

## رئیس محترم مجلس شورای اسلامی

عطف به نامه شماره ۲۲۵/۹۳۵۴ مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۳۱ و پیرو نامه شماره ۹۹/۱۰۲/۱۷۶۸۸ مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۱۳؛

## طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

مصوب جلسه مورخ سی و یکم اردیبهشت ماه یکهزار و سیصد و نود و نه مجلس شورای اسلامی در جلسه مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۲۲ شورای نگهبان مورد بحث و بررسی قرار گرفت که به شرح زیر اعلام نظر می گردد:

۱\_ در ماده ۱،

۱\_۱\_ پذیرفته نشدن عقود، معاملات و مالکیت به ثبت نرسیده در محاکم، خلاف موازین شرع شناخته شد همچنین اطلاق پذیرفته نشدن عقود، معاملات و مالکیت به ثبت نرسیده در ادارات، خلاف موازین شرع شناخته شد.

۱\_۲\_ اطلاق این امر که منحصراً اسناد رسمی مثبت مالکیت باشد، خلاف موازین شرع شناخته شد.

۱\_۳\_ تبصره ۱، مبنیاً بر ایرادات صدر ماده، خلاف موازین شرع شناخته شد.

۱\_۴\_ تبصره ۲، از آنجا که مشخص نیست با توجه به الزام به ثبت وکالت، در صورت عدم ثبت رسمی، وکالت مزبور نزد مراجع ذی ربط پذیرفته می شود یا خیر ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۲\_ در ماده ۳،

۲\_۱\_ راه اندازی سامانه مذکور با توجه به بار مالی آن، مغایر اصل ۷۵ قانون اساسی شناخته شد.

۲\_۲\_ واگذاری تعیین تعرفه دفاتر اسناد رسمی به رئیس قوه قضائیه بدون تعیین ضابطه، مغایر اصل ۸۵ قانون اساسی شناخته شد.

۲\_۳\_ واگذاری تعیین تکلیف امور خارج از قوه قضائیه همچون تعیین تعرفه دلانان، مشاوران و بنگاه های معاملات ملکی به آیین نامه مصوب رئیس قوه قضائیه مغایر اصل ۱۳۸ قانون اساسی شناخته شد.

۳\_ در تبصره ۲ ماده ۴، تعیین تعرفه حق الزحمه سردفتر جهت انجام وظایف مذکور توسط رئیس

سازمان، مغایر اصل ۱۳۸ قانون اساسی شناخته شد.

۴- ماده ۵، از این جهت که مشخص نیست بدهی مذکور در این ماده مربوط به شخص واگذارکننده ملک است یا دیگران ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.

۵- در ماده ۷، از این جهت که تصریح نشده است که آیا حساب‌های مذکور، حساب‌های نزد خزانه کل کشور می‌باشد یا خیر ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.

۶- در ماده ۸،

۶-۱ غیر قابل استناد بودن آرا یا تصمیمات مراجع قضایی در مقابل اشخاص ثالث، مغایر اصل ۱۵۸ قانون اساسی شناخته شد و اطلاق آن نسبت به مواردی که منجر به تضییع حقوق مردم می‌شود، خلاف موازین شرع شناخته شد.

۶-۲ حکم ذیل ماده ۸، از جهت نامشخص بودن شمول حکم متخلف نسبت به موارد غیر عمد و همچنین میزان مسئولیت وی در صورت وجود اسباب متعدد ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.

۷- ماده ۹،

۷-۱ مبنیاً بر ایرادات مذکور در صدر ماده ۱، خلاف موازین شرع شناخته شد.

۷-۲ حکم ذیل ماده در خصوص مسئولیت مأموران یا قضات در صورت ورود خسارت به دارندگان یا ذی‌نفعان اسناد رسمی در اثر تخلف ایشان، از جهت نامشخص بودن شمول حکم متخلف نسبت به موارد غیر عمد و همچنین میزان مسئولیت وی در صورت وجود اسباب متعدد ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.

۸- در ماده ۱۰،

۸-۱ ماده و تبصره‌های ۴، ۶ و ۷، مبنیاً بر ایرادات مذکور در صدر ماده ۱، خلاف موازین شرع شناخته شد.

۸-۲ در تبصره ۲، در صورت تعیین وضعیت مالکیت و صدور سند رسمی، محروم کردن مالکان یا ذی‌نفعان یک مال غیر منقول از امکان انتقال آن ملک به اشخاص ثالث تا پایان مواعد مذکور، خلاف موازین شرع شناخته شد.

۸-۳ ذیل تبصره ۲، مقصود از «پیامدهای مربوط الزامات اجرای این قانون» ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.

۸-۴ تبصره ۳ این ماده، مبنیاً بر ایراد شرعی مذکور در خصوص تبصره ۲، خلاف موازین شرع شناخته شد.

۵\_۸ در تبصره ۷، منظور از «دستگاه‌های اجرایی عضو مدیریت بحران» ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.

۹\_ ماده ۱۱،

۱\_۹ مبنیاً بر ایرادات مذکور در صدر ماده ۱، خلاف موازین شرع شناخته شد.

۲\_۹ در جرم‌انگاری تنظیم معاملات بر اساس سند عادی با وساطت دلالتان، مشاوران املاک و متصدیان بنگاه‌های معاملات ملکی، تناسب میان جرم و مجازات وجود ندارد و در نتیجه خلاف موازین شرع شناخته شد.

۳\_۹ از این جهت که مشخص نیست آیا مشاوران املاک و متصدیان بنگاه‌های معاملات ملکی از مصادیق دلالتان بوده یا عنوان مستقلی می‌باشند ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.

۱۰\_ ماده ۱۳،

۱\_۱۰ اطلاق حکم مندرج در صدر این ماده، در مواردی که ابطال معامله ناشی از تقلب و تبانی و مانند آن نیست، خلاف موازین شرع شناخته شد.

۲\_۱۰ اطلاق الزام به بیمه کردن معاملات رسمی، خلاف موازین شرع شناخته شد.

۱۱\_ در ماده ۱۷، تصویب آیین‌نامه اجرایی این قانون توسط رئیس قوه قضائیه، با توجه به وجود احکام و موضوعات مختلف اجرایی و غیرقضایی، مغایر اصل ۱۳۸ قانون اساسی شناخته شد.

### تذکره:

با توجه به این که به موجب ماده ۶، در مواردی که جواز انتقال ملک و تنظیم سند رسمی بدون پاسخ استعلام دستگاه‌های اجرایی مسئول، حکم کرده است و این امر می‌تواند به ایجاد زمینه تبانی و فساد در این امر منجر شود، شایسته است همچون بسیاری از قوانین دیگر، ضمن بیان اصل حکم، برای عدم پاسخ به استعلام در مهلت مقرر توسط مقامات و کارمندان مسئول، مجازات‌های مناسبی در نظر گرفته شود.

عباسعلی کدخدائی

