الحاقات سال ۱۴۰۵ کتاب شرح جامع قانون مدنی

دادبانان دانا

ماده ۳۳۹

قلمرو موضوعی قانون الزام به ثبت: هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن به شرح زیر است مشمول قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول هستند و باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسند:

الف) انتقال مالکیت یا ایجاد هر نوع حق عینی دیگر نسبت به اموال غیرمنقول از جمله هر نوع بیع، معاوضه، شرکت معاوضی، هبه، وصیت تملیکی، پیش فروش، مشارکت در ساخت، اجاره به شرط تملیک، وقف، حق ارتفاق و...؛

تبصره ۱- انتقال منافع یا حق انتفاع (اعم از عمری و رقبی) برای مدت **بیشتر** از دو سال مشمول این قانون است؛ بنابراین انعقاد قرارداد اجاره برای مدت دو سال یا کمتر از شمول این قانون خارج بوده و با سند عادی نیز معتبر است؛

تبصره ۲- فسخ معامله مشمول قانون الزام به ثبت رسمی نیز باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت شود مگر اینکه ثبت فسخ مستلزم رأی مرجع قضایی یا داوری باشد **(ر.ک: ش ۹ م ۴۴۹)**.

تبصره ۳- نظر به اینکه ثبت أخذ به شفعه مستلزم احراز مرجع قضایی است لذا به نظر می‌رسد دعوی تأیید یا تنفیذ أخذ به شفعه معتبر است لیکن چنانچه در حد فاصل أخذ شفعه و ثبت رسمی آن، معامله‌ای نسبت به ملک موضوع أخذ به شفعه انجام شود مورد از مصادیق تلف حکمی بوده و انتقال دهنده مکلف است قیمت روز مال غیرمنقول را به شفیع بدهد **(وحدت ملاک از تبصره ۱ ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی)**.

ب) تعهد به اعمال حقوقی مشمول این قانون به شرح بندهای بالا؛ بنابراین طبق این قانون علاوه بر بیع، تعهد به بیع نیز مشمول الزامات این قانون است؛

۵. **تشریفات تنظیم سند رسمی:** در قانون الزام به ثبت، سه مسیر پیش بینی شده است:

الف) مراجعه به مشاوران املاک و تنظیم پیش‌نویس و سپس مراجعه به دفاتر اسناد رسمی جهت تنظیم سند رسمی: صرف تنظیم پیش‌نویس اثری در وقوع معامله ندارد و طرفین می‌توانند از معامله انصراف دهند یا با مراجعه به دفتر اسناد رسمی توافق جدید و متفاوتی از متن پیش‌نویس انجام دهند.

ب) مراجعه از طریق مشاوران املاک یا مستقیماً توسط متعاملین به سامانه الکترونیکی سازمان ثبت و تنظیم سند در قالب قرارداد یکسان و نمونه: در این روش امکان درج شرط جدید خارج از قرارداد یکسانِ موجود در سامانه وجود ندارد؛ اما برخلاف پیش‌نویس که اصولاً فاقد اعتبار است، سند الکترونیکی تنظیمی در این روش سند رسمی محسوب می‌شود. شایان ذکر است در متن نهایی و مصوب قانون الزام به ثبت، عبارت ثبت در «سامانه ثبت الکترونیک اسناد» جایگزین عبارت ثبت در «دفاتر اسناد رسمی» شده است تا انحصار تنظیم سندرسمی معاملات از صلاحیت سران دفاتر اسناد رسمی خارج شود.

پ) مراجعه مستقیم به دفاتر اسناد رسمی: برخلاف روش بند ب، در این روش طرفین هر توافقی که داشته باشند می‌توانند از طریق سردفتر سند رسمی درج نمایند و الزامی به استفاده از قراردادهای یکسان ندارند.

۶. **ضمانت اجرا:** برابر نص قانون، دعاوی راجع به اعمال حقوقی مشمول این قانون که ثبت نشده باشد قابل استماع نبوده و ادله راجع به آن‌ها ولو اقرار فاقد اعتبار است؛ بنابراین طرح دعوای «الزام به تنظیم سند رسمی» نسبت به املاک مشمول این قانون، دیگر مسموع نیست اگر چه در قانون، به بطلان معامله با سند عادی تصریح نشده است ولی امکان طرح دعوای استرداد عوضین که از آثار بطلان معامله است حکایت از بطلان معاملات ثبت نشده دارد.(نسبت به چاپ قبلی، اضافه شده است)

پاورقی بند شماره ۹ ماده ۴۴۹

چنانچه معیار فسخ کاملاً روشن و توسط سردفتر قابل احراز باشد مانند آنکه در قرارداد رسمی، شرط شده باشد که در صورت صدور گواهی عدم پرداخت چک، فروشنده ظرف ده روز حق فسخ دارد، ثبت فسخ معامله توسط سردفتر بدون اشکال است.

ش ٤ ماده ۵۹۱

دستور فروش ملک مشاعی که دادگاه به استناد ماده ۴ قانون افراز و فروش املاک مشاع یا ماده ۳۱۷ قانون امور حسبی صادر می‌کند، حکم یا قرار محسوب نمی‌شود لذا تصمیم دادگاه، قطعی و لازم‌الاجرا بوده و غیرقابل تجدیدنظر خواهی است؛ همچنین اجرای آن، مستلزم صدور اجرائیه و در نتیجه پرداخت حق‌الاجرا نیست زیرا مواد ۱۵۸ و ۱۶۱ قانون اجرای احکام مدنی ناظر بر «محکوم‌به» می‌باشد (نظریه مشورتی ۷/۲۳۱۵–۱۳۸۶/۴/۱۲ و ۷/۹۴/۱۶۱–۱۳۹۴/۱/۲۵). .(نسبت به چاپ قبلی، اضافه شده است)

۵. صرف صدور دستور فروش، این امر موجب جلوگیری از انتقال ملک مشاع نیست و محتاج تقاضای دستور موقت است؛ البته انتقال حصه سایر شرکا به اشخاص دیگر، مانع اجرای دستور فروش صادر شده نیست **(نظریه مشورتی (۷)، ۷–۹۴/۱۶۱، ۱۳۹۴/۱/۲۵)**. .(نسبت به چاپ قبلی، اضافه شده است)

ش ٤ ماده ۷۷۹

کلیه مزایده‌های شعب اجرای احکام، دوایر اجرای ثبت در تصفیه امور ورشکستگی (به استثنای اموال فاسد شدنی موضوع ماده ۶۶ قانون اجرای احکام مدنی) باید به صورت الکترونیکی و از طریق سامانه تدارکات الکترونیکی دولت (ستاد) برگزار شود؛ لذا برگزاری مزایده حضوری اصولاً ممنوع و قابل ابطال است (تبصره ۱۰ ق بودجه ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲، تبصره ۳ ماده ۹ قانون تأمین مالی تولید، م ۱۰۸ قانون برنامه هفتم) .(نسبت به چاپ قبلی، اضافه شده است)

در رویه عملی، مزایده اموالی که نرخ مشخص دارند مثل دلار خارج از سامانه ستاد برگزار می‌شود برای مطالعه بیشتر رجوع کنید به راهنمای برگزاری مزایده‌های الکترونیکی اجزای احکام ابلاغی ۱۴۰۴ قوه‌قضائیه، قابل مشاهده در سایت dadbanan.com.(نسبت به چاپ قبلی، اضافه شده است)

ماده ۸۰۳

ماده ۱۱۲۰

۱۵. در بند ب از شروط ضمن عقدنامه‌های چاپی رایج در دفترخانه‌ها، به حق زوجه در توکیل تصریح شده است؛ امّا اگر عبارت اخیر حذف شود، زوجه ممکن است در عمل دچار مشکل شود زیرا طرح دعوی در محاکم دادگستری از سوی وکیل غیردادگستری ممکن نیست و زوجه برای اجرایی کردن فرآیند طلاق، باید به وکالت از زوج، وکیل دادگستری نصب کند که با فرض نداشتن حق توکیل، وکالت در طلاق قابلیت اجرایی نداشته و لغو می‌شود. با وجود این، مطابق نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه ۷/۱۴۰۳/۱۱۳۳۰ مورخ ۱۴۰۴/۶/۱۲، اگرچه زوجه نمی‌تواند با استفاده از این وکالت، از طرف زوج، وکیل دادگستری تعیین و دادخواست طلاق تقدیم کند لیکن می‌تواند اصالتاً یا با گرفتن وکیل برای خود (نه به نیابت از زوج) به طرفیت زوج اقامه دعوی کند تا زوج شخصاً در فرآیند دادرسی حضور یابد یا وکیل معرفی کند و در این صورت دادگاه با احراز وکالت زوجه در امر طلاق، گواهی عدم امکان سازش صادر می‌کند.(نسبت به چاپ قبلی تغییر یافته است)

راه های ارتباطی:

پشتیبانی: ۰۲۱۷۵۳۲۳۰۰۰

پیام رسان: ۰۹۹۱۵۰۵۰۷۸۹

وب سایت: dadnamam.com

بادادبانان دانایی همراه شماست