

آئین نامه اجرای قانون صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته اند

مصوب جلسه ۱۷/۷/۱۳۷۰ هیئت وزیران

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۷/۷/۱۳۷۰ بنا به پیشنهاد مشترک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و ستاد مرکزی بازسازی و نوسازی کشور و به استناد ماده (۱۸) «قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته اند» مصوب ۱۷/۲/۱۳۷۰ مجمع تشخیص مصلحت نظام آئین نامه اجرائی قانون مزبور را به شرح زیر تصویب نمود:

بخش اول - املاک :

ماده ۱ - قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته اند مصوب ۱۷/۲/۱۳۷۰ مجمع تشخیص مصلحت نظام در این آئین نامه اختصاراً، «قانون» نامیده می شود .

ماده ۲ - در هر موقع که در اثر وقوع جنگ یا حوادث غیرمترقبه ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی اسناد و مدارک ثبتی از بین رفته و تهیه المثنی برای آنها مقدور نباشد، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور امکانات و تسهیلات لازم را جهت اجرای قانون در حوزه ثبتی مربوط فراهم می نماید .

ماده ۳ - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بمنظور اطلاع عامه و مراجعه اشخاص به واحدهای ثبتی ذیربط برای تسلیم اسناد و مدارک و مستندات و دلائل مالکیت و سایر حقوق متصوره خود از طریق رسانه های گروهی و روزنامه های محلی که آگهی های ثبتی در آنها منتشر می شود و الصاق آگهی در معابر و اماکن عمومی مراتب اجرای قانون را اعلام می دارد .

ماده ۴ - ثبت محل از تاریخ مقرر در آگهی ظرف ششماه درخواست و اسناد و مدارک اشخاص را می پذیرد. ملاک پذیرش در مورد اشخاصی که تقاضا و مدارک خود را با پست سفارشی ارسال میدارند، تاریخ تسلیم آنها به پست است. بعد از انقضای مدت مزبور مدارک و مستندات پذیرفته و رسیدگی می شود، که اصالت آنها به تأیید دادگاه محل رسیده باشد .

ماده ۵ - در صورتیکه مدارک و مستندات متقاضی مشعر بر ثبت ملک در دفتر املاک باشد یا مسئول بازسازی محل براساس پرونده های موجود که عیناً به ثبت محل تحویل می نماید گواهی کند یا معتمدین و گواهان محل شهادت بر مالکیت متقاضی بدهند و معارضی هم نباشد، اداره ثبت بلافاصله با تشکیل پرونده و تهیه نقشه و ثبت ملک در دفتر املاک سند مالکیت متقاضی را صادر می کند .

ماده ۶ - برای تائید اصالت اسناد و املاک (موضوع تبصره ماده یک قانون)، دادگاهها در وقت فوق العاده به موضوع رسیدگی و در صورت لزوم با جلب نظر هیأت حل اختلاف موضوع ماده (۵) قانون، نسبت به مورد اتخاذ تصمیم می نمایند .

تبصره - نظر دادگاه مبنی بر اصالت سند موجب سلب حق اقامه دعوی اشخاص ذینفع نمی شود .

ماده ۷ - کلیه رسانه های عمومی به ویژه صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران مکلف به همکاری در اعلام اطلاعاتی ها و آگهی های موضوع این آئین نامه می باشند .

ماده ۸ - وزارتخانه ها، سازمانها و موسسات دولتی و عمومی و شهرداریها مکلفند اسناد و مدارک و نقشه های مورد نیاز سازمان ثبت اسناد و املاک کشور یا ادارات تابع آن را از تاریخ دریافت تقاضا ظرف (۱۵) روز تسلیم نمایند .

ماده ۹ - با توجه به نقشه جامع شهر و بخش های موجود هر بخش به چند ناحیه تقسیم و نواحی واقع در هر بخش با تعیین شماره مشخص می شود .

تبصره - هر ناحیه محاط در چهار خیابان اصلی یا فرعی و با انهار طبیعی، غیر قابل تغییر خواهد بود .

ماده ۱۰ - برای شماره گذاری و نقشه برداری و تعیین حدود املاک واقع در هر ناحیه (بترتیب از ناحیه یک هر بخش) به وسیله جرائد کثیر الانتشار مرکز، روزنامه های محلی که آگهی های ثبتی را منتشر می نماید و الصاق آگهی در معابر و اماکن عمومی از مالکین آنها دعوت بعمل می آید که در محل مربوط (که مشخصات کامل آن ناحیه در آگهی قید می شود) حضوره هم رسانند.

موضوع و عنوان اطلاعاتی و اینکه مشروح آن در جراید کثیرالانتشار و روزنامه های محلی چاپ و منتشر می شود، از طریق شبکه سراسری صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران و همچنین صدا و سیما مرکز استان جهت اطلاع عامه اعلام می گردد .

ماده ۱۱ - شماره گذاری از اولین ملک واقع در سمت شمالغربی هر ناحیه شروع به ترتیب بسمت شرق ادامه می یابد تا شماره های کلیه املاک واقع در آن ناحیه تعیین گردد .

ماده ۱۲ - شماره های تعیین شده به ترتیب اسامی مالکین آن با ذکر نوع ملک در دفتر مخصوصی که دفتر اظهارنامه نامیده می شود ثبت می گردد .

ماده ۱۳ - در قراء و روستاها با توجه به شماره اصلی آنها نسبت به تعیین شماره های فرعی بطریق مذکور در --- ماده (۱۱) این آئین نامه اقدام خواهد شد .

ماده ۱۴ - محدوده هر ملک که قبلاً به وسیله مالک (با ایجاد حد فاصل یا حفر پی) مشخص شده با دعوت از مجاورین، نقشه برداری می گردد و حدود و مشخصات و مساحت آن براساس نقشه ترسیمی تعیین و صورتمجلس تعیین حدود تنظیم و به امضای نماینده و نقشه بردار ثبت و مالک می رسد. عدم حضور مجاورین مانع از انجام کار نخواهد بود .

تبصره - قراء و روستاها و املاک واقع در آنها بصورت یکجا بشرح فوق نقشه برداری و تعیین حدود می شود .

ماده ۱۵ - اشخاصی که نسبت به اصل مالکیت یا حدود و حقوق ارتفاقی اعتراضی داشته باشند می توانند اعتراض خود را به ثبت محل تسلیم دارند و رسید دریافت نمایند، ثبت محل مکلف است اعتراضات واصل شده را ظرف (۴۸) ساعت جهت رسیدگی و اتخاذ تصمیم به هیأت حل اختلاف ارجاع نماید .

ماده ۱۶ - ثبت محل بر اساس صورتمجلس تنظیمی نماینده و نقشه بردار ثبت، باید بلافاصله پیش نویس سند مالکیت ملک را تهیه و در دفتر املاک ثبت وسند مالکیت آن را صادر نماید .

ماده ۱۷ - در هر حوزه ثبتی هیأت حل اختلافی مرکب از مسئول بازسازی، رئیس ثبت (یا کفیل اداره ثبت)، دو نفر معتمد با معرفی نماینده یا نمایندگان محل در مجلس شورای اسلامی و شهردار (یا کفیل شهرداری) محل در خصوص شهرها و بخشدار (یا کفیل بخشدار) محل در مورد خارج شهر، تشکیل می شود .

تبصره - محل هایی که بیش از یک نماینده در مجلس شورای اسلامی دارند، نمایندگان محل در مجلس متفقاً نسبت به معرفی نمایندگان خود از بین معتمدین محل اقدام می نمایند .

ماده ۱۸ - ادارات ثبت پس از انتشار آگهی موضوع تبصره ذیل ماد یک قانون، اعضای هیأت حل اختلاف را برای تشکیل جلسه در اداره ثبت محل دعوت می نمایند. هیأت حل اختلاف دارای دبیرخانه ای است که به وسیله واحد ثبتی محل اداره می شود و دبیر آن توسط مدیر کل ثبت استان منصوب می گردد .

تبصره ۱ - جلسات هیأت حل اختلاف با حضور حداقل سه نفر از پنج نفر اعضاء رسمیت می یابد و رای اکثریت مناط اعتبار و قابل اجراء خواهد بود .

تبصره ۲ - جلسات هیأت حل اختلاف به تعداد مورد لزوم تا (۲۰) جلسه در ماه تشکیل می شود .

تبصره ۳ - آراء صادر شده از طرف هیأت به ترتیب تاریخ صدور در دفتر مخصوصی ثبت و به امضای اعضای حاضر در جلسه می رسد و یک نسخه از رای صادر شده ظرف (۲۴) ساعت به منظور اجرای آن به اداره ثبت ارسال می گردد .

تبصره ۴ - چنانچه ظرف (۱۰) روز پس از دعوت از اعضا، به هر علت امکان تشکیل هیأت حل اختلاف فراهم نشود رئیس ثبت موظف است مراتب را با قید فوریت به اداره کل ثبت استان اطلاع دهد و اداره کل مذکور جهت رفع مشکل در اسرع وقت موضوع را به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور گزارش می نماید .

ماده ۱۹ - دبیر هیأت حل اختلاف اسامی متقاضیان را به ترتیب شماره و تاریخ ارجاع، در دفتر مخصوصی با قید مشخصات کامل و نشانی محل اقامت متقاضی ثبت می نماید. نحوه دعوت از متقاضیان و شکات و معترضین، بترتیب ثبت دفتر خواهد بود .

تبصره - دعوت از متقاضیان و شکات و معترضین بصورت کتبی به عمل می آید .

ماده ۲۰ - هیأت حل اختلاف نظر خود را نسبت به ارجاعات ثبت یا اعتراضات و شکایات واصل شده به ثبت محل اعلام می کند، اداره ثبت مکلف است طبق رای هیأت بلافاصله مبادرت به تشکیل پرونده و صدور سند مالکیت نماید. معترض به رای هیأت حل اختلاف می تواند به دادگاه صالح مراجعه نماید و دادگاه نسبت به مالکیت عرصه و تعیین تکلیف اعیانی حکم لازم را صادر خواهد کرد .

تبصره - اعتراض به رای هیأت حل اختلاف مانع از شروع بازسازی نخواهد بود .

ماده ۲۱ - دبیر هیأت حل اختلاف مکلف است پس از تعیین تکلیف قطعی هر پرونده، سوابق امر را با اخذ رسید به واحد ثبتی تحویل نماید . اداره ثبت مکلف است طبق رای هیأت بلافاصله مبادرت به تشکیل پرونده و صدور سند مالیکت نماید .

بخش دوم - اسناد و ثبت شرکتهای

ماده ۲۲ - در مواردی که اشخاص با ارائه مدارک و مستندات معتبر ادعا نمایند که پرونده اجرائی مختومه نشده است ثبت محل حسب مورد پس از تشکیل پرونده اجرائی بر طبق آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، عملیات اجرائی را ادامه می دهد. در صورت وصول اعتراض مراتب جهت اظهار نظر به هیأت حل اختلاف ارجاع خواهد شد. بدیهی است عمل به این ماده منوط به این است که قبلاً مورد رسیدگی هیأت واقع نشده باشد .

ماده ۲۳ - در صورتی که سوابق دفتر ثبت اسناد رسمی یا ازدواج یا طلاق بر اثر حوادث مذکور از بین رفته باشد و اشخاص ذینفع با ارائه مدارک و مستندات معتبر درخواست صدور اجرائیه نمایند، رئیس ثبت پس از بررسی و اظهار نظر، تقاضانامه و ضمائ آن را به هیأت حل اختلاف ارجاع خواهد داد. هیأت پس از بررسی موضوع در صورت نبودن اعتراض رای خود را مبنی بر صدور اجرائیه صادر و به ثبت محل ارسال می نماید. ثبت محل مکلف است با استفاده از اوراق مخصوص، اجرائیه را صادر نماید و طبق آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی به موقع به اجراء گذارد.

ماده ۲۴ - اشخاص حقوقی که دفاتر ثبت شرکتهای آنان از بین رفته است برای تشکیل پرنده می بایست مدارک و صورتجلسه مجمع عمومی را به ثبت محل تسلیم نمایند. ثبت محل مراتب را یک نوبت در روزنامه کثیرالانتشار آگهی و پس از انقضای (۱۰) روز از تاریخ انتشار در صورت عدم وصول اعتراض طبق مقررات، شرکت را در دفاتر مربوط ثبت می نماید و به امضای صاحبان سهام می رساند و در صورت وصول اعتراض مراتب به هیأت حل اختلاف ارجاع می شود.

ماده ۲۵ - ابلاغ اخطاریه ها و دعوتنامه ها بر طبق مقررات آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی است.

ماده ۲۶ - مدت ماموریت هیأت حل اختلاف موضوع ماده (۵) قانون تا زمانی است که وظایف ناشی از قانون به اتمام برسد. هیأت مکلف است در ظرف این مدت به کلیه ارجاعات و اعتراضات واصل شده رسیدگی نماید و نظر خود را به ثبت محل اعلام دارد. در پایان مدت مذکور هیأت بخودی خود منحل می گردد.

بخش سوم - امور متفرقه ها

ماده ۲۷ - به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اجازه داده می شود بمنظور تسهیل و تسریع در اجرای این آئین نامه و جبران کمبود نیروی انسانی متخصص بالاخص نقشه بردار ثبت، علاوه بر استفاده از پرسنل موجود خود در سطح کشور با دفاتر فنی و نقشه برداری بخش خصوصی و اشخاص حقیقی یا حقوقی قرارداد لازم برای امور نقشه برداری منعقد نماید.

تبصره - تشخیص میزان هزینه نقشه برداری برای انعقاد قراردادهای لازم به عهده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است. سازمان مزبور می تواند عنداللزوم تعرفه سازمان برنامه و بودجه را ملاک عمل قرار دهد.

ماده ۲۸ - هیأت حل اختلاف برای تشخیص واقعیت امر می تواند موضوع را به کارشناس ارجاع دهد. تعیین میزان دستمزد کارشناس بعهد هیأت است.

ماده ۲۹ - هزینه های مربوط به اجرای قانون و این آئیننامه اعم از هزینه های جاری (بجز حقوق و فوق العاده کارکنان رسمی) و مأموریت های اداری و تامین تدارکات و تجهیزات و ملزومات اداری، هزینه های نقشه برداری و کارشناسی های محل و فوق العاده کار اعضای هیأتها در خارج از ساعت اداری، از محل اعتباراتی که سازمان برنامه و بودجه پیش بینی و به ردیف اعتباری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اضافه می شود تامین و پرداخت خواهد شد .

ماده ۳۰ - ستاد بازسازی مناطق جنگزده و وزارت کشور حسب مورد مکلفند در شهرهائی که بر اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه مذکور در قانون نیاز به بازسازی دارند و قبلاً طرح جامع نداشته اند بر اساس طرح جامعی که توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه می گردد اقدام به بازسازی نمایند .

تبصره - در کلیه موارد مذکور در این ماده صدور سند مالیکت و پروانه ساختمانی مشمول پرداخت هیچگونه عوارض و مالیات و حق الثبت برای بار اول نمی باشد .

ماده ۳۱ - در موارد مذکور در ماده (۱) قانون و ماده (۱) (این آئین نامه دولت مجاز است برای واگذاری اراضی به کسانی که املاک آنها در طرحهای عمرانی یا طرح های توسعه معابر، فضای آموزشی یا فضای سبز قرار می گیرد همچنین برای ایجاد تاسیسات عمومی، املاک مورد نظر را در محدوده طرح جامع پیش بینی و تملک نماید. پرداخت بهای این املاک طبق مقررات مربوط موقوف به ارائه اسناد و مدارک معتبر یا رای هیأت حل اختلاف موضوع ماده (۵) قانون می باشد و تا انجام کار صاحبان آنها حق انتقال ملک خود را ندارند .

ماده ۳۲ - سازمان زمین شهری مکلف است در طول دوران بازسازی، جهت مسکن افراد محلی که هیچگونه زمین و ملکی در کل کشور ندارند اراضی مناسب را آماده سازی و بطور رایگان به افراد مذکور واگذار کند .

تبصره ۱ - هزینه آماده سازی اراضی موضوع این ماده از محل اعتباراتی که سازمان برنامه و بودجه پیش بینی می نماید تامین خواهد شد .

تبصره ۲ - افراد محلی مندرج در این ماده، افرادی هستند که خود یا خانواده آنها قبل از وقوع جنگ یا حوادث غیر مترقبه موضوع قانون ساکن یکی از شهرهای جنگ زده یا خسارت دیده از حوادث غیر مترقبه بوده اند و تشخیص این امر حسب مورد بر عهده بنیاد مهاجرین جنگ تحمیلی یا استانداریهای ذیربط می باشد .

ماده ۳۳ - طبق ماده (۱۶) قانون، متخلفین به مجازاتهای که در قوانین ثبتی و مجازات اسلامی و قوانین با مقررات دیگر مذکور محکوم خواهند شد .

معاون اول رئیس جمهور - حسن حبیبی