

به نام خدا

اظهار نظر کارشناسی درباره:

«لایحه تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی»

(اعاده شده از شورای نگهبان)

مقدمه

لایحه تعیین تکلیف اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی در حقیقت اصلاح مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک کشور می‌باشد که مهلت اجرای آن در آذرماه ۱۳۸۳ به پایان رسیده بود. مصوبه مجلس شورای اسلامی پس از ارسال به شورای نگهبان از سوی آن شورا با ایراداتی مواجه گردیده بود که در این گزارش به بررسی آن ایرادات و ارائه راهکار پیشنهادی خواهیم پرداخت

بررسی ایرادات و ارائه پیشنهاد اصلاحی

شورای نگهبان در دو مورد به مصوبه مجلس ابهام وارد کرده و در دو مورد نیز مغایرت مصوبه مجلس را با شرع و قانون اساسی اعلام نموده است:

۱. ایراد اول شورای نگهبان در موردی است که هیئت حل اختلاف - موضوع ماده اول لایحه - در خصوص املاک غایبین و محجورین تصمیمی را مبنی بر تصرف یا تقسیم مال مشاع اتخاذ می‌کند. منظور از غایب در اینجا شخصی است که در حین رسیدگی حضور ندارد.

این ایراد وارد است، زیرا تصمیم‌گیری در خصوص اموال متعلق به فرد غایب یا محجور، تنها در اختیار قاضی مأذون از طرف حاکم شرع می‌باشد و مستلزم رسیدگی قضایی است؛ فلذا با توجه به اینکه تصمیم‌گیری در هیئت با اکثریت آرا صورت می‌گیرد که این تصمیم ممکن است مخالف نظر قاضی هیئت باشد، واگذار کردن رسیدگی و تصمیم‌گیری در این موضوع به هیئت مذکور خلاف موازین شرعی خواهد بود. برای حل این مغایرت باید نحوه تصمیم‌گیری هیئت در خصوص املاک متعلق به غایبین و محجورین به صورتی تغییر یابد که تنها نظر قاضی هیئت ملاک رأی باشد. در نتیجه پیشنهاد می‌شود که تبصره‌ای به ماده (۱) مصوبه به این شرح اضافه شود:

«تبصره ۳ - در مواردی که مالک رسمی یا یکی از مالکان رسمی محجور بوده یا به وی دسترسی نباشد، نظر قاضی هیئت ملاک صدور رأی خواهد بود.»

۲. شورای نگهبان در ایراد دوم خود به ماده (۱۶) ابهام وارد کرده است. موضوع مطروحه این است که در خصوص پرونده‌هایی که در راستای اجرای مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) قانون ثبت اسناد و املاک تشکیل شده و منجر به صدور رأی نشده است؛ آیا پرونده جدید تشکیل خواهد شد یا پرونده قبلی به جریان خواهد افتاد؟ برای رفع این ابهام پیشنهاد می‌شود ماده (۱۶) بدین شکل اصلاح شود:

«برای املاکی که در اجرای مقررات ماده (۱۴۷) اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک در موعد مقرر پرونده تشکیل شده و تاکنون منجر به صدور رأی و یا قرار بایگانی نشده است، باید مطابق مقررات قانون پرونده جدید تشکیل شود.»

۳. ایراد بعدی شورای نگهبان در خصوص ابهام در رعایت اصل پنجاهوسوم قانون اساسی در تبصره «۲» ماده (۱۷) می‌باشد. بنابر تبصره «۲» ماده (۱۷) مبالغ دریافتی در حساب مخصوص سازمان ثبت اسناد و املاک که با مجوز خزانه‌داری کل یا نمایندگی آن خزانه افتتاح می‌شود واریز خواهد شد. در حقیقت اصل پنجاهوسوم قانون اساسی بیان می‌دارد که تمام دریافتی‌های دولت باید به خزانه واریز شده و تمام مخارج و پرداخت براساس اعتبارات مصوب یا به تعبیر دیگر بودجه عمومی صورت پذیرد.

عبارت مصوب به نوعی بیان می‌کند که پرداخت‌های صورت گرفته از این حساب بدون اعتبار مصوب و براساس صلاحدید سازمان ثبت اسناد و املاک می‌باشد که این امر خلاف اصل پنجاهوسوم قانون اساسی است:

برای رفع ابهام پیشنهاد می‌شود که تبصره «۲» ماده (۱۷) بدین شکل اصلاح شود:

«به منظور ایجاد زیرساخت لازم و پرداخت حق الزحمه اعضای هیئت برای هر پرونده پنج درصد (۵٪) بر مبنای ارزش منطقه‌ای از متقاضی اخذ و به حساب خزانه‌داری کل کشور واریز می‌شود و برابر آن در بودجه سالیانه برای سازمان ثبت اسناد و املاک منظور خواهد شد».

۴. ایراد چهارم شورای نگهبان در خصوص آیین‌نامه اجرایی این قانون است. از آنجایی که در این قانون وظایفی بر عهده قوه قضائیه گذاشته شده و این وظایف نیازمند ترتیبات اجرایی می‌باشد فلذا در آن موارد نمی‌توان آیین‌نامه‌ای با تصویب هیئت وزیران را به اجرا گذاشت. تعیین نحوه انجام امور اجرایی قوه قضائیه بر طبق اصول یکصدوپنجاهوششم و یکصدوپنجاهوهفتم قانون اساسی بر عهده رئیس آن قوه می‌باشد.

از آنجایی که نحوه رسیدگی هیئت و تشکیل جلسات از امور قوه قضائیه است؛ پیشنهاد می‌شود ماده (۱۸) بدین شکل تغییر یابد:

«ترتیب تشکیل جلسات و نحوه رسیدگی هیئت و موارد اجرایی مرتبط با وظایف سازمان ثبت به موجب آیین‌نامه‌ای خواهد بود که ظرف سه ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون، توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارت دادگستری تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد. نحوه رسیدگی کارشناسان و سایر موارد اجرایی مرتبط با وظایف سایر دستگاه‌های اجرایی موضوع این قانون نیز به موجب آیین‌نامه‌ای خواهد بود که ظرف همین مدت توسط وزارتخانه دادگستری و با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی جهاد کشاورزی و کشور تهیه و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.»