

شماره: ۲۷/۱۸۶۲۳۸

تاریخ: ۱۴۰۱/۰۹/۰۸

پوست:

حضرت آیت الله احمد جنتی

دبیر محترم شورای نگهبان

سلام علیکم

عطف به نامه شماره ۱۰۲/۳۳۱۸۹ مورخ ۱۴۰۱/۷/۱۰ و پیرو نامه شماره ۲۷/۶۰۴۷۵ مورخ ۱۴۰۱/۶/۲۸ در اجرای اصل نود و چهارم (۹۴) قانون اساسی و ماده (۲۰۰) قانون آیین نامه داخلی مجلس شورای اسلامی طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس جهت رفع ایرادات آن شورا بررسی و به شرح پیوست تصویب شد.

محمدباقر قالیباف

دبیرخانه شورای نگهبان	
شماره ثبت:	۱۵ / ۳۴۱۵۱
تاریخ ثبت:	۱۴۰۱ / ۹ / ۱۲
ساعت ورود:	کد پرونده

## طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

ماده ۱- شش ماه پس از راه اندازی سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون، هر معامله‌ای که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت یا انتقال حق انتفاع یا انتقال حق ارتفاق اموال غیر منقول ثبت شده باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آنها و انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال و هر نوع پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور، باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد. معاملاتی که به ثبت نرسد، باطل است و در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد و فقط کسی مالک ملک شناخته می‌شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که از این پس در این قانون «سازمان» نامیده می‌شود، ملک به نام او به ثبت رسیده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد.

مجلس بر مصوبه قبلی خود در ماده (۱) اصرار ورزید.

تبصره ۱- حکم این ماده شامل اموال غیر منقول در جریان ثبت و مجهول‌المالک و نیز فسخ و اقاله و هرگونه تعهد یک‌جانبه نسبت به معاملات مذکور در این ماده و همچنین تقسیم عرصه و اعیان نیز می‌شود.

مجلس بر مصوبه قبلی خود در تبصره (۱) ماده (۱) اصرار ورزید.

تبصره ۲- ....

تبصره ۴- معاملات موضوع این ماده در خصوص اموال غیر منقولی که پس از زمان لازم‌الاجراء شدن این قانون سند مالکیت حدنگار برای آنها صادر می‌شود، از تاریخ صدور سند مالکیت مذکور، مشمول حکم مقرر در این ماده می‌شود، هرچند سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون راه اندازی نشده باشد.

مجلس بر مصوبه قبلی خود در تبصره (۴) ماده (۱) اصرار ورزید.

ماده ۲- ...

ماده ۳- دلالت معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی) مکلفند پس از مذاکره مقدماتی، نسبت به درج پیش‌نویس قرارداد (که صرفاً پس از ثبت در دفتر اسناد رسمی واجد آثار حقوقی است) در سامانه الکترونیک ثبت اسناد اقدام و پیش‌نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس نمایند. این امر مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نیست. چگونگی اتصال به سامانه مذکور و ارتباط دلالت معاملات املاک، مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی و تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف سه ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارتخانه‌های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

مجلس بر مصوبه قبلی خود در ماده (۳) اصرار ورزید.

تبصره ۱- ...

ماده ۴- ...

ماده ۹- هر یک از قضات یا مأموران دولتی یا عمومی که به مفاد اسناد رسمی از جمله موضوع ماده (۱) این قانون ترتیب اثر ندهند، به یکی از مجازات‌های درجه شش موضوع ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی محکوم می‌شوند و چنانچه در اثر تخلف مأموران یا قضات به دارندگان یا ذی‌نفعان اسناد رسمی خسارتی وارد شود، متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسؤول جبران خسارات وارده به زیان‌دیده است.

مجلس بر مصوبه قبلی خود در ماده (۹) اصرار ورزید.

ماده ۱۰- سازمان مکلف است با استفاده از بودجه و امکانات موجود خود، ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این قانون، سامانه‌ای را جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیرمنقول و مستندات مربوط به آن که قبل از راه‌اندازی سامانه مذکور ایجاد شده و فاقد سند رسمی هستند، ایجاد نماید. مدعیان مذکور مکلفند ظرف دو سال از تاریخ راه‌اندازی سامانه نسبت به درج مستندات و ادعاهای خود در سامانه مذکور و ظرف دو سال از تاریخ درج در

سامانه، حسب مورد نسبت به تنظیم سند رسمی یا طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی یا دعوای مرتبط در مراجع قضائی یا طی مراحل قانونی لازم به منظور اخذ سند رسمی مالکیت اقدام و مدرک مربوط را در سامانه درج نمایند. پس از اقدام متقاضی، مراجع قانونی مربوط مکلفند اقدامات انجام شده توسط متقاضی و نتیجه آن را در سامانه موضوع این ماده درج نمایند. پس از مهلت مزبور هیچ ادعایی در سامانه قابل ثبت نیست. در صورت انقضای مواعد فوق‌الذکر و عدم اقدام مدعیان مذکور، ادعاهای مزبور علیه اراضی عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات، خالصه، مستحدث و ساحلی و همچنین علیه اشخاص ثالث دارنده سند رسمی یا اشخاص ثالث فاقد سند رسمی که ادعاهای آنها در سامانه موضوع این ماده ثبت شده و واهی بودن ادعای آنها اثبات نشده است، قابل استناد، استماع و معارضه نیست.

مجلس بر مصوبه قبلی خود در ماده (۱۰) اصرار ورزید.

تبصره ۱- ...

تبصره ۳- چنانچه در خصوص یک مال غیرمنقول ادعایی در سامانه موضوع این ماده درج شده باشد، سازمان مکلف است، در صورت انجام اقدامات مذکور در این ماده توسط مدعی (شخصی که مستندات و ادعای خود را در سامانه موضوع این ماده درج نموده است)، در مهلت مقرر، تا زمان تعیین تکلیف ادعا، امکان انتقال رسمی حقوق متصوره را برای مدعی فراهم سازد. سردفتر مکلف است، حسب مورد، وجود ادعا یا سند معارض و امکان ابطال سند رسمی انتقال را به انتقال‌گیرنده قرارداد تفهیم و در سند انتقال درج نماید.

تبصره (۳) ماده (۱۰) حذف می‌شود.

تبصره ۴- رسیدگی به ادعاهای ثبت شده در سامانه که حسب مورد مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ یا مشمول بند (۲) ماده (۱) قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸/۱۲/۲ هستند، به‌استثنای موارد مذکور در تبصره (۵) این ماده، بر اساس قوانین مذکور صورت گرفته و در هر مورد، حسب مورد، منوط به استعلام از وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی یا راه

و شهرسازی است. پس از انقضای مواعد مذکور در این ماده، تقاضای جدید صرفاً در صورتی پذیرفته می‌شود که هیچ ادعایی توسط اشخاص ثالث در سامانه موضوع این ماده در خصوص ملک مورد ادعا، ثبت نشده و هیچ معامله رسمی ناقل مالکیتی در خصوص پلاک ثبتی مذکور در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت نشده باشد، در غیر این صورت تقاضا توسط هیأت‌های موضوع قوانین مذکور پذیرفته نمی‌شود و درخواست‌ها و اسناد ارائه شده فاقد اعتبار قانونی است.

مجلس بر مصوبه قبلی خود در تبصره (۴) ماده (۱۰) اصرار ورزید.

تبصره ۵- ...

تبصره ۱۱- چنانچه در خصوص یک مال غیرمنقول در سامانه موضوع این ماده ادعایی درج شده باشد و آن ادعا نزد مرجع صالح اثبات شده باشد، صدور سند مالکیت برای آن مال غیرمنقول بدون تسویه بدهی‌های مرتبط با آن مال غیرمنقول به نهادهای عمومی و دولتی از قبیل بدهی‌های موضوع بند «ج» ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی و تبصره ماده (۷۴) قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی، بلامانع است. تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر صرفاً پس از تسویه بدهی‌های مذکور امکان‌پذیر است. بستانکار حق دریافت طلب خود به قیمت تعدیل شده مطابق نرخ شاخص سالانه قیمتی بانک مرکزی را دارد

مجلس بر مصوبه قبلی خود در تبصره (۱۱) ماده (۱۰) اصرار ورزید.

تبصره ۱۲- هر شخصی که برخلاف مفاد ماده (۱) این قانون معامله‌ای انجام دهد و براساس آن معامله وجه، مال یا هر نوع امتیازی دریافت نماید، به جزای نقدی معادل دو تا چهار برابر میزان دریافتی، محکوم می‌شود. جرم موضوع این تبصره، قابل گذشت است.

تبصره (۱۲) ماده (۱۰) حذف می‌شود.

تبصره ۱۳- ...

تبصره ۱۴- سازمان مکلف است، در اجرای قانون جامع حدنگار برای کلیه قطعات اراضی کشاورزی که تا زمان تصویب این قانون دارای تصرفات مفروز بوده و منشأ آن تصرفات قانونی باشد و با تأیید وزارت جهاد کشاورزی دارای بهره‌برداری کشاورزی باشد و متقاضی أخذ سند مالکیت، مالک هیچ‌یک از اراضی کشاورزی مجاور نباشد، با هر مساحتی سند مفروزی حدنگار با قید کاربری کشاورزی صادر کند. پس از صدور سند مالکیت حدنگاری موضوع این تبصره، هرگونه افراز، تقسیم و تفکیک اراضی مذکور مشمول قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام می‌شود و تنظیم سند اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون درخصوص اراضی با کاربری کشاورزی منوط به أخذ تأییدیه از وزارت جهاد کشاورزی مبنی بر حفظ کاربری و بهره‌برداری کشاورزی است.

سازمان امور اراضی مکلف است ظرف یک سال از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون کلیه سوابق لازم اعم از نقشه‌ها و مستندات مربوط به اجرای این تبصره را در اختیار سازمان قرار دهد.

از تاریخ راه‌اندازی سامانه موضوع این ماده ارائه هرگونه خدمات توسط وزارت جهاد کشاورزی و سایر دستگاههای ذی‌ربط منوط به ارائه تأییدیه سازمان مبنی بر انجام اقدامات مذکور در این ماده جهت أخذ سند رسمی یا ارائه سند حدنگاری کشاورزی توسط متقاضی است.

مجلس بر مصوبه قبلی خود در تبصره (۱۴) ماده (۱۰) اصرار ورزید.

ماده ۱۱- ...

اصلاحات فوق در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ششم آذرماه یکهزار و چهارصد و یک مجلس شورای اسلامی به تصویب رسید.

محمدباقر قالیباف