

## اظهاری نظر کارشناسی درباره:

## «لایحه الحاق یک تبصره به قانون تکمیل و نحوه استفاده شهرکها و

## مجتمع‌های ساختمانی نیمه‌تمام متوقف مصوب ۱۳۶۱»

## مقدمه

با تصویب قانون تکمیل و نحوه استفاده از شهرکها و مجتمع‌های ساختمانی نیمه‌تمام (مصوب ۱۳۶۱)، امکان تکمیل و انتقال ساختمان‌های نیمه‌تمام به متقاضیان فراهم شد. 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 اسفندماه ۱۳۷۰ مجمع تشخیص مصلحت، برای حل مشکل مشابهی تصویب شده است.

## اهداف لایحه

این لایحه درصدد آن است که با الحاق تبصره‌ای به قانون یاد شده، اقدامات و مالکیت دولت در مورد شهرکها (اعم از تصویب یا غیرتصویب) و مجتمع‌های ساختمانی نیمه‌تمام متوقف را که در مهلت اعتبار قانون صورت گرفته و منجر به صدور سند شده است را از هر حیث معتبر بداند و در صورتی که به دلایلی سند مالکیت دولت توسط مراجع قضایی ابطال شده است، بهای تعیینی ملک، با لحاظ متوسط نرخ تورم، تا زمان قطعیت حکم صادره برای پرداخت به مالک در صندوق سپرده ثبت تودیع شده و مالکیت دولت یا خریداران ملک از دولت به قوت خود باقی خواهد ماند. براساس این تبصره، تقبل بار مالی احتمالی ناشی از احکام صادره از خریداران دریافت خواهد شد و دولت مکلف به تأمین اعتبار لازمه در قوانین بودجه سنواتی است.

## بررسی لایحه

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» قانون مذکور، مدت اعتبار ماده واحده و تبصره‌های آن ۵ سال است که دو دهه از آن سپری شده است. گفتنی است که با توجه به ایراد اساسی در ملغی بودن قانون مذکور، ضروری است تا این سیاست در قالب قانون جدیدی که زمان اعتبار آن معین باشد تدوین گردد، از سوی دیگر این لایحه دارای اشکالاتی است که ذیلاً به آن اشاره می‌شود:

۱. در پاراگراف اول آمده است: «اقدامات و مالکیت دولت در مورد شهرکها ... از هر حیث معتبر است»، در حالی که 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 منتقل‌الیه به ذکر عدم اجرای آرای دادگاهها در صورتی که 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 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 امور غیرتشریفات، از آنچه تشریفات تلقی می‌شود بهتر است به طور 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.

### **جمع‌بندی و پیشنهاد**

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 نیمه‌تمام 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 براساس استفساریه قانون یاد شده، 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 همه‌ساله در قوانین بودجه سنواتی منظور می‌گردد تأمین و در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار دهد.