

پژوهشکده شورای نگهبان
گزارش استدلالی



نظرات استدلالی شورای نگهبان

در خصوص مصوبات مجلس شورای اسلامی

طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول
(مرحله دوم)

پژوهشکده شورای نگهبان

باسمه تعالی

نظرات استدلالی شورای نگهبان
در خصوص مصوبات مجلس شورای اسلامی

طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول
(اعاده شده)

تاریخ تصویب: ۱۴۰۰/۰۴/۲۰

کد گزارش: ۱۴۰۰۰۱۸

تاریخ نظر شورای نگهبان: ۱۴۰۰/۰۵/۰۴



پژوهشکده شورای نگهبان

طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (اعاده شده)

■ درباره‌ی مصوبه

طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در مرحله‌ی نخست در تاریخ ۱۳۹۹/۲/۳۱ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید و برای طی مراحل قانونی مقرر در اصل (۹۴) قانون اساسی به شورای نگهبان ارسال شد. این شورا با بررسی مصوبه‌ی مذکور در جلسات صبح و عصر مورخ ۱۳۹۹/۳/۲۲، برخی از مواد آن را مغایر با شرع یا قانون اساسی تشخیص داد.

مجلس شورای اسلامی در راستای مرتفع کردن ایرادات پیشین شورای نگهبان، در تاریخ ۱۴۰۰/۴/۶ اصلاحاتی را در مصوبه‌ی پیشین معمول داشت و مصوبه‌ی مرحله‌ی دوم را به موجب نامه‌ی شماره ۲۷/۲۹۵۷۳ مورخ ۱۴۰۰/۴/۱۲ به شورای نگهبان ارسال کرد. این شورا با تشکیل جلسه در تاریخ ۱۴۰۰/۴/۲۳ و ۱۴۰۰/۴/۲۸، بررسی مصوبه‌ی اعاده شده را در دستور کار خود قرار داد و برخی از مواد آن را واجد اشکال تشخیص داد و نظر خود در این خصوص را به موجب نامه‌ی شماره ۱۰۲/۲۶۹۵۲ مورخ ۱۴۰۰/۵/۴ به رئیس مجلس اعلام کرد.

«نظرات استدلالی شورای نگهبان در خصوص طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول (اعاده شده)»

ماده ۱-

[ماده (۱) به شرح زیر اصلاح می شود:]

از تاریخ راه اندازی سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون، هر معامله‌ای که موضوع آن انتقال مالکیت یا انتقال حق انتفاع یا انتقال حق ارتفاق اموال غیر منقول ثبت شده باشد و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آنها و انعقاد عقد اجاره اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال و هر نوع پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور، باید در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد. معاملاتی که به ثبت نرسیده، باطل است و در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد و فقط کسی مالک ملک شناخته می شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که از این پس در این قانون «سازمان» نامیده می شود، ملک به نام او به ثبت رسیده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد.

تبصره ۱- حکم این ماده شامل اموال غیر منقول در جریان ثبت و مجهول‌المالک و نیز فسخ و اقاله و هرگونه تعهد یک جانبه نسبت به معاملات مذکور در این ماده و همچنین انتقالات قهری نیز می شود.

تبصره ۲- میزان مالیات، حق الثبت و حق التحریر بر تنظیم و کالت بلاعزل انتقال مالکیت در خصوص اموال غیر منقول موضوع این ماده در دفاتر اسناد رسمی معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک است و چنانچه ظرف نه ماه اموال مذکور منتقل شود، سند رسمی انتقال بدون نیاز به پرداخت مجدد مالیات نقل و انتقال ملک و حق الثبت تنظیم می شود.

دیدگاه مغایرت

الف) قانون گذار در ماده (۱) سابق مقرر کرده بود کلیه‌ی معاملات راجع به اموال غیر منقول باید در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد و ضمانت اجرای این حکم را عدم پذیرش معاملات ثبت نشده در هیچ‌یک از ادارات و محاکم قرار داده بود. این ماده اولاً از این منظر که معاملات دارای اعتبار شرعی را صرفاً به سبب عدم ثبت رسمی قابل پذیرش در محاکم ندانسته بود و ثانیاً اطلاق آن نسبت به مواردی که ملک تحت عناوینی همچون وقف یا صدقه در اختیار اداراتی مانند سازمان اوقاف و امور خیریه یا کمیته‌ی امداد امام خمینی (ره) قرار می‌گیرد، از سوی فقیهان شورای نگهبان واجد اشکال شرعی شناخته شد. حال با توجه به اینکه مجلس شورای اسلامی در مصوبه‌ی اصلاحی نیز به عدم پذیرش معاملات ثبت نشده در هیچ‌یک از ادارات و محاکم تصریح کرده است، اشکال پیشین شورای نگهبان همچنان پابرجا است.

ب) اطلاق حکم ماده (۱) سابق در خصوص حجیت مطلق اسناد رسمی معاملات و مالکیت افراد، نسبت به مواردی که این اسناد مفاد خود را با یقین یا اطمینان به اثبات نمی‌رسانند، از سوی فقهای شورای نگهبان مغایر با موازین شرعی شناخته شد. اکنون نظر به اینکه قانون گذار در اصلاحات صورت گرفته در این متن، همچنان به انحصار اثبات مالکیت از طریق اسناد رسمی تصریح کرده است، اشکال شرعی پیش گفته به قوت خود باقی است.

ج) حکم مقرر شده در این ماده مبنی بر بطلان معاملات اموال غیر منقول در صورتی که به ثبت نرسیده باشند، مغایر با شرع است؛ زیرا مطابق احکام فقهی در باب معاملات، صحت معاملات ناظر به اموال غیر منقول، متوقف بر ثبت آن نیست و این قبیل معاملات با صرف ایجاب و قبول منعقد می‌شوند. بنابراین باطل تلقی کردن این قبیل معاملات در ماده (۱) اصلاحی، واجد اشکال شرعی است و برای رفع معضل مربوطه، نمی‌توان از این سازوکار استفاده کرد.

د) تبصره (۱) پیشین این ماده، حکم صدر ماده (۱) در خصوص ثبت کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی و عدم پذیرش معاملات ثبت نشده در ادارات و محاکم را به «اموال غیرمنقول در جریان ثبت» نیز تعمیم می‌داد. اما با توجه به اینکه حکم صدر ماده (۱) از جهاتی مغایر با شرع شناخته شده بود، تبصره (۱) سابق نیز مبنیاً واجد اشکال شرعی تشخیص داده شد. حال علاوه بر اینکه قانون‌گذار همچنان بر اجرای حکم صدر ماده (۱) نسبت به «اموال غیرمنقول در جریان ثبت» تأکید دارد، حکم ماده (۱) را نسبت به معاملات اموال «مجهول‌المالک و نیز فسخ و اقاله و هرگونه تعهد یک‌جانبه» نیز تعمیم داده است. بنابراین حکم تبصره اصلاحی نیز همچنان مغایر با شرع است.

■ دیدگاه عدم ابهام

طبق مفاد حکم تبصره (۲) سابق، وکالت در فروش و انتقال مالکیت و عزل وکیل در مورد اموال غیرمنقول ثبت شده، باید در دفتر الکترونیک املاک سازمان ثبت اسناد، ثبت می‌شد. این حکم از این منظر که مشخص نبود مقصود قانون‌گذار عدم پذیرش وکالت یا عزل وکیل در صورت عدم ثبت رسمی بوده است یا خیر، از نظر شورا واجد ابهام شناخته شد. نظر به اینکه در تبصره (۲) اصلاحی الزام سابق در خصوص ثبت وکالت و عزل وکیل حذف شده است، ابهام فوق‌الذکر نیز منتفی شده است.

■ دیدگاه ابهام

بر طبق حکم ذیل ماده (۱)، تنها شخصی مالک ملک شناخته می‌شود که ملک در دفتر املاک به نام او به ثبت رسیده یا آن را «از مالک رسمی به ارث برده باشد». به این معنا که وارثی که مورث او سند رسمی دارد بدون نیاز به ثبت، مالک ترکه‌ی غیرمنقول شناخته می‌شود. اما مطابق حکم تبصره (۱) این ماده، احکام ماده (۱) از جمله الزام به ثبت رسمی اموال

غیرمنقول، شامل «انتقالات قهری» همچون ارث نیز می‌شود. به این معنا که انتقال ترکیه‌ی غیرمنقول به وارث نیز منوط به ثبت رسمی است. بنابراین نسبت میان حکم مقرر شده در ذیل ماده (۱) و حکم تبصره (۱) این ماده، روشن نیست.

■ نظر شورای نگهبان

۱- در ماده (۱)،

۱-۱- علی‌رغم اصلاح به عمل آمده، ایرادات مندرج در بندهای (۱-۱) و (۱-۲) نظر سابق این شورا کماکان 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 به عمل آمده، ایراد مندرج در بند (۱-۳) نظر سابق این شورا کماکان به قوت خود باقی است.

۱-۴- در تبصره (۱)، نسبت حکم انتقال قهری با حکم مذکور در ذیل ماده در خصوص ارث بردن از مالک رسمی ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

ماده ۳-

[ماده (۳) به شرح زیر اصلاح می‌شود:]

دلالت معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی) مکلفند

پس از مذاکره مقدماتی، نسبت به درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه الکترونیک ثبت

اسناد اقدام و پیش‌نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی

منعکس نمایند. این امر مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نیست.

چگونگی اتصال به سامانه مذکور و ارتباط دلالت معاملات املاک، مشاوران املاک

و بنگاه‌های معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی و تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور و

تعیین تعرفه دلالات معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف مدت سه ماه از تاریخ لازم‌الاجراء 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.

تبصره ۱- تعرفه دلالات معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی باید با رعایت ضوابط و معیارهای زیر تعیین شود: ۱- تعرفه براساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم اصلاحی مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷^۱ تعیین شود.

۲- میانگین سالانه حجم پیش‌نویس قراردادهای به ثبت رسیده موضوع این ماده در هر منطقه جغرافیایی بر تعیین تعرفه به صورت پلکانی نزولی اثرگذار باشد.

۳- مبلغ سقف تعرفه دریافتی در هر معامله تعیین شود.

در هر حال قیمت روز مورد معامله در تعیین میزان تعرفه اثرگذار نخواهد بود و دریافت هر مبلغی حتی با توافق طرفین معامله یا هر یک از آنها تحت هر عنوان از جمله حق‌التحریر یا حق‌الزحمه درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه موضوع این ماده

۱. ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ مجلس شورای اسلامی: «ماده ۶۴- (اصلاحی ۱۳۹۴/۴/۳۱) تعیین ارزش معاملاتی املاک برعهده کمیسیون تقویم املاک می‌باشد. کم‌یسیون مزبور موظف است ارزش معاملاتی موضوع این قانون را در سال اول معادل دو درصد (۲٪) میانگین قیمت‌های روز منطقه با لحاظ ملاک‌های زیر تعیین کند. این شاخص هر سال به میزان دو واحد درصد افزایش می‌یابد تا زمانی که ارزش معاملاتی هر منطقه به بیست درصد (۲۰٪) میانگین قیمت‌های روز املاک برسد.

الف- قیمت ساختمان با توجه به مصالح (اسکلت فلزی یا بتون آرمه یا اسکلت بتونی و سوله و غیره) و قدمت و تراکم و طریقه استفاده از آن (مسکونی، تجاری، اداری، آموزشی، بهداشتی، خدماتی و غیره) و نوع مالکیت.
ب- قیمت اراضی با توجه به نوع کاربری و موقعیت جغرافیایی از لحاظ تجاری، صنعتی، مسکونی، آموزشی، اداری و کشاورزی این کمیسیون متشکل از پنج عضو است ...

ممنوع است و متخلف با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی به جزای نقدی معادل سه برابر مبلغ دریافتی محکوم می‌شود.

تبصره ۲- در صورتی که امکان دسترسی دلالت معاملات املاک یا عموم مردم و انجام استعلامات آنی مربوط و همچنین امکان استفاده از قراردادهای یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی) در سامانه فوق توسط سازمان فراهم شود، دلالت مذکور یا عموم مردم می‌توانند اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون را فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه مزبور و صرفاً راجع به اموال غیر منقولی که مفاد ماده (۳) قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۲۲^۱ در آنها اجرایی شده است، در سامانه الکترونیک ثبت اسناد، ثبت کنند.

«دیدگاه مغایرت»

حکم ذیل ماده (۳) سابق مبنی بر واگذاری مواردی همچون تعیین تعرفه‌ی دلالت معاملات ملکی به آیین‌نامه‌ی مصوب رئیس قوه قضائیه، با توجه به ماهیت اجرایی این امر، مطابق نظر شورای نگهبان مغایر با اصل (۱۳۸) قانون اساسی اعلام شد. حال قانون‌گذار در راستای تأمین نظر شورای نگهبان، تعیین تکلیف در خصوص چگونگی «اتصال به سامانه مذکور»، «ارتباط دلالت معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی»، «تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور» و «تعیین تعرفه دلالت معاملات املاک» را به آیین‌نامه‌ای واگذار کرده است که پس از تأیید

۱. ماده (۳) قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲ مجلس شورای اسلامی: «ماده ۳- سازمان مکلف است ظرف مدت پنج سال از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون حدنگاری را به نحوی به انجام برساند که موقعیت و حدود کلیه املاک و اراضی داخل محدوده مرزهای جغرافیایی کشوراعم از دولتی و غیردولتی و همچنین موقعیت و حدود کلیه کوه‌ها، مراتع، جنگل‌ها، دریاها، دریاچه‌ها، تالاب‌ها، اراضی مستحدث ساحلی، مسیل‌های دایر و متروکه و جزایر کشور، مشخص و تثبیت شود و امکان بهره‌برداری از نقشه‌ها و سایر اطلاعات توصیفی و ثبتی کلیه املاک و اراضی کشور، به صورت نقشه و اسناد مالکیت حدنگار در نظام جامع میسرگردد، به گونه‌ای که هیچ نقطه‌ای از کشور بدون نقشه و اسناد مالکیت حدنگار نباشد. تبصره-...»

رئیس قوه قضائیه به تصویب هیئت وزیران می‌رسد. حکم مصوبه‌ی اصلاحی مغایر با اصول (۱۳۸) و (۱۵۸) قانون اساسی است؛ توضیح آنکه مطابق اصول مذکور، وضع آیین‌نامه در امور اجرایی در صلاحیت هیئت وزیران، کمیسیون متشکل از چند وزیر و هر یک از وزیران است و تصویب آیین‌نامه در امور قضایی در صلاحیت رئیس قوه قضائیه است. بنابراین اینکه قانون‌گذار وضع آیین‌نامه در مورد چگونگی «اتصال به سامانه مذکور» و دیگر موارد مذکور که برخی دارای ماهیت اجرایی و برخی دارای ماهیت قضایی است را منوط به تأیید رئیس قوه قضائیه و تصویب و هیئت وزیران کرده است، مغایر با اصول پیش‌گفته است. چه اینکه رئیس قوه قضائیه به تنهایی صلاحیت وضع آیین‌نامه‌ی قضایی دارد و هیئت وزیران امکان اظهار نظر در این خصوص را ندارد و متقابلاً، وضع آیین‌نامه‌ی اجرایی نیز تنها در صلاحیت هیئت وزیران است و رئیس قوه صلاحیت تأیید آن را ندارد.

دیدگاه عدم مغایرت

الف) ماده (۳) سابق، طراحی و اجرای یک سامانه‌ی جدید برای ثبت پیش‌نویس قراردادهای موضوع این مصوبه را مقرر کرده بود. از طرفی، با توجه به اینکه عمل به تکلیف مذکور مستلزم صرف هزینه بود، شورای نگهبان آن را مغایر با اصل (۷۵) قانون اساسی تشخیص داد. اکنون در اصلاحات صورت گرفته در این ماده، مقرر شده است ثبت قراردادها در «سامانه الکترونیک ثبت اسناد» که در حال حاضر موجود و قابل دسترسی است، انجام شود و به این ترتیب با توجه به حذف شدن بار مالی ایجاد سامانه‌ی جدید، اشکال فوق مرتفع شده است.

ب) حکم ذیل ماده (۳) پیشین در خصوص واگذاری بدون ضابطه‌ی تعیین تعرفه‌ی دفاتر اسناد رسمی به آیین‌نامه‌ی مصوب رئیس قوه قضائیه، از این حیث که تعیین این امر ماهیت تقنینی داشت، از سوی شورا مغایر با اصل (۸۵) قانون اساسی شناخته شد. حال که

در اصلاحات به عمل آمده در ذیل ماده (۳)، حکم تعیین تعرفه‌ی مذکور توسط رئیس قوه‌ی قضائیه حذف شده است، اشکال سابق شورای نگهبان بلاموضوع شده است.

■ دیدگاه ابهام

به موجب حکم ماده (۳) اصلاحی، دلالت معاملات املاک مکلفند «پیش‌نویس قرارداد» را در سامانه الکترونیک ثبت درج و آن را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس کنند. حکم فوق از این منظر که ماهیت و آثار شرعی و قانونی «پیش‌نویس قرارداد» روشن نیست، واجد ابهام است؛ توضیح آنکه روشن نیست مقصود قانون‌گذار آن است که این پیش‌نویس به منزله‌ی سندی دالّ بر انعقاد قرارداد است یا صرفاً ماحصل مذاکرات مقدماتی اشخاص است که برای طرفین هیچ الزامی را ایجاد نمی‌کند. بنابراین ماهیت «پیش‌نویس قرارداد» و آثاری که انتخاب ماهیت‌های مختلف به همراه خواهد داشت، واجد ابهام است.

■ نظر شورای نگهبان

۲- در ماده (۳)،

۲-۱- پیش‌نویس قرارداد از جهت ماهیت و آثار حقوقی و شرعی آن ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۲-۲- در آیین‌نامه مذکور با توجه به اینکه امور مربوط به قوه قضائیه باید توسط رئیس این قوه تصویب و ابلاغ شود و امور اجرایی به تصویب هیئت وزیران برسد، سازوکار مذکور در تصویب آیین‌نامه مغایر اصول (۱۳۸) و (۱۵۸) قانون اساسی شناخته شد.

■ ماده ۴-

[ماده (۴) به شرح زیر اصلاح می‌شود:]

دفاتر اسناد رسمی موظفند هنگام ثبت هرگونه نقل و انتقال راجع به عین (عرصه و اعیان) و یا حق واگذاری محل (حق کسب و پیشه یا سرقفلی یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری و اداری) اعم از اینکه توأم با انتقال مالکیت باشد یا جدا از آن، مالیات نقل و انتقال قطعی املاک را به مأخذ ارزش معاملاتی به نرخ پنج درصد (۰.۵٪) و مالیات نقل و انتقال حق واگذاری محل را به مأخذ وجوه دریافتی اعلامی مالک یا صاحب حق در تاریخ انتقال به نرخ دو درصد (۰.۲٪) محاسبه و نسبت به اخذ آن از ذی نفع از طریق سامانه پرداخت الکترونیک اقدام و مشخصات آن را در سامانه ثبت الکترونیک قید نمایند.

تبصره ۱- در صورتی که وجوه دریافتی اعلامی معامله حق واگذاری محل کمتر از بیست و پنج برابر ارزش معاملاتی ملک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم باشد، رقم مذکور مأخذ محاسبه مالیات است.

تبصره ۲- وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است میزان ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم^۱ را به صورت آنی از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد به دفاتر اسناد رسمی اعلام نماید؛ در غیر این صورت سردفتر مجاز به تنظیم و ثبت سند معامله بوده و سردفتر و منتقل‌الیه تعهدی در خصوص مالیات نقل و انتقال ملک ندارند.

■ دیدگاه عدم مغایرت

به موجب حکم ذیل تبصره (۲) پیشین این ماده، حق الزحمه‌ی سردفتر مطابق تعرفه‌ای که سالانه توسط سازمان ثبت مشخص می‌شود، تعیین می‌شد. از طرفی، شورای نگهبان

۱. برای ملاحظه‌ی این ماده رک. به: پاورقی ذیل ماده (۳) همین مصوبه.

تفویض تعیین تعرفه به سازمان ثبت را از این حیث که ماهیت آیین نامه‌ای داشت، مغایر با اصل (۱۳۸) قانون اساسی تلقی کرد. اما نظر به اینکه در اصلاحات این ماده، حکم فوق از آن حذف شده است، اشکال سابق شورای نگهبان نیز در این خصوص سالبه‌ی به انتفای موضوع است.

■ نظر شورای نگهبان

تبصره (۲) ماده (۴)، با توجه به اصلاحات به عمل آمده، مغایر با موازین شرع و قانون اساسی شناخته نشد.

ماده ۵-

[در ماده (۵) عبارت «برخط (آنلاین)» به عبارت «آنی» اصلاح و بعد از عبارت «میزان بدهی» عبارت «شخص واگذار کننده ملک در خصوص ملک مورد معامله»، اضافه و بعد از عبارت «انتقال دهنده» کلمه «ملک» اضافه می‌شود.]

سازمان تأمین اجتماعی مکلف است حداکثر ظرف مدت یک سال پس از لازم الاجراء شدن این قانون، با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد، نسبت به اعلام آنی میزان بدهی شخص واگذار کننده ملک در خصوص ملک مورد معامله، موضوع ماده (۳۷)

قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴/۴/۳^۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی به منظور

۱. ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴/۴/۳ مصوب مجلس شورای ملی: «ماده ۳۷- هنگام نقل و انتقال عین یا منافع مؤسسات و کارگاه‌های شمول این قانون اعم از اینکه انتقال به صورت قطعی - شرطی - رهنی - صلح حقوق یا اجاره باشد و اعم از اینکه انتقال به طور رسمی یا غیررسمی انجام بگیرد انتقال گیرنده مکلف است گواهی سازمان را مبنی بر نداشتن بدهی معوق بابت حق بیمه و متفرعات آن از انتقال دهنده مطالبه نماید دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موقع تنظیم سند از سازمان راجع به بدهی واگذارکننده استعلام نمایند در صورتی که سازمان ظرف (۱۵) روز از تاریخ ورود برگ استعلام به دفتر سازمان پاسخی به دفترخانه ندهد دفترخانه معامله را بدون مفاصاحساب ثبت خواهد کرد. در صورتی که بنا به اعلام سازمان واگذارکننده بدهی داشته باشد می‌تواند با پرداخت بدهی معامله را انجام دهد بدون اینکه پرداخت بدهی حق واگذارکننده را نسبت به اعتراض به تشخیص سازمان و رسیدگی به میزان حق بیمه ساقط کند. در صورت انجام معامله

وصول آن از طریق دفاتر اسناد رسمی اقدام نماید، در غیر این صورت سردفتر مکلف است به درخواست متعاملین، سند رسمی انتقال ملک را تنظیم نماید. در فرض اخیر، منتقل‌الیه و سردفتر هیچ مسئولیتی در قبال این بدهی ندارند. این امر مانع مراجعه سازمان تأمین اجتماعی به انتقال‌دهنده ملک نیست.

■ دیدگاه عدم ابهام

مطابق حکم ماده (۵) سابق، سازمان تأمین اجتماعی مکلف شده بود نسبت به اعلام برخط میزان «بدهی موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی» اقدام کند. اما نظر به اینکه روشن نبود بدهی مذکور مربوط به شخص انتقال‌دهنده است یا به کارگاه تعلق گرفته است، شورای نگهبان ماده (۵) پیشین را واجد ابهام شناخت. اکنون مجلس شورای اسلامی در راستای زدودن ابهام فوق، تصریح کرده است مقصود از بدهی مزبور، «بدهی شخص واگذار کننده ملک در خصوص ملک مورد معامله» است. به این ترتیب با توجه به تصریح قانون‌گذار، ابهام فوق منتفی شده است.

■ نظر شورای نگهبان

ماده (۵)، با توجه به اصلاحات به عمل آمده، مغایر با موازین شرع و قانون اساسی شناخته نشد.

ماده ۶-

[در ماده (۶) عبارت «برخط (آنلاین)» به کلمه «آنی» اصلاح و تبصره‌های زیر به این

بدون ارائه گواهی مذکور انتقال‌دهنده و انتقال‌گیرنده برای پرداخت مطالبات سازمان دارای مسئولیت تضامنی خواهند بود. وزارتخانه‌ها و مؤسسات و شرکت‌های دولتی همچنین شهرداری‌ها و اتاق‌های اصناف و سایر مراجع ذی‌ربط مکلفند در موقع تقاضای تجدید پروانه کسب یا هر نوع فعالیت دیگر مفاصاحساب پرداخت حق بیمه را از متقاضی مطالبه نمایند. در هر حال تجدید پروانه کسب موکول به ارائه مفاصاحساب پرداخت حق بیمه می‌باشد.

تبصره- ...»

ماده الحاق می‌شود:

کلیه دستگاه‌های اجرایی که طبق قوانین، نقل و انتقال ملک منوط به اعلام نظر آنها شده است، مکلفند حداکثر ظرف مدت یک سال پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد، نسبت به اعلام پاسخ استعلام به صورت آنی اقدام نمایند. عدم ارسال پاسخ استعلام به طریق مذکور به منزله جواز انجام معامله تلقی و سند رسمی انتقال ملک به درخواست متعاملین توسط سردفتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود.

تبصره ۱- مقامات و کارکنان متخلف از حکم این ماده، به مجازات مقرر در بند «د» ماده (۹) قانون رسیدگی به تخلفات اداری مصوب ۱۳۷۲/۹/۷^۱ محکوم می‌شوند.

تبصره ۲- در مورد نقل و انتقال املاک واقع در پلاک‌های ثبتی اصلی که مفاد ماده (۳) قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور^۲ در آن پلاک اصلی به صورت کامل اجراء نگردیده است، حسب مورد، مهلت اعلام نظر وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی حداکثر یک ماه است.

توضیح تذکر

مجلس شورای اسلامی در ماده (۶) پیشین، به جواز انتقال ملک و تنظیم سند رسمی در صورت عدم وصول پاسخ استعلام دستگاه‌های اجرایی مسئول حکم کرده بود. حکم پیشین ممکن بود زمینه‌ی تبانی و فساد در عدم پاسخگویی عمدی استعلام‌ها از سوی

۱. ماده (۹) قانون رسیدگی به تخلفات اداری مصوب ۱۳۷۲/۹/۷ مجلس شورای اسلامی: «ماده ۹- تنبیهات اداری به ترتیب زیر عبارتند از:

الف- ...

د- انفصال موقت از یک ماه تا یک سال.

ه- ...»

۲. برای ملاحظه‌ی این مقررہ رک. به: پاورقی ذیل تبصره (۲) ماده (۳) مصوبه‌ی حاضر.

کارمندان دستگاه‌های مزبور را ایجاد کند و شایسته بود برای مقامات و کارمندان مستنکف مجازات‌های متناسبی تعیین شود. حال قانون‌گذار در راستای اعمال این تذکر شورای نگهبان، در تبصره (۱) اصلاحی مجازاتی را در این خصوص ذکر کرده است.

■ نظر شورای نگهبان

ماده (۶)، مغایر با موازین شرع و قانون اساسی شناخته نشد.

■ ماده ۷-

[در ماده (۷) بعد از عبارت «حساب‌هایی که» عبارت «نزد خزانه‌داری کل کشور» اضافه می‌شود.]

دفاتر اسناد رسمی موظفند برای دریافت وجوه دولتی و عمومی که وصول آن طبق مقررات قانونی بر عهده آنها است، حقوق متعلقه را از طریق سامانه الکترونیکی مورد تأیید سازمان به صورت آنی به حساب یا حساب‌هایی که نزد خزانه‌داری کل کشور معین می‌شود واریز نمایند. آیین‌نامه اجرایی این ماده که ظرف مدت سه ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون به وسیله سازمان و با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه می‌شود به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.

■ دیدگاه عدم ابهام

ماده (۷) سابق، دفاتر اسناد رسمی را مکلف به واریز حقوق متعلقه‌ی دولتی از طریق «حساب یا حساب‌هایی که معین می‌شود»، کرده بود. شورا از این منظر که مقصود قانون‌گذار از عبارت «حساب یا حساب‌هایی که معین می‌شود» روشن نبود و مشخص نبود مراد مقنن اشاره به حساب‌های خارج از خزانه‌داری کل کشور است یا خیر، این مقرر را واجد ابهام

شناخت. اکنون در راستای رفع ابهام فوق، مجلس شورای اسلامی تصریح کرده است و جوه مزبور باید «به حساب یا حساب‌هایی که نزد خزانه‌داری کل کشور» است واریز شود. بنابراین با توجه به تصریح قانون‌گذار، ابهام پیش‌گفته برطرف شده است.

■ نظر شورای نگهبان

ماده (۷)، با توجه به اصلاحات به عمل آمده، مغایر با موازین شرع و قانون اساسی شناخته نشد.

ماده ۸-

[ماده (۸) به شرح زیر اصلاح می‌شود:]

مراجع قضایی، کمیسیون‌ها، شوراها و سایر مراجع ذیصلاحی که به موجب قوانین برای رسیدگی به امور اِبنیه و املاک و اراضی تعیین شده‌اند، مکلفند تصمیمات و آراء قطعی مربوط به ایجاد و سلب هرگونه حق عینی و همچنین آراء قطعی صادره در خصوص تغییر کاربری یا تخریب بنا در مورد هر پلاک ثبتی را با ذکر مختصات جغرافیایی موضوع رأی، از طریق سامانه به صورت آنی به سازمان اعلام نمایند. سازمان موظف است اطلاعات مذکور را آنی در دفتر الکترونیک املاک درج نماید. تخلف از حکم این ماده موجب محکومیت به یکی از مجازات‌های درجه شش موضوع ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲/۲/۱^۱ می‌شود.

۱. ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲/۲/۱ کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس شورای اسلامی: «ماده ۱۹- مجازات‌های تعزیری به هشت درجه تقسیم می‌شود:

...

درجه ۶

- حبس بیش از شش ماه تا دو سال

- جزای نقدی بیش از بیست میلیون (۲۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال تا هشتاد میلیون (۸۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال

تبصره - چنانچه در نتیجه تخلف از این ماده، خسارتی به دارنده سند رسمی وارد شود، متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسئول جبران خسارت وارده به زیان‌دیده است.

■ دیدگاه عدم مغایرت

بر طبق ماده (۸) سابق، مراجع قضایی مکلف شده بودند تصمیمات و آرای قطعی مربوط به هر پلاک ثبتی را به سازمان ثبت اعلام کنند و ضمانت اجرای این تکلیف، غیرقابل استناد بودن رأی یا تصمیم ثبت‌نشده در مقابل اشخاص ثالث پیش‌بینی شده بود. حکم پیش‌گفته از حیث بی‌اعتباری آرای قضایی در برابر اشخاص ثالث، مغایر با حکم اصل (۱۵۶) قانون اساسی و اطلاق آن نسبت به مواردی که موجب تضييع حقوق ثالث شود، مغایر با موازین شرعی شناخته شد. حال مجلس شورای اسلامی در مصوبه‌ی اصلاحی، ضمانت اجرای فوق را حذف و ضمانت اجرای کیفری را برای تخلف از حکم فوق پیش‌بینی کرده است. بنابراین با توجه به حذف حکم غیرقابل استناد بودن رأی یا تصمیم ثبت‌نشده، اشکالات فوق‌الذکر نیز بلاموضوع شده است.

■ دیدگاه عدم ابهام

حکم ذیل ماده (۸) پیشین در خصوص محکومیت «متخلف از حکم» این ماده به مجازات اداری یا انتظامی و «جبران خسارت» زیان‌دیده، از این جهت که مشخص نبود مقصود قانون‌گذار از عبارت «متخلف از حکم»، تنها اشاره به متخلف عامد داشت یا متخلفان

- شلاق ازی و يك تا هفتاد و چهار ضربه و تا نود و نه ضربه در جرایم منافی عفت

- محرومیت از حقوق اجتماعی بيش از شش ماه تا پنج سال

- انتشار حکم قطعی در رسانه‌ها

- ممنوعیت از يك يا چند فعالیت شغلی یا اجتماعی برای اشخاص حقوقی حداکثر تا مدت پنج سال

- ممنوعیت از دعوت عمومی برای افزایش سرمایه برای اشخاص حقوقی حداکثر تا مدت پنج سال

- ممنوعیت از اصدار برخی از اسناد تجاری توسط اشخاص حقوقی حداکثر تا مدت پنج سال

«...»

غیر عمد را نیز مشمول مجازات قرار داده بود و همچنین از این منظر که روشن نبود مراد مقنن از عبارت «جبران خسارت» زیان دیده از سوی متخلف، مقید به میزان مسئولیت شخص متخلف در ورود زیان شده بود یا خیر، واجد ابهام شرعی شناخته شد. اکنون مجلس شورای اسلامی در راستای رفع ابهامات فوق، مسئولیت متخلف و نحوه جبران خسارت را مقید به «رعایت قواعد ضمان قهری» کرده است. به این ترتیب با توجه به تقیید صریح صورت گرفته، ابهامات شرعی مذکور منتفی شده است.

■ نظر شورای نگهبان

ماده (۸)، با توجه به اصلاحات به عمل آمده، مغایر با موازین شرع و قانون اساسی شناخته نشد.

■ ماده ۹-

[ماده (۹) به شرح زیر اصلاح می شود:]

هر یک از قضات یا مأموران دولتی یا عمومی که به مفاد اسناد رسمی از جمله موضوع ماده (۱) این قانون ترتیب اثر ندهند، به یکی از مجازات های درجه شش موضوع ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی محکوم می شوند و چنانچه در اثر تخلف مأموران یا قضات به دارندگان یا ذی نفعان اسناد رسمی خسارتی وارد شود، متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسئول جبران خسارات وارده به زیان دیده است.

■ دیدگاه مغایرت

ماده (۹) سابق، قضات یا مأموران دولتی یا عمومی را ملزم به معتبر شناختن اسناد رسمی موضوع ماده (۱) مصوبه ی سابق کرده بود. این در حالی بود که ماده (۱) سابق، واجد

اشکالات شرعی شناخته شد و ماده (۹) پیشین نیز مبنیاً بر اشکالات شرعی ماده (۱)، مغایر با موازین شرعی اعلام شد. حال با توجه به اینکه قانون‌گذار در ماده (۹) اصلاحی نیز همچنان ترتیب اثر دادن به اسناد رسمی موضوع ماده (۱) را مقرر کرده است و از طرفی، ماده (۱) اصلاحی مجدداً از جهاتی مغایر با شرع شناخته شد، حکم ماده (۹) همچنان مبنیاً بر ماده (۱) دارای اشکال شرعی است.

ب) اطلاق حکم مقرر شده در ماده (۹) اصلاحی در خصوص تعیین مجازات برای قضات یا مأموران دولتی یا عمومی مستنکف از ترتیب اثر دادن به اسناد رسمی، مغایر با موازین شرعی است؛ توضیح آنکه اسناد رسمی در برخی موارد همچون وجود بینهی شرعی بر خلاف آن، فاقد حجیت شرعی است. بنابراین الزام مطلق قضات و دیگر مأموران به اعتبار بخشیدن به اسناد رسمی و تعیین مجازات برای تخلف از آن، نسبت به مواردی که سند رسمی فاقد حجیت شرعی است، خلاف شرع است.

■ دیدگاه عدم ابهام

حکم ماده (۹) پیشین مبنی بر جبران خسارت اشخاصی که در اثر تخلف قضات یا مأموران از ترتیب اثر دادن به اسناد رسمی متحمل زیان شده‌اند، از این جهت که مشخص نبود قانون‌گذار تنها اشاره به تخلف عامدانه دارد یا خیر و همچنین از این جهت که روشن نبود مراد مقنن از جبران خسارت، مقید به میزان مسئولیت شخص متخلف در ورود ضرر شده است یا خیر، واجد ابهام شناخته شد. اکنون مجلس شورای اسلامی در راستای رفع ابهامات فوق، مسئولیت قضات یا مأموران متخلف و نحوه جبران خسارت را مقید به «رعایت قواعد ضمان قهری» کرده است. بنابراین با توجه به تقیید صورت گرفته در ماده (۹) اصلاحی، ابهامات فوق منتفی شده است.

■ نظر شورای نگهبان

۳- ماده (۹)،

۳-۱- علی رغم اصلاح به عمل 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.

■ ماده ۱۰-

[ماده (۱۰) به شرح زیر اصلاح می شود:]

سازمان مکلف است با استفاده از بودجه و امکانات موجود خود، ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این قانون، سامانه‌ای را جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیر منقول و مستندات مربوط به آن که قبل از راه اندازی سامانه مذکور ایجاد شده و فاقد سند رسمی هستند، ایجاد نماید. مدعیان مذکور مکلفند ظرف دو سال از تاریخ درج در سامانه، حسب مورد نسبت به تنظیم سند رسمی یا طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی یا دعوی مرتبط در مراجع قضایی یا طی مراحل قانونی لازم به منظور اخذ سند رسمی مالکیت اقدام و گواهی مربوط را در سامانه درج نمایند. پس از اقدام متقاضی، مراجع قانونی مربوط مکلف به صدور گواهی آغاز طی مراحل قانونی می باشند. در صورت انقضای مواعد فوق الذکر و عدم اقدام مدعیان و دارندگان اسناد مذکور، ادعاها و اسناد تنظیمی فاقد اعتبار قانونی است. تبصره ۱- درج ادعاها و مستندات آن در سامانه موضوع این ماده منوط به درج پلاک ثبتی و نقشه دارای مشخصات جغرافیایی (یوتی ام) ابنیه، اراضی و املاک موضوع ادعا

پس از احراز هویت (از طریق سامانه ثنای قوه قضائیه) می‌باشد. در صورت درج مشخصات جغرافیایی و عدم درج پلاک ثبتی، سازمان موظف است براساس نقشه حاوی مشخصات جغرافیایی، پلاک ثبتی را مشخص کند.

تبصره ۲- چنانچه در خصوص یک پلاک ثبتی، معامله‌ای با اسناد عادی انجام شده و در سامانه موضوع این ماده درج شده باشد، در صورت انجام اقدامات لازم توسط متقاضی در مهلت مذکور، تا زمان تعیین تکلیف دعاوی مطروحه پیرامون این اسناد که در مواعد مذکور اقامه شده‌اند و در صورت عدم اقدام در مهلت مذکور، تا انقضای مواعد مذکور در این ماده، امکان تنظیم سند رسمی برای انتقال ملک مذکور به اشخاص ثالث وجود نخواهد داشت و این موضوع باید در استعلام ثبتی قید گردد. این امر مانع صلح رسمی حقوق احتمالی ذی‌نفع عادی مذکور یا شخصی که در دفتر املاک، ملک به نام او ثبت شده است، نیست. در این صورت سردفتر مکلف است حسب مورد وجود سند عادی یا رسمی معارض با سند صلح تنظیمی و امکان ابطال آن را به طرفین قرارداد صلح تفهیم و در قرارداد تنظیمی قید نماید.

تبصره ۳- در خصوص دارندگان سند عادی مشاعی، ذی‌نفع سند مکلف است نام آخرین مالک دارای سند رسمی را نیز در سامانه اعلام نماید. در این صورت با ثبت سند عادی مذکور امکان تنظیم سند رسمی برای انتقال سهم مشاعی مذکور به اشخاص ثالث وجود نخواهد داشت و این امر باید در استعلام ثبتی قید گردد.

تبصره ۴- رسیدگی به ادعاهای ثبت شده در سامانه که مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ است، به استثنای موارد مذکور در تبصره (۵) این ماده، بر اساس قانون مذکور صورت گرفته و پس از انقضای مواعد مذکور در این ماده، تقاضای جدید توسط هیئت‌های حل

اختلاف موضوع قانون مذکور پذیرفته نمی شود و درخواست ها و اسناد ارائه شده فاقد

اعتبار قانونی است.

تبصره ۵- ...

تبصره ۶- وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مکلفند پس از

تخصیص زمین با هدف انتقال با رعایت قوانین و مقررات مربوط به واگذاری زمین های

دولتی و رعایت قرارداد فی مابین دستگاه های موضوع این تبصره و متقاضی ت تخصیص

زمین از جمله متقاضیان آسیب دیده از حوادث طبیعی، ظرف یک سال از تاریخ انجام

کامل تعهدات قراردادی و گذارشونده جهت انجام تکالیف قانونی مذکور در ماده (۱)

این قانون اقدام نمایند.

تبصره ۷- شخصی که با علم به عدم استحقاق رأساً یا توسط دیگری اقدام به درج سند

عادی در سامانه موضوع این ماده نماید، به جزای نقدی معادل بیست درصد (۲۰٪)

قیمت روز ملک محکوم خواهد شد. چنانچه در این راستا جرمی از قبیل جعل اسناد یا

تبانی برای بردن یا انتقال مال غیر نیز واقع شود، مرتکب علاوه بر جزای نقدی مذکور،

به مجازات مقرر برای جرایم ارتكابی نیز محکوم می شود.

تبصره ۸- در اجرای تبصره (۵) این ماده، صدور سند مالکیت شش دانگ صرفاً برای

آن دسته از اراضی کشاورزی که به استناد تصاویر ماهواره ای و یا عکس های هوایی،

قبل از تصویب قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات

مناسب فنی- اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام در قالب

قطعاتی با مساحت های کمتر از حد نصاب فنی- اقتصادی موضوع ماده (۱) قانون

مذکور^۱، مورد بهره برداری کشاورزی قرار داشته است، مشروط بر آنکه در حال حاضر

۱. ماده (۱) قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی- اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام: «ماده ۱- وزارت جهاد کشاورزی موظف است به منظور ارتقاء

فایده تغییر کاربری غیرمجاز باشند و متقاضی صدور سند، مالک هیچ یک از اراضی کشاورزی مجاور نباشد، بلامانع است. مالیات نقل و انتقال موضوع ماده (۵۹) قانون مالیات‌های مستقیم^۱ در خصوص اراضی کشاورزی دارای سند رسمی تفکیکی که مساحت آنها از حد نصاب فنی - اقتصادی قانون مذکور کمتر است، در صورتی که به همراه تجمیع با زمین کشاورزی مجاور نباشد، معادل چهار برابر محاسبه می‌شود.

تبصره ۹ - چنانچه در سامانه موضوع این ماده در رابطه با واحدی از یک آپارتمان، ادعای مالکیت درج شده و یکی از کمیسیون‌های موضوع مواد (۹۹) و (۱۰۰) قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱^۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی در خصوص آن، رأی

بهره‌وری عوامل تولید، تخصیص بهینه منابع و جلوگیری از تفکیک و افراز و خردشدن اراضی کشاورزی (اعم از باغ‌ها، نهالستان‌ها، اراضی زیرکشت، آبی، دیم و آیش آنها) حداکثر ظرف مدت شش ماه 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 سه ماه حد نصاب فنی، اقتصادی پیشنهادی را بررسی و تصویب نماید.

تبصره - ...»

۱. ماده (۵۹) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ مجلس شورای اسلامی: «ماده ۵۹ - (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ مجلس شورای اسلامی) نقل و انتقال قطعی املاک به مأخذ ارزش معاملاتی و به نرخ پنج درصد (۵٪) و همچنین انتقال حق واگذاری محل به مأخذ وجوه دریافتی مالک یا صاحب حق و به نرخ دو درصد (۲٪) در تاریخ انتقال از طرف مالکان عین یا صاحبان حق مشمول مالیات می‌باشد.

تبصره ۱ - ...»

۲ مواد (۹۹) و (۱۰۰) قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱: «ماده ۹۹ - (اصلاحی ۱۳۷۲/۱۲/۰۱) شهرداری‌ها مکلفند در مورد حریم شهر اقدامات زیر را بنمایند:

۱- تعیین حدود حریم و تهیه نقشه جامع شهرسازی با توجه به توسعه احتمالی شهر.

۲- تهیه مقرراتی برای کلیه اقدامات عمرانی از قبیل قطعه‌بندی و تفکیک اراضی - خیابان‌کشی - ایجاد باغ و ساختمان - ایجاد کارگاه و کارخانه و همچنین تهیه مقررات مربوط به حفظ بهداشت عمومی مخصوص به حریم شهر با توجه به نقشه عمرانی شهر.

حریم و نقشه جامع شهرسازی و مقررات مذکور پس از تصویب انجمن شهر و تایید وزارت کشور برای اطلاع عموم آگهی و به موقع اجراء گذاشته خواهد شد.

۳- به منظور حفظ بافت فرهنگی - سیاسی و اجتماعی تهران و شهرستان‌های کرج، ورامین، شهریار و بخش‌های تابع ری و شمیرانات، دولت مکلف است حداکثر ظرف مدت ۳ ماه نسبت به اصلاح حریم شهر تهران، کرج، ورامین، شهریار و بخش‌های تابعه ری و شمیرانات بر اساس قانون تقسیمات کشوری و منطبق بر محدوده قانونی شهرستان‌های مذکور اقدام نماید.

به اخذ جریمه صادر یا رأی مذکور به دلیل عدم پرداخت جریمه منجر به صدور رأی تخریب بنا شده باشد؛ حسب مورد، شهرداری‌ها، بخشداریه‌ها و دهیاری‌ها مکلفند گواهی پایان کار ساختمان را صادر نمایند ولیکن میزان و علت جریمه قسمت مشترک و جریمه‌های قسمت‌های اختصاصی باید در گواهی پایان کار ذکر شود. سازمان موظف است در سند مالکیت تفکیکی هر واحد، میزان و علت جریمه قسمت‌های اختصاصی و همچنین قسمت‌های مشترک به نسبت مساحت اختصاصی را ذکر نماید. در این صورت، انتقال مالکیت به غیر، صرفاً در صورت پرداخت جریمه ذکر شده در هر سند به قیمت تعدیل شده مطابق نرخ شاخص سالانه بانک مرکزی امکان‌پذیر است. صدور سند مالکیت مانع از اجرای رأی صادره از کمیسیون‌های مذکور و اعمال قوانین و مقررات مرتبط با شهرداری‌ها نمی‌باشد.

تبصره ۱۰- آیین‌نامه اجرایی این ماده ظرف سه ماه پس از ابلاغ این قانون توسط سازمان تهیه می‌شود و به تصویب کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس می‌رسد.

دیدگاه مغایرت

الف) مطابق حکم ذیل ماده (۱۰) سابق، در صورت عدم اقدام دارندگان اسناد عادی برای

هزینه‌های حاصل از اجرای این بند از محل درآمد موضوع تبصره ۲ این قانون تأمین خواهد شد. نقاطی که در اجرای این قانون از حریم شهرداری‌های مذکور جدا می‌شوند در صورتی که در محدوده قانونی و استحفاظی شهرداری‌ها قرارگیرند عوارض متعلقه کماکان توسط شهرداری مربوط دریافت خواهد شد. و در غیر این صورت توسط بخشداریه مربوط اخذ و به حساب خزانه واریزی می‌گردد. همه ساله لااقل معادل (۸۰٪) وجوه واریزی مذکور در بودجه سالانه کل کشور برای فعالیت‌های عمرانی موضوع تبصره ۳ این قانون منظور خواهد شد.

تبصره ۱- ...

ماده ۱۰۰- (الحاقی ۱۳۴۵/۱۱/۲۷) مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند.

شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمانی ساختمان‌های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد جلوگیری نماید.

تبصره ۱- ...»

اخذ سند رسمی، اسناد عادی و قراردادهای آنها در مقابل اشخاص ثالث دارنده‌ی سند رسمی، غیرقابل استناد مقرر شده بود. فقهای شورا عدم اعتبار اسناد عادی در حکم فوق را مبنیاً بر اشکالات شرعی ماده (۱) سابق، واجد اشکال شناختند. حال قانون‌گذار در مصوبه‌ی اصلاحی، حکم فوق را حذف کرده است و به این ترتیب اشکال پیشین بلاموضوع شده است. اما اطلاق حکم جایگزین مقرر شده در ذیل ماده (۱۰) اصلاحی مبنی بر فقدان اعتبار قانونی «ادعاها و اسناد تنظیمی» در صورت انقضای مواعد موضوع این ماده و عدم اقدام ذی‌نفع، دارای اشکال شرعی جدیدی است؛ توضیح اینکه ادعاها و اسناد عادی اشخاص در صورتی که مطابق موازین شرعی دارای حجیت باشد (مانند اینکه بینه‌ی شرعی بر صحت آن سند اقامه شود)، حتی پس از انقضای مواعد مقرر شده در این ماده دارای آثار قانونی است. بنابراین اطلاق بی‌اعتباری ادعاها و اسناد تنظیمی مقرر شده در ذیل ماده (۱۰) مغایر با موازین شرعی است.

ب) حکم ماده (۱۰) اصلاحی مبنی بر تکلیف مردم به ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین و حقوق اموال غیرمنقول در سامانه‌ی موضوع این ماده و همچنین تنظیم سند رسمی یا طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی در مراجع قضایی یا طی مراحل قانونی لازم به‌منظور اخذ سند رسمی مالکیت، تنها «ظرف دو سال» از تاریخ درج در سامانه، مصداق اداره‌ی ناصحیح و مغایر با بند (۱۰) اصل (۳) قانون اساسی است؛ توضیح آنکه در ماده (۱۰) سابق، فرصت مردم برای عمل به تکلیف فوق پنج سال پیش‌بینی شده بود. حال آنکه مدت زمان دو ساله‌ی مقرر شده در مصوبه‌ی اصلاحی بدون در نظر گرفتن شیوه‌های لازم جهت اطلاع‌رسانی این حکم به عموم مردم در شهرها و روستاها، بدون پیش‌بینی مشوق‌های لازم برای شهروندان در جهت عمل به این حکم و همچنین منوط کردن تکلیف فوق به انجام اموری همچون تهیه نقشه‌ی یوتی‌ام و احراز هویت سامانه ثنا در تبصره (۱) اصلاحی این ماده، با توجه به

تکالیف مشابه نسبت به مردم، نشان از تکلیفی است که با توجه به ضمانت اجرای سنگین مقرر شده برای آن (عدم اعتبار قانونی ادعاها و اسناد پس از دو سال)، منجر به اختلال در نظام اداری کشور خواهد شد.

ج) اطلاق حکم مقرر شده در تبصره (۲) اصلاحی مبنی بر عدم امکان تنظیم سند رسمی برای انتقال ملک قبل از تعیین تکلیف دعوای مطروحه یا انقضای مواعد مذکور، مغایر با موازین شرعی است؛ زیرا اطلاق این حکم نسبت به مواردی که مالک، دارای سند رسمی معتبر است و به صرف درج ادعای کذب دیگری در سامانه، از حق انتقال رسمی ملک خود محروم می‌شود، مصداق ظلم و مغایر با موازین شرعی است. چه اینکه محرومیت مالک از انتقال رسمی ملک خود با توجه به احکام مصوبه‌ی حاضر تبعات سنگینی (مانند اینکه ادارات دولتی مالکیت دارنده‌ی سند عادی را به رسمیت نمی‌شناسند) را برای مالک خواهد داشت.

د) اطلاق حکم تبصره (۳) مبنی بر ممنوعیت انتقال رسمی سهم مشاعی مالک به صرف ثبت سند عادی در سامانه، همچون حکم تبصره (۲) خلاف موازین شرع است؛ زیرا این اطلاق شامل فروضی می‌شود که مالک ملک مشاعی دارای سند رسمی معتبر است و تنها به صرف درج ادعای خلاف واقع دیگری در سامانه، از حق انتقال رسمی سهم مشاعی خود محروم می‌شود. روشن است اطلاق مذکور در چنین فروضی، مصداق ظلم و واجد اشکال شرعی است.

ه) قانون‌گذار در تبصره (۴) سابق، ضمانت اجرای تخلف از حکم این تبصره مبنی بر لزوم تنظیم سند رسمی بعد از تقسیم اموال را عدم قابلیت استناد اسناد عادی مقرر کرده بود. فقهای شورا حکم فوق را مبنیاً بر اشکالات شرعی ماده (۱) سابق در خصوص عدم اعتبار اسناد عادی واجد اشکال اعلام کردند. حال در اصلاحات صورت گرفته در این مصوبه،

به کلی متن تبصره (۴) تغییر کرده است و حکم مذکور از آن حذف شده است. بنابراین با توجه به حذف حکم پیش‌گفته در مورد عدم اعتبار اسناد عادی، اشکال سابق شورا نیز سالبه‌ی به انتفای موضوع است. اما حکم جایگزین شده در تبصره (۴) مبنی بر فاقد اعتبار دانستن اسناد ارائه شده‌ی مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی، بعد از مهلت ذکر شده در این ماده، واجد اشکال شرعی جدیدی است؛ زیرا صرف عدم رعایت مهلت در ثبت ادعا از سوی اشخاص، نافی اعتبار اسناد عادی مالکیت آنها که از طرق شرعی همچون بینه قابل اثبات است نخواهد بود.

و) حکم مقرر شده در تبصره (۱۰) مبنی بر تصویب آیین‌نامه‌ی اجرایی این ماده توسط کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس، مغایر با اصل (۱۳۸) قانون اساسی است؛ زیرا وفق مفاد این اصل، وضع آیین‌نامه تنها در صلاحیت هیئت وزیران، کمیسیون متشکل از چند وزیر و هر یک از وزرا است.

■ دیدگاه عدم مغایرت

الف) حکم مقرر شده در ماده (۱۰) در خصوص الزام مردم به ثبت ادعاهای خود راجع به اموال غیرمنقول در سامانه و طی مراحل قانونی لازم برای اخذ سند رسمی تنها «ظرف دو سال»، نه تنها مصداق اداره‌ی ناصحیح نیست؛ بلکه دقیقاً در راستای نظام اداری صحیح است؛ توضیح آنکه عمل به تکلیف فوق در سریع‌ترین زمان ممکن، موجب کاهش بسیاری از پرونده‌های قضایی در کشور خواهد شد. چه اینکه حجم بالایی از پرونده‌های قضایی موجود مربوط به دعاوی ناظر به اموال غیرمنقول فاقد سند رسمی است. بنابراین اینکه قانون‌گذار مدت زمان انجام تکلیف فوق را از پنج سال به دو سال کاهش داده است، اقدامی در جهت کاهش سریع‌تر پرونده‌های قضایی کشور و مصداق نیل به نظام اداری صحیح بوده است. بنابراین وجهی برای تصور مغایرت حکم ماده (۱۰) با بند (۱۰) اصل (۳) قانون اساسی محتمل نیست.

ب) مطابق حکم تبصره (۲) سابق، اگر در خصوص یک پلاک ثبتی معامله‌ای با اسناد عادی انجام شده و سند عادی در سامانه ثبت شده بود، مالک تا پنج سال امکان تنظیم سند رسمی برای انتقال ملک را نداشت. فقهای شورا محروم کردن مالک از امکان انتقال رسمی تا پایان موعد مذکور را با توجه به اینکه ممکن بود وضعیت مالکیت و سند رسمی آن ملک تا قبل از پنج سال تعیین شود، خلاف موازین شرع اعلام کردند. حال مجلس شورای اسلامی در تبصره‌ی اصلاحی، تصریح کرده است محرومیت فوق تا «زمان تعیین تکلیف» یا انقضای مواعد است. به این ترتیب با تصریح قانون‌گذار به این امر، اشکال سابق شورا در این خصوص منتفی شده است.

ج) قانون‌گذار در تبصره (۶) سابق، ضمانت اجرای تخلف از حکم این تبصره مبنی بر لزوم تسلیم تقاضا به هیئت‌های حل اختلاف ظرف مهلت یک سال را عدم قابلیت استناد اسناد عادی بعد از مهلت مذکور مقرر کرده بود. فقهای شورا حکم مزبور را مبنیاً بر اشکالات شرعی ماده (۱) سابق در خصوص عدم اعتبار اسناد عادی، واجد اشکال اعلام کردند. حال در مصوبه‌ی اصلاحی، به کلی متن تبصره (۶) تغییر کرده است و حکم مذکور از آن حذف شده است. بنابراین با توجه به حذف حکم پیش‌گفته در مورد عدم اعتبار اسناد عادی، اشکال سابق شورا نیز فاقد موضوع است.

د) تصریح قانون‌گذار در تبصره (۷) سابق به اجرای ماده (۱)، مبنیاً بر اشکالات شرعی ماده (۱) سابق از جمله لغو اعتبار اسناد عادی، واجد اشکال شناخته شد. اکنون که در مصوبه‌ی حاضر متن تبصره (۷) کاملاً تغییر پیدا کرده است و حکم مذکور نیز از آن حذف شده است، اشکال سابق نیز بلاموضوع شده است.

■ دیدگاه ابهام

به موجب حکم ذیل تبصره (۸)، مالیات نقل و انتقال اراضی کشاورزی دارای سند رسمی

تفکیکی که مساحت آنها از حد نصاب فنی - اقتصادی قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی کمتر است، در صورتی که «به همراه تجمیع با زمین کشاورزی مجاور نباشد»، معادل چهار برابر محاسبه می‌شود. مقصود قانون‌گذار از عبارت «به همراه تجمیع با زمین کشاورزی مجاور نباشد» در حکم فوق روشن نیست و تبصره از این حیث ابهام دارد؛ توضیح آنکه مجلس شورای اسلامی مالیات چهار برابری را برای اراضی کشاورزی زیر نصاب مذکور مقرر کرده است مشروط به اینکه مساحت زمین مذکور همراه با تجمیع زمین کشاورزی مجاور نباشد. حال آنکه در برخی فروض همچون مخالفت مالک زمین کشاورزی مجاور با تجمیع، اساساً امکان تجمیع متصور نبوده است و منظور قانون‌گذار از چهار برابر شدن مالیات چنین زمین‌هایی که امکان تجمیع برای آنها فراهم نبوده است روشن نیست و تبصره از این حیث واجد ابهام است.

■ دیدگاه عدم ابهام

الف) قانون‌گذار در تبصره (۲) سابق مقرر می‌کرد صلح رسمی حقوق احتمالی به شخص ثالث بلامانع است، ولی سردفتر مکلف است «پیامدهای مربوط به الزامات اجرای این قانون» را به طرفین قرارداد صلح تفهیم کند. مقصود قانون‌گذار از تفهیم «پیامدهای مربوط به الزامات اجرای این قانون» روشن نبود و تبصره از این حیث واجد ابهام شناخته شد. اکنون در اصلاحات صورت گرفته به روشنی بیان شده است سردفتر باید «حسب مورد وجود سند عادی یا رسمی معارض با سند صلح تنظیمی و امکان ابطال آن را» به طرفین تفهیم کند. بنابراین ابهام فوق با اصلاحات مذکور رفع شده است.

ب) در تبصره (۷) سابق، منظور قانون‌گذار از عبارت «دستگاه‌های اجرایی عضو مدیریت بحران» روشن نبود و این عبارت واجد ابهام شناخته شد. حال نظر به اینکه متن تبصره (۷)

اصلاحی به کلی تغییر کرده است و عبارت مبهم پیش گفته نیز از آن حذف شده است، ابهام پیشین شورا نیز برطرف شده است.

■ توضیح تذکر

مطابق حکم ذیل تبصره (۹)، «انتقال مالکیت» منوط به پرداخت جریمه‌ی صادره از سوی کمیسیون‌های ماده (۹۹) یا (۱۰۰) قانون شهرداری شده است. با توجه به اینکه مطابق موازین شرعی انتقال مالکیت متوقف بر پرداخت جریمه‌ی مذکور نیست، مقصود قانون‌گذار از عبارت «انتقال مالکیت»، منوط بودن «تنظیم سند انتقال مالکیت» به پرداخت جریمه است و شایسته است عبارت مذکور اصلاح شود. مؤید این تذکر آن است که در عبارات دیگر این ماده همچون تبصره (۲)، «امکان تنظیم سند رسمی» معلق بر عمل به تکالیف مختلف شده است.

■ نظر شورای نگهبان

۴- در ماده (۱۰)،

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 سوم قانون اساسی شناخته شد.

۴-۳- در تبصره (۲)، اطلاق عدم امکان تنظیم سند رسمی برای انتقال ملک، قبل از مواعد مذکور نسبت به مواردی که منتقل‌کننده سند رسمی دارد و به صرف درج ادعا در سامانه از این حق محروم می‌شود، خلاف موازین شرع شناخته شد.

۴-۴- در تبصره (۳)، اطلاق ممنوعیت افراد در انتقال سهم مشاعی به صرف ثبت سند عادی

در سامانه مذکور، خلاف موازین شرع شناخته شد.

۴-۵- اطلاق ذیل تبصره (۴)، در فاقد اعتبار دانستن اسناد مذکور بعد از مهلت ذکر شده، خلاف موازین شرع شناخته شد.

۴-۶- در تبصره (۸)، مقصود از عبارت «به همراه تجمیع با زمین کشاورزی مجاور نباشد» ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۴-۷- در تبصره (۱۰)، تصویب آیین‌نامه اجرایی ماده توسط کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس، مغایر اصل (۱۳۸) قانون اساسی شناخته شد.

تذکر: در تبصره (۹) ماده (۱۰)، عبارت «انتقال مالکیت» به عبارت «تنظیم سند انتقال مالکیت» اصلاح گردد.

* * *

ماده ۱۱-

[ماده (۱۱) به شرح زیر اصلاح می‌شود:]

دلالت معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی) نمی‌توانند در معاملات موضوع ماده (۱) این قانون، مبادرت به تنظیم سند عادی قرارداد نمایند.

متخلفان از حکم این ماده، با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی در مرتبه اول علاوه بر استرداد حق دلالتی دریافتی و جریمه‌ای معادل سه برابر آن، به تعلیق پروانه کسب به مدت شش ماه و در مرتبه دوم به استرداد حق دلالتی دریافتی و جریمه‌ای معادل شش برابر آن و تعلیق پروانه کسب به مدت یک سال و در مرتبه سوم علاوه بر مجازات اخیر الذکر، به ابطال پروانه کسب محکوم می‌شوند.

دیدگاه عدم مغایرت

قانون‌گذار در ماده (۱۱) سابق، انعقاد معاملات غیرمنقول با سند عادی را با وساطت

دلالتان را مستوجب جزای نقدی معادل یک‌چهارم قیمت روز مورد معامله و محرومیت موقت سه ساله از اشتغال یا محرومیت دائم در مرتبه دوم دانسته بود. حکم فوق از این حیث که با تخلف نه چندان بزرگ دلالتان با مجازات‌های بسیار سنگین جزای نقدی (که در مواردی ممکن است به چندین میلیارد برسد) و محرومیت از اشتغال مقابله کرده بود، از سوی فقهای شورا غیرمتناسب و مغایر با شرع مقدس شناخته شد. حال قانون‌گذار در اصلاحات این مقرر، مجازات جزای نقدی را سبک‌تر و با مأخذ حق دلالتی تعیین کرده است و همچنین مجازات محرومیت از اشتغال را نیز کوتاه‌تر کرده است و محرومیت دائم را تنها در مرتبه سوم تجویز کرده است. بنابراین با توجه به اصلاحات صورت گرفته اشکال شرعی فوق مرتفع شده است.

«دیدگاه ابهام»

به موجب حکم صدر ماده (۱۱) اصلاحی، دلالتان معاملات املاک نمی‌توانند در معاملات موضوع ماده (۱) این مصوبه، مبادرت به تنظیم سند عادی قرارداد نمایند. حکم مذکور در خصوص عدم تنظیم سند عادی، به صورت غیرمستقیم به تنظیم «پیش‌نویس قرارداد» از سوی دلالتان املاک که در ماده (۳) این مصوبه مقرر شده است، اشاره دارد. حال نظر به اینکه ماهیت و آثار «پیش‌نویس قرارداد» در ماده (۳) واجد ابهام شناخته شد، این مقرر نیز مبنیاً بر ابهام آن ماده واجد ابهام است.

«دیدگاه عدم ابهام»

الف) طبق ماده (۱۱) پیشین، در صورتی که معاملات ملکی با وساطت «دلالتان، مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی» و با سند عادی منعقد شود، اشخاص مذکور متحمل مجازات می‌شدند. این در حالی بود که مقصود قانون‌گذار از عبارت «دلالتان، مشاوران

املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی» از این حیث که «دلال» را منحصر در «مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی» که اشخاص حرفه‌ای در این زمینه هستند دانسته بود یا مطلقاً هر شخصی را که برای این قبیل معاملات دلالی کند را شامل می‌شد، واجد ابهام شناخته شد. حال مجلس شورای اسلامی در راستای مرتفع کردن این ابهام تصریح کرده است مقصود از «دلالت معاملات املاک» صرفاً شامل «مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی» است. بنابراین ابهام فوق برطرف شده است.

ب) با توجه به اینکه قانون‌گذار در این ماده در مقام بیان ماهیت و احکام «پیش‌قرارداد» مقرر شده در ماده (۳) این مصوبه نیست و اساساً متعرض این موضوع نشده است و در ماده (۱۱) تنها در صدد منع کردن دلالت از وساطت در انعقاد معاملات با اسناد عادی است، حکم این ماده فاقد هرگونه ابهام است.

■ نظر شورای نگهبان

ماده (۱۱)، با توجه به اصلاحات به عمل آمده، مغایر با موازین شرع و قانون اساسی شناخته نشد.

* * *

ماده ۱۳-

[ماده (۱۳) به شرح زیر اصلاح می‌شود:]

در صورتی که معامله رسمی انجام شده ابطال شود، شخصی که بطلان مستند به او باشد، با رعایت قواعد ضمان قهری مسئول جبران خسارات وارده به زیان‌دیده است.

سازمان موظف است در صورت تقاضای طرفین معاملات موضوع ماده (۱) این قانون

با اخذ حق بیمه از طرفین معامله نقل و انتقال مالکیت، مسئولیت موضوع این ماده را

نزد یکی از شرکت‌های بیمه، بیمه نماید.

این امر، با رعایت قواعد ضمان قهری مانع مراجعه حسب مورد شرکت بیمه یا زیان دیده به شخصی که بطلان مستند به اوست، نمی باشد. نحوه تعیین حق بیمه با پیشنهاد مشترک سازمان و بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

«دیدگاه مغایرت»

قانون گذار در ذیل این ماده، نحوه تعیین حق بیمه را با پیشنهاد مشترک سازمان ثبت و بیمه مرکزی و موافقت رئیس قوه قضائیه مقرر کرده است. این در حالی است که تعیین میزان حق بیمه انواع مختلف بیمه، از اموری است که باید به موجب آیین نامه های اجرایی تعیین تکلیف شود و به موجب اصل (۱۳۸) قانون اساسی، تصویب آیین نامه های اجرایی تنها در صلاحیت هیئت وزیران، کمیسیون های متشکل از چند وزیر و هر یک از وزرا است. بنابراین حکم این مقرر از این منظر مغایر با اصل مذکور است.

«دیدگاه عدم مغایرت»

الف) به موجب حکم ماده (۱۳) سابق، اگر معامله رسمی منعقد شده ابطال می شد، شخصی که بطلان مستند به او بوده است مکلف به جبران خسارت بود. اطلاق این حکم نسبت به مواردی که بطلان مستند به یکی از متعاقدين باشد اما وی مرتکب تقلب یا تقصیری نشده باشد، مغایر با موازین شرعی تلقی شد. حال قانون گذار در راستای تأمین نظر شورای نگهبان، مسئولیت متعاملین را مقید به «رعایت قواعد ضمان قهری» کرده است و به این ترتیب اشکال پیشین شورا رفع شده است.

ب) سازمان ثبت به موجب ماده (۱۳) سابق مکلف شده بود مسئولیت موضوع این ماده ای متعاقدين را با اخذ حق بیمه از طرفین، بیمه کند. الزام صورت گرفته در مورد مطلق

معاملات، از سوی فقهای شورای نگهبان مصداق تضییق بلاوجه و مغایر با شرع شناخته شد. اکنون در مصوبه‌ی اصلاحی، الزام فوق‌الذکر حذف و بیمه‌ی مسئولیت فوق مقید به «تقاضای طرفین» معامله شده است. بنابراین با توجه به حذف الزام پیش گفته، اشکال شرعی سابق شورا نیز فاقد موضوع شده است.

■ نظر شورای نگهبان

۵- ذیل ماده (۱۳)، تصویب مصوبه مربوط به نحوه تعیین حق بیمه مذکور توسط رئیس قوه قضائیه مغایر اصل (۱۳۸) قانون اساسی شناخته شد.

* * *

■ ماده ۱۷-

[ماده (۱۷) حذف می‌شود.]

■ دیدگاه عدم مغایرت

ماده (۱۷) سابق، تصویب آیین‌نامه‌ی اجرایی این مصوبه را با وجود ماهیت دوگانه‌ی اجرایی - قضایی احکام آن، تنها در اختیار رئیس قوه‌ی قضائیه قرار داده بود و از این منظر، شورای نگهبان آن را مغایر با اصل (۱۳۸) قانون اساسی تشخیص داد. حال که در اصلاحات صورت گرفته به کلی ماده (۱۷) حذف شده است، اشکال فوق نیز بلاموضوع شده است.

■ نظر شورای نگهبان

با توجه به حذف ماده (۱۷)، بررسی موضوع از حیث مغایرت با قانون اساسی و موازین شرع، سالبه به انتفای موضوع است.

مقام معظم رهبری حضرت آیت الله خامنه‌ای (مدظله العالی)

در دیدار با اعضای شورای نگهبان (۱۳۷۹/۴/۲۸):

«... شما استدلال دارید، اما این استدلال برای مجلس، گاهی معلوم نیست، گاهی برای مجمع تشخیص هم درست معلوم نیست، ... در حالی که خوب است در متن آن حکم اشاره‌ای به استدلال بشود و در یک محل یا جداگانه آن استدلال به تفصیل نوشته بشود.»



پژوهشکده شورای نگهبان

گزارش استدلالی

پژوهشکده شورای نگهبان

تهران، خیابان شهید سپهبد قرنی،
کوچه شهید دهقانی‌نیا، پلاک ۱۲
صندوق پستی: ۱۴۶۳-۱۳۱۴۵

تلفن: ۰۲۱-۸۸۳۲۵۰۴۵

نمابر: ۰۲۱-۶۴۰۱۴۸۱۷

www.shora-rc.ir
nashr@shora-rc.ir