

به نام خدا

شماره چاپ: ۱۳۸۲

دوره هشتم - سال چهارم

شماره ثبت: ۵۰۷

تاریخ چاپ: ۱۳۸۹/۱۲/۹

اظهار نظر کارشناسی درباره:
«لایحه تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و
ساختمان‌های فاقد سند رسمی»

فهرست مطالب

۱.....	چکیده
۲.....	مقدمه
۲.....	پیشینه تقنینی و تاریخی
۱۰.....	بررسی ایرادات موجود در مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت
۱۳.....	بررسی مواد مصوب کمیته حقوق خصوصی
۳۳.....	منابع و مأخذ

کد موضوعی: ۲۴۰

شماره مسلسل: ۱۰۹۷۲

مردادماه ۱۳۹۰



اظهار نظر کارشناسی درباره:
**«لایحه تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی
 و ساختمان‌های فاقد سند رسمی»**

چکیده

مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) قانون ثبت اسناد و املاک در سال‌های ۱۳۶۵ و ۱۳۷۰ اصلاح گردید. هدف از اصلاح این مواد ساماندهی و تعیین تکلیف برای ساختمان‌ها و اراضی کشاورزی و باغاتی بود که سند رسمی نداشته یا صدور سند برای آن از طریق قوانین جاری میسر نبوده است. مهلت اجرای این مواد بعد از چند بار تمدید در آذرماه ۱۳۸۳ پایان یافته بود و در این مدت برای حدود ۲/۵ میلیون پرونده، رأی به نفع متصرفان صادر گردید. لایحه تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی در جهت اصلاح و تکمیل مقررات دو ماده یاد شده ارائه شده و در این لایحه سعی شده است که کاستی‌ها و نقایص مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) قانون ثبت برطرف و راه‌های سوءاستفاده نیز بسته شود. مواد این لایحه در کمیته حقوق خصوصی، بررسی شده و با اصلاحاتی به تصویب رسیده است. در این گزارش به بررسی پیشینه تقنینی و تاریخی، ایرادات موجود در مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) و بررسی مواد مصوب کمیته خواهیم پرداخت و عنداللزوم پیشنهادهای اصلاحی ارائه خواهد شد.

مقدمه

صدور سند رسمی برای تمام اموال غیرمنقول از اهداف تأسیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است و با توجه به ارزش املاک در کشور ما، تعیین تکلیف و تثبیت مالکیت، نسبت به کلیه املاک واقع در حاکمیت کشور ایران ضروری می‌نماید؛ پس همواره قانونگذار بر این بوده است که برای زمین‌های بدون سند رسمی، سند مالکیت صادر کرده تا اطلاعات ملکی کلیه اراضی کشور را در اختیار داشته باشد و متعاقب این ضرورت، وجود اراضی و یا اعیان فاقد سند رسمی به هیچ وجه مطلوب حاکمیت نبوده و نخواهد بود.

لایحه «تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی» که در حقیقت در راستای اصلاح و تمدید مهلت مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) قانون ثبت می‌باشد در همین راستا از سوی دولت پیشنهاد گردیده است.

در این گزارش به بررسی این لایحه خواهیم پرداخت. در ابتدا، پیشینه تقنینی و مختصری از چرایی اصلاح مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) قانون ثبت اسناد و املاک کشور را بیان می‌نماییم.

پیشینه تقنینی و تاریخی

از سال ۱۲۹۰ و از همان ابتدای قانونگذاری رسمی در ایران به ثبت اسناد و املاک اهمیت زیادی داده شده است که به تصویب قوانین زیر می‌توان اشاره کرد:

- قانون ثبت اسناد مصوب ۱۲۹۰،

- قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۰۱،



- قوانین سال‌های ۱۳۰۴، ۱۳۰۶، ۱۳۰۷ و ۱۳۰۸ در اصلاح قانون سال ۱۳۰۱،
 - قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۱۰،
 - قانون اصلاح ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۱۲،
 - قوانین سال ۱۳۲۰، ۱۳۵۱ و ۱۳۵۴ در اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک کشور
 مصوب ۱۳۱۰.

قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ که هم‌اکنون نیز در کشور اجرا می‌شود در سال‌های گذشته شده مورد اصلاح قرار گرفت تا بتواند مشکلات ثبتی را که در سال‌های اجرای این قانون پیش آمده بود برطرف نماید و ازسوی دیگر قوانین ثبتی و قواعد برآمده از آن را تکمیل کند و رشد دهد.

نکته بسیار مهم در قانون فوق‌الذکر مواد (۲۲)، (۴۶) و (۴۸)^۱ می‌باشند که در آنها

۱. ماده (۲۲)

همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت.

در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وراثت ثبت می‌شود که وراثت و انحصار آنها محرز و در سهم‌الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهایی در آن باب صادر شده باشد.
 تبصره - حکم نهایی عبارت از حکمی است که به واسطه طی مراحل قانونی و یا به واسطه انقضای مدت اعتراض و استیناف و تمیز دعوی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعاوی مختومه محسوب شود.
 ماده (۴۶)

ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل:

۱. کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد.

۲. کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.

ماده (۴۸)

سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.

مقرر شده است که تمام املاک کشور ثبت شده و برای تمام اموال غیرمنقول نیز سند رسمی صادر شود و همچنین کلیه ادارات دولتی و محاکم تنها دارندگان سند رسمی را به‌عنوان مالک خواهند شناخت، در نتیجه تلاش سازمان ثبت اسناد و املاک کشور همواره بر این بوده که تمامی املاک کشور دارای سند رسمی باشند.

ازسوی دیگر و در سال‌های پس از پیروزی انقلاب اسلامی و به‌خصوص در دهه ۱۳۶۰، موج مهاجرت از روستاها و شهرهای کوچک به تهران شدت یافت و افرادی که فاقد مسکن بودند به دنبال تهیه آن، املاکی را از اشخاص دارای زمین خریداری نمودند که به‌دلایل مختلفی از جمله خروج از کشور و هراس از تملک اراضی توسط دولت، خواستار فروش املاکی بودند که به واسطه موانع قانونی انتقال آنها مجاز نبوده است. خریداران که عمدتاً از اقشار مستضعف بودند، در زمین خریداری شده، بدون اخذ مجوزهای لازم، مبادرت به احداث اعیانی کردند و در نتیجه مشکلات فراوانی برای خود و همچنین دولت به‌وجود آوردند. مشکلات اولیه این اشخاص تهیه آب و دریافت مجوز بهره‌برداری از برق و امثال‌ذلک بود که تمهیداتی در این زمینه اندیشیده شد و در نتیجه، این مشکلات مرتفع گردید، اما مشکل مالکیت برای املاک یاد شده به‌دلیل اینکه برای صدور سند مالکیت آنها موانع قانونی از جمله اخذ مجوز از سازمان‌های مربوط مانند شهرداری وجود داشت، قابل رفع نبود، پس قانونگذار برای برون‌رفت از شرایط ایجاد شده، در سال ۱۳۶۵ طی قانون «اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن» مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) قانون ثبت اسناد و املاک کشور را اصلاح نمود که این قانون نیز پس از پنج سال در سال ۱۳۷۰ طی قانون «اصلاح مواد (۱) و (۲) و (۳) قانون اصلاح و حذف



موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن» اصلاح و تکمیل شد.

قانونگذار سال ۱۳۶۵ و ۱۳۷۰ تلاش کرده است تا ضمن حل مشکل یاد شده برای اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و اراضی خارج از محدوده شهر که مشکل ثبتی دارند به خصوص اراضی واگذار شده در اصلاحات ارضی نیز تعیین تکلیف کند. با توجه به قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک کشور همچنین با توجه به اصلاحات سال ۱۳۷۰، مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) فعلی قانون ثبت اسناد و املاک کشور بدین شکل تنظیم شده است:

ماده (۱۴۷) موارد زیر را دربرمی‌گیرد:

۱. تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ بر روی زمین‌هایی ایجاد نموده‌اند که به واسطه موانع قانونی تنظیم سند رسمی برای آنها میسر نبوده است.

۲. تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی، نسق‌های زراعی و باغات اعم از شهری و غیرشهری.

۳. تعیین وضع ثبتی اراضی خارج محدوده شهر و حریم آن با سه شرط:

الف) مورد بهره‌برداری متصرفین باشد،

ب) تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ خریداری شده باشد،

ج) به واسطه موانع قانونی صدور سند امکانپذیر نباشد.

نحوه تعیین وضع ثبتی املاک فوق نیز در این ماده به صورت زیر مقرر شده است:

الف) در صورتی که بین متصرف و مالک توافق باشد، پس از احراز تصرف

بلامنازع متصرف توسط کارشناس اداره ثبت و نداشتن معترض، رئیس اداره ثبت محل دستور ادامه عملیات ثبتی را به نام متصرف جهت صدور سند مالکیت خواهد داد.

ب) هرگاه انتقال (اعم از رسمی یا عادی) به نحو مشاع و تصرف به صورت مفروز و بین متصرف و مالک مشاعی توافق باشد، پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن و احراز تصرف بلامنازع مشروط بر اینکه مقدار تصرف از سهم فروشنده در کل ملک بیشتر نباشد و سایر مالکین هم مراتب را تأیید کنند رئیس اداره ثبت دستور تعیین حدود و حقوق ارتفاقی مورد تقاضا و باقیمانده را جهت صدور سند مالکیت مفروزی خواهد داد والا عملیات ثبتی به صورت مشاع ادامه می‌یابد و در صورت عدم دسترسی به مالکین مشاعی یا وصول اعتراض مراتب به هیأت حل اختلاف ماده (۱۴۸) ارجاع می‌شود.

ج) در مورد مناطقی نظیر مازندران که غالباً مالک عرصه و اعیان جدا از هم بوده و مورد معامله اکثراً اعیان ملک می‌باشد و آخرین منتقل‌الیه متقاضی سند مالکیت است هیأت حل اختلاف به این گونه تقاضاها رسیدگی کرده و در صورت احراز واقعیت و توافق طرفین طبق بند «۱» این ماده عمل، والا با حفظ حقوق مالک عرصه، رأی به صدور سند مالکیت اعیان طبق عرف محل خواهد داد.

د) اگر متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید هیأت حل اختلاف با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی کرده و در صورتی که هیأت توافق طرفین را احراز و مدعی نیز بلامعارض باشد، مراتب جهت صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل اعلام می‌شود.



ه) چنانچه بین اشخاص در تصرف اختلاف باشد یا اعتراض نسبت به تصرف اعلام شود و یا اتخاذ تصمیم برای رئیس اداره ثبت محل مقدور نباشد و همچنین در صورتی که مالک عرصه، اوقاف یا دولت یا شهرداری باشد موضوع به هیأت حل اختلاف موضوع ماده (۱۴۸) ارجاع می‌شود.

و) در مواردی که متصرف با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی دارد موضوع به هیأت حل اختلاف مذکور ارجاع می‌شود، هیأت پس از رسیدگی و احراز تصرف مالکانه متقاضی، مراتب را به اداره ثبت اعلام می‌کند تا اداره ثبت در دو نوبت به فاصله پانزده روز به نحو مقتضی آگهی نماید و در صورتی که ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراض واصل شود معترض به دادگاه صالح هدایت می‌شود و اقدامات ثبت منوط به ارائه حکم قطعی دادگاه خواهد بود و در صورتی که اعتراضی نرسد اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت را صادر خواهد کرد و صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.

در ماده (۱۴۸) هیأت حل اختلاف ثبتی و نحوه رسیدگی آن به پرونده‌های موضوع ماده (۱۴۷) مشخص گردیده است.

اعضای این هیأت عبارتند از:

۱. یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه؛

۲. رئیس اداره ثبت محل یا قائم مقام وی؛

۳. یک نفر خبره ثبتی به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

در این ماده نحوه تشکیل جلسات و اختیارات هیأت مذکور و سایر موارد اجرایی آن به آیین‌نامه ارجاع داده شده بود که این آیین‌نامه در تاریخ ۱۳۷۱/۱/۱۹ به تصویب

رئیس قوه قضائیه رسیده است.

هیأت مذکور طبق این ماده می‌تواند برای کشف واقع از خبرگان امور ثبتی استفاده کند و همچنین با تحقیقات و یا استماع گواهی شهود رأی خود را صادر نماید. هیأت مذکور مکلف است حداکثر ظرف سه سال از تاریخ ارجاع رأی خود را صادر کند و رأی این هیأت به وسیله اداره ثبت محل به طرفین ابلاغ می‌شود و در صورت عدم وصول اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ رأی، ادارات ثبت مکلف به اجرای آن می‌باشند و در صورت وصول اعتراض، معترض به دادگاه ارجاع داده می‌شود و رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت خواهد بود.

در تبصره‌های ماده (۱۴۸) موارد زیر علاوه بر موارد مذکور در ماده (۱۴۷) مورد لحاظ قرار گرفته است:

الف) در صورتی که اعیان کلاً یا جزئاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیأت حل اختلاف با موافقت متولی و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و در صورتی که متولی نداشته باشد تنها با موافقت اداره اوقاف و با رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف‌علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات نسبت به تعیین اجرت زمین اقدام و در رأی صادره، تکلیف اداره ثبت را نسبت به مورد برای صدور سند مالکیت کل یا جزء اعیان با قید اجرت زمین مقرر و معین خواهد کرد.

ب) نسبت به اعیانی که در اراضی دولت یا شهرداری ایجاد شده است، هیأت پس از دعوت از نماینده مرجع ذریبط و احراز واقع چنانچه متقاضی فاقد واحد مسکونی باشد و زمین مورد تصرف بیش از ۲۵۰ مترمربع نباشد رأی به انتقال ملک به قیمت منطقی می‌دهد و الا نسبت به مازاد ۲۵۰ مترمربع به قیمت عادلانه روز رأی خواهد داد و اگر متقاضی واحد



مسکونی دیگری داشته باشد رأی به انتقال عرصه به قیمت عادلانه روز خواهد داد.

ج) چنانچه ملک سابقه ثبت نداشته و متقاضی به عنوان مالک متصرف است و هیأت به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه به واحد ثبتی ابلاغ کند، اداره ثبت مکلف است پس از تنظیم اظهارنامه مراتب را ضمن اولین آگهی نوبتی موضوع ماده (۵۹) آیین‌نامه قانون ثبت به اطلاع عموم برساند، تحدید حدود این قبیل املاک با درخواست متقاضی به صورت تحدید حدود اختصاصی انجام می‌گردد.

د) اگر ملک در جریان ثبت باشد و سابقه تحدید حدود نداشته باشد واحد ثبتی طبق قسمت اخیر تبصره «۴» اقدام خواهد نمود.

ه) در صورتی که ملک قبلاً ثبت دفتر املاک شده و طبق مقررات قانون ثبت یا رأی هیأت می‌سند مالکیت به نام متصرف صادر گردد، مراتب در ملاحظات دفتر املاک قید و در دفتر املاک جاری به نام متصرف حسب مورد ثبت خواهد شد.

و) رسیدگی به تقاضای اتباع بیگانه مستلزم رعایت تشریفات آیین‌نامه استملاک اتباع خارجه در ایران است.

ح) چنانچه در خلال رسیدگی محرز گردید که مورد تقاضا جزء حوزه ثبتی دیگری است و متقاضی اشتبهاً تقاضای خود را تسلیم نموده است تقاضا به واحد ثبتی مربوط ارسال می‌شود که حسب مورد در ردیف هم عرض مورد تقاضا رسیدگی می‌شود.

مهلت اجرای مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی تاکنون پنج بار تمدید گردیده است و طبق آخرین تمدید، آخرین مهلت برای وصول اظهارنامه در ادارات ثبت ۱۳۸۳/۹/۲۳ بود که این مهلت حدود ۶ سال پیش به پایان رسیده است و بنابر اطلاع حاصل از

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور حدود ۵,۰۰۰,۰۰۰ تقاضا واصل گردیده بود و از بین این تعداد برای ۲,۵۰۰,۰۰۰ پرونده در طول رسیدگی، رأی به نفع متقاضی صادر شده است.

لایحه کنونی پس از حدود ۶ سال جهت اصلاح و تمدید مهلت مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) به مجلس شورای اسلامی ارائه شده است. در این لایحه سعی شده که نقایص موجود در مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت مرتفع شود.

بررسی ایرادات موجود در مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت

در خصوص مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) و تمدید آن در سال‌های یاد شده، ایرادات زیر وارد می‌باشد که باید در بررسی لایحه وصول شده، تمام این موارد ملحوظ باشد.

۱. مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) قانون ثبت همان‌گونه که توضیح داده شد، در شرایط خاص زمانی، تصویب شده است و به دلیل مشکلات عملی از قبیل موج مهاجرت در سال‌های دهه ۱۳۶۰ و زمان جنگ و همچنین این امر که بسیاری از متصرفان در اراضی و اعیان موضوع این دو ماده از طبقه محروم و مستضعف جامعه بودند قانونگذار درصدد رفع مشکلات آنان بوده است و از این رو قواعد عمومی ثبت اسناد و املاک با این مواد تخصیص زده شده است.

از این روست که در این مواد، مهلتی برای تصرفات مذکور در آن، مشخص شده است و قانونگذار وضعیت استثنایی آن زمان را تا اول سال ۱۳۶۵ هجری شمسی تشخیص داده بود که این مهلت تا آغاز سال ۱۳۷۰ تمدید شد.



ازسوی دیگر هرگاه استثنایی در قواعد عمومی، به دلیل مصالح، ایجاد شود آن حکم استثنایی تا زمانی که مصلحت باقی است قابل تمدید می‌باشد فلذا استنباط می‌گردد که مصلحت موجود در وجود تاریخ تصرف، در این لایحه نیز حتماً باید وجود داشته باشد قانونگذاری باید به سمتی پیش برود که قوانین در حالت عام‌الشمول و بدون استثنا و تبعیض تصویب شده و از حالت استثنایی پرهیز شود.

۲. از آنجایی که مهلت اجرای این مواد تاکنون ۵ بار تمدید شده است این احتمال وجود دارد که تمدید مهلت اجرای مواد یاد شده در وضعیت کنونی و آن هم پس از پنج سال و اندی از آخرین مهلت اجرای این قانون (۱۳۸۳/۹/۲۳)، باعث ایجاد رویه‌ای نامناسب در سال‌های بعد شود فلذا باید رویه‌ای اتخاذ شود که تمام مشکلات موجود در این زمینه حل شده و تمدید دیگری صورت نپذیرد.

۳. یکی دیگر از ایرادات مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) فعلی قانون ثبت و طرح تمدید آن، مشکلات اجرایی این مواد است. همان‌گونه که گفته شد این مواد جهت برون‌رفت از مشکلات موجود در شرایط استثنایی دهه ۱۳۶۰ تصویب شده است و مختص به همان زمان می‌باشد، فلذا ادامه اجرای این مواد در زمان حاضر که دوره تثبیت در نظام حقوقی ایران می‌باشد، مسلماً ایجاد اشکال خواهد کرد.

در حقیقت اجرای مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) در زمان خود نیز همواره باعث بروز مشکلاتی می‌شد، زیرا تصرفات موضوع این دو ماده به صورت سند عادی بوده و گاه سند عادی هم موجود نبوده و صرفاً تصرف وجود دارد و دارندگان سند رسمی و معترضین طبق ماده (۱۴۷) می‌توانند به دادگاه مراجعه کنند و ازسوی دیگر در املاکی که در آنها مالکیت مشاع و تصرف مفروض است در هنگام تقسیم همواره مشکلات

زیادی به وجود آمده است. همچنین موارد دیگری را نیز می‌توان بیان کرد از جمله اینکه تصرف در اراضی موقوفه بوده و تصرف با جهت وقف مغایر است و یا اشتباهات ثبتی در تحدید حدود این تصرفات که بسیار اتفاق افتاده است و یا عدم استفاده از قضات باتجربه در مراحل اولیه رسیدگی به این پرونده‌ها در شورای حل اختلاف و تبعاً صدور آرای قابل نقض در مراحل بالاتر و یا اختلال در روند پیگیری سریع پرونده‌ها در نتیجه باید لایحه به صورتی تصویب شود که مشکلات یاد شده مرتفع گردد.

۴. پس از سال ۱۳۷۰ چندین قانون در جهت تثبیت املاک تصویب شده است و در صورت تمدید اجرا و افزایش زمان تصرفات مواد (۱۴۷) و (۱۴۸)، این نظم به وجود آمده مخدوش خواهد شد. از جمله این قوانین می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

الف) قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۲/۱۳.

ب) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاح آن مصوب ۱۳۸۵/۸/۱.

ج) قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۱۳۸۱/۵/۶.

هرکدام از قوانین در جهت این موضوع تصویب شده که مالکیت عمومی بر اراضی عمومی تثبیت شده و همچنین از تکه‌تکه شدن اراضی دارای کاربری کشاورزی و باغی جلوگیری شود و نباید با تصویب این لایحه، این قوانین نسخ شده و یا تخصیص بخورد. برای مثال در «قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد



کاربری مسکونی به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی» هرگونه واگذاری به افراد و اشخاص حقیقی یا حقوقی مستلزم اجازه مراجع مذکور در مواد (۳) و (۴) این قانون است و نباید با تصویب این لایحه این اجازه برداشته شده و هر تصرفی مجاز شود و یا اگر کسی در قسمتی از اراضی کشاورزی ساختمان مسکونی ایجاد کند و تغییر کاربری آن مجاز نباشد با تصویب این طرح احتیاجی به کسب مجوز نداشته باشد.

بررسی مواد مصوب کمیته حقوق خصوصی

لایحه فوق‌الذکر که کلیات آن در کمیسیون حقوقی، قضایی تصویب شده و بررسی مواد آن به کمیته حقوق خصوصی ارجاع شده بود، در کمیته مذکور مورد بررسی قرار گرفت و با اخذ نظر کارشناسی از دستگاه‌های مختلف، مواد لایحه بررسی و تصویب گردید. در این فصل مصوبات کمیته ذکر و پس از بررسی آن در صورتی که پیشنهاد اصلاحی وجود داشته باشد، در ذیل مصوبه ذکر می‌شود.

ماده (۱)

به‌منظور صدور اسناد مالکیت ساختمان‌های احداث شده بر روی اراضی که سابقه ثبتی دارند و منشأ تصرفات متصرفان نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغاتی که دارای شرایط فوق می‌باشند لکن به‌علت وجود حداقل یکی از موارد زیر:

(الف) فوت مالک رسمی و حداقل یکی از وارثان وی،

(ب) عدم دسترسی به مالک رسمی و در صورت فوت وی عدم دسترسی به حداقل یکی از وارثان،

(ج) مفقودالاثربودن مالک رسمی و حداقل یکی از وارثان،

(د) عدم دسترسی به مالکان مشاعی در مواردی که مالکیت متقاضی مشاعی و تصرفات وی در ملک مفروز است.

صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری برای آنها میسر نمی‌باشد، در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت‌های حل اختلاف که در این قانون هیأت نامیده می‌شود با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت یا قائم‌مقام وی و حسب مورد رئیس اداره مسکن و شهرسازی یا قائم‌مقام وی و رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم‌مقام وی تشکیل می‌گردد. هیأت مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رأی خواهد کرد.

تبصره «۱» - هیأت مکلف است حسب مورد از دستگاه‌های ذیربط استعلام و یا از نمایندگان آنها برای شرکت در جلسه؛ بدون حق رأی دعوت کند.

تبصره «۲» - احراز فوت مالک رسمی و وارث وی با استعلام از سازمان ثبت احوال کشور و احراز مفقودالاثربودن با حکم قطعی دادگاه صالح و احراز عدم دسترسی با استعلام از نیروی انتظامی یا شورای اسلامی محل یا سایر مراجع ذیصلاح یا شهادت شهود یا تحقیقات محلی خواهد بود.

**توضیحات و پیشنهادهای اصلاحی**

در مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) قانون ثبت که در سال ۱۳۶۵ اصلاح گردید، درخصوص املاکی که تا تاریخ ۱۳۶۵/۱/۱ مورد تصرف واقع شده، تعیین تکلیف شده بود. این مواد دوباره در سال ۱۳۷۰ اصلاح گردید و تاریخ سبق تصرف به ۱۳۷۰/۱/۱ افزایش یافت و در اصلاحات و تمدیدهای بعدی، همان تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ مورد تأکید قرار گرفت.

در نتیجه در حال حاضر که لایحه کنونی ارائه شده است. سه راهحل عمده پیش رو وجود دارد:

الف) ابقای تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱،

ب) تغییر تاریخ تصرف،

ج) عدم ذکر تاریخ تصرف.

نتیجه راهحل «ج» شمول قانون در صورت تصویب بر تمامی املاک موضوع لایحه خواهد بود و کلیه قوانین ثبت اسناد در این حیطة تخصیص می‌خورد که با توجه به هدف تصویب لایحه این راهحل پذیرفتنی نخواهد بود.

اصولاً با توجه به استثنایی بودن مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) قانون ثبت باید زمان سبق تصرفات در آن مشخص باشد، زیرا در غیرآن صورت امکان سوءاستفاده وجود دارد لکن عملاً در بسیاری موارد درخواست افرادی که به صورت عادی بعد از ۱۳۷۰/۱/۱ ملک را انتقال گرفته‌اند به‌عنوان قائم‌مقام متصرف، مورد رسیدگی قرار گرفته است.

ازسوی دیگر امکان کارشناسی املاک در تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ برای کارشناسان ادارات ثبت (بنابر اظهارنظر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور) میسر نمی‌باشد و مابه ازای خارجی در صورت تمديد مهلت اجرای مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) وجود ندارد؛ فلذا

پیشنهاد می‌گردد برای حل کامل مشکلات ثبتی ناشی از عدم امکان دسترسی به مالک رسمی و سایر موانع قانونی که بیان گردید تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ حذف شود و تاریخ تصرف تا زمان پذیرش در خواست‌ها که دو سال از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون است تعیین شود، فلذا ابقای ماده (۳) که بیانگر این تاریخ است ضروری است.

ازسوی دیگر ضروری است که موارد چهارگانه مذکور در این ماده کاملاً مشخص شود، برای مثال عدم دسترسی کاملاً تبیین نشده و تعداد مالکان مشاعی تعیین نشده است فلذا پیشنهاد می‌شود زمان برای عدم دسترسی معین و تعداد مالکان مشاعی نیز حداقل ۱۰ نفر مشخص شود.

همچنین در تبصره «۲» پیشنهاد می‌شود که به دلیل عدم استناد یقینی شهادت شهود یا تحقیقات محلی، این دو موضوع از تبصره «۲» حذف شود.

ماده (۲)

اراضی دولتی، ملی، منابع طبیعی و موات از شمول این قانون مستثنا هستند. تبصره «۱» - دبیر هیأت مکلف است قبل از رسیدگی هیأت، جریان ثبتی ملک را از اداره ثبت استعلام و در صورتی که ملک جزو اراضی موضوع این ماده باشد موضوع را کتباً به هیأت گزارش خواهد داد تا هیأت تصمیم مقتضی را اتخاذ کند.

تبصره «۲» - هیأت مکلف است در هر پرونده‌ای که سابقه ملی یا موات بودن را دارد نظر وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی یا جهاد کشاورزی را در خصوص این ماده استعلام کند. وزارتخانه‌های مذکور مکلفند ظرف مدت یک ماه پس از وصول نامه



هیأت به استعلام پاسخ دهند. در صورت عدم وصول پاسخ هیأت به رسیدگی خود ادامه خواهد داد.

تبصره «۳» - در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت مذکور در تبصره «۲» یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفسال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یکسال و در صورت تکرار به انفسال دائم از خدمات دولتی محکوم خواهد شد.

توضیح و پیشنهاد اصلاحی

ماده دوم که از مواد بسیار ضروری محسوب می‌شود اراضی دولتی و ملی را از شمول لایحه خارج کرده است. در حقیقت ماده (۱۴۸) قانون ثبت به موضوع اراضی ملی و دولتی اختصاص داشت و تصرف متصرفان تا سال ۱۳۷۰/۱/۱ را معتبر می‌شمرد و بر طبق آن ماده با شرایطی سند رسمی برای متصرفان املاک دولت صادر می‌شد و بدین ترتیب امکان زمین‌خواری و تجاوز به اراضی ملی را برای افراد سودجو فراهم می‌آورد.

نکته قابل توجه اینکه بسیاری از زمین‌خواری‌ها با استفاده از ماده (۱۴۸) قانون ثبت صورت گرفته و در لایحه فعلی این امکان منتفی گردیده است؛ لکن به دلیل اهمیت استعلام در تعیین تکلیف پرونده پیشنهاد می‌شود استعلام مذکور در تبصره «۲» از هر دو وزارتخانه باشد. همچنین باید مشخص شود که دبیر هیأت چگونه انتخاب می‌شود. فلذا پیشنهاد می‌شود تبصره اول و دوم به شرح زیر اصلاح شود:

«تبصره «۱» - دبیر هیأت - که توسط رئیس اداره ثبت محل تعیین می‌شود - مکلف است قبل از رسیدگی هیأت، جریان ثبتی ملک را از اداره ثبت استعلام و در صورتی

که ملک جزو اراضی موضوع این ماده باشد موضوع را کتباً به هیأت گزارش خواهد داد تا هیأت تصمیم مقتضی را اتخاذ کند.

تبصره «۲» - هیأت مکلف است در هر پرونده، نظر وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی یا جهاد کشاورزی را در خصوص این ماده استعلام کند...».

همچنین در تبصره «۳» فاصله حکم اول و دوم (انفسال تا سه ماه و انفسال دائم) در صورت تخلف بسیار زیاد می‌باشد، فلذا پیشنهاد می‌شود. در مرحله دوم، انفسال از دو تا پنج سال اضافه شود در مرحله سوم انفسال دائم مطرح گردد.

بررسی ماده (۳) لایحه که حذف شده است

با توجه به توضیحات بیان‌شده در خصوص ماده اول (وجود تاریخ برای اجرای این قانون) و همچنین تعیین زمان لازم برای رسیدگی در هر پرونده، ابقای متن ماده (۳) بدون تبصره پیشنهاد می‌شود. روند سابق در مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) و تمدید مهلت آنها این بود که ادارات ثبت باید ظرف پنج سال به تمام پرونده‌ها رسیدگی کنند و مهلت تحویل درخواست‌ها نیز آذرماه ۱۳۸۳ بوده است که نحوه تنظیم قانون تمدید مهلت اجرای مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) باعث بروز اختلافاتی در تفسیر مدت زمان رسیدگی شده بود که با ماده (۳) کنونی، آن اختلافات حل می‌گردد.

«مهلت پذیرش درخواست‌ها توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور حداکثر دو سال از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون می‌باشد. سازمان و هیأت‌های مذکور به نحوی اقدام کنند که ظرف سه سال از تاریخ پذیرش تقاضا تمامی درخواست‌های واصل شده را به ترتیب نوبت رسیدگی و تصمیم مقتضی اتخاذ نمایند.»



اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است آرای هیأت را در دو نوبت به فاصله پانزده روز از طریق روزنامه‌های کثیرالانتشار و محلی آگهی نماید. همچنین این اداره مکلف است در روستاها علاوه بر انتشار آگهی؛ رأی هیأت را با حضور نماینده شورای اسلامی روستا در محل الصاق نماید. صورت‌مجلس الحاق آگهی با امضای نماینده اداره ثبت اسناد و املاک و نماینده شورای اسلامی روستا در پرونده ضبط خواهد شد. در صورتی که اشخاص ذینفع به آرای اعلام شده اعتراض نداشته باشند باید از تاریخ انتشار آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق در محل تا دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم و رسید اخذ نمایند. معترض باید ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض مبادرت به تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل نماید و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت محل تحویل دهد. در این صورت اقدامات ثبت موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه خواهد بود. در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض گواهی تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل را ارائه نکند، اداره ثبت محل باید مبادرت به صدور سند مالکیت نماید. صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.

توضیح و پیشنهاد اصلاحی

این ماده به نحوه انتشار آرای هیأت‌های حل اختلاف و اعتراض به آن و مدت زمان اعتراض می‌پردازد.

تنها پیشنهاد در این ماده حذف تبصره موجود در ماده (۴) لایحه است که آن صلاحیت دادگاه در رسیدگی به ذینفع بودن معترض بیان شده، دلیل این پیشنهاد نیز این است که این موضوع در ماده (۲) قانون آیین دادرسی مدنی به صراحت ذکر شده است.

ماده (۴)

در صورتی که تشخیص حدود واقعی ملک با اشکال مواجه شود به طوری که نقشه‌برداری از کل ملک امکانپذیر نباشد، کارشناس یا هیأت کارشناسان موظفند محدوده‌ای که از چهار طرف به وسیله خیابان یا رودخانه یا جاده و امثالهم یا هرگونه عوارض طبیعی مشخص، از سایر قسمت‌های ملک جدا باشد بر مبنای استاندارد کاداستر نقشه‌برداری نموده و قطعه یا قطعاتی که نسبت به آنها تقاضانامه تسلیم شده را در آن منعکس و موقعیت محدوده مذکور را نسبت به نزدیک‌ترین نقطه ثابت غیرقابل تغییر محل مشخص و مراتب را مستدلاً صورت‌مجلس نمایند. در این صورت نقشه کلی ملک ضرورت ندارد.

توضیح و پیشنهاد اصلاحی

این ماده برای بهبود روند نقشه‌برداری از اراضی موضوع این قانون تصویب شده و در حال حاضر در تبصره «۱» ماده (۳۲) آیین‌نامه اجرایی مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) قانون ثبت وجود دارد.

با توجه به حکم ماده، این ماده به بعد از ماده (۱۵) باید منتقل شود.



ماده (۵)

درخصوص بند «د» ماده (۱) این قانون هیأت در صورت احراز تصرفات مالکانه و بلامنازع متقاضی؛ پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

توضیح

ماده (۵) تا ماده (۱۶) مصوبات کمیته در خصوص نحوه رسیدگی ماهوی هیأت به پرونده‌هاست. برخی از این مواد در ماده (۱۴۷) اصلاحی نیز وجود دارد که به دلیل روند اجرایی آنها در طول اجرای مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت پیشنهاد می‌شود که عیناً ابقا شوند. مفاد مواد (۵) در بند «۲» ماده (۱۴۷) اصلاحی آمده بود.

ماده (۶)

تفکیک و افراز اراضی کشاورزی و باغات و صدور سند مالکیت برای آنها با رعایت قانون جلوگیری از خردشدن زمین‌های کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی اقتصادی مصوب ۱۳۸۵ بلامانع خواهد بود.

تبصره «۱» - صدور سند تفکیکی آن دسته از اراضی کشاورزی اعم از نسق و باغ که مساحت آنها زیر حد نصاب‌های مندرج در قانون جلوگیری از خردشدن زمین‌های کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی اقتصادی بوده، لکن به دلیل محاط شدن به معابر عمومی موجود یا اراضی دولتی و ملی و یا اراضی دارای سند تفکیکی؛ امکان صدور صدور سند مشاعی برای آنها وجود ندارد بلامانع خواهد بود.

تبصره «۲» - تفکیک و افراز نسق‌های زراعی و باغات مشمول «قانون مربوط به اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۳۹ و اصلاحات بعدی آن» و اراضی مشمول «قانون واگذاری زمین‌های بایر و دایر که بعد از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته است مصوب ۱۳۶۵» صرفاً به میزان نسق اولیه یا سند بیع شرط مجاز بوده و صدور سند تفکیکی برای صاحب نسق اولیه یا سند بیع شرط یا خریداران از آنها به میزان نسق اولیه یا سند بیع شرط بلامانع خواهد بود.

تبصره «۳» - صدور سند رسمی برای اعیانی‌های احداث‌شده در اراضی کشاورزی و باغات با رعایت قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات مصوب ۱۳۷۴ و اصلاح بعدی آن بلامانع خواهد بود. در صورت وجود اعیانی غیرمجاز صدور سند عرصه، بدون درج اعیانی، بلامانع خواهد بود.

توضیح

این ماده در راستای بهبود روند فعالیت کشاورزی می‌باشد. هر مقدار که اراضی کشاورزی در قطعات بزرگ‌تری مورد بهره‌برداری باشد میزان بازدهی بیشتر خواهد بود، فلذا رعایت نصاب‌های موجود در قانون جلوگیری از خردشدن زمین‌های کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی اقتصادی مصوب ۱۳۸۵ الزامی است. تبصره‌های این ماده در خصوص استثنائاتی است که بر حکم ماده وجود دارد. تبصره اول به اراضی زیر حد نصاب که محاط شده‌اند می‌پردازد و اجازه صدور سند را برای آنها صادر می‌کند و تبصره دوم حق مکتسب دارندگان نسق‌های زراعی و



باغات واگذار شده در اصلاحات ارضی و کشت موقت را محترم می‌شمارد و تبصره سوم نیز مشکل اعیانی‌های احداث شده در اراضی موضوع ماده را حل می‌کند.

ماده (۷)

در مناطقی که مالک عرصه و اعیان واحد نباشد و مورد معامله، اعیان ملک باشد، چنانچه مالک عرصه در هیأت حاضر و مالکیت متقاضی اعیان را نسبت به عرصه تأیید نماید هیأت به درخواست وی رسیدگی نموده، با احراز تصرفات مالکانه متقاضی اعیانی رأی بر صدور سند مالکیت عرصه و اعیان صادر می‌نماید. در صورت عدم مراجعه مالک یا عدم تأیید مدارک ارائه شده، هیأت با حفظ حقوق مالک عرصه رأی بر صدور سند مالکیت اعیان برای مالک یا مالکان صادر و مراتب را به اداره ثبت محل جهت صدور سند اعلام خواهد نمود.

تبصره - صدور سند تفکیکی برای آپارتمان‌های مشمول این ماده براساس «قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳ و اصلاحات بعدی آن» صورت خواهد گرفت.

توضیح

مفاد این ماده در بند «۳» ماده (۱۴۷) قانون ثبت موجود است. این ماده درصدد بیان حکم مواردی است که مالک عرصه و اعیان واحد نباشد. در برخی از مناطق نظیر مازندران این امر شایع می‌باشد، فلذا در این مناطق حضور مالک عرصه الزامی است و در صورت عدم حضور وی تنها سند اعیانی به نام متقاضی صادر خواهد شد.

نکته مثبت در این ماده این است که در تبصره، به عدم شمول حکم ماده در مواردی که ملک مشمول قانون تملک آپارتمان‌ها باشد، اشاره شده است.

ماده (۸)

در صورتی که سند مورد تقاضا، اراضی کشاورزی و نسق زراعی و باغ باشد هیأت باید با توجه به محل وقوع اراضی حسب مورد، نظر وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی یا جهاد کشاورزی را استعلام نماید. مراجع مذکور مکلفند ظرف مدت یک‌ماه از تاریخ ابلاغ با رعایت مقررات قانونی «قانون ملی شدن جنگل‌ها و مراتع مصوب ۱۳۴۱ و اصلاحات بعدی آن»، «قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی مصوب ۱۳۸۹»، «قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درختان مصوب ۱۳۵۲ و اصلاحات بعدی آن»، «قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی»، «قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۱۳۸۱» و «قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات فنی و اقتصادی مناسب مصوب ۱۳۸۵» و با رعایت ماده (۵) این قانون اعلام‌نظر نمایند. در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت مذکور یا ارسال پاسخ خلاف واقع متخلف به انفسال موقت از خدمت دولتی به مدت سه‌ماه تا یک سال توسط هیأت‌های رسیدگی به تخلفات اداری محکوم خواهد شد. در صورت تکرار، متخلف یا متخلفین به انفسال دائم از خدمات دولتی محکوم خواهند شد.



تبصره «۱» - سازمان محیط زیست موظف است نقشه مناطق چهارگانه موضوع قانون محیط زیست را با مختصات جغرافیایی تهیه و در اختیار واحدهای ثبتی کشور بگذارد.

تبصره «۲» - در صورتی که اراضی مشمول این ماده در حریم شهرها واقع شده باشد هیأت مکلف است نظر هر دو وزارتخانه مسکن و شهرسازی و جهاد کشاورزی را استعلام نماید.

توضیح

ماده (۷) این لایحه درصدد احصای مواردی است که هیأت‌های حل اختلاف در حین رسیدگی به پرونده‌هایی که موضوع آن اراضی و نسق‌های زراعی و باغات است، مکلف به رعایت آن موارد هستند از جمله قانون جنگل‌ها و مراتع، قانون جلوگیری از خرد شدن زمین‌های کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی و اقتصادی و موارد مشابه.

ماده (۹)

در صورتی که اعیان کلاً یا جزئاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیأت با موافقت متولی و اطلاع اداره اوقاف محل و رعایت مفاد وقفنامه و چنانچه متولی منصوص نداشته باشد با موافقت اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف‌علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات نسبت به موضوع رسیدگی و پس از تعیین اجرت

عرضه و حقوق موقوفه توسط اداره مذکور - که حداکثر ظرف یک‌ماه باید پاسخ داده شود - نسبت به صدور رأی اقدام می‌کند.

تبصره - در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت یک‌ماهه یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفصال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یکسال محکوم و در صورت تکرار به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم خواهد شد.

توضیح

مفاد این ماده در تبصره «۲» ماده (۱۴۸) اصلاحی بیان شده بود. در این ماده به نحوه تصمیم‌گیری هیأت در خصوص تصرفاتی که در اراضی موقوفه صورت گرفته شده، پرداخته است.

ماده (۱۰)

در مورد متصرفین اراضی مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی، هیأت باید نماینده تام‌الاختیار دستگاه صاحب زمین را دعوت یا نظر آن را استعلام نماید. در صورت ابلاغ دعوتنامه و عدم معرفی نماینده یا عدم اعلام پاسخ ظرف یک‌ماه، متخلف یا متخلفین به انفصال موقت از خدمت به مدت سه ماه تا یکسال توسط هیأت‌های رسیدگی به تخلفات اداری یا مراجع انضباطی مربوط محکوم خواهد شد. در صورت تکرار متخلف یا متخلفین به انفصال دائم محکوم خواهند شد.

تبصره - شهرداری‌ها تنها می‌توانند در خصوص املاک اختصاصی خود با انتقال ملک به متصرف موافقت نمایند.



توضیح و پیشنهاد اصلاحی

این ماده به روند واگذاری اراضی متعلق به نهادهای عمومی غیردولتی می‌پردازد. نکته‌ای که وجود دارد این است که واگذاری اراضی دولتی و ملی به متصرفان غیرقانونی شرعاً اشکال دارد مگر در مواردی که حکم ثانوی اقتضا نماید. فلذا باید بین املاک در اختیار این نهادها و املاک متعلق به آنها تفاوت قائل شد که این تفاوت در مورد شهرداری‌ها (تبصره ماده) لحاظ شده است و چون ملاک استثنا شدن املاک در اختیار شهرداری عیناً در اموال دیگر مؤسسات عمومی غیردولتی نیز وجود دارد پیشنهاد می‌شود تبصره به صورت عام شامل تمامی این نهادها باشد و همچنین قید عبارت «با رعایت مقررات مربوط به آن مؤسسه» ضروری می‌نماید.

ماده (۱۱)

درخصوص پرونده‌های موضوع مواد (۸)، (۹) و (۱۰) این قانون هیأت‌ها نمی‌توانند بدون موافقت دستگاه مربوط مبادرت به صدور رأی کنند.

توضیح

این ماده هیأت‌ها را مکلف می‌کند که در صورت عدم دریافت پاسخ از دستگاه‌های ذیربط، مذکور در مواد (۸) و (۹) و (۱۰)، رسیدگی را متوقف نمایند. این امر باعث سیانت از اراضی کشاورزی و همچنین اراضی متعلق به مؤسسات عمومی غیردولتی و موقوفات خواهد بود.

ماده (۱۲)

مراجع مذکور در مواد (۹) و (۱۰) این قانون پس از ابلاغ رأی قطعی هیأت و پرداخت بها و اجرت زمین ازسوی متقاضی مکلفند ظرف مدت دو ماه نماینده خود را جهت امضای سند انتقال معرفی نمایند. در غیر این صورت، اداره ثبت محل پس از اطمینان از پرداخت یا تودیع بها و اجرت زمین نسبت به تنظیم سند انتقال اقدام خواهد کرد.

توضیح

این ماده به روند اجرایی صدور سند درخصوص مؤسسات عمومی غیردولتی و موقوفات می‌پردازد و اداره اوقاف و مؤسسات عمومی غیردولتی را مکلف نموده ظرف دو ماه نماینده خود را برای امضای سند مشخص کنند و در غیر این صورت اداره ثبت محل پس از اطمینان از پرداخت یا تودیع بها و اجرت زمین نسبت به تنظیم سند انتقال اقدام خواهد کرد. همچنین لازم است عبارت «پرداخت بها و اجرت زمین» مقید به حکم هیأت گردد.

ماده (۱۳)

هرگاه نسبت به قسمتی از ملک مورد درخواست متقاضی، قبلاً اظهارنامه ثبتی پذیرفته نشده یا تقدیم نشده باشد، هیأت به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، به واحد ثبتی ابلاغ می‌کند. واحد ثبتی مکلف است پس از تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود مراتب را در اولین آگهی نوبتی و تحدید حدود به صورت همزمان به اطلاع عموم برساند.



تبصره - چنانچه ملک در جریان ثبت باشد و سابقه تحدید حدود نداشته باشد، واحد ثبتی آگهی تحدید حدود را به صورت اختصاصی منتشر خواهد کرد.

توضیح و پیشنهاد اصلاحی

با توجه به اینکه در صدر ماده اول موضوع این قانون املاکی است که سابقه ثبتی دارند پیشنهاد می شود که این ماده حذف شود.

ماده (۱۴)

در صورتی که ملک قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد و طبق مقررات این قانون و به موجب رأی هیأت، دستور صدور سند مالکیت به نام متصرف صادر گردیده باشد، پس از انتشار آگهی موضوع ماده (۴) این قانون مراتب در ستون ملاحظات دفتر املاک قید و در دفتر املاک جاری به نام متصرف حسب مورد ثبت خواهد شد.

توضیح

روند ثبت در دفتر املاک در این ماده مشخص شده است. پس از انتشار آگهی موضوع ماده (۴) این قانون مراتب در ستون ملاحظات دفتر املاک قید و در دفتر املاک جاری به نام متصرف حسب مورد ثبت خواهد شد. این امر در تبصره «۶» ماده (۱۴۸) قانون ثبت وجود دارد.

ماده (۱۵)

هرگاه تعداد متصرفین در یک پلاک چند نفر باشند به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اجازه داده می شود که با دریافت هزینه کارشناسی و انتخاب هیأتی از کارشناسان ثبتی حدود کلی پلاک را نقشه برداری و تصرفات اشخاص را به تفکیک با ذکر تاریخ تصرف و قدمت بنا و اعیان تعیین و دستور رسیدگی را حسب مورد با انطباق با موارد انطباق آن با موارد فوق صادر نماید. نحوه تعیین کارشناس یا هیأت کارشناسی و هزینه‌ها متعلقه و ارجاع کار و سایر موارد به موجب آیین‌نامه این قانون تعیین خواهد شد.

تبصره «۱» - رسیدگی به پرونده افراد متقاضی به ترتیب نوبت آنان خواهد بود.

تبصره «۲» - در هر مورد که به منظور اجرای این ماده نیاز به تفکیک یا افراز ملک باشد واحدهای ثبتی مکلفند حسب مورد از اداره مسکن و شهرسازی و جهاد کشاورزی استعلام و با رعایت نظر دستگاه مذکور اقدام نمایند.

توضیح

این ماده و ماده (۴) روند نقشه برداری و تعیین حدود ملک را بیان می کنند.

ماده (۱۶)

پرونده‌هایی که در اجرای مقررات ماده (۱۴۷) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک در موعد مقرر تشکیل شده و تاکنون منجر به صدور رأی و یا قرار بایگانی نشده‌اند بایستی مطابق مقررات این قانون مجدداً برای آنها پرونده تشکیل شود.



توضیح

این ماده برای پرونده‌های باقی‌مانده در روند رسیدگی به پرونده‌های مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) تعیین تکلیف کرده است. این پرونده‌ها که در روند رسیدگی منجر به صدور رأی یا قرار بایگانی نشده است باید مجدداً و براساس مقررات این قانون پرونده تشکیل دهند.

ماده (۱۷)

از متقاضیان موضوع این قانون به هنگام صدور سند مالکیت، علاوه بر بهای دفترچه مالکیت، تعرفه سند و معادل ۵ درصد بر مبنای ارزش منطقه‌ای ملک و در نقاطی که ارزش منطقه‌ای معین نشده بر مبنای برگ ارزیابی که براساس قیمت منطقه‌ای املاک مشابه تعیین می‌شود، اخذ و به حساب خزانه واریز خواهد شد.

تبصره «۱» - چنانچه ملک مورد تقاضا مسبوق به صدور سند مالکیت اولیه نباشد، علاوه بر مبلغ فوق باید مابه‌التفاوت هزینه ثبتی (بقایای ثبتی) متعلقه نیز طبق مقررات اخذ و به حساب مربوط واریز گردد.

تبصره «۲» - به منظور ایجاد زیرساخت لازم و پرداخت حق‌الزحمه اعضای هیأت و سایر هزینه‌های جانبی، برای هر پرونده ۵ درصد بر مبنای ارزش منطقه‌ای از متقاضی اخذ و به حساب مخصوص سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که با مجوز خزانه‌داری کل یا نمایندگی خزانه کل استان‌ها افتتاح می‌شود واریز خواهد شد.

میزان حق‌الزحمه اعضای هیأت و کارشناسان و نحوه هزینه‌کرد آن به موجب آیین‌نامه‌ای خواهد بود که ظرف سه‌ماه توسط سازمان ثبت اسناد و املاک با همکاری وزارت دادگستری تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

توضیح

این ماده راجع به هزینه تشکیل پرونده و تعیین هزینه‌های صدور سند رسمی می‌باشد و همچنین تعیین حق‌الزحمه اعضای هیأت و کارشناسان و نحوه هزینه‌کرد را به آیین‌نامه مصوب رئیس قوه قضائیه سپرده است.

تبصره «۲» - در حقیقت اخذ درآمد اختصاصی بوده و مغایر اصل پنجاه‌وسوم می‌باشد و اخذ هزینه‌های جاری جهت انجام هزینه‌های حاکمیتی از مخاطبان قانون مغایر اصول حقوقی است. فلذا حذف تبصره مورد پیشنهاد است.

ماده (۱۸)

ترتیب تشکیل جلسات و نحوه رسیدگی هیأت‌ها و کارشناسان و میزان حق‌الزحمه اعضای هیأت و کارشناسان و نحوه هزینه‌کرد آن و سایر موارد اجرایی این قانون مطابق آیین‌نامه‌ای خواهد بود که توسط سازمان ثبت اسناد و املاک و همکاری وزارتخانه‌های دادگستری، کشور، مسکن و شهرسازی و جهاد کشاورزی تهیه و حداکثر ظرف سه ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.



توضیح

این ماده روند تصویب آیین‌نامه اجرایی این قانون را معین می‌کند.

منابع و مأخذ

۱. قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب، ۱۳۱۰.
۲. قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک کشور، مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن، مصوب ۱۳۶۵.
۳. قانون اصلاح مواد (۱) و (۲) و (۳) قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک، مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن، مصوب ۱۳۷۰.



مرکز پژوهش‌ها
مجلس شورای اسلامی

شناسنامه گزارش

شماره مسلسل: ۱۰۹۷۲

عنوان گزارش: اظهارنظر کارشناسی درباره: «لایحه تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی»

نام دفتر: مطالعات حقوقی (گروه حقوق خصوصی)

تهیه و تدوین: محمود رضایی

مدیر مطالعه: —

ناظر علمی: احمد حکیم جوادی

متقاضی: کمیسیون قضایی و حقوقی

همکاران: —

همکاران خارج از مرکز: —

اظهارنظرکنندگان خارج از مرکز: —

ویراستار تخصصی: —

ویراستار ادبی: —

واژه‌های کلیدی:

۱. سند رسمی

۲. اراضی فاقد سند رسمی

۳. مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت

تاریخ شروع مطالعه: ۱۳۸۹/۱۲/۹

تاریخ خاتمه مطالعه: ۱۳۹۰/۵/۲۳

تاریخ انتشار: ۱۳۹۰/۵/۲۳