

استعلام:

چنانچه پس از برگزاری دو نوبت مزایده، خریداری پیدا نشود و محکوم‌له نیز مال را قبول نکند، آیا می‌توان در اجرای ماده ۳ قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی مصوب ۱۳۹۴ محکوم‌علیه را بازداشت کرد؟

پاسخ:

اولاً، به موجب مواد ۱۳۱ و ۱۳۲ قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶، چنانچه در نوبت اول مزایده خریداری نباشد و محکوم‌له نیز حاضر به معرفی مالی دیگر و یا استیفای طلب خود به میزان آن از مال مورد مزایده نباشد و مزایده نوبت دوم برگزار شود و در این مزایده نیز خریداری پیدا نشود و محکوم‌له مال مورد مزایده را به قیمت ارزیابی‌شده قبول نکند، اموال مذکور باید به محکوم‌علیه مسترد شود.

ثانیاً، همان‌گونه که آورده شد، پس از مزایده دوم و عدم قبول مال مورد مزایده از سوی محکوم‌له، مال مورد مزایده به محکوم‌علیه مسترد می‌شود. با توجه به این‌که اعمال ماده ۳ قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی مصوب ۱۳۹۴ موکول به این است که محکوم‌علیه مالی نداشته باشد، در فرض سؤال نمی‌توان با اعمال ماده یادشده محکوم‌علیه را جلب و بازداشت کرد.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۱/۲۸

۷/۱۴۰۳/۹۹۵

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۷۵-۹۹۵ کی

استعلام:

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 قضائیه

۱۴۰۳/۱۱/۲۱

۷/۱۴۰۳/۹۷۷

شماره پرونده: ۹۷۷-۷۵-۱۴۰۳ ح

استعلام:

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 یاد شده 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 یاد شده 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 قضاییه

۱۴۰۳/۱۱/۱۴

۷/۱۴۰۳/۹۵۶

شماره پرونده: ۷۵-۹۵۶-۱۴۰۳ ح

استعلام:

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 «دلالتان 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 دلالتان 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 قضاییه

۱۴۰۳/۱۱/۲۸

۷/۱۴۰۳/۹۳۴

شماره پرونده: ۹۳۴-۱/۱-۱۴۰۳ ح

استعلام:

در صورت طرح خواسته‌های متعدد دارای ارتباط کامل در یک دادخواست؛ به نحوی که رسیدگی به برخی از خواسته‌ها در صلاحیت دادگاه عمومی حقوقی و بعضی دیگر در صلاحیت محاکم صلح باشد، آیا دادگاه عمومی حقوقی می‌تواند به سبب ارتباط خواسته‌ها به تمامی خواسته‌ها رسیدگی کند؟

پاسخ:

در فرض سؤال که رسیدگی به یکی از خواسته‌های مندرج در دادخواست در صلاحیت دادگاه صلح و دیگری در صلاحیت دادگاه عمومی حقوقی است، نظر به اینکه در این خصوص در قانون شوراهای حل اختلاف مصوب ۱۴۰۲ حکمی تعیین نشده است، با توجه به صلاحیت استثنایی دادگاه صلح، موضوع ماده ۱۲ این قانون و با لحاظ ماده ۱۷ قانون یادشده در فرض ارتباط کامل بین دو دعوا (خواسته) یا وحدت منشا آنها (ذیل ماده ۱۴۱ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹)، هر دو دعوا باید در دادگاه عمومی حقوقی رسیدگی شود؛ در غیر این صورت، دادگاه صلح صرفاً به خواسته داخل در صلاحیت خود رسیدگی می‌کند و در خصوص خواسته دیگر، دادخواست و ضامین را تفکیک و با تهیه بدل به صلاحیت دادگاه عمومی حقوقی قرار عدم صلاحیت صادر می‌کند.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضاییه

۱۴۰۳/۱۱/۲۷

۷/۱۴۰۳/۹۰۵

شماره پرونده: ۹۰۵-۷۵-۱۴۰۳ ح

استعلام:

با توجه به تبصره ۴ ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، از زمان لازم‌الاجرا شدن این قانون تمامی دعاوی راجع به اعمال حقوقی و ادله آن در خصوص اموال غیر منقول که سند حدنگار آن صادر شده است، در صورت عدم ثبت در سامانه الکترونیک اسناد در مراجع قضایی یا شبه‌قضایی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است. از طرفی به موجب ماده ۳ قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۲ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ظرف پنج سال از زمان لازم‌الاجرا شدن این قانون، 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 است؛ در صورت اجرای حدنگاری، چنانچه به علت عدم مراجعه متقاضی سند مالکیت صادر نشده باشد، آیا اسناد عادی مرتبط با این قبیل 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 و یا آنکه صرف انجام حدنگاری بدون صدور سند مالکیت، مانع استماع دعوا در محاکم و مراجع شبه‌قضایی و داوری است؟

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 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.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۱/۲۳

۷/۱۴۰۳/۹۰۲

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۶۲-۹۰۲

استعلام:

۱- این سازمان وابسته به وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و دارای صنایع و شرکت‌های زیر مجموعه در شهرهای مختلف کشور می‌باشد و همچنین با توجه به وجود پرونده‌های مختلف حقوقی، بعضاً این سازمان محکوم به پرداخت خسارات تأخیر گردیده و در مرحله اجرای حکم می‌شود.

۲- مراجع قضایی مستقر در شهرستان‌ها از جمله شهرستان بندرعباس در مرحله اجرای حکم در خصوص محاسبه مبلغ خسارت تأخیر تأدیه بر مبنای شاخص سالانه یا ماهانه رویه واحدی را اعمال نمی‌نمایند و از سوی دیگر محاسبه مبلغ خسارت تأخیر تأدیه بر مبنای شاخص سالانه تفاوت فاحشی با مبلغ خسارت تأخیر تأدیه بر مبنای شاخص ماهانه دارد.

۳- به نظر می‌رسد رأی وحدت رویه شماره ۸۵۰ مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۶ هیأت عمومی دیوان عالی کشور و مستفاد از ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹/۱/۲۱ تکلیف قانونی مراجع قضایی سراسر کشور را مشخص نموده لیکن اعمال رویه‌های مختلف در مراجع قضایی خسارات مالی فراوان را به این سازمان وارد می‌نماید.

با عنایت به رأی وحدت رویه مذکور و مستفاد از ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی و به منظور جلوگیری از ورود خسارات مالی به این سازمان و شرکت‌های تابعه، خواهشمند است دستور فرمایید نظری آن معاونت محترم را در خصوص نحوه محاسبه خسارت تأخیر تأدیه بر مبنای شاخص سالانه یا شاخص ماهانه بانک مرکزی اعلام تا در پرونده‌های حقوقی به صورت واحد مورد بهره‌برداری قرار گیرد.

پاسخ:

اولاً، همانگونه که در رأی وحدت رویه شماره ۸۵۰ مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۶ هیأت عمومی دیوان عالی کشور در خصوص نحوه محاسبه خسارت تأخیر تأدیه آمده است، حاصل تقسیم عدد شاخص در زمان تأدیه دین بر عدد شاخص در زمان سررسید (ماه) ضرب در مبلغ اصل دین برابر است با مبلغ دین با محاسبه خسارت تأخیر تأدیه آن. در واقع، نرخ تورم سالانه بر اساس میانگین تغییر اعداد شاخص قیمت در یک سال منتهی به هر ماه مشخص می‌شود و در زمان محاسبه خسارت باید عدد مربوط به همان ماه مبنای محاسبه قرار گیرد.

ثانیاً، در فرضی که اجرای احکام به شیوه‌ای دیگر خسارت تأخیر تأدیه را محاسبه کرده باشد، محکوم‌له می‌تواند محاسبه مجدد به شیوه یادشده را درخواست و مبلغ مابه‌التفاوت را مطالبه کند.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۱/۲۸

۷/۱۴۰۳/۸۸۱

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۱۸۶/۱-۸۸۱ کی

استعلام:

آیا شکستگی دندان با شرایط مذکور در ماده ۶۱۴ قانون مجازات اسلامی (تعزیرات مصوب ۱۳۷۵)، می‌تواند علاوه بر پرداخت دیه دارای وصف عمومی باشد؟

پاسخ:

با توجه به این‌که صدر ماده ۶۱۴ قانون مجازات اسلامی (تعزیرات) مصوب ۱۳۷۵ ناظر به نقصان یا شکستن عضوی از اعضاء است و نظر به این‌که دندان‌ها و دنده‌ها در مبحث هفتم و دوازدهم در فصل سوم از بخش دوم کتاب دیات با عنوان «دیه مقدر اعضاء» در قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ آمده است و چون شکستن یا از بین بردن دندان، نقص عضو محسوب می‌شود، لذا ایراد ضرب و جرح عمدی که موجب شکستن یا از بین بردن دندان و یا شکستن دنده‌ها شود، چنانچه امکان قصاص نباشد، با احراز سایر شرایط مشمول تعزیر مقرر در ماده ۶۱۴ این قانون است.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۱/۱۴

۷/۱۴۰۳/۸۷۲

شماره پرونده: ۸۷۲-۹/۱۶-۱۴۰۳ ح

استعلام:

نظر به اینکه از شرایط زوجین متقاضی اهدای جنین، بر اساس ماده ۲ قانون نحوه اهدای جنین به زوجین نابارور مصوب ۱۳۸۲، مبتلا نبودن زوجین به بیماری‌های صعب‌العلاج است، آیا نابینایی زوجین یا یکی از آنها می‌تواند مانع از اهدای جنین باشد؟

پاسخ:

صرف نظر از آن‌که صعب‌العلاج بودن یا نبودن یک بیماری امری فنی و مستلزم اخذ نظر کارشناس ذی‌ربط؛ از جمله پزشکی قانونی است، منظور از عنوان یادشده در بند «د» ماده ۲ قانون نحوه اهدای جنین به زوجین نابارور مصوب ۱۳۸۲، با توجه به مثال‌های مذکور در بند «ت» ماده ۲ آیین‌نامه اجرایی این قانون مصوب ۱۳۸۳/۱۲/۲۴ هیأت وزیران، بیماری‌هایی مانند ایدز و هپاتیت است که بیم سرایت آن به جنین یا کودک پس از تولد وجود داشته باشد؛ بنابراین، نقص جسمی موضوع استعلام (نابینایی) که ذیل عنوان «معلولیت» قرار می‌گیرد و نه بیماری، از شمول عنوان «بیماری صعب‌العلاج» مذکور در بند «د» ماده ۲ قانون پیش‌گفته، خروج موضوعی دارد.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۱/۲۳

۷/۱۴۰۳/۸۲۹

شماره پرونده: ۸۲۹-۱۰۰-۱۴۰۳ع

استعلام:

چنانچه به سبب مستحق للغیر درآمدن مبیع، دادگاه بدوی پس از ارجاع به کارشناس و تعیین میزان غرامت، حکم به اعلام بطلان بیع و محکومیت خوانده به پرداخت غرامت بر اساس نظر کارشناس صادر و محکوم علیه از رأی صادره تجدیدنظرخواهی کند و تا زمانی که دادگاه تجدیدنظر پرونده را معد صدور رأی تشخیص دهد، بیش از شش ماه از زمان نظریه کارشناسی گذشته باشد، با توجه به تبصره ماده ۱۹ قانون کانون کارشناسان رسمی دادگستری مصوب ۱۳۸۱ و با لحاظ آنکه در چنین فرضی محکوم له بدوی تجدیدنظرخواهی نکرده است و با توجه به اثر انتقالی دعوا در مرحله تجدیدنظر، آیا دادگاه تجدیدنظر می تواند تعیین میزان غرامت را به کارشناسی ارجاع دهد؟

پاسخ:

مقررات تبصره ذیل ماده ۱۹ قانون کانون کارشناسان رسمی دادگستری مصوب ۱۳۸۱ همان گونه که در متن آن آمده است، در مواردی قابل اعمال است که انجام معامله مستلزم تعیین قیمت عادلانه روز از طرف کارشناس رسمی است و نمی توان آن را به تمام مواردی که کارشناسان اظهار نظر می کنند، تسری داد؛ اما چنانچه به استناد رأی وحدت رویه شماره ۸۱۱ مورخ ۱۴۰۰/۴/۱ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، به سبب مستحق للغیر درآمدن مبیع و جهل خریدار به وجود فساد، دادگاه نخستین میزان غرامت وارد بر خریدار را با ارجاع امر به کارشناس و بر اساس میزان افزایش قیمت (تورم) اموالی که از نظر نوع و اوصاف مشابه همان مبیع هستند، تعیین کند؛ اما به دلیل طولانی شدن روند تجدید نظرخواهی، غرامت موضوع نظریه کارشناسی با افزایش فاحشی مواجه شود، هر چند محکوم له از حکم بدوی تجدید نظرخواهی نکرده باشد، دادگاه تجدید نظر می تواند با ارجاع امر به کارشناسی، میزان افزایش یافته را مورد لحوق حکم قرار دهد و این امر ارتباطی به حکم مقرر در تبصره ماده ۱۹ قانون کانون کارشناسان رسمی دادگستری مصوب ۱۳۸۱ ندارد و در اجرای رأی وحدت رویه یادشده است که تعیین جبران غرامت را بر اساس میزان افزایش قیمت اموال مشابه همان مبیع از نظر نوع و اوصاف، ضروری دانسته است.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضاییه

۱۴۰۳/۱۱/۱۴

۷/۱۴۰۳/۸۲۷

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۱۶۸-۸۲۷ کی

استعلام:

در پی درخواست اعاده دادرسی محکوم علیه به اتهام اخلال کلان در نظام اقتصادی در دادگاه انقلاب اسلامی فردی محکوم شده است. هیأت شعبه رسیدگی کننده به درخواست تجویز اعاده دادرسی در دیوان عالی کشور در دادنامه صادره اعلام می فرمایند که با توجه به آن که بر آن شعبه معلوم شده که موضوع اتهام از شمول ماده یک و ۲ قانون مجازات اخلال گران در نظام اقتصادی کشور خارج است و فقط تحت عنوان تحصیل مال از طریق نامشروع قابل تعقیب است، در نتیجه پرونده را جهت رسیدگی به دادگاه کیفری یک ارجاع می نمایند. شعبه دادگاه کیفری یک با توجه به ماده ۴۷۶ قانون آیین دادرسی کیفری و اینکه نوع اتهام مندرج در کیفرخواست و عنوان اتهامی مورد حکم محکومیت دادگاه، اخلال در نظام اقتصادی کشور بوده و در تبصره ۶ ماده ۲ قانون مجازات اخلال گران در نظام اقتصادی کشور رسیدگی به این جرم در صلاحیت ذاتی دادگاه انقلاب دانسته شده است، رسیدگی به اعاده دادرسی را در صلاحیت دادگاه هم عرض دادگاه صادر کننده حکم (دادگاه انقلاب) دانسته و قرار عدم صلاحیت به شایستگی دادگاه انقلاب صادر کرده است.

۱- آیا شعبه دیوان عالی کشور به جز مواردی که در ماده ۴۷۶ قانون آیین دادرسی تعیین شده (رد یا تجویز اعاده دادرسی و ارجاع رسیدگی مجدد به دادگاه هم عرض در فرض تجویز اعاده دادرسی) می تواند پرونده را به دادگاه غیر هم عرض ارجاع کند؟ به عبارتی، آیا ارجاع به شعبه هم عرض یک مقرر آمره است و یا اینکه می توان بر خلاف آن نیز عمل کرد؟

۲- آیا تغییر عنوان مجرمانه به عنوان اخف در هنگام رسیدگی به درخواست تجویز اعاده دادرسی در شعبه دیوان عالی کشور و در نتیجه تغییر صلاحیت ذاتی دادگاه بر مبنای عنوان تغییر یافته اخیر در قانون آیین دادرسی کیفری تجویز شده است؟

پاسخ:

در مواردی که دیوان عالی کشور به استناد قسمت اخیر بند «ج» ماده ۴۷۴ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲، مجازات مورد حکم را به علت عدم تعیین عنوان مجرمانه صحیح (مثلاً جرم اخلال در نظام اقتصادی را تحصیل مال از طریق نامشروع تشخیص دهد) بیش از مجازات مقرر قانونی بداند و اعاده دادرسی را تجویز کند،

برابر ماده ۴۷۶ همان قانون، رسیدگی مجدد به دادگاه هم عرض دادگاه صادرکننده حکم قطعی محول می شود و چنانچه دادگاه هم عرض، اعاده دادرسی را بپذیرد با نقض رأی اعاده خواسته، مبادرت به صدور قرار عدم صلاحیت به شایستگی دادگاه کیفری صالح می نماید.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۱/۰۱

۷/۱۴۰۳/۷۹۵

شماره پرونده: ۷۹۵-۶۶-۱۴۰۳ع

استعلام:

همانگونه که مستحضرید یکی از منابع تأمین مالی شهرداری‌ها، وصول جرایم موضوع تصمیمات کمیسیون‌های موضوع مواد ۷۷ و ۱۰۰ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی است. با صدور این آراء و قطعیت آن‌ها برای وصول محکوم‌به از طریق ادارات اجرای ثبت اقدام می‌شود؛ اما در این راستا برخی محکومان این آراء که شرکت‌ها و کارخانجات می‌باشند به استناد قانون نحوه پرداخت محکوم‌به دولت و عدم تأمین و توقیف اموال دولتی مصوب ۱۳۶۵ و با دولتی دانستن خود، در مهلت موضوع این قانون از اجرای احکام قطعی خودداری می‌کنند.

در همین راستا خواهشمند است اعلام فرمایید آیا ادارات اجرای ثبت می‌توانند با رعایت مواعد ماده واحده یادشده، مطالبات شهرداری را از شرکت‌ها و کارخانجات مذکور وصول کنند؟ آیا اداره ثبت اسناد املاک شهرستان بهبهان به صراحت به ماده قانونی عمل نموده و نسبت به وصول مطالبات شهرداری حسب احکام قطعی کمیسیون ماده ۷۷ منسوریه اقدام لازم را معمول نماید.

پاسخ:

اولاً، با توجه به حکم مقرر در ماده ۱۸۲ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی و همچنین ماده ۷۷ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی و با لحاظ شیوه‌نامه پذیرش درخواست اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا از طریق دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۴۰۳/۶/۱۳ رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، در خصوص آراء صادره از سوی این کمیسیون شهرداری می‌تواند از ادارات و دوایر اجرای ثبت تقاضای اجراییه بنماید.

ثانیاً، به موجب صدر ماده واحده قانون نحوه پرداخت محکوم‌به دولت و عدم تأمین و توقیف اموال دولتی مصوب ۱۳۶۵، وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی که درآمد و مخارج آنها در بودجه کل کشور منظور می‌گردد، مکلفند وجوه مربوط به محکوم به دولت در مورد احکام قطعی دادگاه‌ها و اوراق لازم‌الاجرای ثبتی و دفاتر اسناد رسمی و یا اجرای دادگاه‌ها و سایر مراجع قانونی را با رعایت مقررات و ترتیبات مذکور در این ماده واحده پرداخت کنند؛ بر

این اساس، وجوه موضوع اوراق لازم‌الاجرای ثبتی؛ از جمله آراء صادره از کمیسیون موضوع ماده ۷۷ قانون شهرداری، با رعایت حکم این ماده واحده وصول می‌شود.

ثالثاً، قانون نحوه پرداخت محکوم‌به دولت و عدم تأمین و توقیف اموال دولتی مصوب ۱۳۶۵ حکمی خاص است که صرفاً باید در حدود نص اجرا شود؛ در صدر این ماده واحده بر شمول آن صرفاً بر وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی تصریح شده است و از شرکت‌های دولتی ذکری به میان نیامده است.

افزون بر این، فلسفه وضع قانون یادشده و اعطای مهلت به وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی آن است که درآمد و مخارج آنها در بودجه کل کشور منظور می‌شود و بالطبع برای پیش‌بینی، تصویب و تخصیص مبالغی که باید به عنوان محکوم‌به پرداخت کنند، نیاز به مهلت است؛ اما در خصوص شرکت‌های دولتی چنین فلسفه‌ای وجود ندارد و صرف تخصیص مبالغی به این شرکت‌ها به عنوان کمک و یا غیر آن، منصرف از تخصیص بودجه سنواتی است.

همچنین قانونگذار در مواد ۲ و ۴ قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶ با اصلاحات بعدی، بین عناوین «مؤسسه دولتی» و «شرکت دولتی» قائل به تفکیک شده و به سبب تفاوت این دو نهاد و مقررات حاکم بر هر یک، نمی‌توان عبارت «مؤسسه دولتی» مذکور در ماده واحده یادشده را به شرکت‌های دولتی نیز توسعه و تسری داد.

بر این اساس، در فرض سؤال، چنانچه آراء کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری ناظر بر شرکت‌های دولتی باشد، وصول محکوم‌به موضوع این آراء مشمول قانون نحوه پرداخت محکوم‌به دولت و عدم تأمین و توقیف اموال دولتی مصوب ۱۳۶۵ نمی‌باشد.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۱/۰۲

۷/۱۴۰۳/۷۸۳

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۱۲۷-۷۸۳ ح

استعلام:

در پرونده‌ای حکم به تخلیه به سبب احراز تخلف مستأجر صادر شده است؛ اما به سبب سپری شدن مدت زمان اجرا، حکم ملغی اثر شده و خواهان بار دیگر دادخواست تخلیه تقدیم دادگاه کرده است. آیا دادگاه می‌تواند به استناد محتویات پرونده قبلی با تعیین وقت رسیدگی و بدون رسیدگی مجدد، در خصوص خواسته تخلیه که همان جهت مذکور در پرونده قبلی می‌باشد، اتخاذ تصمیم کند؟

پاسخ:

اولاً، در صورت ملغی اثر شدن حکم تخلیه موضوع ماده ۲۸ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶، مالک می‌تواند بار دیگر فسخ عقد اجاره و تخلیه عین مستأجره را به همان جهت تخلف سابق خواستار شود؛ زیرا حکمی که ملغی اثر شده است، دیگر واجد اعتبار امر مختومه نمی‌باشد و دادگاه در صورت طرح دعوای مجدد تخلیه مکلف به رسیدگی است. همچنین عدم اقدام موجر ظرف سه ماه و یا یک سال موضوع این ماده، به معنای انصراف وی از تخلیه عین مستأجره نبوده و باعث سقوط حق برای طرح مجدد دعوای تخلیه نمی‌شود.

ثانیاً، از آنجا که در اجرای ماده ۲۸ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶، حکم تخلیه عین مستأجره با پرداخت حق کسب یا پیشه و یا تجارت صادر و قطعی شده است، با ملغی اثر شدن این حکم و طرح دعوای جدید در این زمینه، دادگاه مکلف به تعیین وقت و رسیدگی به دعوا و تعیین حق کسب یا پیشه و یا تجارت بر اساس قیمت روز است و در هر صورت دادگاه می‌تواند از تحقیقات صورت گرفته در پرونده قبلی استفاده و بر این اساس اتخاذ تصمیم کند.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضاییه

۱۴۰۳/۱۱/۱۶

۷/۱۴۰۳/۷۷۴

شماره پرونده: ۷۷۴-۶۶-۱۴۰۳ع

استعلام:

همانگونه که مستحضرید خدمات آب، برق و گاز در زمره خدمات عمومی محسوب و عموم شهروندان در راستای استیفای حقوق اساسی خود مجاز به برخورداری از چنین حقوق و خدماتی هستند. بر همین اساس در رویه محاکم قضایی قطع هر یک از این خدمات عمومی نوعاً در حکم مزاحمت و ممانعت از حق تلقی شده و مرتکب مورد پیگرد واقع می‌شود و به تبع آن عدم وصول خدمات مذکور متضمن برخورد از سوی محاکم ذیصلاح قضایی است. با وجود این، اخیراً برخی واحدهای تابعه شهرداری تهران با ارسال مکاتباتی خطاب به این شرکت تحت عنوان «استفاده از ظرفیت ماده ۱۲ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷» خواهان قطع انشعاب گاز مشترکینی شده‌اند که بابت عوارض املاک خود به شهرداری بدهی دارند؛ اجابت چنین درخواستی از سوی شرکت گاز با توجه به تبعات جبران‌ناپذیر آن امری متعذر است. افزون بر این، از آنجا که خدمات مذکور در زمره حقوق اساسی اشخاص محسوب می‌شود، قطع این خدمات موجب طرح دعاوی و شکایات متعدد به طرفیت این شرکت خواهد شد. ضمن آنکه، در صورت عدم پرداخت عوارض املاک به شهرداری، مقنن به موجب قوانین خاص؛ از جمله ماده ۳ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ تعیین تکلیف کرده است. در همین راستا، شهرداری تهران نیز مکلف است از ظرفیت ماده ۷۷ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی استفاده و در نهایت، از طریق ادارات اجرای ثبت، عوارض را وصول کند. بنا به مراتب و توضیحات پیش‌گفته، خواهشمند است در خصوص درخواست شهرداری مبنی بر قطع گاز مشترکین گاز اعلام نظر فرمایید.

پاسخ:

اولاً، به موجب ماده ۱۲ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ با اصلاحات و الحاقات بعدی، در صورتی که مؤدیان، ظرف دو ماه از تاریخ انقضاء مهلت مقرر در ماده ۱۰ این قانون عوارض املاک خود را پرداخت نکنند، شهرداری‌های مشمول ماده ۲ قانون یادشده مکلفند مشخصات مؤدیان را به مؤسسات برق و گاز تسلیم کنند و این مؤسسات مکلفند با اعلام مهلت دو ماهه به مؤدی در صورت عدم وصول مطالبات شهرداری تا انقضای مهلت، مبادرت به قطع برق و گاز محل سکونت ملکی مؤدی نمایند.

ثانیاً، عوارض موضوع ماده ۱۲ قانون صدرالذکر صرفاً ناظر بر عوارض خاص موضوع ماده ۲ این قانون است و باید مطابق آیین‌نامه اجرایی تبصره ماده ۱۲ قانون یادشده وصول شود.

ثالثاً، در ماده ۵ آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۲ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۹/۳/۳۰ هیأت وزیران نحوه قطع گاز و هزینه قطع و وصل آن در سراسر کشور به تصویب هیأت وزیران موکول شده است. بر این اساس، تا تعیین تکلیف از سوی هیأت وزیران، موجبی برای اعمال مقررات ماده ۱۲ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ با اصلاحات بعدی نمی‌باشد.

شایسته ذکر است به موجب ماده ۱۰ قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری‌ها و دهیاری‌ها مصوب ۱۴۰۱، تأخیر در پرداخت عوارض شهرداری پس از موعد قانونی و ابللاغ، موجب تعلق جریمه وفق این ماده قانونی است.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۱/۱۴

۷/۱۴۰۳/۷۷۰

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۱۶۸-۷۷۰ کی

استعلام:

به موجب شکایت شاکی علیه دو نفر متهم، در دادگاه بدوی رأی بر محکومیت غیابی متهم ردیف اول و محکومیت حضوری متهم ردیف دوم صادر شده است. متهم ردیف دوم به رأی محکومیت صادره معترض و تقاضای تجدید نظرخواهی نموده و شعبه تجدید نظر با نقض رأی محکومیت صادره، رأی بر برائت نامبرده صادر نموده است. با توجه به محکومیت غیابی متهم ردیف اول، آیا دادگاه تجدید نظر با اختیار حاصل از ذیل بند «ب» ماده ۴۵۵ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ می‌تواند نسبت به وی نیز رسیدگی و با وجود شرایط قانونی رأی بر برائت ایشان صادر کند؟

پاسخ:

با عنایت به صراحت حکم مقرر در بند «ب» ماده ۴۵۵ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ و لحاظ وحدت ملاک و الغاء خصوصیت از آن (از حیث عدم ضرورت درخواست تجدید نظرخواهی محکوم‌علیه)، حکم مذکور در بند «ب» ماده ۴۵۵ قانون موصوف از جهت عدم ضرورت تجدیدنظرخواهی محکوم‌علیه، اصولاً استثنائی بر حکم مقرر در ماده ۴۳۵ این قانون است؛ بنابراین در فرض سؤال که رأی نسبت به یکی از متهمان حضوری و نسبت به متهم دیگر غیابی بوده و پرونده با تجدیدنظرخواهی متهم که رأی نسبت به وی حضوری است در دادگاه تجدیدنظر مطرح گردیده و این دادگاه، رأی دادگاه نخستین را نقض و متهم را تبرئه کرده است، چنانچه دادگاه تجدید نظر متهم غایب را نیز بی‌گناه تشخیص دهد، قابلیت وخواهی حکم غیابی توسط او، مانع اعمال اطلاق بند «ب» ماده ۴۵۵ نیست.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۱/۱۶

۷/۱۴۰۳/۷۵۸

شماره پرونده: ۷۵۸-۹/۱-۱۴۰۳ ح

استعلام:

همانگونه که مستحضرید، نگهداری از اطفال هم حق و هم تکلیف ابوبین است؛ همچنین به موجب ماده ۱۱۸۰ قانون مدنی طفل صغیر تحت ولایت قهری پدر و جد پدری خود می‌باشد که در کلیه امور مربوط به اموال و حقوق مالی، ولی نماینده قانونی او محسوب می‌شود. از آنجا که برخی اولیاء دانش‌آموزان (پدر و مادر) اعلام مکتوب وضعیت حضور و غیاب (امور غیر مالی) فرزند خود را درخواست می‌کنند؛ بدین توضیح که آموزش و پرورش به صورت مکتوب به آنان اعلام کند فرزندشان در مدت اعلامی، چه تعداد روز در مدرسه حضور داشته و در چه روزهایی غیبت داشته است. خواهشمند است در خصوص چگونگی پاسخ به اولیاء دانش‌آموزان اعلام نظر فرمایید.

پاسخ:

در خصوص حضور و غیاب دانش‌آموزان و نحوه و چگونگی اطلاع اولیای آنها، مطابق مواد ۷۲، ۷۳، ۷۴ و ۷۸ آیین‌نامه اجرایی مدارس مصوب ۱۴۰۰/۵/۱۰ کمیسیون معین شورای عالی آموزش و پرورش اقدام می‌شود؛ بنابراین، تکلیف به اعلام کتبی غیبت دانش‌آموز به ولی، در حدود مقرر در ماده ۷۴ آیین‌نامه یادشده می‌باشد.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۱/۲۳

۷/۱۴۰۳/۷۵۷

شماره پرونده: ۷۵۷-۱/۱-۱۴۰۳ ح

استعلام:

آیا رسیدگی قضات شاغل در شعب دادگاه عمومی بخش به دعاوی داخل در صلاحیت دادگاه صلح، مستلزم صدور ابلاغ قضایی برای آنان به عنوان دادرس دادگاه صلح است؟

پاسخ:

با توجه به حکم مقرر در ماده ۴ قانون شوراها و حل اختلاف مصوب ۱۴۰۲ و ماده ۱۹ آیین نامه اجرایی این قانون مصوب ۱۴۰۳/۳/۱۶، در حوزه قضایی بخش تا زمانی که دادگاه صلح تشکیل نشده است، دادگاه بخش به دعاوی و امور در صلاحیت دادگاه صلح رسیدگی می کند و صرف قرار گرفتن وظایف، اختیارات و صلاحیت های دادگاه صلح بر عهده دادگاه بخش (آنگونه که در ماده ۴ یادشده آمده است) مستلزم آن نیست تا برای قضات رسیدگی کننده به این امور و دعاوی در دادگاه بخش، ابلاغ دادرس دادگاه صلح صادر شود.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۱/۲۸

۷/۱۴۰۳/۷۵۰

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۳/۱-۷۵۰ کی

استعلام:

با عنایت به قوانین و مقررات مربوط به تقسیط جزای نقدی از طرف دادگاه در تعدیل جزای نقدی که در قانون پیش بینی شده است، با توجه به مجازات بودن جزای نقدی به منظور حفظ اثر سزادهی و تنبیهی مجازات‌ها، با در نظر گرفتن شرایط تورم و شاخص‌های آن که مبلغ مقرر در برخی پرونده‌ها در حال حاضر نامناسب بوده و محکوم‌علیه نیز توان پرداخت بیشتر از آن را نیز خواهد داشت، آیا تعدیل اقساط جزای نقدی از ناحیه اجرای احکام کیفری و ارسال به دادگاه با لحاظ وضعیت و شرایط معیشتی محکوم‌علیه امکان‌پذیر است؟

پاسخ:

مستنبط از مواد ۵۲۹ و ۵۳۲ و ملاک ماده ۵۳۳ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲، در صورتی که پس از صدور حکم تقسیط جزای نقدی، در وضعیت مالی محکوم‌علیه تغییری حاصل شود که توانایی پرداخت مبلغی بیش از اقساط تعیین شده را داشته باشد، با اعلام قاضی اجرای احکام کیفری دادگاه صادرکننده حکم قطعی تقسیط، می‌تواند نسبت به افزایش مبلغ اقساط جزای نقدی اقدام کند.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضاییه

۱۴۰۳/۱۱/۱۷

۷/۱۴۰۳/۷۴۵

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۱۶۸-۷۴۵ کی

استعلام:

در راستای اجرای مفاد ماده ۲۳۲ قانون آیین دادرسی کیفری که اشعار می دارد «دیه با رعایت مقررات مربوط به ضرر و زیان محکوم‌له، در صورتی از مبلغ وثیقه یا وجه‌الکفاله کسر می‌شود که امکان وصول آن از بیمه نباشد و محکوم‌علیه حاضر نشود و وثیقه‌گذار یا کفیل هم وی را طبق مقررات حاضر ننموده و عذر موجهی هم نداشته باشد» خواهشمند است به پرسش‌های زیر پاسخ دهید:

- ۱- نحوه وصول دیات از وجه‌الکفاله/وجه‌الوثاقه چگونه خواهد بود؟
- ۲- آیا وصول دیه پس از دستور ضبط در راستای اعمال ماده ۲۳۰ قانون آیین دادرسی کیفری خواهد بود یا قبل از آن؟
- ۳- آیا تمام دیات قابل وصول از وجه‌الکفاله یا وجه‌الوثاقه می‌باشد یا صرفاً بخشی از آن؟
- ۴- آیا وصول دیه در صورت فقدان بیمه‌نامه و امکان رجوع به صندوق تأمین خسارات بدنی نیز میسر است؟
- ۵- مقصود از ضرر و زیان محکوم‌له در ماده مذکور شامل رد مال نیز می‌باشد؟
- ۶- نحوه وصول ضرر و زیان محکوم‌له از وجه‌الکفاله/وجه‌الوثاقه به چه نحو می‌باشد؟

پاسخ:

۱ و ۶- اولاً، مستفاد از ذیل ماده ۲۳۰ و تبصره ماده ۵۳۷ و ماده ۵۴۰ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ و ماده ۲۲ قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی، این است که اجرای دستورهای دادستان و آرای لازم‌الاجرای دادگاه‌های کیفری در مورد «اخذ وجه‌الکفاله» یا «ضبط وثیقه»، «وصول دیه»، «رد مال» و یا ضرر و زیان ناشی از جرم حسب مورد مطابق عمومات قانون اجرای احکام مدنی و لواحق مربوط؛ از جمله قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی صورت می‌گیرد.

ثانیاً، مطابق ماده ۵۳۸ قانون آیین دادرسی کیفری در اجرای ماده ۲۳۲ این قانون با عنایت به تقدم حق مدعی خصوصی بر حق دولت پس از اقدام مطابق ترتیبات مقرر در بند اولاً پاسخ، در ابتدا از محل تأمین اخذشده دیه و یا ضرر و زیان ناشی از جرم پرداخت (اجرا می‌شود) و مازاد بر آن (در صورت صدور و قطعیت دستور ضبط تأمین) به نفع دولت ضبط می‌شود.

۲- مستنبط از ماده ۲۳۲ ناظر بر ماده ۲۳۰ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ با عنایت به مواد ۵۳۷ و ۵۳۸ قانون پیش‌گفته این است که تقدم استیفای حق مدعی خصوصی (در خصوص مطالبه ديه و يا ضرر و زیان ناشی از جرم) بر حقوق دولت از محل تأمین، ناظر به فرض صدور دستور ضبط تأمین و قطعیت آن است.

۳- با عنایت به صراحت حکم مقرر در ماده ۵۳۸ و اطلاق عبارات مذکور در صدر این ماده، تقدم استیفای حق مدعی خصوصی از محل تأمین اخذشده (در خصوص مطالبه ديه و يا ضرر و زیان ناشی از جرم) کل مبلغ محکومیت مالی موضوع ديه و يا ضرر و زیان ناشی از جرم را شامل می‌شود و عبارت قسمت اخیر ماده ۵۳۸ قانون پیش‌گفته مبنی بر این که «... مازاد بر آن به نفع دولت ضبط می‌شود» با توجه به کلمه «مازاد» ناظر بر فرضی است که پس از پرداخت ديه و يا ضرر و زیان ناشی از جرم از محل تأمین اخذشده، چیزی باقی بماند.

۴- با عنایت به هدف مقنن از وضع ماده ۲۳۲ قانون آیین دادرسی کیفری و خلاف اصل بودن رجوع محکوم‌له به محل اخذ تأمین برای جبران و تدارک خسارات و ضرر و زیان وارده (که ضمانت اجرای تخلف کفیل یا وثیقه‌گذار از انجام تعهد به احضار نفس است و این که علی‌الاصول مال موضوع اخذ و ضبط متعلق حق دولت است و پرداخت خسارت علی‌الاصول بر عهده عامل خسارت است) و الغاء خصوصیت از عبارت «امکان وصول آن از بیمه میسر نباشد» مذکور در ماده ۲۳۲ قانون پیش‌گفته، قید مذکور فرضی را هم که امکان وصول ديه از طریق صندوق تأمین خسارت‌های بدنی موضوع مواد ۲۱ و ۲۵ قانون بیمه اجباری خسارات وارد شده به شخص ثالث در اثر حوادث ناشی از وسایل نقلیه مصوب ۱۳۹۵ میسر نباشد، شامل می‌شود.

۵- رد مثل یا قیمت مال به واسطه تلف شدن عین (یا در دسترس نبودن آن) با عنایت به بندهای «ب» مواد ۸ و ۹ قانون آیین دادرسی کیفری از مصادیق دعوای ضرر و زیان ناشی از جرم است و مشمول حکم تقدم استیفاء حق مدعی خصوصی بر حق دولت از محل تأمین اخذشده موضوع ماده ۵۳۸ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ می‌باشد.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۱/۲۸

۷/۱۴۰۳/۷۴۲

شماره پرونده: ۷۴۲-۱/۱-۱۴۰۳ ح

استعلام:

۱- در صورت تعدد خواسته خواهان؛ به گونه‌ای که برخی در صلاحیت دادگاه صلح و برخی خارج از صلاحیت این دادگاه باشد، آیا خواسته قطعی به تبع خواسته غیر قطعی، در حکم غیر قطعی محسوب می‌شود؟ مستند قانونی آن چیست؟ در صورت مثبت بودن پاسخ، آیا برای تمامی مواردی که خواسته‌های متعدد مطرح می‌شود، چنین حکمی جاری است و یا آنکه صرفاً خواسته‌هایی که اثر حکم راجع به آنها تجزیه‌ناپذیر است و بیم تهافت آراء در صورت عدم رسیدگی تجمیعی وجود دارد، مشمول چنین حکمی است؟

۲- در فرض پذیرش وصف قابلیت تجدیدنظرخواهی از خواسته با ارزش کمتر از پنجاه میلیون تومان به تبع خواسته غیر قطعی دیگر، تمبر وکالت برای خواسته کم‌تر از پنجاه میلیون تومان چگونه محاسبه می‌شود؟ بر اساس ذات اولیه خواسته که قطعی است و یا بر اساس وصف تبعی احتمالی آن که قابل تجدیدنظر است؟ آیا مالیات شصت درصد حق‌الوکاله بدوی وصول می‌شود یا صد درصد آن؟

پاسخ:

۱- در خصوص نحوه رسیدگی به دعاوی مرتبط، چنانچه یکی از دعاوی از صلاحیت دادگاه صلح خارج باشد، وفق قواعد عمومی و با اخذ ملاک از ماده ۱۰۳ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹ رسیدگی به هر دو دعوا در صلاحیت دادگاه عمومی حقوقی است. طرح ابتدایی پرونده در دادگاه حقوقی یا دادگاه صلح تفاوتی در نتیجه ندارد.

۲- اولاً، در فرض طرح دو دعاوی مرتبط و احراز ارتباط کامل بین دو خواسته، با اخذ ملاک از ماده ۱۰۳ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹، حکم هر یک از خواسته‌ها از حیث قابلیت تجدیدنظرخواهی به دیگری نیز تسری می‌یابد.

ثانیاً، بر مبنای پاسخ پیش‌گفته، وضعیت یک خواسته از حیث میزان ابطال تمبر حق‌الوکاله وکیل به خواسته دیگر نیز تسری می‌یابد.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۱/۰۱

۷/۱۴۰۳/۷۳۲

شماره پرونده: ۷۳۲-۱۸۶/۱-۱۴۰۳

استعلام:

در خصوص ماده ۱۰۲ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ دو سؤال مطرح می‌باشد:

الف) با توجه به امکان تفسیرهای مختلف از شاکی، مراد از «شاکی» در جرایم منافی عفت چه کسی می‌باشد؟ آیا برادر و پدر بزرگ و مادر بزرگ، شاکی محسوب می‌شوند؟ آیا مجنی‌علیه زیر هجده سال می‌تواند رأساً شاکی باشد؟
ب) با توجه به این که ماده ۶۳۷ قانون مجازات اسلامی، رابطه نامشروع و منافی عفت را در دو عنوان ذکر نموده و در نظریات مشورتی متعدد آن اداره کل تعاریف متفاوتی از این دو عنوان به عمل آمده است، آیا تحقیق در خصوص رابطه نامشروع تحت شمول ماده فوق قرار می‌گیرد؟

پاسخ:

الف- طبق ماده ۱۰ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲، بزه دیده شخصی است که از وقوع جرم متحمل ضرر و زیان می‌شود و چنانچه تعقیب مرتکب را درخواست کند «شاکی» نامیده می‌شود. ضرر و زیان ناشی از جرم نیز مطابق ماده ۱۴ این قانون؛ اعم از ضرر و زیان مادی و معنوی و منافع ممکن الحصول ناشی از جرم و طبق تبصره یک این ماده زیان معنوی، عبارت است از صدمات روحی یا هتک حیثیت و اعتبار شخصی، خانوادگی یا اجتماعی؛ بنابراین در جرایم منافی عفت شخص مجنی‌علیه بالغ، همسر (زوج یا زوجه) و پدر و مادر مجنی‌علیه می‌توانند عنوان شاکی را داشته باشند؛ ولی برادر و پدر بزرگ و مادر بزرگ، با وجود بستگان نزدیکتر نمی‌توانند این عنوان را داشته باشند؛ مگر اینکه مجنی‌علیه بستگان نزدیکتری نداشته باشد (مانند پدر یا مادر یا همسر) که احراز آن و تشخیص مصداق بر عهده مرجع قضایی رسیدگی کننده به جرم است.

طبق ماده ۱۲۱۰ قانون مدنی (اصلاحی ۱۳۷۰/۸/۱۴) و نیز رأی وحدت رویه شماره ۳۰ مورخ ۱۳۶۳/۱۰/۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، رسیدن صغار به سن بلوغ دلیل رشد آنان در امور غیر مالی است؛ مگر آنکه خلاف آن ثابت شود؛ بنابراین فردی که به سن بلوغ رسیده می‌تواند در کلیه امور مربوط به خود به جز امور مالی که به حکم تبصره ۲ این ماده مستلزم اثبات رشد است، دخالت کند؛ لذا در فرض سؤال در جرم منافی عفت، چنانچه مجنی‌علیه بالغ زیر ۱۸ سال باشد، چون از وقوع جرم متحمل ضرر و زیان شده است، طبق ماده ۱۰ قانون آیین دادرسی کیفری، بزه دیده محسوب می‌شود و می‌تواند تعقیب مرتکب به عنوان شاکی را درخواست کند؛ ولی چنانچه موضوع پرونده،

متضمن مطالبه مال از قبیل دیه یا ضرر و زیان ناشی از جرم باشد، در این موارد باید ولی یا قیم وی مداخله نماید؛ مگر اینکه حکم رشد وی در امور مالی نیز از دادگاه صالح صادر شده باشد. بدیهی است چنانچه مجنی علیه در فرض سؤال به سن بلوغ نرسیده باشد، در این صورت قیم یا ولی وی اقدام به طرح شکایت می کند.

ب- جرایم موضوع ماده ۶۳۷ قانون مجازات اسلامی (تعزیرات مصوب ۱۳۷۵) که مقنن در فصل هیجدهم این قانون از جمله جرایم ضد عفت و اخلاق عمومی منظور نموده است، از مصادیق جرایم علیه عفت عمومی محسوب می شوند و مشمول اطلاق جرایم منافی عفت مذکور در ماده ۱۰۲ قانون آیین دادرسی کیفری است و رعایت شرایط مقرر در این ماده در هر دو بخش ماده ۶۳۷ قانون یادشده (بخش روابط نامشروع که ارتباط فیزیکی بدنی شرط نیست و بخش عمل منافی عفت غیر از زنا از قبیل تقبیل و مضاجعه) الزامی است.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۱/۲۳

۷/۱۴۰۳/۷۲۷

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۲۰۸-۷۲۷ ع

استعلام:

آیا قانون معافیت مشمولان بالای سی و پنج سال سن دارای دو فرزند موضوع تبصره یک بند «ت» ماده ۱۰۲ قانون برنامه پنجساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴۰۳ شامل مستخدمین دستگاه قضا که تعهد ده ساله خدمت آنها به پایان رسیده است و لغو تعهد در خصوص آنها معنا ندارد، می شود؟ توضیح آنکه، سازمان نظام وظیفه در برخی موارد اعلام می دارد قانون یادشده شامل متعهدین قوه قضاییه نمی شود و موضوع را منوط به لغو تعهد خدمت آنها می داند.

پاسخ:

اعمال معافیت از خدمت نظام وظیفه موضوع تبصره یک بند «ت» ماده ۱۰۲ قانون برنامه پنجساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴۰۳، در خصوص کارکنان قضایی مشمول قانون گذراندن مدت خدمت وظیفه فارغ التحصیلان دانشکده علوم قضایی در محاکم قضایی کشور مصوب ۱۳۷۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی که نسبت به تعهد خدمت خود اقدام نموده اند، سالبه به انتفاء موضوع است.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضاییه

۱۴۰۳/۱۱/۲۷

۷/۱۴۰۳/۷۱۹

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۱۶۸-۷۱۹

استعلام:

با عنایت به ماده ۳۱۳ قانون آیین دادرسی کیفری مبنی بر رسیدگی توأمان به اتهامات متعدد متهم در یک دادگاه و با رعایت صلاحیت ذاتی، خواهشمند است پاسخ فرمایید شرایط رسیدگی توأمان چیست؟ مثلاً در یک پرونده در خصوص اتهام متهم واحد قرار منع تعقیب صادر و پرونده جهت رسیدگی به اعتراض شاکی به یکی از شعب دادگاه کیفری ارجاع شده است و در پرونده ای دیگر نسبت به اتهام دیگر متهم کیفرخواست صادر و پرونده به شعبه دیگر دادگاه کیفری ارجاع شده است. آیا موضوع مطروحه از موارد رسیدگی توأمان تلقی می‌شود؟

پاسخ:

مستفاد از ماده ۳۱۳ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ آن است که رسیدگی توأمان به پرونده‌های مربوط به اتهامات متعدد متهم واحد در مواردی صورت می‌پذیرد که هر دو پرونده از حیث طرح در مرحله تحقیقات مقدماتی یا دادرسی در وضعیت یکسانی قرار داشته باشند؛ بنابراین در فرض استعلام که یکی از پرونده‌های اتهامی متهم در اجرای ماده ۲۷۱ قانون یادشده به منظور رسیدگی نسبت به اعتراض به قرار منع تعقیب در دادگاه کیفری دو مطرح و نسبت به اتهام دیگر متهم در پرونده دیگر، قرار جلب به دادرسی صادر و پرونده در شعبه دیگری در دادگاه کیفری دو مطرح رسیدگی است، موجب قانونی جهت رسیدگی توأمان به اتهامات متهم وجود ندارد؛ بدیهی است چنانچه متعاقباً به لحاظ نقض قرار منع تعقیب و صدور قرار جلب به دادرسی موجبات رسیدگی توأمان به اتهامات متهم واحد فراهم شود، مطابق ماده ۳۱۳ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ رفتار می‌شود.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۱/۱۴

۷/۱۴۰۳/۷۱۱

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۲۵-۷۱۱ کی

استعلام:

در برخی پرونده‌های اجرای احکام ملاحظه می‌شود به موجب صدور اعلان قرمز، محکوم‌علیه در آن کشور دستگیر و به «مرکز کمپ اخراج اتباع» اعزام و نگهداری می‌شود. با عنایت به اینکه در قوانین داخلی در خصوص «کمپ» مقررهای مبنی بر اطلاق مفهوم «بازداشتگاه» یا «حبس» بر آن وجود ندارد، خواهشمند است در خصوص محاسبه ایام حضور محکوم‌علیه در کمپ اخراج اتباع به عنوان ایام بازداشت قبلی اعلام نظر فرمایید.

پاسخ:

ذات کیفر حبس از حیث موضوع به عنوان یک کیفر «سالب آزادی» است و همین امر (سلب آزادی رفت و آمد و محدودیت آن) در اعمال این مجازات موضوعیت دارد؛ بر این بنیاد و با لحاظ اقتضای عدالت و نصفت قضایی و مستنبط از ملاک مواد ۵۱۵ و تبصره آن، ۵۱۷، ۵۱۸ و تبصره آن از قانون آیین دادرسی کیفری، در فرض سؤال (مدت زمانی را که محکومان خارج از کشور در اثر اعلان قرمز اینترنتی جلب و در مکانی نگهداری می‌شوند تا به کشور درخواست کننده مسترد شوند) جزو مدت محکومیت حبس آنان محاسبه و از میزان آن توسط قاضی اجرای احکام کیفری کسر می‌شود.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضاییه

۱۴۰۳/۱۱/۲۸

۷/۱۴۰۳/۶۸۲

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۱۲۷-۶۸۲ ح

استعلام:

آیا کاهش یا افزایش خواسته حسب مورد در دادگاه صلح یا دادگاه عمومی حقوقی به کمتر یا بیشتر از نصاب صلاحیت دادگاه صلح (یکصد میلیون تومان)، موجب تغییر در صلاحیت دادگاه رسیدگی کننده می شود؟

پاسخ:

اولاً، با توجه به نصاب مقرر در بند یک ماده ۱۲ قانون شوراهای حل اختلاف مصوب ۱۴۰۲ و از آنجا که صلاحیت دادگاه صلح نسبت به محاکم عمومی حقوقی از نوع صلاحیت نسبی است و با لحاظ ماده ۱۷ همین قانون، چنانچه خواهان در جلسه اول دادرسی خواسته خود را افزایش دهد؛ به گونه ای که از نصاب صلاحیت دادگاه صلح خارج باشد، باید قرار عدم صلاحیت به شایستگی دادگاه عمومی حقوقی صادر شود.

ثانیاً، در خصوص صلاحیت نسبی به معنای اخص آن؛ از آنجایی که دادگاه عمومی حقوقی صلاحیت رسیدگی به دعاوی با نصاب بیش از نصاب مقرر برای دادگاه صلح را دارد و با توجه به اینکه امکان کاهش خواسته محدود به جلسه اول رسیدگی نمی باشد و پذیرش تأثیر کاهش خواسته در صلاحیت دادگاه، شائبه اعطای اختیار تغییر مرجع صالح به خواهان در تمامی مراحل رسیدگی را ایجاد می کند؛ بنابراین، کاهش خواسته در صلاحیت دادگاه عمومی حقوقی برای رسیدگی به پرونده ای که در جریان رسیدگی است و در زمان تقدیم دادخواست وفق مقررات مربوط در صلاحیت این دادگاه بوده است، تأثیری ندارد.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضاییه

۱۴۰۳/۱۱/۲۳

۷/۱۴۰۳/۶۷۵

شماره پرونده: ۶۷۵-۱/۲۹-۱۴۰۳ ح

استعلام:

نظر به اینکه در ماده ۱۰ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ مقرر شده است «مستأجر نمی‌تواند منافع مورد اجاره را کلاً یا جزئاً یا به نحوه اشاعه به غیر انتقال دهد یا واگذار نماید، مگر این که کتباً این اختیار به او داده شده باشد.» آیا اجازه کتبی در این ماده موضوعیت دارد؟ آیا در فرضی که دلایل و امارات کافی وجود داشته باشد، اجازه شفاهی می‌تواند مورد قبول قرار گیرد؟

پاسخ:

قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ به قرینه حکم مقرر در ماده ۳۰ این قانون در زمره قوانین آمره است؛ بنابراین با توجه به مدلول ماده ۱۰ قانون یادشده، مستأجر در صورتی می‌تواند مورد اجاره را در مدت اجاره بدون موافقت موجر به دیگری انتقال دهد که کتباً چنین حقی به وی تفویض شده باشد. بر این اساس، کتبی بودن اجازه موضوعیت دارد.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۱/۰۲

۷/۱۴۰۳/۶۷۲

شماره پرونده: ۶۷۲-۶۶-۱۴۰۳ع

استعلام:

چنانچه کمیسیون موضوع تبصره ۲ بند ۳ ماده ۹۹ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی به جهت تجاوز به معبر چهارده متری حکم قلع بنا و اعاده به وضع سابق صادر کند و حکم قلع بنا در دیوان عدالت اداری نیز ابرام شود؛ اما در زمان اجرای حکم عرض معبر به موجب تصمیم مراجع قانونی به دوازده متر کاهش یابد و اعیانی احداث شده خارج از معبر قرار گیرد، خواهشمند است به پرسش‌های زیر پاسخ دهید:

اولاً، در فرض سؤال نحوه اجرای حکم چگونه خواهد بود؟

ثانیاً، آیا کمیسیون موضوع تبصره ۲ بند ۳ ماده ۹۹ قانون شهرداری می‌تواند به موجب صورتجلسه‌ای با توجه به سالبه به انتفاء بودن موضوع از اجرای حکم خودداری کند و یا آنکه باید دستور توقف اجرای حکم صادر شود؟

ثالثاً، چنانچه مهلت قانونی برای اعاده دادرسی سپری شده باشد، راهکار قانونی برای عدم اجرای حکم چیست؟ با توجه به صدور رأی قطعی و عدم صدور دستور توقف اجرای حکم، آیا اجرای حکم امکانپذیر است؟

رابعاً، آیا موضوع از مصادیق ماده ۱۱۵ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی است؟

پاسخ:

در فرض سؤال که رأی کمیسیون موضوع تبصره ۲ بند ۳ ماده ۹۹ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی مبنی بر قلع بنا به جهت تجاوز به معبر عمومی در دیوان عدالت اداری تأیید شده است؛ اما پس از آن به جهت کاهش معبر وصف تجاوز به معبر عمومی منتفی شده است، موضوع اجرای رأی محکومیت موضوعاً منتفی می‌باشد.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضاییه

۱۴۰۳/۱۱/۲۷

۷/۱۴۰۳/۶۶۶

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۱۶۸-۶۶۶

استعلام:

مطابق ماده ۱۰۲ قانون آیین دادرسی کیفری «انجام هر گونه تعقیب و تحقیق در جرایم منافی عفت ممنوع است و پرسش از هیچ فردی در این خصوص مجاز نیست، مگر در مواردی که جرم در مرئی و منظر عام واقع شده و یا دارای شاکی یا به عنف یا سازمان یافته باشد که در این صورت، تعقیب و تحقیق فقط در محدوده شکایت و یا اوضاع و احوال مشهود توسط مقام قضایی انجام می شود».

حال چنانچه در فرض مذکور، رعایت تشریفات نشده و پرونده متشکله با موضوع رابطه نامشروع، فی المثل فاقد شاکی خصوصی باشد، در این صورت تصمیم دادگاه به چه صورت می باشد؛ قرار منع تعقیب، موقوفی تعقیب و یا برائت؟

پاسخ:

مستفاد از ماده ۱۰۲ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲، در جرائم منافی عفت، انجام هرگونه تعقیب و تحقیق نیازمند وجود شرایط مذکور در این ماده (شکایت شاکی، ارتکاب این جرایم در مرئی و منظر عام یا به عنف یا سازمان یافته) است؛ بنابراین در فرض پرسش که بدون وجود جهات تعقیب مقرر در ماده ۱۰۲ یادشده، شروع به تعقیب شده است؛ به لحاظ فقدان جهات قانونی در تعقیب و تحقیق مستند به مواد ۳۸۳ و بند «پ» ماده ۳۸۹ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ قرار موقوفی تعقیب که قرار شکلی است صادر می شود و صدور قرار منع تعقیب که مستلزم ورود به ماهیت اتهام و اظهار نظر نسبت به آن است، منتفی است.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضاییه

۱۴۰۳/۱۱/۲۷

۷/۱۴۰۳/۶۶۳

شماره پرونده: ۶۶۳-۱/۲۹-۱۴۰۳ ح

استعلام:

با توجه به ماده ۱۰ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶، آیا قید «کتبی بودن» برای انتقال منافع مورد اجاره توسط مستأجر موضوعیت دارد یا طریقت؟ به عبارت دیگر، آیا مستأجر می‌تواند با اجازه عملی یا شفاهی موجر، مورد اجاره را به دیگری انتقال دهد؟

پاسخ:

قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ به قرینه حکم مقرر در ماده ۳۰ این قانون در زمره قوانین آمره است؛ بنابراین با توجه به مدلول ماده ۱۰ قانون یادشده، مستأجر در صورتی می‌تواند مورد اجاره را در مدت اجاره بدون موافقت موجر به دیگری انتقال دهد که کتباً چنین حقی به وی تفویض شده باشد. بر این اساس، کتبی بودن اجازه موضوعیت دارد.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضاییه

۱۴۰۳/۱۱/۱۴

۷/۱۴۰۳/۶۳۲

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۱۶۸-۶۳۲ کی

استعلام:

- محدوده اختیار مقام قضایی در محرومیت یا ممنوعیت از ملاقات، تماس یا ارتباط با خانواده یا بستگان در موارد زیر به چه میزان می باشد؟ ۱- هنگامی که مظنون دستگیر شده و توسط ضابطان تحت نظر قرار می گیرد.
- ۲- در مواردی که متهم تحت قرار تأمین کیفری است و برای انجام تحقیقات مقدماتی در اختیار ضابطان قرار دارد.
- ۳- در شرایطی که تحقیقات مورد نظر مقام قضایی نزد ضابطان پایان یافته و متهم با قرار تأمین کیفری، به مؤسسه کیفری (بازداشتگاه یا زندان) معرفی شده است.
- ۴- تحقیقات مقدماتی در دادسرا پایان یافته و متهم همچنان تحت قرار تأمین کیفری است؛ اما پرونده با صدور کیفرخواست به دادگاه فرستاده شده و هنوز دادرسی انجام نشده است.
- ۵- در مواردی که جریان دادرسی برقرار است؛ اما هنوز دادگاه ختم رسیدگی را اعلام نکرده است.
- ۶- پس از صدور حکم قطعی شخص به عنوان محکوم به حبس در زندان است. در این صورت آیا می توان ممنوع الملاقات یا ممنوع التماس یا ممنوعیت ارتباط با خانواده و بستگان را در حکم دادگاه مقرر کرد؟

پاسخ:

مستفاد از اصول دوم و بیست و دوم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و بندهای ۵ و ۶ ماده واحده قانون احترام به آزادی های مشروع و حفظ حقوق شهروندی مصوب ۱۳۸۳ و مواد ۴، ۶، ۷، ۵۰ و ۵۲۴ قانون آیین دادرسی کیفری و مواد ۴۰ و ۴۱ آیین نامه اجرایی سازمان زندان ها و اقدامات تأمینی و تربیتی کشور مصوب ۱۴۰۰ ملاقات متهم تحت نظر و بازداشتی و محکوم علیه زندانی با اعضای خانواده و بستگان خود و ارتباط مخابراتی با ایشان از جمله حقوق متهمان و محکومان است و محرومیت از حقوق مذکور به دستور مقام قضایی در صور مختلف، نیازمند تجویز قانون است؛ بنابراین در فروض متعدد ذکر شده در استعلام با استفاده از قسمت اخیر ماده ۵۰ و بند «الف» ماده ۲۳۸ قانون آیین دادرسی کیفری، چنانچه در جریان تحقیقات مقدماتی یا دادرسی، مقامات قضایی دادسرا یا دادگاه بنا به جهاتی از قبیل حفظ آثار و ادله جرم یا جلوگیری از تبانی متهم با سایر متهمان یا شهود و مطلعان واقعه یا خودداری شهود از ادای شهادت، محرومیت از ملاقات با بستگان یا محرومیت از تماس تلفنی متهم یا زندانی را

ضروری تشخیص دهند، صرفاً تا رفع ضرورت مذکور، می توانند در قالب دستور قضایی، محرومیت های مذکور را اعمال نمایند.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۱/۰۱

۷/۱۴۰۳/۶۲۵

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۱۶۸-۶۲۵

استعلام:

مطابق بند «ج» ماده ۴۷۴ قانون آیین دادرسی کیفری در بیان جهات اعاده دادرسی «عمل ارتكابی جرم نباشد و یا مجازات مورد حکم بیش از مجازات مقرر قانونی باشد» بیان شده است. آیا رد مال مذکور در جرایمی مانند کلاهبرداری، سرقت و غیره، ماهیت مجازات دارد تا شامل بند مذکور شود؟

پاسخ:

الف- مطابق اصول سی و ششم و یکصد و شصت و نهم قانون اساسی و مواد ۲، ۱۰، ۱۲، ۱۳ و ۱۸ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲، هر رفتاری که صرفاً در قانون برای آن کیفر تعیین شده باشد جرم محسوب می‌شود؛ به عبارت دیگر برای آنکه رفتاری جرم محسوب شود، لازم است اولاً، قانونگذار آن رفتار را به عنوان جرم پیش‌بینی و برای آن کیفر مقرر کرده باشد (عنصر قانونی)؛ ثانیاً، رفتار مجرمانه باید محقق شده باشد (عنصر مادی)؛ ثالثاً، تحقق رفتار مجرمانه همراه با قصد ارتكاب جرم یا تقصیر کیفری باشد (عنصر روانی). بر این اساس، مستفاد از اصل یکصد و شصت و یکم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران در مورد وظیفه دیوان عالی کشور در نظارت بر اجرای صحیح قوانین در محاکم، منظور قانون‌گذار از عبارت «عمل ارتكابی جرم نباشد» در بند «ج» ماده ۴۷۴ و شق اول بند «ب» ماده ۴۶۹ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲، فقدان هر یک از عناصر سه‌گانه فوق‌الاشعار است.

ب- در اجرای تبصره ۲ ماده ۱۴۸ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲، ماده ۲۱۵ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ و رأی وحدت رویه شماره ۸۱۸ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۷ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، مرجع رسیدگی به اعتراض ثالث نسبت به آن قسمت از حکم دادگاه کیفری که دایر بر رد مال است، دادگاه تجدیدنظر استان است.

پ- در صورتی که شخص ثالث نسبت به آن قسمت از حکم کیفری که دایر بر رد مال است، اعتراض خود را به دادگاه تجدیدنظر تقدیم کند، مطابق تبصره ۲ ماده ۱۴۸ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲، ماده ۲۱۵ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ و رأی وحدت رویه شماره ۸۱۸ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۷ هیأت عمومی دیوان عالی کشور عمل خواهد شد.

ت- چنانچه دادگاه پس از رسیدگی به اعتراض شخص ثالث آن را وارد تشخیص دهد، آن قسمت از حکم را که مورد اعتراض قرار گرفته نقض می‌کند؛ ولی مجازات تعیین شده در حکم دادگاه به قوت خود باقی است؛ زیرا همانطور که در بند یک توضیح داده شد، اعتراض شخص ثالث صرفاً ناظر بر جنبه مدنی رأی دادگاه کیفری (رد مال یا رفع تصرف ...) است و از رأی دادگاه در خصوص مجازات منصرف است.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۱/۲۸

۱۴۰۳-۱۶۸-۶۰۸

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۱۸۵-۶۰۸ کی

استعلام:

در صورتی که پرونده با عنوان «حادثه ناشی از کار منجر به فوت» در دادگاه صلح مطرح شود و پس از تحقیقات حسب نظر هیأت کارشناسی، دو خوانده متفاوت با دو تقصیر و سبب مختلف یکی ناشی از کار و یکی ناشی از عدم موازین پزشکی معرفی شوند، آیا دادگاه صلح صلاحیت دارد یا باید به جهت تعدد سبب و مقصر و تبعاً عنوان محرمانه که فقط یکی از آن در صلاحیت دادگاه صلح است با قرار عدم صلاحیت پرونده را به دادگاه عمومی حقوقی «دادگاه بالاتر به استناد تبصره ماده ۳۰۰ قانون آیین دادرسی کیفری» ارسال نماید؟

پاسخ:

مستفاد از ماده ۹۵ قانون کار مصوب ۱۳۶۹ و ماده ۱۲ قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹ و لحاظ ماده ۶۰ قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴، حادثه ناشی از کار حادثه‌ای است که حین انجام کار یا به مناسبت آن از سوی کارگر واقع و منتهی به خسارت بدنی یا مالی به کارگر یا اشخاص ثالث و در صورت وجود شرایط مقرر قانونی از موجبات مسئولیت مدنی و کیفری کارفرما می‌باشد؛ بنابراین در مواردی که غیر از کارگر و کارفرما اشخاص دیگری (پزشک و ...) نیز به عنوان عامل حادثه معرفی شده‌اند، با لحاظ آن که غیر از بند یک ماده ۱۲ قانون شوراهای حل اختلاف مصوب ۱۴۰۲ که موارد صلاحیت دادگاه صلح فقط تابع نصاب است، صلاحیت این دادگاه حصری و منحصر به عناوین منصوص و مصرح در ماده ۱۲ یادشده می‌باشد. در فرض استعلام که حادثه به فوت منتهی شده است، از شمول بند ۹ ماده ۱۲ این قانون که صرفاً ناظر بر جرایم غیر عمدی ناشی از کار یا تصادفات رانندگی است، خارج است.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضاییه

۱۴۰۳/۱۱/۲۹

۷/۱۴۰۳/۵۸۱

شماره پرونده: ۵۸۱-۲۶-۱۴۰۳ ح

استعلام:

با توجه به ماده ۱۸ آیین نامه نحوه اجرای محکومیت های مالی مصوب ۱۳۹۹/۶/۱۸ که مقرر می دارد «در مواردی که محکوم علیه دارای محکومیت های مالی متعدد باشد، باید برای هر یک از محکومیت ها دادخواست اعسار جداگانه تقدیم نماید؛ مگر در مورد محکومیت هایی که محکوم له آن واحد است که در این صورت صدور حکم اعسار یا تقسیط محکوم به نسبت به احکام دیگر بین آن دو شخص نیز جاری خواهد بود»، خواهشمند است به پرسش های زیر پاسخ دهید: در یکی از پرونده های اجرایی، حکم بر قبولی اعسار از پرداخت محکوم به صادر شده و محکوم علیه دارای محکومیت های متعدد با محکوم له واحد است، حکم ماده ۱۸ آیین نامه نحوه اجرای محکومیت های مالی مصوب ۱۳۹۹/۶/۱۸ نسبت به دیگر محکومیت های متعدد که از سوی شعب یا مراجع مختلف قضایی صادر شده است، چگونه اجرا می شود؟ آیا محکوم علیه باید در تمامی پرونده ها و به صورت همزمان پیش قسط و اقساط تعیین شده (موضوع حکم تقسیط) را پرداخت کند و یا آنکه با پرداخت پیش قسط و یا اقساط معینه (موضوع حکم تقسیط) دیگر پرونده ها در نوبت پرداخت (پس از اتمام یا استهلاك محکوم به تقسیط شده) قرار خواهند گرفت و در چنین صورتی اولویت با کدام یک از پرونده ها خواهد بود؟ مبنای حقوقی ترتیب اجرا چیست؟ چنانچه مبالغ محکومیت ها متفاوت باشد و محکوم علیه در پرونده ای که محکومیت کمتری داشته است حکم تقسیط اخذ کند، پس از پذیرش دعوای اعسار و تقسیط محکوم به با تعیین مبلغی به عنوان پیش قسط، آیا ماده ۱۸ آیین نامه یاد شده بابت محکومیت پرونده ای که دارای محکوم به با مبلغی بیشتر است، نیز مطابق همان حکم صادره و مبالغ تعیین شده در حکم تقسیط اعمال می شود و یا آنکه محکوم له باید درخواست تعدیل اقساط مطرح کند؟ در صورت متفاوت بودن مراجع صادرکننده هر یک از احکام که گاهی در حوزه های قضایی مختلف هستند، دادخواست تعدیل باید در کدام یک از این مراجع مطرح شود؟ آیا با لحاظ مبالغ تعیین شده در حکم تقسیط و به تناسب مبالغ محکوم به پرونده های دیگر، می توان پیش قسط و اقساط متناسب با محکوم به را از محکوم علیه اخذ کرد؟

پاسخ:

اولاً، چنانچه محکوم علیه دارای محکومیت های متعدد به نفع محکوم له واحد باشد، در صورت اثبات اعسار وی در خصوص یکی از محکومیت ها، چنین شخصی به طریق اولی نسبت به دیگر محکومیت ها نیز معسر است؛ زیرا هرگاه

قادر به پرداخت دین (محکوم‌به) موضوع حکم اعسار نباشد، قادر به پرداخت دیون دیگر که مازاد بر آن است، نیز نمی‌باشد و از آن‌جا که محکوم‌له واحد است، طرح دعوای دیگر اعسار به دلیل استماع دفاعیات وی (محکوم‌له) در دعوای اعسار اول، امری عبث است؛ مگر آنکه محکوم‌علیه مدعی حدوث وضعیت جدید مالی برای خود باشد و به عبارت دیگر، تعدیل در حکم تقسیط قبلی را خواستار شود.

ثانیاً، در فرض سؤال با توجه به تقسیط محکوم‌به با تعیین پیش‌قسط، این حکم به دیگر احکام محکومیت‌های مالی محکوم‌علیه تسری می‌یابد و ابتدا اقساط مربوط به این حکم تا استهلاك کامل آن وصول و استیفا خواهد شد و سپس محکوم‌به موضوع دیگر محکومیت‌های مالی وصول می‌شود؛ زیرا با تقسیط محکوم‌به، مفروض آن است که محکوم‌علیه توان پرداخت بیشتر از مبلغ هر قسط را ندارد و از طرفی اجرای همزمان دو حکم تقسیط به موازات هم امکان‌پذیر نیست؛ مگر آنکه در اجرای ماده ۱۱ قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی مصوب ۱۳۹۴، اموالی از محکوم‌علیه به دست آید و یا از محل مطالبات وی استیفای بخش اجرا نشده دیگر محکومیت‌های مالی امکان‌پذیر شود. در هر صورت محکوم‌له می‌تواند هر زمان که بخواهد دعوای تعدیل اقساط؛ نسبت به حکم تقسیط صادره و یا نسبت به تسری آن به دیگر احکام محکومیت مالی را مطرح کند.

ثالثاً، در خصوص مرجع صالح برای رسیدگی به دعوای تعدیل اقساط، باید قائل به تفکیک شد؛ چنانچه درخواست تعدیل نسبت به اقساط موضوع حکم اعسار باشد، با توجه به ماده ۲۴ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹ و ماده ۱۳ قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی مصوب ۱۳۹۴، دعوای تعدیل اقساط باید به همان دادگاه صادرکننده حکم اعسار داده شود؛ اما در مورد دعوای تعدیل اقساط دیگر احکامی که حکم اعسار و تقسیط محکوم‌به در پرونده اول به آن‌ها نیز تسری یافته است، به نظر می‌رسد حکم ماده ۱۸ آیین‌نامه نحوه اجرای محکومیت‌های مالی مصوب ۱۳۹۹/۶/۱۸ که حکمی خاص است و بنا به مصالحی پیش‌بینی شده است، نمی‌تواند مغایر مواد قانونی حاکم بر باب اعسار باشد و چنین دعوایی باید در دادگاه صادرکننده حکم محکومیت مورد اجرا مطرح شود؛ بویژه آنکه، ممکن است محاکم صادرکننده احکام محکومیت دارای صلاحیت‌های محلی و یا حتی ذاتی متفاوت باشند.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۱/۱۶

۷/۱۴۰۳/۵۷۰

شماره پرونده: ۵۷۰-۱/۱-۱۴۰۳ ح

استعلام:

در صورت طرح خواسته‌های متعدد در یک دادخواست که برخی در صلاحیت دادگاه صلح و بعضی در صلاحیت دادگاه عمومی حقوقی است و به صلاحیت دادگاه اخیرالذکر برای رسیدگی منجر می‌شود، آیا خواسته‌ای که رسیدگی به آن در صلاحیت دادگاه صلح بوده است، قابلیت تجدید نظرخواهی و یا فرجام دارد؟ ملاک تجدید نظرخواهی یا فرجام‌خواهی از چنین آرای چیست؟ آیا حکم مقرر در بند «الف» تبصره ۵ ماده ۱۲ قانون شوراهای حل اختلاف مصوب ۱۴۰۳ ملاک است و یا آنکه حسب مورد حکم مندرج در بند «الف» ماده ۳۳۱ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹ و جزء (۱) بند «الف» ماده ۳۶۷ همین قانون باید ملاک عمل قرار گیرد؟

پاسخ:

در فرض سؤال که به لحاظ ارتباط دعاوی و یا نصاب خواسته‌های متعدد، دعاوی داخل در صلاحیت دادگاه صلح در دادگاه عمومی حقوقی مطرح می‌شود، از آنجا که حکم مقرر در تبصره ۵ ماده ۱۲ قانون شوراهای حل اختلاف مصوب ۱۴۰۳ ناظر بر قطعیت و یا قابلیت تجدید نظر آراء صادره از سوی محاکم صلح است و در خصوص آرائی که به جهات مذکور در دادگاه عمومی حقوقی مطرح می‌شود، این قانون حکم خاصی ندارد، قطعیت، قابلیت اعتراض و یا فرجام آراء صادره از دادگاه عمومی حقوقی تابع عمومات قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹ است.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۱/۰۳

۷/۱۴۰۳/۵۶۰

شماره پرونده: ۵۶۰-۲۱۸-۱۴۰۳ ح

استعلام:

آیا دادگاه صلح در مقام رسیدگی به دعاوی خانوادگی موضوع ماده ۱۲ قانون شوراهای حل اختلاف مصوب ۱۴۰۲، وفق ماده ۸ قانون حمایت خانواده تابع تشریفات آیین دادرسی مدنی نیست؟

پاسخ:

نظر اکثریت: ماده ۸ قانون حمایت خانواده مصوب ۱۳۹۱ رسیدگی در دادگاه خانواده را با تقدیم دادخواست و بدون رعایت سایر تشریفات آیین دادرسی مدنی دانسته است؛ تبصره‌های ۱ و ۲ ماده یک این قانون نیز رسیدگی دادگاه عمومی حقوقی و دادگاه بخش به امور و دعاوی خانوادگی موضوع این قانون را با رعایت تشریفات مربوط و مقررات این قانون دانسته است؛ از جمله مقررات این قانون، حکم موضوع ماده ۸ قانون است؛ بنابراین به نظر می‌رسد از منظر قانون‌گذار آنچه واجد اهمیت برای عدم رعایت تشریفات آیین دادرسی است، نوع دعاوی و شمول عنوان امور و دعاوی خانوادگی است (ماده ۴ قانون)؛ صرف نظر از آنکه مرجع رسیدگی‌کننده دادگاه خانواده باشد یا دادگاه‌هایی که به سبب عدم تشکیل این دادگاه، از نظر مقنن صلاحیت رسیدگی پیدا می‌کنند؛ به همین ترتیب، دادگاه صلح که در اجرای ماده ۱۲ قانون شوراهای حل اختلاف مصوب ۱۴۰۲ به برخی امور و دعاوی خانوادگی رسیدگی می‌کند، با لحاظ ماده ۱۷ همین قانون و با لحاظ حکم تبصره یک ماده یک قانون حمایت خانواده مصوب ۱۳۹۱ بدون رعایت دیگر تشریفات آیین دادرسی رسیدگی و اقدام می‌کند. بر این اساس، به نظر می‌رسد رسیدگی دادگاه صلح به امور و دعاوی خانوادگی داخل در صلاحیت این دادگاه، بدون رعایت تشریفات دادرسی (به غیر از تقدیم دادخواست) است.

نظر اقلیت: نظر به این که حکم مقرر در ماده ۸ قانون حمایت خانواده مصوب ۱۳۹۱ ناظر بر رسیدگی در دادگاه خانواده است و با توجه به الزامی بودن رعایت تشریفات در دیگر دادگاه‌ها به موجب ماده ۲ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹، به نظر می‌رسد دادگاه صلح در رسیدگی به دعاوی خانوادگی موضوع ماده ۱۲ قانون شوراهای حل اختلاف مصوب ۱۴۰۲، مکلف به رعایت تشریفات دادرسی است.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

استعلام:

۱- آیا ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ املاکی که در جریان ثبت هستند و تاکنون در دفتر املاک به ثبت 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 دعوای 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 شبه‌قضایی 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.

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 آیین نامه اجرایی ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸ طرفین پیش نویس قرارداد مکلفند حداکثر ظرف مدت پنج روز پس از درج پیش نویس قرارداد در سامانه، برای انجام اقدامات لازم به دفتر اسناد رسمی مراجعه کنند. در صورت عدم تأیید سردفتر مبنی بر مراجعه در مهلت مقرر، پیش نویس قرارداد از سامانه حذف می شود. وفق تبصره همین ماده، پیش از سپری شدن مهلت یادشده نیز هر یک از طرفین پیش نویس قرارداد می توانند با مراجعه به سامانه یا دلال معاملات املاک که پیش نویس را در سامانه درج کرده است، پیش نویس قرارداد را از سامانه حذف کنند. بر این 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 آیین نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸ به تکلیف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در تهیه دستورالعمل راجع به انعکاس پیش نویس قرارداد به دفاتر اسناد رسمی بر اساس شاخص هایی از قبیل محدوده جغرافیایی حوزه ثبتی، محل تهیه پیش نویس قرارداد و سقف حق التحریر دفترخانه تصریح شده است؛ لذا با تهیه این دستورالعمل، ابهامات مذکور در فرض سؤال مرتفع خواهد شد.

۷- با توجه به ماده ۱۴ آیین نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، حکم مقرر در تبصره ۲ ماده ۳ این قانون و تنظیم و ثبت قراردادهای یکسان در سامانه ثبت الکترونیک اسناد موضوع ماده یک قانون صرفاً ناظر بر املاکی است که دارای سند رسمی مالکیت است و املاکی که عملیات ثبتی آنها خاتمه نیافته باشد را شامل نمی شود.

۸- در اجرای ذیل ماده ۸ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، دفتر الکترونیک املاک باید در بستر سامانه به گونه ای طراحی شود که به محض بارگذاری آراء مذکور در این ماده، مراتب به صورت خودکار در سوابق مربوط به هر پلاک ثبتی درج شود.

۹- به صراحت ماده ۸ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، مراجع مذکور در این ماده مکلفند آراء قطعی صادره در خصوص تغییر کاربری یا تخریب بنا در مورد هر پلاک ثبتی را با ذکر مختصات

جغرافیایی موضوع رأی از طریق سامانه به صورت آنی به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام کنند؛ بر این اساس درج مختصات جغرافیایی (یو.تی.ام) در سامانه، امری ضروری است.

۱۰- حق واگذاری محل مذکور در ماده ۴ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، حقی تبعی است و توأم با انتقال منافع قابلیت انتقال دارد؛ بنابراین در فرض 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 پیش‌گفته 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 شمول 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 منتقل الیه دارای حسن نیت و بی اطلاع 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 دعوی مرتبط در مراجع قضایی تصریح شده و از مراجع شبه قضایی 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 می تواند اقدام بر اساس قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های 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 شبه قضایی است که در خصوص ادعای مالکیت وفق مقررات قانونی اتخاذ تصمیم می کنند.

۱۵- هر چند مطابق عمومات حاکم در صورت مراجعه اشخاص، دفاتر اسناد رسمی قرارداد اجاره نیز تنظیم می کنند؛ اما مثال های 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 مالیات های 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 یاد شده ایجاد تکلیف در خصوص تنظیم و ثبت قراردادهایی است که مشابه مثال های مذکور در این ماده موضوع قرارداد انتقال عین و یا تعهد به آن است؛ صرف نظر از توصیفی که از سوی طرفین به عمل می آید 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 لازم الاجرا شدن قانون است و اجرای این حکم موکول به ایجاد سامانه موضوع این ماده و غیر آن نمی باشد و به صراحت تبصره یاد شده با رعایت دیگر قیود مذکور در این تبصره، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است برای اراضی کشاورزی یاد شده با هر مساحتی سند مفروز حدنگار با قید کاربری کشاورزی صادر کند.

۱۷- از عبارات «به گونه‌ای که کمتر از ۴۴ ساعت در هفته نباشد» و «به طور 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

استعلام:

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» نیست، 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، دعاوی 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، 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.

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 یاد شده که دلالتان معاملات املک 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، مبیعه 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 املک 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.

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 بی اعتبار 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 بی اعتباری 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 مسئولیتی 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 گوه‌های 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.

۱۱- صرف نظر از آن که طرح های عمرانی و احداثی موضوع سؤال در اراضی کشاورزی دارای مجوز می باشد و مفروض آن است جهاد کشاورزی در راستای بهره برداری کشاورزی مجوز طرح موضوع استعلام را صادر کرده است، در هر حال تشخیص موارد بهره برداری کشاورزی موضوع تبصره ۹ ماده ۱۰ بر عهده وزارت جهاد کشاورزی می باشد.

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 لازم الاجرا شدن قانون در بستر سامانه می باشد 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 قضاییه

۱۴۰۳/۱۱/۰۳

۷/۱۴۰۳/۵۴۰

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۷۵-۵۴۰ ح

استعلام:

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 دلالتی هم در همین مورد مشمول قانون است و یا آنکه به نحو اطلاق ممنوع از تنظیم قولنامه هستند؟ نحوه محاسبه حق دلالتی (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 یادشده 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، دلالتان 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 حق الزحمه دلالتی آن‌ها نیز در حال حاضر تابع تعرفه‌های موجود است و در صورت تعیین تعرفه در اجرای تبصره یک ماده ۳ قانون یادشده، 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، دلالتان 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 دلالتان 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 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

۱۴۰۳/۱۱/۳۰

۷/۱۴۰۳/۵۳۹

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۷۵-۵۳۹ ح

استعلام:

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 ۳/۴/۱۴۰۳ 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 مالیاتهای 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 استعمال الکترونیکی دارایی در خصوص املاک شهری و دارای سابقه ثبت پاسخ داده می‌شود و استعمال 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 استعمال 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 ۱۸/۷/۱۴۰۳ 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 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 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 مسئولیت 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 ۳/۴/۱۴۰۳ 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 آیین نامه اجرایی بند «ذ» تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۴۰۳ کل کشور باید به گونه ای 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 آیین نامه یادشده در خصوص مالیات نقل و انتقال فرع بر آن است که مبلغ آن از سوی اداره دارایی اعلام شود و در هر حال آیین نامه، تاب مقاومت در مقابل قانون را ندارد و در فرض تعارض، باید قانون ملاک عمل قرار گیرد.

۷- اولاً، با توجه به این که 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 منتقل الیه و انتقال دهنده، 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 می رسند، مشمول حکم مقرر در تبصره یک ماده یک یادشده می باشند.

ثانیاً، در تمام مواردی که معاملات راجع به اموال غیر منقول به ثبت رسیده باشد؛ اعم از آن که در قالب ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ باشد و یا آن که 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 پیش نویس 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 قانون است و به نظر می رسد قانون گذار 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 آیین نامه 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 می شود.

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 مطرح شده 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 قضاییه

۱۴۰۳/۱۱/۳۰

۷/۱۴۰۳/۵۳۸

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۷۵-۵۳۸ ح

استعلام:

- 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 خاطرنشان 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

۱۴۰۳/۱۱/۰۸

۷/۱۴۰۳/۵۳۴

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۷۵-۵۳۴ ح

استعلام:

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 لفظ 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 منتقل الیه 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 ذی ربط 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 یکپارچه سازی 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 این که 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 دعوایی با عنوان تنفیذ فسخ و مانند آن در قالب دعوایی 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 قانونگذار 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- قانونگذار 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 مقررہ 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 قضاییه

۱۴۰۳/۱۱/۰۸

۷/۱۴۰۳/۵۳۴

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۷۵-۵۳۴ ح

استعلام:

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 منتقل الیه 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 ذی ربط 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 این که 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 ثبت‌شده 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 دعوایی با عنوان تنفیذ فسخ و مانند آن در قالب دعوایی 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 قانونگذار 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- قانونگذار 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 مقررہ 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 قضاییه

۱۴۰۳/۱۱/۲۱

۷/۱۴۰۳/۵۲۱

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۱۲۷-۵۲۱ ح

استعلام:

در صورت طرح دعوا مبنی بر اثبات واهی و بی اساس بودن سند عادی (صلح نامه) و ابطال آن به جهت ساختگی بودن سند و وجود خارجی نداشتن متعاقدين (مصالح و متصالح)، آیا خواهان باید متعاقدين و یا ورثه آنها را به عنوان خوانده طرف دعوا قرار دهد و یا به صرف ادعای خواهان و بدون ذکر نام طرفین قرارداد، دادگاه ملزم به بررسی ادعا و ورود در ماهیت قضیه و اتخاذ تصمیم است؟

پاسخ:

در فرض سؤال که دعوای اثبات واهی بودن صلح نامه و ابطال آن به سبب ساختگی بودن سند و وجود خارجی نداشتن متعاقدين مطرح شده است، دعوا متوجه شخص یا اشخاصی است که از مال موضوع سند منتفع می شوند و حسب مورد آن را در تصرف و یا تملک خود دارند و مبنای تصرفات آنان از سند فرض سؤال نشأت گرفته است؛ بنابراین، طرف دعوا قرار نگرفتن متعاقدين اعم از آن که به دلیل موهوم بودن اسامی و یا عدم ذی نفعی آنان به هر دلیل دیگر باشد، مانع از رسیدگی به دعوا نیست. بدیهی است در فرض سؤال، چنانچه خوانده ادعای موهوم بودن اسامی متعاقدين را نپذیرد و یا مداخله اشخاص دیگری را برای تقویت مواضع خود ضروری بداند، منعی برای جلب آنان به دادرسی ندارد.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۱/۱۵

۷/۱۴۰۳/۵۱۷

شماره پرونده: ۵۱۷-۷۵-۱۴۰۳ ح

استعلام:

۱- در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ در خصوص درج و بارگذاری گواهی مفاسحاب حساب دارایی و شهرداری صادره برای اموال غیر منقول در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، حکمی مشابه تبصره ۳ ماده یک قانون پیش‌بینی نشده است.

۲- در قانون یادشده در خصوص ساماندهی دلالان معاملات املاک؛ اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی و چگونگی تشخیص مجاز یا غیر مجاز بودن آنها برای اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد حکم خاصی پیش‌بینی نشده است.

۳- مجازات مندرج در بند سوم تبصره یک ماده ۳ قانون یادشده مبنی بر محکومیت دلالان معاملات املاک به پرداخت جزای نقدی معادل سه برابر مبلغ دریافتی بازدارنده نیست و به نظر می‌رسد ابطال پروانه کسب نیز باید به عنوان ضمانت اجرا پیش‌بینی شود.

۴- در خصوص وکالت‌نامه‌های رسمی که در مقام بیع تنظیم می‌شود، در قانون یادشده تعیین تکلیف نشده است؛ این امر موجب طرح دعاوی بسیار اعتراض ثالث خواهد شد.

۵- از جمله ابهامات قانون صدرالذکر، عدم تبیین نوع جریان ثبتی است؛ توضیح آنکه در این قانون مشخص نیست که آیا در خصوص اموال غیر منقول فاقد سابقه ثبت، عملیات ثبتی بر اساس مقررات ثبت عمومی مندرج در مواد ۱۰ تا ۲۱ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی انجام می‌شود و یا کمیسیون موضوع ماده ۱۴۷ قانون یادشده را نیز شامل می‌شود و یا آنکه اصولاً این قانون متضمن تأسیس جدیدی است.

۶- در قانون یادشده صرفاً به عدم پذیرش دعاوی مربوط به اعمال حقوقی و معاملات با سند عادی تصریح شده است؛ اما در خصوص ماهیت اعمال حقوقی و معاملات با اسناد عادی حکمی پیش‌بینی نشده است؛ زیرا، چنانچه عقد یا ایقاعی با سند عادی محقق شود و به دلیل فقدان اختلاف، دعوایی نزد مراجع قضایی، شبه‌قضایی و یا داوری مطرح نشود، نمی‌توان آثار قانونی مترتب بر عمل حقوقی بین طرفین را نادیده انگاشت و در چنین مواردی باید به بقای تمام آثار حقوقی و قانونی معامله عقیده داشت.

۷- در خصوص اسناد عادی راجع به معاملات منعقد شده پیش از لازم‌الاجرا شدن این قانون، چگونه می‌توان احراز کرد که سند عادی پیش از اجرایی شدن این قانون و یا پس از آن تنظیم شده است؟ این موضوع از این حیث واجد اهمیت است که به سادگی می‌توان با درج تاریخ غیر واقعی در قولنامه عادی، آن را به پیش از تصویب قانون منتسب کرد.

۸- بسیاری از افراد در خصوص معاملات خود، پرداخت به نحو اقساط را پیش‌بینی می‌کنند؛ در خصوص چنین معاملاتی حکم قضیه مشخص نیست. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور این موارد را منوط به راه‌اندازی سامانه‌ای نموده است که وضعیت و مشخصات این سامانه معلوم نیست. آیا این سامانه به اداره ثبت اسناد و املاک هم متصل است؟

۹- بر اساس ماده ۲ دستورالعمل نحوه صدور پروانه تخصصی اشتغال مشاوره املاک و خودرو مصوب ۱۳۸۴/۴/۱۵ رئیس محترم قوه قضاییه، اشتغال به شغل مشاوره املاک و خودرو منوط به داشتن پروانه کسب از اتحادیه مربوط و پروانه تخصصی از سازمان ثبت اسناد و املاک است؛ پیشنهاد می‌شود در ماده ۱۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ متخلف به تعلیق و ابطال پروانه کسب و پروانه تخصصی به صورت توأمان محکوم شود.

۱۰- در ماده ۶ قانون صدرالذکر، مقصود از ارسال پاسخ استعلام به صورت آنی چیست؟ آیا مهلت متعارف دارد؟ پس از چه مدت زمانی به منزله جواز اقدام است؟

۱۱- آیا در ماده ۳ قانون یادشده، علاوه بر مشاوره املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی، مصداق دیگری می‌توان برای دلالان معاملات املاک در نظر گرفت؟

۱۲- آیا تکلیف مقرر در تبصره ۳ ماده یک قانون یادشده مبنی بر بارگذاری گواهی انحصار وراثت در سامانه ثبت الکترونیک اسناد شامل تمام موارد صدور گواهی حصر وراثت می‌شود و یا صرفاً گواهی‌های صادره برای مالکان دارای اموال غیر منقول را در بر می‌گیرد؟

۱۳- آیا قانون صدرالذکر در صدد تشریفات دانستن انتقال مال غیر منقول است و یا آنکه صرفاً قراردادهای عادی را غیر قابل استناد می‌داند؟ نتیجه سیاست نخست، بطلان هرگونه قرارداد عادی نسبت به اموال غیر منقول است و در فرض دوم، قرارداد بین طرفین مؤثر است و صرفاً نسبت به اشخاص ثالث قابل استناد نیست؛ خواهشمند است در این خصوص اعلام نظر فرمایید.

۱۴- در تبصره یک ماده یک قانون وضعیت خریداری که سوءنیت داشته است، به درستی تبیین نشده است.

۱۵- در تبصره ۵ ماده یک قانون قید «و به تشخیص وی محرز باشد» مبهم است.

۱۶- آیا حکم مندرج در ماده ۲ قانون و تصریح به عبارات «قولنامه» و «تعهد به بیع»، تأسیس جدیدی است و یا آنکه در محدوده ماده یک باید تفسیر شود و مکمل این ماده است. همچنین ارتباط این ماده با تبصره ۲ ماده یک یعنی اسنادی که پس از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون برای آنها سند حدنگار صادر شده است چیست؟ چنانچه اعمال حقوقی یادشده تأسیس جدیدی است، حدود اعتبار چنین اسنادی و ضمانت اجرای مدنی آن چیست؟

۱۷- در ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، ضمانت اجرای عدم حضور طرفین در دفتر ثبت اسناد و املاک پس از تنظیم پیش‌نویس توسط دلالان معاملات املاک چیست؟ در خصوص املاکی که در جریان ثبت است و هنوز سند رسمی مالکیت صادر نشده است، حکم قضیه چیست؟

۱۸- در ماده ۶ قانون مقرر شده است که پاسخ باید به صورت «آنی» ارسال شود؛ آیا در این ماده زمان خاصی برای پاسخ‌دهی پیش‌بینی نشده است و باید زمان معمول در نظر گرفته شود و در صورت عدم ارسال پاسخ در چنین زمانی باید امر انتقال صورت گیرد؟

۱۹- ارتباط این قانون با قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰، قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ با اصلاحات و الحاقات بعدی، قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ و قوانین راجع به روابط موجر و مستأجر باید به روشنی و به درستی تبیین شود.

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 مفاد حساب دارایی 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 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.

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 این‌که 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 پیش‌گفته، پرسش مطرح شده که مبتنی بر ذهینت 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 قضاییه

۱۴۰۳/۱۱/۱۰

۷/۱۴۰۳/۵۱۶

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۷۵-۵۱۶ ح

استعلام:

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 دعوای تنفیذ است و به همین دلیل، مرحله اعمال حق فسخ پیش از مرحله ارسال اظهارنامه قرار گرفته و دعوای 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 دعوای تنفیذ فسخ و ترتیبات لازم برای قابلیت استماع این دعوا است و مراحل ثبت فسخ؛ در صورتی که نظر بر چنین مرحله‌ای 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، دعوای مربوط به آن قابلیت استماع ندارد.

سوم. بهرغم بند پیش‌گفته، بر اساس تبصره یک ماده یک قانون یادشده، «دعوای 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 دعوای 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

۱۴۰۳/۱۱/۲۱

۱۴۰۳/۱۱/۲۱

۷/۱۴۰۳/۵۱۲

شماره پرونده: ۵۱۲-۱۲۷-۱۴۰۳ ح

استعلام:

اولاً، آیا دعوای «اثبات حيله و تقلب» منجر به صدور حکم قابل استماع است؟ توضیح آنکه، برخی معتقدند دعوای مطروحه با استفاده از عنوان کلی مذکور قابل استماع نیست؛ بلکه باید مصداق خاصی مانند اثبات جعلیت، اثبات اقرار فاسد و یا شهادت کذب ذکر و بر اساس آن رسیدگی شود؛ در مقابل، بعضی معتقدند هر خواسته‌ای قابل استماع است و قالب خاصی ندارد. ثانیاً، چنانچه این دعوا قابل استماع باشد و دادگاه پس از بررسی متوجه دروغ بودن اظهارات اصحاب دعوا شود که مستمسک رأی دادگاه بوده است؛ اما آن دروغ قالب اقرار، سوگند و یا شهادت و محتوایی غیر از آن داشته و به عنوان اماره‌ایی در صدور حکم به کار رفته باشد، آیا می‌توان دعوای اثبات حيله و تقلب را استماع و در این خصوص اتخاذ تصمیم نمود؟

پاسخ:

اولاً، اثبات حيله و تقلب موضوع بند ۵ ماده ۴۲۶ و ماده ۴۲۹ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹، با اثبات رفتار حيله‌آمیز یا متقلبانه به عمل می‌آید؛ بنابراین، دعوا باید برای اثبات این رفتار اقامه شود.

ثانیاً، رفتار حيله‌آمیز یا متقلبانه ممکن است در پرونده کیفری ثابت شود؛ بنابراین، اثبات حيله و تقلب موضوع مستندات قانونی پیش‌گفته، در همه موارد مستلزم تقدیم دادخواست حقوقی نمی‌باشد.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۱/۲۱

۷/۱۴۰۳/۵۱۲

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۱۲۷-۵۱۲ ح

استعلام:

اولاً، آیا دعوای «اثبات حيله و تقلب» منجر به صدور حکم قابل استماع است؟ توضیح آنکه، برخی معتقدند دعوای مطروحه با استفاده از عنوان کلی مذکور قابل استماع نیست؛ بلکه باید مصداق خاصی مانند اثبات جعلیت، اثبات اقرار فاسد و یا شهادت کذب ذکر و بر اساس آن رسیدگی شود؛ در مقابل، بعضی معتقدند هر خواسته‌ای قابل استماع است و قالب خاصی ندارد.

ثانیاً، چنانچه این دعوای قابل استماع باشد و دادگاه پس از بررسی متوجه دروغ بودن اظهارات اصحاب دعوا شود که مستمسک رأی دادگاه بوده است؛ اما آن دروغ قالب اقرار، سوگند و یا شهادت و محتوایی غیر از آن داشته و به عنوان اماره‌ایی در صدور حکم به کار رفته باشد، آیا می‌توان دعوای اثبات حيله و تقلب را استماع و در این خصوص اتخاذ تصمیم نمود؟

پاسخ:

اولاً، اثبات حيله و تقلب موضوع بند ۵ ماده ۴۲۶ و ماده ۴۲۹ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹، با اثبات رفتار حيله‌آمیز یا متقلبانه به عمل می‌آید؛ بنابراین، دعوا باید برای اثبات این رفتار اقامه شود.

ثانیاً، رفتار حيله‌آمیز یا متقلبانه ممکن است در پرونده کیفری ثابت شود؛ بنابراین، اثبات حيله و تقلب موضوع مستندات قانونی پیش‌گفته، در همه موارد مستلزم تقدیم دادخواست حقوقی نمی‌باشد.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۱/۰۷

۷/۱۴۰۳/۴۸۰

شماره پرونده: ۴۸۰-۵۹-۱۴۰۳ ح

استعلام:

۱- چنانچه پس از لازم الاجرا 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 مبادعه‌نامه‌ها 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 و 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 موکول به حکم قطعی دادگاه خواهد بود. در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست را ارائه نکند، اداره ثبت محل مکلف به صدور سند مالکیت برای متصرف قانونی است؛ 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 قضاییه

۱۴۰۳/۱۱/۱۴

۷/۱۴۰۳/۴۵۴

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۱۶۸-۴۵۴ کی

استعلام:

مطابق مواد ۲۸۵ و ۳۰۴ قانون آیین دادرسی کیفری نحوه رسیدگی به جرائم اطفال و نوجوانان و صلاحیت دادسرا و دادگاه اطفال و نوجوانان مشخص شده است. حال چنانچه شخص روحانی کمتر از هجده سال تمام شمسی (در فرض ۱۵ تا ۱۸ و نیز کمتر از ۱۵ سال) مرتکب جرم شود، رسیدگی به اتهام وی در صلاحیت دادسرا و دادگاه اطفال و نوجوانان است یا دادسرا و دادگاه ویژه روحانیت؟

پاسخ:

نظریه اکثریت: با توجه به اطلاق مواد ۲۸۵، ۳۰۴ و ۳۱۵ قانون آیین دادرسی کیفری و رعایت اصل مصالح عالیه کودکان و توجه به ماده ۴۵ قانون حمایت خانواده و مبنای دادرسی افتراقی اطفال و نوجوانان که مبتنی بر حمایت از کودکان و اندیشه‌های ارفاقی است و این که رعایت دادرسی خاص کودکان از جمله تعهدات بین‌المللی کشور به شرح مقرر در بند ۴ ماده ۱۴ میثاق بین‌المللی حقوق مدنی و سیاسی و مواد ۳۷ و ۴۰ پیمان‌نامه حقوق کودک می‌باشد؛ بنابراین رسیدگی به اتهام افراد کمتر از هجده سال شمسی به جز نظامیان که به شرح ماده ۵۹۹ قانون آیین دادرسی کیفری مستثنی شده‌اند و از آن جمله روحانیون کمتر از این سن، در صلاحیت دادگاه اطفال و نوجوانان است.

نظریه اقلیت: با عنایت به اطلاق بند «ج» ماده ۲ و بند «الف» ماده ۱۳ آیین‌نامه ویژه روحانیت مصوب ۱۳۶۹ و ملاک ماده ۵۹۹ قانون آیین دادرسی کیفری و فلسفه تشکیل دادسرا و دادگاه‌های ویژه روحانیت به شرح مذکور در ماده یک آیین‌نامه پیش‌گفته و خصوصاً عبارت «حفظ حیثیت روحانیت»، رسیدگی به جرم «مطلق روحانی؛ اعم از این که سن او بیشتر یا کمتر از هجده سال تمام شمسی باشد (با رعایت مقررات مربوط به رسیدگی به جرایم اطفال و نوجوانان در فرضی که سن مرتکب کمتر از هجده سال تمام شمسی است) حسب مورد در صلاحیت دادسرا و دادگاه‌های ویژه روحانیت است. بر این اساس رسیدگی به جرم روحانیون کمتر از هجده سال تمام شمسی از عموم و اطلاق صدر ماده ۳۰۴ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ انصراف و خروج موضوعی دارد.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۱/۰۷

۷/۱۴۰۳/۴۳۰

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۱۶۸-۴۳۰ کی

استعلام:

چنانچه در پرونده‌ای در خصوص اتهام متهم قرار منع تعقیب صادر شود و این قرار مورد اعتراض شاکی قرار گرفته و پرونده به دادگاه ارسال شود، با توجه به نص ماده ۲۷۶ قانون آیین دادرسی کیفری، آیا دادگاه می‌تواند قبل از نقض قرار منع تعقیب، پرونده را به دادرسی اعاده و درخواست تفهیم اتهام به متهم و اخذ آخرین دفاع از او و صدور قرار تأمین بنماید؟

پاسخ:

با توجه به حکم مقرر در ماده ۲۷۶ قانون آیین دادرسی کیفری و نیز لحاظ آن که موارد فرض سؤال از شمول تکمیل تحقیقات موضوع ماده ۲۷۴ خروج موضوعی دارد، در فرض سؤال که بازپرس با صدور قرار منع تعقیب در ماهیت امر اظهار نظر کرده است، این قرار پس از موافقت دادستان و تا قبل از نقض از سوی دادگاه به قوت خود باقی است و با عنایت به این که تفهیم اتهام، صدور قرار تأمین و اخذ آخرین دفاع، فرع بر توجه اتهام و بی‌اعتبار شدن قرار منع تعقیب اصداری است، دادگاه نمی‌تواند بدون نقض قرار صادره بازپرس را به تفهیم اتهام، صدور قرار تأمین و اخذ آخرین دفاع مکلف کند. بدیهی است دستور دادگاه به انجام تحقیق از متهم بدون تفهیم اتهام و اخذ آخرین دفاع در قالب رفع نقص تحقیقات منعی ندارد.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۱/۲۸

۷/۱۴۰۳/۴۲۷

شماره پرونده: ۴۲۷-۷۵-۱۴۰۳ ح

استعلام:

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، 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 به ثبت برسد؟

۴- تبصره یک ماده یک قانون صدرالذکر، حق فسخ را برای طرفین مفروض دانسته است؛ در فرضی 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، عبارت «دعای 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 عمومات 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 قانون، 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 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 قانون، چنانچه املاک در محدوده روستا باشند، به تأسی از تبصره ذیل ماده ۱۰ آیین‌نامه اجرایی قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۹۰/۴/۲۱ هیأت وزیران در هیأت موضوع ماده ۶ این آیین‌نامه مطرح و رأی به تنظیم اظهارنامه ثبتی 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 قضایی، سامانه‌ای جهت اعلام تصمیمات موضوع ماده ۸ قانون به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تعریف و پیش‌بینی شود.
- ۱۶- پیشنهاد می‌شود در ماده ۸ قانون 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 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 خاصی پیش‌بینی نشده است.
- ۲۰- عبارت مدعی مذکور در ذیل ماده ۱۰ قانون ناظر بر شخص اخیر یعنی شخص ثالث با حسن‌نیت است و یا تمامی مدعیان موضوع این ماده را شامل می‌شود؟
- ۲۱- در ماده ۱۰ قانون، 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 توسط دستگاه‌های موضوع این تبصره مدت 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 اطاله 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 از آن، می‌توان با در نظر گرفتن مهلتی نود روزه برای وصول اعتراضات از اطاله 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 خصوص حکم تبصره ۱۰ ماده ۱۰ قانون، آیا شخصی که ملک را واگذار کرده است، برای اقدام از طریق سامانه و انجام اعمال حقوقی، ید بعدی قائم‌مقام وی است؟

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 باقی نمانده است؛ اما سازمان امور اراضی این‌گونه املاک را دولتی و از شمول قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ خارج دانسته 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.

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 دعوای 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، دعوای مطالبه خسارت وارده به عوضین که از توابع دعوای 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 عقود 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، دعوای 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 دعوای الزام به تنظیم سند رسمی یا دعوای مرتبط در مراجع قضایی یا هر امر قانونی لازم دیگر به منظور اخذ سند رسمی مالکیت اقدام کنند و منصرف از اشخاص ثالث با حسن‌نیت 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 عمومات 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 «راضی 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 (یو.تی.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 می شود 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 دعوای الزام به تنظیم سند رسمی یا دعوای مرتبط در مراجع قضایی یا هر امر قانونی لازم دیگر به منظور اخذ سند رسمی مالکیت، اقدام و مدرک مربوط را در سامانه درج نمایند؛ 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 راه اندازی 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 دعوای الزام به تنظیم سند رسمی یا دعوای 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 منتقل الیه در هر قراردادی قائم مقام انتقال دهنده 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 می باشند و با رعایت تمامی شرایط چهارگانه مقرر در این تبصره، حداکثر تا هشت سال پس از راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی می توانند 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 قضاییه

۱۴۰۳/۱۱/۰۷

۷/۱۴۰۳/۴۲۴

شماره پرونده: ۴۲۴-۷۵-۱۴۰۳ ح

استعلام:

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- صرف‌نظر 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 این‌که در هیچ‌یک از مواد قانون یادشده برای استماع دعوای استرداد عوضین مرور زمان پیش‌بینی نشده است، این دعوا تابع عمومات 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 یاد شده 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 «دلالتان 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 برسند. شایسته ذکر است وفق ذیل ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳، چگونگی ارتباطات دلالتان معاملات املاک؛ اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی مطابق آیین‌نامه اجرایی موضوع این ماده تعیین می‌شود.

۵- اولاً، برخلاف 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 پیش گفته 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 این که 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 کرده اند 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 دعوای 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.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضاییه

۱۴۰۳/۱۱/۲۹

۷/۱۴۰۳/۳۲۶

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۳/۱-۳۲۶ ح

استعلام:

قانونگذار استثنائاتی را برای مجموعه‌های دولتی محکوم در پرونده‌های قضایی، مبنی بر اعطاء مهلت هیجده ماهه به منظور تأمین وجه برای پرداخت محکوم‌به ناشی از آرای صادره از سوی محاکم قضایی و مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا موضوع اجراییه‌های صادره از ادارات اجرای ثبت در قوانین موضوعه به شرح ذیل پیش‌بینی نموده است:

۱- مطابق ماده واحده قانون نحوه پرداخت محکوم‌به دولت و عدم تأمین و توقیف اموال دولتی مصوب ۱۳۶۵ «اجرای دادگستری و ادارات ثبت اسناد و املاک و سایر مراجع قانونی دیگر مجاز به توقیف اموال منقول و غیر منقول وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی که اعتبار و بودجه لازم را جهت پرداخت محکوم‌به ندارند، تا تصویب و ابلاغ بودجه یک سال و نیم بعد از صدور حکم نخواهند بود. ضمناً دولت نیز از دادن هرگونه تأمین در زمان مذکور معاف می‌باشد ...».

۲- به موجب بند «ج» ماده ۲۴ قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲) مصوب ۱۳۹۳، در مورد احکام قطعی دادگاه‌ها و اوراق لازم‌الاجرای ثبتی و دفاتر اسناد رسمی و سایر مراجع قضایی علیه دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده ۵ قانون مدیریت خدمات کشوری (از جمله شرکت ملی نفت ایران و شرکت‌ها و سازمان‌های تابعه)، چنانچه دستگاه‌های مذکور ظرف مهلت مقرر در قانون نحوه پرداخت محکوم‌به دولت و عدم تأمین و توقیف اموال دولتی مصوب ۱۳۶۵/۸/۱۵ به هر دلیل از اجرای حکم خودداری کنند مرجع قضایی یا ثبتی یادشده باید مراتب را سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور اعلام کنند.

۳- به موجب بند ۵ ماده ۲۶ قانون الحاق برخی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲) مصوب ۱۳۹۳؛ «حساب‌های دریافت منابع عمومی دولت، حساب خزانه‌داری کل کشور محسوب شده و دستگاه‌های اجرایی وصول‌کننده منابع، صاحب حساب تلقی نمی‌شوند. حق برداشت از حساب‌های یادشده به عهده صاحبان امضاهای مجاز خزانه‌داری کل کشور در مرکز و خزانه معین استان در استان‌ها می‌باشد و هیچ مرجع دیگری حق برداشت از حساب‌های یاد شده را ندارد. برداشت از حساب‌های دستگاه‌های اجرایی با رعایت قانون نحوه پرداخت محکوم‌به دولت و عدم تأمین و توقیف اموال دولتی مصوب ۱۳۶۵/۸/۱۵ امکان‌پذیر است.»

۴- بر اساس ماده ۵ قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶ با اصلاحات بعدی، دستگاه اجرایی مشتمل است بر: کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی، مؤسسات یا نهادهای عمومی غیر دولتی، شرکت‌های دولتی و کلیه دستگاه‌هایی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر و یا تصریح نام است از قبیل شرکت ملی نفت ایران، سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران، بانک مرکزی، بانک‌ها و بیمه‌های دولتی.

۵- حسب نامه شماره ۳۱۷۴۸ مورخ ۱۴۰۰/۱/۲۸ رئیس سازمان برنامه و بودجه کشور خطاب به سازمان منطقه ویژه اقتصادی انرژی پارس، سازمان متبوع دارای ردیف و بودجه مشخص و معین در ردیف بودجه کل کشور می‌باشد.

با عنایت به مراتب پیش‌گفته و با توجه به تعریف دستگاه اجرایی در ماده ۵ قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶ (از جمله شرکت ملی نفت ایران و شرکت‌های تابعه آن) و شمول بند «ج» ماده ۲۴ قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲) مصوب ۱۳۹۳ به طور مطلق بر دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده یادشده و دولتی بودن سازمان منطقه ویژه اقتصادی انرژی پارس و همچنین نظر به این که سازمان مذکور حسب اعلام رسمی و مکتوب رئیس سازمان برنامه و بودجه کل کشور دارای ردیف بودجه مشخص در قوانین بودجه سنواتی است، خواهشمند است اعلام فرمایید آیا سازمان منطقه ویژه اقتصادی انرژی پارس به عنوان دستگاهی حاکمیتی که متولی مجموعه عظیم اقتصادی میدان مشترک پارس جنوبی می‌باشد و شرکت تابعه شرکت ملی نفت ایران است، مشمول بند «ج» ماده ۲۴ قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲) مصوب ۱۳۹۳ و ماده واحده قانون نحوه پرداخت محکوم‌به دولت و عدم تأمین و توقیف اموال دولتی مصوب ۱۳۶۵ می‌شود؟

پاسخ:

اولاً، با عنایت به اینکه مدت اعتبار قانون بودجه سال ۱۴۰۲ کل کشور سپری شده است و بند «پ» ماده ۱۲۰ قانون برنامه پنجساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴۰۳ نیز اجرای قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲) مصوب ۱۳۹۳ را در طول اجرای قانون برنامه یادشده (هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران) تنفیذ کرده است؛ بند «ج» ماده ۲۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲) مصوب ۱۳۹۳ در طول اجرای قانون برنامه مذکور لازم‌الاجرا است.

ثانیاً، اطلاق عبارت «دستگاه‌های اجرایی» در بند «ج» ماده ۲۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲) مصوب ۱۳۹۳، منصرف از شرکت‌های دولتی است و این شرکت‌ها مشمول ماده واحده قانون نحوه پرداخت محکوم‌به دولت و عدم تأمین و توقیف اموال دولتی مصوب ۱۳۶۵ نیستند؛ زیرا:

نخست: حکم موضوع ماده واحده قانون اخیرالذکر، حکمی خاص است که صرفاً باید در حدود نص اجرا شود و در صدر این ماده واحده به صراحت بر شمول آن بر وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی تصریح شده و از شرکت‌های دولتی ذکری به میان نیامده است.

دوم: فلسفه وضع قانون یادشده و اعطای مهلت به وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی آن است که درآمد و مخارج آنها در بودجه کل کشور منظور می‌شود و بالطبع برای پیش‌بینی، تصویب و تخصیص مبالغی که باید به عنوان محکوم‌به پرداخت کنند، نیاز به مهلت است؛ اما در خصوص شرکت‌های دولتی چنین فلسفه‌ای وجود ندارد و صرف تخصیص مبالغی به این شرکت‌ها به عنوان کمک و یا غیر آن، منصرف از تخصیص بودجه سنواتی است؛ هم‌چنان که در صدر ماده واحده یادشده به این موضوع تصریح شده است که این قانون شامل وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی است که درآمد و مخارج آنها در بودجه کل کشور منظور می‌گردد و از شرکت‌های دولتی ذکری به میان نیامده است.

سوم: قانونگذار در مواد ۲ و ۴ قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶ با اصلاحات بعدی بین عناوین «مؤسسه دولتی» و «شرکت دولتی» قائل به تفکیک شده و به سبب تفاوت این دو نهاد و مقررات حاکم بر هر یک، نمی‌توان عبارت «مؤسسه دولتی» مذکور در ماده واحده یادشده را به شرکت‌های دولتی نیز توسعه و تسری داد.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

استعلام:

۱- آیا غیر قابل گذشت شدن سرقت‌های چهارگانه (مواد ۶۵۶، ۶۵۷، ۶۶۱ و ۶۶۵ قانون مجازات اسلامی (تعزیرات مصوب ۱۳۷۵) نسبت به سرقت‌های قابل گذشت سابق بر لازم‌الاجرا شدن قانون تأثیر دارد؟ آیا سرقت‌هایی که در ۷ تیر ماه و قبل از آن انجام شده است حسب تغییر قانون غیر قابل گذشت تلقی می‌شود؟

۲- اگر شاکی قبل از لازم‌الاجرا شدن قانون جدید رضایت بدون قید و شرط خود را اعلام کرده باشد؛ اما پرونده به صدور تصمیم نهایی منتهی نشده باشد، آیا نظر به رضایت شاکی بعد از لازم‌الاجرا شدن قانون، صدور قرار موقوفی تعقیب امکان‌پذیر است؟

۳- شروع به جرم ماده ۶۵۶ قانون مجازات اسلامی (تعزیرات مصوب ۱۳۷۵) که در سابق با رعایت شرایط جرم نبوده است، آیا با لازم‌الاجرا شدن قانون جدید قابلیت تعقیب دارد؟ (شروع به جرم قبل از لازم‌الاجرا شدن قانون ارتکاب یافته است)

۴- آیا معاون و شریک جرمی که در سرقت‌های قابل گذشت سابق نقش داشته و شاکی نسبت به آنها شکایتی مطرح نکرده است، با لازم‌الاجرا شدن قانون جدید قابلیت تعقیب دارند؟

۵- مجازات سرقت‌های قابل گذشت با قانون جدید چه وضعیتی پیدا می‌کند؟ آیا مجازات تابع قانون زمان ارتکاب جرم است یا قانون جدید؟

۶- مرور زمان شکایت با قانون جدید نسبت به جرایم سابق بر وضع قانون به چه صورت می‌باشد؟

۷- اگر شاکی در زمان قانون سابق تقاضای ترک تعقیب سرقت قابل گذشت نموده؛ اما به هر دلیلی قرار ترک تعقیب صادر نشده باشد، آیا می‌توان نسبت به جرم سابق بعد از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قرار ترک تعقیب صادر کرد؟

۸- در خصوص تعدد اتهام و صلاحیت مراجع کیفری ملایم جرم مهمتر درجه جرم زمان ارتکاب است یا باید قانون جدید مورد لحاظ قرار گیرد؟ به عنوان مثال تا قبل از لازم‌الاجرا شدن قانون، پرونده جهت رسیدگی توأمان از دادسرای شهری به تهران ارسال می‌شود؛ اما پس از لازم‌الاجرا شدن، جرم در شهری مهمتر از جرم در تهران است؛ آیا در این فرض باید اختلاف در صلاحیت صورت گیرد؟

۹- تأثیر قانون جدید بر تعلیق تعقیب سرقت‌های قابل گذشت (سابق بر وضع قانون) چه می‌باشد؟

- ۱۰- تأثیر قانون جدید بر صدور حکم معافیت از کیفر نسبت به سرقت موضوع ماده ۶۶۵ قانون مجازات اسلامی (تعزیرات مصوب ۱۳۷۵) چه می‌باشد؟ (سابق بر وضع قانون)
- ۱۱- ملاک مرور زمان تعقیب درجه مجازات قانونی در زمان ارتکاب است یا تابع قانون جدید می‌باشد؟

پاسخ:

۱ و ۴- طبق ماده ۴ قانون مدنی اثر قانون نسبت به آتیه است و قانون نسبت به ماقبل خود اثر ندارد. در مقررات کیفری نیز با توجه به صدر ماده ۱۰ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ و لحاظ اصل یکصد و شصت و نهم قانون اساسی اصل بر عطف به ماسبق نشدن قوانین کیفری است. این امر در ماده ۱۰۴ قانون مجازات اسلامی (اصلاحی ۱۴۰۳) نیز مصداق دارد. از سوی دیگر مواردی که قانون فوراً اجرا می‌شود در ماده ۱۱ قانون مجازات اسلامی احصاء شده است و غیر قابل گذشت محسوب شدن یک جرم از شمول این مقررات خروج موضوعی دارد؛ زیرا در بند «پ» آن ماده به «شیوه دادرسی» یعنی مقررات شکلی مربوط به نحوه دادرسی اشاره شده است و نه شرایط تعقیب؛ همانند قابل گذشت یا غیر قابل گذشت بودن جرم که نتیجه آن، اعمال مجازات در مورد متهمانی است که جرم ارتكابی آنان در زمان وقوع، قابل گذشت محسوب شده است؛ همچنین با تکیه بر اصل تفسیر به نفع متهم و اصل حداقلی بودن حقوق کیفری، نمی‌توان مقررات این قانون را نسبت به جرایم قبل از وضع آن تسری داد؛ به‌ویژه اینکه این قانون به عنوان قانون لاحق نسبت به قانون سابق، قانون اشد محسوب می‌شود؛ چرا که جرایم مذکور در آن، از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون، غیر قابل گذشت محسوب و مجازات‌های حبس این جرایم نیز با توجه به خروج از شمول تقلیل مجازات حبس موضوع تبصره الحاقی ماده ۱۱ قانون کاهش مجازات حبس تعزیری، تشدید یافته‌اند؛ بنابراین با گذشت شاکی نسبت به جرایمی که قبل از لازم‌الاجرا شدن قانون لاحق واقع شده‌اند و به موجب قانون زمان ارتکاب جرم، قابل گذشت بودند، تعقیب آنها موقوف خواهد شد. به طور کلی قانون اصلاح ماده ۱۰۴ قانون مجازات اسلامی اصلاحی ۱۴۰۳ در «مجازات قانونی» و درجه جرایم قبل از وضع این قانون تأثیری ندارد و کلیه آثار و تبعات مترتب بر مجازات قانونی زمان وقوع جرم بر آنها جاری و ساری است؛ لذا از نظر مرجع صالح به رسیدگی و شمول مقررات مرور زمان (اعم از مرور زمان تعقیب و شکایت ...) و در اعمال نهادهای ارفاقی موجود در قانون مانند ترک تعقیب، تعلیق تعقیب، حکم به معافیت از کیفر ... ملاک همان درجه جرم ارتكابی در زمان وقوع جرم است که بر اساس مجازات قانونی زمان وقوع این جرایم مشخص می‌شود.

۳- اگر جرم موضوع ماده ۶۵۶ قانون مجازات اسلامی (تعزیرات مصوب ۱۳۷۵) بر اساس قانون حاکم بر زمان وقوع آن (ماده ۱۱ قانون کاهش مجازات حبس تعزیری) قابل گذشت باشد، با عنایت به تقلیل مجازات قانونی بر

اساس قانون حاکم در زمان وقوع جرم، درجه شش محسوب می‌شود و شروع به جرم آن با توجه به عدم تعیین مجازات در ماده ۱۲۲ قانون مجازات اسلامی فاقد وصف کیفری است و چون مقررات قانون لاحق در درجه جرایم ارتكابی که قبل از لازم‌الاجرا شدن آن ارتكاب یافته‌اند، تأثیری ندارد، لذا شروع به جرم مذکور که به موجب قانون زمان وقوع آن فاقد وصف کیفری است، پس از تصویب قانون لاحق نیز فاقد وصف کیفری بوده و قابل پیگرد نیست.

۵- سرقت‌های قابل گذشت مندرج در ماده ۱۰۴ قانون مجازات اسلامی (اصلاحی ۱۳۹۹) که در اصلاحات قانون در سال ۱۴۰۳ غیر قابل گذشت شمرده شده‌اند، برابر صدر ماده ۱۰ این قانون از حیث مجازات تابع قانون حاکم در زمان وقوع است.

۶- چنانچه تا قبل از لازم‌الاجرا شدن ماده ۱۰۴ قانون مجازات اسلامی اصلاحی ۱۴۰۳ سرقت‌های موضوع این ماده، مشمول مرور زمان شده باشد، دیگر قابل تعقیب نیستند.

۲ و ۷- گذشت شاکی و تقاضای او برای ترک تعقیب متهم تابع قانون زمان اعلام آن است و چنانچه در این تاریخ، جرم قابل گذشت بوده، غیر قابل گذشت شدن آن به موجب قانون لاحق یا حسب مورد تأخیر در صدور قرار موقوفی تعقیب یا قرار ترک تعقیب، مؤثر در مقام نیست.

۸- نظر به این که اصولاً از حیث تعیین مجازات، قانون زمان ارتكاب جرم حاکم است، لذا از جهت تعیین صلاحیت مراجع قضایی نیز میزان مجازات مقرر در آن قانون ملاک است؛ بنابراین در فرض سؤال موجبی برای ارسال پرونده به دادسرای شهری نیست.

۹- قرار تعلیق تعقیب با توجه به ماده ۸۱ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ ناظر به جرایم تعزیری درجه شش، هفت و هشت است؛ بنابراین جرایم ارتكابی قبل از لازم‌الاجرا شدن ماده ۱۰۴ قانون مجازات اسلامی (اصلاحی ۱۴۰۳) چنانچه با توجه به مجازات قانونی زمان وقوع جرم و انطباق آنها با شاخص‌های ماده ۱۹ قانون مجازات اسلامی از جرایم درجه شش، هفت یا هشت باشند، صدور قرار تعلیق تعقیب با احراز وجود شرایط مقرر در ماده ۸۱ قانون یادشده بلامانع است.

۱۰- طبق ماده ۳۹ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲، دادگاه با احراز شرایط مقرر در این ماده فقط در جرایم تعزیری درجه هفت و هشت، مجاز به صدور حکم به معافیت از کیفر می‌باشد؛ بنابراین اگر تاریخ ارتكاب جرم سرقت موضوع ماده ۶۶۵ قانون مجازات اسلامی (تعزیرات مصوب ۱۳۷۵) قبل از لازم‌الاجرا شدن ماده ۱۰۴ قانون مجازات اسلامی (اصلاحی ۱۴۰۳) باشد، درجه جرم بر اساس مجازات قانونی زمان وقوع جرم تعیین می‌شود و اگر به لحاظ قابل گذشت بودن جرم، مشمول تقلیل مجازات حبس موضوع تبصره ماده ۱۱ قانون کاهش مجازات حبس

تعزیری مصوب ۱۳۹۹ باشد، مجازات تقلیل یافته، مجازات قانونی جرم محسوب و ملاک تعیین درجه جرم است و چون این مجازات تقلیل یافته (سه ماه تا شش ماه حبس) با عنایت به شاخص‌های مقرر در ماده ۱۹ قانون مجازات اسلامی جرم درجه هفت محسوب می‌شود، دادگاه می‌تواند با احراز شرایط مقرر در ماده ۳۹ این قانون، حکم به معافیت از کیفر صادر نماید و تصویب قانون لاحق تأثیری در این قضیه ندارد.

۱۱- مواعد مرور زمان تعقیب موضوع ماده ۱۰۵ قانون مجازات اسلامی ناظر بر درجه جرم ارتكابی است که بر اساس مجازات قانونی جرم مشخص می‌شود و در خصوص جرایم مذکور در قانون اصلاح ماده ۱۰۴ قانون مجازات اسلامی که تاریخ ارتكاب آنها قبل از لازم‌الاجرا شدن این قانون است، ملاک محاسبه درجه جرم ارتكابی و نیز مواعد مرور زمان به شرح مقرر در ماده ۱۰۵ قانون یادشده، همان مجازات قانونی زمان ارتكاب جرم است.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضائیه

۱۴۰۳/۱۱/۰۱

۷/۱۴۰۳/۵۷

شماره پرونده: ۱۴۰۳-۱۶۸-۵۷

استعلام:

آیا در صدور قرارهای نهایی در دادسرا، قابل اعتراض بودن قرار حتماً باید درج شود؟ مستند قانونی آن چیست؟
آیا در صدور قرار ترک تعقیب، جلب به دادرسی و عدم صلاحیت باید قطعی بودن قرار حتماً درج شود و اگر درج نشود، آیا اظهار نظر می‌تواند نقص بگیرد و پرونده را اعاده کند؟ مستند قانونی درج قطعی بودن قرار در قرارهای فوق چیست؟

پاسخ:

هر چند قرارهای نهایی قابل اعتراض دادسرا از شمول حکم مذکور در ماده ۳۷۵ قانون آیین دادرسی کیفری خارج است؛ با این وجود چون قانونگذار، ابلاغ قرارهای قابل اعتراض دادسرا را الزامی دانسته است و به لحاظ اینکه بر اساس ماده ۶ قانون پیش‌گفته متهم، بزه‌دیده و سایر افراد ذی‌ربط باید از حقوق خود در فرآیند دادرسی آگاه شوند و از آنجا که حق اعتراض به قرارهای قابل اعتراض از جمله حقوق افراد است، بر این پایه شایسته است قابلیت اعتراض قرار و مهلت و مرجع اعتراض در متن قرارهای نهایی درج شود و یا این حق به نحو مقتضی به شاکی ابلاغ شود. با توجه به آنچه گفته شد، عدم ذکر قابلیت اعتراض به قرار از موارد نقص تحقیقات مقدماتی نیست.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضاییه

۱۴۰۳/۱۱/۲۷

۷/۱۴۰۲/۹۴۹

شماره پرونده: ۹۴۹-۱/۷۵-۱۴۰۲ ح

استعلام:

با توجه به احکام مقرر در قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ و قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰، خواهشمند است به پرسش‌های زیر پاسخ دهید:

۱- به موجب ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰، مشاورین املاک ملزم به ثبت معاملات پیش‌خرید و پیش‌فروش مسکن در سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور و اخذ شناسه (کد) رهگیری بدون اخذ هزینه می‌باشند. از طرف دیگر ماده ۲۴ قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ مقرر می‌دارد: مشاوران املاک باید پس از انجام مذاکرات مقدماتی، طرفین را جهت تنظیم سند رسمی قرارداد پیش‌فروش به یکی از دفاتر اسناد رسمی دلالت نمایند و نمی‌توانند رأساً مبادرت به تنظیم قرارداد پیش‌فروش نمایند.

با توجه به این که در ماده ۱۸ یادشده مشاورین املاک به ثبت معاملات پیش‌خرید و پیش‌فروش مسکن ملزم شده‌اند و در ماده ۲۴ قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ مشاورین املاک مجاز به تنظیم قرارداد پیش‌فروش ساختمان نمی‌باشند، آیا بین این دو ماده قانونی، در خصوص تنظیم قرارداد پیش‌خرید و پیش‌فروش ساختمان توسط مشاورین املاک تعارض است؟

۲- در صورتی که مشاورین املاک وفق ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰، قرارداد پیش‌خرید و پیش‌فروش ساختمان را ثبت کنند، آیا مرتکب تخلف شده‌اند؟

۳- آیا قراردادی که بر مبنای ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰ تنظیم و ثبت می‌شود، دارای آثار حقوقی قرارداد رسمی است؟ در غیر این صورت، مشمول کدام مقرر قانونی است؟

۴- آیا سند عادی تنظیم‌شده توسط مشاورین املاک (وفق ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰) مشمول ضمانت اجرای قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ خواهد شد؟

پاسخ:

۱- اولاً، قانونگذار در ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰ به منظور رصد و نظارت بر بازار مسکن، ثبت تمامی معاملات املاک و مستغلات؛ اعم از خرید، فروش، پیش‌خرید، پیش‌فروش، رهن، اجاره مسکن برای متعاملین و بنگاه‌های مشاوران املاک توسط این بنگاه‌ها و برای متعاملین خارج از این بنگاه‌ها توسط خود متعاملین

در سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور و اخذ شناسه رهگیری بدون پرداخت هزینه را الزامی دانسته و حکم مقرر در ماده ۲۴ قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ که مشاوران املاک را از تنظیم قرارداد پیش فروش منع و برای آن ضمانت اجرا پیش‌بینی کرده است، در حدود تعارض در خصوص معاملات مسکن به صورت جزئی نسخ کرده است.

ثانیاً، در حال حاضر به موجب ماده ۱۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ «دلالتان معاملات املاک نمی‌توانند در معاملات موضوع ماده یک این قانون مبادرت به تنظیم سند عادی قرارداد نمایند»؛ با لحاظ هم‌پوشانی برخی 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، معاملاتی که مشمول ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ نباشد، باید در سامانه موضوع ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰ به ثبت برسد.

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 مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی) 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.

۲- با توجه به موارد مطروحه در بند یک، پاسخ به این پرسش روشن است.

۳- با لحاظ توضیحات پیش گفته، هر چند قانونگذار به موجب ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰ مشاوران املاک را ملزم کرده است معاملات منعقدہ را در سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور موسوم به سامانه خودنویس به ثبت برسانند؛ اما این امر وصف رسمی به معاملات ثبت شده در این سامانه نمی دهد.

۴- با عنایت به پاسخ ارائه شده در بند یک، سند عادی تنظیم شده توسط مشاوران املاک و بنگاه های معاملات ملکی که در اجرای ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰ در سامانه درج می شود، از ضمانت اجرای مذکور در ماده ۲۴ قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ با اصلاحات بعدی خارج است.

دکتر احمد محمدی باردئی

مدیر کل حقوقی قوه قضاییه