



# گزارش کارشناسی

## پرونده‌های دیوان عدالت اداری در خصوص:

ابطال بند «۴» بخش‌نامه شماره ۹۵۱۰۵ مورخ  
۱۳۹۳/۱۱/۱۲ استانداری آذربایجان غربی (اداره  
کل دفتر امور شهری و شوراها)

کد گزارش: ۹۶۰۳۰۳۳

تاریخ انتشار: ۱۳۹۶/۰۳/۲۲

پژوهشکده شورای نخبگان

شناسنامه گزارش

# گزارش کارشناسی پرونده‌های دیوان عدالت اداری

موضوع:

ابطال بند «۴» بخش نامه شماره ۹۵۱۰۵ مورخ  
۱۳۹۳/۱۱/۱۲ استانداری آذربایجان غربی (اداره کل  
دفتر امور شهری و شوراها)

تهیه و تنظیم:

حسین آینه نگینی

نظارت:

سید مجتبی حسینی‌پور

**پژوهشکده شورای نگهبان**

شماره گزارش: ۹۶۰۳۰۳۳

تاریخ تنظیم: ۱۳۹۶/۰۳/۲۲

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## گزارش کارشناسی پرونده‌های استعلامی دیوان عدالت اداری

موضوع شکایت: ابطال بند «۴» بخش‌نامه شماره ۹۵۱۰۵ مورخ ۱۳۹۳/۱۱/۱۲  
استانداری آذربایجان غربی (اداره کل دفتر امور شهری و شوراها)  
شاکی: نیره جدیدی رازلیقی  
طرف شکایت: استانداری آذربایجان غربی (اداره کل امور شهری شوراها)  
جهت مغایرت شرعی: قاعده تسلیط  
شماره و تاریخ نامه دیوان عدالت اداری: نامه شماره ۹۰۰۰/۲۱۰/۱۸۵۰۲/۲۰۰  
مورخ ۱۳۹۶/۲/۹

### مقدمه

شاکی به موجب دادخواست تقدیمی به دیوان عدالت اداری، ابطال بند «۴» بخش‌نامه شماره ۹۵۱۰۵ مورخ ۱۳۹۳/۱۱/۱۲ استانداری آذربایجان غربی (اداره کل امور شهری و شوراها)<sup>۱</sup> را در خصوص دریافت حق و حقوق شهرداری تقاضا کرده است. با توجه به ادعای شاکی مبنی بر مغایرت مصوبه یادشده با قاعده فقهی تسلیط این پرونده جهت اظهارنظر برای فقهای شورای نگهبان ارسال شده است. بنابراین در این گزارش ضمن تبیین ادعای شاکی، ابعاد حقوقی این موضوع بررسی خواهد شد.

---

۱. بند ۴- اگر ملکی دارای سند شش‌دانگ باشد و این سند به استناد ماده ۱۴۷ و یا ۱۴۸ اخذ گردیده باشد در صورت نداشتن مستندات مربوط به پرداخت حقو حقوق شهرداری در هر مترایی که باشد ضمن تطبیق با طرح تفصیلی باید حق‌السهم شهرداری برابر قانون اخذ گردد.

## شرح و بررسی

شاکي در درخواست تقديمي خود بند «۴» بخشنامه موضوع شکایت را از جهت اینکه، پرداخت حق السهم شهرداری (از جمله سهم شهرداری بابت تفکیک زمین) را به زمین‌هایی که به استناد مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) «قانون ثبت اسناد و املاک» دارای سند شش دانگ شده‌اند، سرایت داده، مورد شکایت قرار داده است. با این توضیح که مطابق این مواد، سازمان ثبت اسناد کشور موظف شده است، برای ساختمان‌های مسکونی و اراضی مزروعی که تا پایان تاریخ مشخصی به صورت قول‌نامه‌ای و سند عادی خریداری و مورد بهره‌برداری مالکین قرار گرفته است، ظرف مهلت معینی سند مالکیت به نام مالک صادر نماید (مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک و قانون تمدید مدت اجرای احکام این مواد به پیوست می‌باشد). لذا در طول دوره اجرای احکام مذکور (تا سال ۱۳۸۳) برای برخی زمین‌ها سند مالکیت صادر گردیده است. حال براساس مصوبه موضوع شکایت، مالکین زمین‌هایی که مطابق مواد مذکور دارای سند گردیده‌اند مکلف به پرداخت حق‌السهم شهرداری بابت تفکیک اراضی شده‌اند و شاکي نیز در پرونده ارسالی چنین ادعا کرده است که ایشان بنایی به مساحت ۸۴/۲۰ متر در قطعه زمینی به مساحت ۱۰۹/۶۷ احداث کرده است و باوجود پرداخت جریمه موضوع حکم کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها و سایر عوارض مربوط به ملک، شهرداری برای صدور گواهی پایان کار ساختمان، مستند به بخشنامه مورد شکایت، درخواست مبلغی تحت عنوان عوارض تفکیکی نموده است. این موضوع از جهات ذیل مورد اعتراض شاکي واقع شده است.

## الف) ادله شاکي

شاکي اولين و اصلي ترين دليل خود را ناظر به آراء سابق هيأت عمومي ديوان عدالت اداري<sup>۱</sup> که مستند به نظرات فقهای معظم شوراي نگهبان صادر گردیده، دانسته است. مطابق آراء مذکور، اختصاص يا واگذاري قسمتي از

---

### ۱. رأی شماره ۴۷۰ هیأت عمومي ديوان عدالت اداري با موضوع خلاف قانون بودن سلب مالکیت مشروع اشخاص و يا الزام آنان به واگذاري قسمتي از زمین به طور رایگان و يا پرداخت قیمت معادل آن به منظور تفکیک آنها:

نظر به اینکه اولاً، مطابق نامه شماره ۸۹/۳۰/۴۰۴۲۱ مورخ ۱۳۸۹/۰۸/۱۲ قائم مقام دبیر شوراي نگهبان، اطلاق بندهای ۲-۱ و ۳-۱ از قسمت ۴-۱۰ مصوبه معترض عنه نسبت به مقدار بیش از لزوم و نیز در خصوص خدماتی که تصدی آن امور ارتباطی به شهرداری ندارد و نسبت به قطعات کوچکتر توسط فقهای شوراي نگهبان خلاف موازین شرع تشخیص گردیده است. ثانیاً، با توجه به آرای هيأت عمومي ديوان عدالت اداري به شماره داندنامه‌های ۵۶ مورخ ۱۳۸۰/۲/۳۰ و ۵۹ مورخ ۱۳۷۵/۴/۹ و ۲۱۰ مورخ ۱۳۷۲/۱۲/۱۴، هرگونه اقدام به تفکیک و افزای اراضی که موقوف به اخذ مجانی قسمتي از زمین گردیده باشد خلاف اصل تسلیط و مالکیت مشروع و قوانین مربوط به نحوه تملک اراضی و املاک اشخاص بوده و در هیچ یک از وظایف و اختیارات شوراي عالی شهرسازی و معماری ایران به شرح مقرر در ماده ۲ قانون تاسیس شوراي عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱، سلب مالکیت مشروع اشخاص و يا الزام آنان به واگذاري قسمتي از زمین به طور رایگان و يا پرداخت قیمت معادل آن به منظور تفکیک آنها تجویز نگردیده است. لذا مصوبات معترض عنه به شرح بندهای ۲-۱ و ۳-۱ از بند ۴-۱۰ مقررات تفکیک زمین دفترچه طرح جامع و حوزه نفوذ شهر اهواز، به جهت مغایرت با موازین شرعی و مقررات قانونی مستند به ماده ۴۱ و بند ۱ از ماده ۱۹ قانون ديوان عدالت اداري ابطال می‌گردد.

### - رأی شماره ۴۹۲ هیأت عمومي ديوان عدالت اداري با موضوع خلاف قانون بودن اختصاص قسمتي از املاک متقاضیان تفکیک و افزای به شهرداری به طور رایگان و يا وصول مبلغی به عنوان هزینه خدمات مذکور به منظور صدور پروانه احداث بنا

نظر به اینکه هيأت عمومي ديوان عدالت اداري به موجب آراء متعددی من جمله رأی شماره ۲۱۸ مورخ ۱۳۸۷/۴/۹ اختصاص قسمتي از املاک متقاضیان تفکیک و افزای به شهرداری به طور رایگان و يا وصول مبلغی به عنوان هزینه خدمات تفکیک و افزای به منظور صدور پروانه احداث بنا را خلاف اصل تسلیط و اعتبار مالکیت مشروع و مغایر احکام مقنن دانسته است، لذا مصوبه معترض عنه به لحاظ وحدت موضوع مشمول مدلول آراء سابق الصدور هيأت عمومي ديوان عدالت اداري بوده و به استناد بند یک ماده ۱۹ و ماده ۲۰ و ماده ۴۲ قانون ديوان عدالت اداري از تاریخ صدور آن ابطال می‌گردد.

املاک متقاضیان تفکیک و افراز به شهرداری به طور رایگان و یا وصول مبلغی به عنوان هزینه خدمات تفکیک و افراز خلاف اصل تسلیط و اعتبار مالکیت مشروع و مغایر احکام مقنن می‌باشد.

همچنین شاکی همانگونه که در آراء مذکور اشاره شده، اخذ وجه بابت تفکیک زمین را مغایر اصل تسلیط و اعتبار مالکیت مشروع دانسته است.

### **(ب) پاسخ مشتکی عنه**

طرف شکایت در دو قسمت، پاسخ خود را ارائه نموده است: در بخش اول مشتکی عنه با بیان اینکه خواهان، فاقد سند رسمی بوده و صرفاً دارای قولنامه می‌باشد، وی را مشمول احکام مواد (۱۴۷) و (۱۴۶) قانون ثبت اسناد و املاک ندانسته و در نتیجه ایشان را ملزم به پرداخت کلیه حقوق و سهم شهرداری می‌داند.

مشتکی عنه در بخش دوم پاسخ با ذکر این موضوع که بخشنامه موضوع شکایت از سوی دفتر امور شهری و شوراهای استان آذربایجان غربی، صادر شده و بخشنامه‌ی مذکور در حکم قانون و مقررات شهرسازی است، شهرداری را ملزم به اجرای این بخشنامه و در نتیجه کلیه فرآیندهای طی شده را مطابق قانون دانسته است و در این راستا مالک را مکلف به پرداخت حق و حقوق شهرداری و شهرداری را نیز در این خصوص فاقد مسئولیت می‌داند.

### **(ج) بررسی موضوع**

با بررسی محتویات پرونده در تبیین و تحلیل حقوقی موضوع نکات زیر قابل توجه می‌باشد:

۱- اول اینکه فارغ از اینکه به ادعای شهرداری ماکو، خواهان دارای سند رسمی و ششدانگ نسبت به قطعه زمین مورد نظر می‌باشد یا خیر، آنچه موضوع شکایت قرار گرفته، بند «۴» بخشنامه موضوع شکایت می‌باشد که ناظر به حکمی کلی و عام می‌باشد و در نتیجه احکام موضوع بند مذکور ناظر به هر نوع زمینی است که در چارچوب این حکم قرار گیرد و ارتباطی با قطعه زمین خاصی ندارد. لذا این استدلال مشتکی عنه فاقد وجه به نظر می‌رسد.

۲- دوم اینکه قوانین و مقررات مربوط به صلاحیت‌های استانداری، حاکی از عدم صلاحیت استانداری (و «اداره کل امور شهری و شوراها» استانداری) در تصویب مقررات مربوط به عوارض شهری و تفکیکی و... می‌باشد. بنابراین اگرچه استدلال شهرداری ماکو درخصوص اینکه بخشنامه موضوع شکایت از سوی این شهرداری صادر نشده و شهرداری صرفاً مجری بخشنامه می‌باشد صحیح است، ولیکن چنین امری نافی مغایرت یا عدم مغایرت این بخشنامه با قوانین و یا موازین شرع نیست و همانگونه که بیان شد استانداری (و همچنین دفتر امور شهری و شوراها) براساس قوانین و مقررات صلاحیتی درخصوص تعیین تکلیف عوارض و یا حق‌السهم شهرداری‌ها در خصوص موارد مختلف ندارد.

۳- تبصره «۳» ماده (۱۰۱) قانون شهرداری‌ها اصلاحی ۱۳۹۰/۱/۲۸، نحوه و

---

۱. تبصره «۳» ماده (۱۰۱) قانون شهرداری‌ها اصلاحی ۱۳۹۰/۱/۲۸: «در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند ششدانگ است شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) و برای تأمین اراضی موردنیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افزاز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجاد شده از عمل تفکیک برای مالک، تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) از باقیمانده اراضی را دریافت می‌نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را براساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید.»

میزان دریافت عوارض ناشی تفکیک، را مشخص کرده است. با این شرح که این تبصره قانونی بدون تمییز اسناد رسمی موضوع مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) قانون ثبت اسناد و املاک از سایر اسناد رسمی، دریافت عوارض تفکیک را صرفاً شامل اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع (دارای سند شش دانگ) دانسته است. همچنین بدون شک حکم تبصره «۳» ماده (۱۰۱) ناظر به زمان پس از اصلاح این تبصره و وضع چنین حکمی می‌باشد. چراکه تا پیش از تبصره اصلاحی مذکور، حکم قانونی درخصوص جواز شهرداری‌ها مبنی بر اخذ بخشی از زمین و یا قیمت آن جهت تفکیک اراضی نبوده‌اند و مصوبات شوراها در این رابطه تا پیش از این حکم، مکرراً توسط دیوان عدالت اداری ابطال و از سوی فقهای محترم شورای نگهبان مغایر شرع شناخته شده بود.

### **نتیجه‌گیری**

بند «۴» بخشنامه مورد شکایت همه املاک دارای سند شش دانگ را با هر مساحت و مترژی، صرفاً با این استناد که سند این املاک مستند به مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) قانون ثبت اسناد و املاک صادر شده را مشمول پرداخت حق‌السهم شهرداری (بابت تفکیک اراضی - موضوع ماده (۱۰۱) قانون شهرداری‌ها) دانسته است. در این رابطه باید گفت اولاً استناداری و دفتر مربوطه، صلاحیتی درخصوص تعیین تکلیف عوارض و یا حق‌السهم شهرداری‌ها در خصوص موارد مختلف ندارد از جمله تفکیک اراضی ندارند، ثانیاً املاکی که اسناد آن‌ها مطابق مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) قانون ثبت اسناد و املاک صادر شده مربوط به زمان قبل از اصلاح تبصره «۳» ماده (۱۰۱) قانون شهرداری (مورخ ۱۳۹۰/۱/۲۸) مبنی بر تعیین سهم شهرداری بابت تفکیک زمین است و لذا زمانی که زمین‌های



مذکور حسب مورد تفکیک و اسناد آن صادر شده است، سهم شهرداری بابت تفکیک زمین فاقد محمل قانونی بوده و مکرراً از سوی فقهای شورای نگهبان و هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مغایر موازین شرع و قانون تلقی شده است و لذا هم‌اکنون وجهی جهت دریافت حق‌السهم شهرداری وجود ندارد.

ثالثاً بر فرض اینکه تبصره «۳» ماده (۱۰۱) قانون شهرداری حاکم بر کلیه زمین‌ها باشد، اعم از آنهایی که پیش از تاریخ تصویب تبصره اصلاحی تفکیک شده‌اند و یا بعد از آن، به دلیل اینکه حکم مورد شکایت ناظر به هر قطعه زمینی با هر مترژی است و از سوی دیگر سهم شهرداری مطابق تبصره «۳» ماده (۱۰۱) قانون شهرداری صرفاً ناظر به اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع است، لذا اطلاق بند مورد شکایت بر همه املاک فارغ از مساحت و مترژ آنها، مغایر تبصره «۳» ماده (۱۰۱) می‌باشد.

## پیوست

### مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) قانون ثبت اسناد و املاک

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

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

۲- هرگاه انتقال (اعم از رسمی یا عادی) به نحو مشاع و تصرف به صورت مفروز بوده و بین

متصرف و مالک مشاعی توافق باشد پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن و احراز تصرف بلامنزاع مشروط بر اینکه مقدار تصرف از سهم فروشنده در کل ملک بیشتر نباشد و سایر مالکین هم مراتب را تأیید کنند رئیس ثبت دستور تعیین حدود و حقوق ارتفاقی مورد تقاضا و باقیمانده را بمنظور صدور سند مالکیت مفروزی خواهد داد والا عملیات ثبتی بصورت مشاع ادامه می یابد و در صورت عدم دسترسی به مالکین مشاعی یا وصول اعتراض مراتب به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می شود.

۳- در مورد مناطقی نظیر مازندران که غالباً مالک عرصه و اعیان جدا از هم بوده و مورد معامله اکثراً اعیان ملک می باشد و آخرین منتقل الیه متقاضی سند مالکیت است هیأت موضوع ماده (۲) به اینگونه تقاضاها رسیدگی نموده در صورت احراز واقع و توافق طرفین طبق بند «۱» این ماده عمل، والا با حفظ حقوق مالک عرصه رأی بر صدور سند مالکیت اعیان طبق عرف محل خواهد داد.

۴- اگر متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید هیأت موضوع ماده (۲) با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی در صورتی که هیأت توافق طرفین را احراز و مدعی بلامعارض باشد مراتب را برای صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل اعلام می نماید.

۵- چنانچه بین اشخاص در تصرف اختلاف باشد یا اعتراض برسد و یا اتخاذ تصمیم برای رئیس ثبت مقدور نباشد و همچنین در صورتی که مالک عرصه، اوقاف یا دولت یا شهرداری باشد موضوع به هیأت حل اختلاف موضوع ماده (۲) این قانون ارجاع می شود.

۶- در مواردی که متصرف با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی دارد موضوع به هیأت حل اختلاف موضوع ماده (۲) این قانون ارجاع می شود، هیأت رسیدگی نموده و پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی، مراتب را به اداره ثبت اعلام تا در دو نوبت به فاصله پانزده روز به نحو مقتضی آگهی نماید در صورتی که ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراض واصل شود معترض به دادگاه صالح هدایت می شود و اقدامات ثبت موکل به ارائه حکم قطعی دادگاه خواهد بود، چنانچه اعتراض نرسد اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت را صادر خواهد کرد، صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.

۷- در صورتی که مساحت قطعات متصرفی در باغها، کمتر از میزان مقرر در ضوابط ابلاغی - حسب مورد به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی یا وزارت کشاورزی - باشد و با رعایت مقررات تبصره (۱) ماده (۴) قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درخت - مصوب ۱۳۵۲ - مشمول این قانون نخواهد بود.

تبصره ۱- (الحاقی ۱۳۶۵/۰۴/۳۱) چنانچه توافق مالکین مشاع در تصرف مفروز مورد تأیید هیأت قرار نگیرد سند مالکیت بنحو مشاع بر اساس مفاد بند الف و سایر مقررات ثبت صادر خواهد شد.

تبصره ۲- (الحاقی ۱۳۶۵/۰۴/۳۱) در صورتی که متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید هیأت با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی در صورتی که متصرف مدعی بلا معارض باشد و یا هیأت توافق طرفین را احراز نماید مراتب را برای صدور سند به اداره ثبت محل اعلام می نماید و در غیر اینصورت موضوع به دادگاه ارجاع می شود.

تبصره ۳- (الحاقی ۱۳۶۵/۰۴/۳۱) در مواردیکه متصرف ملک با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی داشته باشد و مالک یا مالکین بهر علت حضور نیابند این هیأت رسیدگی و پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی مراتب را به اداره ثبت اعلام و اداره ثبت موضوع را در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز به نحو مقتضی آگهی مینماید در صورتیکه ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراضی از طرف مالک یا مالکین واصل شود موضوع به دادگاه صالح احاله میگردد و در صورت عدم وصول اعتراض اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد کرد. صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.

تبصره ۴- (الحاقی ۱۳۶۵/۰۴/۳۱) در صورتیکه ساختمان کلاً یا جزئاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیأت با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد و رعایت مفاد وقفنامه و با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و در صورتیکه متولی نداشته باشد با موافقت اداره اوقاف و با رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات نسبت به تعیین اجرت زمین اقدام و در رأی صادره تکلیف اداره ثبت را نسبت به مورد برای صدور سند مالکیت کل یا جزء اعیان با قید اجرت زمین مقرر معین خواهد کرد.

تبصره ۵- (الحاقی ۱۳۶۵/۰۴/۳۱) نسبت به درخواستهاییکه طبق مواد ۱۴۷، ۱۴۸، ۱۴۸، مکرر این قانون ثبت و ماده قانون متمم قانون ثبت در موعد مقرر تسلیم هیأت‌های مذکور در این مواد شده و منتهی به صدور رأی نگردیده بر طبق این قانون رسیدگی خواهد شد.

تبصره ۶- (الحاقی ۱۳۶۵/۰۴/۳۱) ادارات ثبت مکلفند از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون حداکثر ظرف مدت ۳ ماه با نشر آگهی در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک به محل و الصاق آگهی در اماکن و معابر عمومی مراتب را به اطلاع سازندگان ساختمانهای موضوع این قانون برسانند که ظرف مدت یکسال از تاریخ انتشار آگهی میتوانند درخواست خود را به ضمیمه رونوشت مصدق مدارک در قبال اخذ رسیده به اداره ثبت محل تسلیم نمایند.

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

تبصره ۸- (الحاقی ۱۳۶۵/۰۴/۳۱) ترتیب تشکیل جلسات، نحوه رسیدگی هیأت‌ها و چگونگی انتخاب کارشناس رسمی دادگستری و موارد دیگر اجرائی مذکور در این قانون مطابق آئیننامه ای خواهد بود که با پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بتصویب وزیر دادگستری میرسد.

ماده ۱۴۸- (اصلاحی ۱۳۷۰/۰۶/۲۱) در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت‌هایی به عنوان هیأت حل اختلاف در ثبت تشکیل می‌شود. اعضاء این هیأت عبارتند از یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه و رئیس ثبت یا قائم مقام وی و یک نفر خبره ثبتی به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

نحوه تشکیل جلسات و اختیارات هیأت و سایر موارد اجرائی آن مطابق آئین نامه این قانون خواهد بود. هیأت مذکور می‌تواند برای کشف واقع از خبرگان امور ثبتی استفاده کند و همچنین با تحقیقات و یا استماع گواهی شهود رأی خود را صادر نماید، رأی مذکور به وسیله ثبت محل به طرفین ابلاغ می‌شود در صورت عدم وصول اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ رأی، ادارات ثبت مکلف به اجرای آن می‌باشند در صورت وصول اعتراض معترض به دادگاه هدایت می‌شود، رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت خواهد بود.

تبصره ۱- (اصلاحی ۱۳۷۰/۰۶/۲۱) هیأت‌ها مکلفند حداکثر ظرف سه سال از تاریخ ارجاع رأی خود را صادر نمایند.

تبصره ۲- (اصلاحی ۱۳۷۰/۰۶/۲۱) در صورتیکه اعیان کلا یا جزئاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیأت با موافقت متولی مخصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و در صورتیکه متولی نداشته باشد تنها با موافقت اداره اوقاف رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات نسبت به تعیین اجرت زمین اقدام و در رأی صادره تکلیف اداره ثبت را نسبت به مورد برای صدور سند مالکیت کل یا جزء اعیان با قید اجرت زمین مقرر و معین خواهد کرد.

تبصره ۳- (اصلاحی ۱۳۷۶/۰۵/۲۶) در مورد آن دسته از متقاضیان که مستحقات و بنا متعلق به آنها در اراضی دولت یا شهرداریها ایجاد شده باشد هیأت پس از دعوت از نماینده مرجع ذیربط و احراز واقع، به شرح زیر رأی به انتقال ملک صادر می‌نماید:

الف - در مورد واحدهای مسکونی احداثی، چنانچه متقاضی واجد شرایط باشد ( فاقد واحد

مسکونی یا زمین متناسب با کاربری مسکونی قابل ساختمان ( تا مساحت (۲۵۰) مترمربع زمین به قیمت تمام شده و نسبت به مازاد ( ۲۵۰ ) مترمربع تا سقف ( ۱۰۰۰ ) مترمربع به قیمت عادلانه روز.

ب - تمامی مستحقات غیرمسکونی کل عرصه به قیمت عادلانه روز.

ج - هرگاه متقاضی واجد شرایط نباشد ، کل عرصه مورد تصرف به قیمت عادلانه روز.

د - تصرفات مازاد (۱۰۰۰) مترمربع در صورتی که دارای تاسیسات ساختمانی متناسب باشد کلاً به بهای عادلانه روز و در غیر این صورت ، متصرف براساس مقررات، مکلف به خلع ید و رفع تصرف خواهد بود.

ه - اراضی تصرف شده واقع در محدوده قانونی و حریم استحقاقی شهرهای بزرگ با جمعیت دویست هزار نفر و بیشتر (موضوع بند الف) مشروط بر این که متصرف واجد شرایط مندرج در بند (الف) باشد تا میزان دویست متر مربع به قیمت منطقه ای (تقویم دولتی) و مازاد بر آن و همچنین افرادی که فاقد شرایط بند (الف) مذکور باشند و مشمولان جزء اول بند (د) به بهای کامل کارشناسی روز ارجاع امر به کارشناسی.

تقویم بهای کارشناسی روز و تعیین زمان ساخت بنا به عهده کارشناس واجد شرایط می باشد. در صورت اعتراض هر یک از طرفین به نظریه کارشناس ، هیأت حل اختلاف به تقاضای معترض، گروهی مرکب از سه کارشناس از بین کارشناسان واجد شرایط انتخاب و معرفی می نماید . نظر اکثریت این گروه قطعی است.

پرداخت هزینه کارشناسی ، در مرحله اول ، به عهده متصرف و هزینه گروه کارشناسی به عهده معترض می باشد.

تبصره ۱- (الحاقی ۱۳۸۱/۰۳/۱۹) متصرفان موضوع این قانون فقط برای یک پرونده متشکله در ادارات ثبت اسناد و املاک می توانند از مزایای مندرج در این بند استفاده نمایند.

تبصره ۲- (الحاقی ۱۳۸۱/۰۳/۱۹) در صورتی که از تاریخ ارجاع امر به کارشناس تا تاریخ واریز بهای تعیین شده توسط متقاضی بیش از یک سال بگذرد کارشناسی تجدید خواهد شد.

تبصره ۳- (الحاقی ۱۳۸۱/۰۳/۱۹) کاهش درآمد دولت از تغییر قیمت اراضی از کارشناسی روز به قیمت منطقه ای از محل تقلیل میزان دویست و پنجاه متر مربع به دویست متر مربع و درآمد حاصله از نقل و انتقال این گونه املاک تأمین خواهد شد.

و- هیاتها باید قیمت تمام شده زمین ( شامل بهای منطقه ای و سایر هزینه ها ) و واجد شرایط بودن یا نبودن متقاضی را از سازمان مسکن و شهرسازی استان استعلام نمایند و در صورت موافقت دستگاه صاحب زمین سند انتقال را بنام متصرف صادر نماید.

ز- قیمت عادلانه زمین موضوع این تبصره به وسیله کارشناس رسمی دادگستری و در صورت نبودن کارشناس رسمی، توسط خبره محلی به انتخاب هیأت، تعیین خواهد شد.

ح- در تمامی موارد بالا، چنانچه اراضی مورد تصرف در معابر و کاربریهای خدماتی عمومی بستر رودخانه ها و حریم آنها و خطوط فشارقوی برق قرار داشته باشد در صورتی که تصرف متصرف قانونی نباشد و خطوط فشار قوی قبل از تصرف وی ایجاد شده باشد، از شمول این قانون مستثنی می باشد.

ط- به منظور جلوگیری از تصرفات غیرقانونی اشخاص در اراضی دولتی و شهرداریها، تنها تصرفاتی معتبر شناخته می شود که تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ احداث مستحقات و بنا شده باشد.

ی- آئین نامه اجرائی این تبصره ظرف مدت دو ماه به وسیله وزیر دادگستری و با هماهنگی وزیر مسکن و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران می رسد.

تبصره ۴- (الحاقی ۱۳۷۰/۰۶/۲۱) چنانچه ملک سابقه ثبت نداشته باشد و متقاضی به عنوان مالک متصرف است و هیأت به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه به واحد ثبتی ابلاغ کند ثبت مکلف است پس از تنظیم اظهارنامه مراتب را ضمن اولین آگهی نوبتی موضوع ماده ۵۹ آئین نامه قانون ثبت به اطلاع عموم برساند، تحدید حدود این قبیل املاک با درخواست متقاضی بصورت تحدید حدود اختصاصی انجام می شود. تبصره ۵ - (الحاقی ۱۳۷۰/۰۶/۲۱) اگر ملک در جریان ثبت باشد و سابقه تحدید حدود نداشته باشد واحد ثبتی طبق قسمت اخیر تبصره ۴ اقدام خواهد نمود.

تبصره ۶- (الحاقی ۱۳۷۰/۰۶/۲۱) در صورتی که ملک قبلاً ثبت دفتر املاک شده و طبق مقررات این قانون یا رأی هیأت می بایست سند مالکیت بنام متصرف صادر گردد، مراتب در ملاحظات دفتر املاک قید و در دفتر املاک جاری بنام متصرف حسب مورد ثبت خواهد شد. تبصره ۷- (الحاقی ۱۳۷۰/۰۶/۲۱) رسیدگی به تقاضای اتباع بیگانه مستلزم رعایت تشریفات آئین نامه استملاک اتباع خارجه در ایران است.

تبصره ۸- (الحاقی ۱۳۷۰/۰۶/۲۱) چنانچه در خلال رسیدگی محرز گردید که مورد تقاضا جزو حوزه ثبتی دیگری است و متقاضی اشتبهاً تقاضای خود را تسلیم نموده است تقاضا به واحد ثبتی مربوط ارسال می شود که حسب مورد در ردیف هم عرض مورد تقاضا رسیدگی می شود.

۱- تبصره «۳» ماده (۱۰۱) قانون شهرداریها اصلاحی ۱۳۹۰/۱/۲۸: «در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند ششدانگ است شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) و برای تأمین اراضی موردنیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افزاز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به

ارزش افزوده ایجاد شده از عمل تفکیک برای مالک، تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) از باقیمانده اراضی را دریافت می‌نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را براساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید.»

## قانون تمدید مدت مواد اصلاحی (۱۴۷) و (۱۴۸) قانون ثبت اسناد و

املاک کشور (مصوب ۱۳۷۸/۰۸/۱۸)

ماده واحده- مهلت مذکور در تبصره (۲) ماده (۷) قانون اصلاح مواد (۱) و (۲) و (۳) قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن مصوب ۱۳۷۰/۶/۲۱\* به مدت پنج سال دیگر از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون تمدید می‌شود.

تبصره- سازمان ثبت اسناد و املاک موظف است با افزایش تعداد کمیسیون های موضوع قانون فوق ترتیبی اتخاذ نماید که به کلیه پرونده ها در مدت پنج سال رسیدگی شود.

\* ماده ۷- نسبت به درخواست هائی که طبق مواد ۱۴۶ و ۱۴۷ و ۱۴۸ و ۱۴۸ مکرر قانون ثبت و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت و همچنین مطابق مواد یک و دو قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب ۱۳۶۵ در موعد مقرر تسلیم شده و منتهی به صدور رأی نگردیده بر طبق این قانون رسیدگی خواهد شد و نیاز به تجدید تقاضا ندارد.

تبصره ۱- در مورد تقاضاهائی که قبلا تسلیم شده و به علت عدم حضور متقاضی یا مالک رای منفی صادر شده است در صورت وصول تقاضای مجدد مطابق مقررات این قانون قابل رسیدگی است.

تبصره ۲- ادارات ثبت مکلفند از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون حداکثر ظرف مدت سه ماه از طریق رادیوی استان و نشر آگهی در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک به محل و الصاق آگهی در اماکن و معابر عمومی مراتب را به اطلاع مردم برسانند که ظرف مدت یکسال در خواست خود را به ضمیمه رونوشت مصدق مدارک در قبال اخذ رسید تسلیم ثبت محل وقوع ملک نمایند.

تبصره ۳- کلیه در خواستههای واصله به ترتیب وصول در دفتر اداره ثبت می گردد بعلاوه ادارات ثبت مکلفند مراتب را در دو دفتر دیگری که به این منظور تهیه خواهد شد ثبت نموده و یکی از دو دفتر را به اداره کل امور املاک سازمان ثبت ارسال نمایند

امام خمینی (ره):

و از شورایی محترم نگهبان می‌خواهم و توصیه می‌کنم، چه در نسل حاضر و چه در نسل مابقی آینده، که با کمال دقت و قدرت و ظایف اسلامی و ملی خود رایانها و تحت تأثیر هیچ قدرتی واقع نشوند و از قوانین مخالف با شرع مطهر و قانون اساسی بدون هیچ ملاحظه جلوگیری نمایند.

(سخن امام، ج ۲۱، ص ۴۲۲)



بزهشکده شورای نگهبان

تهران، خیابان شهید سپهبد قزنی، کوچه خسرو، پلاک ۱۲

صندوق پستی: ۱۴۶۳-۱۳۱۴۵ تلفکس: ۸۸۳۳۵۰۴۵

[info@shora-rc.ir](mailto:info@shora-rc.ir)

[www.shora-rc.ir](http://www.shora-rc.ir)