ثبت: ۲۷
اسفند ۱۴۰۰
مسلسل: ۱۸۱۲۲
دوره یازدهم ــ سال دوم

اظهارنظر کارشناسی درباره:
«طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول»
(اعاده شده از شورای نگهبان ۳)

دفتر مطالعات حقوقی

شماره مسلسل: ۱۸۱۲۲ کد موضوعی: ۲۴۰	مرکز پژوهش‌ها مجلس شورای اسلامی	شناسنامه گزارش

عنوان گزارش: اظهارنظر کارشناسی درباره: «طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» (اعاده شده از شورای نگهبان ۳)

نام دفتر: مطالعات حقوقی

تهیه و تدوین کننده: محمد شکوری گرکانی

ناظر علمی: مهدی عبدالملکی

ویراستار تخصصی: ـــــ

ویراستار ادبی: ـــــ

واژه‌های کلیدی:

۱. ثبت رسمی

۲. اسناد عادی

۳. دفاتر اسناد رسمی

۴. اموال غیرمنقول

تاریخ انتشار: ۱۴۰۰/۱۲/۱۷

به نام خدا

فهرست مطالب

مقدمه ۱
بررسی ایرادهای شورای نگهبان و ارائه راهکار ۱
نتیجه‌گیری ۱۲

اظهارنظر کارشناسی درباره:
«طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول»
(اعاده شده از شورای نگهبان ۳)

مقدمه

طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول پس از تصویب دومین مرحله اصلاحات برای تأمین نظر شورای محترم نگهبان در مجلس شورای اسلامی، به شورای مذکور ارسال شد و در این مرحله مجدداً ایرادهایی نسبت به مواد (۱)، (۳)، (۹)، (۱۰) و (۱۴) طرح وارد شده است که ایرادهای معطوف به مواد (۱) و (۹) با توجه به اصرار مجلس شورای اسلامی نسبت به مصوبه قبلی، عیناً همان ایرادهای مرحله سابق بوده و درخصوص ماده (۱۰) نیز برخی از ایرادهای مطروحه، تکرار ایرادهای سابق‌الذکر شورای محترم نگهبان است. در این گزارش، به ایرادهای فوق و امکان یا عدم امکان رفع آنها اشاره خواهد شد.

بررسی ایرادهای شورای نگهبان و ارائه راهکار

۱. درخصوص ماده (۱) طرح که مهم‌ترین ماده طرح و به نوعی ستون فقرات آن محسوب می‌شود، ایرادهای شورای محترم نگهبان با توجه به اصرار مجلس شورای اسلامی بر تعیین ضمانت اجرای مدنی بطلان معامله برای معاملات غیررسمی اموال غیرمنقول، عیناً تکرار

شد و معطوف به اعلام مغایرت مصوبه با موازین شرعی است. دلیل این امر نیز صحت و اعتبار اسناد عادی در معاملات املاک و اراضی از نظر حکم اولی فقهی است که به موجب آن، ثبت یا عدم ثبت رسمی معاملات مذکور خللی بر صحت و اعتبار آن وارد نمی‌سازد. بدیهی است که اعتبار اسناد عادی معاملات اموال غیرمنقول، نظم جامعه را از بین برده و علاوه بر زوال استحکام مالکیت اشخاص و دولت، زمینه‌ساز بروز انواع جرائم از قبیل کلاهبرداری، زمین‌خواری و پولشویی می‌شود. وانگهی، وجود اختلافات مِلکی متعدد در جامعه، نتیجه به رسمیت شناختن معاملات غیررسمی در نظام حقوقی کشور است و این امر باید با تصویب ماده (۱) این طرح ساماندهی گردد. ازاین‌رو تصویب این ماده در راستای سیاست‌های کلی نظام بوده و همچنان پیشنهاد می‌شود بر مصوبه قبلی اصرار گردد.

۲. درخصوص ماده (۹) طرح نیز که در مقام تعیین ضمانت اجرای کیفری برای آن دسته از قضات و مأموران دولتی است که به مندرجات سند رسمی اعتبار نمی‌دهند، تصویب شده است؛ گفتنی است با توجه به اصرار مجلس شورای اسلامی بر مصوبه قبلی و عدم امکان رفع ایراد شورای محترم نگهبان، اصرار مجدد بر آن مورد پیشنهاد است؛ زیرا قطعاً با توجه به لزوم حمایت حاکمیت از سند رسمی، قضات و مأموران حاکمیتی موظفند از مفاد سند رسمی حمایت کنند. لذا به‌رغم ایراد شرعی شورای محترم نگهبان نسبت به این ماده، در راستای مصالح نظام، پیشنهاد می‌گردد بر مصوبه قبلی اصرار شود.

۳. ایراد شورای محترم نگهبان نسبت به تبصره «۴» ماده (۱۴) طرح قابل رفع است؛ زیرا ایراد مذکور به استناد اصل (۱۳۸) قانون اساسی صادر شده و به موجب آن تدوین و تصویب آیین‌نامه اجرایی در مواردی که منحصراً مربوط به وظایف و اختیارات دستگاه‌های دولتی است، باید توسط هیئت وزیران انجام شود. بنابراین پیش‌بینی تأیید آیین‌نامه

اجرایی ماده مزبور -که درخصوص وظایف وزارتخانه‌های دولتی است- توسط رئیس قوه قضائیه مغایر اصل (۱۳۸) قانون اساسی تلقی گردیده است. این ایراد با حذف عبارت «پس از تأیید رئیس قوه قضائیه» از تبصره «۴» ماده (۱۴) مرتفع می‌شود.

۴. درخصوص ماده (۱۰) طرح گفتنی است فارغ از ایرادهای شرعی نسبت به ماده که با توجه به لزوم طی دوره گذار و تعیین تکلیف اسناد عادی موجود در کشور، امکان رفع ایرادهای مذکور بدون آسیب به مفاد مدنظر مجلس وجود ندارد، درخصوص تبصره‌های «۳» و «۱۱» ابهام و ایراد شورای محترم نگهبان قابلیت رفع دارد. بدین‌منظور پیشنهادها به شرح جدول ذیل ارائه شده است.

۵. درخصوص ماده (۳) طرح نیز شورای محترم نگهبان به‌رغم اصلاحات به‌عمل آمده، یک مورد ابهام و یک مورد ایراد مغایرت با موازین شرعی را مطرح کرده است که به‌نظر می‌رسد با راهکارهای پیشنهادی در این گزارش به موجب جدول ذیل، امکان رفع آنها وجود خواهد داشت.

در جدول زیر مشروح مصوبه مجلس، ایرادها و ابهام‌های شورای محترم نگهبان و راهکارهای پیشنهادی مرکز پژوهش‌ها به تفصیل قید شده است.

جدول تطبیقی مصوبه اصلاحی مجلس، ایرادهای شورای محترم نگهبان و پیشنهادهای مرکز پژوهش‌ها

مصوبه اصلاحی مجلس	ایراد شورای نگهبان	پیشنهاد مرکز پژوهش‌ها
ماده (۱) در ماده (۱) عبارت «از تاریخ راه‌اندازی سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون، هر معامله‌ای که موضوع آن انتقال مالکیت یا انتقال حق انتفاع یا انتقال حق ارتفاق اموال غیرمنقول ثبت شده باشد و نیز انعقاد عقد رهن درخصوص آنها و انعقاد عقد اجاره اموال مذکور برای مدت بیش از دوسال» به عبارت «شش‌ماه پس از راه‌اندازی سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون، هر معامله‌ای که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت یا انتقال حق انتفاع یا انتقال حق ارتفاق اموال غیرمنقول ثبت شده باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن درخصوص آنها و انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش از دوسال» اصلاح و عبارت «در دفاتر اسناد رسمی» به عبارت «در سامانه ثبت الکترونیک اسناد» اصلاح می‌شود.	در ماده (۱) ایرادات مذکور در بندهای ۱-۱، ۱-۲ و ۱-۳ نظر سابق این شورا کماکان به قوت خود باقی است: *۱-۱- علی‌رغم اصلاح به‌عمل آمده، ایرادات مندرج در بندهای ۱-۱ و ۱-۲ نظر سابق این شورا به قوت خود باقی است.* *۱-۲- حکم به بطلان معاملات به ثبت نرسیده مذکور، خلاف موازین شرع شناخته شد.* *۱-۳- در تبصره «۱» علی‌رغم اصلاح به‌عمل آمده، ایراد مندرج در بند ۱-۳ نظر سابق این شورا کماکان به قوت خود باقی است.)*	درخصوص ماده (۱) ایراد جدیدی از سوی شورای محترم نگهبان مطرح نشده و با توجه به اینکه این ماده مهم‌ترین ماده این طرح است، در راستای مصالح قطعی نظام درخصوص ساماندهی وضعیت ثبت معاملات، کاهش جرائم و پرونده‌های قضایی و نیز استحکام مالکیت اشخاص، اصرار بر مصوبه مجلس پیشنهاد می‌شود.

مصوبه اصلاحی مجلس	ایراد شورای نگهبان	پیشنهاد مرکز پژوهش‌ها
ماده (۳): در ماده (۳) عبارت «نسبت به درج پیش‌نویس قرارداد» به عبارت «نسبت به درج پیش‌نویس قرارداد (که صرفاً پس از ثبت در دفتر اسناد رسمی واجد آثار حقوقی است)» اصلاح و عبارت «تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور و تعیین تعرفه دلالان معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف سه ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارتخانه‌های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه می‌شود و پس از تأیید رئیس قوه قضائیه به تصویب هیئت وزیران می‌رسد» به عبارت «تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف سه ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارتخانه‌های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.» اصلاح می‌شود. در تبصره «۱» پس از عبارت «با رعایت ضوابط و معیارهای زیر» عبارت «ظرف سه ماه پس از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون به پیشنهاد مشترک سازمان، وزارتخانه‌های دادگستری، راه و شهرسازی و صنعت معدن و تجارت و تصویب هیئت وزیران» اضافه می‌شود. تبصره «۲» ماده (۳) به شرح زیر اصلاح می‌شود: «تبصره «۲»- سازمان مکلف است ظرف یک	۱-۲- با توجه به اصلاح به‌عمل آمده، اطلاق حکم مذکور در صدر ماده نسبت به مواردی که پیش‌نویس قرارداد، متضمن انشا قرارداد است، خلاف موازین شرع شناخته شد. ۲-۲- در تبصره «۲» از این جهت که آیا محدودیت مذکور درخصوص کاهش یا افزایش شروط قراردادی، مربوط به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است یا متعاملین هم محدود به شروط مذکور می‌شوند ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.	با توجه به عدم امکان اصلاح ایراد ردیف ۲-۱ شورای محترم نگهبان، اصرار بر مصوبه مورد پیشنهاد است. با توجه به لزوم تصریح به عدم امکان افزایش یا کاهش شروط قراردادی در قراردادهای نمونه توسط متعاملین، پیشنهاد می‌شود در تبصره «۲» عبارت «توسط متعاملین و دلالان معاملات املاک» پس از عبارت «کاهش یا افزایش شروط قراردادی» اضافه شود.

مصوبه اصلاحی مجلس	ایراد شورای نگهبان	پیشنهاد مرکز پژوهش‌ها
سال از لازم‌الاجرا شدن این قانون، امکان دسترسی دلالان معاملات املاک و عموم مردم به سامانه ثبت الکترونیک اسناد را به‌منظور انجام استعلامات مربوط و ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون، فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی) در مورد املاک دارای سند رسمی فراهم کند.»		
ماده (۹): در ماده (۹) مجلس بر مصوبه قبلی خود اصرار ورزید: (هر یک از قضات یا مأموران دولتی یا عمومی که به مفاد اسناد رسمی ازجمله موضوع ماده (۱) این قانون ترتیب اثر ندهند، به یکی از مجازات‌های درجه شش موضوع ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲/۲/۱ محکوم می‌شود و چنانچه در اثر تخلف مأموران یا قضات به دارندگان یا ذی‌نفعان اسناد رسمی خسارتی وارد شود، متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسئول جبران خسارات وارده به زیان‌دیده است.)	در ماده (۹) ایرادات مذکور در بندهای ۳-۱ و ۳-۲ نظر سابق این شورا به قوت خود باقی است: *۳-۱- علی‌رغم اصلاح به‌عمل آمده، ایراد مندرج در بند ۱-۷ نظر سابق این شورا کماکان به قوت خود باقی است.* *۳-۲- با توجه به مفاد ماده (۱) این مصوبه، اطلاق قسمت دوم ماده (۹) نسبت به مواردی که سند رسمی از لحاظ شرعی حجت نیست، خلاف موازین شرع شناخته شد.)*	با توجه به اصرار قبلی مجلس بر مصوبه خود در راستای مصالح نظام، حفظ نظم عمومی و استحکام مالکیت اشخاص و همچنین عدم امکان رفع ایراد شورای محترم نگهبان، اقدام دیگری متصور نیست. لذا اصرار بر مصوبه قبلی مورد پیشنهاد است.

مصوبه اصلاحی مجلس	ایراد شورای نگهبان	پیشنهاد مرکز پژوهش‌ها
ماده (۱۰): در ماده (۱۰) عبارت «و گواهی مربوط را در سامانه درج نمایند. پس از اقدام متقاضی، مراجع قانونی مربوط مکلف به صدور گواهی آغاز طی مراحل قانونی می‌باشند.» به عبارت «و مدرک مربوط را در سامانه درج نمایند. پس از اقدام متقاضی، مراجع قانونی مربوط مکلفند اقدامات انجام شده توسط متقاضی و نتیجه آن را در سامانه موضوع این ماده درج نمایند.» اصلاح می‌شود. تبصره «۲» ماده (۱۰) به شرح زیر اصلاح می‌شود: «تبصره «۲»- سازمان مکلف است در صورتی که درخصوص یک مال غیرمنقول ادعایی در سامانه موضوع این ماده درج شده باشد، مشروط به انجام اقدامات مذکور در این ماده توسط مدعی در مهلت مقرر، وجود ادعای مذکور را در پاسخ استعلام ثبتی برای انتقال رسمی مالکیت آن مال غیرمنقول منعکس کند و به طرفین تفهیم نماید و در سند رسمی مالکیت درج نماید. ثبت ادعا مانع از انتقال مالکیت توسط دارنده سند رسمی نیست. چنانچه ادعای مذکور راجع به سهم مشاعی از مال غیرمنقول باشد، حکم این تبصره صرفاً در انتقال رسمی آن سهم مشاعی توسط دارنده سند رسمی قابل اجرا است و مدعی مالکیت سهم مشاعی مکلف است نام آخرین مالک دارای سند رسمی را نیز در سامانه اعلام نماید.»	در ماده (۱۰) ایرادات مذکور در بندهای ۴-۱، ۴-۲ و ۴-۵ نظر سابق این شورا به قوت خود باقی است: *۴-۱- اطلاق بی‌اعتباری ادعاها و اسناد تنظیمی بعد از مدت مذکور، خلاف موازین شرع شناخته شد.* *۴-۲- سازوکار پیش‌بینی شده برای طرح ادعا و تنظیم سند در مواعد مذکور، مغایر بند «۱۰» اصل (۳) قانون اساسی شناخته شد.* *۴-۵- اطلاق ذیل تبصره «۴» در فاقد اعتبار دانستن اسناد مذکور بعد از مهلت ذکر شده، خلاف موازین شرع شناخته شد.)* ردیف ۲-۴-: تبصره «۳» از این جهت که منظور از «مدعی» که لازم است امکان انتقال رسمی حقوق متصوره برای وی فراهم شود،	ایرادهای مذکور در ردیف‌های ۴-۱، ۴-۲ و ۴-۵ نظر شورای محترم نگهبان با توجه به لزوم حفظ شاکله و سازوکار مذکور در این ماده برای طی دوران گذار از اسناد عادی به اسناد رسمی و با عنایت به ضرورت تعیین تکلیف ادعاهای موجود درخصوص املاک و اراضی، قابل رفع نبوده و با توجه به اصرار مجلس بر مصوبه قبلی، اقدام دیگری متصور نیست. لذا اصرار بر مصوبه قبلی مورد پیشنهاد است. به‌منظور رفع ابهام مندرج در ردیف ۲-۴ نظریه شورای محترم نگهبان، در تبصره (۳) عبارت «(شخصی که مستندات و ادعای خود را در سامانه موضوع این ماده درج نموده است)» بعد از عبارت «توسط مدعی» اضافه شود. در راستای رفع ایراد مندرج در ردیف ۳-۴ نظر شورای محترم نگهبان، دو پیشنهاد زیر قابل ارائه می‌باشد: *پیشنهاد اول:* در قسمت اخیر تبصره «۱۱» عبارت «بستانکار حق دریافت خسارت تأخیر تأدیه تا روز وصول بدهی براساس شاخص قیمتی بانک مرکزی را دارد.» به عبارت «بستانکار با رعایت مفاد ماده (۵۲۲) قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور

مصوبه اصلاحی مجلس	ایراد شورای نگهبان	پیشنهاد مرکز پژوهش‌ها
تبصره «۳» ماده (۱۰) به شرح زیر اصلاح می‌شود: «تبصره ۳- چنانچه درخصوص یک مال غیرمنقول ادعایی در سامانه موضوع این ماده درج شده باشد، سازمان مکلف است، در صورت انجام اقدامات مذکور در این ماده توسط مدعی در مهلت مقرر، تا زمان تعیین تکلیف ادعا، امکان انتقال رسمی حقوق متصوره را برای مدعی فراهم سازد. سردفتر مکلف است، حسب مورد، وجود ادعا یا سند معارض و امکان ابطال سند رسمی انتقال را به انتقال‌گیرنده قرارداد تفهیم و در سند انتقال درج نماید.» در تبصره «۴» ماده (۱۰) عبارت «که مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب۱۳۹۰/۹/۲۰ است» به عبارت «که حسب مورد مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب۲۰/ ۹/ ۱۳۹۰ یا مشمول بند «۲» ماده (۱) قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸/۱۲/۲ هستند» اصلاح و عبارت «هیئت‌های حل اختلاف موضوع قانون مذکور» به عبارت «هیئت‌های موضوع قوانین مذکور» اصلاح می‌شود. تبصره «۸» ماده (۱۰) حذف می‌شود. در تبصره «۹» ماده (۱۰) عبارت «انتقال مالکیت» به عبارت «تنظیم سند انتقال مالکیت» اصلاح می‌شود و عبارت زیر به انتهای تبصره «۹»	مالک به موجب سند عادی است یا افراد دیگر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد. ردیف ۳-۴-: اطلاق ذیل تبصره «۱۱» این ماده، درخصوص دریافت خسارت تأخیر تأدیه تا روز وصول بدهی، نسبت به مواردی که تغییرات جزئی در ارزش پول ایجاد شده باشد به‌نحوی‌که عرفاً پول روز تأدیه غیر از پول سابق نباشد، خلاف موازین شرع شناخته شد.	مدنی مصوب ۱۳۷۹/۱/۲۱ با اصلاحات بعدی، حق مطالبه خسارت تأخیر تأدیه دارد.» اصلاح شود. *پیشنهاد دوم:* با توجه به اینکه مشابه مفاد این تبصره با تفاوت در عبارات در تبصره «۹» این ماده ذکر شده و ایرادی از سوی شورای نگهبان نسبت به آن وارد نشد، پیشنهاد می‌شود عین عبارت مزبور در این تبصره نیز درج گردد. لذا عبارت «بستانکار حق دریافت خسارت تأخیر تأدیه تا روز وصول بدهی براساس شاخص قیمتی بانک مرکزی را دارد» به عبارت «بستانکار حق دریافت طلب به میزان تعدیل شده مطابق نرخ شاخص سالانه بانک مرکزی را دارد» اصلاح شود.

مصوبه اصلاحی مجلس	ایراد شورای نگهبان	پیشنهاد مرکز پژوهش‌ها
الحاق می‌گردد: «اگر اخذ گواهی پایان‌کار برای آن آپارتمان منوط به انجام اقدامات و اصلاحاتی غیر از پرداخت جریمه باشد، سازمان مکلف است سند مالکیت هر واحد را صرفاً در صورت انجام اقدامات و اصلاحات مربوط به قسمت اختصاصی آن واحد و پرداخت سهم واحد مذکور از هزینه انجام اقدامات و اصلاحات مربوط به قسمت‌های مشترک صادر نماید. نحوه تعیین و وصول هزینه و انجام اقدامات و اصلاحات قسمت‌های مشترک به موجب آیین‌نامه‌ای است که با همکاری وزارتخانه‌های کشور و راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه می‌شود و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد. در صورتی که یک واحد ساختمانی دارای حکم قلع و قمع کامل باشد، صدور سند مالکیت برای آن واحد ممنوع است و صرفاً باید نام متصرف قانونی آن واحد، در اختیار سازمان قرار گیرد. تبصره «۱۰» ماده (۱۰) به شرح زیر اصلاح می‌شود و یک تبصره به شرح زیر به‌عنوان تبصره «۱۱» به ماده (۱۰) الحاق می‌گردد: «تبصره ۱۰- آیین‌نامه اجرایی این ماده و تبصره‌های «۱»، «۲»، «۳»، «۴» و «۸» این ماده ظرف سه ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد و آیین‌نامه‌های اجرایی تبصره‌های «۵»، «۶» و «۹» این ماده ظرف سه ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد		

مصوبه اصلاحی مجلس	ایراد شورای نگهبان	پیشنهاد مرکز پژوهش‌ها
کشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه می‌شود و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد. تبصره «۱۱»- چنانچه درخصوص یک مال غیرمنقول در سامانه موضوع این ماده ادعایی درج شده باشد و آن ادعا نزد مرجع صالح اثبات شده باشد، صدور سند مالکیت برای آن مال غیرمنقول بدون تسویه بدهی‌های مرتبط با آن مال غیرمنقول به نهادهای عمومی و دولتی از قبیل بدهی‌های موضوع بند «ج» ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۰۵/۲۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی و تبصره ماده (۷۴) قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۰۴/۱۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی، بلامانع است. تنظیم سند انتقال مالکیت به‌غیر، صرفاً پس از تسویه بدهی‌های مذکور امکان‌پذیر است. بستانکار حق دریافت خسارت تأخیر تأدیه تا روز وصول بدهی براساس شاخص قیمتی بانک مرکزی را دارد.»		
ماده (۱۴): ماده (۱۴) به شرح زیر اصلاح می‌شود: «ماده (۱۴)- سازمان مکلف است برای املاکی که دستور نقشه آن شامل تعداد طبقات، سطح اشغال و تعداد واحدهای هر طبقه توسط مراجع قانونی صادرکننده پروانه ساختمانی صادر شده است، امکان تنظیم سند رسمی تقسیم‌نامه بین مالکان را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد فراهم سازد و برای هر واحد آن دستور نقشه، شناسه یکتا تخصیص دهد. تنظیم سند رسمی اعمال حقوقی	در ماده (۱۴)، در تبصره «۴»، لزوم تأیید آیین‌نامه اجرایی مذکور توسط رئیس قوه قضائیه مغایر اصل (۱۳۸) قانون اساسی شناخته شد.	برای رفع ایراد شورای محترم نگهبان، عبارت «پس از تأیید رئیس قوه قضائیه» از تبصره «۴» این ماده حذف شود.

مصوبه اصلاحی مجلس	ایراد شورای نگهبان	پیشنهاد مرکز پژوهش‌ها
موضوع ماده (۱) این قانون صرفاً با استفاده از شناسه یکتای مذکور امکان‌پذیر است. سازمان مکلف است در صورت انقضای مهلت اتمام عملیات ساختمانی مندرج در پروانه ساختمانی، مراتب انقضای مهلت مذکور را به منتقلٌ الیه در استعلام ثبتی اطلاع دهد. صدور سند مالکیت تفکیکی برای این واحدها منوط به ابطال شناسه‌های یکتای مذکور خواهد بود. تبصره «۱»- هر قرارداد با هر عنوانی که به موجب آن مالک رسمی زمین با شخص دیگری مبادرت به مشارکت در ساخت نماید، یا هر قراردادی که به موجب آن شخصی در برابر دیگری متعهد به ساخت و تحویل واحد ساختمانی مشخص گردد و نیز هر نوع انتقال حقوق و تعهدات ناشی از قراردادهای مذکور، پیش‌فروش ساختمان محسوب می‌شود. تبصره «۲»- مراجع صادرکننده پروانه ساختمانی مکلفند دستور نقشه موضوع این ماده را که شامل تعداد طبقات، سطح اشغال مجاز و تعداد واحدهای هر طبقه است به تقاضای مالک و با رعایت قوانین و مقررات شهرسازی صادر کنند. تبصره «۳»- سازمان مکلف است، ظرف مدت شش ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون دسترسی ثبت آنی دستور نقشه، پروانه ساختمانی و گواهی پایان کار عملیات ساختمانی را برای مراجع قانونی صادرکننده پروانه ساختمانی، در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ایجاد نماید. پس از ایجاد دسترسی مذکور، صرفاً دستور نقشه، پروانه		

مصوبه اصلاحی مجلس	ایراد شورای نگهبان	پیشنهاد مرکز پژوهش‌ها
یا گواهی پایان کاری که از مراجع قانونی صادرکننده پروانه ساختمانی در سامانه الکترونیک اسناد ثبت شده است، در صدور اسناد مالکیت قابل استناد است. تبصره «۴»- آیین‌نامه اجرایی این ماده توسط سازمان با همکاری وزارتخانه‌های کشور و راه و شهرسازی تهیه می‌شود و پس از تأیید رئیس قوه قضائیه به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.»		

نتیجه‌گیری

با توجه به سیاست‌های کلی نظام درخصوص لزوم تقویت و ترویج سند رسمی و استحکام مالکیت اشخاص و قراردادها و همچنین با عنایت به لزوم تعیین تکلیف معاملات غیررسمی موجود، اصرار بر مواد (۱) و (۹) مصوبه مجلس که با تکرار ایرادها از سوی شورای محترم نگهبان مواجه شده‌اند، یگانه راهکار قابل پیشنهاد است. درخصوص مواد (۳) و (۱۴) مصوبه با راهکارهای ارائه شده در این گزارش و اعمال برخی اصلاحات، ایرادها و ابهام‌های شورای نگهبان رفع خواهد شد. البته درخصوص ماده (۱۰) مصوبه با توجه به اینکه پاره‌ای از ایرادها، به نوعی تکرار ایرادهای سابق است و نظر به لزوم تعیین تکلیف معاملات غیررسمی فعلی، امکان رفع آنها وجود ندارد؛ لیکن درخصوص ایراد و ابهام نسبت به تبصره‌های «۳» و «۱۱» ماده (۱۰) امکان رفع آنها با توجه به راهکارهای ارائه شده میسر خواهد بود.