



# راهنمای جامع سامانه ثبت ادعا (ساماندهی اسناد غیر رسمی)

پیوست آموزشی راه اندازی رسمی سامانه ثبت ادعا در گام اول

بر اساس اجرای ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳.



### کجا (Where)

سامانه کاتب (ساماندهی اسناد  
غیر رسمی)، بستر انحصاری برای  
ثبت و پیگیری ادعاها.



### چگونه (How)

ایجاد یک پنجره واحد برای ثبت  
ادعاهای مالکیت عین، منافع  
(بیش از دو سال)، حق انتفاع و حق  
ارتفاق.



### چرا (Why)

اجرای ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت  
رسمی معاملات اموال غیرمنقول  
(مصوب ۲۶ اردیبهشت ۱۴۰۳).  
هدف: ساماندهی اموال غیرمنقول  
فاقد سند رسمی مالکیت

سامانه ثبت ادعا، تنها مسیر قانونی برای رسمیت بخشیدن به اسناد عادی و حقوق مالکانه پنهان است.

## مهلت های قانونی راه اندازی رسمی سامانه ثبت ادعا در گام اول



۱ خرداد ۱۴۰۵

آغاز به کار رسمی  
سامانه (شروع مهلت  
دوساله طلایی).



۱ خرداد ۱۴۰۷

پایان مهلت قانونی  
برای درج ادعا.



۱ فروردین ۱۳۹۶

نقطه عطف گذشته  
(کلیه املاکی که سند حدنگار  
آن ها پس از این تاریخ  
صادر شده، مشمول فاز  
اول طرح هستند).



۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

پایان بازه زمانی  
صدور اسناد مشمول  
فاز اول طرح.



اسناد حدنگار جدید

اسنادی که بعد از  
۱ خرداد ۱۴۰۵ صادر  
شده اند. از تاریخ درج  
ادعا دو سال مهلت اقدام  
قانونی دارند.

قانون یک مهلت قطعی و غیرقابل تمدید ۲ ساله را برای ثبت ادعاها تعیین کرده است.



## معاف از ثبت ادعا

- اشخاصی که سند مالکیت حدنگار (صادر پس از ۹۶/۱/۱) در دفتر املاک به نامشان ثبت شده است.
- وارثانی که ملک دارای سند رسمی، به صورت قهری (ارث) به آنها منتقل شده است.
- مالکان منافع یا حقوقی که حق آنها در سند رسمی ملک درج شده است.



## الزام به ثبت ادعا

مشمولین فاز اول: دارندگان اسناد عادی (قولنامه) نسبت به املاکی که سند حدنگار آنها از ۱۳۹۶/۱/۱ به بعد صادر شده و در دست شخص دیگری است.

**اگر نام شما در سند رسمی حدنگار درج شده است، نیازی به ثبت ادعا در این سامانه ندارید.**

# ۷ گروهی که باید ادعای خود را ثبت کنند



**مجهول‌المالک و جریان ثبتی:**  
املاک فاقد سابقه ثبت یا در جریان ثبت  
(حتی موضوع ماده ۸۸ قانون ثبت) که  
با قولنامه منتقل شده اند.



**اسناد عادی در برابر سند رسمی:**  
خریداران با قولنامه برای املاکی که  
سند رسمی به نام دیگری است.



**منافع و حق انتفاع:**  
ادعای مالکیت منافع بیش از دو  
سال یا حق عمری/رقبی بدون  
درج در سند.



**حقوق ارتفاقی:**  
ادعای حق عبور، مجری و... که  
در سند مالکیت ملک مورد نظر  
قید نشده است



**احکام قطعی پیشین:**  
اشخاص دارای حکم قطعی مراجع  
ذیصلاح قبل از راه‌اندازی سامانه  
که هنوز سند مالکیت نگرفته‌اند.



**اراضی دولتی و عمومی:**  
کلیه دستگاه‌های اجرایی برای  
اراضی ملی، موات، مستحدث و  
ساحلی فاقد سند حدنگار.



**متقاضیان قبلی اسناد:**  
ثبت نام کنندگان قبلی قانون تعیین  
تکلیف و قانون الحاق موادی به قانون  
ساماندهی (نیاز به گواهی اقدام)

**هرگونه حق مستتر در اموال غیرمنقول باید از طریق این ۷ دسته شفاف شود.**

# شبیه سازی نمونه های واقعی



## مثال ۳: انحصار وراثت و سند عادی

**وضعیت:** وراثت با سند عادی مدعی ملکی هستند که سند حدنگار ملک در اجرای ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت به نام دیگری صادر شده.

**اقدام:** ثبت ادعا در سامانه از ۱۴۰۵/۰۳/۰۱ -> طرح دعوی ابطال سند مالکیت در مرجع صالح قضایی.



## مثال ۲: ادعا علیه اراضی ملی

**وضعیت:** شخصی به بخشی از اراضی ملی (دارای سند حدنگار دولتی) ادعای مالکیت دارد.

**اقدام:** ثبت ادعا در سامانه کاتب در مهلت مقرر -> طرح دعوا در مرجع قضایی ظرف حداکثر ۲ سال.



## مثال ۱: استنکاف فروشنده

**وضعیت:** خریدار با قولنامه ملکی را خریده، اما فروشنده دارای سند حدنگار ملک را به صورت رسمی منتقل نمی‌کند.

**اقدام:** ثبت ادعا در سامانه -> دریافت گواهی -> مراجعه به دادگاه طرح دعوی الزام به تنظیم سند ظرف ۲ سال.

در تمامی نمونه ها، ثبت در سامانه گام اول است؛ اقدام حقوقی متعاقب آن الزامی است.

# مراحل اصلی اقدام و مهلت حیاتی ۲ ساله



**هشدار:** ثبت ادعا بدون اقدام قانونی ظرف ۲ سال، هیچ ارزش قانونی برای صدور سند مالکیت نخواهد داشت. ⚠

# مسیرهای چهارگانه اقدام پس از ثبت ادعا

گواهی ثبت ادعا  
اخذ شد

دفاتر اسناد رسمی: در صورتی که فروشنده در دسترس بوده و مالکیت رسمی دارد (برای تنظیم سند).



اداره ثبت / بنیاد مسکن: خارج از بافت روستایی (از طریق قانون تعیین تکلیف)، داخل بافت روستایی (مراجعه به بنیاد مسکن).



رجوع به داور: نیازمند ارسال اظهارنامه رسمی به داور و درج تصویر آن در سامانه.



مراجع قضایی: برای دعاوی الزام به تنظیم سند، اعلام فسخ، ابطال سند مالکیت یا اثبات حقوق ارتفاقی.



# محدودیت‌های هندسی و اداری رسیدگی



اصل تطابق نقشه: مراجع قانونی اقدام (دادگاه‌ها، اداره ثبت، هیأت‌ها) مکلفند در زمان پذیرش پذیرش، کد رهگیری سامانه را استعلام کنند.



محدودیت مرزها: رسیدگی یا تصمیم‌گیری مراجع صرفاً در «محدوده نقشه جغرافیایی» درج شده در سامانه مجاز است.



ممنوعیت توسعه: هرگونه افزایش محدوده اقدام نسبت به مقدار اولیه، مطلقاً ممنوع بوده و منوط به درج یک ادعای کلا دریافتی توسط جهادکشاورزی و بنیاد مسکن نیز مشمول تقاضای جدید هستند.



⚠ مرزهای رسم شده در نقشه شمیم، مرزهای قطعی مورد ادعای شماست؛ مراجع قضایی خارج از این خطوط رأی نخواهند داد.

## پیامدهای حقوقی عدم ثبت یا عدم اقدام



در صورت عدم درج ادعا در مهلت مقرر یا عدم پیگیری ۲ ساله

رد ادعا در برابر دولت: ادعای شخص (عینی یا مطالبه قیمت) علیه اراضی عمومی و دولتی غیرقابل استماع و فاقد اعتبار است.



رد ادعا در برابر شخص ثالث: ادعا علیه اشخاص ثالث با حسن نیت (کسانی که سند رسمی اخذ کرده و از معامله معارض بی اطلاع بوده‌اند) قابل معارضه نیست.



قانون ساماندهی: تقاضای جدید هیأت‌های قانون تعیین تکلیف تنها در صورتی پذیرفته می‌شود که هیچ ادعای ثالثی در سامانه کاتب ثبت نشده باشد.



انجام تکلیف



بی‌اعتنایی به این سامانه، معادل از دست دادن قطعی حقوق ملکی در برابر دولت و خریداران رسمی است.



## چرا ثبت ادعا الزامی است؟ (عواقب عدم اقدام)

در صورت عدم درج ادعا در مهلت مقرر، دعوای شما (اعم از خلع ید، ابطال سند یا مطالبه قیمت) علیه اراضی عمومی، دولتی و اشخاص ثالث با حسن نیتِ دارای سند رسمی، پذیرفته نخواهد شد و غیرقابل استماع است.



جریمه سنگین تقلب (تبصره ۵ ماده ۱۰): ثبت ادعای دروغین با علم به عدم استحقاق، موجب جریمه نقدی معادل ۲۰٪ قیمت روز ملک خواهد شد (علاوه بر مجازات‌های کیفری جعل و تبانی).



سامانه ثبت ادعا ابزاری برای شفافیت است؛ سوءاستفاده از آن جرایم مالی و کیفری سنگینی در پی دارد.

# پیش‌نیازهای ورود به سامانه کاتب

## پله ۳: شناسه شمیم (SHAMIM)

الزام داشتن کد رهگیری نقشه دارای مختصات جغرافیایی تحت سامانه شمیم. (امکان درخواست نقشه بردار از داخل سیستم وجود دارد).

## پله ۲: ورود به کاتب (KATEB.IR)

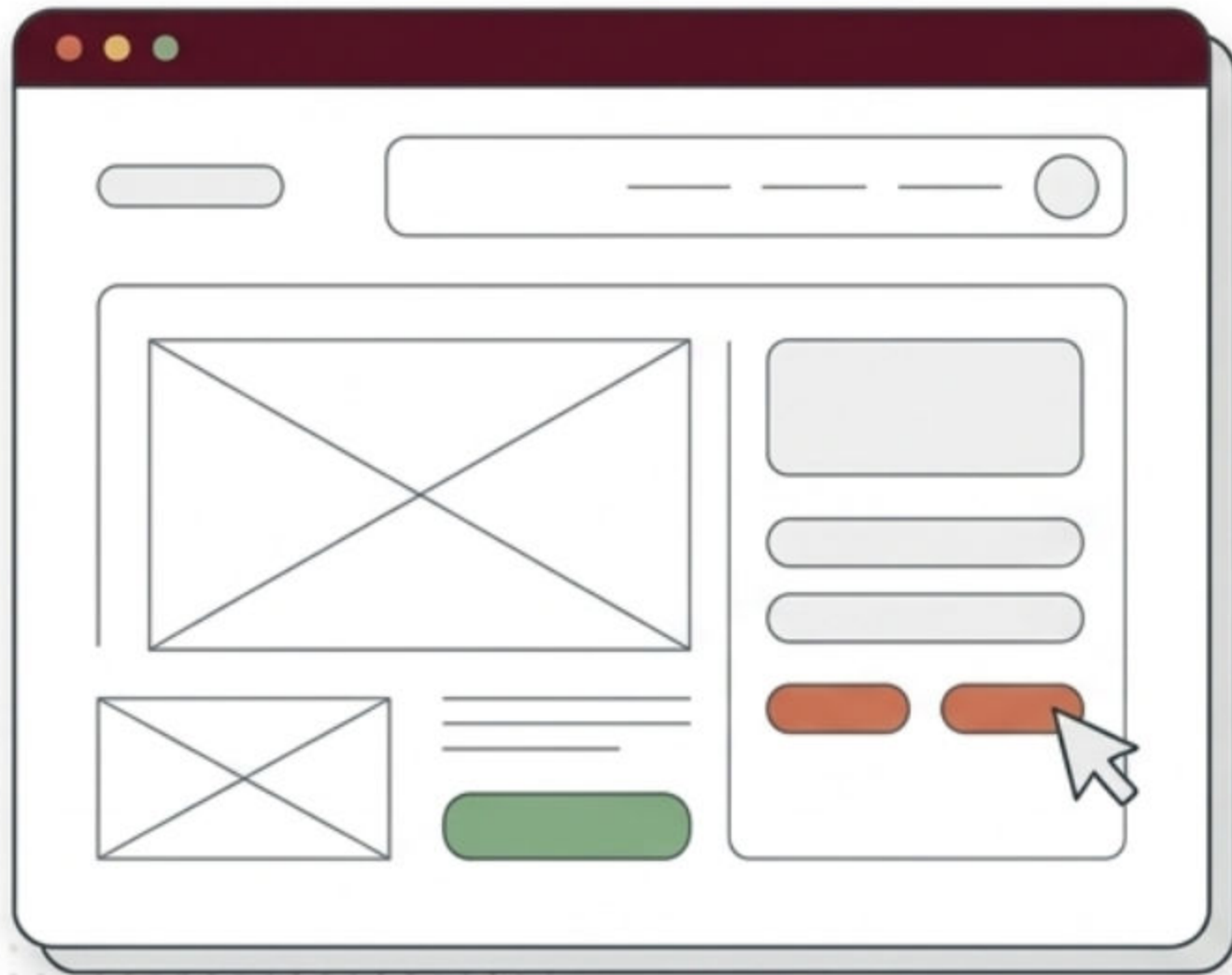
ورود به آدرس اینترنتی سامانه کاتب و انتخاب منوی «ثبت ادعا».

## پله ۱: ثبت نام ثنا (SANA)

ثبت نام در سامانه ثبت نام الکترونیک قضایی (ثنا). اگر قبلاً ثبت نام کرده‌اید، نیازی به مجدد نیست.

بدون احراز هویت قضایی (ثنا) و نقشه استاندارد (شمیم)، امکان ثبت هیچ ادعایی وجود ندارد.

# راهنمای گام به گام سامانه - بخش اول: احراز و هندسه



۱



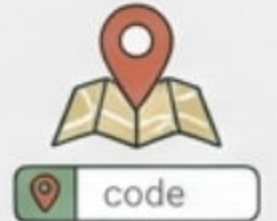
گام ۱ تا ۴: ورود با ثنا به [kateb.ir](http://kateb.ir) -  
منوی «ثبت ادعا» -  
انتخاب «ثبت ادعای جدید».



۲



گام ۵ و ۶ (نقشه شمیم):  
وارد کردن کد رهگیری نقشه بردار.  
در صورت نداشتن نقشه، ثبت  
«درخواست نقشه جدید» و ارجاع.



۳



گام ۷ (تأیید هندسه):  
مشاهده نقشه در سامانه؛ بررسی دقیق  
مرزها و کلیک بر روی «تأیید نقشه».



دقت در گام تأیید نقشه حیاتی است؛ مراجع قانونی صرفاً در همین محدوده جغرافیایی رأی صادر می‌کنند.

## راهنمای گام به گام سامانه - بخش دوم: مستندات و صدور



۴



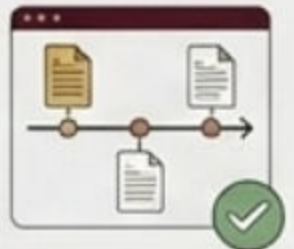
گام ۸ تا ۱۱ (اطلاعات توصیفی):  
درج مساحت، واحد ثبتی، نوع و کاربری ملک  
افزودن منضمات (مثل پارکینگ/انباری).



۵



گام ۱۲ و ۱۳ (سوابق):  
ثبت اطلاعات هویتی مدعی و وارد کردن  
سوابق اقدامات قبلی  
روی ملک (همراه با مدارک).



گام ۱۴ و ۱۵ (مستندات ادعا):  
انتخاب نوع مستند، آپلود فایل اسناد عادی، و  
مشخص کردن بازه زمانی سابقه تصرف.



۷



گام ۱۶ و ۱۷ (ثبت نهایی):  
مشاهده پیش‌نمایش کل اطلاعات.  
تأیید نهایی و دریافت گواهی ثبت ادعا.



گام ۱۶ و ۱۷ (ثبت نهایی):  
مشاهده پیش‌نمایش کل اطلاعات.  
تأیید نهایی و دریافت گواهی ثبت ادعا.

گواهی صادر شده در گام هفدهم، مجوز قانونی شما برای مراجعه به مراجع قضایی و ثبتی است.

## چکیده اجرایی: نقشه راه ساماندهی اسناد غیررسمی

### زمان بندی حیاتی

شروع از ۱ خرداد ۱۴۰۵.  
پایان مهلت گام اول در ۱ خرداد ۱۴۰۷.

### قانون (ماده ۱۰)

تبدیل اسناد عادی به اسناد رسمی، حدنگار و شفاف سازی ادعاهای پنهان در بستر سامانه کاتب.

### هشدارها

مختصات نقشه (شمیم) غیرقابل تغییر است.  
عدم اقدام = بی اعتباری ادعا در برابر دولت.  
ادعای کذب = ۲۰٪ جریمه نقدی ارزش روز ملک.

### قاعده طلایی اقدام

ثبت ادعا کافی نیست! باید ظرف ۲ سال پس از درج ادعا، اقدام قانونی (دادگاه، دفترخانه، اداره ثبت، داور) انجام و مدرک آن بارگذاری شود.

**شفافیت، اقدام به موقع، و رعایت دقیق مرزهای قانونی؛ تضمین کننده حقوق ملکی شماست.**