



مرکز پژوهش‌های
مجلس شورای اسلامی

مشخصات طرح:

دوره یازدهم - سال دوم

شماره ثبت:

۲۷

شماره چاپ:

—

تاریخ چاپ:

—

مشخصات گزارش:



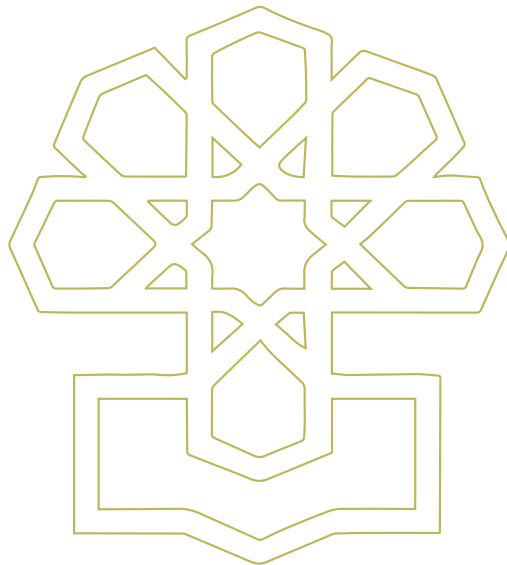
دفتر مطالعات حقوقی

تهیه و تدوین:
محمد شکوری

ناظر علمی:
مهدی عبدالملکی

شماره مسلسل:
۲۴۰۱۷۴۰۳-۵

تاریخ انتشار:
۱۴۰۱/۷/۲۴



اظهار نظر کارشناسی درباره:

« طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول »

(اعاده شده از شورای نگهبان (۴))



مقدمه

طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول در مرحله سوم پس از اعاده از شورای محترم نگهبان، در تاریخ ۱۴۰۱/۶/۹ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید. لکن شورای مزبور در این مرحله ضمن تکرار ایرادات قبلی نسبت به مواد (۱)، (۳)، (۹) و (۱۰) طرح، ایرادات و ابهامات جدیدی نسبت به تبصره‌های «۳»، «۱۲» و «۱۴» آن مطرح نموده است. در این گزارش پیرامون ایرادات و ابهامات مندرج در نظریه شورای نگهبان و ارائه راهکار مقتضی، مواردی ذکر خواهد شد.

بررسی ایرادات شورای نگهبان

عمده ایرادات شورای محترم نگهبان مربوط به ایرادات ناظر به مغایرت طرح با موازین شرعی از حیث زوال اعتبار معاملات عادی (چه معاملات آتی (موضوع ماده «۱») و چه معاملات عادی واقع شده که در سامانه ماده (۱۰) طرح ثبت نشده باشند) است؛ لکن شورای مذکور ایراد سابق در خصوص مغایرت تبصره «۱۱» ماده (۱۰) با موازین شرعی از حیث دریافت خسارت تأخیر تأدیه تا روز وصول بدهی را نیز مجدداً تکرار و نسبت به تبصره‌های «۳» و «۱۲» ماده (۱۰) ابهام مطرح و تبصره «۱۴» ماده مزبور را نیز مغایر با اصل یکصد و دوازدهم قانون اساسی اعلام نموده است. افزون بر موارد فوق، یک ایراد ناظر به مغایرت ساز و کار مندرج در تبصره «۳» ماده (۱۰) با بند «۱۰» اصل سوم قانون اساسی (حذف تشکیلات غیر ضرور و برقراری نظام اداری صحیح) در نظریه جدید شورای نگهبان مطرح شده است.

همانگونه که در گزارش‌های پیشین در خصوص این طرح اشاره شد، اولاً، با توجه به سیاست‌های کلی نظام مبنی بر توسعه ثبت رسمی و استحکام مالکیت اشخاص و نیز با در نظر گرفتن مصالح نظام، نمی‌توان از زوال اعتبار اسناد عادی و معاملات غیررسمی چشم‌پوشی نمود و راهکاری غیر از اصرار بر مصوبات قبلی در خصوص بطلان معاملاتی که پس از لازم‌الاجرا شدن این طرح به ثبت نرسیده یا عدم اعتبار ادعایی که در مهلت مندرج در ماده (۱۰) در سامانه درج نشده باشد، متصور نیست. بر این اساس، عیناً اصرار بر مواد (۱)، (۳)، (۹) و (۱۰) طرح و ارجاع مصوبه به مجمع تشخیص مصلحت نظام پیشنهاد می‌شود.

ثانیاً، در خصوص تبصره «۱۱» ماده (۱۰) که ایراد شرعی مندرج در نظر سابق شورای نگهبان تکرار شده است، دو راهکار و پیشنهاد قابلیت طرح دارد:

۱) اصرار بر مصوبه سابق و ارجاع امر به مجمع تشخیص مصلحت نظام،

۲) تبصره مزبور با توجه به مفاد ماده (۵۲۲) قانون آیین دادرسی مدنی به شرح زیر اصلاح شود:

عبارت «بستانکار حق دریافت خسارت تأخیر تأدیه تا روز وصول بدهی براساس شاخص قیمتی بانک مرکزی را دارد» به عبارت «بستانکار با رعایت شرایط مقرر در ماده (۵۲۲) قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی حق مطالبه خسارت تأخیر تأدیه دارد» اصلاح شود.

ثالثاً، در خصوص ابهام وارد به تبصره «۳» ماده (۱۰) ناظر به اینکه آیا شامل مستنداتی که دارای اعتبار نیستند نیز می‌شود یا خیر؛ لازم به ذکر است با توجه به اینکه ادعا و اسناد عادی فعلی راستی‌آزمایی نشده و اعتبار یا عدم اعتبار آنها مشخص نیست؛ لذا ساز و کار مندرج در تبصره مرقوم جهت ایجاد راه‌حل برای انتقال حقوق ادعایی برای مدعیان طراحی شده بود. بنابراین تفکیک مستندات معتبر از غیر معتبر در مرحله ثبت ادعا امکان‌پذیر نیست و پس از راستی‌آزمایی آنها در دادگاه نیز اصولاً باید سند رسمی صادر شود و از شمول این ماده خارج خواهد بود. وانگهی، جهت رفع ابهام فوق، یا باید این تبصره کلاً حذف شود یا اینکه واژه مستندات شامل «هر نوع مستندات» گردد و بدین ترتیب اصلاح صورت گیرد. همچنین با توجه به اینکه در خصوص ایراد مستند به بند «۱۰» اصل سوم قانون اساسی نیز این ایراد صرفاً با حذف تبصره قابلیت رفع دارد و قابل اصلاح نیست. لذا حذف تبصره مورد پیشنهاد است.

رابعاً، در خصوص ابهامات وارد به تبصره «۱۲» الحاقی به ماده (۱۰) با موضوع جرم‌انگاری انجام معامله عادی و دریافت وجه از طرف مقابل، با توجه به ذکر ضمانت اجرای مدنی بطلان برای معاملات غیررسمی و امکان حذف ضمانت اجرای کیفری مزبور و همچنین امکان ایراد یا ابهام مجدد شورای نگهبان نسبت به آن در صورت اعمال اصلاح، حذف تبصره مذکور پیشنهاد می‌شود.

خامساً، پیرامون تبصره «۱۴» الحاقی به ماده (۱۰) با موضوع صدور سند مالکیت مفروز برای اراضی کشاورزی فاقد حد نصاب فنی - اقتصادی که قبل از تصویب این طرح، تقسیم یا تفکیک شده باشند، با توجه به مغایرت آن با مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی، رفع ایراد امکان‌پذیر نیست و اصرار بر مصوبه قبلی پیشنهاد می‌شود.

نتیجه‌گیری

در خصوص ایرادات مبتنی بر مغایرت مصوبه با موازین شرعی معطوف به مواد (۱)، (۳)، (۹) و (۱۰) طرح، با توجه به مصلحت کشور و سیاست‌های کلی نظام مبنی بر لزوم ثبت رسمی، استحکام مالکیت و پیشگیری از وقوع جرائم و اختلافات، اصرار بر مصوبه قبلی و ارجاع آن به مجمع تشخیص مصلحت نظام پیشنهاد می‌شود. در خصوص ابهامات مدنظر شورای نگهبان پیرامون تبصره‌های «۳» و «۱۲» ماده (۱۰) طرح به نظر می‌رسد با حذف آنها رفع ابهام صورت خواهد گرفت و همین امر مورد پیشنهاد است.