

نظرات استدلالی شورای نگهبان

در بررسی

لایحه تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی

استخراج، تنقیح و تدوین: محمد امینی زاده

بازبینی: کاظم کوهی اصفهانی

لایحه تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی

مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰

مقدمه

لایحه «تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی» که بنا به پیشنهاد وزارت دادگستری، به هیئت وزیران ارائه شده بود، در جلسه مورخ ۱۳۸۹/۱۰/۲۶ به تصویب این هیئت رسید و با قید دو فوریت برای طی تشریفات قانونی و تصویب در مجلس شورای اسلامی به این نهاد ارسال شد. در مقدمه توجیهی این لایحه آمده است: با توجه به اهمیت تثبیت مالکیت املاک در نظام حقوقی و با لحاظ تبعات منفی ناشی از فقدان سند رسمی برای برخی املاک، به منظور رفع مشکل برخی افرادی که تا به حال موفق به اخذ سند رسمی مالکیت برای اراضی و ساختمان‌های خود نشده‌اند و جلوگیری از سوء استفاده‌هایی که از این مسیر صورت می‌گیرد، این لایحه جهت طی تشریفات قانونی تقدیم می‌شود.

فوریت این لایحه در جلسه علنی مورخ ۱۳۸۹/۱۲/۱ مجلس شورای اسلامی به رأی گذاشته شد که یک فوریت آن به تصویب رسید و برای رسیدگی به کمیسیون قضایی و حقوقی، به عنوان کمیسیون اصلی ارسال شد. کمیسیون مزبور، این لایحه را در جلسات متعدد با حضور کارشناسان دستگاه‌های اجرایی مورد بحث و بررسی قرار داد و نهایتاً آن را در تاریخ ۱۳۹۰/۵/۲۳ با اصلاحاتی به تصویب رساند و گزارش آن را به مجلس ارائه کرد. این لایحه در تاریخ ۱۳۹۰/۷/۲۰ در صحن علنی مجلس مطرح و با انجام اصلاحاتی به تصویب رسید و برای طی روند قانونی مذکور در اصل ۹۴ قانون اساسی، به شورای نگهبان ارسال شد. شورای نگهبان در مورخ ۱۳۹۰/۸/۴ با تشکیل جلسه و بررسی این مصوبه، مفاد آن را در برخی موارد، دارای ابهام و در برخی موارد، مغایر با اصول قانون اساسی و موازین شرع تشخیص داد و برای اصلاح به مجلس بازگرداند. کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس برای رفع ایرادات شورای نگهبان، اصلاحاتی را در این مصوبه اعمال و در تاریخ ۱۳۹۰/۸/۲۲ گزارش آن را به مجلس ارائه کرد که مجلس در جلسه مورخ ۱۳۹۰/۹/۲۰ خود، آن را به تصویب رساند و مجدداً به شورای نگهبان ارسال کرد. شورای نگهبان در تاریخ ۱۳۹۰/۹/۳۰ با تشکیل جلسه و بررسی اصلاحات انجام شده در مصوبه، ایرادات سابق را منتفی و عدم مغایرت مفاد آن را با موازین شرع و قانون اساسی، طی نامه شماره ۹۰/۳۰/۴۴۸۷۲ مورخ ۱۳۹۰/۱۰/۱ به مجلس شورای اسلامی اعلام کرد.



تاریخ مصوبه مجلس شورای اسلامی: ۱۳۹۰/۷/۲۰ (مرحله اول)^۱

تاریخ بررسی در شورای نگهبان: ۱۳۹۰/۸/۴

^۱ مصوبه مذکور طی نامه شماره ۵۰۷/۴۵۴۸۱ مورخ ۱۳۹۰/۷/۲۴ به شورای نگهبان ارسال شده و اظهار نظر شورا راجع به آن، طی نامه شماره ۹۰/۳۰/۴۴۳۳۱ مورخ ۱۳۹۰/۸/۴ به مجلس شورای اسلامی اعلام شده است.

ماده ۱- به منظور صدور اسناد مالکیت ساختمان‌های احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشأ تصرفات متصرفان نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغاتی که شرایط فوق را دارند لکن به علت وجود حداقل یکی از موارد زیر، صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری برای آنها میسر نمی‌باشد، در هر حوزه ثبتی هیئت یا هیئت‌های حل اختلاف که در این قانون هیئت نامیده می‌شود با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت یا قائم‌مقام وی و حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم‌مقام آنان تشکیل می‌گردد. هیئت مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رأی می‌کند.

الف- فوت مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی

ب- عدم دسترسی به مالک رسمی و در صورت فوت وی عدم دسترسی به حداقل یک نفر از ورثه وی

پ- مفقودالایر بودن مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی

ت- عدم دسترسی به مالکان مشاعی در مواردی که مالکیت متقاضی، مشاعی و تصرفات وی در ملک، مفروز است.

تبصره ۱- هیئت مکلف است حسب مورد از دستگاه‌های ذی‌ربط استعلام و یا از نمایندگان آنها برای شرکت در جلسه، بدون حق رأی دعوت کند.

تبصره ۲- فوت مالک رسمی و وارث وی با استعلام از سازمان ثبت احوال کشور و مفقودالایر بودن با حکم قطعی دادگاه صالح و عدم دسترسی با استعلام از نیروی انتظامی یا شورای اسلامی محل یا سایر مراجع ذی‌صلاح یا شهادت شهود یا تحقیقات محلی احراز می‌شود.

دیدگاه مغایرت

الف) با توجه به اینکه برخی از اموالی که در این ماده، نسبت به آنها تکلیف رسیدگی پیش‌بینی شده است، اموالی است که صاحبان آن غائب یا محجور هستند، لازم است وفق موازین شرعی، تعیین تکلیف نسبت به اموال این افراد، توسط قاضی واجد شرایط از لحاظ شرعی انجام پذیرد. همچنین هرگونه تصرف در اموال غایب و محجور نیز وفق موازین شرعی منوط به حکم قضایی محکمه‌ی صالح است. بر این اساس، از آنجا که در این مصوبه، ترکیب پیش‌بینی شده برای هیئت حل اختلاف رسیدگی کننده به این موارد، لزوماً قضایی نمی‌باشد و احیاناً در مواردی رأی اکثریت این هیئت، مربوط به افراد غیرقاضی باشد که ملاک عمل برای پرونده قرار می‌گیرد، این مصوبه مغایر با موازین شرع است. در این خصوص، ضروری است پذیرش نظر اکثریت هیئت منوط و مشروط به وجود قاضی در این اکثریت باشد تا تصرف در اموال غایبین و محجورین، وجهی شرعی داشته باشد.

ب) با توجه به منطوق مواد این مصوبه، از جمله عبارت انتهایی ماده (۱) که تصریح می‌کند «هیئت مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه‌شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رأی می‌کند»، بدیهی است که اولاً این هیئت، کار کارشناسی بر روی زمین‌های مورد اشاره در این ماده انجام نمی‌دهد؛ زیرا در این عبارت تصریح شده که این هیئت، خود نظر کارشناسان را در این زمینه می‌گیرد؛ ثانیاً رأی این هیئت، رأی دارای ماهیت قضایی است؛ زیرا در این عبارت تصریح شده که این هیئت پس از بررسی کلیه مدارک و دلایل و جلب نظر کارشناس و... نهایتاً «مبادرت به صدور رأی می‌کند». این دقیقاً کاری است که قاضی رسیدگی‌کننده به پرونده در محاکم دادگستری انجام می‌دهد. بنابراین با توجه به شأن قضایی هیئت حل اختلاف پیش‌بینی شده در این قانون، حضور افراد غیرقضایی در این هیئت و اعتبار بخشیدن به آرای آنها در جایی که نظر قاضی خلاف نظر آنها باشد، مغایر با موازین شرع و اصول متعدد قانون اساسی ناظر بر صلاحیت قوه قضائیه در رسیدگی به امور قضایی است.

ج) در صورت اعتقاد به ماهیت اجرایی و غیرقضایی برای هیئت حل اختلاف پیش‌بینی شده در این مصوبه، عضویت قاضی در این هیئت، با اصل استقلال قوا (اصل ۵۷ قانون اساسی) و صلاحیت اختصاصی پیش‌بینی شده برای رئیس جمهور و وزرا در اعمال قوه مجریه تداخل دارد؛ زیرا این اقدام موجب محدود شدن اختیار رئیس جمهور و وزرا در امور اجرایی می‌شود؛ کار اجرایی طبق قانون اساسی، از طریق رئیس جمهور و وزرا باید انجام شود و هیچ ارتباطی با قوه قضائیه ندارد و لذا دخالت شخص قاضی در امور اجرایی مربوط به قوه مجریه در این هیئت، با اصول قانون اساسی مغایرت دارد.

دیدگاه عدم مغایرت

ماهیت کار واگذار شده به هیئت حل اختلاف پیش‌بینی شده در این مصوبه، غیرقضایی است و یک امر ثبتي است. بنابراین عضویت یک نفر قاضی در آن، ایرادی ندارد؛ همچنان که در کمیسیون‌های دیگری همچون کمیسیون ماده (۱۰۰) شهرداری یا کمیسیون مربوط به حل اختلاف کارگر و کارفرما، یک نفر قاضی با حکم رئیس قوه قضائیه حضور می‌یابد و در هیئت رسیدگی‌کننده حضور دارد. از سوی دیگر، صرف عضویت قاضی به عنوان نماینده قوه قضائیه در یک هیئتی که دارای ماهیتی اجرایی است، لزوماً مغایرتی با اصل استقلال قوا و اصل ۵۷ قانون اساسی ندارد؛ زیرا این موضوع زمانی دارای اشکال است که هیئت مذکور اقدام به صدور رأی قضایی کند و الا در غیر مورد فوق، از قانون اساسی منعی برای عضویت قاضی در هیئت‌های اجرایی و کار در کنار آنها استفاده نمی‌شود. ضمن آنکه مراد از «استقلال قوا» در قانون اساسی، «انفصال قوا» به معنی نفی هرگونه ارتباط کاری قوا با یکدیگر نیست. بنابراین حضور شخص قاضی در این هیئت با اصل استقلال قوا و سایر اصول قانون اساسی مغایرتی ندارد.

دیدگاه ابهام

در این ماده مشخص نشده این هیئت دارای چه ماهیتی است؛ قضایی یا اجرایی؟ چنانچه این هیئت دارای ماهیت قضایی باشد، باید رأی آن توسط قاضی و از طریق دادگاه‌های دادگستری صادر شود؛ حال آنکه به رغم

عضویت یک قاضی در این هیئت، ملاک تصمیم‌گیری در این هیئت، نظر اکثریت است که ممکن است عضو قاضی جزو این اکثریت نباشد. در نتیجه، در این فرض، از این جهت که حکم این هیئت با اکثریت آرای افراد غیر قاضی صادر می‌شود، این مصوبه با اصل ۶۱ قانون اساسی ناظر بر اعمال قوه قضائیه از سوی دادگاه‌های دادگستری در تغایر است. اما چنانچه این هیئت دارای ماهیت غیرقضایی و اجرایی باشد، به گونه‌ای که رأی این هیئت جنبه‌ی کارشناسی داشته باشد، حضور عضو قاضی در آن توجیهی ندارد و با اصل ۶۰ قانون اساسی مبنی بر اعمال قوه مجریه توسط رئیس جمهور و وزرا در تغایر است. با این وصف، در حال حاضر ترکیب پیش‌بینی شده برای این هیئت و نحوه‌ی صدور رأی آن در این مصوبه، از هر دو جهت فوق، با اصل ۵۷ قانون اساسی و استقلال قوا نیز در تغایر خواهد بود و لذا باید ابتدا ماهیت این هیئت مشخص گردد تا بتوان آن را مورد بررسی قرار داد.

نظر شورای نگهبان

در مواردی که در این قانون تصمیمات هیئت مربوط به املاک غائبین و محجورین باشد، معتبر بودن رأی هیئت بدون نظر قاضی در صورتی که مستلزم تصرف و یا تقسیم اراضی مشاع آنان باشد، خلاف موازین شرع است.

ماده ۶- تفکیک و افراز اراضی کشاورزی و باغات و صدور سند مالکیت برای آنها با رعایت قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۳/۱/۲۵ مجلس شورای اسلامی^۲ که مواد (۱)، (۲) و (۳) آن در تاریخ ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ توسط مجمع تشخیص مصلحت نظام اصلاح شده، بلامانع است.

۲. قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱:

ماده ۱- وزارت جهاد کشاورزی موظف است به منظور ارتقاء بهره‌وری عوامل تولید، تخصیص بهینه منابع و جلوگیری از تفکیک و افراز و خرد شدن اراضی کشاورزی (اعم از باغ‌ها، نهالستان‌ها، اراضی زیرکشت، آبی، دیم و آیش آنها) حداکثر ظرف مدت شش‌ماه از تصویب این قانون، حد نصاب فنی، اقتصادی اراضی کشاورزی را بر اساس شرایط اقلیمی، الگوی کشت، ضوابط مکانیزاسیون و کمیت و کیفیت منابع آب و خاک تعیین و جهت تصویب به هیئت وزیران ارائه نماید.

هیئت وزیران نیز موظف است حداکثر ظرف مدت سه‌ماه حد نصاب فنی، اقتصادی پیشنهادی را بررسی و تصویب نماید. تبصره- در صورت تغییر شرایط و ضوابط مذکور جهت تعیین حد نصاب، دولت می‌تواند با پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی و رعایت مفاد این قانون، نصاب‌های تعیین‌شده را تغییر دهد.

ماده ۲- تفکیک و افراز اراضی مذکور به قطعات کمتر از نصاب تعیین شده ممنوع است. ارائه هرگونه خدمات ثبتی از قبیل صدور سند مالکیت تفکیکی یا افزایی مجاز نخواهد بود. برای این‌گونه اراضی در صورت تقاضا، سند مشاعی صادر و نقل و انتقال اسناد به طور مشاعی بلامانع است.

ماده ۳- دولت و سایر دستگاه‌های ذی‌ربط موظفند به منظور تشویق مالکین اراضی کشاورزی (که میزان مالکیت آنان کمتر از حد نصاب فنی، اقتصادی می‌باشد) به تجمیع و یکپارچه‌سازی آن اراضی به مساحت‌های در حد نصاب‌های تعیین‌شده و بالاتر، نسبت به اعطاء امتیازات و تسهیلات ویژه از قبیل: مالی، اعتباری، حقوقی، بازرگانی، فنی و ساخت زیربنای تولیدی و پرداخت یارانه‌های حمایتی مورد نیاز اقدام نماید.

ماده ۴- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است برای اراضی بهره‌برداران کشاورزی (مالک یا مالکین اراضی کمتر از حد نصاب فنی، اقتصادی) که در اثر عمل تجمیع قطعات مجاور به صورت واحد درآمد، به درخواست مالک یا مالکین، با ترسیم نقشه تجمیعی و با تنظیم

تبصره ۲- تفکیک و افراز نسق‌های زراعی و باغات مشمول «قانون مربوط به اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۳۹/۲/۲۶ و اصلاحات بعدی آن» و اراضی مشمول قانون واگذاری زمین‌های بایر و دایر که بعد از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته است مصوب ۱۳۶۵/۸/۸ و اصلاحات بعدی آن فقط به میزان نسق اولیه یا سند بیع شرط، مجاز است و صدور سند تفکیکی برای صاحب نسق اولیه یا سند بیع شرط یا خریداران از آنها به میزان نسق اولیه یا سند بیع شرط، بلامانع می‌باشد.

دیدگاه مغایرت

حکم مندرج در تبصره (۲)، حق مکتسبه دارندگان نسق‌های زراعی و باغات واگذار شده در اصلاحات ارضی را محترم شمرده است و آن را به صورت غیرمستقیم تنفیذ کرده است، حال آنکه پذیرش مطلق واگذاری‌های انجام شده در اصلاحات ارضی، در مواردی که منشأ این واگذاری‌ها مبتنی بر غصب حقوق مالکان زمین‌ها و تصاحب زمین بدون رضایت مالکان بوده، خلاف موازین شرع است.

دیدگاه عدم مغایرت

شورای نگهبان در سال ۱۳۶۳، در پاسخ به استفساریه‌ای پیرامون قانون اصلاحات ارضی، ادامه و استمرار قانون اصلاحات ارضی دوره شاهنشاهی را خلاف موازین شرع دانست،^۳ لیکن باید توجه داشت که مجمع تشخیص مصلحت نظام در سال ۱۳۷۰، با تصویب قانون «تعیین تکلیف باقیمانده قراء، مزارع و املاک مشمول قانون

صورت جلسه تجمیع حدود که به تأیید مالک یا مالکین رسیده است، با رعایت مقررات ثبت از نظر حفظ حقوق اشخاص، بدون اخذ هرگونه وجهی (مالیات، عوارض و حقوق دولتی) سند مالکیت صادر نماید.

تقلیل درآمد متصوره در این ماده با کاهش هزینه‌های دولت در امر تولید از قبیل کاهش مصرف آب، انرژی، نیروی انسانی، ماشین‌آلات و نهاده‌های کشاورزی و نیز استفاده بهینه از آنها و افزایش تولید ناشی از یکپارچه‌سازی اراضی که مآلاً به کاهش هزینه‌های عمومی می‌انجامد، جبران می‌گردد.

ماده ۵- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است نقشه یکپارچه شده اراضی خرد مالکین را که به صورت پراکنده مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد پس از معاوضه و یا خرید و فروش توسط مالکین، ترسیم و صورت‌مجلس حاوی حدود و ثغور و مساحت و سهام مالکین قطعه مزبور را با تأیید آنها و نماینده وزارت جهاد کشاورزی تنظیم کند و بدون پرداخت مالیات و هزینه‌های ثبتی و حقوق دولتی توسط مالکین، طبق صورت‌مجلس تنظیمی و با رعایت مقررات ثبتی از جهت حفظ حقوق اشخاص سند مالکیت صادر نماید.

تقلیل درآمد متصوره در این ماده با کاهش هزینه‌های دولت در امر تولید از قبیل کاهش مصرف آب، انرژی، نیروی انسانی، ماشین‌آلات و نهاده‌های کشاورزی و نیز استفاده بهینه از آنها و افزایش تولید ناشی از یکپارچه‌سازی اراضی که مآلاً به کاهش هزینه‌های عمومی می‌انجامد، جبران می‌گردد.

ماده ۶- وزارت جهاد کشاورزی موظف است ظرف مدت شش‌ماه از تاریخ تصویب این قانون با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، آیین‌نامه اجرائی این قانون را تهیه و پس از تصویب هیئت وزیران به مورد اجراء گذارد.

۳. شورای نگهبان در نامه شماره ۱۳۷۱ مورخ ۱۳۶۳/۴/۲۱ در پاسخ به نامه آیه الله خادمی که خواستار بررسی مشروعیت ادامه اجرای قانون اصلاحات ارضی شده بودند، خطاب به وزارت کشاورزی ابراز داشت:

«نظر به اینکه دستورالعمل شماره ۳۳۱۳/۱/۱۲ مورخ ۱۳۶۱/۱۲/۲ مبنی بر ادامه و استمرار قانون اصلاحات ارضی دوره طاغوت مغایر با موازین شرعی است، سریعاً لغو آن به ادارات تابعه اعلام گردد.»

اصلاحات ارضی»^۴، بدون آنکه ماهیتاً راجع به قانون اصلاحات ارضی و مشروعیت آن اظهار نظر بکند، مقرر کرد که با شرایطی امکان دریافت سند رسمی مالکیت برای این قبیل اراضی وجود دارد. مصوبه حاضر نیز اساساً متعرض مشروعیت یا عدم مشروعیت زمین‌های تقسیم‌شده بر اساس قانون اصلاحات ارضی نیست، بلکه در خصوص افراز اسناد این زمین‌ها و نسق‌های زراعی تعیین تکلیف کرده است.

نظر شورای نگهبان

شورای نگهبان، ماده مذکور را مغایر با موازین شرعی و قانون اساسی تشخیص نداد.

ماده ۶- ...

تبصره ۴- صدور سند مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغات در صورتی که میزان تصرفات متقاضی ثبت، بیش از نسق زراعی یا باغی باشد، چنانچه معارضی وجود نداشته باشد با رأی هیئت بلامانع است.

دیدگاه مغایرت

در تبصره‌ی (۴) این ماده، پذیرفته است که اگر تصرفات متقاضی صدور سند مالکیت، بیش از تصرفات مبتنی بر نسق زراعی یا باغی‌اش باشد، در صورتی که معارضی وجود نداشته باشد، هیئت سه نفره مذکور در این قانون می‌تواند با وجود مشخص نبودن منشأ این تصرف و نیز عدم وجود سند عادی جهت اثبات این تصرف، صرفاً به جهت تصرف متقاضی و عدم وجود معارض با آن، حکم به صدور سند مالکیت برای این تصرفات متقاضی نیز بدهد. از آنجا که اطلاق این حکم شامل مواردی هم می‌شود که متقاضی، ملک دیگری را زاید بر نسق زراعی یا باغی خویش، غصب کرده و صاحب ملک به دلیل اعتقاد به عدم دستیابی به حق خویش، از آن صرف‌نظر می‌کند و یا مواردی که صاحب ملک از غصب ملکش اطلاع پیدا نکرده تا با متصرف مزبور معارضه کند، مغایر با موازین شرعی است.

دیدگاه عدم مغایرت

قانون «تعیین تکلیف باقیمانده قراء، مزارع و املاک مشمول قانون اصلاحات ارضی» مصوب ۱۳۷۰/۳/۲: «ماده واحده- وزارت کشاورزی^۴ موظف است نسبت به اراضی مشمول «قانون اصلاحات ارضی» که به تصرف زارعین صاحب نسق درآمده و تاکنون اسناد رسمی مالکیت برای آنها صادر نشده است، اقدام نموده تا طبق قانون اسناد مالکیت آنها صادر شود.

تبصره ۱- در این موارد وزارت کشاورزی موظف است به مالکان متقاضی در نزدیک‌ترین محل ممکن زمین برای کشاورزی طبق مقررات جاری واگذار نماید.

تبصره ۲- چنانچه زارعان و مالکان این اراضی به طریقی غیر از آنچه که در قانون آمده است، قبل از صدور سند ترازی نمایند، این ترازی معتبر خواهد بود.

موضوع «تعیین تکلیف باقیمانده قراء، مزارع و املاک مشمول قانون اصلاحات ارضی» در اجرای بند هشتم اصل یکصد و دهم قانون اساسی، در جلسه‌ی مورخ دوم خردادماه یکهزار و سیصد و هفتاد مجمع تشخیص مصلحت نظام بررسی و به شرح ماده واحده فوق به تصویب

رسید.»

این تبصره صرفاً شامل مواردی می‌شود که بر اساس اصلاحات ارضی اسامی تمامی صاحبان نسق مشخص است و تمامی آنها به اندازه حصه‌ی مشخص شده سهم برده‌اند، ولی احياناً یکی از این صاحبان نسق بیش از نسق زراعی اسمی‌اش، ملک در تصرف دارد، با این قید که هیچ کسی هم مدعی مالکیت این میزان زائد نیست؛ به طور مثال تمام یک پلاک ثبتی به (۳۰) نفر منتقل شده و تمامی (۲۹) نفر به اندازه نسق زراعی خود سهم برده و بخشی از ملک را در تصرف دارند، اما یک نفر باقی‌مانده بیش از نسق زراعی‌اش ملک در تصرف دارد و معارضی با این تصرف هم وجود ندارد. به موجب این تبصره، ملکی به فرد مذکور داده نمی‌شود، بلکه مالکیت ملک در تصرفش به رسمیت شناخته می‌شود. این زیادی مقدار تصرف نسبت به نسق زراعی هم می‌تواند نتیجه این موضوع باشد که در مقدار نسق زراعی فرد اشتباهی صورت گرفته و کمتر از مقدار مورد تصرف محاسبه شده است. بنابراین، حکم این ماده، مغایرتی با موازین شرعی ندارد.

نظر شورای نگهبان

شورای نگهبان، ماده مذکور را مغایر با موازین شرعی و قانون اساسی تشخیص نداد.

ماده ۷- در مناطقی که مالک عرصه و اعیان یکی نباشد و مورد معامله، اعیان ملک باشد، چنانچه مالک عرصه در هیئت حاضر و مالکیت متقاضی اعیان را نسبت به عرصه تأیید نماید، هیئت به درخواست وی رسیدگی و با احراز تصرفات مالکانه متقاضی اعیانی، رأی به صدور سند مالکیت عرصه و اعیان می‌دهد. در صورت عدم مراجعه مالک یا عدم تأیید مدارک ارائه‌شده، هیئت با حفظ حقوق مالک عرصه، رأی به صدور سند مالکیت اعیان برای مالک یا مالکان می‌دهد و مراتب را به اداره ثبت محل جهت صدور سند اعلام می‌نماید.

تبصره- صدور سند تفکیکی برای آپارتمان‌های مشمول این ماده بر اساس «قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ و اصلاحات بعدی آن» صورت می‌گیرد.

دیدگاه مغایرت

به موجب تبصره این ماده اگر اعیانی ملک به صورت آپارتمانی باشد صدور سند تفکیکی برای آپارتمان‌ها بر اساس «قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ و اصلاحات بعدی آن» صورت می‌گیرد. از آنجا که قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب قبل از انقلاب می‌باشد و مطابقت یا مغایرت آن در شورای نگهبان مورد بررسی قرار نگرفته است و به همین دلیل ممکن است قانون مذکور شامل موادی مغایر با موازین شرع باشد، ارجاع این تبصره به قانون مذکور (که مورد بررسی شرعی قرار نگرفته است) مغایر با موازین شرع است.

دیدگاه عدم مغایرت

آنچه به موجب تبصره این ماده به «قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ و اصلاحات بعدی آن» ارجاع داده شده، صدور سند تفکیکی برای آپارتمان‌ها بر اساس آن قانون است و نه پذیرش و تأیید تمامی مواد این قانون؛ لذا از آنجا که مواد مرتبط با صدور سند تفکیکی برای آپارتمان‌ها در این قانون مغایرتی با شرع ندارند،

تبصره این ماده نیز مغایرتی با موازین شرعی نخواهد داشت و صرف وجود چند ماده مغایر شرع در آن قانون موجب مغایرت این تبصره با موازین شرعی نخواهد شد.

نظر شورای نگهبان

شورای نگهبان، ماده مذکور را مغایر با موازین شرعی و قانون اساسی تشخیص نداد.

ماده ۸- در صورتی که سند مورد تقاضا، اراضی کشاورزی و نسق زراعی و باغ باشد، هیئت باید با توجه به محل وقوع اراضی حسب مورد، نظر وزارتخانه‌های راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی را استعلام نماید. مراجع مذکور مکلفند ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ با رعایت قانون ملی کردن جنگل‌ها مصوب ۱۳۴۱/۱۰/۲۷ و اصلاحات بعدی آن، قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی مصوب ۱۳۸۹/۴/۲۳، قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درخت مصوب ۱۳۵۲/۵/۱۱ و اصلاحات بعدی آن، قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاح بعدی آن، قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۱۳۸۱/۵/۶ و قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام و با رعایت ماده (۶) این قانون اعلام نظر نمایند. در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت مذکور یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفصال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال توسط هیئت‌های رسیدگی به تخلفات اداری محکوم می‌شود. در صورت تکرار، متخلف یا متخلفین به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم می‌گردند.

تبصره ۱- سازمان حفاظت محیط‌زیست موظف است نقشه مناطق چهارگانه موضوع قانون محیط‌زیست را با مختصات جغرافیایی تهیه نماید و در اختیار واحدهای ثبتی کشور قرار دهد.

تبصره ۲- در صورتی که اراضی مشمول این ماده در حریم شهرها واقع شده باشد، هیئت مکلف است نظر هر دو وزارتخانه راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی را استعلام نماید.

ماده ۹- در صورتی که تمام یا بخشی از اعیان در اراضی موقوفه احداث شده باشد، هیئت با موافقت متولی و اطلاع اداره اوقاف محل و رعایت مفاد وقف‌نامه و چنانچه متولی منصوص نداشته باشد با موافقت اداره اوقاف و رعایت مفاد وقف‌نامه و مصلحت موقوف‌علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات به موضوع رسیدگی و پس از تعیین اجرت عرصه و حقوق موقوفه که حداکثر ظرف دو ماه توسط اداره مذکور صورت می‌گیرد به صدور رأی اقدام می‌کند.

تبصره- در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت دو ماهه یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفصال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال محکوم و در صورت تکرار، به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم می‌شود.

ماده ۱۰- در مورد متصرفین اراضی مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی، هیئت باید نماینده تام‌الاختیار دستگاه صاحب زمین را دعوت یا نظر آن دستگاه را استعلام نماید. در صورت ابلاغ دعوت‌نامه و عدم معرفی نماینده یا عدم اعلام پاسخ ظرف دو ماه، متخلف یا متخلفین به انفصال موقت از خدمت به مدت سه ماه تا یک سال توسط هیئت‌های رسیدگی به تخلفات اداری یا مراجع انضباطی مربوط محکوم می‌شوند. در صورت تکرار، متخلف یا متخلفین به انفصال دائم محکوم می‌گردند. تبصره- شهرداری‌ها می‌توانند تنها درباره املاک اختصاصی خود با انتقال ملک به متصرف موافقت نمایند.

ماده ۱۱- هیئت‌ها نمی‌توانند بدون موافقت دستگاه مربوط در مورد پرونده‌های موضوع مواد (۸)، (۹) و (۱۰) این قانون مبادرت به صدور رأی کنند.

دیدگاه ابهام

به موجب ماده (۱۱)، هیئت سه نفره موضوع این قانون، نمی‌تواند بدون موافقت دستگاه مربوط در مورد پرونده‌های موضوع مواد (۸)، (۹) و (۱۰) مبادرت به صدور رأی کند. در مواد (۸)، (۹) و (۱۰)، نتیجه عدم ارسال پاسخ در مهلت مقرر یا ارسال پاسخ خلاف واقع از سوی وزارتخانه‌های راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی، اداره اوقاف و مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی برای متخلف مشخص شده است، اما تکلیف هیئت سه نفره در صورت عدم ارسال پاسخ از سوی این دستگاه‌ها مشخص نشده است؛ لذا از این جهت، این مواد دارای ابهام هستند.

نظر شورای نگهبان

تذکر: در ماده (۸)، تبصره ماده (۹) و نیز ماده (۱۰)، مناسب است در صورت عدم پاسخ از مراجع مربوط، تکلیف هیئت نیز روشن شود.

ماده ۱۶- برای املاکی که در اجرای مقررات ماده (۱۴۷) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک^۹ در موعد مقرر پرونده تشکیل شده و تاکنون منجر به صدور رأی و یا قرار بایگانی نشده است، باید مطابق مقررات این قانون مجدداً پرونده تشکیل شود.

۹. ماده (۱۴۷) قانون ثبت اسناد و املاک، اصلاحی ۱۳۷۶/۰۵/۲۶: «۱۴۷- برای تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ بر روی زمین‌هایی ایجاد نموده‌اند که به واسطه موانع قانونی تنظیم سند رسمی برای آنها میسر نبوده است، همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغات اعم از شهری و غیر شهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن که مورد بهره‌برداری متصرفین است و اشخاص تا تاریخ فوق خریداری نموده‌اند و به واسطه موانع قانونی تنظیم سند یا صدور سند مالکیت برای آنها میسر نبوده است، به شرح زیر تعیین تکلیف می‌شود:

۱- در صورتی که بین متصرف و مالک توافق بوده، پس از احراز تصرف بلامنازع متصرف توسط کارشناس منتخب اداره ثبت و نداشتن معترض رئیس ثبت دستور ادامه عملیات ثبتی را به نام متصرف به منظور صدور سند مالکیت خواهد داد.

- ۲- هر گاه انتقال (اعم از رسمی یا عادی) به نحو مشاع و تصرف به صورت مفروز بوده و بین متصرف و مالک مشاعی توافق باشد، پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن و احراز تصرف بلامنزاع مشروط بر اینکه مقدار تصرف از سهم فروشنده در کل ملک بیشتر نباشد و سایر مالکین هم مراتب را تأیید کنند، رئیس ثبت دستور تعیین حدود و حقوق ارتفاعی مورد تقاضا و باقیمانده را به منظور صدور سند مالکیت مفروزی خواهد داد و الا عملیات ثبتی به صورت مشاع ادامه می‌یابد و در صورت عدم دسترسی به مالکین مشاعی یا وصول اعتراض مراتب به هیئت حل اختلاف موضوع ماده (۲) این قانون ارجاع می‌شود.
- ۳- در مورد مناطقی نظیر مازندران که غالباً مالک عرصه و اعیان جدا از هم بوده و مورد معامله اکثراً اعیان ملک می‌باشد و آخرین منتقل‌الیه متقاضی سند مالکیت است هیئت موضوع ماده (۲) به این گونه تقاضاها رسیدگی نموده، در صورت احراز واقع و توافق طرفین طبق بند (۱) این ماده عمل، و الا با حفظ حقوق مالک عرصه رأی بر صدور سند مالکیت اعیان طبق عرف محل خواهد داد.
- ۴- اگر متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید، هیئت موضوع ماده (۲) با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی در صورتی که هیئت توافق طرفین را احراز و مدعی بلامعارض باشد مراتب را برای صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل اعلام می‌نماید.
- ۵- چنانچه بین اشخاص در تصرف اختلاف باشد یا اعتراض برسد و یا اتخاذ تصمیم برای رئیس ثبت مقدور نباشد و همچنین در صورتی که مالک عرصه، اوقاف یا دولت یا شهرداری باشد، موضوع به هیئت حل اختلاف موضوع ماده (۲) این قانون ارجاع می‌شود.
- ۶- در مواردی که متصرف با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی دارد، موضوع به هیئت حل اختلاف موضوع ماده (۲) این قانون ارجاع می‌شود، هیئت رسیدگی نموده و پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی، مراتب را به اداره ثبت اعلام تا در دو نوبت به فاصله پانزده روز به نحو مقتضی آگهی نماید. در صورتی که ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراض واصل شود، معترض به دادگاه صالح هدایت می‌شود و اقدامات ثبت موکل به ارائه حکم قطعی دادگاه خواهد بود، چنانچه اعتراض نرسد اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت را صادر خواهد کرد، صدور سند مالکیت جدید مانع راجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.
- ۷- در صورتی که مساحت قطعات متصرفی در باغ‌ها، کمتر از میزان مقرر در ضوابط ابلاغی - حسب مورد به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی یا وزارت کشاورزی- باشد و با رعایت مقررات تبصره (۱) ماده (۴) قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درخت - مصوب ۱۳۵۲ - مشمول این قانون نخواهد بود.
- تبصره ۱- (الحاقی ۱۳۶۵/۰۴/۳۱) چنانچه توافق مالکین مشاع در تصرف مفروز مورد تأیید هیئت قرار نگیرد، سند مالکیت به نحو مشاع بر اساس مفاد بند (الف) و سایر مقررات ثبت صادر خواهد شد.
- تبصره ۲- (الحاقی ۱۳۶۵/۰۴/۳۱) در صورتی که متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید، هیئت با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی در صورتی که متصرف مدعی بلا معارض باشد و یا هیئت توافق طرفین را احراز نماید مراتب را برای صدور سند به اداره ثبت محل اعلام می‌نماید و در غیر این صورت، موضوع به دادگاه ارجاع می‌شود.
- تبصره ۳- (الحاقی ۱۳۶۵/۰۴/۳۱) در مواردی که متصرف ملک با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی داشته باشد و مالک یا مالکین به هر علت حضور نیابند، این هیئت رسیدگی و پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی مراتب را به اداره ثبت اعلام و اداره ثبت موضوع را در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز به نحو مقتضی آگهی می‌نماید. در صورتی که ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراضی از طرف مالک یا مالکین واصل شود موضوع به دادگاه صالح احاله می‌گردد و در صورت عدم وصول اعتراض اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد کرد. صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.
- تبصره ۴- (الحاقی ۱۳۶۵/۰۴/۳۱) در صورتی که ساختمان کلاً یا جزئاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد، هیئت با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد و در صورتی که متولی نداشته باشد با موافقت اداره اوقاف و با رعایت مفاد وقف‌نامه و مصلحت موقوف علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات نسبت به تعیین اجرت زمین اقدام و در رأی صادره تکلیف اداره ثبت را نسبت به مورد برای صدور سند مالکیت کل یا جزء اعیان با قید اجرت زمین مقرر معین خواهد کرد.
- تبصره ۵- (الحاقی ۱۳۶۵/۰۴/۳۱) نسبت به درخواست‌هایی که طبق مواد (۱۴۷)، (۱۴۸)، (۱۴۸ مکرر) این قانون ثبت و ماده قانون متمم قانون ثبت در موعد مقرر تسلیم هیأت‌های مذکور در این مواد شده و منتهی به صدور رأی نگرديده بر طبق این قانون رسیدگی خواهد شد.
- تبصره ۶- (الحاقی ۱۳۶۵/۰۴/۳۱) ادارات ثبت مکلفند از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون حداکثر ظرف مدت ۳ ماه با نشر آگهی در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک به محل و الصاق آگهی در اماکن و معابر عمومی مراتب را به اطلاع سازندگان ساختمان‌های موضوع این قانون

دیدگاه ابهام

به موجب این ماده مقرر شده است برای املاکی که در راستای اجرای مقررات ماده (۱۴۷) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک در زمان مقرر پرونده تشکیل شده اما تاکنون منجر به صدور رأی و یا قرار بایگانی نشده است، باید مجدداً مطابق مقررات این قانون پرونده تشکیل شود. ابهامی که در اینجا وجود دارد این است که نسبت این دو پرونده سابق و جدید به چه شکلی خواهد بود؛ آیا رسیدگی به هر دو پرونده به طور توأمان انجام می‌شود، یا اینکه پرونده سابق از بین می‌رود و متقاضی باید پرونده جدید تشکیل دهد و یا اینکه همین پرونده سابق بر اساس مقررات جدید مورد رسیدگی قرار می‌گیرد و نیاز به تشکیل پرونده جدید نیست.

نظر شورای نگهبان

ماده (۱۶) از این حیث که مشخص نیست آیا باید پرونده جدید تشکیل شود و یا همان پرونده مطابق مقررات این قانون مورد رسیدگی قرار می‌گیرد، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

ماده ۱۷-...

تبصره ۲- به منظور ایجاد زیرساخت لازم و پرداخت حق‌الزحمه اعضای هیئت، برای هر پرونده پنج درصد (۵٪) بر مبنای ارزش منطقه‌ای از متقاضی اخذ و به حساب مخصوص سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که با مجوز خزانه‌داری کل یا نمایندگی خزانه کل استان‌ها افتتاح می‌شود واریز می‌گردد. میزان حق‌الزحمه اعضای هیئت و کارشناسان رسمی و نحوه هزینه‌کرد ایجاد زیرساخت‌های لازم به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف سه ماه توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارت دادگستری تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

دیدگاه مغایرت

بر اساس اصل ۵۳ قانون اساسی، کلیه دریافت‌های دولت باید در حساب‌های خزانه‌داری کل متمرکز شود، اما در تبصره (۲) این ماده مشخص نیست که منظور از واریز پنج درصد (۵٪) مبنای ارزش منطقه‌ای برای هر پرونده به حساب مخصوص سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (که با مجوز خزانه‌داری کل یا نمایندگی خزانه کل استان‌ها افتتاح شده است) واریز کردن در حساب‌های خزانه‌داری کل است یا خیر؛ در صورتی که این مبلغ به حسابی غیر از حساب‌های خزانه‌داری کل واریز گردد، مغایر با اصل ۵۳ قانون اساسی خواهد بود؛ لذا با

برسانند که ظرف مدت یکسال از تاریخ انتشار آگهی می‌توانند درخواست خود را به ضمیمه رونوشت مصدق مدارک در قبال اخذ رسیده به اداره ثبت محل تسلیم نمایند.

تبصره ۷- (الحاقی ۱۳۶۵/۰۴/۳۱) کلیه درخواست‌های واصله به ادارات ثبت باید علاوه بر ثبت در دفتر اداره در دو دفتر دیگری که به این منظور تهیه خواهد گردید ثبت و پس از انقضاء مدت مقرر در تبصره (۱) یکی از آن دو دفتر به سازمان ثبت ارسال خواهد شد.

تبصره ۸- (الحاقی ۱۳۶۵/۰۴/۳۱) ترتیب تشکیل جلسات، نحوه رسیدگی هیئت‌ها و چگونگی انتخاب کارشناس رسمی دادگستری و موارد دیگر اجرایی مذکور در این قانون، مطابق آیین‌نامه‌ای خواهد بود که با پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به تصویب وزیر دادگستری می‌رسد.»

وجود این ابهام، امکان اظهارنظر شورای نگهبان در خصوص مغایرت یا عدم مغایرت این مصوبه با قانون اساسی وجود ندارد.

نظر شورای نگهبان

تبصره (۲) ماده (۱۷)، از این جهت که مشخص نیست در نحوه پرداخت هزینه، آیا رعایت اصل ۵۳ قانون اساسی می‌شود یا خیر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام، اظهارنظر خواهد شد.

ماده ۱۸- ترتیب تشکیل جلسات و نحوه رسیدگی هیئت‌ها و کارشناسان و سایر موارد اجرایی این قانون مطابق آیین‌نامه‌ای است که توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارتخانه‌های دادگستری، کشور، راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی تهیه می‌شود و حداکثر ظرف سه ماه پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون به تصویب هیئت‌وزیران می‌رسد.

دیدگاه مغایرت

به موجب این ماده تصویب آیین‌نامه اجرایی ترتیب تشکیل جلسات و نحوه رسیدگی هیئت‌ها و کارشناسان و سایر موارد اجرایی این قانون بر عهده هیئت‌وزیران قرار داده شده است. با وجود اینکه ماهیت این هیئت‌ها عمدتاً قضایی است و عهده‌دار برخی امور قضایی می‌باشند، لیکن قانون‌گذار هیئت‌وزیران را مکلف به تدوین همه آیین‌نامه‌های اجرایی آن کرده است؛ لذا اطلاق واگذاری صلاحیت تصویب آیین‌نامه به هیئت‌وزیران، نسبت به اموری که مربوط به امور اجرایی قوه قضائیه است، مغایر اصول ۱۵۶ و ۱۵۷ قانون اساسی است؛ زیرا اصل ۱۵۷ قانون اساسی، انجام مسئولیت‌های قوه قضائیه در کلیه امور قضایی و اداری و اجرایی را بر عهده رئیس قوه قضائیه قرار داده است.

نظر شورای نگهبان

اطلاق ماده (۱۸) در تصویب آیین‌نامه نسبت به اموری که مربوط به امور اجرایی قوه قضائیه است، مغایر اصول ۱۵۶ و ۱۵۷ قانون اساسی شناخته شد.



مصوبه مجلس شورای اسلامی: ۱۳۹۰/۹/۲۰ (مرحله دوم)^۶

تاریخ بررسی در شورای نگهبان: ۱۳۹۰/۹/۳۰

۶. مصوبه مذکور طی نامه شماره ۵۰۷/۵۹۰۶۱ مورخ ۱۳۹۰/۹/۲۳ به شورای نگهبان ارسال شده و اظهارنظر شورا راجع به آن، طی نامه شماره ۹۰/۳۰/۴۴۸۷۲ مورخ ۱۳۹۰/۱۰/۱ به مجلس شورای اسلامی اعلام شده است.

یک تبصره به شرح ذیل به عنوان تبصره (۳) به ماده (۱) الحاق گردید:
تبصره ۳- تصمیمات هیئت در مورد املاک افراد غایب و محجور با نظر قاضی هیئت، معتبر است.

دیدگاه عدم مغایرت

با توجه به الحاق تبصره (۳) به انتهای این ماده و تصریح به اینکه تصمیم هیئت در مورد اموال افراد غایب و محجور در صورتی معتبر است که نظر قاضی هیئت موافق با این موضوع باشد، ایراد سابق برطرف شده است؛ زیرا با این وصف، صدور حکم در خصوص اموال این افراد، واجد وصف «حکم قضایی» شده است که در ادله شرعی در خصوص دخل و تصرف در اموال غایب و محجور، معتبر و لازم دانسته شده است.

نظر شورای نگهبان

شورای نگهبان، با توجه به اصلاحات به عمل آمده در ماده (۱) از طریق الحاق تبصره (۳) به انتهای این ماده، آن را مغایر با موازین شرع و قانون اساسی تشخیص نداد.

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

دیدگاه عدم مغایرت

تذکر سابق شورای نگهبان نسبت به این ماده، ناظر بر مشخص نکردن وظیفه هیئت رسیدگی در صورت عدم ارسال پاسخ از سوی دستگاه مربوط بود. بر این اساس، از آنجا که مجلس در اصلاحیه خود، مفاد ماده (۱۱) را تغییر داده و تکلیف هیئت‌های رسیدگی را در صورت عدم ارسال پاسخ از سوی دستگاه‌های مربوط مشخص کرده است، ایراد پیشین شورای نگهبان برطرف شده است.

نظر شورای نگهبان

شورای نگهبان، با توجه به اصلاحات به عمل آمده در ماده (۱۱)، آن را مغایر با موازین شرع و قانون اساسی تشخیص نداد.

ماده ۱۶- برای املاکی که در اجرای مقررات ماده (۱۴۷) اصلاحی 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 یادشده مطابق مقررات این قانون به عمل می‌آید.

دیدگاه عدم مغایرت

ایراد سابق این شورا نسبت به این ماده، ابهامی بود که نسبت به پرونده‌های موضوع این ماده وجود داشت و مشخص نبود که آیا بر اساس حکم این ماده، پرونده‌های تشکیل شده بر اساس ماده (۱۴۷) قانون ثبت، باید

مجدداً تشکیل شود و یا همان پرونده مطابق مقررات این قانون مورد رسیدگی قرار گیرد. بر این اساس، از آنجا که مجلس در اصلاحیه خود نسبت به ماده (۱۶)، عبارت سابق را اصلاح کرده و بیان داشته که رسیدگی به این پرونده‌ها مطابق مقررات این قانون به عمل می‌آید، ابهام مذکور برطرف شده است.

نظر شورای نگهبان

شورای نگهبان، با توجه به اصلاحات به عمل آمده در ماده (۱۶)، آن را مغایر با موازین شرع و قانون اساسی تشخیص نداد.

ماده ۱۷-...

تبصره ۲- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به منظور ایجاد زیرساخت لازم و پرداخت حق‌الزحمه
اعضاء هیئت برای هر پرونده پنج درصد (۵٪) بر مبنای ارزش منطقه‌ای از متقاضی اخذ می‌نماید.
درآمد حاصل از اجرای این تبصره به خزانه واریز و صد درصد (۱۰۰٪) آن جهت اجرای این تبصره
در اختیار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار می‌گیرد. ...

دیدگاه عدم مغایرت

ابهام سابق این شورا نسبت به این ماده، ناظر بر رعایت مقررات اصل ۵۳ قانون اساسی از جهت لزوم واریز کلیه دریافت‌های دولت در حساب‌های خزانه‌داری کل بود که عبارات مصوبه‌ی پیشین از این جهت، نارسا بود. بر این اساس، از آنجا که مجلس در اصلاحیه‌ی خود نسبت به این تبصره، به واریز درآمد حاصل از اجرای تبصره به خزانه دولت تصریح کرده است، ایراد پیشین شورای نگهبان برطرف شده است.

نظر شورای نگهبان

شورای نگهبان، با توجه به اصلاحات به عمل آمده در ماده (۱۷) از جهت تصریح به واریز درآمد حاصل از اجرای تبصره به خزانه دولت، آن را مغایر با موازین شرع و قانون اساسی تشخیص نداد.

ماده ۱۸- 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 پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

دیدگاه مغایرت

ایراد سابق این شورا نسبت به این ماده، ناظر بر مغایرت آن با اصول ۱۵۶ و ۱۵۷ قانون اساسی از جهت واگذاری تصویب آیین‌نامه‌ی این قانون به هیئت‌وزیران بود که با توجه به ماهیت عمدتاً قضایی این قانون، مغایر با صلاحیت‌های رئیس قوه قضائیه در قانون اساسی شناخته شده بود. با توجه به اینکه مجلس در اصلاحیه‌ی

خود نسبت به ماده (۱۸)، تصویب آیین‌نامه اجرایی این قانون را بر عهده‌ی رئیس قوه قضائیه نهاده است، ایراد پیشین شورای نگهبان برطرف شده است.

نظر شورای نگهبان

شورای نگهبان، با توجه به اصلاحات به عمل آمده در ماده (۱۸) (واگذاری تصویب آیین‌نامه اجرایی این قانون به رئیس قوه قضائیه)، آن را مغایر با موازین شرع و قانون اساسی تشخیص نداد.

نظر نهایی شورای نگهبان: مصوبه مجلس در خصوص لایحه تعیین تکلیف وضعیت ثبتي اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، با توجه به اصلاحات به عمل آمده، مغایر با موازین شرع و قانون اساسی شناخته نشد.