

جهت تهیه این کتاب می توانید با شماره  
تلفن های ذیل تماس حاصل نمایید.

۰۲۵ - ۳۷۷ ۴۹ ۲۷۴

۰۹۱۲ ۶۵۲ ۵۰ ۷۰

همچنین می توانید در شبکه های  
اجتماعی ایتا و تلگرام با شماره فوق  
سفارش خود را ثبت فرمایید.

کانال ایتا: **nashrehoghoghepoya**

کانال تلگرام: **hoghoghepoyapub**

فروشگاه اینترنتی: **www.hpbook.ir**

صفحه اینستاگرام: **pooyalaw**

بسم الله الرحمن الرحيم

# دعاوی قابل استماع و غیر قابل استماع

وفق قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول  
(در قالب نمونه آرا، همراه با نکات کاربردی)

## مؤلفان:

دکتر عبدالله جمشیدی

(قاضی دادگاه تجدیدنظر استان تهران)

مجید عطایی جنتی

(رئیس شعبه دادگاه عمومی حقوقی)

دکتر زهرا کرمی

(دادرس اجرای احکام مدنی)

انتشارات حقوق پویا

سرشناسه: جمشیدی / دکتر عبدالله

عنوان قرار دادی: دعاوی قابل استماع و غیر قابل استماع / وفق قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (در قالب نمونه آرا، همراه با نکات کاربردی)

عنوان و نام پدیدآور: دعاوی قابل استماع و غیر قابل استماع / وفق قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (در قالب نمونه آرا، همراه با نکات کاربردی) دکتر عبدالله جمشیدی (قاضی دادگاه تجدیدنظر استان تهران) / مجید عطایی جنتی (رئیس شعبه دادگاه عمومی حقوقی) / دکتر زهرا کرمی (قاضی دادگستری، دادرس اجرای احکام حقوقی و مدرس دانشگاه)

مشخصات نشر: قم، حقوق پویا، ۱۴۰۵

مشخصات ظاهری: ۱۲۱ صفحه

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۸۲۳۹-۵۵-۲

وضعیت فهرست نویسی: فیا

موضوع: عدم استماع

شناسه افزوده: مجید عطایی جنتی / دکتر زهرا کرمی

رده بندی کنگره: KMH ۲۷۹۵

رده بندی دیویی: ۳۴۷/۵۵۰۷۷

شماره کتابشناسی ملی: ۶۰۳۰۴۳۱

هرگونه تکثیر (اعم از چاپ، کپی و Pdf و...) از این اثر بدون اخذ مجوز از ناشر خلاف قانون بوده و پیگرد قانونی دارد. لطفاً در صورت مشاهده موارد را به شماره تلفن های ذیل اطلاع دهید.

## دعاوی قابل استماع و غیر قابل استماع وفق قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (در قالب نمونه آرا، همراه با نکات کاربردی)



حقوق پویا

ناشر: حقوق پویا ■ چاپ اول، ۱۴۰۵ ■ تعداد: ۵۰۰ نسخه  
شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۸۲۳۹-۵۵-۲ ■

قم / خیابان ارم / جنب بانک ملی / پاساژ ناشران / پلاک ۲۲ / تلفن: ۰۲۵۳۷۷۴۹۲۷۴

ثبت سفارش از طریق پیام رسان های ایتا و تلگرام توسط شماره: ۰۹۱۲۴۵۲۵۰۷۰

کانال تلگرام: haghoghhepoyapub ■ کانال ایتا: nashrehoghhepoya ■  
صفحه اینستاگرام: pooyalaw ■ فروشگاه اینترنتی: [www.hpbook.ir](http://www.hpbook.ir) ■  
کانال بله: pooya\_law ■

ارسال کتاب به تمام نقاط کشور

## فهرست مطالب

|                                                                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| مقدمه.....                                                                                                         | ۷  |
| ۱. بی اعتباری مبادیعه نامه به جهت عدم ثبت قرارداد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد.....                               | ۷  |
| ۱-۱- نمونه رأی دادگاه .....                                                                                        | ۷  |
| ۱-۲- نکات صدور رأی وفق قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و آیین نامه های مرتبط با آن .....            | ۱۲ |
| ۲- عدم استماع دعوا به جهت عدم ثبت در سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی (سامانه ساغر) .....                             | ۲۰ |
| ۱.۲- نمونه رأی دادگاه .....                                                                                        | ۲۰ |
| ۲-۲- نکات صدور رأی .....                                                                                           | ۲۳ |
| ۳- قابل استماع نبودن دعوا در خصوص قرارداد اجاره با منفعت بیش از دو سال به جهت عدم ثبت در سامانه ثبت الکترونیک..... | ۳۰ |
| ۳-۱- نمونه رأی دادگاه .....                                                                                        | ۳۰ |
| ۳-۲- نکات صدور رأی .....                                                                                           | ۳۱ |
| ۴- عدم قابلیت تعقیب کیفری انتقال مال غیر به جهت عدم ثبت در سامانه ثبت الکترونیک اسناد.....                         | ۳۳ |
| ۴-۱- نمونه رأی دادگاه .....                                                                                        | ۳۳ |
| ۴-۲- نکات صدور رأی .....                                                                                           | ۳۵ |
| ۵- بطلان دعوای استرداد ثمن به نرخ روز به جهت عدم ثبت معامله در سامانه ثبت الکترونیک اسناد.....                     | ۳۶ |
| ۵-۱- نمونه رأی دادگاه .....                                                                                        | ۳۶ |
| ۵-۲- نکات صدور رأی .....                                                                                           | ۳۸ |

## ۴ ■ دعاوی قابل استماع و غیر قابل استماع

- ۶- قابل استماع نبودن دعاوی اعلام بطلان معامله و قابلیت استماع دعاوی  
استرداد ثمن..... ۳۹
- ۶-۱- نمونه رأی دادگاه ..... ۳۹
- ۶-۲- نکات صدور رأی ..... ۴۰
- ۷- عدم استماع دعاوی الزام به انجام تعهد و مطالبه وجه التزام به جهت عدم  
ثبت مبیعه نامه در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ..... ۴۱
- ۷-۱- نمونه رأی دادگاه ..... ۴۱
- ۷-۲- نکات صدور رأی ..... ۴۳
- ۸- تنفیذ فسخ معامله وفق تبصره (۱) ماده (۱) قانون الزام به ثبت رسمی  
معاملات اموال غیرمنقول ..... ۴۵
- ۸-۱- نمونه رأی دادگاه ..... ۴۵
- ۸-۲- نکات صدور رأی ..... ۴۷
- ۹- قرار عدم استماع دعاوی تأیید فسخ قرارداد به جهت شمول قراردادهای  
یکسان..... ۵۰
- ۹-۱- نمونه رأی دادگاه ..... ۵۰
- ۹-۲- نکات صدور رأی ..... ۵۱
- ۱۰- بطلان معامله به جهت عدم رعایت شرایط قراردادهای یکسان ..... ۵۷
- ۱۰-۱- نمونه رأی دادگاه ..... ۵۷
- ۱۰-۲- نکات صدور رأی ..... ۵۹
- حالت اول- نحوه انجام معامله از طریق پیش نویس قرارداد ..... ۶۱
- حالت دوم- نحوه ثبت معامله از طریق قراردادهای یکسان در سامانه ..... ۶۴
- ۱۱- اعلام تنفیذ فسخ معامله و استرداد مبیع و ابطال سند رسمی..... ۷۴
- ۱۱-۱- نمونه رأی دادگاه ..... ۷۴
- ۱۱-۲- نکات صدور رأی ..... ۷۶
- ۱۲- تنفیذ فسخ معامله و ابطال دعاوی استرداد مبیع..... ۸۶

|                                                                        |     |
|------------------------------------------------------------------------|-----|
| ۱۲-۱- نمونه رأی دادگاه .....                                           | ۸۶  |
| ۱۲-۲- نکات صدور رأی .....                                              | ۸۸  |
| ۱۳- تنفیذ فسخ معامله اول و استرداد مبیع و اعلام بطلان معاملات بعدی ... | ۸۹  |
| ۱۳-۱- نمونه رأی دادگاه .....                                           | ۸۹  |
| ۱۳-۲- نکات صدور رأی .....                                              | ۹۲  |
| ۱۴- مطالبه قیمت ملک به نرخ روز به جهت صدور سند مالکیت برخلاف واقع      |     |
| موضوع ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول .....   | ۹۲  |
| ۱۴-۱- نمونه رأی دادگاه .....                                           | ۹۲  |
| ۱۴-۲- نکات صدور رأی .....                                              | ۹۴  |
| ۱۵- ابطال سند مالکیت شخص ثالث به جهت عدم حسن نیت در ثبت ملک وفق        |     |
| ماده (۱۰) قانون الزام .....                                            | ۱۰۱ |
| ۱۵-۱- نمونه رأی دادگاه .....                                           | ۱۰۱ |
| ۱۵-۲- نکات صدور رأی .....                                              | ۱۰۴ |
| ۱۶- بطلان معامله ثبت شده وفق قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال     |     |
| غیرمنقول به جهت حجر .....                                              | ۱۰۴ |
| ۱۶-۱- نمونه رأی دادگاه .....                                           | ۱۰۴ |
| ۱۶-۲- نکات صدور رأی .....                                              | ۱۰۶ |
| ۱۷- مطالبه خسارت به جهت بطلان معامله رسمی .....                        | ۱۰۶ |
| ۱۷-۱- نمونه رأی دادگاه .....                                           | ۱۰۶ |
| ۱۷-۲- نکات صدور رأی .....                                              | ۱۰۸ |
| ۱۸- استماع یا عدم استماع دعوای الزام سردفتر اسناد رسمی به تأیید        |     |
| پیش‌نویس قرارداد .....                                                 | ۱۰۸ |
| ۱۸-۱- نمونه رأی دادگاه .....                                           | ۱۰۸ |
| ۱۸-۲- نکات صدور رأی .....                                              | ۱۱۰ |

## ۶ ■ دعاوی قابل استماع و غیر قابل استماع

- ۱۹- عدم استماع دعاوی اثبات حق زارعانه و حق ریشه وفق قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ..... ۱۱۱
- ۱۹-۱- نمونه رأی دادگاه ..... ۱۱۱
- ۱۹-۲- نکات صدور رأی ..... ۱۱۳
- ۲۰- مطالبه اجرت المثل به جهت مشمول بودن عقد بیع با سند عادی و عدم اعتبار چنین عقد بیعی ..... ۱۱۴
- ۲۰-۱- نمونه رأی دادگاه ..... ۱۱۴
- ۲۰-۲- نکات صدور رأی ..... ۱۱۶
- ۲۱- اعلام بطلان تقسیم‌نامه عادی به علت اینکه سند حدنگار ملک بعد از مورخ ۱۴۰۳/۴/۳ صادر شده است ..... ۱۱۶
- ۲۱-۱- نمونه رأی دادگاه ..... ۱۱۶
- ۲۱-۲- نکات صدور رأی ..... ۱۱۸
- ۲۲- عدم استماع دادخواست اعتراض ثالث اجرایی به جهت عدم ثبت مستند ایشان در سامانه ثبت ادعا ..... ۱۱۹
- ۲۲-۱- نمونه رأی دادگاه ..... ۱۱۹
- ۲۲-۲- نکات صدور رأی ..... ۱۲۱

## مقدمه

راجع به قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول بعد از تصویب این قانون کتب متعددی تالیف و تدوین شده است، اما در کتاب حاضر مولفین در صدد برآمده اند تا با سبکی جدید در خصوص قانون مذکور کتابی کاربردی را تألیف نمایند که مورد استفاده قضات و وکلای دادگستری باشد. به طوری که عناوین دعاوی که تصور می شود براساس قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مطرح شود و نمونه رأی و نکات کلیدی هر عنوان به تفکیک به صورت کاملاً مستدل و مستند نگاشته شده است.

## ۱- بی اعتباری مبیعه نامه به جهت عدم ثبت قرارداد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد

### ۱-۱- نمونه رأی دادگاه

گردش کار: خواهان ... با وکالت ... دادخواستی به خواسته اعلام بطلان مبیعه نامه مورخ ۱۴۰۵/۵/۱ موضوع یک باب منزل مسکونی، به جهت عدم ثبت در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، به طرفیت خوانده ... با وکالت .... مطرح نموده است. بدین توضیح که وکیل خواهان بیان نموده: موکل یک باب منزل مسکونی از خوانده دعوا خریداری کرده است، اما معامله در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، ثبت نشده است. فلذا تقاضای صدور حکم به بطلان معامله را خواستار است. وکیل خوانده در

جلسه رسیدگی حضور یافته و بیان نموده که موکل از قانون بیان شده مطلع نبوده است. این دادگاه بر این بنیان ضمن اعلام ختم رسیدگی به شرح ذیل مبادرت به صدور رأی می نماید:

#### رأی دادگاه:

با عنایت به جامع محتویات و اوراق پرونده مطروحه و امعان نظر در اظهارات و دفاعیات منعکس در صورت مجلس دادرسی نظر به اینکه:

نخست - دادگاه مقید به خواسته خواهان است و با توجه به عنوان و وصف حقوقی ای که خواهان برای دعاوی خود برگزیده و در دادخواست قید نموده، با لحاظ تغییرات بعدی مطابق ماده (۹۸) قانون آیین دادرسی مدنی، اقدام به رسیدگی نماید و همین خواسته است که محدوده رسیدگی دادگاه را مشخص می نماید. چنانچه خارج از آنچه مورد درخواست خواهان بوده رسیدگی و رأی صادر شود، از موجبات نقض رأی و اعاده دادرسی نسبت به آن خواهد بود.

دوم - در این دعوا، خواسته خواهان که توسط وکیل وی تا پایان جلسه اول دادرسی تبیین شده عبارت است از: «صدور حکم به اعلام بطلان معامله به جهت عدم ثبت در سامانه ثبت ادعا». بنابراین محدوده رسیدگی این دادگاه همین خواسته است و دادگاه مکلف به رسیدگی در مورد آن است.

سوم - قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در مورخ ۱۳/۳/۱۴۰۳ توسط مجلس شورای اسلامی به رئیس جمهور ابلاغ شده و در تاریخ ۱۷/۳/۱۴۰۳ در روزنامه رسمی کشور به

شماره ۲۳۰۶۸ انتشار یافته و برحسب ماده (۲) قانون مدنی بعد از (۱۵) روز پس از انتشار یعنی از تاریخ ۳/۴/۱۴۰۳ این قانون لازم الاجرا شده است و طبق نظریه مشورتی شماره ۵۳۹/۳/۱۴۰۳ مورخ ۷/۱۴۰۳/۳۰ ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول از مورخ ۳/۴/۱۴۰۳ اعلام شده است.

چهارم - ملک مورد تنازع در پرونده حاضر از املاکی می باشد که دارای سابقه ثبتی بوده و سند مالکیت حدنگار آن بعد از مورخ ۳/۴/۱۴۰۳ صادر شده است. به عبارت دیگر سند رسمی آن از اسناد سبز رنگ می باشد، فلذا از مقررات قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول تبعیت می نماید.

پنجم - با توجه به اینکه موضوع پرونده مطرح شده، مشمول قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول است و به موجب ماده (۱) این قانون، عقدی که میان خواهان و خوانده واقع شده در زمره عقود تشریفاتی محسوب می شود و علاوه بر ایجاب و قبول، ثبت در سامانه نیز از شرایط و ارکان صحت عقد بوده و چنانچه معامله در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت نرسد فاقد اعتبار خواهد بود.

ششم - در خصوص چنین معاملاتی طبق ماده (۱) آیین نامه ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸ معاون اول قوه قضاییه، خواهان و خوانده از دو طریق جهت ثبت معامله خود مختار هستند:

الف - ثبت معامله از طریق پیش‌نویس قرارداد، بدین توضیح که پیش‌نویس موضوع ماده (۳) قانون که متنی است مشتمل بر مواردی از قبیل داده‌های مربوط به هویت، اقامتگاه طرفین قرارداد، اطلاعات ملک، هویت و اقامتگاه اشخاص دارای سمت از سوی طرفین و نیز شروط و سایر اطلاعات مربوط به قرارداد که براساس مذاکرات مقدماتی طرفین توسط دلالان معاملات املاک در سامانه درج و به منظور تنظیم و ثبت، مطابق مقررات این آیین‌نامه به دفاتر اسناد رسمی منعکس می‌شود.

ب - خواهان و خوانده می‌توانند قرارداد خود را ثبت نمایند، که قراردادهای یکسان است و عبارتند از: نمونه‌های متحدالشکل مشتمل بر اقلام اطلاعاتی و غیر قابل ویرایش، (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی)، در مورد اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون که با توجه به توضیح یاد شده در بالا، طرفین قرارداد از دو طریق می‌توانستند معامله خود را انجام دهند: از طریق پیش‌نویس قرارداد یا قراردادهای یکسان که دو موضوع بیان شده در ماده (۱) آیین‌نامه ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول تعریف شده است و به تعریف آن اشاره شد. حال با توجه به اینکه طبق مواد (۱۲) و (۱۳) آیین‌نامه ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول که بیان می‌دارد: ماده ۱۲: (پیش‌نویس قرارداد پس از درج در سامانه در صورت نیاز مطابق نظر طرفین توسط سردفتر اصلاح و یا با همان شرایط تأیید و با توافق طرفین در سامانه ثبت می‌شود و پس از ثبت در سامانه توسط

سردفتر واجد آثار حقوقی قرارداد است. تغییر مندرجات دفتر الکترونیک املاک براساس نوع قرارداد طرفین و مطابق قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی و سایر قوانین و مقررات صورت می‌گیرد)، ماده ۱۳: (پیش‌نویس قرارداد قبل از ثبت در سامانه توسط سردفتر فاقد آثار حقوقی قرارداد است) حال با توجه به دو ماده بیان شده نتیجه گرفته می‌شود که اگر خواهان و خوانده بعد از ایجاب و قبول، قرارداد خود را در سامانه ثبت ننمایند فاقد آثار حقوقی می‌باشد.

هفتم - با توجه به توضیح بیان شده که موضوع پرونده حاضر از مصادیق قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول می‌باشد و طرفین قرارداد در دو حالت جهت ثبت قرارداد خود مختار بودند: ۱- ثبت قرارداد از طریق قراردادهای یکسان در سامانه، ۲- ثبت قرارداد از طریق پیش‌نویس قرارداد که چنین مطلبی را خواهان و خوانده رعایت ننموده‌اند و در صورتی که معامله از دو طریق بیان شده واقع نگردد، به صراحت ماده (۱) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول که بیان می‌دارد: (دعاوی راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آنها در بخشی که مفید موارد مذکور است نزد مراجع قضایی، شبه قضایی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است) نتیجه گرفته می‌شود که چنین دعاوی قابلیت استماع را نداشته و فاقد اعتبار می‌باشد.

در نتیجه با توجه به مبانی فوق و اینکه به صراحت ماده (۱) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و مواد (۱۲) و (۱۳)

آیین‌نامه ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸، دعاوی راجع به اعمال حقوقی ثبت نشده مسموع نبوده و ادله راجع به آنها نیز فاقد اعتبار است و در نظر حکمی، عمل حقوقی ای که دعاوی راجع به آن مسموع نیست و ادله راجع به آن نیز فاقد اعتبار است، در حکم باطل خواهد بود فلذا دادگاه با موجه تشخیص دادن دعاوی، حکم به اعلام بطلان مبیعه‌نامه مورخ... به جهت عدم ثبت بیع در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، صادر و اعلام می‌گردد. رأی صادره حضوری و ظرف مهلت ۲۰ روز پس از ابلاغ قابل تجدیدنظرخواهی در دادگاه تجدیدنظر استان ... می‌باشد.

نکته: ممکن است گفته شود که در این موارد باید قرار عدم استماع دعوا صادر شود، چراکه ماده (۱) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، به مسموع نبودن دعاوی تصریح کرده است. اما همان‌طور که در متن رأی بیان شده، چون دعوا مسموع نیست و ادله فاقد اعتبار است و خواسته نیز ابطال مبیعه‌نامه است، صدور حکم در ماهیت به جهت فقدان اعتبار سند عادی و در حکم باطل بودن عمل حقوقی، صدور حکم ماهیتی موجه تر به نظر می‌رسد.

## ۲-۱- نکات صدور رأی وفق قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و آیین‌نامه‌های مرتبط با آن

نکته ۱- قاضی دادگاه یا وکیل دادگستری می‌بایست دقت نماید در خصوص املاکی که سابقه ثبتی دارد در صورتی که سند مالکیت تک برگ به صورت سبز رنگ باشد از مورخ ۱۴۰۳/۳/۴، قانون الزام به ثبت

رسمی معاملات اموال غیر معقول در مورد این سند جاری است، هرچند سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی موضوع ماده (۱۰) این قانون راه اندازی نشده باشد.

**نکته ۲-** در خصوص اموال غیرمنقول که فاقد سابقه ثبتی است یا اموال غیرمنقولی که سابقه ثبتی دارد اما سند مالکیت آن به صورت دفترچه‌ای می‌باشد یا اینکه دارای سند حدنگار بوده اما آن سند قبل از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون که مورخ ۴/۳/۱۴۰۳ است صادر شده، در چنین صورتی زمانی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در مورد سه فرض بیان شده صدق می‌نماید که یک سال بعد از راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی موضوع ماده (۱۰) قانون الزام باشد.

**نکته ۳-** همان‌طور که در نکته ۲ اشاره شد در سه حالت که بیان گردید قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، در خصوص آن سه مورد یک سال پس از راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی می‌باشد. حال یک سال مدتی که بیان گردید، به اتمام رسیده است؛ چرا که در حال حاضر سال ۱۴۰۵ می‌باشد و در حالت عادی می‌بایست قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در مورد سه حالتی که بیان گردید جاری گردد. اما ریاست محترم قوه قضاییه در آگهی اعلان عمومی چنین بیان نموده است: (اعلان عمومی راه اندازی رسمی سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی) (موضوع ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول) مصوب

## ۱۴ ■ دعاوی قابل استماع و غیر قابل استماع

رسمی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی، موضوع ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول به شرح ذیل اعلام می‌شود:

یک - برای کلیه املاکی که در بازه زمانی ۱۳۹۶/۱/۱ الی ۱۴۰۵/۲/۳۱ سند رسمی حدنگار برای آنها صادر شده است، راه اندازی رسمی در تاریخ ۱۴۰۵/۳/۱ خواهد بود.

دو - برای املاکی که از تاریخ ۱۴۰۵/۳/۱ تا اعلان رسمی موضوع بند سه برای آنها سند حدنگار صادر خواهد شد، راه اندازی رسمی از روز صدور سند حدنگار خواهد بود.

سه - تاریخ شمول سامانه در خصوص ثبت ادعا نسبت به سایر املاک با پیشنهاد رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور توسط معاونت اول قوه قضاییه در روزنامه رسمی اعلام عمومی خواهد شد. چهار - برای نشر آگهی های موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول راه اندازی سامانه در تاریخ ۱۴۰۵/۳/۱ خواهد بود.

**نکته ۴-** همان طور که بیان گردید حسب اعلان عمومی راه اندازی رسمی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی شامل کلیه سه فرضی که بیان گردید نمی‌شود، بلکه در این اعلان چهار حالت را پیش بینی

نموده است که راه اندازی رسمی سامانه اسناد رسمی در کدام حالت و شامل چه املاکی خواهد بود.

**نکته ۵-** با توجه به اعلان عمومی راه اندازی ساماندهی سامانه اسناد غیر رسمی در مورد املاکی که تاکنون سند مالکیت حدنگار (کاداستر) برای آنها صادر نشده است، با توجه به عدم اعلان عمومی راه اندازی رسمی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی، در حال حاضر مشمول قانون الزام نمی باشد. مشمول قانون برای این دسته از املاک منوط به پیشنهاد رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک و اعلان معاون اول قوه قضائیه شده است.

**نکته ۶-** ممکن است در یک شهر و در یک خیابان، املاکی وجود داشته باشد که برخی از این املاک مشمول قانون الزام باشند و برخی از املاک مشمول قانون الزام نباشند. دلیل این تفکیک، اعلان عمومی راه اندازی رسمی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی می باشد که در این اعلان تاریخ هایی را برای اسناد ذکر نموده است که اگر آن تاریخ ها در سند حدنگار، صدور آن مشمول تاریخ های بیان شده باشد، قانون الزام جاری است. نتیجه اینکه ممکن است ملکی، فاقد سند حدنگار باشد که هنوز تاریخ آگهی عمومی اعلان نشده باشد. در چنین حالتی آن ملک مشمول قانون الزام نیست. اما در خصوص ملکی که در مجاور همین ملک واقع شده باشد، اگر تاریخ صدور سند حدنگار از مواردی باشد که در آگهی اعلان عمومی آمده باشد در چنین حالتی مشمول قانون الزام خواهد بود.

**نکته ۷-** حال با توجه به مطالبی که بیان شد، در مورد چهار حالتی که در آگهی اعلان عمومی راه اندازی رسمی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی آمده است، اگر شخصی نسبت به املاکی که سند آنها در خصوص چهار حالتی که بیان شد ادعایی داشته باشد، می بایست طبق ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ظرف مهلت دو سال ادعای خود را در سامانه ثبت نماید و از تاریخ ثبت ۲ سال فرصت دارد که در محاکم حقوقی طرح دعوا نماید.

**نکته ۸-** حال با توجه به نکاتی که بیان شد اگر در مورد ملکی که سند حدنگار آن از مورخ ۱۳۹۶/۱/۱ لغایت ۱۴۰۵/۲/۳۱ صادر شده است ادعایی داشته باشد، به عنوان مثال دادخواست الزام به تنظیم سند یا اثبات وقوع عقد بیع و امثال آن را قصد داشته باشد مطرح نماید، طبق مواد (۲۰) و (۲۵) آیین نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و تبصره های (۱) و (۲) آن مصوب ۱۴۰۴/۱/۱۷ با اصلاحات و الحاقات بعدی، قاضی دادگاه می بایست قرار عدم استماع دعوا را صادر نماید که مواد (۲۰) و (۲۵) آیین نامه بدین شرح می باشد: ماده ۲۰: (پس از راه اندازی سامانه موضوع ماده (۱۰) تا پایان مهلت درج ادعا پذیرش هرگونه ادعا از مدعی در مراجع قانونی اقدام جهت اخذ سند رسمی موضوع ماده (۱۰)، منوط به درج ادعا در سامانه موضوع ماده ۱۰ خواهد بود) و ماده (۲۵) چنین بیان می دارد: (مراجع قانونی موظفند کد رهگیری ادعا را از مدعی دریافت کرده و صحت آن را در سامانه استعلام کنند).

**نکته ۹-** در خصوص املاکی که از مورخ ۴/۳/۱۴۰۳ به بعد برای آنها سند مالکیت حدنگار صادر شده است، طبق تبصره (۴) ماده (۱) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، کلیه معاملات باید از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد انجام شود.

**نکته ۱۰-** در خصوص املاکی که فاقد سابقه ثبتی هستند و تاکنون برای آنها سند مالکیت صادر نشده، در تبصره (۱۰) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، در این خصوص مقرراتی پیش بینی شده است.

**نکته ۱۱-** در مورد اسنادی که قبل از مورخ ۴/۳/۱۴۰۳ صادر شده است و این اسناد معمولاً به صورت زرد رنگ می باشد، چنانچه سامانه موضوع ماده (۱۰) قانون به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول راه اندازی نشده باشند، معامله به صورت عادی نیز معتبر می باشد. اما چنانچه سامانه موضوع ماده (۱۰) راه اندازی شده باشد، با توجه به ماده (۱) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، یکسال بعد از راه اندازی سامانه معامله می بایست در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت شود. بنابراین چنانچه سامانه راه اندازی شده باشد اما یک سال از مهلت آن نگذشته باشد، معامله به صورت عادی نیز امکان پذیر است.

**نکته ۱۲-** در خصوص این مطلب که در صدر ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مهلت دوساله برای ثبت ادعا و سپس از تاریخ ثبت ادعا مهلت دو ساله جهت طرح دعا پیش بینی