

پژوهشکده شورای نگهبان
گزارش استدلالی



نظرات استدلالی شورای نگهبان

در خصوص مصوبات مجلس شورای اسلامی

طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

پژوهشکده شورای نگهبان

باسمه تعالی

نظرات استدلالی شورای نگهبان
در خصوص مصوبات مجلس شورای اسلامی

طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول



تاریخ تصویب: ۱۳۹۹/۰۲/۳۱

کد گزارش: ۱۴۰۰۰۱۳۰

تاریخ نظر شورای نگهبان: ۱۳۹۹/۰۳/۲۶



پژوهشکده شورای نگهبان

طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

درباره‌ی مصوبه

«طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» بنا به پیشنهاد (۱۷) نفر از نمایندگان مجلس شورای اسلامی، در تاریخ ۱۳۹۵/۱۰/۱ با عنوان اولیه‌ی «طرح ارتقای اعتبار اسناد رسمی» با قید یک فوریت جهت طی مراحل قانونی به هیئت رئیسه‌ی مجلس تقدیم شد. این طرح برای بحث و بررسی به کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس به عنوان کمیسیون اصلی ارجاع شد و این کمیسیون در تاریخ ۱۳۹۸/۱۱/۶ آن را با اصلاحاتی در عنوان و متن به تصویب رساند. این طرح در تاریخ ۱۳۹۹/۲/۳۱ در صحن علنی مجلس مطرح شد و با اصلاحاتی به تصویب رسید و طی نامه‌ی شماره ۲۲۵/۹۳۵۴ مورخ ۱۳۹۹/۲/۳۱ برای طی مراحل قانونی مقرر در اصل (۹۴) قانون اساسی به شورای نگهبان ارسال شد. شورای نگهبان با بررسی این مصوبه در جلسات صبح و عصر مورخ ۱۳۹۹/۳/۲۲، برخی از مواد این مصوبه را مغایر با شرع یا قانون اساسی تشخیص داد و نظر خود در این خصوص را طی نامه‌ی شماره ۹۹/۱۰۲/۱۸۳۶۸ مورخ ۱۳۹۹/۳/۲۶ به مجلس شورای اسلامی اعلام کرد.

نظرات استدلالی شورای نگهبان در خصوص طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

ماده ۱-

کلیه عقود و معاملات راجع به حقوق، عین و منافع اموال غیر منقول ثبت شده از قبیل انتقال مالکیت، رهن، اجاره برای مدت بیش از دو سال، پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه موارد مذکور، باید در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد. عقود و معاملاتی که به ثبت نرسیده 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 ملک مزبور به طور رسمی به او منتقل شده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد.

تبصره ۱- در مورد اموال غیر منقول در جریان ثبت که تاکنون در دفتر املاک به ثبت نرسیده، نیز حکم ماده فوق مجری است.

تبصره ۲- وکالت در فروش و انتقال مالکیت و عزل وکیل در مورد اموال غیر منقول ثبت شده باید در دفتر الکترونیک املاک سازمان ثبت شود و در پاسخ استعلام به اطلاع متعاملین برسد. میزان مالیات، حق الثبت و حق التحریر تنظیم وکالت بلاعزل در این تبصره در دفاتر اسناد رسمی، معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک خواهد بود. چنانچه ظرف مدت شش ماه، اموال مذکور به وکیل منتقل شود، سند رسمی انتقال بدون نیاز به پرداخت مجدد مالیات نقل و انتقال ملک، تنظیم می شود.

دیدگاه مغایرت

الف) مطابق حکم صدر این ماده، کلیه معاملات راجع به حقوق، عین و منافع اموال غیر منقول ثبت شده و تعهد به انجام آنها باید در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد و ضمانت

اجرای حکم پیش گفته نیز آن است که معاملاتی که به ثبت نرسیده، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد و فقط کسی مالک ملک شناخته می شود که دارای سند رسمی باشد. با عنایت به اینکه واژه‌ی «فقط» افاده‌ی حصر می کند، حکم فوق از دو جهت مغایر با موازین شرعی است: اولاً معاملات دارای اعتبار شرعی و همچنین مالکیت عادی اشخاص که با بینه‌ی شرعی قابل اثبات است را صرفاً به سبب عدم ثبت رسمی، قابل پذیرش در محاکم ندانسته است، متضمن الغای معاملات و مالکیت شرعی اشخاص است؛ چه اینکه مطابق موازین شرعی، مالکیت و حقوق مالکانه‌ی اشخاص از طریق حجت‌های شرعی قاعده‌ی ید، بینه و اقرار قابل اثبات است. ثانیاً اطلاق حکم فوق در خصوص عدم پذیرش معاملات و مالکیت عادی اشخاص از سوی ادارات، نسبت به مواردی که ملک تحت عناوینی همچون وقف عام بر نیازمندان یا صدقه بر ایتم در اختیار اداراتی مانند سازمان اوقاف و امور خیریه یا کمیته‌ی امداد امام خمینی (ره) قرار می گیرد، مغایر با موازین شرع است؛ چه اینکه تحقق وقف یا صدقه و مانند اینها از حیث شرعی مقید به ثبت رسمی ملک نیست.

ب) اطلاق حکم این مقرر مبنی بر حجیت دادن به مطلق اسناد رسمی معاملات و مالکیت افراد، از این منظر که این اسناد در مواردی موجب حصول علم یا اطمینان به مفاد خود نیستند یا حتی در مواردی علم یا ظن به خلاف آنها وجود دارد، مغایر با موازین شرعی است؛ توضیح آنکه مطابق با موازین فقهی از جمله فتوای مقام معظم رهبری،^۱ صرف وجود

۱. «سؤال شماره ۱۸۸۲. زمینی در یک سند عادی به نام پدری است و بعد از مدتی سند رسمی آن به نام فرزند صغیرش صادر می شود، ولی هنوز زمین در اختیار پدر است و اکنون که فرزند به سن بلوغ رسیده، ادعا می کند که آن زمین ملک او است زیرا سند رسمی به نام او ثبت شده است، ولی پدر او می گوید که زمین را با پول خودش و برای خودش خریده و فقط برای تخفیف مالیات، آن را به نام فرزندش نموده است. آیا اگر فرزند او زمین را بدون رضایت پدرش تصرف کند غاصب محسوب می شود؟

جواب. اگر پدری که زمین را با پول خودش خریده، تا بعد از بلوغ فرزند، متصرف در آن بوده است، تا زمانی که فرزند ثابت نکرده که پدرش آن زمین را به او هبه کرده و مالکیت آن را به او منتقل نموده، حق ندارد به مجرد اینکه سند رسمی به نام او است در مالکیت و تصرف در زمین و تسلط بر آن، مزاحم پدرش شود.» (بخش استفتانات پایگاه اطلاع رسانی دفتر حفظ و نشر آثار حضرت آیت الله خامنه‌ای، قابل مشاهده در نشانی زیر: <http://farsi.khamenei.ir/treatise-index>

سند رسمی در مورد مالکیت شخص، مثبت مالکیت شرعی او بر ملک نیست و سند رسمی تنها در صورتی که موجب حدوث علم یا اطمینان قاضی به مفاد آن باشد یا همراه با دیگر ادله‌ی شرعی همچون بینه باشد، مثبت مالکیت است.

ج) الزام مقرر در صدر این ماده در خصوص ثبت کلیه‌ی معاملات راجع به حقوق، عین و منافع اموال غیرمنقول ثبت شده و تعهد به انجام آنها در دفاتر اسناد رسمی، مغایر با موازین شرعی است؛ زیرا حکم فوق یک حکم تکلیفی محض نیست؛ بلکه یک حکم وضعی است که معاملات و مالکیت‌های عادی را بی‌اعتبار می‌کند و چنین ضمانت اجرایی مغایر با حکم شرع در خصوص اعتبار معاملات و مالکیت‌های عادی قابل اثبات از طریق همچون بینه است. بنابراین اگر قانون‌گذار ضمانت اجرای حکم پیش‌گفته را اموری همچون محرومیت املاک با سند عادی از اخذ تسهیلات که اختیار آن در دست حکومت است قرار می‌داد، مغایرتی با شرع در این خصوص متصور نبود. اما حکم کنونی که مالکیت شرعی اشخاص را فاقد اعتبار دانسته است، خارج از اختیار قانون‌گذار و مغایر با احکام اولیه‌ی شرع است.

د) مطابق حکم تبصره (۱) این ماده، حکم این ماده مبنی بر لزوم ثبت کلیه‌ی معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی و عدم پذیرش معاملات ثبت نشده در ادارات و محاکم، در مورد اموال غیرمنقول در جریان ثبت نیز لازم‌الاجرا است. از طرفی، حکم فوق از سه جهت خلاف شرع است: اولاً از این حیث که معاملات ثبت نشده را فاقد اثر در محاکم قضایی دانسته است. ثانیاً به طور مطلق همه‌ی معاملات عادی در ادارات را غیرقابل پذیرش دانسته است. ثالثاً به اسناد رسمی اعتبار اثباتی انحصاری داده است. بنابراین این تبصره نیز از این منظر که حکم فوق را مجری دانسته است، از جهات فوق واجد اشکال شرعی است.

■ دیدگاه عدم مغایرت

الف) اطلاق حکم این مقرر مبنی بر اعتبار اسناد رسمی معاملات و مالکیت افراد، مغایرتی

با موازین شرعی ندارد؛ توضیح آنکه قانون‌گذار در این مقررہ اساساً درصدد بحث در خصوص مالک شرعی اموال غیرمنقول فاقد سند رسمی نیست؛ بلکه تنها به اقتضای حفظ نظم اجتماعی، مالکیت افرادی را از حیث قانونی به رسمیت شناخته است که دارای سند رسمی باشند. بنابراین مجلس شورای اسلامی در این مقررہ از اساس در مقام بیان اعتبار یا عدم اعتبار شرعی مالکیت مبتنی بر سند رسمی نیست تا وجهی برای مغایرت این مقررہ با شرع متصور باشد.

ب) همانطور که از نظر شرعی، ید امارهی ملکیت محسوب میشود، در این مصوبه ثبت اموال غیرمنقول در دفاتر اسناد رسمی صرفاً امارهای بر مالکیت صاحب سند دانسته شده است. این بدین معناست که مدعی مالکیت میتواند با ارائهی دلیل معتبری همچون بینه، خلاف آن اماره را ثابت کند. در واقع، همانطور که توجه به اماره ید باعث انتظام امور است، الزام به ثبت اموال غیرمنقول در دفاتر اسناد رسمی نیز در راستای سامان دادن به نقل و انتقال اموال غیرمنقول و جلوگیری از انجام معاملات معارض با اسناد رسمی است. لذا گرچه این ماده فقط کسی را مالک اموال غیرمنقول شناخته که نام او در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ثبت شده است، اما این موضوع به معنای مسموع نبودن ادعای طرف مقابل در محاکم و تزییع حق او نیست؛ بلکه این شخص میتواند با اقامهی دعوا در مراجع صالح خلاف امارهی یادشده را ثابت و ملکیت خود را علیرغم ثبت انجام شده ثابت کند. بنابراین مجلس شورای اسلامی در این مقررہ مالکیت مبتنی بر سند رسمی را نوعی امارهی قانونی دانسته و با توجه به امکان اثبات خلاف آن اماره، وجهی برای تزییع حق افراد و در نتیجه، تغایر این مقررہ با شرع وجود ندارد.

ج) الزام صورت گرفته در صدر این مقررہ در خصوص ثبت رسمی معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده و تعهد به انجام آنها، مغایرتی با موازین شرعی ندارد؛ زیرا ماهیت

این حکم، یک حکم تکلیفی است و قانون‌گذار حکمی را در این خصوص وضع نکرده است تا وجهی برای تصور آن با شرع محتمل باشد. به دیگر سخن، مجلس شورای اسلامی بنا به مصالح مختلفی همچون کاستن از تعداد پرونده‌های قضایی، مالکان را ملزم به ثبت معاملات املاک خود کرده است و ضمانت اجرای این الزام را محرومیت املاک دارای سند عادی از برخی مزایا همچون پذیرش مالکیت در ادارات قرار داده است. کما اینکه قانون‌گذار در موارد متعددی الزامات حکومتی مشابهی همچون لزوم اخذ پروانه در اشتغال را مقرر کرده است. بنابراین صرف الزام قانون‌گذار به ثبت رسمی معاملات ناظر به اموال غیرمنقول، مغایرتی با شرع ندارد.

■ دیدگاه ابهام

طبق مفاد حکم تبصره (۲)، وکالت در فروش و انتقال مالکیت و عزل وکیل در مورد اموال غیرمنقول ثبت شده، باید در دفتر الکترونیک املاک سازمان ثبت، ثبت شود. حال با توجه به الزام پیش گفته، از آنجا که مشخص نیست مقصود قانون‌گذار عدم پذیرش وکالت یا عزل وکیل در صورت عدم ثبت رسمی بوده است یا خیر، این مصوبه واجد ابهام است؛ زیرا اگر چنین حکمی مقصود قانون‌گذار بوده باشد، این تبصره از حیث الغای اعتبار وکالت یا عزلی که مطابق احکام شرعی صورت گرفته است، مغایر با موازین شرعی خواهد بود.

■ نظر شورای نگهبان

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 منحصرأً 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.

* * *

ماده ۳-

دلالت اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی مکلفند پس از مذاکره مقدماتی، با دریافت حق دلالتی برابر تعرفه، نسبت به درج پیش‌نویس قراردادهای موضوع ماده (۱) این قانون در سامانه‌ای که ظرف مدت شش ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون توسط سازمان با همکاری کانون سردفتران اسناد رسمی طراحی و اجراء می‌شود 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 نمی‌باشد. چگونگی طراحی و اجراء سامانه مذکور، تعرفه دلالت، مشاوران و بنگاه‌های معاملات ملکی و ارتباط آنان با دفاتر اسناد رسمی، تعرفه دفاتر اسناد رسمی و نحوه تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف مدت سه ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون توسط سازمان تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

دیدگاه مغایرت

الف) بر اساس این ماده، سازمان ثبت موظف شده است تا با همکاری کانون سردفتران

شش ماه پس از لازم‌الاجراء شدن این مصوبه سامانه‌ای جدید برای ثبت پیش‌نویس قراردادها طراحی و اجرا کند. با عنایت به اینکه این امر نیازمند اختصاص هزینه است باید طریق تأمین آن در این مصوبه که در قالب «طرح» از سوی نمایندگان به مجلس ارائه شده است معلوم شده باشد. لذا از آنجا که طریق تأمین هزینه‌های این ماده در این مصوبه مشخص نشده است و این موضوع موجب بار مالی برای دولت و افزایش هزینه‌های عمومی می‌شود، این ماده مغایر با اصل (۷۵) قانون اساسی است؛ چه آنکه طبق این اصل، طرح‌های قانونی و پیشنهادهایی که نمایندگان ارائه می‌کنند، چنانچه به افزایش هزینه‌های عمومی بیانجامد، در صورتی قابل طرح در مجلس است که در آن طریق تأمین هزینه‌ی جدید معلوم شده باشد.

ب) حکم ذیل این ماده در مورد واگذاری بدون ضابطه‌ی تعیین تعرفه‌ی دفاتر اسناد رسمی به آیین‌نامه‌ی مصوب رئیس قوه‌ی قضائیه، مغایر با اصل (۸۵) قانون اساسی است؛ زیرا مطابق این اصل، قانون‌گذاری از وظایف انحصاری مجلس شورای اسلامی است و اصولاً قابل واگذاری به نهاد دیگری نیست. از طرفی، تعیین تکلیف در خصوص تعرفه‌ی دفاتر مذکور، از این حیث که به حقوق و تکالیف شهروندان مرتبط است، دارای ماهیت تقنینی است. بنابراین حکم ذیل ماده (۳) از این حیث که متضمن تفویض قانون‌گذاری است، مغایر با اصل (۸۵) است.

ج) مطابق با این ماده تعیین تعرفه‌ی دلالت، مشاوران و بنگاه‌های معاملات ملکی به آیین‌نامه‌ی مصوب رئیس قوه‌ی قضائیه واگذار شده است. حال آنکه با عنایت به اینکه تصمیم‌گیری در این موارد دارای ماهیت اجرایی است، تعیین تکلیف در این خصوص باید در قالب آیین‌نامه‌ی دولتی صورت گیرد. لذا از آنجا که طبق اصل (۱۳۸) قانون اساسی وضع چنین آیین‌نامه‌هایی تنها در صلاحیت هیئت وزیران، کمیسیون متشکل از چند وزیر و هر یک از وزراست، واگذاری تصویب این موضوع به رئیس قوه‌ی قضائیه مغایر اصل (۱۳۸) است.

■ دیدگاه عدم مغایرت

حکم ماده (۳) در مورد سامانه‌ی ثبت پیش‌نویس قراردادها، مغایرتی با اصل (۷۵) قانون اساسی ندارد؛ زیرا در حال حاضر، سامانه‌ی مشابهی در این خصوص از سوی سازمان ثبت طراحی و اجرا شده است و عمل به این تکلیف تنها مستلزم توسعه و تغییرات جزئی در سامانه‌ی فعلی است که با توجه به استفاده از زیرساخت نرم‌افزاری موجود، نیازمند صرف هزینه نخواهد بود. بنابراین حکم این مقرر مستلزم تحمیل بار مالی بر دولت نیست.

■ نظر شورای نگهبان

۲- در ماده (۳)،

۲-۱- راه‌اندازی 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 دلالت، مشاوران و بنگاه‌های معاملات ملکی به آیین‌نامه مصوب رئیس قوه قضائیه مغایر اصل (۱۳۸) قانون اساسی شناخته شد.

* * *

■ ماده ۴-

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 ثمن معامله به نرخ دو درصد (۰.۲٪) محاسبه و نسبت به اخذ آن از ذی‌نفع از طریق سامانه پرداخت الکترونیک اقدام و مشخصات آن را در سامانه ثبت الکترونیک قید نمایند.

تبصره ۱- ...

تبصره ۲- وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است میزان ارزش معاملاتی املاک و میانگین قیمت روز املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم^۱ را به صورت برخط (آنلاین) 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

۱. ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ مجلس شورای اسلامی: «ماده ۶۴- (اصلاحی ۱۳۹۴/۴/۳۱) تعیین ارزش معاملاتی املاک بر عهده کمیسیون تقویم املاک می‌باشد. کمیسیون مزبور موظف است ارزش معاملاتی موضوع این قانون را در سال اول معادل دو درصد (۰.۲٪) 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 که در تهران از نمایندگان سازمان امور مالیاتی کشور، وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و شورای اسلامی شهر و در سایر شهرها از مدیران کل یا رؤسای ادارات امور مالیاتی، راه و شهرسازی، جهاد کشاورزی و ثبت اسناد و املاک و یا نمایندگان آنها و نماینده شورای اسلامی شهر تشکیل می‌شود. کمیسیون مذکور هر سال یک بار ارزش معاملاتی املاک را به تفکیک عرصه و اعیان تعیین می‌کند. در موارد تقویم املاک واقع در هر بخش و روستاهای تابعه (بر اساس تقسیمات کشوری) نماینده بخشدار یا شورای بخش در جلسات کمیسیون شرکت می‌کند. در صورت نبودن شورای اسلامی شهر یا بخش، یک نفر که کارمند دولت نباشد با معرفی فرماندار یا بخشدار مربوط در کمیسیون شرکت می‌کند. کمیسیون تقویم املاک در تهران به دعوت سازمان امور مالیاتی کشور و در سایر شهرها به دعوت مدیر کل یا رئیس اداره امور مالیاتی در محل سازمان مذکور یا ادارات تابعه تشکیل می‌شود. جلسات کمیسیون با حضور حداقل چهار نفر از اعضای رسمیت می‌یابد و تصمیمات متخذه با رأی حداقل سه نفر از اعضای معتبر است. دبیری جلسات کمیسیون حسب مورد بر عهده نماینده سازمان یا اداره کل یا اداره امور مالیاتی است. ارزش معاملاتی تعیین شده حسب این ماده یک ماه پس از تاریخ تصویب نهایی کمیسیون تقویم املاک، لازم‌الاجراء و تا تعیین ارزش معاملاتی جدید معتبر است.

تبصره ۱- (الحاقی ۱۳۹۴/۰۴/۳۱) ...»

تعهدی در خصوص مالیات نقل و انتقال ملک ندارند. حق الزحمه سردفتر جهت انجام

وظایف این ماده طبق تعرفه‌ای است که سالانه توسط سازمان تعیین می‌شود.

«دیدگاه مغایرت»

به موجب حکم ذیل این ماده، حق الزحمه‌ی سردفتر جهت انجام وظایف مذکور در این ماده، مطابق تعرفه‌ای است که سالانه توسط سازمان ثبت مشخص می‌شود. از طرفی، تعیین تعرفه‌ی خدمات عمومی باید توسط دولت و با آیین‌نامه‌ی اجرایی مشخص شود. لذا با عنایت به اصل (۱۳۸) قانون اساسی که تصویب آیین‌نامه‌ی اجرایی را تنها در صلاحیت هیئت وزیران، کمیسیون مرکب از چند وزیر و هر یک از وزیران دانسته است، تفویض تعیین تعرفه به سازمان ثبت مغایر با اصل مذکور است.

«دیدگاه ابهام»

مجلس شورای اسلامی در صدر این مقرر به «حق واگذاری محل (حق کسب و پیشه یا سرقفلی)» اشاره کرده است. این در حالی است که مطابق موازین شرعی از جمله فتوای امام خمینی (ره)،^۱ حق کسب و پیشه یا حق سرقفلی تنها در برخی صور همچون وجود شرط نتیجه میان متعاقدین، مشروع است. بنابراین مقصود قانون‌گذار از عبارت فوق از این حیث که مشخص نیست چه معنای دقیقی را از عنوان عام «حق واگذاری محل (حق کسب و

۱. «مسأله ۱- اجاره نمودن اعیان استیجاری - دکان باشند یا خانه یا غیر آنها - موجب حدوث حقی برای مستأجر در آنها نمی‌شود به طوری که موجد بعد از تمام شدن اجاره، حق بیرون کردن او را نداشته باشد. و همچنین طولانی بودن مدت بقای او و تجارتش در محل کسب یا آبرو و قدرت تجارتهی او که موجب توجه مردم به محل کسب او شوند، - هیچ کدام از این امور - موجب پیدا شدن حقی برای مستأجر بر آن اعیان نمی‌شود. پس اگر مدت اجاره تمام شود بر او واجب است که محل را تخلیه و به صاحبش تحویل دهد. پس اگر در مکان مذکور با عدم رضایت مالک باقی بماند غاصب و معصیت کار است و اگر تلف شود - ولو به آفت آسمانی باشد - ضمان مکان بر او می‌باشد. همان طور که اجرت‌المثل این مکان مادامی که زیر دست او است و تسلیم مالک نکرده، بر او می‌باشد.» (موسوی خمینی، سید روح‌الله، ترجمه تحریر الوسیله، تهران، دفتر انتشارات مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی، ۱۳۹۲، ج ۲، ص ۶۵۱)

پیشه یا سرقفلی)» مراد کرده است، واجد ابهام است. چه اینکه اگر قانون‌گذار همه‌ی صور این حقوق را مشروع و تجویز کرده باشد، این مصوبه مغایر با شرع خواهد بود.

■ دیدگاه عدم ابهام

عبارت «حق واگذاری محل (حق کسب و پیشه یا سرقفلی)» در صدر ماده‌ی حاضر، فاقد هرگونه ابهام شرعی است؛ توضیح آنکه قانون‌گذار در این مصوبه در مقام بیان اینکه حق کسب و پیشه در چه مواردی مشروع است نبوده است، بلکه تنها در صدد تکلیف دفاتر اسناد رسمی به اخذ مالیات نقل و انتقال قطعی املاک در 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) بوده است. بدیهی است، این تکلیف در موارد مشروع حق کسب و پیشه یا سرقفلی لازم‌الرعایه خواهد بود. بنابراین، این ماده از این حیث ابهامی ندارد.

■ نظر شورای نگهبان

۳- در تبصره (۲) ماده (۴)، تعیین تعرفه حق‌الزحمه سردفتر جهت انجام وظایف مذکور توسط رئیس سازمان، مغایر اصل (۱۳۸) قانون اساسی شناخته شد.



■ ماده ۵-

سازمان تأمین اجتماعی مکلف است حداکثر ظرف مدت یک سال پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون، با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد، نسبت به اعلام برخط (آنلاین) میزان بدهی موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴/۴/۳ با اصلاحات و الحاقات

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

بعدی به منظور 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 نیست.

«دیدگاه ابهام»

سازمان تأمین اجتماعی به موجب این ماده مکلف شده است نسبت به اعلام برخط میزان بدهی موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی اقدام کند. این در حالی است که از این حیث که روشن نیست بدهی موضوع این ماده مربوط به شخص انتقال‌دهنده است یا به کارگاه تعلق گرفته است، مصوبه‌ی حاضر واجد ابهام است؛ توضیح آنکه به موجب ماده (۳۷)، انتقال عین یا منافع کارگاه‌ها منوط به تصفیه‌ی بدهی به سازمان تأمین اجتماعی است. اما در آن ماده معلوم نشده است اگر بدهی کارگاه به تأمین اجتماعی مربوط به شخصی غیر از مالک همچون مستأجر بود، باز هم مالک برای انتقال ملک کارگاه با مشکل مواجه است یا خیر. چه اینکه اگر چنین باشد، حکم مذکور مغایر با موازین شرعی خواهد بود؛ چه آنکه مسبب بدهی مالک نبوده است و الزام وی به اخذ مفاصاحساب و پرداخت بدهی

مکلف است گواهی سازمان را مبنی بر نداشتن بدهی معوق بابت حق بیمه و متفرعات آن از انتقال‌دهنده 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 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- ...»

غیر، مصداق آشکار ظلم بر مالک است. بنابراین ماده (۵) مصوبه‌ی حاضر از این حیث که به بدهی ماده (۳۷) اشاره کرده است و مشخص نکرده است آیا غیرمدیون (مانند مالک کارگاهی که مستأجر آن به تأمین اجتماعی بدهکار است) نیز برای ثبت انتقال ملک خود ملزم به اخذ مفصاحساب است، واجد ابهام است.

■ نظر شورای نگهبان

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 اظهار نظر خواهد شد.



■ ماده ۶-

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 برخط (آنلاین) 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.

■ دیدگاه مغایرت

اطلاق حکم ذیل این ماده مبنی بر اینکه عدم ارسال پاسخ استعلام مجوز صدور و تحویل سند رسمی انتقال ملک تلقی می‌شود، مبنیاً بر اشکال شرعی ماده (۱) در خصوص

اعتباربخشی انحصاری به اسناد رسمی، واجد اشکال است؛ توضیح اینکه قانون گذار در این مقرر صرف عدم وصول استعلام از مراجع مختلف را مجوزی برای صدور سند رسمی شمرده است و از آنجا که مطابق حکم ماده (۱)، داشتن سند رسمی دلیل مالکیت شرعی اشخاص است و این حکم مغایر با موازین شرعی است، حکم این مقرر نیز مبنیاً بر اشکال شرعی ماده (۱) واجد اشکال است.

■ دیدگاه عدم مغایرت

مجلس شورای اسلامی در این ماده تنها در صدد تعیین بازه‌ی زمانی مشخص برای پاسخ به استعلام‌های نقل و انتقال و ضمانت اجرای تخلف از آن است و اساساً متعرض اعتبار یا عدم اعتبار اسناد رسمی برای اثبات مالکیت شرعی اشخاص نیست. بنابراین قانون گذار در این مقرر در مقام بیان نحوه‌ی استناد به اسناد رسمی نیست تا کلام او در این خصوص اطلاق در اعتبار این اسناد داشته باشد و اطلاق آن با توجه به اشکال شرعی ماده (۱)، مبنیاً واجد اشکال باشد.

■ نظر شورای نگهبان

ماده (۶)، مغایر با موازین شرع و قانون اساسی شناخته نشد.
تذکر: با توجه به اینکه به موجب ماده (۶)، در مواردی به 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.

ماده ۷-

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 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 ابهام

قانون‌گذار در این ماده دفاتر اسناد رسمی را مکلف به واریز حقوق متعلقه‌ی دولتی از طریق «حساب یا حساب‌هایی که معین می‌شود»، کرده است. این در حالی است که مقصود قانون‌گذار از عبارت «حساب یا حساب‌هایی که معین می‌شود» روشن نیست، لذا این مصوبه واجد ابهام است؛ زیرا اگر مراد مقنن اشاره به حساب‌های خارج از خزانه‌داری کل کشور باشد، این حکم مغایر با صدر اصل (۵۳) قانون اساسی خواهد بود؛ چه اینکه مطابق این اصل، کلیه‌ی دریافت‌های دولت باید به حساب‌های خزانه‌داری کل واریز شده و همه‌ی پرداخت‌ها در حدود اعتبارات مصوب به موجب قانون انجام گیرد.

■ نظر شورای نگهبان

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 اظهار نظر خواهد شد.

ماده ۸-

مراجع قضایی، کمیسیون‌ها، شوراها و سایر مراجع ذیصلاحی که به موجب قوانین برای رسیدگی به امور اراضی و املاک تعیین شده‌اند مکلفند تصمیمات و آرای قطعی مربوط به هر پلاک ثبتی را از طریق سامانه به صورت برخط (آنلاین) به سازمان اعلام نمایند. سازمان موظف است اطلاعات مذکور را در دفتر الکترونیک املاک درج نماید، در غیر این صورت، رأی یا تصمیم مذکور در مقابل اشخاص ثالث غیرقابل استناد است. متخلف از حکم این ماده حسب مورد علاوه بر مجازات اداری یا انتظامی مربوط، مسئول جبران خسارت زیان‌دیده نیز هست.

«دیدگاه مغایرت»

الف) طبق این ماده، مراجع قضایی مکلف شده‌اند تصمیمات و آرای قطعی مربوط به هر پلاک ثبتی را از طریق سامانه به سازمان ثبت اعلام کنند و ضمانت اجرای تکلیف مذکور آن است که رأی یا تصمیم ثبت‌نشده در مقابل اشخاص ثالث، غیرقابل استناد است. این حکم از این حیث که موجب بی‌اعتباری آرای قضایی در برابر اشخاص ثالث می‌شود، مغایر با اصل (۱۵۶) قانون اساسی است؛ چه آنکه طبق این اصل، قوهی قضائیهی مرجع رسیدگی و صدور حکم نسبت به کلیه‌ی شکایات و تظلمات است، و حکم صادره از مراجع قضایی نسبت به همه‌ی اشخاص ذی‌نفع نافذ و معتبر است.

ب) بر اساس این ماده در صورتی که مراجع قضایی تصمیمات و آرای قطعی مربوط به هر پلاک ثبتی را از طریق سامانه به سازمان ثبت اعلام نکنند، رأی یا تصمیم ثبت‌نشده در مقابل اشخاص ثالث، غیرقابل استناد است. این در حالی است که از نظر شرعی، رأی قاضی نسبت به اشخاص ذی‌نفع نافذ و معتبر است. لذا از آنجا که اطلاق حکم به بی‌اعتبار بودن حکم مراجع قضایی ممکن است در مواردی موجب تضییع حق اشخاص ثالث شود، این

مصوبه مغایر با موازین شرعی است.

■ دیدگاه ابهام

حکم ذیل ماده‌ی حاضر در خصوص محکومیت «متخلف از حکم» این ماده به مجازات اداری یا انتظامی مربوط و «جبران خسارت» زیان‌دیده، از جهاتی واجد ابهام است: اولاً مشخص نیست مقصود قانون‌گذار از عبارت «متخلف از حکم»، تنها اشاره به متخلف عامد است یا متخلفان غیرعمد را نیز مشمول مجازات قرار داده است. چه اینکه اگر مجازات افراد متخلف غیرعمد را تجویز کرده باشد، این حکم مغایر با موازین شرعی خواهد بود. ثانیاً روشن نیست «جبران خسارت» زیان‌دیده از سوی متخلف، مقید به میزان مسئولیت شخص متخلف در ورود زیان است یا خیر. چه اینکه اگر متخلفی که عامل اصلی ورود زیان نبوده است محکوم به جبران کل خسارت شود، این حکم مغایر با موازین اسلامی است.

■ نظر شورای نگهبان

۶- در ماده (۸)،

۶-۱- غیرقابل استناد بودن آرا یا تصمیمات مراجع قضایی در مقابل اشخاص ثالث، مغایر اصل (۱۵۸)^۱ 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 غیرعمد و همچنین میزان مسئولیت وی در صورت وجود اسباب متعدد ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۱. اصل (۱۵۶) مقصود بوده است و عبارت دارای اشکال نگارشی است.

ماده ۹-

هر یک از قضات یا مأموران دولتی یا عمومی که از اعتبار دادن به اسناد رسمی استنکاف نماید، به سه ماه تا یک سال انفصال از خدمات عمومی و دولتی محکوم می‌شود. چنانچه در اثر تخلف مأموران یا قضات، به دارندگان یا ذی‌نفعان اسناد رسمی خسارتی وارد شود، متخلف مسئول جبران خسارت وارده نیز می‌باشد.

دیدگاه مغایرت

مطابق حکم صدر این مقرر، قضات یا مأموران دولتی یا عمومی که از اعتبار دادن به اسناد رسمی استنکاف کنند، به مجازات محکوم می‌شوند. این در حالی است که اعتبار دادن به اسناد رسمی موضوع حکم ماده (۱) این مصوبه، از سه جهت مغایر با موازین شرعی شناخته شد. بنابراین این ماده از این حیث که در مقام وضع ضمانت اجرای کیفری برای تخلف از حکم ماده (۱) است، مبنیاً بر اشکالات شرعی آن واجد اشکال است.

دیدگاه ابهام

حکم ماده‌ی حاضر در خصوص محکومیت کیفری قضات یا مأموران دولتی و عمومی که از اعتبار دادن به اسناد رسمی استنکاف کنند و همچنین جبران خسارت دارندگان یا ذی‌نفعان اسناد رسمی که در اثر تخلف قضات یا مأموران دولتی یا عمومی از اعتبار دادن به اسناد رسمی متحمل زیان شده‌اند، از دو جهت واجد ابهام است: نخست آنکه مشخص نیست مقصود قانون‌گذار از عبارات «استنکاف» و «تخلف»، تنها اشاره به استنکاف و تخلف عامدانه است یا تخلف غیرعمد را نیز مشمول جبران خسارت دانسته است. بدیهی است، اگر جبران زیان از سوی افراد متخلف غیرعمد را نیز تجویز کرده باشد، این حکم مغایر با موازین شرعی خواهد بود. همچنین روشن نیست مراد مقنن از عبارت «جبران خسارت»،

مقید به میزان مسئولیت شخص متخلف در ورود ضرر شده است یا خیر. چه اینکه اگر متخلفی که تنها عامل ورود زیان نبوده است، محکوم به جبران کل خسارت شود، این حکم مغایر با موازین اسلامی در نحوه‌ی جبران خسارات خواهد بود.

■ نظر شورای نگهبان

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 اظهار نظر خواهد شد.

ماده ۱۰-

سازمان مکلف است با استفاده از بودجه و امکانات موجود خود، ظرف مدت یک سال از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون، سامانه‌ای را جهت ثبت قراردادهای موضوع ماده (۱) این قانون که پیش از لازم‌الاجراء شدن این قانون با سند عادی تنظیم شده‌اند، ایجاد نماید.

دارندگان اسناد عادی مذکور مکلفند ظرف مدت یک سال از تاریخ راه‌اندازی سامانه، نسبت به ثبت اسناد عادی خود در سامانه مذکور و ظرف مدت پنج سال از تاریخ ثبت در سامانه، حسب مورد نسبت به تنظیم سند رسمی یا طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی در مراجع قضایی اقدام نمایند. در صورت انقضای مواعد فوق‌الذکر و عدم

اقدام دارندگان اسناد عادی مذکور، اسناد عادی تنظیمی و قراردادهای مذکور در مقابل اشخاص ثالث دارنده سند رسمی غیرقابل استناد است.

تبصره ۱- ...

تبصره ۲- چنانچه در خصوص یک پلاک ثبتی، معامله‌ای با اسناد عادی انجام شده و در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت شده باشد، تا پایان مواعد مذکور در این ماده، امکان تنظیم سند رسمی برای انتقال ملک مذکور به اشخاص ثالث وجود ندارد و این موضوع باید در استعلام ثبتی قید گردد. این امر مانع صلح رسمی حقوق احتمالی ذی‌نفع به سند عادی مذکور یا شخصی که در دفتر املاک، ملک به نام او ثبت شده است نمی‌باشد. در این صورت سردفتر مکلف است پیامدهای مربوط به الزامات اجرای این قانون 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 ثبت الکترونیک اسناد اعلام نماید. در این صورت با ثبت سند عادی مذکور امکان تنظیم سند رسمی برای انتقال سند مشاعی مذکور به اشخاص ثالث وجود نخواهد داشت و این امر باید در استعلام ثبتی قید گردد.

تبصره ۴- چنانچه ملک ثبت شده، با سند عادی تفکیک، و تقسیم‌نامه رسمی شده باشد، دارندگان سند عادی مکلفند ظرف مدت هجده ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون، نسبت به تنظیم سند رسمی و یا طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی در مراجع قضایی اقدام نمایند، در غیر این صورت مشمول حکم قسمت اخیر این ماده می‌باشند.

تبصره ۵- ...

تبصره ۶- مشمولان قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ مکلفند تقاضای خود را ظرف مدت یک سال از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون به هیئت‌های حل اختلاف موضوع قانون مذکور تسلیم کنند، در غیر این صورت مشمول حکم قسمت اخیر این ماده می‌باشند.

تبصره ۷- دستگاه‌های متولی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی (وزارت راه و شهرسازی و بن‌یاد مسکن انقلاب اسلامی) و دستگاه‌های اجرایی عضو مدیریت بحران مکلفند پس از واگذاری زمین به متقاضیان و خانوارهای آسیب‌دیده از حوادث قهری، کلیه واگذارشوندگان را حداکثر ظرف مدت دو سال پس از واگذاری جهت اعمال ماده (۱) این قانون به دفاتر اسناد رسمی معرفی نمایند.

■ دیدگاه مغایرت

الف) مطابق حکم صدر تبصره (۲) این ماده، اگر در خصوص یک پلاک ثبتی، معامله‌ای با اسناد عادی انجام شده و سند عادی در سامانه‌ی مذکور در این ماده ثبت شده باشد، مالک تا پنج سال پس از ثبت سند عادی در سامانه، امکان تنظیم سند رسمی برای انتقال ملک مذکور به شخص ثالث را نخواهد داشت. این در حالی است که ممکن است تعیین وضعیت مالکیت و صدور سند رسمی برای املاک مزبور تا قبل از پنج سال انجام شود و محروم کردن مالک از امکان انتقال رسمی آن ملک به اشخاص ثالث تا پایان موعد مذکور، تضییعی بلاوجه و خلاف موازین شرع است.

ب) به موجب تبصره (۳) ماده (۱۰)، امکان تنظیم سند رسمی برای انتقال سند عادی مشاعی که در سامانه‌ی مذکور ثبت شده است به اشخاص ثالث وجود ندارد. همان‌طور که عدم انتقال رسمی ملک دارای سند عادی مفروز بعد از صدور سند رسمی، در تبصره (۲)

این ماده مغایر با موازین شرعی تشخیص داده شد، حکم این تبصره نیز مبنیاً بر حکم تبصره (۲) واجد اشکال شرعی است.

ج) حکم ذیل ماده (۱۰) و تبصره‌های (۴)، (۶) و (۷) آن، مبنیاً بر اشکالات شرعی ماده (۱)، خلاف شرع است؛ توضیح آنکه مطابق حکم ذیل ماده (۱۰)، در صورت عدم اقدام دارندگان اسناد عادی برای اخذ سند رسمی، اسناد عادی و قراردادهای آنها در مقابل اشخاص ثالث دارنده‌ی سند رسمی غیرقابل استناد است. همچنین ضمانت اجرای تخلف از تبصره‌های (۴) و (۶)، نیز اجرای حکم ذیل ماده (۱۰) مبنی بر عدم قابلیت استناد اسناد رسمی مقرر شده است. بنابراین عدم اعتبار اسناد عادی در احکام ذیل ماده (۱۰) و تبصره‌های (۴) و (۶) آن و همچنین تصریح قانون‌گذار در تبصره (۷) به اجرای ماده (۱)، مبنیاً بر اشکالات شرعی ماده (۱) از جمله لغو اعتبار اسناد عادی، واجد اشکال است.

دیدگاه ابهام

الف) مطابق حکم ذیل تبصره (۲)، تا قبل از انقضای پنج سال از ثبت سند عادی در سامانه، 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. این در حالی است که مقصود قانون‌گذار از تفهیم «پیامدهای مربوط به الزامات اجرای این قانون»، دقیقاً روشن نیست و مقرر از این حیث واجد ابهام است.

ب) مطابق حکم تبصره (۷)، دستگاه‌های اجرایی عضو مدیریت بحران مکلف شده‌اند پس از واگذاری زمین، کلیه‌ی واگذارشوندگان را جهت اعمال ماده (۱) این مصوبه به دفاتر اسناد رسمی معرفی کنند. با عنایت به اینکه مقصود قانون‌گذار از «دستگاه‌های اجرایی عضو مدیریت بحران» روشن نیست، این مصوبه واجد ابهام است؛ چه اینکه در حال حاضر،

نهادهای «شورای عالی مدیریت بحران»،^۱ «سازمان مدیریت بحران»^۲ و «ستاد مدیریت بحران»^۳ متولی موضوع مدیریت بحران در کشور هستند.

■ نظر شورای نگهبان

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 غیرمنقول 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 اظهار نظر خواهد شد.

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

۱. ماده (۶) قانون مدیریت بحران کشور مصوب ۱۳۹۸/۵/۷ مجلس شورای اسلامی: «ماده ۶- به منظور سیاست‌گذاری اجرایی در زمینه مدیریت بحران کشور، در محدوده سیاست‌های کلی ابلاغی مقام معظم رهبری، شورای عالی مدیریت بحران کشور با عضویت اشخاص زیر تشکیل می‌شود:»
۱- ...»

۲. ماده (۸) قانون مدیریت بحران کشور مصوب ۱۳۹۸/۵/۷ مجلس شورای اسلامی: «ماده ۸- سازمان، که پیش از این به موجب قانون تشکیل سازمان مدیریت بحران کشور مصوب ۱۳۸۷/۲/۳۱ تشکیل شده بود، مسئولیت یکپارچگی در اعمال مدیریت بحران کشور و ارتقای اثربخشی آن را برعهده دارد. رئیس سازمان، از میان کسانی که تحصیلات دانشگاهی مرتبط و حداقل هفت سال سابقه کار تخصصی در زمینه مدیریت بحران دارند برای یک دوره پنج‌ساله به پیشنهاد وزیر کشور و تصویب هیئت وزیران با حکم رئیس جمهور منصوب می‌شود و با پیشنهاد وزیر کشور و پذیرش رئیس جمهور عزل می‌گردد.»

۳. ماده (۱۰) قانون مدیریت بحران کشور مصوب ۱۳۹۸/۵/۷ مجلس شورای اسلامی: «ماده ۱۰- به منظور تسهیل انسجام، هماهنگی و هم‌افزایی فعالیت‌های دستگاه‌ها و نهادهای مشمول این قانون در مدیریت بحران، ستادهای مدیریت بحران در سطوح ملی، استانی و شهرستانی در سازمان، استانداری‌ها و فرمانداری‌ها به شرح زیر ایجاد می‌شود:

الف- ...»

۵-۸- در تبصره (۷)، منظور از «دستگاه‌های اجرایی عضو مدیریت بحران» ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

* * *

ماده ۱۱-

چنانچه معاملات موضوع ماده (۱) این قانون با وساطت دلالان، مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی با سند عادی تنظیم شده باشد، دلالان، مشاوران املاک و متصدیان بنگاه‌های معاملات ملکی متخلف، علاوه بر جزای نقدی معادل یک‌چهارم قیمت روز مورد معامله، در مرتبه اول به محرومیت به مدت سه سال و در مرتبه دوم به محرومیت دائم از اشتغال به شغل مذکور محکوم می‌شوند.

«دیدگاه مغایرت»

الف) مطابق حکم این ماده، اگر معاملات موضوع ماده (۱) با وساطت دلالان، مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی و با سند عادی منعقد شود، اشخاص مذکور متحمل مجازات خواهند شد. این در حالی است که الزام به ثبت رسمی معاملات مذکور در ماده (۱)، از جهات متعددی واجد اشکال شرعی تشخیص داده شد. بنابراین حکم ماده (۱۱) نیز مبنیاً بر اشکالات شرعی ماده (۱)، واجد اشکال است.

ب) طبق ماده (۱۱) تخلف دلالان، مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی از تکلیف مقرر در این ماده جرم دانسته شده است. این در حالی است که عمل به این تکلیف در چنان درجه‌ای از اهمیت نیست که مستلزم پاسخ کیفری به آن باشد، لذا وضع مجازات در این خصوص، مغایر با موازین شرعی است؛ چه آنکه پیش‌بینی کیفر نوعی اعمال ولایت بر مردم و امری برخلاف قاعده و اصل است. ضمن آنکه کیفری دانستن این موضوع تراکم

بیشتر تعداد پرونده‌ها در مراجع قضایی را به دنبال خواهد شد.

ج) قانون‌گذار در این ماده انعقاد معاملات موضوع ماده (۱) با وساطت دلالتان، مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی با سند عادی را مستوجب جزای نقدی معادل یک چهارم قیمت روز مورد معامله و محرومیت موقت یا دائم از اشتغال، برای این اشخاص دانسته است. از طرفی، مطابق موازین شرعی باید میان بزه ارتكابی و مجازات آن تناسب وجود داشته است. حال آنکه مجازات‌های پیش‌بینی شده در این ماده نسبت به رفتار انجام شده بسیار سنگین است؛ چه آنکه بهای معاملات مسکن معمولاً زیاد است و محکومیت دلال به جزای نقدی معادل یک چهارم قیمت روز مورد معامله در برخی موارد بیش از چند صد میلیون تومان خواهد شد. ضمن آنکه گرچه محرومیت موقت از شغل دلالی قابل قبول است، لیکن محرومیت دائمی دلال نیز تناسبی با تخلف انجام شده ندارد.

■ دیدگاه عدم مغایرت

الف) قانون‌گذار در این ماده به دنبال تنظیم روابط اشخاص از طریق الزامی کردن دلالی املاک مبتنی بر سند رسمی است. لذا به منظور پیشگیری از مشکلات ناشی از انجام معاملات معاملات ملکی با سند عادی ضمانت اجرای این هدف تنظیم‌گری را نیز مجازات تعزیری مذکور در این ماده قرار داده است. چه اینکه مطابق قواعد فقهی، حاکم اسلامی می‌تواند در جهت اجرای اوامر و نواهی حکومتی خود، متخلفان را تعزیر کند. از طرفی، مجلس شورای اسلامی با استفاده از ولایتی که در حدود قانون‌گذاری از سوی ولی فقیه به او تفویض شده است، تخلف از تکلیف مذکور را مستوجب پاسخ کیفری دانسته است. بنابراین حکم ماده (۱۱) از این جهت مغایرتی با شرع ندارد.

ب) مجازات‌های مقرر در این ماده در مورد وساطت دلالتان، مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی، مغایرتی با موازین شرعی ندارد؛ زیرا مجلس شورای اسلامی با وضع

مجازات‌های سنگین در این خصوص، هدف بازدارندگی را دنبال می‌کند. چه اینکه تعیین مجازات‌ها با اهداف گوناگونی انجام می‌شود و این قانون‌گذار است که تشخیص می‌دهد تخلف از موضوع این ماده، چه میزان آسیبی را به نظم اجتماعی وارد می‌کند تا به نحوی با آن مقابله شود که مجرمان با توجه به کیفر سنگین آن از ارتکاب جرم منصرف شوند. بنابراین مجازات‌های مقرر در ماده (۱۱) مغایرتی با موازین شرعی ندارد.

ج) با عنایت به اینکه بنا به تصریح این ماده یکی از مجازات‌های دلالت‌متخلف، محرومیت از اشتغال به شغل دلالتی است، اساساً نمی‌توان حکم این ماده را به دلالت غیر رسمی و کسانی که به طور موردی، واسطه‌ی انجام یک معامله شده‌اند توسعه داد. لذا با توجه به قرائن موجود در این ماده، این مصوبه با ابهام یا اشکالی مواجه نیست؛ چه آنکه دلالت موضوع این مصوبه صرفاً کسانی هستند که دارای پروانه‌ی رسمی بوده و شغل و حرفه‌ی آنان دلالتی است.

«دیدگاه ابهام»

طبق این ماده، در صورتی که معاملات موضوع ماده (۱) با وساطت دلالت، مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی و با سند عادی منعقد شود، اشخاص مذکور متحمل مجازات خواهند شد. این در حالی است که مقصود قانون‌گذار از عبارت «دلالت»، مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی» از این حیث که «دلالت» را منحصر در «مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی» که اشخاص حرفه‌ای در این زمینه هستند دانسته است یا به طور مطلق هر شخص را که برای این قبیل معاملات دلالتی کند را شامل می‌شود. چه اینکه اگر چنین باشد، این حکم مواردی که اشخاص عادی قصد واسطه‌گری معامله میان دو نفر را نیز دارند، ممنوع کرده است و به جهت تضییق بلاوجه بر مردم مغایر با موازین شرعی خواهد بود. موضوعی که ابهام فوق را تقویت می‌کند آن است که قانون‌گذار در صدر ماده (۳) این

مصوبه، «دلالت» را اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی دانسته است و در این مقرر هر سه عنوان را به صورت مجزا کنار هم قرار داده است.

■ نظر شورای نگهبان

۹- ماده (۱۱)،

۹-۱- مبنیاً بر ایرادات مذکور در صدر ماده (۱)، خلاف موازین شرع شناخته شد.

۹-۲- در جرم‌انگاری تنظیم معاملات بر اساس سند عادی با وساطت دلالت، مشاوران املاک و متصدیان بنگاه‌های معاملات ملکی، تناسب میان جرم و مجازات وجود ندارد و در نتیجه خلاف موازین شرع شناخته شد.

۹-۳- از این جهت که مشخص نیست آیا مشاوران املاک و متصدیان بنگاه‌های معاملات ملکی از مصادیق دلالت بوده یا عنوان مستقلی می‌باشند ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

* * *

ماده ۱۳-

در صورتی که معامله رسمی انجام شده ابطال شود، شخصی که بطلان مستند به او باشد، مکلف به جبران خسارت وارد شده است. سازمان موظف است در خصوص معاملات رسمی که پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون منعقد می‌شوند، نسبت به اخذ حق بیمه از طرفین معامله ناقل مالکیت اقدام و مسئولیت موضوع این ماده را نزد یکی از شرکت‌های بیمه، بیمه نماید. این امر مانع مراجعه شرکت بیمه به شخصی که بطلان مستند به اوست نمی‌باشد. نحوه تعیین حق بیمه با پیشنهاد مشترک سازمان و بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

دیدگاه مغایرت

الف) به موجب حکم صدر این ماده، اگر معامله رسمی منعقد شده ابطال شود، شخصی که بطلان مستند به او بوده است مکلف به جبران خسارت است. اطلاق این حکم نسبت به مواردی که بطلان مستند به یکی از متعاقدين بوده است اما او تقلب و تقصیری مرتکب نشده است، مغایر با موازین شرعی است. برای مثال برخی از معاملات ممکن است به سبب اشتباه در مورد معامله، غرر، فقدان یکی از شرایط در متعاقدين (مانند فقدان قصد در مجنون ادواری) باطل باشد و بطلان آن نیز مستند به یکی از متعاقدين باشد، اما حکم به جبران خسارت در این قبیل موارد فاقد توجیه شرعی است.

ب) به موجب این ماده سازمان ثبت مکلف شده است مسئولیت موضوع این ماده‌ی متعاقدين در خصوص کلیه‌ی معاملات رسمی ناقل مالکیت را با اخذ حق بیمه از طرفین، بیمه کند. الزام صورت گرفته در مورد مطلق معاملات مذکور، مغایر با موازین شرعی است؛ زیرا اینکه قانون‌گذار کلیه‌ی طرفین معاملات را ملزم به پرداخت حق بیمه کند حتی در مواردی مانند اینکه طرفین از صحت معامله اطمینان کامل دارند یا ارزش معامله به حدی بالا نیست که خسارات آن قابل تحمل نباشد، مصداق تضییق بلاوجه افراد و واجد اشکال شرعی است. ضمن اینکه این حکم با غرض قانون‌گذار از مصوبه‌ی حاضر در خصوص گسترش ثبت رسمی معاملات نیز تناقض دارد؛ چرا که فرار از پرداخت حق بیمه نیز خود موجبی جدید برای رو آوردن افراد به معاملات با اسناد عادی خواهد شد.

ج) قانون‌گذار در ذیل این ماده، نحوه‌ی تعیین حق بیمه را با پیشنهاد مشترک سازمان ثبت و بیمه‌ی مرکزی و موافقت رئیس قوه‌ی قضائیه دانسته است. این در حالی است که با عنایت به اینکه تعیین میزان حق بیمه‌ی انواع مختلف بیمه، دارای ماهیت اجرایی است، تعیین تکلیف در این خصوص باید در قالب آیین‌نامه‌ی اجرایی صورت گیرد. لذا از آنجا که به

موجب اصل (۱۳۸) قانون اساسی، تصویب آیین‌نامه‌ی اجرایی تنها در صلاحیت هیئت وزیران، کمیسیون‌های متشکل از چند وزیر و هر یک از وزرا است، واگذاری تصویب این موضوع به غیر از هیئت دولت مغایر با اصل (۱۳۸) است.^۱

■ نظر شورای نگهبان

۱۰- ماده (۱۳)،

۱۰-۱- 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.

۱۰-۲- اطلاق الزام به بیمه کردن معاملات رسمی، خلاف موازین شرع شناخته شد.

* * *

■ ماده ۱۷-

آیین‌نامه اجرایی این قانون ظرف مدت شش ماه توسط سازمان تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

■ دیدگاه مغایرت

مجلس شورای اسلامی در این مصوبه احکام مختلفی را وضع کرده است که برخی از این احکام ماهیت قضایی دارد و برخی دیگر دارای ماهیت اجرایی است. حال در این ماده، تصویب آیین‌نامه‌ی اجرایی این مصوبه با وجود ماهیت دوگانه‌ی مواد آن، تنها به رئیس قوه‌ی قضائیه واگذار شده است. این در حالی است که بر اساس اصل (۱۳۸) قانون اساسی وضع آیین‌نامه‌ی اجرایی قوانین در صلاحیت هیئت وزیران، کمیسیون مرکب از چند وزیر

۱. این اشکال در جلسه بررسی این مصوبه مطرح و نصاب لازم را کسب کرده است، لیکن ظاهراً در نظر شورای نگهبان سهواً ذکر نشده است.

و هر یک از وزیران است. بنابراین، در این ماده واگذاری تصویب آیین‌نامه به رئیس قوه قضائیه نسبت به احکام و موضوعات غیرقضایی مغایر با اصل (۱۳۸) است.

■ نظر شورای نگهبان

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.

■ نظر (مرحله نخست) شورای نگهبان^۱

۱- در ماده (۱)،

۱-۱- پذیرفته‌نشدن عقود، معاملات و مالکیت به ثبت نرسیده در محاکم، خلاف موازین شرع شناخته شد. همچنین اطلاق پذیرفته‌نشدن 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 ذی‌ربط پذیرفته می‌شود یا خیر ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۲- در ماده (۳)،

۲-۱- راه‌اندازی سامانه مذکور با توجه به بار مالی آن، مغایر اصل (۷۵) قانون اساسی شناخته شد.

۱. مندرج در نامه‌ی شماره ۹۹/۱۰۲/۱۸۳۶۸ مورخ ۱۳۹۹/۳/۲۶ شورای نگهبان خطاب به رئیس مجلس شورای اسلامی.

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 دلالان، مشاوران و بنگاه‌های معاملات ملکی به آیین‌نامه مصوب رئیس قوه قضائیه مغایر اصل (۱۳۸) قانون اساسی شناخته شد.

۳- در تبصره (۲) ماده (۴)، تعیین تعرفه حق‌الزحمه 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 و اگذارکننده 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- غیرقابل استناد بودن آراء یا تصمیمات مراجع قضایی در مقابل اشخاص ثالث، مغایر اصل (۱۵۸) [۱۵۶] 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 اظهار نظر 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 غیرمنقول از امکان انتقال آن ملک به اشخاص ثالث تا پایان مواعد مذکور، خلاف موازین شرع شناخته شد.

۸-۳- ذیل تبصره (۳)، مقصود از «پیامدهای مربوط الزامات اجرای این قانون» ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

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

۸-۵- در تبصره (۷)، منظور از «دستگاه‌های اجرایی عضو مدیریت بحران» ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۹- ماده (۱۱)،

۹-۱- مبنیاً بر ایرادات مذکور در صدر ماده (۱)، خلاف موازین شرع شناخته شد.

۹-۲- در جرم‌انگاری تنظیم معاملات بر اساس سند عادی با وساطت دلالت، مشاوران املاک و متصدیان بنگاه‌های معاملات ملکی، تناسب میان جرم و مجازات وجود ندارد و در نتیجه خلاف موازین شرع شناخته شد.

۹-۳- 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 اظهار نظر 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.

تذکر:

- 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.

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