



مشخصات طرح

دوره هشتم - سال دوم

شماره ثبت:

۳۹۵

شماره چاپ:

۹۶۵

تاریخ چاپ:

۱۳۸۸/۱۱/۳

نام دفتر:

مطالعات حقوقی

مشخصات گزارش

شماره مسلسل:

۲۴۰۱۰۱۵۴

تاریخ انتشار:

۱۳۸۸/۱۲/۴

به نام خدا

اظهار نظر کارشناسی درباره:

«طرح تمدید اجراء مواد اصلاحی (۱۴۷) و (۱۴۸) قانون ثبت اسناد و املاک

کشور مصوب سال ۱۳۷۸»

دولت همواره در صدد صدور سند رسمی برای تمام اراضی کشور بوده و وجود اراضی و املاکی که سند رسمی ندارند مطلوب حاکمیت نمی‌باشد، با این حال به دلیل موانع قانونی صدور سند رسمی برای بعضی اراضی و ساختمان‌هایی که مورد تصرف و بهره‌برداری متصرفین است، امکانپذیر نیست، لذا مقنن به فکر چاره‌ای برای نظام‌مند کردن این تصرفات و صدور اسناد رسمی برای اعیان و املاک مذکور می‌باشد که یکی از مهمترین اقدامات در این زمینه اصلاح مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) قانون ثبت اسناد و املاک کشور در سال ۱۳۶۵ و ۱۳۷۰ است.

طرح پیشنهادی در همین راستا درخصوص تمدید مهلت اجرای مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) قانون ثبت و همچنین افزایش زمان تصرفات مذکور در این مواد از ۱۳۷۰/۱/۱ تا پایان سال ۱۳۸۰، ارائه گردیده است.

#### سابقه

از سال ۱۲۹۰ که اولین قانون ثبت اسناد کشور تصویب شده است قانونگذار توجه ویژه‌ای به ثبت املاک و معاملات راجع به آن داشته و قوانین بسیاری نیز در این باب تصویب شده است از جمله این قوانین، قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب سال ۱۳۱۰ می‌باشد که در سال‌های بعد بارها اصلاح شده است که یکی از مهمترین این اصلاحات، قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب سال ۱۳۶۵ و اصلاح موادی از قانون مذکور مصوب سال ۱۳۷۰ می‌باشد که مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) به وسیله این قوانین مورد اصلاح قرار گرفت. از سوی دیگر مهلت اجرای مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی نیز طی پنج نوبت تمدید گردیده و آخرین مهلت اجرای آن در ۱۳۸۳/۹/۲۳ به پایان رسیده است.

براساس مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی در موارد زیر به نام متصرف سند رسمی مالکیت صادر می‌شود:

۱. برای ساختمان‌هایی که تا ۱۳۷۰/۱/۱ بر روی زمین‌هایی ساخته شده است که به دلیل موانع قانونی صدور سند رسمی برای آنها ممکن نیست.

۲. برای زمین‌های کشاورزی، نسق‌های زراعی و باغ‌ها.

۳. برای اراضی خارج از محدوده شهرها و حریم آن که تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ خریداری شده و مورد

بهره‌برداری متصرفین است و موانع قانونی برای صدور سند رسمی وجود دارد.

## بررسی کلیات

ماده واحده زیر از جهات زیر قابل خدشه است:

۱. مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی در شرایط استثنایی آن زمان که تا ۱۳۷۰/۱/۱ از نظر قانونگذار ادامه داشته است تنظیم و تصویب شده است و درحال حاضر تمدید مهلت اجرای آن هم خلاف قواعد عمومی ثبت و هم باعث ایجاد رویه نامناسب در تمدید پی‌درپی مهلت این مواد می‌شود.
۲. مواد یاد شده از جهت این امر که اجازه تصرف در اراضی دولتی و موقوفی و اراضی شهرداری را تجویز نموده است و همچنین به علت موارد دیگر اشکال داشته و خود این مواد نیازمند اصلاح است.
۳. طرز نگارش ماده واحده مبهم و نامناسب بوده و به گونه‌ای است که برداشته‌های متفاوتی از آن خواهد شد. به‌طور مثال آیا ساختمان‌های مسکونی و اراضی زراعی که تا پایان سال ۱۳۸۰ به صورت عادی خریداری شده است همان ساختمان‌ها و اراضی مذکور در مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) است و یا هر ساختمان زمین زراعی ولو تصرف بعد از سال ۱۳۷۰ است را نیز شامل می‌شود؟
۴. تمدید تاریخ مذکور در این ماده تا پایان سال ۱۳۸۰ علاوه بر اشکال یاد شده محلی برای سوءاستفاده افرادی سودجو خواهد شد و آنها می‌توانند با جعل مدارک تصرف، زمین‌های دولتی را به تصرف خود درآورد و سپس با استفاده از این ماده واحده سند رسمی را نیز دریافت کنند.
۵. حسب اطلاع لایحه‌ای در دولت در مورد همین مواد با نظم بهتری تنظیم شده و آماده ارائه به مجلس است.

## نتیجه‌گیری و پیشنهادات

- با توجه به مراتب فوق پیشنهاد اولیه، مسکوت ماندن طرح تا وصول لایحه دولت می‌باشد. لکن در صورت عدم تصویب این موضوع، رد کلیات این طرح قویاً مورد پیشنهاد است.
- در هر حال اصلاحات زیر در طرح لازم می‌باشد:
۱. در ابتدای ماده پس از سازمان ثبت عبارت «و املاک» اضافه شود، زیرا نام کامل این سازمان، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، می‌باشد.
  ۲. عبارت ابتدایی ماده واحده به صورت زیر اصلاح شود:  
«مهلت اجرای مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) قانون ثبت اسناد و املاک کشور تا ۱۳۹۰/۱/۱ تمدید می‌شود».
  - زیرا مهلت دوساله برای وصول اظهارنامه کافی است و تا پایان سال ۱۳۹۰ مهلت سه‌سال می‌شود و این خود راهی برای استفاده نامشروع بعضی و اقدامات جهت جعل مدارک تصرف خواهد بود.
  ۳. عبارت «برای ساختمان‌های مسکونی و ...» به صورت تبصره به شرح زیر به ماده واحده الحاق شود:  
**تبصره «۱» - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برای ساختمان‌های مسکونی و اراضی مزروعی و باغ‌های مذکور در ماده (۱۴۷) قانون ثبت که تا پایان سال ۱۳۸۰ به صورت عادی انتقال یافته است به نام متصرف بنابر مقررات ماده (۱۴۷) و (۱۴۸) سند صادر خواهد کرد.**
  ۴. شماره تبصره‌های «۱» و «۲» به «۲» و «۳» تغییر می‌یابد.