ماده به ثبت برسد و در صورت عدم ثبت، دعاوی مربوط به آن قابلیت استماع ندارد.

سوم. به‌رغم بند پیش‌گفته، بر اساس تبصره یک ماده یک قانون یادشده، «دعوی تنفیذ فسخ معاملات ثبت شده اموال غیر منقول در مواردی که ثبت فسخ مستلزم رأی مرجع قضایی یا داوری است مشروط بر اینکه ظرف پانزده روز پس از اعمال حق فسخ اظهارنامه رسمی ارسال و ظرف پانزده روز بعد از آن نسبت به طرح دعوی تنفیذ فسخ اقدام شود» با وجود عدم ثبت فسخ در سامانه، مسموع است و با تحقق شرایط مقرر در این تبصره، حکم آن استثنایی بر ضمانت اجرای مقرر در ماده یک این قانون محسوب می‌شود.

**دکتر احمد محمدی باردئی**

**مدیر کل حقوقی قوه قضاییه**

۱۴۰۳/۱۱/۱۵

۷/۱۴۰۳/۵۱۷

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۷۵-۵۱۷ ح

#### سوال:

۱- در خصوص صدور گواهی‌های مفاصا حساب دارایی و شهرداری پیرامون اموال غیر منقول در سامانه ثبت الکترونیک اسناد مشابه تبصره ۳ ماده یک در نظر گرفته نشده است.

۲- ساماندهی بنگاههای املاک و تمیز آن اعم از مجاز و غیر مجاز جهت اتصال به سامانه قید نگردیده است.

۳- مجازات مندرج در بند سوم ماده ۳ قانون مذکور مبنی بر جزای نقدی معادل سه برابر مبلغ دریافتی کافی نبوده و می‌بایست ابطال پروانه کسب هم اضافه گردد.

۴- در خصوص وکالت‌نامه‌های رسمی که در مقام بیع تنظیم می‌گردد در قانون تعیین تکلیف نگردیده است که این امر موجب ازدیاد دعاوی اعتراض ثالث در محاکم خواهد شد.

۵- از جمله ابهامات اصلی این قانون عدم تبیین نوع جریان ثبتی است بدنی شرح که عملیات ثبتی در خصوص اموال غیر منقول فاقد سابقه ثبتی مشخص نمی‌باشد که آیا بر اساس مقررات ثبت عمومی مندرج در مواد ۱۰ الی ۲۱ قانون ثبت اسناد و املاک بوده یا مشابه کمیسیون ثبتی ماده ۱۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک یا تأسیس جدید می‌باشد.

۶- مطابق قانون مذکور صرفاً به عدم پذیرش دعاوی مربوط به اعمال حقوقی و معاملات با سند عادی اشاره شده است، لکن در خصوص ماهیت اعمال حقوقی و معاملات با اسناد عادی حکمی پیش‌بینی نگردیده است، زیرا چنانچه عقد یا ایقاعی با سند عادی محقق شود و به دلیل عدم وجود اختلاف فیما بین و دعاوی در مراجع قضایی شبه قضایی یا داوری مطرح نگردد، نمی‌توان آثار قانونی مترتب بر عمل حقوقی بین طرفین را نادیده انگاشت و تمام آثار حقوقی و قانونی بین طرفین پابرجاست.

۷- در خصوص اسناد عادی قبل از این قانون، چگونه می‌توان تعیین کرد که یک سند عادی در قبل یا بعد از اجرایی شدن این قانون تنظیم شده است؟ چون به راحتی می‌توان با درج تاریخ غیر واقعی در قولنامه عادی، آن را به قبل از تصویب قانون منتسب کرد.

۸- بسیاری از افراد شرایط اقساطی را برای معاملاتشان تنظیم می‌کنند و نحوه پرداخت املاک به صورت اقساط پیش‌بینی نشده است، در این قسمت چه باید کرد؟ بنابر این ممکن است دوباره راهکارهای فراری برای این قسمت در نظر گرفته شود. سازمان ثبت اسناد این موارد را منوط به راه‌اندازی سامانه‌ای نموده که

وضعیت و مشخصات این سامانه معلوم نیست. آیا این سامانه به اداره ثبت اسناد و املاک هم متصل هست یا خیر؟

۹- بر اساس ماده ۲ دستورالعمل نحوه صدور پروانه تخصصی اشتغال مشاوره املاک و خودرو مصوب ۱۳۸۴/۴/۱۵ رئیس محترم قوه قضائیه، اشتغال به شغل مشاوره املاک و خودرو منوط به داشتن پروانه کسب از اتحادیه مربوط به پروانه تخصصی از سازمان ثبت اسناد و املاک می‌باشد؛ فلذا پیشنهاد می‌شود در ماده ۱۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات متخلف به تعلیق و ابطال پروانه کسب و پروانه تخصصی به صورت توأمان محکوم گردد.

۱۰ منظور از ارسال پاسخ استعالم به صورت آنی در ماده ۶ چیست و آیا مهلت متعارف دارد یا خیر و پس از چه مدت زمانی به منزله جواز اقدام می‌باشد؟

۱۱- در ماده ۳ قانون علاوه بر مشاوره املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی، مصداق دیگری هم در شمول دلالان معاملات املاک قرار می‌گیرد؟

۱۲- آیا تکلیف تبصره ۳ ماده ۱ در خصوص بارگذاری گواهی انحصار وراثت در سامانه شامل تمام موارد صدور گواهی می‌گردد یا صرفاً مالکین دارای اموال غیر منقول؟

۱۳- اینکه این قانون واقعاً در صدد تشریفات اعلام نمودن انتقال مال غیر منقول است یا فقط در حد غیر قابل استناد بودن قراردادهای عادی گام بر می‌دارد، بسیاری مهم است. چه اینکه در فرض اول نتیجه بطلان هرگونه قرارداد عادی نسبت به اموال غیر منقول است و در فرض دوم تأثیر قرارداد بین طرفین و حمل آثار آن بر آنان است و فقط نسبت به اشخاص ثالث بی‌تأثیر است و این موضوع به نظر مهم‌ترین رکن این قانون این که باید تبیین‌گری شود.

۱۴- در تبصره اول ماده اول این قانون وضعیت خریداری که سوء نیت داشته است تبیین نشده است.

۱۵- در تبصره پنجم ماده اول قید "و به تشخیص وی محرز باشد" متهم است باید تبیین‌گری شود.

۱۶- حکم مندرج در ماده دو یک تأسیس جدید است (قولنامه و تعهد به بیع و...) یا اینکه در محدوده ماده اول باید تفسیر شود و مکمل ماده اول است. از طرف دیگر ارتباط این ماده با تبصره چهارم ماده اول چگونه است (اسنادی که بعد از ۱۴۰۳/۴/۳ (تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون) سند حدنگاری برای آن صادر شده است علاوه بر این بر فرض اینکه تأسیس جدید باشد حدود اعتبار چنین اسنادی و ضمانت اجرای مدنی آن چیست؟

۱۷- در ماده سوم (تأسیس پیش‌نویس قرارداد توسط دلالان املاک) ضمانت اجرای عدم حضور طرفین در دفتر ثبت اسناد و املاک بعد از تنظیم پیش‌نویس چیست؟ از طرفی در املاکی که در جریان ثبت است و هنوز سند رسمی صادر نشده است چه باید کرد؟

۱۸- در ماده ۶ اعلام شده است اعلام پاسخ باید به صورت "آنی" باشد، ابهام این است که هیچ زمانی برای پاسخ دهی نیست یا زمان معمول باید در نظر گرفت و اگر در آن زمان پاسخ اعلام نشود بدون پاسخ انتقال صورت گیرد.

۱۹- ارتباط این قانون با قانون تعیین تکلیف املاک فاقد سند، قانون نحوه تملک، قانون پیش‌فروش آپارتمان، قانون روابط موجر و مستأجر و ... باید تبیین گردد.

#### پاسخ:

۱- صرف نظر از آنکه پرسش خاصی مطرح نشده است، در خصوص حقوق دولتی و عمومی احکام خاصی در ماده ۷ و تبصره ۲ ماده ۴ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ مقرر شده است و مفاسد حساب داری و شهرداری نیز می‌تواند ذیل عناوین وجوه دولتی و عمومی موضوع ماده ۷ این قانون قرار گیرد و در آیین‌نامه مربوط در خصوص آن تعیین تکلیف شود.

۲- اولاً، به موجب بند «ث» ماده یک آیین‌نامه اجرایی ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸، دلالان معاملات املاک عبارت از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی است که با اخذ پروانه دلالی معاملات املاک واسطه انجام معاملات موضوع این قانون می‌باشند.

ثانیاً، نظر به این که به موجب ماده ۵ آیین‌نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف شده است «سامانه را به نحوی طراحی کند که تنها در صورت احراز هویت و اعتبار پروانه دلالان معاملات املاک اجازه درج پیش‌نویس قرارداد برای آنان فراهم شود» و از سوی دیگر، وفق ماده ۶ آیین‌نامه مذکور، وزارت صنعت، معدن و تجارت مکلف شده است «امکان استعلام هویت و اعتبار پروانه دلالان معاملات املاک و پاسخ به استعلامات را به صورت برخط و آنی برای سازمان در سامانه ایجاد کند»، استعلام هویت و اعتبار پروانه دلالان امکان‌پذیر است و بدون احراز هویت و اعتبار پروانه دلالان، درج پیش‌نویس قرارداد مقدور نیست. شایسته ذکر است به موجب ماده ۷ آیین‌نامه یادشده، تصدیق الکترونیکی پیش‌نویس از سوی متعاملین نیز امری ضروری است.

۳ و ۴- در این بندها مطالبی در نقد رویکرد قانون‌گذار مطرح شده است و پرسش خاصی مطرح نشده است، که مستلزم صدور نظریه مشورتی باشد.

۵- قانون‌گذار در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ در مقام تغییر مقررات مربوط به ثبت اسناد و املاک نیست و مقررات راجع به ثبت عمومی املاک به قوت خود باقی است. شایسته ذکر است بر خلاف فرض سؤال، املاک موضوع ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی نیز دارای سابقه ثبتی می‌باشند.

۶ و ۱۳- قانون‌گذار در ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، به صورت لف و نشر مرتب عبارت «قابل استماع نبوده» را ناظر بر دعاوی راجع به اعمال مذکور که به ثبت نرسیده و عبارت «فاقد اعتبار» را ناظر بر «ادله راجع به آنها» به کار برده است و متعرض صحت یا بطلان معامله عادی موضوع این ماده نشده است. از سوی دیگر، عدم قابلیت استماع دعاوی موضوع این ماده و یا بی‌اعتبار دانستن ادله مربوط به اعمال حقوقی موضوع آن، با باطل تلقی کردن معامله ملازمه‌ای ندارد؛ هر چند در عمل منتقل‌الیه را در موقعیتی قرار می‌دهد که برای تنظیم سند رسمی انتقال و یا استرداد ثمن به ناچار با مالک رسمی توافق کند؛ شایسته ذکر است وفق ماده ۲۶۶ قانون مدنی «در مورد تعهداتی که برای متعهدله قانوناً حق مطالبه نمی‌باشد اگر متعهد به میل خود آن را ایفاء نماید دعوی استرداد او مسموع نخواهد بود».

۷- احراز این که تاریخ انعقاد اعمال حقوقی پیش از لازم‌الاجرا شدن قانون صدرالذکر و یا پس از آن بوده است، امری موضوعی و قضایی است و در هر مورد که ادعای غیر واقعی بودن تاریخ مندرج در سند مطرح شود، دادگاه باید با بررسی موضوع، تاریخ را احراز کند. در هر حال تا زمانی که امکان بارگذاری سند در این سامانه با منع قانونی مواجه نشده، مرجع اداری با تمسک به غیر واقعی بودن تاریخ مندرج در سند مجاز به ایجاد مانع نخواهد بود.

۸- پرسش مطرح شده مبهم است و با کیفیت مطرح شده قابلیت پاسخ‌گویی ندارد.

۹- پیشنهاد مطرح شده مبنی بر ابطال پروانه کسب و پروانه تخصصی دلالان معاملات املاک، فاقد اثر می‌باشد؛ زیرا با فرض تعلیق پروانه کسب یا ابطال آن، پروانه تخصصی صادره از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نیز قابلیت استفاده نخواهد داشت.

۱۰- هر چند در ماده ۶ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ مدت زمان دقیق انجام کار ذکر نشده است؛ اما در ادبیات قانون‌گذار «آنی» به معنای انجام کار در چندین دقیقه و در کمترین زمان ممکن است؛ به گونه‌ای که در ماده ۱۱۲ قانون برنامه هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مدت زمان برای اعلام پاسخ آنی به استعلام‌های املاک از سوی محاکم دادگستری و دستگاه‌های اجرایی کمتر از ۵ دقیقه در نظر گرفته شده است؛ بنابراین، ظرف زمانی برای ارائه پاسخ آنی انجام امور در بستر سامانه و صرفاً در عرض چند دقیقه است.

۱۱- با توجه به تصریح قانون‌گذار در مواد متعدد قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳؛ از جمله مواد ۳ و ۱۱ این قانون به مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی و با عنایت به تعریف دلالان معاملات املاک در بند «ث» ماده یک آیین‌نامه اجرایی ماده ۳ قانون یادشده مصوب



۱۴۰۳/۷/۱۸، دلالان موضوع این قانون صرفاً کسانی هستند که با اخذ پروانه دلالی معاملات املاک، برای آنها از طریق سازمان ثبت اسناد و املاک دسترسی لازم به سامانه ثبت الکترونیک اسناد فراهم شده است. ۱۲- حکم مقرر در تبصره ۳ ماده ۲ 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 بالطبع مالک املاک دارای سابقه ثبتی باشند.

۱۴- استعلام به کیفیت مطرح شده مبهم است؛ چنانچه مقصود نسخ ماده ۲۱ قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی مصوب ۱۳۹۴ است، حکم مقرر در ذیل تبصره یک ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، منصرف از موردی است که انتقال‌گیرنده با علم به انگیزه انتقال‌دهنده برای فرار از ادای دین، با وی معامله کرده است؛ زیرا وفق ذیل ماده ۲۱ قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی مصوب ۱۳۹۴، چنین فردی در حکم شریک جرم دانسته شده و به عنوان جریمه مدنی به استرداد عین مال ملزم شده است؛ بر این اساس، حکم ماده اخیر و نیز قسمت اخیر تبصره یک ماده یک قانون صدرالذکر هر یک در محل خود مجرا است.

۱۵- حکم مقرر در تبصره ۵ ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ به نحوی مجمل است که رفع ابهام از آن مستلزم اخذ نظر تفسیری مرجع تصویب‌کننده می‌باشد.

۱۶- اولاً، قانون‌گذار در ماده ۲ قانون صدرالذکر در مقام آن است تا قراردادهای خصوصی را با همان عنوان و توصیفی که متعاملین از آن یاد کرده‌اند به نحو تمثیلی ذکر کند؛ به عبارت دیگر، از آنجایی که در قراردادهای خصوصی اشخاص از عناوینی مانند تعهد به بیع، قولنامه، مبایعه‌نامه و امثال آن استفاده می‌کنند، قانون‌گذار بدون آنکه در مقام بیان ماهیت حقوقی و دقیق هر یک از این عناوین باشد، واژگان رایج عرفی را استفاده کرده است؛ بدون آن‌که بار معنایی جدیدی برای دو عنوان «تعهد به بیع» و «قولنامه» مد نظر داشته باشد.

ثانیاً، اعمال حقوقی موضوع ماده ۲ برخی مصادیق اعمال حقوقی موضوع ماده یک است و وفق ماده ۲ یادشده، دفاتر اسناد رسمی مکلف به تنظیم و ثبت آن شده‌اند.

ثالثاً، با توجه به مراتب پیش گفته، پرسش مطرح شده که مبتنی بر ذهنیت تشریفاتی شدن عقود و بی‌اعتباری آن در صورت عدم رعایت تشریفات است، منتفی به نظر می‌رسد و در هر صورت، در خصوص املاک دارای سند حدنگار نیز دفاتر اسناد رسمی با منعی برای ثبت معاملات موضوع ماده ۲ این قانون مواجه نمی‌باشند.

۱۷- اولاً، با توجه به مواد ۱۰، ۱۲ و ۱۳ آیین‌نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸، پیش‌نویس قرارداد پیش از ثبت در سامانه ثبت الکترونیک اسناد توسط سردفتر فاقد آثار حقوقی قرارداد است.

ثانیاً، با توجه به بندهای «ج» و «ح» ماده یک آیین‌نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸ مبنی بر لزوم درج مشخصات ملک در پیش‌نویس و لزوم بررسی و صحت‌سنجی داده‌های ارائه شده به دفتر املاک و همچنین ضرورت احراز صحت و اصالت سند با لحاظ حکم مقرر در ماده ۲ آیین‌نامه یادشده، ارائه سند مثبت مالکیت برای درج پیش‌نویس ضروری به نظر می‌رسد.

۱۸- با توجه به پاسخ ارائه شده در بند ۱۰، پاسخ این پرسش روشن است.

۱۹- پرسش خاصی که مستلزم صدور نظریه مشورتی باشد، مطرح نشده است.

**دکتر احمد محمدی باردئی**

**مدیر کل حقوقی قوه قضائیه**

۱۴۰۳/۱۲/۰۱

۷/۱۴۰۳/۵۳۳

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۷۵-۵۳۳ ح

#### سوال:

۱- در خصوص سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی باید به موجب قانون و یا آیین نامه مربوطه، ویژگی‌ها و بایسته‌های این سامانه اعلام شود و تدابیر لازم برای محرمانگی اطلاعات و صیانت لازم از داده‌های این سامانه اتخاذ شود؛ در خصوص سامانه ثبت الکترونیک اسناد موضوع ماده یک این قانون نیز اتخاذ چنین تدابیری ضروری است.

۲- در خصوص برخی حقوق مربوط به املاک مانند حق بهره‌برداری از مرتع و حق زارعانه و آنچه در عرف معاملی برخی مردم تحت عنوان حق‌کرد از آن یاد می‌شود، ماده یک قانون مذکور ساکت است و باید در این خصوص تعیین تکلیف شد.

۳- ماهیت پیش‌نویس قرارداد که توسط دلال‌های معاملات املاک تنظیم می‌شود، باید تعیین شود و چنین توجه شود قراردادهایی عملاً این ظرفیت را دارد که جایگزین قولنامه‌های فعلی شود و اهداف قانون را تحت‌الشعاع خود قرار دهد.

۴- در خصوص املاک فاقد سابقه ثبتی و املاکی که به شکل مشاع بوده و دارای وسعت بسیار است می‌باشد و مالکان متعددی دارد ثبت مشخصات این املاک و مالکان و متصرفان آن در سامانه‌های موضوع قانون امری دشوار است و امکان تعارضی در نقل و انتقالات و حدوث اختلاف و طرح دعاوی بسیار ناشی از آن امری محتمل است.

۵- مجازات مندرج در تبصره ۵ ماده ۱۰ قانون یادشده با منافع ناشی از ارتکاب بزه و اصول پیشگیری از وقوع جرم همخوانی ندارد و نیازمند اصلاح و تشدید میزان مجازات است.

۶- با توجه به اهمیت این قانون و تدابیر و احکام بسیار مندرج در آن باید تدابیر لازم برای اطلاع‌رسانی و آموزش اقشار مردم در این خصوص اندیشیده شود.

۷- به نظر می‌رسد این قانون به لحاظ اجرایی و در عمل با موانعی مواجه باشد و دامنه شمول آن به حدی گسترده است که بیم عدم توفیق آن در اجرا را در پی دارد. مناسب بود حکم این قانون به شکل مرحله‌ای و یا به صورت آزمایشی در برخی حوزه‌های شهری اجرا می‌شد و مقررات آن با تفصیل کمتر و به شکل ساده‌تری تدوین می‌شد.

**پاسخ:**

- ۱- پرسشی که مستلزم اعلام نظر از سوی این اداره کل و صدور نظریه مشورتی باشد، مطرح نشده و صرفاً برخی پیشنهادها برای سامانه‌های ثبت الکترونیک اسناد و ساماندهی اسناد غیر رسمی مطرح شده است.
- ۲- به موجب ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، فقط ثبت اعمال حقوقی راجع به حق انتفاع (برای مدت بیش از دو سال) و حق ارتفاق الزامی دانسته شده است؛ بنابراین، ثبت اعمال حقوقی راجع به حقوق دیگر مربوط به اموال غیر منقول؛ از جمله حق زارعانه مشمول الزام مقرر در این ماده نیست.
- ۳- با توجه به صراحت مواد ۱۲ و ۱۳ آیین‌نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸، پیش‌نویس قرارداد که توسط دلالان در سامانه مربوط درج می‌شود، پیش از ثبت آن در سامانه توسط سردفتر فاقد آثار حقوقی قرارداد است.
- ۴- نظر به این‌که بارگذاری نقشه مختصات جغرافیایی (یو.تی.ام) امری الزامی و واجد اهمیت است و این امر با تعیین محل دقیق ملک و جانمایی آن و تعیین پلاک ثبتی ملک امکان‌پذیر است؛ حتی در صورتی‌که متقاضی پلاک ثبتی را تعیین نکند، مرجع ثبتی مکلف به این امر است و بر این اساس، مشکلات مطرح شده در استعلام قابل رفع است.
- ۵، ۶ و ۷- انتقادهای مطرح شده در این بندها نسبت به قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ به گونه‌ای نیست که مستلزم صدور نظریه مشورتی از سوی این اداره کل باشد.

**دکتر احمد محمدی باردئی**

**مدیر کل حقوقی قوه قضائیه**

۱۴۰۳/۱۱/۰۸

۷/۱۴۰۳/۵۳۴

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۷۵-۵۳۴ ح

### سوال:

۱- تشخیص و احراز تاریخ واقعی تنظیم اسناد عادی پیش از اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، به سبب امکان دخل و تصرف و درج تاریخ غیر واقعی، امری دشوار بوده و در عمل ایجاد اشکال خواهد کرد.

۲- در حال حاضر بسیاری از اراضی دارای معارضینی پیدا و پنهان؛ اعم از مستحق و غیر آن هستند؛ به محض اجرایی شدن قانون یادشده، تمامی مدعیان خواهان صدور سند رسمی مالکیت می‌شوند؛ این موضوع مستلزم بررسی قضایی و تشکیل پرونده‌های متعددی نزد مراجع قضایی خواهد بود.

۳- به‌رغم الزامی بودن ثبت رسمی مالکیت اموال غیر منقول از سال ۱۳۱۰ تاکنون همچنان بسیاری از اراضی کشاورزی فاقد سند رسمی مالکیت هستند و اقبال عمومی ذی‌نفعان این اراضی که عمدتاً مالکیت آنها به صورت مشاعی هستند؛ برای اخذ سند رسمی مالکیت، چالش جدی را برای مراجع قضایی در پی خواهد داشت.

۴- به موجب ماده ۲ قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵، مالکان زمین‌های خرد کشاورزی نمی‌توانند سند رسمی مالکیت دریافت کنند؛ این در حالی است که بیشتر کشاورزان کشور از این دست هستند و تعارض بین این مقرر و تبصره ۹ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ می‌تواند اسباب تضییع حقوق مالکان این اراضی را فراهم آورد؛ راه حل قانون اخیرالذکر برای این مالکان، دریافت سند مشاعی است که آن هم به نظر می‌رسد بروز آسیب‌های اجتماعی و اختلافات حقوقی جدی را موجب شود.

۵- در ماده یک قانون صدرالذکر، در خصوص غیر مسموع بودن هرگونه شکایت کیفری در فرض تحصیل مجرمانه سند مالکیت؛ مانند تحصیل با سوء استفاده از ضعف نفس شخص غیر رشید و یا به سبب الحاق یا جعل، اختلاف نظر و تردید است. آیا این شکایات نیز قابلیت استماع ندارد؟

۶- آیا حکم مقرر در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ در خصوص فسخ معامله، انفساخ را نیز شامل می‌شود؟

۷- در خصوص قابلیت استماع دعوای استرداد عوضین به شرح مذکور در ماده یک قانون یادشده، به نظر می‌رسد این دعوا به اسباب مختلفی؛ از جمله فسخ، انفساخ، بطلان و اقاله معامله ممکن است مطرح شود. لازمه پذیرش دعوای استرداد عوضین، پذیرش اعمال و وقایع حقوقی واقع شده بین طرفین است که در نتیجه آن می‌توان دعوای استرداد عوضین را مسموع دانست.

۸- چنانچه بپذیریم دعوای فسخ صرفاً نسبت به معاملات ثبت شده اموال غیر منقول قابل پذیرش است (تبصره یک ماده یک قانون)، در فرضی که استرداد عوضین ناشی از فسخ معاملات ثبت نشده باشد، تکلیف چیست؟

۹- به نظر می‌رسد حکم مقرر در تبصره یک ماده یک قانون یادشده و ضمانت اجرای سرپیچی از مقررات صدر این تبصره، چندان همخوانی ندارند. توضیح آنکه، تمام تلاش قانون‌گذار در این قانون، ثبت اعمال حقوقی راجع به اموال غیر منقول است و در ماده یک این قانون در خصوص فسخ معامله و ضمانت اجرای آن تقریر حکم و تکلیف خاصی برای اعمال فسخ پیش بینی شده است. در فرضی که فرد دارای حق فسخ است و قصد دارد در مهلت مقرر در این تبصره، اعمال حق فسخ خود را در سامانه موضوع ماده به ثبت برساند؛ اما در مدتی که دارای حق فسخ است، خریدار معامله دیگری نسبت به آن مال انجام دهد و صاحب حق فسخ، معامله مقدم را فسخ نماید، قانونگذار این انتقال را در حکم تلف قرار داده است؛ به نظر می‌رسد این ضمانت اجرا با صدر تبصره حاضر همخوانی ندارد و با روح این قانون در تعارض است.

۱۰- به موجب ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، «در غیر این صورت دعوای راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آنها در بخشی که مفید موارد مذکور است، نزد مراجع قضایی و شبه قضایی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است»؛ آیا «عبارت فاقد اعتبار»، به دو عبارت اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آنها در بخشی که مفید موارد مذکور است، ناظر است و یا آنکه دو عبارت اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آنها در بخشی که مفید موارد مذکور است، باید بر اساس دستور زبان فارسی و قاعده لف و نشر تفسیر شود؛ به عبارت دیگر، آیا عبارت «قابل استماع نبوده»، معطوف به قسمت «دعوای راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد» و عبارت «فاقد اعتبار است» معطوف به قسمت «ادله راجع به آنها در بخشی که مفید موارد مذکور است» می‌باشد؟ چنانچه دعوا را به صورت کلی قابل استماع ندانیم، طرح دعوای بطلان عقد منشأ، برای استرداد عوضین ضرورتی ندارد؛ اما در دیدگاه دوم باید برای استرداد عوضین ظاهراً دعوای مستقل اعلام بطلان عقد منشأ مطرح شود. خواهشمند است در این خصوص اعلام نظر شود.

۱۱- در تبصره یک ماده یک قانون یادشده به دارنده حق فسخ تحت شرایط مذکور در این ماده حق رجوع منتقل‌الیه به قیمت روز مال غیر منقول داده شده است؛ برای آنکه این شخص از این مقرر استفاده کند، آیا باید دعوای مستقلی با عنوان دعوای «تأیید فسخ قرارداد» همراه با دعوای «مطالبه قیمت روز مبیع» مطرح کند و یا آنکه صرفاً دعوای «مطالبه قیمت روز مبیع» کافی است؟ با توجه به صدر تبصره یک ماده یک قانون و با توجه به اینکه بدون ورود به بحث حق فسخ، اساساً امکان مطالبه قیمت روز مبیع منطقی نمی‌باشد، به نظر می‌رسد اساساً حق فسخی برای مدعی فسخ وجود نداشته یا آن را سابقاً اسقاط کرده باشد و اظهار نظر در این مورد به صورت جداگانه و بدون طرح دعوای تأیید فسخ باعث خروج موضوعی از بحث خواسته می‌شود. خواهشمند است دیدگاه خود را در این زمینه بیان نمایید.

۱۲- در تبصره یک ماده ۲ قانون، مهلت اعمال حق فسخ به نظر بسیار کوتاه می‌باشد. سابقاً در ماده ۷۴۰ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۱۸ مهلت یک سال برای فسخ در نظر گرفته شده بود که خلاف شرع تشخیص داده شد.

۱۳- به نظر می‌رسد در تبصره یک ماده یک قانون مقصود از ثبت انفساخ در عبارت «... قبل از ثبت فسخ یا انفساخ...»، «اعلام اخباری» است و نه انشایی؛ تفسیر دوگانه از این موضوع اختلاف رویه را در پی خواهد داشت.

۱۴- در ماده ۹ آیین‌نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول، منظور از اشخاص ثالث در سطر آخر ماده مذکور مشخص نبوده و مبهم است.

۱۵- در سطر نخست ماده ۱۱ آیین‌نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول، مهلت ده روز کاری قید شده است؛ پیشنهاد می‌شود عبارت ده روز به صورت مطلق قید شود و واژه «کاری» حذف شود؛ ضمناً سامانه باید به گونه‌ای طراحی شود که به صورت خودکار پس از سپری شدن مهلت ده روز چنانچه متعاملین به دفترخانه مراجعه نکنند، پیش‌نویس حذف شود.

۱۶- در صورتی که پس از ثبت پیش‌نویس قرارداد در سامانه توسط بنگاه‌های معاملات املاک، خریدار برای تنظیم سند به دفتر اسناد رسمی مراجعه نکند، فروشنده چه زمانی می‌تواند برای انجام معامله ملک مذکور با شخص دیگر اقدام کند؟ آیا پس از رد پیش‌نویس قرارداد توسط فروشنده یا سردفتر اسناد رسمی، انجام معامله در سامانه نسبت به ملک مذکور امکانپذیر است؟ نحوه اقدام چگونه است؟

۱۷- آنچه از مفاد ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ استفاده می‌شود، آن است که تمام مواردی که در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی موضوع ماده ۱۰ ثبت می‌گردد، یک عمل حقوقی است که قابلیت پیگیری در مراجع ذی‌ربط قانونی دارد. نظر به این که پیش‌سند تنظیمی

در بنگاه‌ها (ماده ۳ جزو طرق ثبت اعمال حقوقی است؛ لذا ثبت پیش‌نویس معاملات در بنگاه‌های مشاورین املاک می‌تواند یکی از طرق قانونی و واجد اثر حقوقی ثبت قراردادهای معاملات اموال غیر منقول در این قانون باشد. ماده ۳ قانون الزام، به صراحت بیان در این خصوص نیاز دارد.

۱۸- در ماده ۸ قانون مذکور پیش‌بینی شده، آراء صادره باید به صورت آنی به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام شود و آن سازمان نیز موظف است، اطلاعات را به صورت آنی در دفتر ثبت الکترونیک املاک درج کند؛ ضمانت عدم اجرای آن محکومیت به یکی از مجازات‌های تعزیری درجه ۶ است؛ به نظر می‌رسد تعیین دقیق مهلت زمانی برای سازمان ثبت اسناد و املاک می‌تواند در بهبود عملکرد آن سازمان مؤثر باشد.

۱۹- ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، چندان راهگشا نمی‌باشد؛ زیرا این ماده به سند عادی همانند سند رسمی اعتبار می‌بخشد. ثبت رسمی معاملات در دفاتر اسناد رسمی موجب کاهش تخلفات و پرونده‌های قضایی می‌شود. تنظیم سند عادی باید کاملاً ریشه‌کن شود و قانون باید موجباتی را فراهم آورد تا معاملات اموال غیر منقول فقط به صورت سند رسمی انجام شود.

۲۰- با عنایت به حکم مقرر در تبصره یک ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، در صورتی که متقاضی ملک محدوده مورد تقاضا در سامانه فاقد پلاک ثبتی باشد، چه زمانی و به چه نحو باید برای اخذ پلاک ثبتی به سازمان ثبت اسناد و املاک مراجعه کند؛ چگونگی صحت‌سنجی اظهارات مراجعین برای اعلام پلاک ثبتی مشخص نیست و ساز و کار و نحوه اقدام مستلزم بازنگری مجدد و یا تشریح آن در آیین‌نامه اجرایی قانون است.

۲۱- تبصره ۶ ماده ۱۰ قانون یادشده در خصوص صدور سند مالکیت برای قطعه‌ای از قطعات یک آپارتمان و نحوه اعمال آن و صدور سند مالکیت دارای ابهام است و به نظر می‌رسد این تبصره مربوط به واحدهای آپارتمانی است که عرصه آنها دارای سند مالکیت است و در خصوص آپارتمان‌هایی که عرصه آنها فاقد سند رسمی مالکیت بوده و به اصطلاح قولنامه‌ای است، ساکت است.

۲۲- به نظر می‌رسد در تبصره ۹ ذیل ماده ۱۰ قانون، عبارت «بهره‌برداری» باید به «کاربری کشاورزی» اصلاح شود.

توضیح آنکه شیوه‌نامه یکپارچه‌سازی و تجمیع اراضی کشاورزی که طی نامه شماره ۱۴۳۶۰ مورخ ۱۴۰۳/۵/۲۱ ابلاغ شده است و همچنین قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی اقتصادی مصوب ۱۳۸۵ مانع از صدور اسناد مالکیت کشاورزی با هر میزان مساحت می‌شود و این دو مقرر با تبصره ۹ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ منطبق نمی‌باشد.



۲۳- مناسب است اتصال موقعیت مکانی املاک مشمول قانون صدرالذکر با بانک کاداستر در قانون و یا آیین‌نامه‌های مرتبط لحاظ شود.

پاسخ:

۱- احراز این‌که تاریخ انعقاد اعمال حقوقی پیش از لازم‌الاجرا شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ و یا پس از آن بوده است، امری موضوعی است و در هر مورد که ادعای غیر واقعی بودن تاریخ مندرج در سند مطرح شود، دادگاه باید آن را بررسی و احراز کند.

۲- مشکلات اجرایی مطرح شده است و پرسش خاصی مطرح نشده است تا در خصوص آن اعلام نظر شود.  
۳ و ۴- با عنایت به حکم مقرر در تبصره‌های ۳ و ۹ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ حسب مورد در خصوص تمامی املاک موضوع تبصره ۳ یادشده و نیز اراضی کشاورزی موضوع تبصره ۹ این قانون، صدور سند رسمی مالکیت مفروزی تسهیل شده است و اجرای مقررات یادشده بخش قابل توجهی از مشکلات مطرح شده در استعلام را مرتفع می‌کند.

حکم مقرر در ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ مبنی بر بارگذاری مستندات و ثبت ادعا در سامانه «ساماندهی اسناد عادی»، مانع از رسیدگی به دعوای ابطال سند رسمی نیست؛ هر چند رسیدگی به دعوای ابطال سند پس از راه‌اندازی سامانه یادشده فرع بر آن است که خواهان در موعد مقرر مبادرت به ثبت ادعا و بارگذاری اطلاعات خود کرده باشد؛ بنابراین در فرض سؤال که اساساً سامانه یادشده راه‌اندازی نشده است، منعی برای استماع شکایت کیفری راجع به تحصیل سند با سوءاستفاده از ضعف نفس فرد غیر رشید و یا الحاق و جعل در سند وجود ندارد.

۵- با عنایت به حکم مقرر در ماده ۱۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، دعوای بطلان قرارداد ثبت شده در سامانه قابلیت استماع و رسیدگی دارد و استماع دعوای حقوقی و کیفری مرتبط با بطلان این معاملات که در سامانه موضوع ماده یک قانون به ثبت رسیده‌اند، با منع قانونی مواجه نیست.

۶- از ذیل تبصره یک ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ چنین مستفاد است که هر چند انفساخ عمل حقوقی نیست؛ اما در حکم تلف تلقی کردن مورد معامله در فرض انفساخ قرارداد نیز فرع بر عدم ثبت تحقق انفساخ در سامانه موضوع این ماده است و از این حیث میان فسخ و انفساخ تفاوتی نیست.

۷- امکان رجوع به عوضین موضوع ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، تأسیس حقوقی جدیدی است و با توجه به تبصره ۶ ماده یادشده، دادگاه در صورت احراز تسلیم عوض یا تبادل عوضین حکم به استرداد خواهد داد.

۸- با توجه به توضیح بند پیش گفته و با لحاظ آن که استرداد عوضین امکانپذیر است و استرداد عوضین در خصوص معاملاتی که ثبت نشده است قابل پذیرش می باشد، عدم ثبت فسخ معاملات ثبت نشده از حیث استرداد عوضین به حقوق متعاملین خللی وارد نمی کند.

۹- پرسش خاصی مطرح نشده است که مستلزم اعلام نظر باشد.

۱۰- قانونگذار در ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ به صورت لف و نشر مرتب عبارت «قابل استماع نبوده» را ناظر بر دعاوی راجع به اعمال مذکور که به ثبت نرسیده و عبارت «فاقد اعتبار» را ناظر بر «ادله راجع به آنها» به کار برده است و متعرض صحت یا بطلان معامله عادی موضوع این ماده نشده است. از سوی دیگر، عدم قابلیت استماع دعاوی موضوع این ماده و یا بی اعتبار دانستن ادله مربوط به اعمال حقوقی موضوع آن، با باطل تلقی کردن معامله ملازمه ای ندارد؛ هر چند در عمل منتقل الیه را در موقعیتی قرار می دهد که برای تنظیم سند رسمی انتقال و یا استرداد ثمن به ناچار با مالک رسمی توافق کند.

۱۱- هر چند اعمال فسخ به عنوان یکی از اسباب دعاوی مطالبه قیمت روز مال غیر منقول موضوع تبصره یک ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ باید در دادگاه احراز شود و اعمال فسخ شرط استحقاق برای مطالبه قیمت روز تلقی می شود؛ اما طرح دعاوی مطالبه قیمت فرع بر طرح دعوی با عنوان تنفیذ فسخ و مانند آن در قالب دعوی مستقل و یا به عنوان خواسته ای مستقل نمی باشد و در فرض سؤال، خواهان دعاوی مطالبه قیمت می تواند در همان دعوا تحقق فسخ را به عنوان جهت و سبب دعاوی خود اثبات کند.

۱۲- مهلت پانزده روز مقرر در تبصره یک ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول، مهلت اعلام مراتب اعمال فسخ از طریق اظهارنامه است و قانون گذار در این مقرر اعمال فسخ را مقید به موعد خاصی نکرده است و اعمال فسخ تابع عمومات است. شایسته ذکر است، برخلاف آنچه در استعلام آمده است، بند ۴ ماده ۷۴۰ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۱۸ ناظر بر مرور زمان یک سال برای طرح دعاوی راجع به فسخ معاملات بوده و قیدی برای اعمال فسخ نبوده است.

۱۳- قانون گذار در تبصره یک ماده یک قانون یادشده در مقام بیان حکم مواردی از انحلال قرارداد بوده که در مالکیت نسبت به عوضین تأثیرگذار بوده است و در فرض سؤال، هر چند فسخ واجد جنبه انشایی

است و انفساخ جنبه انشایی ندارد؛ اما از آنجایی که ثبت فسخ نیز مستلزم تحقق آن قبل از ثبت می‌باشد، به عبارت دیگر ابتدا باید فسخ محقق شود و سپس این عمل حقوقی به ثبت برسد، از حیث تقدم فسخ بر ثبت آن تفاوتی با انفساخ ندارد و ثبت فسخ و انفساخ فرع بر تحقق این امور در عالم واقع بوده و با همین رویکرد تکلیف به ثبت آن‌ها در یک مقررده دیده شده است.

۱۴ و ۱۵- موارد اعلامی مربوط به پیش‌نویس آیین‌نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ بوده و نکات مطرح شده در متن نهایی آیین‌نامه‌ای که در تاریخ ۱۴۰۳/۷/۱۸ به تصویب رسیده است، وجود دارد و لذا موجبی برای پاسخگویی نیست.

۱۶- به موجب ماده ۱۰ آیین‌نامه اجرایی ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸ «طرفین پیش‌نویس قرارداد مکلفند حداکثر ظرف مدت پنج روز پس از درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه، جهت انجام اقدامات لازم به دفتر اسناد رسمی مراجعه نمایند. در این صورت، سر دفتر مراتب را در سامانه تأیید و ثبت حضور می‌نماید» بر این اساس، در خصوص پیش‌نویس درج شده در سامانه مطابق ماده یادشده تعیین تکلیف می‌شود.

۱۷- اولاً، با توجه به ماده ۱۰ آیین‌نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸ و تبصره این ماده، پیش‌نویس قرارداد پیش از ثبت در سامانه توسط سردفتر فاقد آثار حقوقی قرارداد است؛ اما بر اساس ماده ۷ آیین‌نامه یادشده که دلالتان معاملات املاک را مکلف کرده است «مطابق مقررات این آیین‌نامه پس از انجام مذاکرات مقدماتی طرفین و تصدیق الکترونیکی آنان نسبت به درج پیش‌نویس قرارداد بر اساس نمونه‌هایی که سازمان در اختیار آنان قرار می‌دهد، اقدام نمایند»، تصدیق الکترونیکی طرفین نسبت به پیش‌نویس امری ضروری است.

ثانیاً، در خصوص پیش‌نویس طرفین تکلیفی به ثبت در سامانه ندارند و درج آن در سامانه نیز موجب نمی‌شود تا واجد آثار حقوقی شود.

۱۸- پرسش خاصی مطرح نشده است تا نسبت به آن اظهار نظر شود.

۱۹- ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ و تبصره‌های آن؛ از جمله حکم مقرر در تبصره ۱۰ این قانون در مقام اعتباربخشی به اسناد عادی نبوده است؛ بلکه در مقام ساماندهی اسنادی عادی است که پیش از لازم‌الاجرا شدن این ماده تنظیم شده است که در واقع اعلام رسمی راه‌اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی می‌باشد.

۲۰- وفق ذیل تبصره یک ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ تعیین پلاک ثبتی جزو وظایف سازمان ثبت اسناد و املاک است؛ بنابراین، در فرضی که اشخاص در هنگام بارگذاری

اطلاعات در سامانه به دلیل عدم اطلاع از پلاک ثبتی امکان درج آن را نداشته باشند، در این خصوص تکلیفی ندارند و سازمان یادشده مطابق ذیل این تبصره اقدام می‌کند.

۲۱- از آنجا که هدف از تصویب تبصره ۶ ماده ۱۰ قانون یادشده اعطای سند تفکیکی مالکیت به هر واحد آپارتمانی است، صدور سند تفکیکی برای اعیانی فرع بر آن است که عرصه دارای سند مالکیت باشد.

۲۲- قانون‌گذار در تبصره ۹ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ برای صدور سند رسمی مالکیت مفروزی و بدون رعایت قیود مندرج در قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵ تسهیلاتی را پیش‌بینی و اجرای این تسهیلات را منوط به رعایت شرایطی نموده است؛ بنابراین فقدان شرایط مقرر در این تبصره صرفاً فرد را از تسهیلات مقرر محروم می‌کند و مانع از آن نیست تا متقاضی بر اساس عمومات قانونی و مقررات مقرر در قانون اخیرالذکر یا دیگر مقررات، سند مالکیت اخذ کند.

۲۳- پرسش خاصی مطرح نشده است تا مستلزم پاسخگویی از سوی این اداره کل باشد.

**دکتر احمد محمدی باردئی**

**مدیر کل حقوقی قوه قضائیه**

۱۴۰۳/۰۸/۰۷

۷/۱۴۰۳/۵۳۷

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۷۵-۵۳۷ ح

#### استعلام:

۱- در راستای قانون الزام، چنانچه مالک دارای سند عادی باشد و شخص دیگر نسبت به مورد مالکیت وی، سند رسمی اخذ نماید، با توجه به قانون الزام که دعوی مالکیت مورد پذیرش مرجع قضایی نمی‌باشد، مالک جهت اثبات مالکیت خود باید به چه نحوی اقدام نماید؟

۲- بسیاری از مشاورین املاک، اشخاص مسن و عمدتاً کم سواد هستند که معمولاً کار با رایانه را نمی‌دانند، در راستای قانون الزام و ثبت الکترونیک، توانایی انجام این کار را ندارند.

۳- نظر به اینکه در قانون الزام تحریر سند عادی نسبت به نقل و انتقال املاک منع شده است، از طرفی در ماده ۱۲۸۶ قانون مدنی، سند را به رسمی و عادی تقسیم نموده است، به نظر نیاز است، برخی از قوانین موضوعه باید دستخوش تغییرات قرار گیرند.

#### پاسخ:

در فرض سؤال که مفروض آن است مالک دارای سند عادی مالکیت است و شخص دیگری نسبت به همان ملک سند رسمی مالکیت اخذ کرده است و نیز موضوع مشمول قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳؛ از جمله ماده ۱۰ آن قانون می‌باشد، اولاً، در صورتی که دارنده سند عادی مالکیت، در راستای تکلیف مقرر در ماده یادشده اقدامات لازم را انجام داده باشد و اشخاص ثالث با بارگذاری اسناد خلاف واقع و یا انجام معاملات معارض، سند مالکیت اخذ کرده باشند، تمام دعاوی راجع به آن؛ از جمله اثبات مالکیت و یا ابطال سند مالکیت قابل استماع خواهد بود؛ حتی اگر منتقل‌الیه دارای حسن نیت و بی‌اطلاع از معاملات معارض و مالکیت قبلی باشد.

ثانیاً، در صورتی که مالک در مهلت قانونی به تکالیف مقرر در این ماده عمل نکرده باشد، مشمول ضمانت اجرای ذیل این ماده خواهد بود و صرفاً در چارچوب این ماده می‌تواند نسبت به احقاق حقوق خود اقدام کند.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضاییه

۱۴۰۳/۱۱/۳۰

۷/۱۴۰۳/۵۳۸

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۷۵-۵۳۸ ح

## سوال:

- ۱- حکم قانونی قراردادهایی که به صورت عادی پیش از لازم‌الاجرا شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ منعقد شده‌اند، چیست؟
- ۲- تفاوت سامانه خودنویس و کاتب در چیست؟
- ۳- آیا قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، بنگاه‌های معاملات ملکی را با رکود و چالش بسیار مواجه نمی‌کند؟
- ۴- با لازم‌الاجرا شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، در خصوص تکلیف املاک و اراضی فاقد سند رسمی چه باید کرد؟
- ۵- ارتباط قانون صدرالذکر با قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳ چیست؟
- ۶- در صورتی که اموال غیر منقول به نحو مشاعی باشد، تکلیف چیست؟
- ۷- چه نوع اسنادی لزوماً باید به ثبت رسمی برسند؟
- ۸- تکلیف قراردادهای منعقد شده پیش از لازم‌الاجرا شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، چیست؟
- ۹- تکلیف قراردادهایی که پس از اجرایی شدن قانون مذکور منعقد می‌شوند، چیست؟
- ۱۰- در خصوص بنگاه‌های معاملات ملکی فاقد مجوز چه باید کرد؟
- ۱۱- با توجه به عدم تجهیز و ارتباط‌دهی بنگاه‌های معاملات ملکی به سامانه‌های سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در برخی استان‌ها، تکلیف آنها چیست؟

## پاسخ:

- ۱ و ۸- قراردادهای عادی راجع به اراضی و املاک که پیش از لازم‌الاجرا شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ منعقد شده‌اند، مشمول حکم مقرر در ماده ۱۰ این قانون می‌باشند.

۲- مقصود از سامانه خودنویس، سامانه موضوع ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰ موسوم به سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور است که از سوی مقنن به منظور رصد و نظارت بر بازار مسکن، ثبت معاملات املاک و مستغلات و اخذ شناسه رهگیری بدون پراخت هزینه ایجاد شده است؛ اما کاتب درگاه ارائه خدمات از سوی کانون سردفتران و دفتریاران است؛ سامانه و درگاه یادشده هر چند درگاهی برای ورود اطلاعات به سامانه‌های موضوع ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ موسوم به سامانه ثبت الکترونیک اسناد می‌باشند؛ اما ماهیتی متفاوت از سامانه اخیرالذکر دارند.

۵- قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، ناظر بر ثبت اعمال حقوقی موضوع مواد یک و ۱۰ و همچنین ثبت قراردادهای خصوصی موضوع ماده ۲ این قانون است؛ در حالی که قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳ با توجه به ماده ۳ این قانون ناظر بر حدنگاری املاک کشور است؛ به نحوی که «موقعیت و حدود کلیه املاک و اراضی داخل محدوده مرزهای جغرافیایی کشور اعم از دولتی و غیر دولتی و همچنین موقعیت و حدود کلیه کوه‌ها، مراتع، جنگل‌ها، دریاها، دریاچه‌ها، تالاب‌ها، اراضی مستحدثات ساحلی، مسیل‌های دایر و متروکه و جزایر کشور، مشخص و تثبیت شود و امکان بهره‌برداری از نقشه‌ها و سایر اطلاعات توصیفی و ثبتی کلیه املاک و اراضی کشور، به صورت نقشه و اسناد مالکیت حدنگار در نظام جامع میسر گردد؛ به گونه‌ای که هیچ نقطه‌ای از کشور بدون نقشه و اسناد مالکیت حدنگار نباشد.» اما هر کدام در محل و مجرای خود قابلیت اعمال و اجرا دارد و قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ به موجب تبصره ۹ ماده ۱۰ و تبصره ۲ ماده ۶ اجرای قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳ را تسریع و تسهیل می‌کند.

۶- تکلیف مقرر در ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳؛ اعم از املاک دارای مالکان مشاعی و غیر آن است. در خصوص ماده ۱۰ این قانون نیز در فرضی که ملک دارای مالکان مشاعی باشد و هر کدام تصرفات مفروزی داشته باشند، هر مالک باید با تهیه نقشه ملک تحت تصرف خود و ارائه مختصات جغرافیایی (یو.تی.ام) آن، مستندات خود را بارگذاری کند.

در پایان خاطر نشان می‌سازد مطالب مطرح شده در بندهای ۳، ۴، ۷، ۹، ۱۰ و ۱۱، صرف نظر از ابهام در برخی موارد، فاقد جنبه حقوقی بوده و مستلزم ارائه نظریه مشورتی نیستند.

دکتر احمد محمدی باردئی  
مدیر کل حقوقی قوه قضاییه

۱۴۰۳/۱۱/۳۰

۷/۱۴۰۳/۵۳۹

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۷۵-۵۳۹ ح

### سوال:

۱- در اجرای مقررات ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، چنانچه طرفین با حضور در بنگاه معاملات ملکی، پیش‌نویس قرارداد را تنظیم کنند؛ اما در مرحله حضور در دفتر اسناد رسمی، فروشنده از امضاء توافق استنکاف نماید، وضعیت حقوقی پیش‌نویس قرارداد چگونه خواهد بود؟

۲- آیا پس از راه‌اندازی سامانه موضوع ماده ۳ قانون یادشده، مشاورین املاک می‌توانند تا زمان راه‌اندازی سامانه موضوع ماده ۱۰ اسناد عادی انتقال تنظیم کنند؟

۳- بین قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ و قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳ چه نسبتی وجود دارد؟

۴- با توجه به تصویب قانون صدرالذکر، وضعیت اسناد مالکیت دفترچه‌ای چگونه خواهد بود؛ به غیر از حکم مقرر در ماده ۱۱ قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور، چه ضمانت اجرایی برای دارندگان اسناد مالکیت دفترچه‌ای و تبدیل آن به اسناد تک‌برگی وجود دارد؟

۵- دستگاه‌های اجرایی که در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ تکالیفی برای آنها در ظرف زمانی مشخص پس از لازم‌الاجرا شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ می‌باشند و در بازه زمانی مشخص تکالیف خود را انجام نمی‌دهند، مشمول چه ضمانت اجرایی خواهند شد.

۶- با توجه به اینکه قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول در تاریخ ۱۴۰۳/۴/۳ لازم‌الاجرا شده است؛ اما برخی از مواد این قانون با قوانین مؤخرالتصویب در تعارض است، خواهشمند است در خصوص تعارضات زیر اعلام نظر فرمایید.

الف) تعارض تبصره ۶ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ با بند «پ» ماده ۵۳ قانون برنامه هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴۰۳.

ب) تعارض تبصره ۲ ماده ۴ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ با ماده ۱۳ آیین‌نامه اجرایی بند «ذ» تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۴۰۳ کل کشور؛



۷- در تبصره یک ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ به دعوی تنفیذ فسخ معاملات ثبت شده اموال غیر منقول اشاره شده است؛ اما این ابهام به ذهن متبادر می‌شود که آیا قراردادهای خصوصی اشخاص در قالب مواد ۲ و ۳ و تبصره ۲ ماده ۳ این قانون نیز مشمول عنوان معاملات ثبت شده اموال غیر منقول مندرج در تبصره یک ماده یک قانون هستند و یا آنکه معاملات یادشده فقط معاملات موضوع ماده یک قانون را شامل می‌شود؟

۸- مطابق تبصره ۲ ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، تنظیم وکالت بلاعزل انتقال مالکیت، اموال غیر منقول موضوع این ماده در دفاتر اسناد رسمی، معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک می‌باشد؛ در خصوص این مقرر، خواهشمند است به پرسش‌های زیر پاسخ دهید:  
الف) آیا اسناد وکالت تنظیمی نسبت به اسناد مالکیتی که پیش از لازم‌الاجرا شدن این قانون صادر شده است نیز تسری می‌یابد؟

ب) چنانچه وکالت بلاعزل انتقال مالکیت که پیش از اجرایی شدن این قانون تنظیم شده باشد؛ اما در زمان حاکمیت این قانون به تفویض وکالت انتقال مالکیت منجر شود، آیا سند تفویضی نیز مشمول مقررات این تبصره است؟

۹- با توجه به نسخ ماده ۱۸۷ قانون مالیتهای مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ با توجه به اینکه در حال حاضر صرفاً استعلام الکترونیکی دارایی در خصوص املاک شهری و دارای سابقه ثبت پاسخ داده می‌شود و استعلام برخط دارایی در خصوص املاک در جریان عملیات ثبتی و املاک تجاری و املاک ورثه‌ای فعلاً امکانپذیر نمی‌باشد و مکلف کردن دفاتر اسناد رسمی به اخذ استعلام غیرالکترونیک برخلاف قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ است، تکلیف دفاتر اسناد رسمی در ارائه خدمات به مراجعان که مستلزم اطلاع از ارزش معاملاتی املاک برای وصول حقوق دولتی و دیوانی است، مشخص نمی‌باشد.

#### پاسخ:

۱- با توجه به مواد ۱۰، ۱۲ و ۱۳ آیین‌نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸ در فرض امتناع یکی از طرفین از ثبت توافق در سامانه ثبت الکترونیک اسناد توسط سردفتر اسناد رسمی، پیش‌نویس تنظیمی راجع به قرارداد فاقد اعتبار است.

۲- اولاً، دلالان معاملات املاک؛ اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی در خصوص املاک موضوع تبصره ۴ ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ ملزم به اقدام بر اساس ماده ۳ این قانون و آیین‌نامه اجرایی آن مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸ هستند.

ثانیاً، در خصوص املاک خارج از حکم تبصره ۴ ماده یک قانون یاد شده، تا زمان لازم‌الاجرا شدن ماده یک قانون، دلالان معاملات املاک؛ اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی منعی در تنظیم قرارداد در خصوص املاک غیر منقول بر اساس رویه موجود ندارند.

ثالثاً، حکم مقرر در ماده ۱۱ قانون و پیش‌بینی مجازات برای دلالان معاملات املاک متخلف از اجرای حکم مقرر در ماده یک و ضرورت تفسیر مضیق از این حکم مؤید این دیدگاه است.

۳- قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ ناظر بر ثبت اعمال حقوقی موضوع مواد یک و ۱۰ و نیز ثبت قراردادهای خصوصی موضوع ماده ۲ این قانون است؛ در حالی که قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳ با توجه به ماده ۳ این قانون ناظر بر حدنگاری املاک کشور است؛ به نحوی که «موقعیت و حدود کلیه املاک و اراضی داخل محدوده مرزهای جغرافیایی کشور اعم از دولتی و غیر دولتی و همچنین موقعیت و حدود کلیه کوه‌ها، مراتع، جنگل‌ها، دریاها، دریاچه‌ها، تالاب‌ها، اراضی مستحذات ساحلی، مسیل‌های دایر و متروکه و جزایر کشور، مشخص و تثبیت شود و امکان بهره‌برداری از نقشه‌ها و سایر اطلاعات توصیفی و ثبتی کلیه املاک و اراضی کشور، به صورت نقشه و اسناد مالکیت حدنگار در نظام جامع میسر گردد؛ به گونه‌ای که هیچ

نقطه‌ای از کشور بدون نقشه و اسناد مالکیت حدنگار نباشد.» اما هر کدام در محل و مجرای خود قابلیت اعمال و اجرا دارد و قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول به موجب تبصره ۹ ماده ۱۰ و تبصره ۲ ماده ۶ اجرای قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳ را تسریع و تسهیل می‌کند.

۴- قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ در وضعیت صدور سند مالکیت حدنگار تغییری ایجاد نکرده است.

۵- پرسش در وضعیت موجود کلی است؛ در برخی موارد مانند ماده ۶ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ قانون‌گذار به طور مشخص ضمانت اجرای خاصی پیش‌بینی کرده است و در دیگر موارد موضوع تابع عمومات حاکم بر تخلف از اجرای قوانین و مقررات و دیگر تکالیف اداری است و حسب مورد می‌تواند موجب مسؤولیت انتظامی، مدنی و یا کیفری باشد.

۶- صرف نظر از آن‌که تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول ۱۴۰۳/۴/۲ است و نه ۱۴۰۳/۴/۳ آنگونه که در فرض سؤال آمده است، اولاً، نظر به این‌که قانون برنامه پنجساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴۰۳ پس از قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ تصویب شده است؛ لذا بند «پ» ماده ۵۳ قانون نخست در حدودی که معارض حکم مقرر در تبصره ۶ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

مصوب ۱۴۰۳ باشد، در طول اجرای برنامه یادشده مجرا می‌باشد. بدیهی است در خصوص بخش‌هایی که بین بند «پ» ماده ۵۳ یادشده با حکم مقرر در تبصره ۶ ماده ۱۰ مذکور تعارضی وجود ندارد، در طول اجرای قانون برنامه پنجساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴۰۳، حکم مقرر در تبصره ۶ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ اجرا می‌شود.

ثانیاً، ماده ۱۳ آیین‌نامه اجرایی بند «ذ» تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۴۰۳ کل کشور باید به گونه‌ای تفسیر شود که با تبصره ۲ ماده ۴ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ همسو باشد؛ به این معنا که اعمال ماده ۱۳ آیین‌نامه یادشده در خصوص مالیات نقل و انتقال فرع بر آن است که مبلغ آن از سوی اداره دارایی اعلام شود و در هر حال آیین‌نامه، تاب مقاومت در مقابل قانون را ندارد و در فرض تعارض، باید قانون ملاک عمل قرار گیرد.

۷- اولاً، با توجه به این‌که قراردادهای موضوع ماده ۲ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد؛ در مواردی که ثبت فسخ این قراردادها مستلزم رأی مرجع قضایی یا داوری است، استماع دعاوی تنفیذ فسخ منوط به رعایت تشریفات مقرر در تبصره یک ماده یک این قانون است؛ هر چند با توجه به عبارات منتقل‌الیه و انتقال‌دهنده، ضمانت اجرای مذکور در ذیل تبصره یادشده فقط ناظر بر قراردادهایی است که مفید نقل و انتقال باشند. همچنین از آنجا که قراردادهای یکسان موضوع تبصره ۲ ماده ۳ قانون که در سامانه موضوع ماده یک این قانون به ثبت می‌رسند، مشمول حکم مقرر در تبصره یک ماده یک یادشده می‌باشند.

ثانیاً، در تمام مواردی که معاملات راجع به اموال غیر منقول به ثبت رسیده باشد؛ اعم از آن‌که در قالب ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ باشد و یا آن‌که توسط دفاتر اسناد رسمی در اجرای ماده ۲ این قانون تنظیم و در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت شده باشد و یا در اجرای ماده ۳ قانون پس از تنظیم پیش‌نویس توسط دلالان معاملات املاک، در نهایت در دفاتر اسناد رسمی به ثبت رسمی معامله و تنظیم سند منجر شده باشد، دعاوی راجع به فسخ این معاملات مشمول حکم کلی و عام مقرر در تبصره یک ماده یک این قانون است و به نظر می‌رسد قانون‌گذار قصد داشته است فرایند فسخ معاملات راجع به اموال غیر منقول را تابع ضابطه خاصی درآورد. شایسته ذکر است در خصوص قراردادهای یکسان که مشمول ماده ۲۳ آیین‌نامه اجرایی ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸ باشد، ساز و کار فسخ بر اساس حکم مقرر در این ماده انجام می‌شود.

۸- الف) معافیت موضوع تبصره ۲ ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، معافیت از پرداخت هزینه تنظیم سند رسمی انتقال است و ناظر بر فرضی است که انتقال در مهلت نه ماه موضوع این تبصره، صورت گیرد؛ بنابراین، تفویض وکالت و نیز انتقال ملک در خارج از موعد یادشده مشمول معافیت مذکور نخواهد بود.

ب) پرسش مطرح‌شده مبهم بوده و قابل پاسخ‌گویی نمی‌باشد.

۹- حسب بررسی به عمل آمده در حال حاضر امکان استعلام فراهم آمده و مشکل مرتفع شده و در ماده ۷ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ نیز این موضوع پیش‌بینی شده است.

**دکتر احمد محمدی باردئی**

**مدیر کل حقوقی قوه قضائیه**

۱۴۰۳/۱۱/۰۳

۷/۱۴۰۳/۵۴۰

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۷۵-۵۴۰ ح

## سوال:

۱- به موجب مواد ۲ و ۷ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰، وزارت جهاد کشاورزی و سازمان امور اراضی در پرونده‌های مشمول، پس از استعلام سازمان ثبت اسناد و املاک بدون در نظر گرفتن تغییر کاربری، پاسخ ثبت را ارسال می‌کنند و این امر به صدور سند مالکیت منجر می‌شود؛ اما در حال حاضر حکم مقرر در تبصره ۹ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ و درج عبارت «بهره‌برداری کشاورزی» موجب اختلاف و ارائه تفاسیر مختلف شده است؛ بدین توضیح که چنانچه پاسخ استعلام ارسال نشود، عملاً نقض غرض برای تسهیل در صدور سند رسمی است. به نظر می‌رسد این قانون صرفاً در مقام بیان عدم لزوم رعایت حد نصاب موضوع قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی اقتصادی مصوب ۱۳۸۵ می‌باشد تا صدور سند رسمی مالکیت را تسهیل کند؛ بنابراین در مقام جمع بین مواد یادشده می‌توان گفت وزارت جهاد کشاورزی و سازمان امور اراضی مکلفند نظر مثبت خود را اعلام و در صورت تغییر کاربری، بر اساس وظیفه ذاتی خود در مرجع قضایی طرح شکایت نمایند. خواهشمند است در این زمینه اعلام نظر فرمایید.

۲- با عنایت به ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، آیا پس از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون، الزام پیش‌بینی شده برای مشاوران املاک فقط نسبت به ثبت اسناد رسمی حدنگار صادره پس از تاریخ مذکور در سامانه است و حق دلالی هم در همین مورد مشمول قانون است و یا آنکه به نحو اطلاق ممنوع از تنظیم قولنامه هستند؟ نحوه محاسبه حق دلالی (کمیسیون) در موارد مختلف متفاوت است؛ نحوه نظارت بر مشاوران املاک چگونه است؟

۳- با توجه به لازم‌الاجرا شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، آیا ادامه فعالیت سامانه خودنویس وزارت راه و شهرسازی که همچنان با تنظیم مبایعه‌نامه عادی در سامانه معاملات غیر رسمی صورت می‌گیرد، مغایر قانون صدرالذکر نیست؟

## پاسخ:

۱- اولاً، قانون‌گذار در تبصره ۹ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ در مقام تسهیل صدور سند مالکیت حدنگار (کاداستری) به وسیله سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برای

اراضی کشاورزی با رعایت قیود مندرج در این تبصره است و حکم تبصره یاد شده، ناسخ مقررات مذکور در قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ نیست؛ زیرا این قانون، متضمن احکام راجع به صدور سند مالکیت برای اراضی مشمول قانون یاد شده بر اساس رأی هیات حل اختلاف موضوع ماده یک قانون؛ از جمله با رعایت تبصره ۳ ماده ۶ است. بر این اساس، چنانچه به دلیل فقدان شرط بهره‌برداری کشاورزی، صدور سند مالکیت بر اساس تبصره ۹ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ امکان‌پذیر نباشد، برای رسیدگی به درخواست ذی‌نفع برای صدور سند به استناد قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ منعی وجود ندارد.

ثانیاً، هر چند وفق ذیل تبصره ۹ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ تنظیم سند اعمال حقوقی موضوع ماده یک این قانون، فرع بر ارائه پاسخ مثبت وزارت جهاد کشاورزی مبنی بر بهره‌برداری کشاورزی است؛ اما چنانچه نظر آن وزارتخانه بر فقدان بهره‌برداری کشاورزی باشد، همچنان تکلیف آن مرجع به ارائه پاسخ باقی است.

۲- اولاً، دلالان معاملات املاک؛ اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی در خصوص املاک موضوع تبصره ۴ ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ ملزم به اقدام بر اساس ماده ۳ این قانون و آیین‌نامه اجرایی آن مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸ هستند و حق‌الزحمه دلالی آن‌ها نیز در حال حاضر تابع تعرفه‌های موجود است و در صورت تعیین تعرفه در اجرای تبصره یک ماده ۳ قانون یاد شده، بر اساس این تعرفه خواهد بود.

ثانیاً، در خصوص املاک خارج از حکم تبصره ۴ ماده یک قانون یاد شده، تا زمان لازم‌الاجرا شدن ماده یک قانون، دلالان معاملات املاک؛ اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی منعی در تنظیم قرارداد در خصوص املاک غیر منقول دارای سابقه ثبتی بر اساس رویه و تعرفه‌های موجود ندارند.

ثالثاً، از آن‌جا که در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ و آیین‌نامه اجرایی ماده ۳ این قانون مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸، در خصوص نظارت بر دلالان معاملات املاک؛ اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی حکم خاصی پیش‌بینی نشده است، نظارت بر عملکرد آنان تابع دیگر مقررات حاکم است.

۳- 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 که در خصوص اموال غیر منقولی که پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون سند مالکیت حدنگار

برای آن‌ها صادر می‌شود، ثبت این معاملات و تعهد راجع به آنها در سامانه یادشده از تاریخ صدور سند مالکیت (تبصره ۴ ماده یک) و نسبت به دیگر معاملات و تعهد راجع به آنها، یک سال پس از راه‌اندازی رسمی سامانه موضوع ماده ۱۰ این قانون (موسوم به سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی) است.

ثانیاً، نظر به این‌که به موجب ماده ۱۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ «دلالت معاملات املاک نمی‌توانند در معاملات موضوع ماده یک این قانون مبادرت به تنظیم سند عادی قرارداد نمایند» و با لحاظ آن‌که رابطه اعمال حقوقی مشمول این ماده با اعمال حقوقی که وفق ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰ باید در سامانه موضوع این قانون ثبت شوند، عموم و خصوص مطلق است، با لازم‌الاجرا شدن ثبت معاملات موضوع قانون صدرالذکر همچنان معاملات دیگری وجود دارد که مشمول حکم الزام به ثبت در سامانه ثبت الکترونیک اسناد نیست و باید در سامانه موضوع ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰ به ثبت برسد. شایسته ذکر است وفق ذیل ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، چگونگی ارتباطات دلالت معاملات املاک؛ اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی مطابق آیین‌نامه اجرایی موضوع این ماده خواهد بود. ثالثاً، در ماده ۳ قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها مصوب ۱۴۰۳ که به عنوان تبصره ۷ الحاقی به ماده ۱۶۹ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی به تصویب رسیده است، دستگاه‌های اجرایی مکلف به ارائه اطلاعات زمین، املاک، وضعیت مسکونی، معاملاتی، بهره‌برداری، انشعابات، اشتراک اینترنت و به طور کلی اطلاعات مورد نیاز املاک مالکان و ساکنان به سامانه ملی املاک و اسکان کشور شده‌اند و تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی نیز موظف به خوداظهاری موضوع این ماده و ماده ۵۴ مکرر این قانون از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور شده‌اند.

سامانه موضوع ماده ۳ یادشده، متفاوت از سامانه موضوع ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ و ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰ بوده و برای ثبت معاملات راجع به اموال غیر منقول نبوده و صرفاً ثبت داده‌های راجع به این املاک را شامل می‌شود و اطلاعات بیشتری افزون بر خود ملک؛ از جمله راجع به انشعابات آن نیز باید به ثبت برسد و حکم ماده ۳ یادشده با مصوبات مذکور منسوخ نمی‌باشد؛ اما حکم مقرر در ماده ۵ قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها مصوب ۱۴۰۳ (تبصره ۹ الحاقی به ماده ۱۶۹ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم) از حیث تکلیف وزارت راه و شهرسازی به تکمیل سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور (بند یک تبصره ۹) و نیز تکلیف موجران املاک مسکونی به ثبت قرارداد اجاره املاک و مستغلات در سامانه ثبت

معاملات املاک و مستغلات کشور (چنانچه قرارداد اجاره برای مدت بیش از دو سال باشد) با راه اندازی سامانه موضوع ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ موضوعاً منتفی است.

**دکتر احمد محمدی باردئی**  
**مدیر کل حقوقی قوه قضائیه**



۱۴۰۳/۱۰/۱۸

۷/۱۴۰۳/۵۴۱

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۷۵-۵۴۱ ح

### سوال:

۱- همانگونه که مستحضرید، در صورت انعقاد معامله با مبایعه نامه عادی در مورد مال غیر منقول پس از یک سال از تاریخ راه اندازی رسمی سامانه موضوع ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، این معامله فاقد اعتبار است؛ در این صورت، چنانچه بایع دعوای مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف مبیع را به طرفیت خریدار مطرح کند، آیا این دعوا مسموع است؟

توضیح آنکه در این زمینه دو عقیده است؛ برخی معتقدند عقد به نحو صحیح منعقد شده است و صرفاً قانونگذار چنین معامله‌ای را فاقد اعتبار می‌داند؛ لذا دعوای مطالبه اجرت‌المثل مسموع نیست؛ زیرا خریدار به جهت شرعی از مال استفاده کرده است؛ در مقابل بعضی معتقدند ماهیت عقد مذکور تشریفاتی است و به جهت فقدان ثبت ایجاب و قبول، عقد باطل است و دعوای مطالبه اجرت‌المثل مسموع است. خواهشمند است در این زمینه اعلام نظر فرمایید.

۲- آیا آرای قضایی که در مورد املاک غیر منقول موضوع ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ صادر شده است، معتبر است و یا با توجه به صراحت قسمت اخیر ماده یادشده که فقط از دو نوع شیوه احراز مالکیت یاد کرده و در مورد آرای قضایی؛ مانند تقسیم ترکه و اثبات مالکیت ثبت نشده در دفاتر ثبت ذکری به میان نیاورده است، این آراء فاقد اعتبار است؟

۳- آیا تقسیم نامه عادی که توسط ورثه در مورد اموال دارای سند حدنگار تنظیم شده است، دارای اعتبار است و یا آنکه مشمول ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ بوده و فاقد اعتبار است؟ آیا دعوای الزام به انتقال سند بر اساس تقسیم‌نامه مسموع است؟

۴- با توجه به مواد یک و ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، آیا ماده ۱۴۷ قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶ در مورد احراز مالکیت با اسناد عادی همچنان دارای اعتبار است؟

۵- چنانچه عاقد عقد نکاح دائم طبق مهریه، مهریه زوجه را با توافق ۳ دانگ پلاک ثبتی بنویسید بدون اینکه در دفتر املاک سند انتقال مالکیت به زوجه صورت گیرد (به علت در رهن بودن پلاک ثبتی) آیا این سند نکاح، سند رسمی محسوب می‌شود و آثار سند رسمی مالکیت دارد و می‌توان بر اساس آن دعوی خلع ید مطرح نماید؟

۶- در صورتی که قاضی دعوای طرفین را با گزارش اصلاحی ختم کند که موضوع آن اقرار به مالکیت رسمی طرف مقابل باشد؛ در حالی که ملک در فرایند ثبت رسمی است، آیا گزارش اصلاحی تنظیم شده، سند رسمی محسوب و دارای اعتبار کامل است و با توجه به ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، اعتبار مالکیت دارد و یا آنکه این سند نیز باید در سامانه موضوع این ماده بارگذاری شود و از آنجا که تشریفات انتقال صورت نگرفته است، دعوای مستند به این گزارش اصلاحی؛ مانند خلع ید و اجرت‌المثل ملک قابل استماع نیست؟ توضیح آنکه، فرض سؤال پس از سپری شدن مواعد در خصوص اسناد غیر رسمی و فاقد اعتبار شدن سند عادی تنظیمی است.

۷- در مواردی که در نکاح‌نامه رسمی، قید شده است مهریه زوجه شش دانگ یک پلاک ثبتی است؛ بدون آنکه در دفتر املاک انتقال مالکیت ثبت شده باشد و یا در فرضی که ملک فاقد سند رسمی است، آیا درج این عبارت در نکاح‌نامه، موجب تلقی آثار سند غیر منقول می‌باشد و یا اینکه فاقد اعتبار است؛ چرا که از مجرای درست (دفتر اسناد رسمی) تنظیم نشده و سردفتر ازدواج فاقد شرایط قانونی تنظیم اقرارنامه و توافق در مورد معاملات املاک است و حداکثر آنکه، این عبارت نوعی اقرار در قالب سند رسمی است؟

۸- آیا دعوای مطالبه و تحویل ملک به استناد عقد اباحه منافع در مال غیر منقول، پس از یک سال از راه‌اندازی سامانه موضوع ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ مسموع است؟ توضیح آنکه، در قانون یادشده در خصوص انتقال عین و منفعت مال غیر منقول تقریر حکم شده است؛ اما در مورد عقود مفید اباحه اموال ذکری به میان نیامده است.

#### پاسخ:

۱- قانونگذار در ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ به صورت لف و نشر مرتب عبارت «قابل استماع نبوده» را ناظر بر دعوای راجع به اعمال مذکور که به ثبت نرسیده و عبارت «فاقد اعتبار» را ناظر بر «ادله راجع به آنها» به کار برده است و متعرض صحت یا بطلان معامله عادی موضوع این ماده نشده است. از سوی دیگر، عدم قابلیت استماع دعوای موضوع این ماده و یا بی‌اعتبار دانستن ادله مربوط به اعمال حقوقی موضوع آن، با باطل تلقی کردن معامله ملازمه‌ای ندارد؛ هر چند در عمل منتقل‌الیه را در موقعیتی قرار می‌دهد که برای تنظیم سند رسمی انتقال و یا استرداد ثمن به ناچار با مالک رسمی توافق کند و در هر صورت، مطالبه اجرت‌المثل توسط بایع بابت ایام تصرف منتقل‌الیه تا پیش از طرح دعوای استرداد عوضین و صدور حکم در خصوص آن منتفی است.

۲- از حکم مقرر در ذیل ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، بی‌اعتباری آراء صادره از مرجع قضایی در خصوص معاملات موضوع این ماده قابل استنباط نمی‌باشد و

در فرض سؤال، محکوم‌له می‌تواند وفق مقررات مربوط و عندالاقضاء با رعایت حکم مقرر در ماده ۱۰ قانون یادشده، برای دریافت سند رسمی مالکیت اقدام کند

۳- در فرض سؤال که مفروض آن است که ماترک، مال غیر منقول است که پس از اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ نسبت به آن سند مالکیت حدنگار صادر شده است و مشمول تبصره ۴ ماده یک این قانون می‌باشد؛ از آنجایی که تقسیم آن حداقل مستلزم مبادله و انتقال متقابل سهم هر یک از ورثه در بخشی از ملک به دیگری است، مشمول اعمال حقوقی موضوع ماده یک این قانون می‌باشد و استماع دعوای نشأت گرفته از تقسیم‌نامه فرع بر ثبت آن در سامانه موضوع ماده یک این قانون است.

۴- چنانچه مبنای اعتراض معترض ثالث اجرایی یکی از اعمال حقوقی موضوع مواد یک و ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ باشد و معترض ثالث با رعایت قیود موضوع این قانون؛ از جمله مواعد پیش‌بینی شده حسب مورد برای ثبت معامله در سامانه ثبت الکترونیک اسناد (موضوع ماده یک قانون) و یا بارگذاری اطلاعات در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی (موضوع ماده ۱۰ قانون) به تکالیف قانونی خود عمل کرده باشد، اعتراض وی قابلیت ترتیب اثر دارد و در غیر این صورت، بر اعتراض وی اثری مترتب نیست.

۵ و ۷- اولاً، همانگونه که در نظریه مشورتی شماره ۷/۱۴۰۳/۴۳۶ مورخ ۱۴/۸/۱۴ به آن مرجع اعلام شده است، در خصوص ثبت مال غیر منقول دارای سابقه ثبتی به عنوان مهریه زوجه، با توجه به قوانین و مقررات حاکم؛ از جمله مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی، ماده ۳۲ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۴۰۰/۱/۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی و جزء «الف» بند ۱۵۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی (اصلاحی موضوع بخشنامه شماره ۱۴۰۱/۵۳۱۳ مورخ ۱۴۰۱/۱/۱۶ معاونت امور اسناد سازمان ثبت

اسناد و املاک کشور)، که مقرر می‌دارد سردفتر رسمی ازدواج مکلف است در مورد صدق غیرمنقول «قبل از ثبت واقعه ازدواج (حالت اول در صورت ایجاد زیرساخت فنی) یا (حالت دوم در صورت عدم امکان استعلام برخط از واحد ثبتی از طریق دفتر اسناد رسمی) وضعیت ملک را از اداره ثبت محل مربوطه از طریق سامانه استعلام نماید و در صورت نبودن اشکال قانونی نسبت به ثبت واقعه اقدام نماید، سپس از طریق سامانه مربوطه، مراتب را جهت تنظیم سند صدق غیر منقول به دفتر اسناد رسمی اعلام می‌نماید. سردفتر اسناد رسمی مکلف است نسبت به تنظیم سند صدق غیر منقول اقدام و سند ازدواج را عیناً در سامانه ثبت الکترونیک اسناد رسمی برابر مقررات ثبت نماید.» و با لحاظ رأی شماره ۱۴۰۳۳۱۳۹۰۰۰۰۸۲۵۰۴۳ مورخ ۱۴۰۳/۶/۱۳ هیأت تخصصی اداری و امور عمومی دیوان عدالت اداری متضمن رد شکایت ابطال بند ۱۵۳ از مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، پس از ثبت سند صدق غیر منقول در

سامانه ثبت الکترونیک اسناد رسمی است که زوجه به عنوان مالک رسمی مال غیر منقول موضوع مهریه به رسمیت شناخته می‌شود.

ثانیاً، عقد نکاح از حیث عموم عبارت «هر عمل حقوقی» مشمول ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ است؛ مشروط بر اینکه در نتیجه آن، انتقال مال غیر منقول و یا تعهد به آن ایجاد شود؛ بنابراین، چنانچه در ضمن عقد نکاح مال غیر منقولی توسط زوج و یا شخص ثالث به زوجه تملیک شود (به عنوان نتیجه عقد) و یا تعهد به آن شود، مشمول حکم مقرر در ماده یک قانون یادشده است. بدیهی است مطلق تعهدات الزام‌آور در عقد نکاح مشمول آن نخواهد بود.

۶- 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 است که دارای سابقه ثبتی هستند و اموالی که فاقد چنین سندی هستند و در مورد آنها 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» ضروری به نظر می‌رسد.

شایسته ذکر است در مواردی که رأی باید از طریق اجرای احکام دادگاه اجرا شود، به نظر می‌رسد تا زمانی که مانع قانونی برای اجرای رأی نباشد، صرف عدم ثبت در سامانه مانع اجرای رأی دادگاه نیست. بنا به مراتب پیش‌گفته و به قیاس اولویت، در فرض سؤال وجود گزارش اصلاحی مدعی را از بارگذاری اطلاعات در سامانه موضوع ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ بی‌نیاز نمی‌کند.

۸- اولاً، قانونگذار در مواد یک و ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ به انتقال منافع و یا مالکیت منافع، انتقال حق انتفاع و مالکیت حق انتفاع تصریح دارد؛ اما در خصوص اباحه در انتفاع و عقود مفید آن مانند عاریه حکمی ندارد.

ثانیاً، اباحه در انتفاع، حق انتفاع و مالکیت بر آن ایجاد نمی‌کند و به همین دلیل است که اذن در انتفاع قابل رجوع و عقود مفید اباحه در انتفاع مانند عاریه جایز است و مباح‌کننده انتفاع می‌تواند از آن عدول کند. با توجه به مراتب پیش‌گفته و از آنجا که اباحه در انتفاع، حق یا مالکیت بر آن را در پی ندارد تا بتواند موجب دعوا شود؛ در فرض سؤال دعوای مطالبه و تحویل ملک به استناد عقد اباحه در انتفاع، صرف نظر از قابلیت یا عدم قابلیت استماع این دعوا، از شمول قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ خارج است.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۱/۱۷

۷/۱۴۰۳/۵۴۳

شماره پرونده: ۵۴۳-۷۵-۱۴۰۳ ح

## سوال:

۱- قانون‌گذار در ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ مقرر داشته است که در صورت عدم ثبت اسناد عادی در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی ظرف دو سال، دعاوی مدعیان قابل استماع نیست. مقصود از قابل استماع نبودن دعوا چیست؟ آیا دادگاه باید قرار عدم استماع دعوا صادر کند و یا حکم بر بی‌حقی؟

همچنین در این ماده وضعیت حقوقی معامله مسکوت مانده است؛ آیا معامله باطل است؟

۲- در ماده ۳ قانون یادشده مشخص نشده است که دلالتی که پیش‌نویس قرارداد را تنظیم می‌کنند، آیا باید آن را به امضای طرفین برسانند؟ اساساً ماهیت این پیش‌نویس چیست؟

۳- در ماده ۲ قانون مذکور همزمان از دو واژه «تعهد به بیع» و «قولنامه» استفاده شده است؛ با توجه به اینکه در رویه قضایی و دکترین حقوقی تاکنون این دو اصطلاح به یک معنا تاکنون شناخته می‌شد، آیا قانونگذار بار معنایی جدیدی برای آنها مشخص کرده است و یا آنکه این امر ناشی از تسامح بوده است؟ در صورت تفاوت، مفهوم آنها چیست؟

۴- در خصوص حکم موضوع تبصره یک ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال منقول مصوب ۱۴۰۳ در کدام موارد فسخ نیازمند تأیید مرجع قضایی است و در چه مواردی مستلزم تأیید مرجع قضایی نیست؟

۵- منظور از سه اصطلاح «قابل استناد»، «استماع» و «معارضه» چیست، در ماده ۱۰ قانون صدرالذکر چیست؟

۶- مقصود از بی‌اعتبار بودن یک سند با باطل بودن آن چیست؟ توضیح آنکه، چنانچه سندی در محکمه فاقد اعتبار باشد، به معنای بطلان آن است؛ همین‌که سندی قابل ارائه و دفاع نباشد و مرجع قضایی برای آن ارزشی قائل نباشد، عملاً به معنای بطلان آن است؛ به همین سبب همین‌که در ماده یک قانون یادشده ذکری از ابطال نشده و آمده است که اسناد عادی فاقد اعتبار هستند؛ اما در برخی مواد قانونی به‌رغم آنکه با هدف بی‌اعتبار کردن اسناد عادی نوشته شده است، به این قسم اسناد رسمیت داده شده است. با این

توضیح که در قانون تصریح شده است که افراد می‌توانند بر ملکی ادعای مالکیت کنند و بر مبنای ادعا و بررسی صحت آن سند رسمی صادر می‌شود.

۸- مقصود از مذاکرات مقدماتی مشخص نیست؛ چنانچه خریدار بخشی از ثمن معامله را پرداخت کند؛ اما فروشنده به دفتر اسناد رسمی مراجعه نکند، ضمانت اجرای آن چیست؟ توضیح آنکه، دعوای الزام به تنظیم سند رسمی هم با اعتبارزدایی از اسناد عادی و مبیعه‌نامه به موجب این قانون مسموع نیست. آیا مذاکرات مقدماتی به معنای وعده بیع است و یا مبیعه‌نامه؟ آیا قولنامه مد نظر بوده و یا آنکه مفهوم و ماهیت دیگری مقصود بوده است؟

۹- در تبصره ۲ ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ عبارت تنظیم وکالت بلاعزل انتقال مالکیت درج شده است، آیا وکالت برای اجاره دادن یا فروش سرقفلی را شامل می‌شود؟

۱۰- مقصود از پیش‌نویس در ماده ۳ قانون یادشده چیست؟ آیا به معنای بیع‌نامه یا قولنامه است؟

۱۱- آیا مقصود از بهره‌برداری کشاورزی موضوع تبصره ۹ ماده ۱۰ قانون، صرفاً اراضی زراعی و باغ‌ها است و یا آنکه طرح‌های عمرانی و احداثی واقع در اراضی زراعی که دارای مجوز قانونی می‌باشند را هم شامل می‌شود؟

۱۳- ماده یک قانون یادشده در خصوص اراضی و املاک واقع در حاشیه شهر و روستاها که فاقد سند رسمی مالکیت است و مورد معامله قرار می‌گیرند ساکت است.

۱۴- در ماده ۶ قانون پیش‌بینی شده است در صورت عدم ارسال پاسخ استعلام، سند رسمی ملک منتقل می‌شود و فقط برای کارمند متخلف، تخلف اداری در نظر گرفته شده است و راجع به ضرر و زیان وارده در خصوص انتقال ملک و معاملات ایادی بعد ذکری به میان نیامده است.

۱۵- حکم تبصره ۲ ماده ۶ قانون، و اجرای آن در مشکلات بسیاری را در پی دارد. مناسب بود ضمانت اجرایی مانند ضمانت اجرای مقرر در تبصره ماده ۸ قانون برای ماده ۶ نیز پیش‌بینی می‌شد.  
پاسخ:

۱- اولاً، عدم قابلیت استماع دعوا که به عنوان ضمانت اجرای عدم ثبت ادعاهای موضوع ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ مطرح شده است، در مرحله پیش از ورود در ماهیت دعوای مطروحه است؛ در حالی که صدور حکم بر بی‌حقی به استناد ماده ۲۹۹ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹ مستلزم ورود در ماهیت و رسیدگی ماهوی و اتخاذ تصمیم قاطع دعوا در ماهیت است و رسیدگی ماهوی اصولاً در مواردی شایسته است که امکان صدور حکم به نفع مدعی وجود داشته باشد و از آنجایی که در فرض سوال به دلیل عدم بارگذاری اطلاعات در

سامانه، پذیرش دعوا به استناد ماده ۱۰ یادشده با منع قانونی مواجه است، مقصود از عدم قابلیت استماع دعوا صرفاً رد شکلی دعوا است.

ثانیاً، قانون گذار در ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ به صورت لف و نشر مرتب عبارت «قابل استماع نبوده» را ناظر بر دعاوی راجع به اعمال مذکور که به ثبت نرسیده و عبارت «فاقد اعتبار» را ناظر بر «ادله راجع به آنها» به کار برده است و متعرض صحت یا بطلان معامله عادی موضوع این ماده نشده است. از سوی دیگر، عدم قابلیت استماع دعاوی موضوع این ماده و یا بی اعتبار دانستن ادله مربوط به اعمال حقوقی موضوع آن، با باطل تلقی کردن معامله ملازمه ای ندارد؛ هر چند در عمل منتقل الیه را در موقعیتی قرار می دهد که برای تنظیم سند رسمی انتقال و یا استرداد ثمن به ناچار با مالک رسمی توافق کند.

۲- با توجه به ماده ۱۰ آیین نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸ و تبصره این ماده، پیش نویس قرارداد پیش از ثبت در سامانه توسط سردفتر فاقد آثار حقوقی قرارداد است؛ اما بر اساس ماده ۷ آیین نامه یادشده که دلالتان معاملات املاک را مکلف کرده است «مطابق مقررات این آیین نامه پس از انجام مذاکرات مقدماتی طرفین و تصدیق الکترونیکی آنان نسبت به درج پیش نویس قرارداد بر اساس نمونه هایی که سازمان در اختیار آنان قرار می دهد، اقدام نمایند»، تصدیق الکترونیکی طرفین نسبت به پیش نویس امری ضروری است.

۳- قانون گذار در ماده ۲ قانون صدرالذکر در مقام آن است تا قراردادهای خصوصی را با همان عنوان و توصیفی که متعاملین از آن یاد کرده اند به نحو تمثیلی ذکر نماید؛ به عبارت دیگر، از آنجایی که در قراردادهای خصوصی اشخاص از عناوینی مانند تعهد به بیع، قولنامه، مبایعه نامه و امثال آن استفاده می کنند، قانون گذار بدون آن که در مقام بیان ماهیت حقوقی و دقیق هر یک از این عناوین باشد، واژگان رایج عرفی را استفاده کرده است؛ بدون آن که بار معنایی جدیدی برای دو عنوان «تعهد به بیع» و «قولنامه» مد نظر داشته باشد.

۴- اولاً، 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 مؤید این دیدگاه است.

ثانیاً، از آنجایی که فسخ به صرف اراده و اعلام آن محقق می شود و اصولاً ثبت آن مستلزم رأی مراجع قضایی یا داوری نیست؛ اما در مواردی که تحقق فسخ مستلزم تحقق شرایط آن باشد؛ مانند خیار شرط، خیار تخلف از فسخ، خیار عیب و ... و یا آن که طرفین در قرارداد اعمال فسخ را فرع بر تأیید مرجع حل اختلاف کرده باشند، ثبت فسخ مستلزم صدور رأی از مرجع ذی ربط خواهد بود.

بنا به مراتب پیش گفته، در مواردی که به موجب توافق طرفین اعمال فسخ مستلزم رأی مرجع قضایی یا داوری 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

الحاقت 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 دفاتر اسناد رسمی به فسخ قرارداد اقرار نمایند، ثبت آن مستلزم رأی مرجع قضایی یا داوری نمی‌باشد.

۵- هر چند واژگان مطرح شده در پرسش به گونه‌ای نامرتب در ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت به کار گرفته شده است و از این حیث قابل انتقاد می‌باشد؛ ولی عبارت «قابل استناد» و «معارضه» در ماده یادشده ناظر بر ادله و «استماع» ناظر بر دعاوی می‌باشد.

۶- در ماده یک قانون حکمی که دلالت بر بطلان سند و یا معامله بنماید وجود ندارد و بی‌اعتبار دانستن سندی آن هم نه به صورت مطلق بلکه صرفاً در مراجع قضایی، شبه قضایی و دستگاه‌های اجرایی با باطل تلقی کردن معامله موضوع سند و یا بی‌اعتباری مطلق سند ملازمه‌ای ندارد.

۷- با توجه به پاسخ بندهای قبلی، پاسخ این بند روشن است.

۸- منظور از «مذاکرات مقدماتی» مذاکراتی است که به منظور رسیدن به توافق و انجام معامله بین طرفین به عمل می‌آید و جنبه الزام‌آور ندارد و حتی اگر به پیش‌نویس منتهی شود نیز با توجه به مواد ۱۰ و ۱۳ آیین‌نامه لازم‌الاجرا نمی‌باشد و اگر مبالغی هم رد و بدل شود، این مبالغ از ذیل عنوان ثمن خارج است.

۹- با توجه به اینکه عبارت «انتقال مالکیت در خصوص اموال غیر منقول» مندرج در تبصره ۲ ماده یک ظهور در انتقال عین دارد؛ لذا وکالت اجاره دادن یا انتقال سرقفلی از شمول تبصره یادشده خارج است.

۱۰- اولاً، با توجه به حکم مقرر در ماده ۱۰ آیین‌نامه اجرایی ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸ طرفین پیش‌نویس قرارداد مکلفند حداکثر ظرف مدت پنج روز پس از درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه، برای انجام اقدامات لازم به دفتر اسناد رسمی مراجعه کنند. در صورت عدم تأیید سردفتر مبنی بر مراجعه در مهلت مقرر، پیش‌نویس قرارداد از سامانه حذف می‌شود. وفق تبصره همین ماده، پیش از سپری شدن مهلت یادشده نیز هر یک از طرفین پیش‌نویس قرارداد می‌توانند با مراجعه به سامانه یا دلال معاملات املاک که پیش‌نویس را در سامانه درج کرده است، پیش‌نویس قرارداد را از سامانه حذف کنند. بر این اساس، در صورت انصراف طرفین از انجام معامله یا خودداری از آن، مطابق ماده یادشده و تبصره آن تعیین تکلیف شده است.

ثانیاً، با توجه به ماده ۱۰ آیین‌نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸ و تبصره این ماده و همچنین ماده ۱۳ آیین‌نامه یادشده پیش‌نویس قرارداد پیش از ثبت در سامانه توسط سردفتر فاقد آثار حقوقی قرارداد است؛ بر این اساس و از آنجا که وفق مواد یادشده هر یک از طرفین می‌توانند پیش از مهلت پنج روزه برای حضور در دفتر اسناد رسمی، پیش‌نویس قرارداد را از سامانه ثبت الکترونیک اسناد حذف کنند؛ بدون آنکه مسؤولیتی برای آنان به صرف انصراف از تنظیم بعدی قرارداد رسمی در پی داشته باشد. به طریق اولی در فرض سؤال که حتی پیش از ثبت پیش‌نویس در



سامانه و پس از گفت و گوهای مقدماتی مالک ملک خود را به دیگری انتقال داده است، موجبی برای استماع دعوی ابطال این معامله و یا الزام مالک به معامله با طرف اول نیست.

۱۱- صرف نظر از آنکه طرح‌های عمرانی و احداثی موضوع سؤال در اراضی کشاورزی دارای مجوز می‌باشد و مفروض آن است جهاد کشاورزی در راستای بهره‌برداری کشاورزی مجوز طرح موضوع استعلام را صادر کرده است، در هر حال تشخیص موارد بهره‌برداری کشاورزی موضوع تبصره ۹ ماده ۱۰ بر عهده وزارت جهاد کشاورزی می‌باشد.

۱۲- پرسش خاصی مطرح نشده است که مستلزم ارائه نظریه مشورتی باشد.

۱۳- با توجه به اینکه ماده یک ناظر بر انجام معاملات به صورت رسمی از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون در بستر سامانه می‌باشد از حیث اینکه اراضی و املاک در حاشیه شهر و روستا باشند یا محلی دیگر، تفاوتی وجود ندارد.

۱۴ و ۱۵- انتقادهایی نسبت به قانون مطرح شده است و مستلزم صدور نظریه مشورتی نیست.

**دکتر احمد محمدی باردئی**

**مدیر کل حقوقی قوه قضائیه**

۱۴۰۳/۰۸/۰۲

۷/۱۴۰۳/۵۴۴

شماره پرونده: ۵-۷۵-۱۴۰۳ ح ۴۴

#### استعلام:

۱- در تبصره ۲ ماده ۲ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مکانیزم تعیین مالیات جهت دریافت آن مشخص نمی‌باشد و همچنین تکلیف دفاتر اسناد رسمی در خصوص سند تفویض وکالت که خارج از مدت ۹ ماه مذکور در این تبصره انجام می‌شود مشمول حکم تبصره می‌باشد یا خیر؟ و اساساً وکالت بلاعزل انتقال مالکیت در خصوص اموال غیر منقول شامل وکالتنامه‌های جامع و کلی نیز می‌باشد یا خیر؟

۲- در ماده ۲ آیا حق‌الثبت قول‌نامه‌ها و قراردادهای خصوصی اصحاب معامله شامل نیم درصد کاداستر نیز می‌باشد یا خیر؟ و فقط منصرف به نیم درصد حق‌الثبت اسناد مالی است؟

۳- در تبصره ۲ ماده ۳ قانون چگونگی احراز اهلیت و هویت اصحاب معامله توسط اشخاص حقیقی و حقوقی و دلالتان معاملات املاک مشخص نمی‌باشد و به نظر ایجاد دسترسی برای دلالتان معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی بدون تخصص موجب مخاطرات جری در سلامت و انتقال معاملات ایجاد خواهد کرد.

۴- چگونگی انجام معاملات ثبت اموال غیر منقول فاقد سابقه ثبتی (مجهول‌المالک) در قانون تعیین تکلیف نشده است.

۵- در ماده ۴ قانون مشخص نمی‌باشد دفاتر اسناد رسمی چگونه به ارزش معاملات املاک دسترسی خواهند داشت. آیا دفاتر اسناد رسمی مسؤولیت محاسبه مالیات نقل و انتقال حق واگذاری محل را به مآخذ وجوه دریافتی اعلامی بانک و یا صاحب حق را پاسخگو خواهند بود.

۶- در تبصره ۹ ماده ۱۰ و در تنظیم سند اعمال حقوقی اراضی کشاورزی زراعی به صورت مشاع تعیین تکلیف دفاتر اسناد رسمی در تعیین و احراز حد نصاب قانونی کامل مشخص نمی‌باشد که نیازمند تبیین و تشریح می‌باشد.

۷- آیین‌نامه مربوط به حق‌الزحمه مشاورین املاک (آیین‌نامه موضوع تبصره ۱ ماده ۳ قانون مذکور) هنوز مصوب و ابلاغ نشده و مشاورین املاک قادر به محاسبه و وصول حق‌الزحمه خود نمی‌باشند و از جمله مشکلات مشاورین املاک می‌باشد.

پاسخ:

۱- اولاً، معافیت موضوع تبصره ۲ ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، معافیت از پرداخت هزینه تنظیم سند رسمی انتقال است و ناظر بر فرضی است که انتقال در مهلت نه ماه موضوع این تبصره، صورت گیرد؛ بنابراین، تفویض وکالت و نیز انتقال ملک در خارج از موعد یادشده مشمول معافیت مذکور نخواهد بود.

ثانیاً، حکم مقرر در خصوص معافیت موضوع تبصره یادشده، در صورتی است که موضوع وکالت انتقال یک یا چند مال غیر منقول باشد؛ به گونه‌ای که محاسبه مالیات و حق الثبت و ... آن بر اساس موازین و معیارهای قانونی در زمان تنظیم سند امکان‌پذیر باشد؛ بنابراین تعدد و یا تکرار اموال موضوع وکالت مانع از اجرای حکم این تبصره نخواهد شد؛ همچنین اعطای وکالت به گونه‌ای که وکیل افزون بر اختیار انتقال مال، دارای اختیارات دیگری نیز باشد، مانع از مجرا دانستن حکم این تبصره نمی‌باشد؛ اما چنانچه در فرض سؤال، مقصود از وکالت کلی و جامع، تنظیم وکالت به‌گونه‌ای باشد که وکیل اختیار انتقال اموال و دارایی‌های موکل را به نحو مطلق داشته باشد، با توجه به اینکه در این فرض اموال احصاء نشده و تعیین مالیات و حق الثبت و ... بر اساس ملک مشخصی میسر نمی‌باشد، از شمول تبصره مذکور خروج موضوعی دارد.

۲- ماده ۲ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ که مأخذ محاسبه عوارض و وجوه قانونی از قبیل حق الثبت، حق‌التحریر و هزینه دادرسی قراردادهای مذکور را تابع حکم مندرج در تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم اصلاحی ۱۳۹۴ (ارزش معاملاتی ملک) اعلام کرده است، تمثیلی بوده و این حکم صرفاً مبنای محاسبه هزینه‌های قانونی را تعیین کرده است؛ بنابراین، چنانچه هزینه‌های دیگری نیز به موجب مقررات لازم‌الاجرا برای نقل و انتقال اموال غیر منقول تعیین شده و قابل وصول باشد، در قراردادهای موضوع این ماده با وجود اینکه الزاماً مفید نقل و انتقال نیست، قابل وصول است و مشمول این ماده خواهد بود؛ تشخیص مصداق بر عهده مرجع رسیدگی‌کننده است.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۲/۰۱

۷/۱۴۰۳/۵۴۷

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۷۵-۵۴۷ ح

### سوال:

- ۱- اطمینان از مجاز بودن و متصل بودن دلالان معاملات املاک، مشتمل بر مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی به سامانه ثبت الکترونیک اسناد چگونه حاصل می‌شود؟
- ۲- آیا در زمان تنظیم پیش‌نویس قرارداد توسط دلالان معاملات املاک، ارائه اصل سند مالکیت ضروری است؟ در صورت عدم ضرورت، چگونه باید از وجود چنین سندی اطمینان حاصل شود؟ همچنین چنانچه در زمان تنظیم اولیه قرارداد مبالغی مبادله شود، در صورت بروز اختلاف نحوه استرداد چگونه است؟ آیا ثمن یا عوضین تا زمان انعقاد قرارداد رسمی انتقال، نزد دلالان معاملات املاک به عنوان امین باقی می‌ماند؟
- ۳- چنانچه پس از تنظیم پیش‌نویس قرارداد، تنظیم سند رسمی انتقال در دفتر اسناد رسمی امکانپذیر نباشد و یا در هر صورت به تنظیم چنین سندی منجر نشود، آیا پیش‌نویس تنظیمی از سوی دلالان معاملات املاک دارای اعتبار است و یا آنکه فقط از حیث استرداد ثمن یا عوض معتبر است؟
- ۴- در مواردی که بین طرفین معاوضه صورت می‌گیرد؛ مانند معاوضه دو ملک یا ملک با مال منقول، ساز و کار اقدام دلالان معاملات املاک و دفاتر اسناد رسمی چگونه است؟
- ۵- در مواردی که اشخاص ادعا یا سند عادی خود را در سامانه موضوع ماده ۱۰ قانون یادشده ثبت کرده‌اند و مستلزم طرح دعوا است، چنانچه دعوا به صورت شکلی رد شود، آیا طرح دعوی جدید امکانپذیر است؟ در صورتی که پذیریم طرح دعوی جدید مربوط به ملک برای فرآیند ثبت ملک معتبر است، تا چه زمان این امر امکانپذیر است و آیا طرح دعوی متعدد جدید موجب سوء استفاده نمی‌شود؟ این ابهام در تبصره ۳ ماده ۱۰ قانون صدرالذکر نیز وجود دارد.
- ۶- از آنجا که اقدامات مذکور در تبصره ۳ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ و دیگر موادی که تکالیفی بر عهده سازمان‌های دولتی مانند وزارت جهاد کشاورزی، سازمان امور اراضی و ادارات کل منابع طبیعی و آبخیزداری گذاشته شده است، با توجه به ماهیت آن‌ها که هزینه‌بر و مستلزم اقدامات گسترده نقشه‌برداری و مانند آن است، چنانچه در مهلت‌های یادشده این اقدامات صورت

نگیرد، مهلت‌های مذکور برای اشخاص ذی‌نفع از چه زمانی آغاز می‌شود؟ آیا عدم انجام موارد فوق به نوعی این مهلت‌ها را تمدید می‌کند؟

۷- با توجه به فراوانی ادعای اشخاص راجع به اراضی ملی تحت تصرف، آیا تعیین مهلت در این قانون برای این نوع اراضی برای ثبت ادعا و سپس طرح دعوا موجب طرح دعاوی بسیار در مراجع قضایی نمی‌شود؟ بویژه آنکه، در خصوص بسیاری از اراضی ملی که در تصرف اشخاص است، به سبب سبق تصرف و عدم اطلاع‌رسانی از سوی ادارات منابع طبیعی، متصرفان اطلاعی از ملی بودن این اراضی ندارند.

۸- تبصره ۵ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، ثبت ملک را با علم به عدم استحقاق مستوجب جزای نقدی دانسته و مقرر کرده است چنانچه با جرایم دیگری مانند جعل همراه باشد، مرتکب به مجازات این جرایم نیز محکوم می‌شود. آیا حکم این تبصره مشمول قواعد تعدد است یا آنکه مجازات‌ها جمع می‌شود؟

۹- آیا مقصود از حکم مقرر در تبصره ۹ ماده ۱۰ قانون یادشده مبنی بر عدم تعلق اراضی همجوار به متقاضی یا افراد تحت تکفل وی، آن است که باید یک سند مالکیت برای تمامی اراضی در صورت همجوار بودن صادر شود؟ چنانچه اراضی مربوط به افراد تحت تکفل باشد، آیا صدور یک سند مالکیت برای همگی آن‌ها موجب تضييع حقوق آنان نمی‌شود؟ چنانچه به صدور سند مالکیت مشاعی قائل باشیم، آیا الزام افراد به اخذ سند مشاعی مالکیت، امری مغایر اراده آن‌ها محسوب نمی‌شود؟

۱۰- در ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ مقصود از ایقاع چیست؟ آیا غیر از اخذ به شفعه می‌توان ایقاع دیگری را متصور شد که نتیجه آن انتقال مالکیت باشد؟

۱۱- در خصوص مبایعه‌نامه تنظیمی توسط دفاتر اسناد رسمی، آیا محدودیت در دفتر املاک ثبت خواهد شد و یا فقط در سامانه کاتب یا سامانه ثبت الکترونیکی اسناد؟

۱۲- آیا پس از تنظیم قولنامه و یا مبایعه‌نامه، تنظیم مبایعه‌نامه دیگر نیز امکان‌پذیر است؟ در این صورت محدودیت ایجاد شده، چه وضعیتی دارد؟

۱۳- با توجه به ماهیت متفاوت قولنامه، مبایعه‌نامه و تعهد به بیع، آیا برای تمامی این‌ها یک نوع محدودیت اعمال خواهد شد؟

۱۴- آیا در ماده ۲ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، مقصود از مبایعه‌نامه، قولنامه و تعهد به بیع معانی عرفی آن‌ها است؟

۱۵- پیش‌نویس تنظیمی توسط دلالان معاملات املاک که نزد دفتر اسناد رسمی ارسال می‌شود، آیا تعهدی برای متعاملین ایجاد می‌کند؟

۱۶- آیا سندی که در اجرای تبصره ۲ ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ توسط اشخاص حقیقی و یا حقوقی تنظیم می‌شود، سند رسمی است؟ از آنجا که این سند، در تعریف سند رسمی قرار نمی‌گیرد، پیشنهاد می‌شود برای مراجعه به دفتر اسناد رسمی و تأیید این قسم اسناد مهلتی در نظر گرفته شود.

۱۷- در تبصره ۲ ماده ۳ قانون صدرالذکر برای شاهد ممتاز (سردفتر اسناد رسمی) جایگاه خاصی لحاظ نشده است و این در حالی است که قرار دادن افراد عادی در ردیف افراد کارشناس و آموزش‌دیده پیامدهای بسیاری به دنبال خواهد داشت.

۱۸- آیا در تبصره ۲ ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ به صرف تنظیم مبیعه‌نامه و قولنامه، مالکیت انتقال پیدا می‌کند و خریدار حق عینی بر مال موضوع معامله دارد و یا آنکه در نتیجه تنظیم این اسناد فقط حق دینی ایجاد می‌شود؟

### پاسخ:

۱- نظر به اینکه به موجب ماده ۵ آیین‌نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف شده است «سامانه را به نحوی طراحی کند که تنها در صورت احراز هویت و اعتبار پروانه دلالان معاملات املاک اجازه درج پیش‌نویس قرارداد برای آنان فراهم شود» و از سوی دیگر، وفق ماده ۶ آیین‌نامه مذکور، وزارت صنعت، معدن و تجارت مکلف شده است «امکان استعلام هویت و اعتبار پروانه دلالان معاملات املاک و پاسخ به استعلامات را به صورت برخط و آنی برای سازمان در سامانه ایجاد کند»، استعلام هویت و اعتبار پروانه دلالان امکانپذیر است و بدون احراز هویت و اعتبار پروانه دلالان، درج پیش‌نویس قرارداد مقدور نیست. شایسته ذکر است به موجب ماده ۷ آیین‌نامه یادشده، تصدیق الکترونیکی پیش‌نویس از سوی متعاملین نیز امری ضروری است.

۲- اولاً، با توجه به بندهای «ج» و «ح» ماده یک آیین‌نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸ مبنی بر لزوم درج مشخصات ملک در پیش‌نویس و لزوم بررسی و صحت‌سنجی داده‌های ارائه شده به دفتر املاک و همچنین ضرورت احراز صحت و اصالت سند با لحاظ حکم مقرر در ماده ۲ آیین‌نامه یادشده، ارائه سند مثبت مالکیت برای درج پیش‌نویس ضروری به نظر می‌رسد

ثانیاً، با عنایت به ماده ۱۰ آیین‌نامه یادشده و با لحاظ آن‌که قراردادی منعقد نمی‌شود، پرداخت ثمن یا رد و بدل عوضین به نحو مطرح شده در استعلام و دیگر پرسش‌هایی که فرع بر این اقدامات مطرح شده است، منتفی است.

۳- چنانچه مقصود از استعلام پیش‌نویس تهیه شده از سوی دلالان معاملات املاک؛ اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی می‌باشد، با توجه به پاسخ پرسش دوم، منتفی است.

۴- معاوضه همانند بیع یکی از اعمال حقوقی موضوع ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ محسوب و مستلزم ثبت در سامانه موضوع این ماده است و نوع عوض پرداختی تأثیری در صدق عمل حقوقی ندارد و اقدام دلالان معاملات املاک؛ اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی و همچنین دفاتر اسناد رسمی در معاوضات نیز به مانند دیگر اعمال حقوقی موضوع این قانون و آیین‌نامه اجرایی ماده ۳ آن مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸ است.

۵- نظر به این‌که ضمانت اجرای مقرر در ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ ناظر بر عدم ثبت ادعا در سامانه مربوط و ترک اقدام مقتضی؛ از جمله اقامه دعوا در بازه زمانی مقرر است، چنانچه در بازه زمانی مقرر دعوا به صورت شکلی رد شود، پذیرش دعوای مجدد فاقد منع قانونی است؛ اما در صورتی که مدعی با امکان طرح دعوای مجدد با رعایت مهلت قانونی، آن را خارج از مهلت قانونی مطرح کند، مشمول ضمانت اجرای مقرر در این ماده می‌باشد؛ همچنین در صورت طرح دعوا در مهلت مقرر و رد شکلی دعوا از سوی دادگاه خارج از مهلت قانونی مندرج در این ماده، از آنجا که تکلیف مدعی بر اساس ماده ۱۰ قانون اقامه دعوا بوده که در مهلت انجام شده است، تأخیر در صدور حکم توسط دادگاه و یا صدور قرار رد دعوا خارج از مهلت مقرر، حقوق مدعی که به تکلیف قانونی خود عمل کرده است را از بین نمی‌برد و وی می‌تواند دعوای جدیدی حتی خارج از مهلت مقرر مطرح کند. در هر صورت، استماع دعوای مجدد فرع بر آن است که وفق مقررات این قانون برای شخص ثالث با حسن نیت سند مالکیت صادر نشده باشد.

۶- نظر به این‌که اقدامات دستگاه‌های اجرایی مذکور در تبصره ۳ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ مقید به مهلت نشده است، پرسش‌های مطرح شده موضوعاً منتفی است و در هر صورت، مهلت اشخاص برای اعتراض به نقشه‌های تهیه شده موضوع این تبصره از زمان بارگذاری و اعلام نقشه‌ها در سامانه موضوع تبصره است.

۷- پرسش خاصی که مستلزم ارائه نظریه مشورتی باشد، مطرح نشده است.

۸- به موجب ماده ۹ آیین‌نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف شده است «سامانه را به نحوی طراحی نماید که درج هرگونه پیش‌نویس قرارداد راجع به هر ملک، منوط به آن باشد که در خصوص آن ملک، پیش‌نویس قرارداد مغایر دیگری در سامانه درج نشده باشد.»؛ بنابراین، درج پیش‌نویس دوم پس از راه‌اندازی سامانه موضوعاً منتفی است.

۹- قانون‌گذار در تبصره ۹ ماده ۱۰ قانون تسهیلاتی را برای صدور سند مفروزی بدون رعایت نصاب‌های مشمول قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵ پیش‌بینی کرده است و برای اعمال و اجرای این تسهیلات برای متقاضی دریافت این سند شروطی را قید کرده است؛ بنابراین فقدان شرایط مقرر در این تبصره صرفاً فرد را از تسهیلات مقرر محروم می‌کند و مانع از آن نیست تا بر اساس عموماً قانونی و مقررات مقرر در همین قانون یا سایر مقررات نسبت به اخذ سند اقدام کند.

۱۰- با توجه به صراحت مواد ۱۲ و ۱۳ آیین‌نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸، پیش‌نویس قرارداد که توسط دلالان در سامانه مربوط درج می‌شود، پیش از ثبت در سامانه توسط سردفتر فاقد آثار حقوقی قرارداد است.

۱۱، ۱۲ و ۱۳- مطالب مطرح شده مبهم است و به کیفیت مطرح شده قابل پاسخ‌گویی نیست.

۱۴- قانون‌گذار در ماده ۲ قانون صدرالذکر در مقام آن است تا قراردادهای خصوصی را با همان عنوان و توصیفی که متعاملین از آن یاد کرده‌اند به نحو تمثیلی ذکر کند؛ به عبارت دیگر، از آنجایی که در قراردادهای خصوصی اشخاص از عناوینی مانند تعهد به بیع، قولنامه، مبیعه‌نامه و امثال آن استفاده می‌کنند، قانون‌گذار بدون آنکه در مقام بیان ماهیت حقوقی و دقیق هر یک از این عناوین باشد، واژگان رایج عرفی را استفاده کرده است؛ بدون آن‌که بار معنایی جدیدی برای دو عنوان «تعهد به بیع» و «قولنامه» مد نظر داشته باشد.

۱۵- اولاً، صرف‌نظر از آنکه برای ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ آیین‌نامه‌ای پیش‌بینی نشده است، فسخ و اقاله قرارداد ذیل عنوان عمل حقوقی موضوع این ماده قرار می‌گیرد و در خصوص دیگر موارد انحلال قرارداد؛ مانند انفساخ و بطلان؛ در فرض آنکه در این زمینه از مرجع صالح رأی صادر شود، مطابق ماده ۸ قانون اقدام می‌شود.

ثانیاً، اسقاط حق انتفاع یا حق ارتفاق نیز ذیل عنوان عمل حقوقی مندرج در ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ قرار می‌گیرد؛ زیرا در نتیجه اسقاط هر یک از این حقوق، حق به طرف مقابل منتقل می‌شود و مشمول حکم «... یا نتیجه آن انتقال...» مندرج در ماده یک یادشده قرار می‌گیرد.

۱۶، ۱۷ و ۱۸- قراردادهای یکسان موضوع تبصره ۲ ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ در سامانه ثبت الکترونیک اسناد موضوع ماده یک همین قانون به ثبت می‌رسد؛ خلاصه‌ای از مفاد عمل حقوقی موضوع قراردادهای یکسان تنظیمی با رعایت ترتیبات و قیود مندرج در ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرایی ماده ۳ این قانون مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸، وفق ماده ۲۵ همین آیین‌نامه، توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در دفتر الکترونیک املاک یا پرونده ثبتی ملک درج می‌شود و به موجب ماده ۲۰ همین آیین‌نامه، در زمان انجام اعمال حقوقی یادشده، حق‌الثبت، مالیات نقل و انتقال اموال غیر منقول اخذ می‌شود؛ با وجود این، به موجب بند ۲ ماده ۱۵ آیین‌نامه یادشده که در قالب شرط الزامی در



قرارداد یکسان درج می‌شود، ثبت هرگونه عمل حقوقی موضوع ماده یک قانون توسط منتقل‌الیه یا متعهدله تا زمان مراجعه به دفتر اسناد رسمی ممنوع است و بر این اساس، امکان نقل و انتقال از طرفین قراردادهای یکسان تا زمان مراجعه به دفاتر اسناد رسمی سلب شده است و در صورت عدم مراجعه تا شش ماه پس از موعد مقرر، باید توسط طرفین و در زمان انعقاد قرارداد سازوکاری برای تعیین تکلیف قرارداد پیش‌بینی شود.

**دکتر احمد محمدی باردئی**

**مدیر کل حقوقی قوه قضائیه**

۱۴۰۳/۱۲/۲۰

۷/۱۴۰۳/۵۵۱

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۷۵-۵۵۱ ح

## سوال:

در ماده یک برای انتقال مالکیت عین یا انتقال حق انتفاع (اعم از عمری یا رقبی) برای مدت بیش از دو سال یا انتقال حق ارتفاق اموال غیر منقول، به عمل حقوقی اعم از عقد یا ایقاع اشاره شده است ولی در مورد انتقال منافع فقط به انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال غیر منقول اشاره شده است یعنی به این ترتیب ایقاع مفید انتقال منافع از شمول این مقرر خارج شده است در حالی که نیازی به این تفصیل و جداسازی حکم انتقال منافع نبود و بهتر آن بود همان تعبیر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع در مورد انتقال منافع هم مورد استفاده قرار می‌گرفت تا از اختلاف تفسیرها به ویژه در مورد ماهیت حقوقی وصیت منافع جلوگیری می‌کرد.

۱- طبق ماده یک این قانون چنانچه اعمال حقوقی مصرح در این ماده در مورد اموال غیر منقول در زمان مقرر در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت نرسد فقط در بخشی که مفید موارد مذکور است نزد مراجع قضایی، شبه قضایی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است و لذا در صورتی که عمل حقوقی دارای بخشهای قابل تجزیه دیگری باشد که از موارد مذکور در صدر این ماده نباشد؛ دعاوی مربوط به آن بخشها قابل استماع خواهد بود. به نظر این مه نیاز به تصریح در آیین‌نامه دارد.

۲- تبصره یک ماده یک دعاوی تنفیذ فسخ را به این شرط قابل استماع دانسته که ظرف پانزده روز پس از اعمال حق فسخ اظهارنامه رسمی ارسال و ظرف پانزده روز بعد از آن نسبت به طرح دعاوی تنفیذ فسخ اقدام شود...» ابهامی که در این مقرر است آن است که منظور از پانزده روز پس از اعمال حق فسخ چیست؟ و فلسفه کارکرد اظهارنامه‌ای که پس از اعمال حق فسخ داده می‌شود چیست؟ به نظر می‌رسد باید در این تبصره به جای عبارت «ظرف پانزده روز از اعمال حق فسخ عبارت» ظرف پانزده روز از زمان ایجاد حق فسخ نوشته می‌شود که در این صورت ارسال اظهارنامه هم مبنا و توجیهی منطقی می‌یافت.

۱- هر چند ایراد مطرح شده نسبت به ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ از حیث صرف تصریح این ماده به انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال غیر منقول و خارج شدن ایقاعات متضمن انتقال منافع این اموال از شمول این مقرر قانونی وارد به نظر می‌رسد؛ اما موجبی برای صدور نظریه مشورتی از سوی این اداره کل وجود ندارد.

۲- اولاً، قانونگذار در ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ به صورت لف و نشر مرتب عبارت «قابل استماع نبوده» را ناظر بر دعاوی راجع به اعمال مذکور که به ثبت نرسیده و عبارت «فاقد اعتبار» را ناظر بر «ادله راجع به آنها» به کار برده است و متعرض صحت یا بطلان معامله عادی موضوع این ماده نشده است. از سوی دیگر، عدم قابلیت استماع دعاوی موضوع این ماده و یا بی‌اعتبار دانستن ادله مربوط به اعمال حقوقی موضوع آن، با باطل تلقی کردن معامله ملازمه‌ای ندارد.

ثانیاً، با توجه به عبارت «و ادله راجع به آن‌ها در بخشی که مفید موارد مذکور است» در ماده یک قانون یادشده، چنانچه قرارداد از یک‌سو متضمن تعهداتی باشد که با لحاظ ماده یک این قانون باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد و از سوی دیگر تعهداتی را در بر گیرد که مشمول ماده یادشده نباشد، ضمانت اجرای مقرر در این ماده مانع از استماع دعاوی راجع به بخش‌های دیگر نخواهد بود. به عنوان مثال، چنانچه عمل حقوقی مانند اجاره برای مدت کمتر از دو سال باشد که ثبت آن در

سامانه موضوع ماده یک قانون الزامی نیست و در قالب قرارداد عادی منعقد شده باشد؛ اما مشتمل بر شروط ضمن عقدی باشد که واجد آثاری است که وفق ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ باید در سامانه موضوع ماده یک این قانون به ثبت برسد، منع قانونی برای استماع دعاوی راجع به اجاره وجود ندارد. شایسته ذکر است، دادگاه با لحاظ تأثیر شروط دیگر بر اصل عقد اجاره، در ماهیت قضیه اتخاذ تصمیم می‌کند.

۳- اولاً، در خصوص حکم مقرر در تبصره یک ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، نظر به این‌که، از یک سو با لحاظ منشأ حق فسخ و موجبات آن، مهلت‌های متفاوتی برای اعمال حق فسخ متصور است و از سوی دیگر، ایجاد حق فسخ با تکلیف به اعمال آن ملازمه‌ای ندارد، قانون‌گذار به درستی مبدأ مهلت ارسال اظهارنامه رسمی موضوع این تبصره را، پس از اعمال حق فسخ قرار داده است.

ثانیاً، قانون‌گذار در تبصره یک ماده یک قانون یادشده، شرط استماع دعوی تنفیذ فسخ معاملات ثبت شده اموال غیر منقول را ارسال اظهارنامه در مهلت مقرر قانونی دانسته است.

۴- در تبصره یک ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ «تنفیذ فسخ» عنوان دعوی است که شخص در مقام تأیید و یا تنفیذ فسخ معاملات ثبت شده اموال غیر منقول در دادگاه اقامه می‌کند؛ اما مقصود از «ثبت فسخ» تکلیف به ثبت «فسخ قراردادهای موضوع ماده یک» این قانون در سامانه ثبت الکترونیک اسناد موضوع همین ماده می‌باشد.

۵- الف) با توجه به توضیح ارائه شده در بند ۴، پاسخ به این پرسش منتهی است.

ب) انتقاد مطرح شده در خصوص مبهم بودن عبارت «عمل حقوقی بعدی» در تبصره یک ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ صرف نظر از صحت و یا سقم آن، مستلزم ارائه نظریه مشورتی از سوی این اداره کل نمی‌باشد.

ج) عبارت «سامانه ثبت الکترونیک اسناد باید به‌گونه‌ای طراحی گردد ... امکان انتقال مورد معامله در مهلت تعیین شده فراهم نباشد» مندرج در تبصره یک ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ موجب می‌شود تا در آینده از بروز وضعیتی که به صدور رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۱۴۰۰/۳/۴ هیأت عمومی دیوان عالی کشور منتهی شده است، پیش‌گیری شود.

۶، ۷ و ۸- نکات مطرح شده در خصوص ماده ۱۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، مشتمل بر پیشنهادهایی است که باید در مصوبه موضوع این ماده مورد توجه قرار گیرد؛ همچنین انتقادهایی که در خصوص حکم ماده ۱۳ این قانون مطرح شده است، وارد به نظر می‌رسد؛ اما از آنجا که ابهام خاصی در خصوص حکم این ماده مطرح نشده است، موجبی برای صدور نظریه مشورتی از سوی این اداره کل نیست.

۹- با توجه به این‌که اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ در بخش‌های مختلف متفاوت است و در برخی موارد نیز مستلزم تصویب آیین‌نامه و یا ایجاد ساز و کار لازم می‌باشد، پرسش مطرح شده کلی است و قابلیت پاسخ‌گویی ندارد.

۱۰- رفتار ترتیب اثر ندادن به مفاد اسناد رسمی که به موجب ماده ۹ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ برای آن ضمانت اجرای کیفری پیش‌بینی شده است، در ماده ۷۳ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی و همچنین بند ۲ ماده ۱۶ قانون نظارت بر رفتار قضات مصوب ۱۳۹۰ به عنوان تخلف انتظامی پیش‌بینی شده است؛ با لحاظ مواد ۹ و ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، حکم مقرر در ماده ۷۳ قانون ثبت اسناد و املاک

مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی نسخ شده است و بر خلاف آنچه در استعلام آمده است، صرف تغییر ضمانت اجرا در رویکرد جدید قانون‌گذار، قابل انتقاد به نظر نمی‌رسد.

۱۱- انتقاد مطرح شده در این بند از حیث عدم شمول ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ نسبت به عقود مفید انتقال حق انتفاع و یا انتقال منافع اموال غیر منقول برای مدت کمتر از دو سال موجه به نظر نمی‌رسد. شایسته ذکر است در ماده ۲۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی و ماده ۱۰۴ آیین‌نامه این قانون مصوب ۱۳۱۷ نیز برخی معاملات که از منظر قانونگذار واجد اهمیت خاصی نبوده است، تابع الزامات ثبت در دفتر املاک و یا حتی اخذ برخی استعلامات قرار نگرفته است.

۱۲- پاسخ این بند توأمان با بند ۲۱ ارائه شده است.

۱۳- پرسش به کیفیت مطرح شده مبهم است و قابل پاسخ‌گویی نمی‌باشد.

۱۴- مقصود از عبارت «موجب انحلال قرارداد بعدی نیست» در تبصره یک ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ آن است که هیچ تأثیری در صحت یا بطلان معامله بعدی ندارد و چنانچه مقصود از استعلام، مفهوم مخالف عبارت صدرالذکر باشد، صرف نظر از وجود یا فقدان امکان انتقال، چنانچه انتقال به شخص ثالث پس از ثبت فسخ یا انفساخ در سامانه ثبت الکترونیک اسناد باشد، انحلال قرارداد تابع قواعد عمومی است.

۱۵ و ۲۵- حکم مقرر در تبصره ۵ ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ به نحوی مجمل است که رفع ابهام از آن مستلزم اخذ نظر تفسیری مرجع تصویب‌کننده می‌باشد.

۱۶ و ۱۷- مطالب مطرح شده متضمن پرسش خاصی نیست تا مستلزم صدور نظریه مشورتی از سوی این اداره کل باشد.

۱۸- نظر به این‌که حکم مقرر در ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ در خصوص معاملات موضوع این ماده به راه‌اندازی سامانه موضوع ماده ۱۰ این قانون و سپری شدن مواعد مقرر در آن موکول شده است و به موجب تبصره ۴ ماده یک این قانون، «مفاد این ماده در خصوص اموال غیر منقولی که پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون سند مالکیت حدنگار برای آنها صادر می‌شود از تاریخ صدور سند مالکیت مذکور مجری است؛ هر چند سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون راه‌اندازی نشده باشد.» بر این اساس، به صراحت تبصره ۴ ماده یک مزبور، الزامات موضوع ماده یک قانون در خصوص اموال غیر منقولی که پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون (۱۴۰۳/۴/۲) سند مالکیت حدنگار برای آنها صادر می‌شود، نه از تاریخ سپری شدن مواعد مقرر در ماده یک؛ بلکه از تاریخ صدور

سند مالکیت مذکور مجری است؛ حتی اگر سامانه موضوع ماده ۱۰ قانون ایجاد نشده باشد؛ بنابراین، چنانچه سند مالکیت حدنگار برای مال غیر منقولی پیش از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون صادر شده باشد، مشمول حکم اصلی ماده یک بوده و تکالیف و ضمانت اجرای ناشی از آن پس از سپری شدن مواعد مقرر در این ماده اعمال می‌شود؛ اما اگر پس از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون سند مالکیت حدنگار صادر شده باشد، وفق تبصره ۴ ماده یک قانون، از تاریخ صدور سند مالکیت، مشمول تکالیف و ضمانت اجرای مقرر در این ماده خواهد شد.

۱۹- نظر به این‌که اجرای تبصره ۲ ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ و دریافت حقوق مورد اشاره در این تبصره، مستلزم درج مشخصات ملک؛ از جمله پلاک ثبتی آن در وکالتنامه تنظیمی است، در فرض سؤال تنظیم هرگونه وکالتنامه انتقال اموال غیر منقول در صورتی امکان‌پذیر است که مشخصات دقیق ملک؛ از جمله پلاک ثبتی به دفتر اسناد رسمی اعلام شود.

۲۰- اولاً، اجرای برخی از مواد قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ مستلزم تدوین آیین‌نامه‌ای نمی‌باشد و با لازم‌الاجرا شدن قانون قابلیت اجرا دارد و دلیلی بر تأخیر اجرای قانون نیست.

ثانیاً، عدم تصویب آیین‌نامه‌هایی که در برخی مواد قانون یادشده به آن اشاره شده است، مانع اجرای قانون مصوب نیست؛ مگر این‌که در خود قانون، اجرای آن به تصویب آیین‌نامه موکول شده باشد و در هیچ‌یک از مواد قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، اجرای قانون به تصویب آیین‌نامه منوط نشده است.

۲۱- اولاً، نظر به اینکه فسخ عمل حقوقی ناشی از اراده صاحب حق است و در اعمال حقوقی اصل بر رضایی بودن آن است، موکول کردن تحقق آن به تشریفات خاص نیازمند تصریح قانون است؛ مواد ۴۴۹، ۴۵۰ و ۴۵۱ قانون مدنی مؤید این دیدگاه است.

ثانیاً، تبصره یک ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ ناظر بر تشریفات لازم برای استماع دعوی تنفیذ است و به همین دلیل، مرحله اعمال حق فسخ پیش از مرحله ارسال اظهارنامه قرار گرفته و دعوی تنفیذ فسخ نیز فرع بر تحقق اصل فسخ است.

ثالثاً، مقصود از ثبت در عبارت «هر چند فسخ ثبت نشده باشد» مقرر در ذیل تبصره یک ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، ثبت در سامانه است.

با توجه به مراتب پیش گفته، فسخ قرارداد به عنوان عملی حقوقی مشمول ماده یک قانون یادشده است و باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد موضوع این ماده به ثبت برسد و در صورت عدم ثبت، دعاوی مربوط به آن قابلیت استماع ندارد.

رباعاً، از آنجا که فرایند و مراحل ثبت فسخ عمل اجرایی است، مورد حکم قانون گذار قرار نگرفته است؛ همان گونه که مراحل ثبت دیگر اعمال حقوقی در ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ تعیین نشده است و مراحل مقرر در تبصره یک ماده یک قانون نیز مراحل اقامه دعوی تنفیذ فسخ و ترتیبات لازم برای قابلیت استماع این دعوا است.

خامساً، با توجه به موارد پیش گفته، فسخ به موجب مقررات قانونی عمل حقوقی است که به صرف اراده و اعلام آن محقق می شود و برای طرفین لازم الاجرا است و تحقق و یا نفوذ و در نتیجه ثبت آن، مستلزم رأی مراجع قضایی یا داوری نیست؛ اما در مواردی که تحقق فسخ مستلزم تحقق شرایط آن باشد؛ مانند خیار شرط، خیار تخلف از فسخ، خیار عیب و ... و یا آنکه طرفین در قرارداد اعمال فسخ را فرع بر تأیید مرجع حل اختلاف کرده باشند، ثبت فسخ مستلزم صدور رأی از مرجع ذی ربط است.

با توجه به مراتب پیش گفته، در مواردی که به موجب توافق طرفین اعمال فسخ مستلزم رأی مرجع قضایی یا داوری 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 دفاتر اسناد رسمی به فسخ قرارداد اقرار نمایند، ثبت آن مستلزم رأی مرجع قضایی یا داوری نمی باشد.

۲۲- به موجب تبصره یک ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ «سامانه ثبت الکترونیک اسناد باید به گونه ای طراحی گردد که اگر طرفین قرارداد شرط کنند منتقل الیه تا پایان مهلت اعمال حق فسخ یا موعد پرداخت ثمن ... حق انجام اعمال حقوقی موضوع این ماده را ندارد، امکان انتقال مورد معامله، در مهلت تعیین شده فراهم نباشد»؛ همچنین در ماده یک ضمانت اجرای عدم ثبت در سامانه تعیین شده است؛ لذا در فرض سؤال که به دلیل درج شرط عدم انتقال تا موعد مشخصی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، انتقال ملک در بستر این سامانه مقدور نبوده و نسبت به مال غیر منقول در قالب سند عادی قرارداد تنظیم شده است، موضوع تابع ضمانت اجرای مقرر در ماده یک این قانون می باشد.

۲۳- با توجه به ذیل تبصره یک ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، در فرضی که در معامله‌ای برای انتقال‌دهنده حق فسخ باشد و در مهلت اعمال خیار، منتقل‌الیه آن را به صورت رسمی به دیگری منتقل کند، در صورت وجود حق فسخ در معامله‌ای که منتقل‌الیه اول با شخص ثالث منعقد کرده است، با اعمال خیار توسط دارنده حق فسخ اول و یا اقاله قرارداد توسط طرفین معامله دوم و اعاده مال به مالکیت منتقل‌الیه اول، عین مال به انتقال‌دهنده اول دارنده حق فسخ مسترد می‌شود. از این تبصره چنین مستفاد است که دارنده حق فسخ اول در صورت وجود حق فسخ برای انتقال‌دهنده دوم در معامله بعدی، می‌تواند عین مال را حتی بدون رضایت منتقل‌الیه دوم، مسترد کند و حتی نیاز به اعمال خیار توسط انتقال‌دهنده دوم نیز نمی‌باشد؛ بلکه صرف وجود خیار در معامله دوم این حق را برای انتقال‌دهنده اول دارنده حق فسخ ایجاد می‌کند؛ بنابراین، چنانچه نیاز به طرح دعوا باشد (در صورت اختلاف)، به طرفیت منتقل‌الیه دوم به دلیل متصرف بودن اقامه خواهد شد و پاسخ به قسمت دوم پرسش نیز از ذیل پاسخ در قسمت اول مشخص است و برای استرداد مال به انتقال‌دهنده اول (دارنده حق فسخ) در صورت وجود شرایط پیش‌گفته، نیازی به اعمال حق فسخ توسط انتقال‌دهنده دوم؛ در فرضی که برای وی در معامله با شخص ثالث حق فسخ وجود داشته باشد، نیست و حتی در صورت عدم اعمال خیار و به صرف وجود حق فسخ در معامله دوم برای انتقال‌دهنده دوم، موجبات استرداد مال به انتقال‌دهنده اول فراهم است.

۲۴- با تصویب و لازم‌الاجرا شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۱۴۰۰/۳/۴ هیأت عمومی دیوان عالی کشور در فرضی قابل اعمال است که حق فسخ در معامله دوم پیش‌بینی شده باشد.

۲۵- پرسش مطرح شده با توجه به توضیح ارائه شده در بند ۱۵ قابلیت پاسخ‌گویی ندارد.

۲۶- پرسش مطرح شده مبهم است؛ چنانچه مقصود از پرسش ضمانت اجرای تخلف از انجام تکلیف مقرر در تبصره ۲ ماده ۴ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ نسبت به وزارت امور اقتصادی و دارایی است، موضوع تابع عمومات حاکم بر تخلفات اداری است و در هر صورت، به موجب این تبصره، عدم بارگذاری ارزش معاملاتی املاک در سامانه ثبت الکترونیک اسناد مانع از تنظیم و ثبت سند رسمی مالکیت نخواهد بود و سردفتر و منتقل‌الیه تعهدی در خصوص مالیات نقل و انتقال ملک ندارند.



۲۷- انتقاد مطرح شده در خصوص طولانی بودن مواعد مقرر در ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، صرف نظر از صحت و یا سقم آن، مستلزم اعلام نظر این اداره کل و صدور نظریه مشورتی نمی‌باشد.

۲۸- الف) اولاً، تکلیف انعکاس توقیف ملک پس از صدور قرار وثیقه کیفری و یا مدنی بر عهده مرجع قضایی است و این مرجع لزوم انعکاس بازداشت در سوابق مربوط را به سازمان ثبت اسناد و املاک اعلام می‌کند؛ بر این اساس، این قسم از توقیف ملک از شمول ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ خروج موضوعی دارد و اشخاص در این خصوص تکلیفی ندارند.

ثانیاً، الزام به ثبت دیگر موارد توثیق ملک چنانچه ذیل عنوان رهن قرار گیرد، مشمول حکم مقرر در ماده یک قانون یادشده است.

ب) قانونگذار در ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ به صورت لف و نشر مرتب عبارت «قابل استماع نبوده» را ناظر بر دعاوی راجع به اعمال مذکور که به ثبت نرسیده و عبارت «فاقد اعتبار» را ناظر بر «ادله راجع به آنها» به کار برده است و متعرض صحت یا بطلان معامله عادی موضوع این ماده نشده است. از سوی دیگر، عدم قابلیت استماع دعاوی موضوع این ماده و یا بی‌اعتبار دانستن ادله مربوط به اعمال حقوقی موضوع آن، با باطل تلقی کردن معامله ملازمه‌ای ندارد؛ هر چند در عمل منتقل‌الیه را در موقعیتی قرار می‌دهد که برای تنظیم سند رسمی انتقال و یا استرداد ثمن به ناچار با مالک رسمی توافق کند و در هر صورت، مطالبه اجرت‌المثل توسط بایع بابت ایام تصرف منتقل‌الیه تا پیش از طرح دعوی استرداد عوضین و صدور حکم در خصوص آن منتفی است.

ج) اولاً، از ذیل تبصره یک ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ چنین مستفاد است که هر چند انفساخ عمل حقوقی نیست؛ اما در حکم تلف تلقی کردن مورد معامله در فرض انفساخ قرارداد نیز فرع بر عدم ثبت تحقق انفساخ در سامانه موضوع این ماده است و از این حیث میان فسخ و انفساخ تفاوتی نیست.

ثانیاً، اقاله قرارداد ذیل عنوان عمل حقوقی منجر به انتقال مالکیت عین، منافع و یا حق انتفاع و حق ارتفاق موضوع ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ قرار می‌گیرد و بر این اساس، ثبت اقاله نیز الزامی است.

د) در فرض تلف عوضین؛ در مواردی که دعوی استرداد عوضین مطرح شود، موضوع تابع عمومات حاکم می‌باشد.

۲۹- اولاً، انتقاد مطرح شده مبنی بر صرف تصریح به عقد بیع در ماده ۲ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ و عدم تصریح به دیگر عقود ناقله راجع به اموال غیر منقول، موجه به نظر می‌رسد؛ اما اقدامی از ناحیه اداره کل حقوقی متصور نمی‌باشد و موجبی برای صدور نظریه مشورتی در این خصوص نیست.

ثانیاً، مثال‌های مطرح شده در ماده ۲ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ و تصریح به «ثمن» و همچنین تصریح به وصول مالیات وفق مأخذ اعلامی در تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی که صرفاً ناظر بر قراردادهای راجع به انتقال عین است، همگی دلالت بر آن دارد که هدف از وضع ماده ۲ یادشده ایجاد تکلیف در خصوص تنظیم و ثبت قراردادهایی است که مشابه مثال‌های مذکور در این ماده موضوع قرارداد انتقال عین و یا تعهد به آن است؛ صرف نظر از توصیفی که از سوی طرفین به عمل می‌آید و بر این اساس، حکم این ماده، منحصر به عقد بیع نیست؛ اما منصرف از قراردادهای راجع به انتقال منافع است.

۳۰ و ۳۳- با توجه به ماده ۱۰ آیین‌نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸ و تبصره این ماده و همچنین ماده ۱۳ آیین‌نامه یادشده پیش‌نویس قرارداد پیش از ثبت در سامانه توسط سردفتر فاقد آثار حقوقی قرارداد است؛ بر این اساس و از آنجا که وفق مواد یادشده هر یک از طرفین می‌توانند پیش از مهلت پنج روزه برای حضور در دفتر اسناد رسمی، پیش‌نویس قرارداد را از سامانه ثبت الکترونیک اسناد حذف کنند؛ بدون آنکه مسؤولیتی برای آنان به صرف انصراف از تنظیم بعدی قرارداد رسمی در پی داشته باشد؛ به طریق اولی در فرض سؤال که حتی

پیش از ثبت پیش‌نویس در سامانه و پس از گفتگوهای مقدماتی مالک ملک خود را به دیگری انتقال داده است، موجبی برای استماع دعوای ابطال این معامله و یا الزام مالک به معامله با طرف اول نیست. همچنانکه در فرضی که طرفین پس از گفتگوهای مقدماتی به تعهدات خود عمل نکنند، موجب قانونی برای الزام آنها به انجام این تعهدات نیست.

۳۱- ایراد مطروحه در خصوص تبصره یک ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ و بازدارنده نبودن ضمانت اجرای مندرج در این تبصره، متضمن پرسش خاصی نیست و موجبی برای صدور نظریه مشورتی از سوی این اداره کل نمی‌باشد.

۳۲- قانون‌گذار در ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ به نحو اطلاق راجع به اعمال حقوقی موضوع این ماده تعیین تکلیف کرده است و در تبصره ۳ ماده ۳ قانون در مقام بیان آن است که اعمال حقوقی موضوع این ماده، صرفاً در چارچوب مفاد ماده یک این قانون معتبر است؛

همچنین حکم ماده ۳ یادشده ناظر بر درج پیش‌نویس قراردادها در سامانه ثبت الکترونیک اسناد است؛ بنابراین، به کار گرفتن واژه «متعاملین» در تبصره ۳ ماده ۳ یادشده برخلاف آنچه در فرض سؤال آمده است، فاقد ایراد به نظر می‌رسد.

۳۴- از آنجا که پرسشی در خصوص قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ مطرح نشده است، موجبی برای پاسخ‌گویی از سوی این اداره کل نیست.

۳۵- حکم مقرر در ماده ۹ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون مجرا می‌باشد و اجرای آن فرع بر ایجاد سامانه موضوع ماده ۱۰ این قانون نمی‌باشد. حکم مقرر در ماده ۱۵ قانون یادشده مبنی بر نسخ ماده ۷۳ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی مؤید این دیدگاه است.

۳۶- اولاً، 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.

ثانیاً، نحوه بارگذاری گواهی‌های حصر وراثت موضوع تبصره ۳ ماده یک قانون یادشده در سامانه ثبت الکترونیک اسناد و همچنین آراء و تصمیمات مراجع قضایی، کمیسیون‌ها، شوراها و دیگر مراجع ذیصلاح برای رسیدگی به امور ابنیه و املاک و اراضی در سامانه یادشده موضوع ماده ۸ قانون، موضوعی است که به طراحی این سامانه و گزینه‌های پیش‌بینی شده برای آن بستگی دارد.

۳۷- فسخ به موجب مقررات قانونی عمل حقوقی است که به صرف اراده و اعلام آن محقق می‌شود و برای طرفین لازم‌الاجرا است و تحقق و یا نفوذ و در نتیجه ثبت آن، مستلزم رأی مراجع قضایی یا داوری نیست؛ اما در مواردی که تحقق فسخ مستلزم تحقق شرایط و عوامل آن باشد؛ مانند خیار شرط، خیار تخلف از فسخ، خیار عیب و یا طرفین به موجب قرارداد اعمال فسخ را فرع بر تأیید مرجع حل اختلاف کرده باشند، ثبت فسخ مستلزم صدور رأی از مرجع ذیربط است.

۳۸- پرسش مطرح شده با لحاظ توضیح مندرج در بند ۱۵ قابلیت پاسخ‌گویی ندارد.

۳۹- قانون‌گذار در ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ تصریح کرده است که در صورت عدم ثبت اعمال حقوقی موضوع این ماده در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، هیچ

دعوایی غیر از دعوای استرداد عوضین مسموع نیست و در تبصره ۶ همین ماده، ضابطه استماع این دعوا را بیان کرده است؛ بر این اساس، تبصره یادشده ناقض حکم مقرر در ماده یک قانون نمی‌باشد.

۴۰- صرف نظر از ابهام موجود در سؤال، به موجب تبصره ۱۰ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ «اشخاص فاقد سند رسمی موضوع این ماده با رعایت کلیه شرایط زیر حداکثر تا ۸ سال پس از راه‌اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی می‌توانند صرفاً در سامانه مذکور، اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون را انجام دهند...»؛ بنابراین، از یک سو مفروض آن است که در بستر سامانه یادشده انجام معاملات معارض امکانپذیر نیست و از سوی دیگر، چنانچه معامله معارض خارج از بستر سامانه یادشده منعقد شود، موضوع مشمول ضمانت اجرای مقرر در ماده یک قانون یادشده خواهد بود.

۴۱- با توجه به مفاد ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، به نظر می‌رسد حکم مقرر در ماده ۱۳ آیین‌نامه ماده ۳ قانون یادشده مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸ به درستی تنظیم شده است و پیش‌نویس ثبت شده توسط مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی واجد آثار حقوقی نیست و به همین سبب ماده ۱۳ آیین‌نامه بر اساس رویکرد قانون‌گذار مبنی بر فقدان اثر حقوقی پیش‌نویس، تنظیم و تصویب شده است.

۴۲، ۴۳، ۴۴ و ۴۵- در مقام بیان اشکالات اجرایی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ است و مستلزم اعلام نظر از سوی این اداره کل و صدور نظریه مشورتی نمی‌باشد.

**دکتر احمد محمدی باردئی**

**مدیر کل حقوقی قوه قضائیه**

۱۴۰۳/۱۱/۲۷

۷/۱۴۰۳/۵۵۲

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۷۵-۵۵۲ ح

### سوال:

- ۱- آیا ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ املاک که در جریان ثبت هستند و تاکنون در دفتر املاک به ثبت نرسیده‌اند را شامل می‌شود؟
- ۲- آیا عقود و ایقاعات موضوع ماده یک قانون یادشده که پیش از لازم‌الاجرا شدن این قانون صورت گرفته‌اند 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 آیین‌نامه از آن رفع ابهام شود؟
- ۳- در تبصره یک ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ مرجع رسیدگی‌کننده 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 پیش‌نویس تنظیمی و نحوه اقدام در این خصوص تعیین تکلیف نشده و باید در آیین‌نامه 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 می‌رسد باید در آیین‌نامه در خصوص فرض نبود دفتر اسناد رسمی در حوزه فعالیت مشاوران املاک پیش‌بینی لازم صورت گیرد.
- 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 می‌شود؟

- 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 شده‌اند؛ آیا باید در پرونده‌ها 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 می‌رسد در خصوص چنین مواردی باید در آیین‌نامه تعیین تکلیف شود.
- ۱۱- در صورت صدور رأی وفق قوانین خاص؛ مانند قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های 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 می‌رسد حکم مقرر در ذیل تبصره یک ماده یک قانون با حکم ذیل ماده ۱۰ قانون در فرضی که شخص ثالث با حسن نیت و بی‌اطلاع باشد، در تعارض است. در تبصره یک ماده یک در خصوص پذیرش دعوی فسخ نسبت به چنین شخصی تصریحی وجود ندارد؛ اما در ماده ۱۰ اساساً چنین حقی پیش‌بینی 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 می‌شود؟
- ۱۵- آیا دفاتر اسناد رسمی مطابق ماده ۲ قانون یادشده مکلف به ثبت قرارداد اجاره نیز می‌باشند؟
- 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 می‌شود؟
- ۱۷- به نظر می‌رسد 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.

## پاسخ:

- 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 می‌گیرد، در فرض سؤال 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» نمی‌شود و وضعیت چنین املاکی تابع احکام مقرر در ماده ۱۰ قانون یادشده و تبصره‌های 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 لازم‌الاجرا شدن این قانون سند مالکیت حدنگار برای آن‌ها صادر می‌شود، از تاریخ صدور سند مالکیت (تبصره ۴ ماده یک) و نسبت به دیگر معاملات و تعهد راجع به آنها، یک سال پس از راه‌اندازی رسمی سامانه موضوع ماده ۱۰ این قانون (موسوم به سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی) مجری می‌باشد.

ثانیاً، حکم مقرر در تبصره ۵ ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ به نحوی مجمل است که رفع ابهام از آن مستلزم اخذ نظر تفسیری مرجع تصویب‌کننده می‌باشد.

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 مؤید این دیدگاه است.

ثانیاً، در مواردی که به موجب توافق طرفین اعمال فسخ مستلزم رأی مرجع قضایی یا داوری 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 داوری نمی‌باشد.

ثالثاً، احراز فسخ قرارداد توسط مرجع قضایی یا داوری 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 آیین‌نامه اجرایی ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸ طرفین پیش‌نویس قرارداد مکلفند حداکثر ظرف مدت پنج روز پس از درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه، برای انجام اقدامات لازم به دفتر اسناد رسمی مراجعه کنند. در صورت عدم تأیید سردفتر مبنی بر مراجعه در مهلت مقرر، پیش‌نویس قرارداد از سامانه حذف می‌شود. وفق تبصره همین ماده، پیش از سپری شدن مهلت یادشده نیز هر یک از طرفین پیش‌نویس قرارداد می‌توانند با مراجعه به سامانه یا دلال معاملات املاک که پیش‌نویس را در سامانه درج کرده است، پیش‌نویس قرارداد را از سامانه حذف کنند. بر این اساس، 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 آیین‌نامه 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 پیش‌نویس قرارداد به دفاتر اسناد رسمی بر اساس شاخص‌هایی از قبیل محدوده جغرافیایی حوزه ثبتی، محل تهیه پیش‌نویس قرارداد و سقف حق‌التحریر دفترخانه تصریح شده است؛ لذا با تهیه این دستورالعمل، ابهامات مذکور در فرض سؤال مرتفع خواهد شد.

۷- با توجه به ماده ۱۴ آیین‌نامه 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 آن‌ها خاتمه نیافته باشد را شامل نمی‌شود.

۸- در اجرای ذیل ماده ۸ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، دفتر الکترونیک املاک باید در بستر سامانه به‌گونه‌ای 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 سؤال، 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.

۱۱- 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 آنها 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 می‌رسد. شایسته ذکر است در مواردی که رأی باید از طریق اجرای احکام دادگاه اجرا شود، به نظر می‌رسد 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 سؤال، صدور رأی و اتخاذ تصمیم از سوی کمیسیون‌ها و یا هیأت‌های حل اختلاف موضوع قوانین خاص مانند قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ و یا قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸، مدعی را از بارگذاری اطلاعات مربوط به این آراء و تصمیمات در سامانه موضوع ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، بی‌نیاز نمی‌کند.

۱۲- وفق صدر تبصره یک ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، موارد موضوع تبصره یادشده ناظر بر دعوای تنفیذ فسخ معاملاتی است که در سامانه ثبت الکترونیک اسناد موضوع ماده یک این قانون ثبت شده است؛ در حالی که حکم ماده ۱۰ قانون یادشده ناظر بر ثبت ادعاهای راجع به عین و حق انتفاع و حق ارتفاق یا منافع موضوع این ماده و مستندات آن در سامانه موضوع این ماده است که پیش از راه‌اندازی سامانه ایجاد شده و فاقد سند رسمی است.

شایسته ذکر است در موارد مشمول ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ در صورتی که دارنده سند عادی مالکیت، در راستای تکلیف مقرر در ماده یادشده اقدامات لازم را انجام داده باشد و اشخاص ثالث با بارگذاری اسناد خلاف واقع و یا انجام معاملات معارض، سند مالکیت

اخذ کرده باشند، تمام دعاوی راجع به آن؛ از جمله اثبات مالکیت و یا ابطال سند مالکیت قابل استماع خواهد بود؛ حتی اگر منتقل‌الیه دارای حسن نیت و بی‌اطلاع از معاملات معارض و مالکیت قبلی باشد.

۱۳- بر اساس ذیل تبصره یک ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، تکلیف سازمان ثبت اسناد و املاک مشخص شده است و صرف نظر از صحت و سقم موضوع منعکس شده به عنوان ابهام، موجبی برای صدور نظریه مشورتی وجود ندارد.

۱۴- هر چند در ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ بر تکلیف مدعیان؛ از جمله به طرح دعاوی مرتبط در مراجع قضایی تصریح شده و از مراجع شبه‌قضایی ذکری به میان نیامده است؛ اما از آنجا که در ادامه همین ماده عبارت «هر امر قانونی لازم دیگر به منظور اخذ سند رسمی مالکیت» آمده است، از جمله این اقدامات قانونی می‌تواند اقدام بر اساس قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ و طرح موضوع نزد هیأت حل اختلاف موضوع این ماده باشد. بر این اساس، عبارت اثبات ادعا نزد مرجع صالح در تبصره ۷ این ماده؛ اعم از مراجع قضایی و شبه‌قضایی است که در خصوص ادعای مالکیت وفق مقررات قانونی اتخاذ تصمیم می‌کنند.

۱۵- هر چند مطابق عموماً حاکم در صورت مراجعه اشخاص، دفاتر اسناد رسمی قرارداد اجاره نیز تنظیم می‌کنند؛ اما مثال‌های مطرح شده در ماده ۲ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ و تصریح به «ثمن» و همچنین تصریح به وصول مالیات وفق مأخذ اعلامی در تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی که صرفاً ناظر بر قراردادهای راجع به انتقال عین است، همگی دلالت بر آن دارد که هدف از وضع ماده ۲ یادشده ایجاد

تکلیف در خصوص تنظیم و ثبت قراردادهایی است که مشابه مثال‌های مذکور در این ماده موضوع قرارداد انتقال عین و یا تعهد به آن است؛ صرف نظر از توصیفی که از سوی طرفین به عمل می‌آید و بر این اساس، حکم این ماده، منصرف از قراردادهای راجع به انتقال منافع است.

۱۶- حکم مقرر در تبصره ۹ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، ناظر بر تکلیف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مبنی بر صدور سند مالکیت با لحاظ قیود مذکور در این تبصره از زمان لازم‌الاجرا شدن قانون است و اجرای این حکم موقوف به ایجاد سامانه موضوع این ماده و غیر آن نمی‌باشد و به صراحت تبصره یادشده با رعایت دیگر قیود مذکور در این تبصره، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است برای اراضی کشاورزی یادشده با هر مساحتی سند مفروز حدنگار با قید کاربری کشاورزی صادر کند.

۱۷- از عبارات «به‌گونه‌ای که کمتر از ۴۴ ساعت در هفته نباشد» و «به‌طور متعارف در طول ساعات روز برای ثبت معاملات در دسترس باشند» مذکور در ماده ۱۲ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ چنین مستفاد است که سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با لحاظ مقتضیات هر محل و حجم معاملات آن محل، در برخی حوزه‌ها برای دفاتر اسناد رسمی ساعات کار در عصر نیز تعیین می‌کند.

**دکتر احمد محمدی باردئی**

**مدیر کل حقوقی قوه قضائیه**

۱۴۰۳/۱۰/۱۰

۷/۱۴۰۳/۶۸۵

شماره پرونده: ۶۸۵-۵۹-۱۴۰۳ ح

#### استعلام:

در هنگام تنظیم و ثبت اسناد راجع به قرارداد پیش فروش ساختمان، قولنامه، تعهد به بیع و مانند آن، بر اساس ماده ۳ قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ و مقررات مربوط و رویه حاکم بر ثبت رسمی این قراردادها، پس از تأیید نهایی سند توسط سردفتر، خلاصه معامله به عنوان محدودیت در دفتر الکترونیک املاک به ثبت می‌رسد؛ رفع این محدودیت مستلزم تحقق سبب قانونی یا قراردادی است؛ با عنایت به تبصره یک ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، خواهشمند است در خصوص پرسش‌های زیر اعلام نظر فرمایید.

- ۱- در کدام موارد ثبت فسخ یا انفساخ قراردادهای یادشده نیازمند صدور رأی مرجع قضایی است؟
- ۲- چنانچه طرفین قرارداد در سند رسمی، درباره نحوه احراز تحقق شرط توافق کنند؛ مانند آنکه شرط شود در صورت عدم واریز اقساط قرارداد به حساب بانکی مشخصی در سررسید، متعهدله حق فسخ دارد و یا قرارداد منفسخ می‌شود، در صورتی که اگر مشروطه ثبت فسخ را درخواست کند، سردفتر پس از استعلام از بانک عدم واریز وجه توسط متعهد به حساب را احراز کند، آیا مجاز به ثبت فسخ و رفع محدودیت است؟ آیا سردفتر می‌تواند با احراز موضوع و عمل به مفاد این توافق، بدون رأی مرجع قضایی، در خصوص ثبت فسخ و رفع محدودیت اقدام کند؟

#### پاسخ:

۱) اولاً، نخست: 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 مؤید این دیدگاه است.

دوم: تبصره یک ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ ناظر بر تشریفات لازم برای استماع دعوی تنفیذ است و به همین دلیل مرحله اعمال حق فسخ پیش از مرحله ارسال اظهارنامه قرار گرفته و دعوی تنفیذ فسخ نیز فرع بر تحقق اصل فسخ است.

ثانیاً، از آنجا که فرایند و مراحل ثبت فسخ عمل اجرایی است، مورد حکم قانون‌گذار قرار نگرفته است؛ همان‌گونه که مراحل ثبت دیگر اعمال حقوقی در ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر

منقول مصوب ۱۴۰۳ تعیین نشده است و مراحل مقرر در تبصره یک ماده یک قانون نیز مراحل اقامه دعوی و تنفیذ فسخ و ترتیبات لازم برای قابلیت استماع این دعوا است.

ثالثاً، با توجه به موارد پیش گفته، فسخ به موجب مقررات قانونی عمل حقوقی است که به صرف اراده و اعلام آن محقق می شود و برای طرفین لازم الاجرا است و تحقق و یا نفوذ و در نتیجه ثبت آن، مستلزم رأی مراجع قضایی یا داوری نیست؛ اما در مواردی که تحقق فسخ مستلزم تحقق شرایط آن باشد؛ مانند خیار شرط، خیار تخلف از فسخ، خیار عیب و ... و یا آنکه طرفین در قرارداد اعمال فسخ را فرع بر تأیید مرجع حل اختلاف کرده باشند، ثبت فسخ مستلزم صدور رأی از مرجع ذی ربط است.

با توجه به مراتب پیش گفته، در مواردی که به موجب توافق طرفین اعمال فسخ مستلزم رأی مرجع قضایی یا داوری 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 دفاتر اسناد رسمی به فسخ قرارداد اقرار نمایند، ثبت آن مستلزم رأی مرجع قضایی یا داوری نمی باشد.

۲) اولاً، با توجه به پاسخ فوق، پاسخ به این پرسش نیز روشن است.

ثانیاً، در فرض سؤال، چنانچه طرفین قرارداد در خصوص شرایط تحقق حق فسخ و یا موجبات انفساخ قرارداد توافق کنند؛ مانند تحقق این حق و یا انفساخ قرارداد در نتیجه عدم پرداخت هر یک از چک های موضوع قرارداد؛ از آنجا که ممکن است عدم انجام تعهدات در نتیجه عدم پرداخت هر یک از چک های ادعاهای طرف مقابل باشد که مستلزم رسیدگی و احراز از سوی مرجع قضایی است، صرف اشتراط حق فسخ و یا انفساخ قرارداد در صورت عدم واریز اقساط بدون رسیدگی به دفاعیات متعهد، موجب ثبت فسخ یا انفساخ توسط سردفتر اسناد رسمی و بی نیازی از احراز قضایی نمی باشد. به همین دلیل در فرض سؤال، ثبت فسخ یا انفساخ مستلزم رأی مرجع صالح قضایی و یا داوری است. حکم مقرر در مواد ۲۲ و ۲۳ آیین نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ مؤید این دیدگاه است.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضاییه

۱۴۰۳/۱۱/۲۷

۷/۱۴۰۳/۹۰۵

شماره پرونده: ۹۰۵-۷۵-۱۴۰۳ ح

#### سوال:

"با توجه به تبصره ۴ ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول که از زمان لازم‌الاجرا شدن قانون مذکور مورخ ۱۴۰۳/۴/۳ کلیه دعاوی راجع به اعمال حقوقی و ادله آن در خصوص اموال غیر منقول که سند حدنگار آن صادر گردیده در صورت عدم ثبت در سامانه الکترونیک اسناد در مراجع قضایی یا شبه قضایی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است از طرفی مطابق ماده ۳ قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۲/۱۱/۱۲ سازمان اسناد و املاک ظرف مدت ۵ سال از زمان لازم‌الاجرا شدن قانون مذکور مکلف به اجرای حدنگاری بوده به گونه‌ای که هیچ نقطه‌ای از کشور بدون نقشه و اسناد مالکیت حدنگار نباشد نظر به این که حدنگاری مقدمه صدور سند مالکیت رسمی کاداستر بوده در صورت اجرای حدنگاری در املاک منتهی به صدور سند مالکیت به علت عدم مراجعه متقاضی نگردیده آیا اسناد عادی مرتبط با این قبلی اموال غیر منقول فاقد اعتبار است؟ به عبارت دیگر آیا فقدان اعتبار اسناد عادی در اموال غیر منقول حدنگاری شده بدون صدور سند مالکیت منوط به صدور سند مالکیت حدنگاری است یا این که صرف انجام حدنگاری بدون صدور سند مانع استماع دعوا در محاکم و مراجع شبه قضایی و داوری می‌باشد."

#### پاسخ:

نظر به این که حکم مقرر در ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ در خصوص معاملات موضوع این ماده به راه‌اندازی سامانه موضوع ماده ۱۰ این قانون و سپری شدن مواعد مقرر در آن موکول شده است و به موجب تبصره ۴ ماده یک این قانون، «مفاد این ماده در خصوص اموال غیر منقولی که پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون سند مالکیت حدنگار برای آنها صادر می‌شود از تاریخ صدور سند مالکیت مذکور مجری است؛ هر چند سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون راه‌اندازی نشده باشد.» بر این اساس، به صراحت تبصره ۴ ماده یک مزبور، الزامات موضوع ماده یک قانون در خصوص اموال غیر منقولی که پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون (۱۴۰۳/۴/۲) سند مالکیت حدنگار برای آنها صادر می‌شود، نه از تاریخ سپری شدن مواعد مقرر در ماده یک؛ بلکه از تاریخ صدور سند مالکیت مذکور مجری است؛ بنابراین، چنانچه سند مالکیت حدنگار برای مال غیر منقولی پیش از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون

صادر شده باشد، مشمول حکم اصلی ماده یک بوده و تکالیف و ضمانت اجرای ناشی از آن پس از سپری شدن مواعد مقرر در این ماده اعمال می شود؛ اما اگر پس از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون سند مالکیت حدنگار صادر شده باشد، وفق تبصره ۴ ماده یک قانون، از تاریخ صدور سند مالکیت، مشمول تکالیف و ضمانت اجرای مقرر در این ماده خواهد شد.

**دکتر احمد محمدی باردئی**

**مدیر کل حقوقی قوه قضائیه**

۱۴۰۳/۱۱/۱۴

۷/۱۴۰۳/۹۵۶

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۷۵-۹۵۶ ح

#### سوال:

به موجب ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰ «رصد و نظارت بر بازار مسکن و ثبت کلیه معاملات املاک و مستغلات» از طریق سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور (خودنویس) صورت می‌گیرد. همچنین وفق ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات املاک غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، پیش‌نویس قراردادها باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد درج شود. با توجه به دو مقرر قانونی یادشده، آیا قانون خاص اخیرالذکر موجب نسخ ضمنی عبارت مندرج در قانون صدرالذکر مبنی بر «ثبت کلیه معاملات املاک و مستغلات» در سامانه خودنویس شده است؟

#### پاسخ:

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 که در خصوص اموال غیر منقولی که پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون سند مالکیت حدنگار برای آن‌ها صادر می‌شود، ثبت این معاملات و تعهد راجع به آنها در سامانه یادشده از تاریخ صدور سند مالکیت (تبصره ۴ ماده یک) و نسبت به دیگر معاملات و تعهد راجع به آنها، یک سال پس از راه‌اندازی رسمی سامانه موضوع ماده ۱۰ این قانون (موسوم به سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی) مجری می‌باشد. ثانیاً، نظر به این‌که به موجب ماده ۱۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ «دلالت معاملات املاک نمی‌توانند در معاملات موضوع ماده یک این قانون مبادرت به تنظیم سند عادی قرارداد نمایند» و با لحاظ آن‌که رابطه اعمال حقوقی مشمول این ماده با اعمال حقوقی که وفق ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰ باید در سامانه موضوع این قانون ثبت شوند، عموم و خصوص مطلق است، با لازم‌الاجرا شدن ثبت معاملات موضوع قانون صدرالذکر همچنان معاملات دیگری وجود دارد که مشمول حکم الزام به ثبت در سامانه ثبت الکترونیک اسناد نیست و باید در سامانه موضوع ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰ به ثبت برسد. شایسته ذکر است وفق ذیل ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، چگونگی ارتباطات دلالت معاملات املاک؛ اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی مطابق آیین‌نامه اجرایی موضوع این ماده تعیین می‌شود.



شایسته ذکر است در ماده ۳ قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها مصوب ۱۴۰۳ که به عنوان تبصره ۷ الحاقی به ماده ۱۶۹ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم به تصویب رسیده است، دستگاه‌های اجرایی

مکلف به ارائه اطلاعات زمین، املاک، وضعیت مسکونی، معاملاتی، بهره‌برداری، انشعابات، اشتراک اینترنت و به طور کلی اطلاعات مورد نیاز املاک مالکان و ساکنان به سامانه ملی املاک و اسکان کشور شده‌اند و تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی نیز موظف به خوداظهاری موضوع این ماده و ماده ۵۴ مکرر این قانون از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور شده‌اند.

سامانه موضوع ماده ۳ یادشده، متفاوت از سامانه موضوع ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ و ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰ بوده و برای ثبت معاملات راجع به اموال غیر منقول نبوده و صرفاً ثبت داده‌های راجع به این املاک را شامل می‌شود و اطلاعات بیشتری افزون بر خود ملک؛ از جمله راجع به انشعابات آن نیز باید به ثبت برسد و حکم ماده ۳ یادشده با مصوبات مذکور منسوخ نمی‌باشد؛ اما حکم مقرر در ماده ۵ قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها مصوب ۱۴۰۳ (تبصره ۹ الحاقی به ماده ۱۶۹ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم) از حیث تکلیف وزارت راه و شهرسازی به تکمیل سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور (بند یک تبصره ۹) و نیز تکلیف موجران املاک مسکونی به ثبت قرارداد اجاره املاک و مستغلات در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور (چنانچه قرارداد اجاره برای مدت بیش از دو سال باشد) با راه‌اندازی سامانه موضوع ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ موضوعاً منتفی است.

**دکتر احمد محمدی باردئی**

**مدیر کل حقوقی قوه قضائیه**

۱۴۰۳/۱۱/۲۱

۷/۱۴۰۳/۹۷۷

شماره پرونده: ۹۷۷-۷۵-۱۴۰۳ ح

## سوال:

همانگونه که مستحضرید به موجب تبصره ۲ ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳: «میزان مالیات، حق الثبت و حق التحریر بر تنظیم وکالت بلاعزل انتقال مالکیت در خصوص اموال غیر منقول موضوع این ماده در دفاتر اسناد رسمی معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک است و چنانچه ظرف نه ماه از تاریخ تنظیم وکالت نامه، اموال مذکور منتقل شود، سند رسمی انتقال بدون نیاز به پرداخت مجدد مالیات نقل و انتقال ملک و حق الثبت تنظیم می شود.» همچنین وفق تبصره ۴ ماده یک این قانون که بیان داشته است: «مفاد این ماده در خصوص اموال غیر منقولی که پس از لازم الاجرا شدن این قانون سند حدنگار برای آنها صادر می شود، از تاریخ صدور سند مالکیت مذکور، مجری است، هر چند سامانه موضوع ماده ۱۰ این قانون صادر نشده باشد.» و نیز به موجب ماده ۲ قانون مذکور «دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست طرفین معامله، اسناد مربوط به قراردادهای خصوصی اشخاص در خصوص اموال غیر منقول از قبیل تعهد به بیع، قولنامه، مبیعه نامه و امثال آن را تنظیم و ثبت نمایند. در این صورت باید مبلغ دقیق ثمن مورد توافق طرفین و همچنین شروط مورد نظر آنها اعم از پیش بینی انحلال و فسخ یا اسقاط آن با رعایت مقررات مربوط، در سند درج گردد. مأخذ محاسبه عوارض، وجوه قانونی از قبیل حق الثبت، حق التحریر و هزینه دادرسی قراردادهای مذکور تابع، حکم مندرج در ۳ ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم اصلاحی ۱۳۹۴/۴/۳۱ (ارزش معاملاتی) می باشد.»

در تعیین مصادیق موضوع تبصره ۲ ماده یک قانون یادشده و اخذ وجوه متعلقه؛ از جمله حق التحریر، حق الثبت و حتی مالیات وکالت نامه های بلاعزل تنظیمی انتقال مالکیت اموال غیر منقول نسبت به اسناد مالکیت صادره قبل و پس از لازم الاجرا شدن قانون یادشده ابهام وجود دارد. به عبارت دیگر، این پرسش مطرح است که آیا وکالت نامه های بلاعزل انتقال اموال غیر منقول تنظیمی در خصوص اسناد مالکیتی که پیش از لازم الاجرا شدن قانون صادر شده اند نیز مشمول پرداخت وجوه مزبور می باشند و یا آنکه تعلق این وجوه صرفاً نسبت به وکالت نامه های بلاعزل انتقال اموال غیر منقول با تاریخ صدور اسناد مالکیت پس از لازم الاجرا شدن قانون است؟

## پاسخ:

اولاً، حکم مقرر در تبصره ۲ ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ دایر مدار لازم‌الاجرا شدن تمامی احکام مقرر در این قانون نمی‌باشد.

ثانیاً، با توجه به اطلاق تبصره ۲ ماده یک یادشده که راجع به مطلق «وکالت‌های بلاعزل انتقال مالکیت در خصوص اموال غیر منقول» است؛ صرف نظر از تاریخ صدور سند رسمی مالکیت ملک موضوع وکالت، چنانچه قرارداد وکالت بلاعزل انتقال مالکیت در زمان اجرایی شدن این تبصره - که در حال حاضر نیز لازم‌الاجرا است - تنظیم شده باشد، میزان مالیات، حق‌الثبت و حق‌التحریر تنظیم چنین وکالت‌نامه‌ای بر اساس معیار تعیین شده در این ماده، معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک است؛ اعم از آنکه سند رسمی مالکیت ملک موضوع وکالت بلاعزل انتقال، قبل یا بعد از لازم‌الاجرا شدن این قانون صادر شده باشد.

**دکتر احمد محمدی باردئی**

**مدیر کل حقوقی قوه قضائیه**

۱۴۰۳/۱۱/۲۸

۷/۱۴۰۳/۹۹۵

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۷۵-۹۹۵ ح

**سوال:**

وفق ماده ۸ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، مراجع قضایی مکلف هستند تصمیمات و آرای قطعی مربوط به ایجاد و سلب هر گونه حق عینی مربوط به ابنیه و املاک و اراضی و یا تخریب بنا را به صورت آنی به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام کنند. آیا در خصوص پرونده‌های کیفری مانند تغییر کاربری یا تخریب، اجرای احکام کیفری تکلیفی در اجرای این ماده دارد؟

**پاسخ:**

اولاً، «مراجع قضایی» مندرج در صدر ماده ۸ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ و عبارت «آراء قطعی صادره در خصوص تغییر کاربری یا تخریب بنا» مندرج در ماده یادشده، اعم از مراجع حقوقی و کیفری و آراء قطعی صادره از سوی این مراجع است.

ثانیاً، با توجه به این که ماده یادشده از حیث تکلیف مراجع قضایی به انعکاس تصمیمات و آراء قطعی موضوع این ماده به سامانه ساکت است و از این حیث که تکلیف یادشده حسب مورد در مراجع قضایی به صورت متمرکز و توسط واحد خاصی انجام گیرد و یا مرجع صادرکننده رأی قطعی؛ به‌ویژه شعبه ذی‌ربط رأساً اقدام به این امر کند دارای اجمال می‌باشد، موضوع باید به نحو مقتضی در تصویب دستورالعمل این ماده مورد توجه قرار گیرد و در خصوص آن تعیین تکلیف شود.

**دکتر احمد محمدی باردئی**

**مدیر کل حقوقی قوه قضاییه**

۱۴۰۳/۱۲/۰۴

۷/۱۴۰۳/۱۰۰۳

شماره پرونده: ۱۰۰۳-۷۵-۱۴۰۳ ح

## سوال:

در خصوص حکم مقرر در تبصره ۲ ماده ۱ قانون با توجه به: مطابق بودن قانون و عدم تقیید حکم مقرر در تبصره به زمان خاص و با توجه به این که اجرای حکم تبصره ۲ ماده ۱ قانون منوط و موکول به اجرایی شدن حکم مقرر در ماده یک قانون نیست و حکم تبصره فرع بر ماده ۱ قانون نیست؛ و با لحاظ قید «اموال غیر منقول موضوع این ماده» در تبصره ۲ ماده ۱ قانون، ناظر به کلیه اموال غیر منقول بوده و دلیلی بر اختصاص آن به اموال غیر منقول موضوع تبصره ۴ ماده ۱ ندارد، آیا حکم مقرر در تبصره ۲ ماده ۱ از زمان لازم الاجرا شدن قانون نسبت به اسناد وکالت بلاعزل نسبت به کلیه اموال غیر منقول (اعم از اموال غیر منقول موضوع تبصره ۴ ماده ۱ و سایر اموال غیر منقول که حکم ماده ۱ قانون نسبت به آنها هنوز الزامی نشده است) لازم الاجرا و الزامی است.

## پاسخ:

اولاً، حکم مقرر در تبصره ۲ ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ دایر مدار لازم الاجرا شدن تمامی احکام مقرر در این قانون نمی باشد. ثانیاً، با توجه به اطلاق تبصره ۲ ماده یک یادشده که راجع به مطلق «وکالت های بلاعزل انتقال مالکیت در خصوص اموال غیر منقول» است؛ صرف نظر از تاریخ صدور سند رسمی مالکیت ملک موضوع وکالت، چنانچه قرارداد وکالت بلاعزل انتقال مالکیت در زمان اجرایی شدن این تبصره - که در حال حاضر نیز لازم الاجرا است - تنظیم شده باشد، میزان مالیات، حق الثبت و حق التحریر تنظیم چنین وکالتنامه ای بر اساس معیار تعیین شده در این ماده، معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک است؛ اعم از آنکه سند رسمی مالکیت ملک موضوع وکالت بلاعزل انتقال، قبل و یا پس از لازم الاجرا شدن این قانون صادر شده باشد.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۰۸/۱۴

۷/۱۴۰۳/۴۳۶

شماره پرونده: ۴۳۶-۹/۲-۱۴۰۳ ح

#### استعلام:

در مواردی که در نکاح نامه رسمی، مهریه زوجه شش دانگ یک پلاک ثبتی اعلام شده است؛ بدون آن که در دفتر املاک، انتقال مالکیت به ثبت رسیده باشد و یا در فرضی که ملک فاقد سند رسمی است، آیا درج این موضوع در نکاح نامه، موجب تلقی آثار سند رسمی است و آن را واجد آثار سند مالکیت می نماید و اعتبار آن مشمول ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ می باشد و یا آن که فاقد اعتبار است؛ زیرا از طریق دفاتر اسناد رسمی تنظیم نشده و سردفتر ازدواج فاقد شرایط قانونی تنظیم اقرارنامه و توافقات راجع به معاملات املاک است و حداکثر آن که چنین فرضی نوعی اقرارنامه در قالب سند رسمی محسوب می شود؟

#### پاسخ:

در خصوص ثبت مال غیر منقول دارای سابقه ثبتی به عنوان مهریه زوجه، با توجه به قوانین و مقررات حاکم؛ از جمله مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی، ماده ۳۲ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۴۰۰/۱/۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی و جزء «الف» بند ۱۵۳ مجموعه بخشنامه های ثبتی (اصلاحی موضوع بخشنامه شماره ۵۳۱۳/۱۴۰۱ مورخ ۱۶/۱/۱۴۰۱ معاونت امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور)، که مقرر می دارد سردفتر رسمی ازدواج مکلف است در مورد صدق غیر منقول «قبل از ثبت واقعه ازدواج (حالت اول در صورت ایجاد زیرساخت فنی) یا (حالت دوم در صورت عدم امکان استعلام برخط از واحد ثبتی از طریق دفتر اسناد رسمی) وضعیت ملک را از اداره ثبت محل مربوطه از طریق سامانه استعلام نماید و در صورت نبودن اشکال قانونی نسبت به ثبت واقعه اقدام نماید، سپس از طریق سامانه مربوطه، مراتب را جهت تنظیم سند صدق غیر منقول به دفتر اسناد رسمی اعلام می نماید. سردفتر اسناد رسمی مکلف است نسبت به تنظیم سند صدق غیر منقول اقدام و سند ازدواج را عیناً در سامانه ثبت الکترونیک اسناد رسمی برابر مقررات ثبت نماید.» و با لحاظ رأی شماره ۱۴۰۳۳۱۳۹۰۰۰۰۸۲۵۰۴۳ مورخ ۱۳/۶/۱۴۰۳ هیأت تخصصی اداری و امور عمومی دیوان عدالت اداری متضمن رد شکایت ابطال بند ۱۵۳ از مجموعه بخشنامه های ثبتی، پس

از ثبت سند صداق غیر منقول در سامانه ثبت الکترونیک اسناد رسمی است که زوجه به عنوان مالک رسمی مال غیر منقول موضوع مهریه به رسمیت شناخته می شود.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۲/۱۹

۷/۱۴۰۳/۱۰۶۵

شماره پرونده: ۱۰۶۵-۷۵-۱۴۰۳ ح

اولاً، حکم مقرر در تبصره ۲ ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ دایر مدار لازم‌الاجرا شدن تمامی احکام مقرر در این قانون نمی‌باشد.

ثانیاً، با توجه به اطلاق تبصره ۲ ماده یک یادشده که راجع به مطلق «وکالت‌های بلاعزل انتقال مالکیت در خصوص اموال غیر منقول» است؛ صرف نظر از تاریخ صدور سند رسمی مالکیت ملک موضوع وکالت، چنانچه قرارداد وکالت بلاعزل انتقال مالکیت در زمان اجرایی شدن این تبصره - که در حال حاضر نیز لازم‌الاجرا است - تنظیم شده باشد، میزان مالیات، حق‌الثبت و حق‌التحریر تنظیم چنین وکالتنامه‌ای بر اساس معیار تعیین شده در این ماده، معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک است؛ اعم از آنکه سند رسمی مالکیت ملک موضوع وکالت بلاعزل انتقال، قبل یا بعد از لازم‌الاجرا شدن این قانون صادر شده باشد.

**دکتر احمد محمدی باردئی**

**مدیر کل حقوقی قوه قضائیه**