

۴۲۶۵۳/۲۴۵۷۵۵

۱۳۸۹ / ۱۰ / ۲۹



جمهوری اسلامی ایران
رئیس جمهور

ورود به دبیرخانه شورای نگهبان	
شماره ثبت:	۱۹۱۱/۴۲۷۲
تاریخ ثبت:	۱۹/۱۵/۸۹
ساعت ورود:	

بسمه تعالی

باصلوات بر محمد و آل محمد

جناب آقای دکتر لاریجانی

رئیس محترم مجلس شورای اسلامی

"لایحه تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی" که بنا به پیشنهاد وزارت دادگستری در جلسه مورخ ۱۳۸۹/۱۰/۲۶ هیئت وزیران به تصویب رسیده است، جهت طی تشریفات قانونی با قید دوفوریت به پیوست تقدیم می‌گردد.

محمود احمدی نژاد

رئیس جمهور

رونوشت: دفتر رئیس جمهور، دفتر معاون اول رئیس جمهور، شورای نگهبان، معاونت حقوقی و امور مجلس رئیس جمهور، وزارت دادگستری، وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت جهاد کشاورزی، وزارت کشور، سازمان حفاظت محیط زیست، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، دبیرخانه شورای اطلاع رسانی دولت و دفتر هیئت دولت.

۴۲۶۵۳/۲۴۵۷۵۵

۱۳۸۹ / ۱ - / ۲۹



بسمه تعالی
"با صلوات بر محمد و آل محمد"

مقدمه توجیهی:

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 سوءاستفاده‌هایی که از این مسیر صورت می‌گیرد؛ لایحه زیر جهت طی تشریفات قانونی تقدیم می‌شود:

"لایحه تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی"

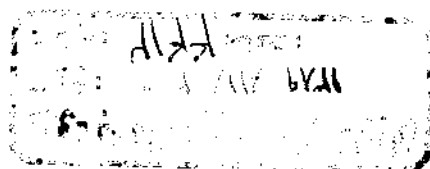
ماده ۱- برای تعیین تکلیف وضعیت ثبتی ساختمان‌هایی که اشخاص بر روی اراضی احداث نموده‌اند که منشاء تصرفات آن‌ها قانونی است اما به لحاظ موانع قانونی امکان صدور سند رسمی برای آن‌ها میسر نمی‌باشد و همچنین تعیین تکلیف وضعیت اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغات مورد بهره‌برداری متصرفینی که دارای شرایط مزبور می‌باشند، در هر حوزه ثبتی هیئت یا هیئت‌های حل اختلاف با مسئولیت نماینده استاندار و با حضور نمایندگان دادگستری، ثبت اسناد و املاک محل، اداره مسکن و شهرسازی، جهاد کشاورزی شهرستان و سازمان حفاظت محیط زیست تشکیل می‌گردد. هیئت مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارایه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناسان مربوط مبادرت به صدور رای می‌نماید.

تبصره - هیئت می‌تواند حسب مورد از دستگاه‌های ذی‌ربط استعلام و از نمایندگان آن‌ها برای شرکت در جلسه، بدون حق رای دعوت کند.

ماده ۲- اراضی دولتی، ملی و منابع طبیعی از شمول این قانون مستثنی می‌باشند.

ماده ۳- مهلت پذیرش درخواست‌ها توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور حداکثر دو سال از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون می‌باشد. سازمان و هیئت‌های مذکور مکلفند به نحوی اقدام کنند که ظرف سه سال از تاریخ پذیرش تقاضا، تمامی درخواست‌های واصل شده را به ترتیب نوبت رسیدگی و تصمیم مقتضی اتخاذ نمایند.

تبصره - تمدید مدت رسیدگی بنا به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و تصویب هیئت دولت امکان پذیر خواهد بود.



ماده ۴- اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است آراء هیئت را در دو نوبت به فاصله پانزده روز از طریق روزنامه کثیرالانتشار و محلی آگهی نماید. در صورتی که اشخاص ذی نفع به آراء اعلام شده اعتراض داشته باشند باید از تاریخ انتشار اولین آگهی تا دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم و رسید اخذ نماید. معترض باید ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض مبادرت به تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل نماید و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت محل تحویل دهد. در این صورت اقدامات ثبت موکول به رایحه حکم قطعی دادگاه خواهد بود. در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض گواهی تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل را رایحه نکند، اداره ثبت محل باید مبادرت به صدور سند مالکیت نماید. صدور سند مالکیت مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.

تبصره - تشخیص ذی نفع بودن اشخاص به عهده دادگاه رسیدگی کننده می باشد.

ماده ۵- مواردی که انتقال املاک موضوع ماده (۱) این قانون به نحو مشاع و تصرف متصرفان در آن (خواه در قالب زمین و خواه ساختمان) به صورت مفروز باشد و متصرف تقاضای صدور سند مالکیت نماید، هیئت پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن، رسیدگی نموده و در صورت احراز تصرفات مالکانه و بلامنازع متقاضی، مبادرت به صدور رأی می نماید.

تبصره - تفکیک و افراز اراضی مشاع کشاورزی اعم از نسق زراعی و باغات و صدور سند مالکیت برای آنها با رعایت حد نصابهای مندرج در قانون جلوگیری از خرد شدن زمینهای کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی - مصوب ۱۳۸۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام - بلامانع خواهد بود.

ماده ۶- در مناطقی که مالک عرصه و اعیان واحد 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 نموده، با احراز تصرفات مالکانه متقاضی اعیانی رأی بر صدور سند مالکیت عرصه و اعیان صادر می نماید. در صورت عدم مراجعه مالک یا عدم تأیید مدارک رایحه شده، هیئت با حفظ حقوق مالک عرصه رأی بر صدور سند مالکیت اعیان صادر و مراتب را به اداره ثبت محل جهت صدور سند اعلام خواهد نمود.

تبصره - حکم مندرج در این ماده شامل آپارتمانهای موضوع قانون تملک آپارتمانها - مصوب اسفند ماه ۱۳۴۳ با اصلاحات بعدی - نخواهد شد.

ماده ۷- در صورتی که موضوع سند مورد تقاضا، اراضی کشاورزی و نسق زراعی یا باغ باشد هیئت باید با توجه به محل وقوع اراضی حسب مورد، نظر وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی یا جهاد کشاورزی را استعلام نماید. مراجع مذکور مکلفند ظرف ۴۵ روز از تاریخ ابلاغ با رعایت مقررات قانونی "قانون ملی شدن جنگلها و مراتع - مصوب ۱۳۴۱ و اصلاحات بعدی"، "قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درختان - مصوب ۱۳۵۲ و اصلاحات بعدی"، "قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها - مصوب ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی"، "قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی - مصوب ۱۳۸۱" و "قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی - مصوب ۱۳۸۵"، اعلام نظر نمایند. در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت مذکور متخلف به انفصال موقت از خدمت دولتی به سه ماه تا یک سال توسط هیئت‌های رسیدگی به تخلفات اداری مربوط محکوم خواهد شد. در صورت تکرار، متخلف یا متخلفین به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم خواهند شد.

تبصره - سازمان حفاظت محیط زیست موظف است نقشه اراضی موضوع قانون حفاظت محیط زیست را با مختصات جغرافیایی تهیه و در اختیار واحدهای ثبتی کشور بگذارد.

ماده ۸- در صورتی که اعیان کلا یا جزئا در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیئت با موافقت متولی و اطلاع اداره اوقاف محل و رعایت مفاد وقفنامه، و چنانچه متولی نداشته باشد با موافقت اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف‌علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات نسبت به تعیین اجرت زمین اقدام و ضمن رأی، نسبت به صدور سند مالکیت کل یا جزء اعیان و قید اجرت زمین، تعیین تکلیف خواهد کرد.

ماده ۹- در مورد متصرفینی که ساختمان متعلق به آنها در اراضی مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی ایجاد شده باشد، هیئت باید نماینده تام‌الاختیار دستگاه صاحب زمین را دعوت یا نظر آن را استعلام نماید. دستگاه صاحب زمین مکلف است ظرف دو ماه نماینده تام‌الاختیار خود را معرفی یا اعلام نظر نماید. در صورت عدم معرفی نماینده یا عدم اعلام پاسخ در مهلت مقرر، متخلف یا متخلفین به انفصال موقت از خدمت به مدت سه ماه تا یکسال توسط هیئت‌های رسیدگی به تخلفات اداری یا مراجع انضباطی مربوط محکوم خواهد شد. در صورت تکرار، متخلف یا متخلفین به انفصال دائم محکوم خواهند شد.

تبصره - در خصوص پرونده‌های موضوع مواد (۷)، (۸) و (۹) این قانون هیئت‌ها نمی‌توانند بدون وصول پاسخ یا عدم استماع نظر نماینده معرفی شده از سوی دستگاه مربوط مبادرت به صدور رأی نمایند.

ماده ۱۰- مراجع ذی ربط اعم از نهادها و مؤسسات عمومی غیردولتی و شهرداریها موضوع مواد (۸) و (۹) این قانون پس از ابلاغ رأی قطعی هیئت و پرداخت بهاء و اجرت زمین از سوی متقاضی مکلفند ظرف مدت دو ماه نماینده خود را جهت امضاء سند انتقال معرفی نمایند. در غیر این صورت، اداره ثبت محل پس از اطمینان از پرداخت یا تودیع بهاء و اجرت زمین نسبت به تنظیم سند انتقال اقدام خواهد کرد.

ماده ۱۱- هرگاه نسبت به ملک مورد درخواست متقاضی، قبلاً اظهارنامه ثبتی پذیرفته نشده یا تقدیم نشده باشد و مجهول‌المالک باشد، هیئت به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه به واحد ثبتی ابلاغ می‌کند. واحد ثبتی مکلف است پس از تنظیم اظهارنامه مراتب را ضمن اولین آگهی نوبتی مطابق ماده (۵۹) آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک به اطلاع عموم برساند. تحدید حدود این قبیل املاک با درخواست متقاضی به صورت اختصاصی انجام می‌شود. مراتب آگهی حسب مورد به اطلاع سازمان مسکن و شهرسازی یا سازمان جهادکشاورزی و اداره کل منابع طبیعی خواهد رسید.

تبصره - چنانچه ملک در جریان ثبت باشد و سابقه تحدید حدود نداشته باشد، واحد ثبتی طبق قسمت اخیر این ماده اقدام خواهد کرد.

ماده ۱۲- در صورتی که ملک قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد و طبق مقررات این قانون به موجب رأی هیئت، سند مالکیت باید به نام متصرف صادر گردد، مراتب در ستون ملاحظات دفتر املاک قید و در دفتر املاک جاری به نام متصرف حسب مورد ثبت خواهد شد.

ماده ۱۳- هرگاه تعداد متصرفین در یک پلاک چند نفر باشند به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اجازه داده می‌شود که با دریافت هزینه کارشناسی و انتخاب هیئتی از کارشناسان ثبتی حدود کلی پلاک را نقشه‌برداری و تصرفات اشخاص را به تفکیک با ذکر تاریخ تصرف و قدمت بنا و اعیان تعیین و دستور رسیدگی را حسب مورد با انطباق آن با موارد فوق صادر نماید. نحوه تعیین کارشناس یا هیئت کارشناسی و هزینه‌های متعلقه و ارجاع کار و سایر موارد به موجب آیین‌نامه این قانون تعیین خواهد شد.

تبصره ۱- رسیدگی به پرونده افراد متقاضی به ترتیب نوبت آنان خواهد بود.

تبصره ۲- در هر مورد که به منظور اجرای این قانون نیاز به تفکیک یا افراز ملک باشد واحدهای ثبتی مکلفند حسب مورد از سازمان مسکن و شهرسازی و جهادکشاورزی استعلام و با رعایت نظر دستگاه مذکور اقدام نمایند.

ماده ۱۴- از متقاضیان موضوع این قانون به هنگام صدور و تسلیم سند مالکیت علاوه بر بهای دفترچه مالکیت، معادل پنجاه در هزار بر مبنای ارزش منطقه‌ای ملک و در نقاطی که ارزش منطقه‌ای معین نشده بر مبنای برگ ارزیابی که بر اساس قیمت منطقه‌ای املاک مشابه تعیین می‌شود اخذ و به حساب خزانه واریز خواهد شد.

تبصره - چنانچه ملک مورد تقاضا مسبوق به صدور سند مالکیت اولیه نباشد، علاوه بر مبلغ فوق باید مابه التفاوت هزینه ثبتی (بقایای ثبتی) متعلقه نیز طبق مقررات اخذ و به حساب مربوط واریز گردد.

ماده ۱۵- ترتیب تشکیل جلسات و نحوه رسیدگی هیئت‌ها، نصاب لازم برای رسمیت یافتن جلسات و اخذ رأی، میزان مبالغ دریافتی بابت حق الزحمه اعضای هیئت و نحوه هزینه نمودن آن مطابق آیین‌نامه‌ای خواهد بود که با پیشنهاد وزارتخانه‌های دادگستری، کشور، مسکن و شهرسازی، جهادکشاورزی، سازمان حفاظت محیط زیست و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.

ماده ۱۶- از لحاظ نوبت رسیدگی به تقاضاها، ایثارگران و اقربای درجه اول شهدا و مفقودین، برای یکبار از حق اولویت برخوردارند.

رئیس جمهور

وزیر دادگستری