

اظهار نظر کارشناسی درباره:

« لایحه الحاق یک تبصره به قانون تکمیل و نحوه استفاده شهرکها و مجتمع‌های ساختمانی نیمه تمام متوقف - مصوب ۱۳۶۱/۱/۲۴ »

مقدمه

با تصویب قانون تکمیل و نحوه استفاده از شهرکها و مجتمع‌های ساختمانی نیمه‌تمام امکان تکمیل و انتقال ساختمانهای نیمه‌تمام به متقاضیان فراهم گردید. لکن آرای محاکم مبنی بر ابطال اقدامات دولت و اعلام بی‌اعتباری اسناد انتقال و مالکیت به لحاظ عدم رعایت تشریفات قانونی، دولت و خریداران اینگونه واحدهای مسکونی را با مشکلات زیادی مواجه ساخته است. البته چنین مشکلی بی‌سابقه نبوده و ماده واحده قانون تعیین تکلیف اراضی دولت و نهادها مصوب ۱۵ اسفند ماه ۱۳۷۰ مجمع تشخیص مصلحت، برای حل مشکل مشابهی تصویب شده است.

الف) اشکال وارد بر شیوه طرح قاعده جدید

اصولاً الحاق تبصره به یکی از مواد قانون در صورتی منطقی است که آن ماده در زمان الحاق دارای اعتبار بوده و امکان اجرای ماده منضم به تبصره متصور باشد. لکن به موجب تبصره «۲» ماده واحده قانون تکمیل و نحوه استفاده شهرکها و مجتمع‌های ساختمانی مدت اعتبار ماده واحده و تبصره‌های آن ۵ سال است که مدت‌هاست سپری شده است. در نتیجه تبصره که کارکرد اصلی آن اضافه نمودن قرینه‌ای متصل به قاعده کلی برای بیان مقصود مقنن است، در این‌جا کاربردی ندارد. این سؤال نیز مطرح می‌شود که آیا با حفظ تبصره «۲» مذکور، تبصره جدید نیز مقید به مهلت ۵ ساله نخواهد شد؟ به نظر می‌رسد مشکلات حادث در نتیجه اعمال این ماده، مسأله جدیدی است که باید با تصویب ماده واحده‌ای مستقل پاسخی جدید به آن داده شود.

ب) اشکالات موجود در متن ماده واحده

قانون در افاده مقصود با نقص‌هایی مواجه است:

۱. در پاراگراف اول آمده است: «اقدامات و مالکیت دولت در مورد شهرکها ... از هر حیث معتبر است»، در حالی‌که به موجب حکم قطعی دادگاه که مطابقت آن با قانون و به عبارت دیگر اعتبار آن مفروض است، این اقدامات به موجب عبارت مذکور در داخل گیومه مفهوماً غیرمعتبر اعلام شده است. لکن در شأن مقنن نیست که به مقابله با آرای قضایی برخاسته و آن را غیرمعتبر اعلام کند. بلکه مقنن باید به لسان دیگری همانند آنچه در متن پیشنهادی خواهد آمد با اعلام باقی ماندن مالکیت دولت و منتقل‌الیهم به ذکر عدم اجرای آرای دادگاه‌ها در صورتی‌که در زمان تصویب قانون اجرا نشده باشند اکتفا نماید.

۲. در بخش دیگری از تبصره آمده است «وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است حکم را به شرح زیر اجرا نماید». در این بخش از تبصره به این واقعیت توجه نشده است که اولاً مجری حکم در بسیاری از زمینه‌های مرتبط با موضوع، دستگاهی غیر از وزارت مسکن است. ثانیاً، اساساً اقدامات وزارت مسکن به نحوی که در لایحه پیش‌بینی شده است، اجرای حکم نیست بلکه اقدامی در جهت جلوگیری از اجرا و بدل اجرای حکم است.

۳. در پاراگراف سوم تبصره پیشنهادی بار ناشی از احکام صادره علیه دولت به اتکای شروط قراردادی به عهده خریداران گذاشته شده است. با توجه به این‌که دولت در اقدامات خود رعایت مقررات را ننموده و خریداران به تصور رعایت قانون وارد معامله با دولت شده و به نحوی توسط دولت مغرور شده‌اند، عادلانه

دوره هفتم - سال اول

شماره ثبت:

۱۳۱

شماره ترتیب چاپ:

۱۴۱

تاریخ چاپ:

۱۳۸۳/۴/۱۴

نام دفاتر:

مطالعات حقوقی

مطالعات زیربنایی

شماره مسلسل:

۲۰۰۷۹۰۷

مرداد ماه ۱۳۸۵

نیست تمام هزینه‌ها به استناد شروط قراردادی به عهده آنان گذاشته شود، خصوصاً این‌که یکی از اهداف تبصره حمایت از این خریداران است.

۴. در خصوص احکام قضایی اجرا شده ضرورتی به اعمال مقررات جدید نیست.

۵. ابطال اسناد به علت عدم رعایت آنچه تنظیم‌کنندگان لایحه، تشریفات قانونی نامیده‌اند، موضوع حکم مندرج در لایحه قرار گرفته است. برای احتراز از تفاسیر مختلف و تشتت رویه‌های اجرایی در تمیز آنچه تشریفات تلقی می‌شود از امور غیرتشریفاتی، بهتر است به‌طور مطلق صدور حکم به ابطال سند را به علت عدم رعایت مقررات قانونی موضوع قرار داد.

۶. در مورد لحاظ نرخ تورم، تعیین متوسط این نرخ تا تاریخ صدور حکم قطعی پیش‌بینی شده است که با توجه به این‌که ممکن است مدت مدیدی از صدور حکم و عدم اجرای آن گذشته باشد راه‌حل عادلانه‌تری در متن پیشنهادی در انتهای گزارش ارائه شده است.

جمع بندی

قالب انتخابی برای لایحه و گنجاندن آن به عنوان تبصره جدید به قانونی که مهلت اجرای آن منقضی شده، به هیچ‌وجه مناسب نیست.

نگارش ماده با اشکالاتی مواجه است که توجه به سابقه قانونگذاری از جمله ماده واحده مصوب سال ۱۳۷۰ و مندرجات این گزارش در رفع آن راهگشا خواهد بود؛ لذا پیشنهاد می‌شود ماده واحده به شکل ذیل اصلاح شود:

متن ماده پیشنهادی:

«قانون تعیین تکلیف شهرکها و مجتمع‌های مسکونی تملک یا واگذار شده موضوع قانون تکمیل و نحوه استفاده شهرکها و مجتمع‌های ساختمانی نیمه تمام متوقف - مصوب ۱۳۶۱/۱/۲۴»

ماده واحده - در کلیه مواردی که اقدامات دولت در اجرای قانون تکمیل و نحوه استفاده شهرکها و مجتمع‌های ساختمانی نیمه‌تمام متوقف مصوب ۱۳۶۱/۱/۲۴ منتهی به صدور سند مالکیت به نام دولت یا به نام اشخاص که از طرف وزارت مسکن و شهرسازی معرفی شده‌اند گردیده و این اقدامات یا اسنادی که در نتیجه آن تنظیم شده است به علت عدم رعایت مقررات قانونی از قبیل عدم نصب آگهی در محل و غیرمصوب بودن شهرک توسط مراجع قضایی ابطال گردیده است یا در آینده ابطال شود اجرای احکام قضایی در صورتی که در تاریخ تصویب این قانون صادر یا اجرا نشده باشند متوقف می‌شود و به جای آن بهای ملک، جهت پرداخت به مالک در صندوق سپرده ثبت تودیع شده و حسب مورد مالکیت دولت یا خریداران از دولت به قوت خود باقی خواهد ماند. ادارات ثبت مکلف به ثبت و اخبار مراتب در دفتر املاک و ستون ملاحظات سند مالکیت می‌باشند.

تبصره ۱ - منظور از بهای ملک مبلغی است که قبلاً توسط کارشناس رسمی دادگستری بر اساس استفساریه قانون یادشده مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ تعیین شده و با لحاظ متوسط نرخ تورم که از سوی بانک مرکزی اعلام می‌شود از زمان تملک تا زمان اجرای این قانون در مورد احکام قطعی مقدم بر تصویب قانون و تا زمان قطعیت، برای احکامی که در آینده صادر می‌شود تعدیل می‌گردد.

تبصره ۲ - تعهدات قید شده در اسناد واگذاری و یا انتقال دولت به خریداران در خصوص تقبل بار مالی ناشی از احکام صادره علیه دولت شامل افزایش قیمت ناشی از احتساب متوسط نرخ تورم نمی‌شود.

دولت مکلف است اعتبار مورد نیاز برای اجرای این قانون را از محل اعتباری که همه ساله در قوانین بودجه سنواتی منظور می‌گردد تأمین و در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار دهد.^۱

۱. این گزارش توسط آقای دکتر نجات‌الله جور ابراهیمیان، کارشناس دفتر مطالعات حقوقی تهیه و تدوین گردیده است.