

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 است 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 شد و رفع این ایرادات در دستور کمیسیون حقوقی و قضایی قرار گرفت. در این گزارش به بررسی مصوبات آن کمیسیون برای رفع ایرادات شورای نگهبان خواهیم پرداخت.

#### بررسی ایرادات شورا و مصوبه کمیسیون

شورای نگهبان در دو مورد به مصوبه مجلس ابهام وارد کرده و در دو مورد نیز مغایرت لایحه با شرع و قانون اساسی را اعلام نموده و نیز یک پیشنهاد ارائه کرده بود:

۱. ایراد اول شورای نگهبان در موردی است که هیئت حل اختلاف - موضوع ماده اول لایحه - در خصوص املاک غایبین و مهجور تصمیمی را مبنی بر تصرف یا تقسیم مال مشاع اتخاذ می‌کند. منظور از غایب در اینجا شخصی است که در حین رسیدگی حضور ندارد. توضیح اینکه 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 نمودن رسیدگی و تصمیم‌گیری در این موضوع به هیئت مذکور خلاف موازین شرعی خواهد بود.

برای حل این مغایرت کمیسیون قضایی عبارت زیر را به‌عنوان تبصره «۳» ماده اول مصوب کرده است: «تبصره «۳» - تصمیمات هیئت در مورد املاک افراد غایب و محجور با نظر قضایی هیئت معتبر است.»

این مصوبه که عیناً مواردی که شورا بدان ایراد کرده بود را در متن قانون گنجانده است، رافع ایراد شورای نگهبان می‌باشد.

۲. شورای نگهبان در ذیل اظهار نظر خود موردی را به‌عنوان تذکر و پیشنهاد بیان کرده که به‌موجب آن در ماده (۱۱)، شایسته است که در صورت عدم وصول پاسخ دستگاه‌ها برای عملکرد هیئت تعیین تکلیف صورت گیرد که کمیسیون متن ماده را بدین شکل تغییر داده است:

«ماده (۱۱) - عدم ارسال پاسخ از سوی مراجع مذکور در مواد (۸) و (۱۰) و تبصره ماده (۹) مانع رسیدگی هیئت نمی‌باشد.»

با توجه به اینکه این مورد به صورت تذکر و پیشنهاد از سوی شورا مطرح شده بود، نیازی به تغییر مصوبه مجلس وجود نداشت هر چند که تغییر آن از نظر حقوقی بلاشکال است.

۳. 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 کمیسیون ماده (۱۶) را تغییر داده است:

«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، رسیدگی به پرونده یاد شده مطابق مقررات این قانون به عمل می‌آید».

این تغییر موجب می‌شود که مقررات این قانون در خصوص پرونده‌های مذکور در این ماده اعمال گردد و پرونده‌های قبلی براساس مقررات جدید رسیدگی شوند. این تغییر رافع ابهام شورا خواهد بود.

۴. ایراد بعدی شورای نگهبان در خصوص ابهام در رعایت اصل پنجاه و سوم قانون اساسی در تبصره «۲» ماده (۱۷) است. 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 پنجاه و سوم 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 مجلس به نوعی بیان می‌کرد که پرداخت‌های صورت گرفته از این حساب بدون اعتبار مصوب و براساس صلاحدید سازمان ثبت اسناد و املاک باشد که این امر خلاف اصل پنجاه و سوم قانون اساسی است.

برای رفع ابهام تبصره «۲» ماده (۱۷) بدین شکل اصلاح شده است:

«سازمان ثبت اسناد و املاک به منظور ایجاد زیرساخت لازم و پرداخت حق الزحمه اعضای هیئت برای هر پرونده پنج درصد (۵٪) بر مبنای ارزش منطقه‌ای از متقاضی اخذ می‌نماید».

با توجه به اینکه تمام دریافت‌ها و پرداخت‌ها براساس قوانین انجام خواهد یافت عبارت مصوب کمیسیون رافع ابهام شورا خواهد بود.

۵. ایراد چهارم شورای نگهبان در خصوص آیین‌نامه اجرایی این قانون است. از آنجایی که در این قانون وظایفی برعهده قوه قضائیه گذاشته شده و این وظایف نیازمند ترتیبات اجرایی می‌باشد، لذا در آن موارد نمی‌توان آیین‌نامه‌ای با تصویب هیئت وزیران را به اجرا گذاشت. تعیین نحوه انجام امور اجرایی قوه قضائیه برطبق اصول یکصد و پنجاه و ششم و یکصد و پنجاه و هفتم قانون اساسی برعهده رئیس آن قوه می‌باشد.

برای رفع این ایراد کمیسیون متن زیر را به عنوان ماده (۱۸) مصوب کرده است:

«ترتیب تشکیل جلسات و نحوه رسیدگی هیئت‌ها و کارشناسان مطابق آیین‌نامه‌ای است که توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارت دادگستری تهیه می‌شود و حداکثر ظرف سه ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون، تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد».

با توجه به اینکه امور یاد شده در صدر این ماده، در اختیار رئیس قوه قضائیه است، تغییر صورت گرفته در ماده (۱۸) رافع ایراد شورا خواهد بود.