

**جهت تهیه این کتاب می‌توانید با شماره  
تلفن‌های ذیل تماس حاصل نمایید.**

**۰۲۵-۳۷۷۴۹۲۷۴**

**۰۹۱۲۶۵۲۵۰۷۰**

**همچنین می‌توانید در شبکه‌های  
اجتماعی ایتا و تلگرام با شماره فوق  
سفارش خود را ثبت فرمایید.**

■ کانال ایتا: nashrehoghoghepoya

■ کانال تلگرام: hoghoghepoyapub

■ کانال پیام رسان بله: pooya\_law

■ کانال پیام رسان سروش: pooyalaw

■ فروشگاه اینترنتی: [www.hpbook.ir](http://www.hpbook.ir)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تحلیل علمی کاربرد

قانون الزام به ثبت رسمی

معاملات اموال غیر منقول

دکتر عزت الله امانی شلمزاری

(قاضی دیوان عالی کشور)

دکتر عبدالله جمشیدی

(قاضی دادگاه تجدید نظر استان)

مجید عطایی جنتی

(قاضی دادگاه عمومی حقوقی)

نشر حقوق پویا

## فهرست مطالب

### ماده ۱-..... ۱۶

- ثبت الزامی اعمال حقوقی راجع به اموال غیر منقول
- بی اعتباری اعمال حقوقی ثبت نشده
- قابل استماع نبودن دعاوی

### تبصره ۱-..... ۲۰

- تشریفات انحلال قرارداد (فسخ - انفساخ - اقاله)
- تاثیر انتقال مبیع در حق فسخ
- شرایط تلف حکمی

### تبصره ۲-..... ۲۳

- ماهیت و کالت بلا عزل انتقال
- مالیات و حق الثبت تنظیم و کالت بلاهزل

### تبصره ۳-..... ۲۴

- ثبت آنی گواهی حصر وراثت در سامانه الکترونیکی

### تبصره ۴-..... ۲۵

- اجرای قانون در مورد اسناد حدنگار (کاداستر) از تاریخ صدور

تبصره ۵-..... ۲۶

قانون حاکم بر اعمال حقوقی سابق

تبصره ۶-..... ۲۷

دعوی استرداد عوضین اعمال حقوقی ثبت نشده

ماده ۲-..... ۲۸

قانون حاکم بر اعمال حقوقی سابق

- لزوم رعایت مفاد شروط ضمن عقد در تنظیم سند رسمی

معاملات اموال غیر منقول

- مأخذ محاسبه عوارض و وجوه قانونی

ماده ۳-..... ۳۰

تکالیف دلالت معاملات ملکی:

- مذاکرات مقدماتی

- ثبت پیش نویس در سامانه

تبصره ۱-..... ۳۱

تعرفه دستمزد دلالت معاملات ملکی

تبصره ۲-..... ۳۲

- امکان دسترسی اشخاص به سامانه ثبت الکترونیکی

- لزوم رعایت قالب قراردادهای یکسان و نمونه

تبصره ۳-..... ۳۴

اعمال حقوقی معتبر در معاملات اموال غیر منقول

- ماده ۴-..... ۳۵  
پرداخت الکترونیکی مالیات بر نقل و انتقال اموال غیرمنقول
- تبصره ۱-..... ۳۶  
مبلغ کمتر مآخذ محاسبه مالیات نقل و انتقال
- تبصره ۲-..... ۳۷  
لزوم اعلام ارزش معاملاتی املاک بصورت آنی
- ماده ۵-..... ۳۸  
لزوم اعلام آنی مطالبات تامین اجتماعی
- ماده ۶-..... ۳۹  
لزوم اعلام آنی پاسخ استعلامات توسط دستگاه‌های اجرایی
- تبصره ۱-..... ۴۰  
مجازات اداری کارکنان متخلف
- تبصره ۲-..... ۴۱  
مهلت پاسخ استعلامات غیرآنی
- ماده ۷-..... ۴۲  
وصول آنی وجوه دولتی و عمومی توسط دفاتر اسناد رسمی
- ماده ۸-..... ۴۳  
ارسال آنی آراء قطعی راجع به ایجاد و سلب حقوق عینی اموال غیرمنقول به سازمان ثبت
- تبصره -..... ۴۵

مسئولیت مدنی متخلفین از ثبت آراء و تصمیمات قضایی و شبه  
قضایی در سامانه ثبت

ماده ۹-..... ۴۶

جرم ترتیب اثر ندادن به مفاد سند رسمی

ماده ۱۰-..... ۴۷

سامانه ساغر: سامانه ثبت ادعاها

تبصره ۱-..... ۵۰

مستندات لازم برای ثبت ادعا در سامانه ساغر

تبصره ۲-..... ۵۱

اقدامات لازم بعد از ثبت ادعا در سامانه ساغر

شرایط پذیرش ادعای جدید

تبصره ۳-..... ۵۳

تهیه نقشه اراضی داخل طرح هادی و اراضی زراعی و باغ های  
خارج از محدوده

اعتراض به نقشه اراضی زراعی و نقشه طرح هادی

تبصره ۴-..... ۵۵

اراضی واگذار شده - تعهدات راه و شهرسازی و بنیاد مسکن

تبصره ۵-..... ۵۶

بزه درج سند عادی در سامانه ساغر با علم به عدم استحقاق و یا  
در اثر اعمال مجرمانه

- تبصره ۶-..... ۵۸  
نحوه صدور پایان کار و صورتمجلس تفکیکی برای آپارتمان
- تبصره ۷-..... ۶۱  
صدور سند بعد از اثبات ادعا در مراجع صالح  
تسویه بدهی ها به دستگاههای اجرایی
- تبصره ۸-..... ۶۲  
تکلیف دستگاههای اجرایی برای ثبت اراضی و املاک دولتی و  
عمومی و اوقافی و انفال
- تبصره ۹-..... ۶۴  
صدور سند مفروز حدنگار برای اراضی کشاورزی
- تبصره ۱۰-..... ۶۶  
مهلت انجام اعمال حقوقی پس از ثبت تقاضا در سامانه ساغر
- تبصره ۱۱-..... ۶۸  
لزوم تصویب آیین نامه های ماده ۱۰
- ماده ۱۱-..... ۶۹  
ممنوعیت دلالتان معاملات ملکی در تنظیم سند عادی
- ماده ۱۲-..... ۷۰  
ساعت کار دفاتر اسناد رسمی
- ماده ۱۳-..... ۷۱  
ابطال سند رسمی و بیمه مسئولیت مدنی ناشی از آن

ماده ۱۴-..... ۷۳

معاملات پیش فروش طبقات ساختمان بر اساس شناسه یکتا

تبصره ۱-..... ۷۴

تکالیف مراجع نظارتی و کنترل ساختمان

تبصره ۲-..... ۷۵

ثبت آنی دستور نقشه، پروانه ساختمانی و گواهی پایان کار

تبصره ۳-..... ۷۶

لزوم تصویب آیین نامه ثبت آنی نقشه و پروانه ساختمانی و  
گواهی پایان کار

ماده ۱۵-..... ۷۶

قوانین و مقررات نسخ و اصلاح شده به موجب این قانون

یکی از کاملترین حقوق عینی که مورد پذیرش قانونگذار قرار گرفته است، حق مالکیت است. این حق به مالک اجازه هرگونه دخل و تصرف در مایملک خود را می‌دهد و هیچ کسی نمی‌تواند این حق را محدود و یا مانع از اعمال حقوق مالکانه ملک شود. توجه به حق مالکیت در دوران قدیم و جدید باعث گردید که برای تمیز املاک متعلق به اشخاص و دولت ثبت املاک در دستور کار دولت‌ها قرار گیرد. ثبت املاک مربوط به دوران جدید نبوده و سابقه طولانی دارد. قدیمی‌ترین سندی که در این خصوص از حفاری‌های بعمل آمده توسط باستان شناسان به دست آمده است مربوط به شهر دונکی واقع در کشور کلمده است. در زمان هخامنشیان به دستور داریوش جمهوری‌های یونانی در آسیای صغیر ممیزی اراضی را با قید مساحت در دفاتر دولتی ثبت گردید. در دوران جدید ایران برای اولین بار در زمان ناصرالدین شاه فرمانی صادر شد که اداره تحت ریاست میرزا حسین خان سپهسالار تشکیل شود تا نسبت به ثبت املاک دولتی اقدام نمایند. در تاریخ ۲۱ بهمن ۱۳۰۶ هجری شمسی مجلس شورای ملی قانونی تحت عنوان قانون ثبت عمومی املاک را تصویب نمود. این قانون به موجب قانون ثبت مصوب ۱۳۰۸ ملغی شد. و پس از تغییرات متعدد در نهایت در ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ قانون ثبت اسناد و املاک تصویب شد. تاکنون نسخ

شده ولی به مرور زمان موادی از آن اصلاح و موادی هم به آن الحاق شده است. این قانون مبنایی برای تنظیم اسناد و ثبت املاک گردید.

در سال ۱۳۷۰ قانونگذار برای تعیین وضعیت ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ بر روی زمین‌های خود ایجاد نموده بودند. و به واسطه موانع قانونی تنظیم سند رسمی برای آنها میسر نبود و همچنین تعیین وضعیت ثبتی اراضی کشاورزی و مشتق‌های زراعی و باغات اعم از شهری و غیرشهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن که مورد بهره برداری متصرفین بود و آن اشخاص تا تاریخ فوق خریداری نموده اند و به واسطه موانع قانونی سند رسمی برای آن املاک تنظیم نشده بود با تصویب ماده ۱۴۷ و الحاق آن به قانون ثبت در صدد رفع موانع و ثبت املاک گردید. در ادامه نیز در تاریخ ۱۳۹۰/۹/۲۰ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید. این قانون به منظور صدور اسناد مالکیت ساختمان‌های احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشأ تصرفات متصرفان نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و مشتق‌های زراعی و باغاتی که شرایط فوق را دارند لکن به علت وجود حداقل یکی از موارد: ۱. فوت مالک رسمی و حداقل یکی از ورثه وی ۲. عدم دسترسی به مالکیت رسمی ۳. مفقود الاثر بودن مالک رسمی و حداقل یک نفر

از ورثه وی ۴. عدم دسترسی به مالکین مشاعی در مواردی که مالکیت متقاضی، مشاعی و تصرفات وی در ملک مفروز است. صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری برای آنها میسر نیست، در هر حوزه ثبتی هیات یا هیات‌های حل اختلاف که در این قانون هیات نامیده می‌شود با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت یا قائم مقام وی و حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام آنان تشکیل می‌گردد برای خاتمه دادن به اختلافات ثبتی و ثبت ساختمان‌های فاقد سند رسمی به مرحله اجرا در آمد. سازمان ثبت با اجرای دو قانون اخیر الذکر گام مهمی در ثبت اراضی و املاک و ساختمان‌های فاقد سند برداشت.

اما با وجود این اقدام‌ها، تلاش‌های انجام شده یک ایراد اساسی داشت و آن این که ثبت املاک و اخذ سند مالکیت رسمی اختیاری بود و در صورتی که شخص اراده نماید می‌توانست به مراجع مربوط مراجعه و تقاضای ثبت نماید و این امر به معنای عدم شناسای حق مالکیت برای شخص نبوده و با توجه به اینکه اکثریت افراد جامعه کماکان معاملات خود را به صورت عادی و در قالب تنظیم مبیعه نامه انجام می‌دهند و این معاملات برخی موارد به جهت آن که به ثبت نرسیده اند، متعاملین را با مشکلات عدیده مواجه نموده و اشخاص کلاهبردار با سوءاستفاده از این موضوع، با تنظیم مبیعه نامه‌های عادی، یک ملک را به افراد متعدد واگذار

می نمودند و این روند موجب تشکیل پرونده‌های متعدد در محاکم دادگستری و سرگردانی خریداران گردید. قانونگذار برای جلوگیری از انجام این گونه معاملات قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول را در دستور کار خود قرار داد. هدف اصلی قانون «الزام به ثبت معاملات اموال غیرمنقول» سلب اعتبار از اسناد عادی در زمینه معاملات اموال غیرمنقول است تا ریشه بسیاری از دعاوی و معضلات ناظر بر اسناد عادی در کشور حل و فصل شود و مشکلاتی مانند زمین خواری، فرار مالیاتی، فروش یک ملک به چند نفر، معامله به قصد فرار از دین و.... به کمترین میزان خود برسد. در سالیان اخیر مشکلات زیادی در حوزه املاک از حیث نقل و انتقال عادی، املاک فاقد سند و یا املاک دارای اسناد مشاعی وجود داشت و باعث بروز مشکلاتی در کشور از جمله افزایش پرونده‌های قضایی، عدم امکان شناسایی مالکین واقعی، عدم امکان اتمام حدنگار، پولشویی، کلاهبرداری می‌باشد. تا آنجا که رهبر معظم انقلاب در ششم تیرماه ۱۴۰۲ در دیدار مسئولان و جمعی از کارکنان قوه قضائیه با ایشان در نکته ای مهم معاملات غیررسمی اموال غیر منقول را از مشاءهای بزرگ فساد خواند و تاکید کردند که باید از این گونه معاملات سلب اعتبار شود. برای ساماندهی به این وضعیت در سنوات گذشته، سال ۱۳۹۵ طرحی با عنوان ارتقای اعتبار اسناد رسمی با پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و موافقت قوه قضائیه به مجلس شورای اسلامی ارائه شد و این طرح

از سال ۱۳۹۵ تا سال ۱۳۹۹ در مجلس شورای اسلامی مورد بررسی کارشناسی قرار گرفت و در نهایت در سال ۱۳۹۹ تصویب شد و به شورای نگهبان ارسال گردید. شورای نگهبان ایراداتی به این قانون وارد و طی پنج مرحله رفت و برگشت میان مجلس و شورای نگهبان در نهایت در دی ماه ۱۴۰۱ مجلس شورای اسلامی نسبت به این مصوبه اصرار و موضوع را به مجمع تشخیص مصلحت نظام ارسال کرد. و در تاریخ ۱۴۰۳/۲/۲۶ در مجمع تشخیص مصلحت نظام تصویب و به مجلس ابلاغ شد و نهایتاً در خرداد ماه سال جاری در روزنامه رسمی منتشر و از سوم تیرماه اجرایی شد. قانون مذکور دارای ۱۵ ماده و ۲۸ تبصره است که ۱۴ آئین نامه در آن پیش بینی شده است. هر چند این شیوه قانونگذاری با تبصره‌های فراوان و پیش بینی آیین نامه‌های متعدد دارای ایراد است، اما در هر حال، تصویب این قانون گاهی بسیار بلندی است که پس از بیش از یک قرن تلاش تقنینی برای سامان دهی و تثبیت مالکیت اراضی و املاک برداشته شده است که موفقیت آن بستگی تام به شیوه اجرا و تبیین مقررات این قانون با همت مسئولان دستگاه‌های اجرایی و بویژه حمایت و پشتیبانی دستگاه قضایی دارد. در این کتاب به عنوان گامی کوچک و ابتدایی سعی شده است مواد قانون مذکور به طور دقیق مورد تجزیه و تحلیل قرار گیرد تا مورد استفاده همگان قرار گیرد. امید است خوانندگان ارجمند با دقت و باریک بینی و ژرف اندیشی پژوهشگرانه خود اگر به نقص یا نارسایی یا اشتباهی

در تحلیل برخورد نمودند، نظر خود را اعلام نمایند. برای بررسی این قانون، در ابتدا باید به نکات کلید ذیل توجه شود:

۱- این قانون در روزنامه رسمی شماره ۲۳۰۶۸ مورخ ۱۴۰۳/۳/۱۷ منتشر شده است و مطابق ماده ۲ قانون مدنی ۱۵ روز پس از تاریخ انتشار، یعنی از تاریخ ۱۴۰۳/۴/۳ در سراسر کشور لازم الاجرا است. این تاریخ از این جهت دارای اهمیت است که بسیاری از احکام مقرر در قانون که موکول به راه اندازی سامانه نیست، مثل شیوه اعلام فسخ معامله و یا تلف حکمی تلقی نمودن مال با انتقال به ثالث قابلیت اعمال را دارد هر چند همین امر در رویه قضایی و دکترین حقوقی چالش‌هایی را به همراه خواهد داشت.

۲- برای مشخص شدن وضعیت اجرایی قانون باید بین سه دسته از اموال غیرمنقول تفکیک قائل شد:

الف - اموال غیرمنقول دارای سند حدنگار (کاداستر)

احکام این قانون در مورد اراضی و املاک دارای سند حدنگار (کاداستر) از تاریخ لازم اجرا شدن این قانون، یعنی از تاریخ ۱۴۰۳/۴/۳ قابل اجرا است. بنابراین تمامی اعمال حقوقی (اعم از عقود یا ایقاعات) راجع به عین و منافع (بیش از دو سال) اموال غیرمنقول دارای سند حدنگار فقط با سند رسمی معتبر است و اعمال حقوقی با سند عادی معتبر نبوده و تحت هیچ عنوان قابل استناد و ترتیب اثر نخواهد بود و طرح هر گونه شکایت و دعوای

راجع به مالکیت و انتقال عین و منافع در دادگاه مسموع نخواهد بود.

ب - اموال غیر منقول فاقد سند حدنگار (کاداستر)

اعمال حقوقی راجع به این دسته از اموال تا قبل از راه اندازی «سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی» (سامانه ساغر) معتبرند، چه قبل از لازم الاجرا شدن قانون منعقد و تنظیم شده باشند و چه بعد از لازم الاجرا شدن قانون؛ و بعد از راه اندازی سامانه، در صورتی قابل استناد بوده و به آنها ترتیب اثر داده می شود که ظرف مهلت مقرر در ماده ۱۰ و تبصره های آن در سامانه ثبت شده باشد. ضمن اینکه پس از راه اندازی سامانه ساغر و ثبت مستندات در این سامانه تا هشت سال امکان انجام اعمال حقوقی موضوع ماده ۱ صرفاً با ثبت در سامانه قابل انجام است.

**ماده ۱-** یکسال پس از راه اندازی رسمی سامانه ساماندهی اسناد - ثبت الزامی اعمال حقوقی راجع به اموال غیر رسمی موضوع ماده (۱۰) این قانون، هر عمل حقوقی، اعم از غیر منقول بی اعتباری اعمال عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین یا انتقال حق حقوقی ثبت نشده - قابل استماع نبودن - دعاوی حق ارتفاق اموال غیر منقول 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 اجاره به شرط تملیک 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 در غیر این صورت دعاوی راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آنها در بخشی که مفید موارد مذکور است، نزد مراجع قضائی شبه قضائی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است و جز دعاوی استرداد عوضین هیچ شکایت کیفری یا دعاوی حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن از قبیل شکایت انتقال مال غیر دعاوی اثبات یا تنفیذ معامله ابطال سند رسمی مالکیت الزام به تنظیم سند رسمی خلع ید، تخلیه ید و الزام به اجرای تعهدات مندرج در آن در مراجع مذکور مسموع نیست. همچنین اسناد ثبت نشده راجع به اعمال حقوقی مذکور در هیچ یک از دستگاههای اجرائی موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه پنج ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران

مصوب ۱۴/۱۲/۱۳۹۵ پذیرفته نمی‌شود و در مراجع قضائی و اداری مذکور فقط شخصی مالک، ملک شناخته می‌شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که از این پس در این قانون «سازمان» نامیده می‌ملک به نام او به ثبت رسیده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد.

۱. در این قانون دو سامانه برای ثبت اسناد پیش بینی شده است: یکی «سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی» که به اختصار آن را سامانه «سامانه ساغر» می‌نامیم و دیگری «سامانه ثبت الکترونیک اسناد» و می‌توان به اختصار آن را «سامانه ثبت

الکترونیکی» نامید. که اکنون به عنوان «سامانه کاتب» در دفاتر اسناد رسمی فعال است و اسناد نقل و انتقال در آن ثبت می‌شود. سامانه اول، برای ثبت هرگونه ادعای فاقد سند رسمی راجع به عین و منافع مال غیرمنقول که قبل از راه اندازی این سامانه

محقق شده و ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این قانون باید تاسیس شود. (ماده ۱۰)

سامانه دوم، برای ثبت سند اعمال حقوقی (اعم از عقد یا ایقاع) راجع به اموال غیرمنقول که دارای سند مالکیت حدنگار (سند تک برگ) هستند.

۲. با توجه به مفاد این ماده، مصادیق ذکر شده در متن این ماده جنبه تمثیلی داشته و کلیه اعمال حقوقی راجع به عین و منافع و به طور کلی هرگونه حقی نسبت به اموال غیرمنقول و همچنین هر نوع شکایت کیفری مشمول مقررات این قانون است.

با وجود این، از آنجا که اعمال حقوقی ذکر شده در این ماده برای تصرفات زمان حیات شخص است در مورد وصیت که برای تصرفات بعد از حیات شخص است تردید جدی وجود دارد و به نظر می‌رسد که وصیت را باید از شمول مقررات این قانون مستثنی دانست و شیوه انعقاد وصیت را باید تابع مواد ۲۷۶ به بعد قانون امور حسبی دانست. والا باید مقررات این قانون را ناسخ مقررات امور حسبی در مورد وصیت بدانیم؛ امری که منطقی به نظر نمی‌رسد.

۳. این قانون، بدون تردید دعاوی جدیدی را ایجاد خواهد کرد، یکی از این دعاوی که ممکن است مطرح شود، دعوایی با عنوان «الزام به ثبت عمل حقوقی در سامانه الکترونیکی» یا عناوینی شبیه آن خواهد بود، اما عبارات متن ماده از جمله:

«دعای راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آنها در بخشی که مفید موارد مذکور است» و «جز دعوی استرداد عوضین هیچ شکایت کیفری یا دعوی حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن ... و الزام به اجرای تعهدات مندرج در آن در مراجع مذکور مسموع نیست» به نحوی قاطع نافی هر گونه شکایت و دعوا و ادعا بجز استرداد عوض است و طرح شکایت و دعوا تحت هر عنوان دیگری بعد از صدور سند حدنگار قابل استماع نخواهد بود.

۴. این ماده حاوی حکم آمره ازلام به ثبت و درج کلیه اعمال حقوقی مربوط به اموال غیرمنقول در سامانه‌های «ثبت ساغر» و «ثبت الک» است و اعمال ثبت نشده فاقد اعتبار بوده و دعاوی و

شکایات راجع به آنها قابل استماع نیست.

۵. مقررات این قانون، بر مقررات قانون ثبت اسناد و املاک حکومت دارد و مقررات ثبتی باید با لحاظ مقررات این قانون تعبیر، تفسیر و اجرا شوند؛ هر جا تعارضی بین مقررات ثبتی با مقررات این قانون وجود داشته باشد بدون تردید مقررات این قانون لازم الاجرا است.

۶. به نظر می‌رسد علاوه بر دعوای استرداد عوضین که در

متن ماده به آن تصریح شده است، دعوا مطالبه وجه التزام قراردادی به جهت عدم ثبت معامله به طور رسمی نیز قابل استماع باشد. با این توضیح که این تعهدی، در زمره تعهدات دینی است نه تعهد عینی و به هیچ عنوان، برای شخص حقی نسبت به عین مال ایجاد نخواهد کرد. و به همین جهت که تعهد دینی است نه تعهد عینی، منافاتی با حکم این ماده نخواهد داشت.

تبصره ۱- دعوای تنفیذ فسخ معاملات ثبت شده اموال غیر منقول

تشریفات انحلال

در مواردی که ثبت فسخ مستلزم رای مرجع قضایی یا داوری است

قرارداد (فسخ - انفساخ

- اقاله)

مشروط بر اینکه ظرف پانزده روز پس از اعمال حق فسخ اظهار نامه

تأثیر انتقال مبیع در

رسمی ارسال و ظرف پانزده روز بعد از آن نسبت به طرح دعوای

حق فسخ

شرایط تلف حکمی

تنفیذ فسخ اقدام شود مسموع است هر چند فسخ ثبت نشده باشد.

سامانه ثبت الکترونیک اسناد باید به گونه ای طراحی گردد که اگر

طرفین قرارداد شرط کنند منتقل الیه تا پایان مهلت اعمال حق فسخ

یا موعد پرداخت ثمن و یا تا موعد دیگری که مورد توافق طرفین

بوده حق انجام اعمال حقوقی موضوع این ماده را ندارد امکان

انتقال مورد معامله در مهلت تعیین شده فراهم نباشد. در هر حال

چنانچه منتقل الیه مورد معامله را قبل از ثبت فسخ یا انفساخ به

شخص ثالثی به صورت رسمی منتقل کرده باشد و در عمل حقوقی

بعدی وی حق فسخ نداشته باشد و یا معامله اقاله نشده باشد، این

انتقال در حکم تلف مورد معامله بوده و اعمال حق فسخ یا انفساخ

موجب انحلال قرارداد بعدی نیست که در این صورت دارنده حق

فسخ مزبور به قیمت روز مال غیر منقول به منتقل الیه مذکور رجوع

خواهد کرد. چنانچه منتقل الیه حق فسخ داشته باشد یا به هر نحو

عین مال به ملکیت وی درآمده باشد، عین مال به انتقال دهنده اول

دارنده حق فسخ مسترد می گردد.

۴۴۹ قانون مدنی، واجد اثر بودن

۱. با اینکه بر اساس موازین

فسخ عقد نیاز به هیچ تشریفات

شرعی و قانونی از جمله ماده

نداشته و با هر لفظ و فعلی که دلالت بر فسخ نماید محقق می‌شود، اما به موجب این تبصره، اعلام فسخ اعمال حقوقی راجع به اموال غیرمنقول، به عملی تشریفاتی تبدیل شده است و برای واجد اثر شدن فسخ با طی عملیاتی پیچیده و مغلق باید تشریفات مقرر در این تبصره به شرح زیر رعایت شود:

اول - اعمال حق فسخ دارنده حق فسخ (من له خيار) ابتدا باید اراده خود را دائر بر فسخ قرارداد انشاء نماید.

دوم - ارسال اظهارنامه رسمی پس از اعمال حق فسخ با انشای آن، باید ظرف ۱۵ روز از تاریخ اعمال حق فسخ مراتب با ارسال اظهارنامه رسمی به طرف مقابل اعلام شود.

سوم - طرح دعوای تنفیذ فسخ

پس از ارسال اظهارنامه باید ظرف ۱۵ روز از تاریخ ارسال اظهارنامه، دعوای تنفیذ فسخ در دادگاه صالح مطرح شود.

۲. ضمانت اجرای عدم رعایت تشریفات مقرر برای اعمال حق فسخ، مسموع نبودن دعوای تنفیذ فسخ است و در صورت طرح دعوا باید قرار عدم استماع آن صادر شود.

۳. برای بررسی تأثیر انتقال بعدی در معامله اول باید بین دو فرض تفکیک قائل شد:

فرض اول - در معامله بعدی، انتقال دهنده حق فسخ ندارد.

فرض دوم - در معامله بعدی، انتقال دهنده حق فسخ دارد.

در فرض اول، انتقال مال به شخص ثالث به طور رسمی، با وجود خیار فسخ برای فروشنده اول، موجب بی اعتباری انتقال نخواهد بود، بلکه انتقال بعدی موجب تلف حکمی مال