



مقررات راجع به تملک اراضی در کشور ما اشکالات عدیده‌ای دارند که از جمله آنها می‌توان به تشتت قوانین و مقررات این حوزه و عدم تناسب آن با وضع اقتصادی و اجتماعی کشور و نیز امکان سوءتفسیر نهادهای مجری از این قوانین اشاره کرد. بنابراین، اهتمام در جهت اصلاح این مقررات ضروری به نظر می‌رسد؛ لکن با عنایت به وسعت و تعدد قوانین مربوط به حوزه تملک اراضی، این امر مستلزم انجام کار علمی طاقت‌فرسا و دقیق و لحاظ تمام جوانب امر در معیت کارشناسان فن است.

در لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸، مقررات لازم مربوط به نحوه خریداری و تملک اراضی مورد نیاز دستگاه‌های اجرایی که متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی می‌باشند، بیان شده است.

ماده (۸) این لایحه قانونی تکلیف نهادهای اجرایی را در حالتی که مالک از انجام معامله با دستگاه اجرایی استنکاف می‌نماید و یا به دلایل دیگر مانند اختلاف مالکیت، مجهول بودن مالک، فوت مالک و غیره انجام معامله قطعی ممکن نگردد، مشخص کرده است و در این شرایط به نهادهای اجرایی اجازه داده است پس از تودیع ارزش تقویمی ملک به صندوق دادگستری، با رعایت سایر مقررات به میزان مورد تملک، سند مالکیت دریافت کنند.

در این شرایط در صورتی که مالک جهت دریافت وجه مذکور از صندوق ثبت، با تأخیر مراجعه نماید، اگر از زمان تودیع بهای ملک تا زمان مراجعه و دریافت وجه زمان زیادی سپری شود، ممکن است موجب ضرر وی گردد. جهت رفع چنین اشکالی طرح حاضر پیشنهاد شده است.

طراحان محترم طرح حاضر کوشیده‌اند برخی از اشکالات موجود را که ناشی از کاهش ارزش ثمن املاک تملک شده می‌باشد به نحوی حل و فصل کنند، لذا پیشنهاد کرده‌اند در مورد املاکی که به علل مذکور در ماده (۸) «لایحه قانونی نحوه خرید و تملک» بدون موافقت مالک تملک می‌شوند و ثمن آن به صندوق محل تودیع می‌شود، تودیع مذکور در قالب حساب سپرده بلندمدت انجام گیرد تا صاحب ملک در صورت رجوع برای دریافت ثمن با کاهش جدی ارزش پول مواجه نشود.

علیرغم اینکه اصل فکری که طرح در پی آن است، صحیح به نظر می‌رسد و در جهت منافع عمومی به‌شمار می‌رود، لکن باید توجه داشت که در این طرح پیشنهاد شده است که مبالغ مذکور «در قالب حساب سپرده بلندمدت به صندوق ثبت محل تودیع» شود در حالی که صندوق ثبت صرفاً حسابی در خزانه می‌باشد و بانک یا مؤسسه مالی و اعتباری نمی‌باشد بنابراین امکان عملی چنین کاری برای آن وجود ندارد و با توجه به

ساختار صندوق ثبت<sup>۱</sup> امکان عملی اجرای چنین پیشنهادی وجود ندارد.

ممکن است برای رفع ایراد مذکور پیشنهادی به ذهن رسد مبنی بر اینکه نهاد دولتی مربوط، خود اقدام به پرداخت مبلغ مذکور به حساب سپرده بلندمدت در بانک یا مؤسسه مالی نماید و نهایتاً رسید آن را به ثبت ارائه کند. این پیشنهاد نیز با مبنای لزوم سپردن مبلغ مذکور به صندوق ثبت در تعارض است، زیرا تودیع ثمن در صندوق ثبت از باب تسلیم آن به حاکم (یا نماینده حاکم) است که در این صورت سپردن مبلغ مذکور به بانک یا مؤسسات مالی و اعتباری از جهت اینکه سپردن به حاکم محسوب نمی‌شود قابل پذیرش نیست.

راه حل دیگری که برای رفع ایرادات مذکور ممکن است پیشنهاد گردد، ملزم نمودن سازمان ثبت به سپرده‌گذاری مبلغ تودیع شده در صندوق ثبت (مبلغ تودیع شده در حساب خزانه) در قالب حساب سپرده بلندمدت نزد یکی از بانکها یا مؤسسات مالی اعتباری می‌باشد. این پیشنهاد نیز به دو دلیل عمده قابل پذیرش نمی‌باشد، اول اینکه در این صورت با توجه به تنوع انواع سپرده‌های بلندمدت در بانکها و مؤسسات مالی اعتباری و به سبب عدم وجود سازوکار نظارتی امکان سوءاستفاده توسط مسئولان مربوط وجود دارد. دومین ایرادی که نسبت به پیشنهاد اخیر قابل طرح است، وجود موارد متعدد دیگری است که در قوانین مختلف تودیع در صندوق ثبت پیش‌بینی شده است.<sup>۲</sup> ولی در هیچ‌یک سپرده‌گذاری در حساب بلندمدت پیش‌بینی نشده است و در نظر گرفتن چنین رویه‌ای صرفاً نسبت به این مورد خاص مخصوصاً با توجه به فقدان سازوکار مناسب و امکان عملی، موجب تشتت رویه‌ها در رابطه با نحوه اداره وجوه تودیع شده در صندوق ثبت می‌شود.

ازسوی دیگر با توجه به اینکه در فرض ماده (۸) عدم دریافت ثمن ازسوی مالک در غالب موارد به علت استتکاف اوست، استحقاق دریافت خسارت ناشی از کاهش ارزش پول نیز از جانب مستتکف محل ایراد است.

براساس توضیحات مذکور، اصلاح پیشنهادی در ماده (۸) «لایحه قانونی نحوه خرید و تملک» با توجه به ایرادات پیش‌گفته قابل توجیه نیست و رد کلیات آن مورد پیشنهاد است.

---

۱. با توجه به اینکه صندوق ثبت فقط یک حساب در خزانه است و بانک یا مؤسسه مالی و اعتباری نیست که امکان تودیع مبلغ در آن در قالب حساب سپرده بلندمدت وجود داشته باشد.

۲. ماده (۳۴) مکرر قانون ثبت، لایحه قانونی اصلاح قسمتی از مقررات نوسازی و عمرانی، لایحه قانونی راجع به رفع مشکلات مربوط به تصفیه شرکت‌های زراعی و تعاونی‌های تولید.