

استعلام:

1- اطمینان از مجاز بودن و متصل بودن دلالان معاملات املاک، مشتمل بر مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی به سامانه ثبت الکترونیک اسناد چگونه حاصل می‌شود؟ 2- آیا در زمان تنظیم پیش‌نویس قرارداد توسط دلالان معاملات املاک، ارائه اصل سند مالکیت ضروری است؟ در صورت عدم ضرورت، چگونه باید از وجود چنین سندی اطمینان حاصل شود؟ همچنین چنانچه در زمان تنظیم اولیه قرارداد مبالغی مبادله شود، در صورت بروز اختلاف نحوه استرداد چگونه است؟ آیا ثمن یا عوضین تا زمان انعقاد قرارداد رسمی انتقال، نزد دلالان معاملات املاک به عنوان امین باقی می‌ماند؟ 3- چنانچه پس از تنظیم پیش‌نویس قرارداد، تنظیم سند رسمی انتقال در دفتر اسناد رسمی امکانپذیر نباشد و یا در هر صورت به تنظیم چنین سندی منجر نشود، آیا پیش‌نویس تنظیمی از سوی دلالان معاملات املاک دارای اعتبار است و یا آنکه فقط از حیث استرداد ثمن یا عوض معتبر است؟ 4- در مواردی که بین طرفین معاوضه صورت می‌گیرد؛ مانند معاوضه دو ملک یا ملک با مال منقول، ساز و کار اقدام دلالان معاملات املاک و دفاتر اسناد رسمی چگونه است؟ 5- در مواردی که اشخاص ادعا یا سند عادی خود را در سامانه موضوع ماده 10 قانون یادشده ثبت کرده‌اند و مستلزم طرح دعوا است، چنانچه دعوا به صورت شکلی رد شود، آیا طرح دعوی جدید امکانپذیر است؟ در صورتی که بپذیریم طرح دعوی جدید مربوط به ملک برای فرآیند ثبت ملک معتبر است، تا چه زمان این امر امکانپذیر است و آیا طرح دعوی متعدد جدید موجب سوء استفاده نمی‌شود؟ این ابهام در تبصره 3 ماده 10 قانون صدرالذکر نیز وجود دارد. 6- از آنجا که اقدامات مذکور در تبصره 3 ماده 10 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب 1403 و دیگر موادی که تکالیفی بر عهده سازمان‌های دولتی مانند وزارت جهاد کشاورزی، سازمان امور اراضی و ادارات کل منابع طبیعی و آبخیزداری گذاشته شده است، با توجه به ماهیت آنها که هزینه‌بر و مستلزم اقدامات گسترده نقشه‌برداری و مانند آن است، چنانچه در مهلت‌های یادشده این اقدامات صورت نگیرد، مهلت‌های مذکور برای اشخاص ذی‌نفع از چه زمانی آغاز می‌شود؟ آیا عدم انجام موارد فوق به نوعی این مهلت‌ها را تمدید می‌کند؟ 7- با توجه به فراوانی ادعای اشخاص راجع به اراضی ملی تحت تصرف، آیا تعیین مهلت در این قانون برای این نوع اراضی برای ثبت ادعا و سپس طرح دعوا موجب طرح دعوی بسیار در مراجع قضایی نمی‌شود؟ بویژه آنکه، در خصوص بسیاری از اراضی ملی که در تصرف اشخاص است، به سبب سبق تصرف و عدم اطلاع‌رسانی از سوی ادارات منابع طبیعی، متصرفان اطلاعی از ملی بودن این اراضی ندارند. 8- تبصره 5 ماده 10 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب 1403، ثبت ملک را با علم به عدم استحقاق مستوجب جزای نقدی دانسته و مقرر کرده است چنانچه با جرایم دیگری مانند جعل همراه باشد، مرتکب به مجازات این جرایم نیز محکوم می‌شود. آیا حکم این تبصره مشمول قواعد تعدد است یا آنکه مجازات‌ها جمع می‌شود؟ 9- آیا مقصود از حکم مقرر در تبصره 9 ماده 10 قانون یادشده مبنی بر عدم تعلق اراضی همجوار به متقاضی یا افراد تحت تکفل وی، آن است که باید یک سند مالکیت برای تمامی اراضی در صورت همجوار بودن صادر شود؟ چنانچه اراضی مربوط به افراد تحت تکفل باشد، آیا صدور یک سند مالکیت برای همگی آنها موجب تضییع حقوق آنان نمی‌شود؟ چنانچه به صدور سند مالکیت مشاعی قائل باشیم، آیا الزام افراد به اخذ سند مشاعی مالکیت، امری مغایر اراده آنها محسوب نمی‌شود؟ 10- در ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب 1403 مقصود از ایقاع چیست؟ آیا غیر از اخذ به شفعا می‌توان ایقاع دیگری را متصور شد که نتیجه آن انتقال مالکیت باشد؟ 11- در خصوص مباحث نامبرده تنظیمی توسط دفاتر اسناد رسمی، آیا محدودیت در دفتر املاک ثبت خواهد شد و یا فقط در سامانه کاتب یا سامانه ثبت الکترونیک اسناد؟ 12- آیا پس از تنظیم قولنامه و یا مباحث نامبرده، تنظیم مباحث نامبرده دیگر نیز امکان‌پذیر است؟ در این صورت محدودیت ایجاد شده، چه وضعیتی دارد؟ 13- با توجه به ماهیت متفاوت قولنامه، مباحث نامبرده و تعهد به بیع، آیا برای تمامی این‌ها یک نوع محدودیت اعمال خواهد شد؟ 14- آیا در ماده 2 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب 1403، مقصود از مباحث نامبرده، قولنامه و تعهد به بیع معانی عرفی آن‌ها است؟ 15- پیش‌نویس تنظیمی توسط دلالان معاملات املاک که نزد دفتر اسناد رسمی ارسال می‌شود، آیا تعهدی برای متعاملین ایجاد می‌کند؟ 16- آیا سندی که در اجرای تبصره 2 ماده 3 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب 1403 توسط اشخاص حقیقی و یا حقوقی تنظیم می‌شود، سند رسمی است؟ از آنجا که این سند، در تعریف سند رسمی قرار نمی‌گیرد، پیشنهاد می‌شود برای مراجعه به دفتر اسناد رسمی و تأیید این قسم اسناد مهلتی در نظر گرفته شود. 17- در تبصره 2 ماده 3 قانون صدرالذکر برای شاهد ممتاز (سردفتر اسناد رسمی) جایگاه خاصی لحاظ نشده است و این در حالی است که قرار دادن افراد عادی در ردیف افراد کارشناس و آموزش‌دیده پیامدهای بسیاری به دنبال خواهد داشت. 18- آیا در تبصره 2 ماده 3 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب 1403 به صرف تنظیم مباحث نامبرده و قولنامه، مالکیت انتقال پیدا می‌کند و خریدار حق عینی بر مال موضوع معامله دارد و یا آنکه در نتیجه تنظیم این اسناد فقط حق دینی ایجاد می‌شود؟

پاسخ:

1- نظر به اینکه به موجب ماده 5 آیین‌نامه ماده 3 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب 18/7/1403، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف شده است «سامانه را به نحوی طراحی کند که نتواند در صورت احراز هویت و اعتبار پروانه دلالان معاملات املاک اجازه درج پیش‌نویس قرارداد برای آنان فراهم شود» و از سوی دیگر، وفق ماده 6 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 نکر است به موجب ماده 7 آیین‌نامه یادشده، تصدیق الکترونیک پیش‌نویس از سوی متعاملین نیز امری ضروری است. 2- اولاً، با توجه به بندهای «ح» و «ج» ماده یک آیین‌نامه ماده 3 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب 18/7/1403 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 2 آیین‌نامه یادشده، ارائه سند مثبت مالکیت برای درج پیش‌نویس ضروری به نظر می‌رسد. ثانیاً، با عنایت به ماده 10 آیین‌نامه یادشده و با لحاظ آنکه قراردادی منعقد نمی‌شود، پرداخت ثمن یا رد و بدل عوضین به نحو مطرح شده در استعلام و دیگر پرسش‌هایی که فرع بر این اقدامات مطرح شده است، منتهی است. 3- چنانچه مقصود از استعلام پیش‌نویس تهیه شده از سوی دلالان معاملات املاک؛ اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی می‌باشد، با توجه به پاسخ پرسش دوم، منتهی است. 4- معاوضه همانند بیع یکی از اعمال حقوقی موضوع ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب 1403 محسوب و مستلزم ثبت در سامانه موضوع این ماده است و نوع عوض پرداختی تأثیری در صحت عمل حقوقی ندارد و اقدام دلالان معاملات املاک؛ اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی و همچنین دفاتر اسناد رسمی در معاوضات نیز به مانند دیگر اعمال حقوقی موضوع این قانون و آیین‌نامه اجرایی ماده 3 آن مصوب 18/7/1403 است. 5- نظر به این‌که ضمانت اجرای مقرر در ماده 10 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب 1403 ناظر بر عدم ثبت ادعا در سامانه مربوط و ترک اقدام مقتضی؛ از جمله اقامه دعوا در بازه زمانی مقرر است، چنانچه در بازه زمانی مقرر دعوا به صورت شکلی رد شود، پذیرش دعوی مجدد فاقد منع قانونی است؛ اما در صورتی که مدعی با امکان طرح دعوی مجدد با رعایت مهلت قانونی، آن را خارج از مهلت قانونی مطرح کند، مشمول ضمانت اجرای مقرر در این ماده می‌باشد؛ همچنین در صورت طرح دعوا در مهلت مقرر و رد شکلی دعوا از سوی دادگاه خارج از مهلت قانونی مندرج در این ماده، از آنجا که تکلیف مدعی بر اسس ماده 10 قانون اقامه دعوا بوده که در مهلت انجام شده است، تأخیر در صدور حکم توسط دادگاه و یا صدور قرار رد دعوا خارج از مهلت مقرر، حقوق مدعی که به تکلیف قانونی خود عمل کرده است را از بین نمی‌برد و وی می‌تواند دعوی جدیدی حتی خارج از مهلت مقرر مطرح کند. در هر صورت، استماع دعوی مجدد فرع بر آن است که وفق مقررات این قانون برای شخص ثالث با حسن نیت سند مالکیت صادر نشده باشد. 6- نظر به این‌که اقدامات دستگاه‌های اجرایی مذکور در تبصره 3 ماده 10 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب 1403 مقید به مهلت نشده است، پرسش‌های مطرح شده موضوعاً منتهی است و در هر صورت، مهلت اشخاص برای اعتراض به نقشه‌های تهیه شده موضوع این تبصره از زمان بارگذاری و اعلام نقشه‌ها در سامانه موضوع تبصره است. 7- پرسش خاصی که مستلزم ارائه نظریه مشورتی نباشد، مطرح نشده است. 8- به موجب ماده 9 آیین‌نامه ماده 3 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب 18/7/1403، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف شده است «سامانه را به نحوی طراحی نماید که درج هرگونه پیش‌نویس قرارداد راجع به هر ملک، منوط به آن باشد که در خصوص آن ملک، پیش‌نویس قرارداد مغایر دیگری در سامانه درج نشده باشد»؛ بنابراین، درج پیش‌نویس دوم پس از راه‌اندازی سامانه موضوعاً منتهی است. 9- قانون‌گذار در تبصره 9 ماده 10 قانون تسهیلاتی را برای صدور سند مفروزی بدون رعایت نصاب‌های مشمول قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب 1385 پیش‌بینی کرده است و برای اعمال و اجرای این تسهیلات برای متقاضی دریافت این سند شروطی را قید کرده است؛ بنابراین فقدان شرایط مقرر در این تبصره صرفاً فرد را از تسهیلات مقرر محروم می‌کند و مانع از آن نیست تا بر اسس عموماً قانونی و مقررات مقرر در همین قانون یا سایر مقررات نسبت به اخذ سند اقدام کند. 10- با توجه به صراحت مواد 12 و 13 آیین‌نامه ماده 3 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب 18/7/1403، پیش‌نویس قرارداد که توسط دلالان در سامانه مربوط درج می‌شود، پیش از ثبت در سامانه توسط سردفتر فاقد آثار حقوقی قرارداد است. 11، 12 و 13- مطالب مطرح شده مبهم است و به کیفیت مطرح شده قابل پاسخگویی نیست. 14- قانون‌گذار در ماده 2 قانون صدرالذکر در مقام آن است تا قراردادهای خصوصی را با همان عنوان و توصیفی که متعاملین از آن یاد کرده‌اند به نحو تمثیلی نکر کند؛ به عبارت دیگر، از آنجایی که در قراردادهای خصوصی اشخاص از عناوینی مانند تعهد به بیع، قولنامه، مباحث نامبرده و امثال آن استفاده می‌کنند، قانون‌گذار بدون آنکه در مقام بیان ماهیت حقوقی و دقیق هر یک از این عناوین نباشد، واژگان رایج عرفی را استفاده کرده است؛ بدون آنکه بار معنایی جدیدی برای دو عنوان «تعهد به بیع» و «قولنامه» مد نظر داشته باشد. 15- اولاً، صرف‌نظر از آنکه برای ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات

اموال غیر منقول مصوب 1403 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 8 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 1403 قرار می‌گیرد؛ زیرا در نتیجه اسقاط هر یک از این حقوق، حق به طرف مقابل منتقل می‌شود و مضمول حکم «... یا نتیجه آن انتقال...» مندرج در ماده یک یادشده قرار می‌گیرد. 16، 17 و 18 - قراردادهای یکسان موضوع تبصره 2 ماده 3 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب 1403 در سامانه ثبت الکترونیک اسناد موضوع ماده یک همین قانون به ثبت می‌رسد؛ خلاصه‌ای از مفاد عمل حقوقی موضوع قراردادهای یکسان تنظیمی با رعایت ترتیبات و قیود مندرج در ماده 15 آیین‌نامه اجرایی ماده 3 این قانون مصوب 1387/1403، وفق ماده 25 همین آیین‌نامه، توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در دفتر الکترونیک املاک یا پرونده ثبتی ملک درج می‌شود و به موجب ماده 20 همین آیین‌نامه، در زمان انجام اعمال حقوقی یادشده، حق الثبت، مالیت نقل و انتقال اموال غیر منقول اخذ می‌شود؛ با وجود این، به موجب بند 2 ماده 15 آیین‌نامه یادشده که در قالب شرط الزامی در قرارداد یکسان درج می‌شود، ثبت هرگونه عمل حقوقی موضوع ماده یک قانون توسط منتقل‌الیه یا متعهدله تا زمان مراجعه به دفتر اسناد رسمی ممنوع است و بر این اساس، امکان نقل و انتقال از طرفین قراردادهای یکسان تا زمان مراجعه به دفاتر اسناد رسمی سلب شده است و در صورت عدم مراجعه تا شش ماه پس از موعد مقرر، باید توسط طرفین و در زمان انعقاد قرارداد سازوکاری برای تعیین تکلیف قرارداد پیش‌بینی شود.