

آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی^۱

در اجرای تکالیف مقرر در مواد ۱۵ و ۱۷ و ۱۸ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ مجلس شورای اسلامی، آیین‌نامه اجرایی متضمن ترتیب تشکیل جلسات، نحوه رسیدگی هیأت‌ها و کارشناسان و نحوه دریافت و هزینه‌کرد وجوه قانونی به شرح زیر به تصویب می‌رسد:

ماده ۱. در این آیین‌نامه عبارات و اصطلاحات زیر در معانی مشروحه ذیل به کار می‌رود:

- ۱- قانون: قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ مجلس شورای اسلامی.
- ۲- آیین‌نامه: آیین‌نامه اجرایی قانون مذکور.
- ۳- هیأت: هیأت یا هیأت‌های حل اختلاف موضوع ماده یک قانون.
- ۴- کارشناس: نماینده و نقشه‌بردار و کارشناس ثبتی که به موجب ابلاغ مدیر کل ثبت استان به عنوان کارشناس تعیین می‌گردد.
- ۵- دبیر هیأت: کارمندی که به موجب ابلاغ مدیر کل ثبت استان به عنوان دبیر هیأت تعیین می‌شود.
- ۶- واحد ثبتی: اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان.

۷- دستگاه صاحب زمین: موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی که مالک یا متولی ملک است.

۸ - ملک جاری: ملکی که اظهارنامه ثبتی برای آن تنظیم گردیده، اما تاکنون در دفتر املاک ثبت نشده است.

۹- بانک اطلاعات: بانک حاوی اطلاعات املاک در زمینه اقدامات انجام شده توسط هیأت و دبیرخانه موضوع این قانون.

۱۰ - هیات نظارت: هیات موضوع ماده ۶ قانون اصلاح ثبت اسناد و املاک، مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

ماده ۲. مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان موظف است ضمن ایجاد دبیرخانه و تعیین دبیر و نیروی انسانی و ملزومات مورد نیاز دبیرخانه، مقدمات پذیرش تقاضاها و تشکیل جلسات هیأت‌ها را فراهم کند. دبیر هیأت توسط مدیر کل ثبت استان از بین کارکنان رسمی و متعهد و متخصص به امور ثبتی و رایانه انتخاب می‌گردد.

ماده ۳. در هر واحد ثبتی یک دبیرخانه تشکیل می‌شود و به تعداد مورد نیاز نیروی انسانی در اختیار خواهد داشت. مسئولیت دبیرخانه به عهده دبیر هیأت است. جلسات هیأت رسیدگی مطابق مقررات در دبیرخانه تشکیل و در صورت تراکم کار و ضرورت تشکیل دو یا چند هیأت دبیرخانه باید متناسب با انجام امور هیأت‌های مذکور مهیا شود. مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان مکلف است پی‌گیری و هماهنگی لازم جهت معرفی اعضای هیأت‌ها را با رئیس کل دادگستری استان، مدیران کل راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی به عمل آورد.

ماده ۴. متقاضی صدور سند مالکیت در اجرای مقررات قانون و آیین‌نامه از طریق مراجعه به درگاه الکترونیکی سازمان ثبت اسناد و املاک و تکمیل فرم تقاضانامه الکترونیکی و اسکن مدارک و مستندات مورد نیاز، تصویر مصدق مدارک و فایل نقشه را از طریق پست به دبیرخانه هیات ارسال می‌نماید.

تبصره ۱: متقاضی در صورت تمایل می‌تواند جهت تکمیل فرم تقاضانامه الکترونیکی و ارائه مدارک مورد نیاز به یکی از دفاتر اسناد رسمی مراجعه نماید. دفاتر مکلفند به نمایندگی از طرف متقاضی مطابق ضوابط آیین‌نامه پس از تکمیل فرم الکترونیکی تقاضا، نسبت به ارسال مدارک مورد نیاز به هیأت‌ها اقدام نمایند.

تبصره ۲: متقاضی مکلف است در صورت تغییر محل سکونت یا شماره تلفن یا آدرس الکترونیکی مراتب را به واحد ثبتی مربوط اعلام کند.

ماده ۵: دبیرخانه درخواست‌های واصل شده را به ترتیب تاریخ وصول بررسی و پس از ممیزی آن و مطابقت مدارک اسکن شده با تصاویر مصدق آن و اخذ گواهی تثبیت موقعیت نقشه ملک در سوابق کاداستر و احراز موضوع، مبادرت به ثبت تقاضا نموده و به طریق الکترونیکی شماره پیگیری را به متقاضی اعلام می‌کند. در صورتی که تصویر مصدق مدارک مالکیت ظرف مدت ۲۰ روز به دبیرخانه واصل نگردد، دبیرخانه مراتب را به نحو الکترونیکی به متقاضی اخطار و چنانچه ظرف ۲۰ روز مدارک به دبیرخانه تسلیم نشود، فایل مذکور بایگانی و به مدت ۳ ماه نگهداری و پس از آن در صورت عدم مراجعه حضوری متقاضی، حذف خواهد شد. چنانچه مدارک مصدق ارسالی ناقص بوده یا با محتوای فایل الکترونیکی ارسالی مغایرت داشته باشد، دبیرخانه مراتب نقص یا مغایرت را به نحو الکترونیکی در دو نوبت به فاصله ۲۰ روز به متقاضی اعلام می‌نماید. متقاضی مکلف است ظرف ۳۰ روز نسبت به رفع نقص اقدام والا تقاضای وی با نظر هیأت رد می‌شود.

تبصره: در خصوص درخواست‌هایی که از طریق دفترخانه ارسال می‌شود، در صورت عدم وصول مدارک به دبیرخانه هیأت، ضمن ارسال اخطاریه به متقاضی، مراتب به دفترخانه نیز اخطار خواهد شد.

ماده ۶: دبیرخانه مکلف است کلیه مراحل ثبت تقاضاها و ممیزی مدارک را در سیستم، ثبت و پس از تکمیل و تعیین نوبت مراتب را به متقاضی اعلام و پس از استعلام وضعیت ثبتی ملک و دریافت پاسخ، پرونده‌ها را به ترتیب نوبت جهت رسیدگی به هیأت ارسال نماید. بدیهی است سوابق ثبت شده قابل تغییر نخواهد بود و باید تحت شبکه در بانک اطلاعات واحد ثبتی و بانک‌های دیگری که از طریق مرکز توسعه فناوری اطلاعات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور پیش‌بینی خواهد شد، نگهداری شود.

تبصره ۱: چنانچه مالک رسمی ملک مورد تقاضا، نهاد عمومی غیر دولتی باشد و شخص به صورت عادی ملک را خریداری و متقاضی ثبت باشد، لازم است دبیر هیأت ابتدا نظر دستگاه مربوط را اخذ و سپس در هیأت مطرح نماید. در مواردی

که نهاد عمومی غیر دولتی صرفاً با انتقال اعیانی ملک موافقت نماید، هیأت با حفظ حقوق مالک نسبت به عرصه، رأی به انتقال اعیانی به متقاضی خواهد داد.

تبصره ۲: در رابطه با درخواست مرتبط به نسق زراعی، دبیر هیأت مکلف است پس از دریافت مستندات مربوط به میزان نسق اولیه، مراتب را به هیأت ارائه نماید.

تبصره ۳: هر گاه مورد تقاضا زمین مزروعی و یا باغ باشد و یا پلاک‌های ذیربط سابقه ملی یا موات داشته باشد، دبیر هیأت موظف است حسب مورد پس از جلب نظر ادارات جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی پرونده را به هیأت ارسال نماید.

ماده ۷. نسبت به اشخاصی که قبلاً در اجرای مقررات، ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک در موعد مقرر پرونده تشکیل داده‌اند ولی تاکنون پرونده آن‌ها منتهی به صدور رأی و یا قرار بایگانی نگردیده، دبیرخانه مکلف است مطابق ضوابط مقرر در ماده ۵ آیین‌نامه با ارسال اخطاریه رفع نقص به متقاضیان، اقدام مقتضی را معمول نماید.

ماده ۸. هیأت در ساعت غیر اداری در محل دبیرخانه تشکیل و با حضور همه اعضاء رسمیت می‌یابد و پس از بررسی مدارک و دلایل ارائه شده مبادرت به صدور رأی می‌کند. در صورت نقص پرونده و ضرورت تحقیقات بیشتر و جلب نظر کارشناس، هیأت قرار ارجاع به کارشناس منتخب را صادر می‌نماید. در صورتی که هیأت تشخیص دهد درخواست متقاضی خارج از شمول مقررات قانون بوده و یا ملک مورد تقاضای ثبت از اراضی دولتی، ملی، موات، منابع طبیعی و عمومی باشد، رأی به رد درخواست متقاضی صادر می‌کند.

تبصره ۵: در صورتی که صدور سند مالکیت به نحو مفروز ممکن نباشد، هیأت می‌تواند با درخواست متقاضی پس از تعیین مأخذ شش‌دانگ با رعایت سایر مقررات رأی به صدور سند مالکیت مشاعی صادر نماید.

ماده ۹. در مواردی که هیأت حضور متقاضی یا صاحبان عرصه و یا سایر اشخاص را برای ادای توضیح لازم بداند، دبیر هیأت موظف است ترجیحاً از طریق پیامک یا آدرس الکترونیکی و در صورت عدم امکان با ارسال اخطار کتبی از آنان دعوت به عمل آورد. چنان‌چه دعوت‌شدگان در موعد مقرر حاضر نشوند، هیأت برای

نوبت دوم از آنان دعوت نموده و در صورت عدم مراجعه و اطمینان از اطلاع مخاطب در این خصوص، تصمیم مقتضی اتخاذ خواهد نمود.

ماده ۱۰. کارشناس موظف است نسبت به امور ارجاعی ظرف مدت ۲۰ روز پس از دریافت قرار کارشناسی با حضور متقاضی به محل مراجعه و نقشه ارائه شده را با تصرفات فعلی و مدارک خرید تطبیق دهد و در صورتی که تصرفات مالکانه و بلامعارض متقاضی یا متقاضیان احراز شود و تصرفات وی با میزان خریداری و یا سهم مشاعی منطبق باشد صورجلسه احراز تصرف حاوی «خلاصه وضعیت ثبتی ملک، آخرین مالک رسمی، نحوه خرید متقاضی از مالک و حدود آن، مساحت عرصه، قدمت اعیان، نوع ملک، حقوق ارتفاقی، شماره فرعی و اصلی، بخش، نحوه تصرفات، ارزش عرصه و اعیان، نوع حد فاصل و پلاک مجاورین» را با ذکر سلسله ایادی تنظیم و به امضای چهار نفر از مجاورین یا معتمدین محلی و نیز متقاضی رسانیده و به همراه نقشه ترسیمی به دبیر هیأت تسلیم نماید.

تبصره ۱: در صورتی که تعداد متصرفین در یک پلاک ثبتی اعم از اصلی یا فرعی یا یک بلوک متعدد باشند و هیأت، ارجاع امر به کارشناس را ضروری بداند و انجام کارشناسی در توان واحد ثبتی نباشد رییس واحد ثبتی مکلف است مراتب را به اداره کل ثبت استان جهت ارجاع به هیأت کارشناسی اعلام نماید. هیأت کارشناسی موظف است مطابق ضوابط آیین‌نامه، ضمن بازدید از محل و تطبیق مدارک متقاضیان با محل و سوابق ثبتی، گزارش و نظر کارشناسی را به تفکیک هر تقاضا به نحو مستند به هیأت ارائه نماید.

تبصره ۲: عدم پرداخت هزینه کارشناسی توسط تعدادی از متقاضیان قطعات مفروزی مانع از انجام کار کارشناسی نسبت به تقاضای سایر متقاضیان که هزینه کارشناسی را پرداخت نموده‌اند، نخواهد بود.

تبصره ۳: در صورت اعتراض متقاضی به گزارش کارشناس منتخب، هیأت می‌تواند کارشناس دیگری را جهت تجدید کارشناسی تعیین نماید.

تبصره ۴: چنان‌چه کارشناس در مهلت مقرر نظر کارشناسی خود را ارائه نکند، موضوع در هیأت مطرح و در صورت لزوم نسبت به تعیین کارشناس دیگر اقدام خواهد شد. در صورت مسامحه کارشناس و تکرار آن، موضوع در هیأت مطرح و نام

وی از لیست کارشناسان حذف و از ارائه کار جدید به وی خودداری خواهد شد. در صورتی که واحد ثبتی از جهت تعداد کارشناس دارای محدودیت بوده و یا پاسخ‌گوی امور ارجاعی نباشد، رییس واحد ثبتی با همکاری مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان کارشناسان را از واحدهای دیگر انتخاب و به هیأت معرفی می‌نماید.

ماده ۱۱. نسبت به املاکی که تشخیص حدود واقعی آن امکان‌پذیر نبوده و کارشناس یا هیأت کارشناسی موظف است با رعایت ماده ۴ قانون مساحت کل پلاک را پس از کسر گذرهای احداثی مشخص و تناسب تصرفات متقاضی نسبت به سهم مشاعی وی را به هیأت گزارش نماید.

تبصره: در صورتی که ملک دارای تعارض در سوابق ثبتی بوده و یا مشمول مقررات ماده یک قانون نباشد، کارشناس مستنداً گزارش لازم را در فرم جداگانه تهیه و به هیأت تسلیم می‌نماید.

ماده ۱۲. دبیر هیأت مکلف است نسبت به پرونده‌هایی که به کارشناس ارجاع شده پس از وصول نظریه کارشناس و استعلام وضعیت ثبتی، پرونده را به هیأت ارائه نماید. چنان‌چه ملک مورد تقاضا جاری و دارای سابقه اعتراض باشد و نتیجه آن مشخص نگردیده باشد، دبیر هیأت موضوع را از مرجع قضایی مربوط استعلام و در خصوص سایر محدودیت‌ها پس از انجام مکاتبات لازم نتیجه را به هیأت ارسال می‌نماید.

ماده ۱۳. دبیر هیأت مکلف است کلیه آراء صادره از هیأت را در بانک اطلاعات مربوط ثبت و عندالاجتضاء جهت اجرا به واحد ثبتی ارسال نماید. واحد ثبتی مکلف است پس از انتشار آگهی موضوع ماده ۳ قانون، در رابطه با املاکی که قسمتی از آن درخواست ثبت نشده است، با رعایت ماده ۱۳ قانون پس از تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، آگهی نوبتی و تحدید حدود را به صورت هم‌زمان منتشر نماید و در خصوص املاکی که سابقه تحدید حدود ندارند، آگهی تحدید حدود را به صورت اختصاصی منتشر نماید. در آگهی ماده ۳ لازم است نام و نام خانوادگی متقاضی یا متقاضیان، پلاک اصلی و فرعی ملک، محل وقوع آن، نوع، مساحت و نام و نام خانوادگی مالک رسمی قید گردد. در صورت وقوع اشتباه در موارد فوق، آگهی مذکور تجدید خواهد شد.

ماده ۱۴. صدور سند مالکیت منوط به تایید صحت انتشار آگهی و عدم وصول اعتراض و یا تعیین تکلیف اعتراض و نیز پرداخت هزینه‌های متعلقه می‌باشد. در خصوص املاک جاری پس از تایید موارد فوق و نیز حصول اطمینان از انجام عملیات ثبتی، مبادرت به صدور سند مالکیت خواهد شد.

ماده ۱۵. کارشناسان منتخب باید علاوه بر دارا بودن صلاحیت‌های عمومی و فقدان پیشینه سوء، واجد یکی از شرایط زیر باشند:

الف) دارندگان مدارک کارشناسی و بالاتر در رشته‌های حقوق یا نقشه‌برداری با داشتن حداقل ۲ سال سابقه کار و سایر رشته‌ها با داشتن حداقل ۴ سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.

ب) دارندگان مدارک کاردانی در رشته حقوق با گرایش علوم ثبتی با داشتن حداقل ۵ سال سابقه کار و سایر رشته‌ها با داشتن حداقل ۷ سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.

ج) دارندگان مدرک دیپلم با داشتن حداقل ۱۰ سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.

ماده ۱۶. چنانچه آراء هیات‌ها در حین انشاء دچار سهو قلم و یا اشتباه جزئی گردد و این ایراد خللی به اساس رای وارد ننماید، هیأت تا قبل از ثبت ملک در دفتر املاک می‌تواند نسبت به تصحیح رأی اقدام نماید. در صورت ثبت ملک در دفتر املاک، مراتب در هیأت نظارت مطرح و اتخاذ تصمیم خواهد شد.

ماده ۱۷. میزان هزینه کارشناس به شرح زیر تعیین خواهد شد و باید قبل از شروع کار توسط متقاضی به حساب خاص در خزانه‌داری کل کشور واریز شود:

الف) دستمزد کارشناسی ساختمان‌ها و تاسیسات:

- ۱- تا ۲۰۰ متر مربع مقطوعاً ۳۰۰/۰۰۰ ریال؛
- ۲- بیش از ۲۰۰ متر مربع تا ۵۰۰ متر مربع مقطوعاً ۴۰۰/۰۰۰ ریال؛
- ۳- بیش از ۵۰۰ متر مربع تا ۱۰۰۰ متر مربع مقطوعاً ۵۰۰/۰۰۰ ریال؛
- ۴- مازاد بر ۱۰۰۰ متر مربع به ازاء هر متر مربع ۴۰۰ ریال (حداکثر ۹ میلیون ریال).

ب) دستمزد کارشناسی اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی:

۱- تا یک هکتار ۵۰۰/۰۰۰ ریال

۲- در مواردی که مساحت ملک بیش از یک هکتار باشد به ازاء هر هکتار مازاد، ۱۵ درصد به دستمزد اضافه می‌شود و حداکثر ۴ میلیون ریال می‌باشد.
تبصره: در صورتی که حسب تشخیص هیأت انجام کار کارشناسی به کارشناس رسمی محول گردد، هزینه کارشناسی مطابق با تعرفه کارشناسان رسمی پرداخت خواهد شد.

ماده ۱۸. هیأت حل اختلاف پس از وصول نظر کارشناسی، دستور پرداخت دستمزد را به رییس واحد ثبتی خواهد داد.

ماده ۱۹. در اجرای تبصره ماده ۱۷ قانون و به منظور ایجاد زیر ساخت لازم و پرداخت حق الزحمه اعضای هیأت و سایر کارکنان، از متقاضیان موضوع این قانون برای هر پرونده پنج درصد بر مبنای ارزش منطقه‌ای اخذ و به حساب خاص در خزانه‌داری کل کشور واریز و به شرح زیر هزینه می‌شود.
الف) حق الزحمه هر یک از اعضای هیأت‌های حل اختلاف به ازاء هر رأی پنجاه هزار ریال.

ب) حق الزحمه دبیر هیأت حل اختلاف به ازاء هر پرونده مبلغ ده هزار ریال.
ماده ۲۰. از هر یک از متقاضیان در موقع ثبت نام مبلغ پانصد هزار ریال (از محل وجوه موضوع تبصره ماده ۱۷ قانون) به صورت علی الحساب اخذ و به حسابی که به همین منظور افتتاح شده واریز می‌شود.

تبصره ۱: وجوه دریافتی مزبور تا مرحله صدور سند مالکیت بصورت علی الحساب تلقی می‌گردد.

تبصره ۲: حق الزحمه اعضاء و دبیر هیأت پس از صدور رای قابل پرداخت می‌باشد.

ماده ۲۱. در راستای ایجاد زیرساخت لازم و ارتقاء سطح کیفی و جبران کسری هزینه استان‌هایی که موجودی حساب آن‌ها تکافوی پرداخت‌های مقرر را نمی‌نماید و نیز تأمین تجهیزات، امکانات، خودرو، پرداخت حق الزحمه به افرادی که به تشخیص سازمان به نحوی در اجرای اهداف موضوع قانون منشاء اثر بوده‌اند و همچنین تأمین و ترغیب نیروی انسانی مورد نیاز واحدهای ثبتی و احداث، توسعه و

تجهیز ساختمانها و سایر هزینه‌های مورد نیاز واحدهای ثبتی، وجوه مایه با اولویت پرداخت حق الزحمه هیأتها تحت نظر رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک هزینه خواهد شد.

این آیین‌نامه در ۲۱ ماده و ۱۵ تبصره در تاریخ ۱۳۹۱/۴/۲۵ به تصویب رئیس قوه قضاییه رسید و از این تاریخ لازم‌الاجراء است.

رئیس قوه قضاییه

اصلاحیه بند ج ماده ۱۸ آیین‌نامه اجرایی موضوع ماده ۶ نحوه اجرای محکومیت‌های مالی، مصوب ۱۳۷۸^۱

در اجرای ماده ۶ قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی، مصوب ۱۳۷۷ و با توجه به تعبیر «ممتنع» و نیز «در صورتی که معسر نباشد» در ماده ۲ قانون مذکور و نظر به فتوای حضرت امام خمینی قدس سره و رهنمودهای اخیر مقام معظم رهبری مدظله‌العالی در همایش قوه قضاییه، بند «ج» ماده ۱۸ آیین‌نامه نحوه اجرای محکومیت‌های مالی به شرح زیر اصلاح می‌گردد:

«ج) در سایر موارد چنانچه ملائت محکوم‌علیه نزد قاضی دادگاه ثابت نباشد، از حبس وی خودداری و چنانچه در حبس باشد آزاد می‌شود.

تبصره: در صورتی که برای قاضی دادگاه ثابت شود محکوم‌علیه با وجود تمکن مالی از پرداخت محکوم‌به خودداری می‌کند، با درخواست محکوم‌له و با دستور قاضی دادگاه، تا تأدیه محکوم‌به حبس می‌شود.»

رئیس قوه قضاییه