

راهنمای کامل ثبت اسناد عادی در سامانه جدید ساغر یا همان ساماندهی اسناد غیر رسمی (ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی)

با استناد به ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به‌زودی سامانه‌ای الکترونیکی با نام «ساغر» راه‌اندازی می‌کند. هدف از راه‌اندازی این سامانه، ثبت ادعای مالکیت اشخاصی است که دارای اسناد عادی مانند قولنامه، مبیعه‌نامه و سایر مدارک غیررسمی هستند اما سند رسمی به نام آن‌ها صادر نشده است.

مزایای ثبت ادعا در سامانه ساغر

بر اساس اعلام سازمان ثبت، ثبت ادعا در این سامانه دارای مزایای حقوقی و مالی قابل توجهی برای مالکان است:

- تأمین امنیت مالکیت: با ثبت ادعا و طی مراحل قانونی بعدی، مالکیت ملک رسمی و قانونی می‌شود.
- پیشگیری از اختلافات حقوقی: ثبت به موقع اطلاعات، مانع از بروز دعاوی حقوقی در آینده خواهد شد.
- افزایش ارزش ملک: املاکی که دارای سند رسمی باشند، از ارزش مالی بالاتری برخوردار هستند.
- امکان بهره‌مندی از خدمات بانکی و دولتی: تنها با سند رسمی می‌توان از تسهیلات بانکی و برخی خدمات دولتی استفاده کرد.

چه کسانی می‌توانند در سامانه ساغر ثبت‌نام کنند؟

سامانه ساغر ویژه مالکان املاکی است که شرایط زیر را دارند:

1. ملک در اختیار دارند (اعم از زمین، خانه، آپارتمان، باغ و...) اما سند رسمی مالکیت به نام آن‌ها نیست. تنها اسناد عادی مانند قولنامه، مبیعه‌نامه، صلح‌نامه عادی یا تقسیم‌نامه عادی در دست دارند.
2. تاریخ صدور سند عادی باید قبل از زمان رسمی راه‌اندازی سامانه ساغر باشد.
3. ادعای آن‌ها مربوط به مالکیت عرصه، مالکیت منافع بلند مدت (بیش از دو سال)، حق انتفاع یا حق ارتفاق ملک باشد.

مراحل ثبت ادعا در سامانه ساغر

گام اول: آمادگی پیش از ثبت

پیش از آغاز به کار رسمی سامانه، متقاضیان باید مدارک زیر را آماده کنند:

- اسناد عادی: تمام قولنامه‌ها، مبیعه‌نامه‌ها و سایر اسناد غیررسمی مربوط به ملک.

- نقشه UTM ملک: نقشه‌ای با مختصات جغرافیایی دقیق که فقط از طریق کارشناسان رسمی یا دفاتر فنی مورد تأیید سازمان ثبت تهیه می‌شود. این نقشه الزامی است و بدون آن امکان ثبت ادعا وجود ندارد. مراجع مجاز برای تهیه نقشه:

- کارشناسان رسمی دادگستری (رشته نقشه‌برداری)
- مهندسان عضو نظام مهندسی با پروانه نقشه‌برداری
- دفاتر نقشه‌برداری یا کارگزاری‌های فنی مهندسی مجاز
- نقشه‌برداران دارای مجوز از سازمان ثبت (بر اساس آیین‌نامه حدنگار)
- اطلاعات ملک: پلاک ثبتی اصلی و فرعی (در صورت موجود بودن)، کد پستی، آدرس دقیق. اگر پلاک ثبتی موجود نیست، امکان تعیین موقعیت ملک بر روی نقشه سامانه فراهم شده است.
- اطلاعات هویتی: کارت ملی، ثبت‌نام و احراز هویت در سامانه ثنا (وابسته به قوه قضاییه) که برای ورود به سامانه و بهره‌مندی از خدمات ضروری است.

گام دوم: ثبت ادعا در سامانه ساغر (فرصت ۲ ساله)

با راه‌اندازی رسمی سامانه، متقاضیان باید وارد سامانه شوند و اقدامات زیر را انجام دهند:

1. ورود به سامانه از طریق حساب کاربری سامانه ثنا و انجام احراز هویت.
 2. تکمیل اطلاعات ملک، بارگذاری نقشه UTM و اسناد عادی در فرم‌های مربوطه.
 3. مشخص کردن نوع ادعا: مالکیت عرصه، اعیان یا هر دو.
 4. دریافت کد رهگیری پس از ثبت نهایی که برای مراحل بعدی ضروری است.
- مهلت ثبت ادعا: تنها به مدت دو سال از زمان آغاز رسمی فعالیت سامانه فرصت ثبت ادعا وجود دارد.

گام سوم: اقدام قانونی برای دریافت سند رسمی (فرصت ۲ ساله پس از ثبت)

ثبت ادعا در سامانه پایان فرآیند نیست. متقاضیان باید ظرف دو سال پس از ثبت اولیه، یکی از مسیرهای قانونی زیر را برای رسمی کردن مالکیت خود طی کنند:

- مراجعه به دفتر اسناد رسمی و تنظیم سند قطعی (در صورت همکاری فروشنده).
- طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی در دادگاه.
- مراجعه به هیئت‌های قانون تعیین تکلیف املاک فاقد سند رسمی (در صورت شمول).
- پیگیری از طریق هیئت‌های قانون ساماندهی مسکن (در موارد خاص).
- ثبت درخواست صدور سند در اداره ثبت اسناد محل ملک.

بارگذاری مدرک اقدام قانونی در سامانه الزامی است. هرگونه مدرک مربوط به اقدامات فوق (مثلاً گواهی تقدیم دادخواست) باید در سامانه بارگذاری شود و به کد رهگیری ثبت ادعا پیوست گردد.

گام چهارم: پیگیری پرونده تا دریافت سند رسمی

پس از انجام اقدام قانونی، مالک موظف است پرونده خود را در مراجع ذیصلاح (اداره ثبت، دادگاه و...) پیگیری کند تا سند رسمی به نام وی صادر گردد.

هشدارهای مهم

هشدار اول: از دست دادن مهلت‌ها عواقب جدی دارد

دو مهلت قانونی وجود دارد که باید رعایت شوند:

- مهلت اول (۲ سال برای ثبت در سامانه): اگر در این بازه ادعا ثبت نشود، امکان پیگیری رسمی وجود ندارد.
- مهلت دوم (۲ سال برای اقدام قانونی): اگر پس از ثبت ادعا اقدام قانونی صورت نگیرد یا مدرک آن در سامانه بارگذاری نشود، سند عادی دیگر اعتبار حقوقی نخواهد داشت.

پیامد از دست دادن مهلت‌ها: سند عادی شما در برابر دولت، سازمان‌های عمومی و خریداران بعدی با سند رسمی و حسن نیت بی‌اثر می‌شود. در این شرایط، تنها می‌توانید قیمت روز ملک را از فروشنده یا افراد قبلی مطالبه کنید. (طبق ماده ۱۰ قانون و ماده ۳۵ آیین‌نامه اجرایی)

هشدار دوم: ثبت اطلاعات یا سند جعلی، مشمول جریمه سنگین است

در صورت ثبت هرگونه اطلاعات یا سند جعلی در سامانه، علاوه بر مجازات کیفری مربوط به جرم جعل، جریمه‌ای معادل ۲۰ درصد قیمت روز ملک نیز در انتظار متخلف خواهد بود. (طبق تبصره ۵ ماده ۱۰ قانون)

نکات تکمیلی و اجرایی

- ثبت ادعا در سامانه ساغر فقط آغاز فرآیند است و به‌تنهایی موجب صدور سند رسمی نمی‌شود. اقدامات قانونی بعدی الزامی است.
- هزینه تهیه نقشه UTM بسته به مترها و موقعیت ملک متفاوت است و باید توسط افراد دارای صلاحیت تهیه شود.
- در صورت نداشتن پلاک ثبتی، امکان تعیین محل دقیق ملک بر روی نقشه در داخل سامانه فراهم شده است.