

اصلاح موادی از آیین نامه ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

الف - در ماده ۸ عبارت «سقف حق التحریر دفترخانه» حذف می شود.

ماده ۸ بعد از اصلاحات ۲۷/۸/۱۴۰۴: سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که پس از درج پیش نویس قرارداد در آن، انعکاس پیش نویس قرارداد به دفاتر اسناد رسمی بر اساس شاخص هایی از قبیل محدوده جغرافیایی حوزه ثبتی، محل تهیه پیش نویس قرارداد و مطابق دستورالعملی که به تصویب رییس سازمان میرسد، صورت پذیرد. این امر مانع مراجعه مستقیم اشخاص به دفاتر اسناد رسمی مورد توافق نمی باشد.

ماده ۸ قبل از اصلاحات ۲۷/۸/۱۴۰۴: سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که پس از درج پیش نویس قرارداد در آن، 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 و مطابق دستورالعملی که به تصویب رییس سازمان میرسد، صورت پذیرد. چنانچه نصاب حق التحریر دفترخانه تعیین شده تکمیل شده باشد، ذی نفعان به صورت الکترونیکی به دفترخانه دیگری هدایت می شوند. این امر مانع مراجعه مستقیم اشخاص به دفاتر اسناد رسمی مورد توافق مشروط به عدم تکمیل سقف مقرر آن ها نمی باشد.

ب - ماده ۱۰ به شرح زیر اصلاح می شود:

ماده ۱۰ بعد از اصلاحات ۲۷/۸/۱۴۰۴: طرفین پیش نویس قرارداد مکلفند حداکثر ظرف مدت پنج روز پس از درج پیش نویس قرارداد در سامانه، جهت انجام اقدامات لازم به دفتر اسناد رسمی مراجعه نمایند. در این صورت، سردفتر ضمن ثبت حضور طرفین، سند رسمی قرارداد را تنظیم و در سامانه ثبت می کند. در صورت عدم تأیید سردفتر مبنی بر مراجعه در مهلت مقرر، پیش نویس قرارداد از سامانه حذف و به طرفین اعلام می شود.

تبصره - قبل از انقضای این مهلت نیز، هر یک از طرفین پیش نویس قرارداد می تواند با مراجعه به سامانه یا دلال معاملات املاک که پیش نویس را در سامانه درج نموده است، نسبت به حذف پیش نویس قرارداد از سامانه اقدام نمایند. در این صورت نیز حذف پیش نویس، از طریق سامانه به طرفین اعلام می شود.

ماده ۱۰ قبل از اصلاحات ۲۷/۸/۱۴۰۴: طرفین پیش نویس قرارداد مکلفند حداکثر ظرف مدت پنج روز پس از درج پیش نویس قرارداد در سامانه، جهت انجام اقدامات لازم به دفتر اسناد رسمی مراجعه نمایند. در این صورت، سردفتر مراتب را در سامانه تایید و ثبت حضور مینماید. در صورت عدم تایید سردفتر مبنی بر مراجعه در مهلت مقرر، پیش نویس قرارداد از سامانه حذف و به طرفین اعلام میشود.

تبصره - قبل از انقضای این مهلت نیز، هر یک از طرفین پیش نویس قرارداد میتواند با مراجعه به سامانه یا دلال معاملات املاک که پیش نویس را در سامانه درج نموده است، نسبت به حذف پیش نویس قرارداد از سامانه اقدام نمایند. در این صورت نیز حذف پیش نویس، از طریق سامانه به طرفین اعلام میشود.

ج - ماده ۱۳ به شرح زیر اصلاح می شود:

ماده ۱۳ بعد از اصلاحات ۲۷/۸/۱۴۰۴:

پیش نویس قرارداد قبل از ثبت در سامانه توسط سردفتر فاقد آثار حقوقی قرارداد است. دلالت معاملات املاک مکلفند این امر را به طرفین معامله تفهیم و از هرگونه وساطت برای تبادل عوضین یا پرداخت ثمن معامله امتناع نمایند. در غیر این صورت مشمول ضمانت اجرای ماده (۱۱) قانون می شوند.

ماده ۱۳ قبل از اصلاحات ۲۷/۸/۱۴۰۴: پیش نویس قرارداد قبل از ثبت در سامانه توسط سردفتر فاقد آثار حقوقی قرارداد است.

د - ماده ۱۵ به شرح زیر اصلاح می شود:

ماده ۱۵ بعد از اصلاحات ۲۷/۸/۱۴۰۴: فصل سوم - نحوه ثبت قراردادهای یکسان در سامانه

ماده ۱۵ - تصریح موارد زیر در قراردادهای یکسان الزامی است:

۱. الزام طرفین به مراجعه به دفتر اسناد رسمی پس از ثبت قرارداد در سامانه، به منظور ادامه فرایند و رفع محدودیت موضوع بند (۲) این ماده، حداکثر ظرف سه ماه از ثبت قرارداد در سامانه؛

۲. ممنوعیت ثبت هرگونه عمل حقوقی موضوع ماده (۱) قانون توسط منتقل الیه یا متعهدله تا زمان مراجعه به دفتر اسناد رسمی؛

۳. تعریف سازوکاری برای الزام تعیین تکلیف قرارداد در صورتی که ظرف شش ماه از موعد مقرر برای مراجعه به دفتر اسناد رسمی طرفین به دفتر اسناد رسمی مراجعه نکنند؛

۴. امکان توافق طرفین برای در رهن قرار دادن موضوع معامله به نفع فروشنده تا ایفای تعهد خریدار دایر بر پرداخت کامل ثمن معامله و فک خودکار رهن با پرداخت کامل ثمن.

ماده ۱۵ قبل از اصلاحات ۲۷/۸/۱۴۰۴: تصریح موارد زیر در قراردادهای یکسان الزامی است:

۱- الزام طرفین به مراجعه به دفاتر اسناد رسمی پس از ثبت قرارداد در سامانه، به منظور ادامه فرایند و رفع محدودیت موضوع بند (۲) این ماده، حداکثر ظرف سه ماه از ثبت قرارداد در سامانه؛

۲- ممنوعیت ثبت هرگونه عمل حقوقی موضوع ماده (۱) قانون توسط منتقل الیه یا متعهدله تا زمان مراجعه به دفتر اسناد رسمی؛

۳- تعریف سازوکاری برای الزام تعیین تکلیف قرارداد در صورتی که ظرف شش ماه از موعد مقرر برای مراجعه به دفتر اسناد رسمی طرفین به دفتر اسناد رسمی مراجعه نکنند؛

هـ- ماده ۱۶ به شرح زیر اصلاح و یک تبصره به عنوان تبصره ۳ به این ماده الحاق می شود:

ماده ۱۶ بعد از اصلاحات ۲۷/۸/۱۴۰۴: ماده ۱۶- در موارد زیر ثبت عمل حقوقی از طریق قراردادهای یکسان موضوع تبصره (۲) ماده (۳)

قانون امکان پذیر نبوده و ثبت عمل حقوقی صرفاً توسط دفاتر اسناد رسمی طبق قانون و مقررات مربوط صورت می پذیرد:

۱. در قراردادهای غیرمعوض؛

۲. در مواردی که موضوع معامله در بازداشت است؛

۳. در قراردادهایی که طرفین معامله یا یکی از آن ها غیراصیل نظیر ولی، وصی، وکیل و قیم است؛

۴. در قراردادهایی که طرفین معامله یا یکی از آن ها اشخاص حقیقی زیر ۱۸ سال باشند.

تبصره ۱- سازمان مکلف است به منظور استفاده اشخاص حقوقی از امکان تبصره (۲) ماده (۳) قانون برای انجام اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون، امکان استعلام برخط و آنی سمت و حدود اختیار نمایندگان اشخاص حقوقی را برای انجام اعمال حقوقی مذکور حسب مورد از مراجع ذی صلاح (از جمله بالاترین مقام دستگاه عمومی یا دولتی یا اداره ثبت شرکت ها و سامانه پایگاه اشخاص حقوقی) فراهم سازد. اشخاص حقوقی صرفاً پس از ایجاد زیرساخت استعلام یادشده در این تبصره می توانند از ظرفیت تبصره (۲) ماده (۳) قانون استفاده کنند.

تبصره ۲- سازمان مکلف است در مواردی که مال غیرمنقول موضوع قرارداد یکسان در رهن است و انجام اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون نیاز به اذن مرتهن دارد، سامانه را به نحوی طراحی نماید که ثبت قرارداد یکسان در سامانه با تایید مرتهن در سامانه امکان پذیر باشد.

تبصره ۳- در صورتی که امکان احراز میزان و حدود وکالت و شرایط وکالت از طریق سامانه با استفاده از وکالت نامه نمونه و یکسان فراهم باشد، ثبت قرارداد یکسان برای وکیل با رعایت قوانین و مقررات امکان پذیر است. سازمان مکلف است زیرساخت لازم برای این امر را فراهم نماید.

ماده ۱۶ قبل از اصلاحات ۲۷/۸/۱۴۰۴: در موارد زیر ثبت عمل حقوقی از طریق قراردادهای یکسان موضوع تبصره (۲) ماده (۳) قانون امکان پذیر نبوده و ثبت عمل حقوقی صرفاً توسط دفاتر اسناد رسمی صورت می پذیرد:
در قراردادهای غیرمعوض؛
در مواردی که موضوع معامله در بازداشت است؛
در قراردادهایی که طرفین معامله یا یکی از آن ها غیراصیل نظیر ولی، وصی، وکیل و قیم است؛
در قراردادهایی که طرفین معامله یا یکی از آن ها اشخاص حقیقی زیر ۱۸ سال باشند؛

تبصره ۱- سازمان مکلف است به منظور استفاده اشخاص حقوقی از امکان تبصره (۲) ماده (۳) قانون برای انجام اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون، امکان استعلام برخط و آنی سمت و حدود اختیار نمایندگان اشخاص حقوقی را برای انجام اعمال حقوقی مذکور حسب مورد از مراجع ذی صلاح (از جمله بالاترین مقام دستگاه عمومی یا دولتی یا اداره ثبت شرکت ها و سامانه پایگاه اشخاص حقوقی) فراهم سازد. اشخاص حقوقی صرفاً پس از ایجاد زیرساخت استعلام یادشده در این تبصره می توانند از ظرفیت تبصره (۲) ماده (۳) قانون استفاده کنند.

تبصره ۲- سازمان مکلف است در مواردی که مال غیرمنقول موضوع قرارداد یکسان در رهن است و انجام اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون نیاز به اذن مرتهن دارد، سامانه را به نحوی طراحی نماید که ثبت قرارداد یکسان در سامانه با تایید مرتهن در سامانه امکان پذیر باشد.

و - بند ۲ ماده ۲۳ به شرح زیر اصلاح می شود:

ماده ۲۳ بعد از اصلاحات ۲۷/۸/۱۴۰۴: در قراردادهای یکسان، با تحقق تمام موارد زیر اعمال فسخ صرفاً با ثبت در سامانه انجام شده و ثبت

آن نیاز به رسیدگی قضایی ندارد:

۱. حق فسخ، ناشی از عدم پرداخت تمام یا بخشی از ثمن بیع یا ودیعه اجاره و امثال آن در قرارداد یکسان شرط شده باشد؛
۲. پرداخت وجوه مذکور در بند (۱) بر اساس توافق طرفین، صرفاً از طریق ذکر شده در ماده (۲۱) این آیین نامه باشد؛
۳. وجوه مرتبط با قرارداد، در سررسید تعیین شده براساس تأیید سامانه، پرداخت نشده باشد؛
۴. مهلت جدیدی برای پرداخت وجوه مذکور در بند (۱)، توسط طرفین در سامانه ثبت نشده باشد؛
۵. وجوه مرتبط با قرارداد که براساس مفاد قرارداد یکسان باید قبل از اعمال حق فسخ مسترد شود، به حساب امانی (واسطه) موضوع ماده (۲۱) آیین نامه، عودت داده شده باشد.

تبصره ۱- سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که با تحقق موارد ذکر شده در این ماده، مراتب با ارسال ابلاغیه خودکار از طریق سامانه ابلاغ الکترونیک قضایی به بدهکار اطلاع داده شود. پس از ابلاغ قانونی مذکور، دارنده حق فسخ می تواند فسخ قرارداد را بدون نیاز به رسیدگی قضایی در سامانه ثبت کند. سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که بدون نیاز به رسیدگی قضایی و به صورت خودکار، مراتب فسخ عمل حقوقی و حسب مورد منتفی شدن تعهدات یا اعاده حقوق به انتقال دهنده حقوق در دفتر الکترونیک املاک ثبت شود.

تبصره ۲- در راستای اجرای بند (۵) این ماده، سازمان مکلف است در قرارداد یکسان، ثبت فسخ ناشی از عدم پرداخت وجوه مرتبط با قرارداد را منوط به تودیع وجوهی کند که در اثر فسخ قرارداد باید به ذی نفع پرداخت شود. سامانه پس از احراز سیستمی واریز وجوه مذکور از طریق ذکرشده در ماده (۲۲) آیین نامه، امکان اعمال حق فسخ را برای انتقال دهنده فراهم می سازد.

تبصره ۳- چنانچه اعمال حق فسخ ثبت نشود و منتقل الیه تعهدات سررسید شده را پرداخت کند، ثبت اعمال حق فسخ از طریق

سازوکار این ماده امکان پذیر نخواهد بود.

ماده ۲۳ قبل از اصلاحات ۲۷/۸/۱۴۰۴: در قراردادهای یکسان، با تحقق تمام موارد زیر اعمال فسخ صرفاً با ثبت در سامانه انجام شده و ثبت آن نیاز به رسیدگی قضایی ندارد: حق فسخ، ناشی از عدم پرداخت تمام یا بخشی از ثمن بیع یا ودیعه اجاره و امثال آن در قرارداد یکسان شرط شده باشد؛ پرداخت وجوه مذکور در بند (۱) بر اساس توافق طرفین، صرفاً از طریق ذکرشده در ماده (۲۲) آیین نامه باشد؛ وجوه مرتبط با قرارداد، در سررسید تعیین شده براساس تایید سامانه، پرداخت نشده باشد؛ مهلت جدیدی برای پرداخت وجوه مذکور در بند (۱)، توسط طرفین در سامانه ثبت نشده باشد؛ وجوه مرتبط با قرارداد که براساس مفاد قرارداد یکسان باید قبل از اعمال حق فسخ مسترد شود، به حساب امانی (واسط) موضوع ماده (۲۲) آیین نامه، عودت داده شده باشد؛ تبصره ۱- سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که با تحقق موارد ذکرشده در این ماده، مراتب با ارسال ابلاغیه خودکار از طریق سامانه ابلاغ الکترونیک قضایی به بدهکار اطلاع داده شود. پس از ابلاغ قانونی مذکور، دارنده حق فسخ می تواند فسخ قرارداد را بدون نیاز به رسیدگی قضایی در سامانه ثبت کند. سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که بدون نیاز به رسیدگی قضایی و به صورت خودکار، مراتب فسخ عمل حقوقی و حسب مورد منتفی شدن تعهدات یا اعاده حقوق به انتقال دهنده حقوق در دفتر الکترونیک املاک ثبت شود.

تبصره ۲- در راستای اجرای بند (۵) این ماده، سازمان مکلف است در قرارداد یکسان، ثبت فسخ ناشی از عدم پرداخت وجوه مرتبط با قرارداد را منوط به تودیع وجوهی کند که در اثر فسخ قرارداد باید به ذی نفع پرداخت شود. سامانه پس از احراز سیستمی واریز وجوه مذکور از طریق ذکرشده در ماده (۲۲) آیین نامه، امکان اعمال حق فسخ را برای انتقال دهنده فراهم می سازد.

تبصره ۳- چنانچه اعمال حق فسخ ثبت نشود و منتقل الیه تعهدات سررسید شده را پرداخت کند، ثبت اعمال حق فسخ از طریق سازوکار این ماده امکان پذیر نخواهد بود.

ز - ماده ۲۷ به شرح زیر اصلاح می شود:

ماده ۲۷ بعد از اصلاحات ۲۷/۸/۱۴۰۴: ماده ۲۷- سازمان مکلف است امکان ارائه غیرحضوری خدمات قابل ارائه در دفاتر اسناد رسمی را از طریق سکوهای موضوع ماده (۲۶) آیین نامه یا به صورت مستقیم فراهم نماید. سردفتر مکلف است برای متقاضیان خدمات غیرحضوری، اسناد تقاضا شده را بدون مراجعه ایشان حسب مورد تایید، تنظیم یا ثبت نماید.

ماده ۲۷ قبل از اصلاحات ۲۷/۸/۱۴۰۴: سازمان مکلف است امکان ارائه غیرحضوری خدمات قابل ارائه در دفاتر اسناد رسمی را از طریق سکوهای موضوع ماده (۲۷) آیین نامه یا به صورت مستقیم فراهم نماید. سردفتر مکلف است برای متقاضیان خدمات غیرحضوری، اسناد تقاضا شده را بدون مراجعه ایشان حسب مورد تایید، تنظیم یا ثبت نماید.

ی - یک ماده به عنوان ماده ۳۰ به آیین نامه الحاق می شود:

ماده ۳۰- دستورالعمل های لازم جهت اجرای این آیین نامه توسط سازمان تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

ماده ۳۰ تا قبل از اصلاحات ۲۷/۸/۱۴۰۴ در آیین نامه ماده ۳ سابقه نداشت.

این اصلاحیه در اجرای تفویض اختیار موضوع نامه شماره ۹۰۰۰/۳۹۳۳۸/۱۰۰ مورخ ۱۵/۰۷/۱۴۰۳ و نامه شماره ۹۰۰۰/۴۶۴۴۴/۱۰۰ مورخ ۲۶/۰۸/۱۴۰۴ ریاست محترم قوه قضائیه در تاریخ ۲۷/۰۸/۱۴۰۴ به تصویب رسید و از تاریخ ابلاغ لازم الاجراست.

معاون اول قوه قضائیه - حمزه خلیلی

NIK MOBILIN