



اظهار نظر کارشناسی درباره:
«طرح اصلاح ماده (۱) قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی
اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی»

مقدمه

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی که در تاریخ ۱۳۹۰/۹/۲۰ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده است در حقیقت اصلاح مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت است. این دو ماده اصلاحی در راستای تعیین تکلیف اراضی و ابنیه‌ای که از لحاظ مقررات ثبت عمومی، امکان ثبت رسمی برای آنها وجود نداشت در سال ۱۳۶۵ به تصویب مجلس رسید و پس از آن در چند نوبت اصلاح و یا مهلت اجرای آن تمدید شد که آخرین مهلت اجرای آن در سال ۱۳۸۳ به پایان رسید. پس از آن، قانون کنونی با عنوان «قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی» به تصویب رسیده است که هم‌اکنون نیز مجراست.

در طرح کنونی، اصلاح ماده (۱) این قانون مطرح شده است که این گزارش به صورت مختصر به بررسی گزارش کمیسیون قضایی و حقوقی در خصوص آن می‌پردازد.

بررسی طرح

ماده (۱) قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی بیان می‌دارد:
«به منظور صدور اسناد مالکیت ساختمان‌های احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشأ تصرفات متصرفان، نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغاتی که شرایط فوق را دارند، لکن به علت وجود حداقل یکی از موارد زیر، صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری برای آنها میسر نمی‌باشد، در هر حوزه ثبتی هیئت یا هیئت‌های حل اختلاف که در این قانون هیئت نامیده می‌شود با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت یا قائم مقام وی، و حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام آنان تشکیل می‌گردد. هیئت مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رأی می‌کند:

الف) فوت مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی،

ب) عدم دسترسی به مالک رسمی و در صورت فوت وی عدم دسترسی به حداقل یک نفر از ورثه وی،

پ) مفقودالایر بودن مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی،

ت) عدم دسترسی به مالکان مشاعی در مواردی که مالکیت متقاضی، مشاعی و تصرفات وی در ملک، مفروز است.

مخصوص سخن علی

مشخصات طرح

دوره دهم - سال سوم

شماره ثبت:

۲۸۰

شماره چاپ:

۹۳۷

تاریخ چاپ:

۱۳۹۷/۳/۲

معاونت پژوهش‌های
سیاسی - حقوقی
دفتر: مطالعات حقوقی

مشخصات گزارش

شماره مسلسل:

۲۴۰۱۵۸۸۷

تاریخ انتشار:

۱۳۹۷/۳/۱۹

تبصره «۱» - هیئت مکلف است حسب مورد از دستگاه‌های ذی‌ربط استعلام و یا از نمایندگان آنها برای شرکت در جلسه، بدون حق رأی دعوت کند.

تبصره «۲» - فوت مالک رسمی و وارث وی با استعلام از سازمان ثبت احوال کشور و مفقودالاثر بودن با حکم قطعی دادگاه صالح و عدم دسترسی با استعلام از نیروی انتظامی یا شورای اسلامی محل یا سایر مراجع ذی‌صلاح یا شهادت شهود یا تحقیقات محلی احراز می‌شود.

تبصره «۳» - تصمیمات هیئت در مورد املاک افراد غایب و محجور با نظر قاضی هیئت، معتبر است. در این ماده برای کلیه ساختمان‌های احداث شده بر روی اراضی دارای سابقه ثبتی که منشأ تصرفات آن قانونی است و همچنین اراضی مذکور در صدر این ماده با وجود شرایط (الف) تا (ت) مذکور در این ماده سند رسمی صادر می‌گردد. در طرح کنونی عبارت «و اراضی داخل محدوده شهرها و روستاها» به صدر ماده پس از عبارت سابقه ثبتی اضافه می‌گردد. متن ماده واحده به شرح زیر است:

«در سطر اول ماده (۱) قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ پس از عبارت «سابقه ثبتی» عبارت «و اراضی داخل محدوده شهرها و روستاها» اضافه گردد.»

این طرح محدوده اجرای قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی را افزایش می‌دهد. در حقیقت این طرح در صدد آن است که برای ساختمان‌های احداث شده در اراضی محدوده داخل شهرها و روستاها اعم از این که سابقه ثبتی دارند یا نه، سند رسمی صادر شود.

کمیسیون قضایی و حقوقی با توجه به اینکه در متن قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، احتیاطات لازم برای جلوگیری از دست‌اندازی به زمین‌های دولتی و ملی و موات و جنگل‌ها و امثال آن پیش‌بینی شده^۱ و همچنین راهکار جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و تغییر کاربری آن اراضی نیز در این قانون گنجانده شده است^۲ و این طرح در حقیقت

۱. ماده (۲) - اراضی دولتی، عمومی، ملی، منابع طبیعی و موات از شمول این قانون مستثنا می‌باشند.

۲. ماده (۶) - تفکیک و افراز اراضی کشاورزی و باغات و صدور سند مالکیت برای آنها با رعایت قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی، مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام بلامانع است.

تبصره «۱» - صدور سند تفکیکی آن دسته از اراضی کشاورزی اعم از نسق و باغ که مساحت آنها زیر حدنصاب‌های مندرج مذکور بوده، لکن به دلیل محاط شدن به معابر عمومی موجود یا اراضی دولتی و ملی و یا اراضی دارای سند تفکیکی؛ امکان صدور سند مشاعی برای آنها وجود ندارد، بلامانع است.

تبصره «۲» - تفکیک و افراز نسق‌های زراعی و باغات مشمول «قانون مربوط به اصلاحات ارضی، مصوب ۱۳۳۹/۲/۲۶ و اصلاحات بعدی آن» و اراضی مشمول قانون واگذاری زمین‌های بایر و دایر که بعد از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته است، مصوب ۱۳۶۵/۸/۸ و اصلاحات بعدی آن فقط به میزان نسق اولیه یا سند بیع شرط، مجاز است و صدور سند تفکیکی برای صاحب نسق اولیه یا سند بیع شرط یا خریداران از آنها به میزان نسق اولیه یا سند بیع شرط، بلامانع می‌باشد.

تبصره «۳» - صدور سند رسمی برای اعیانی‌های احداث شده در اراضی کشاورزی و باغات با رعایت قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها، مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاح بعدی آن بلامانع است. در صورت وجود اعیانی غیرمجاز، صدور سند عرصه بدون درج اعیانی منعی ندارد.

تبصره «۴» - صدور سند مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغات در صورتی که میزان تصرفات متقاضی ثبت، بیش از نسق زراعی یا باغی باشد، چنانچه معارضی وجود نداشته باشد با رأی هیئت بلامانع است.

ماده (۷) - در مناطقی که مالک عرصه و اعیان یکی نباشد و مورد معامله، اعیان ملک باشد، چنانچه مالک عرصه در هیئت حاضر و مالکیت متقاضی اعیان را نسبت به عرصه تأیید نماید، هیئت به درخواست وی رسیدگی و با احراز تصرفات مالکانه متقاضی اعیانی، رأی به صدور سند مالکیت عرصه و اعیان می‌دهد. در صورت عدم مراجعه مالک یا عدم تأیید مدارک ارائه شده، هیئت با حفظ حقوق مالک عرصه، رأی به صدور سند مالکیت اعیان برای مالک یا مالکان می‌دهد و مراتب را به اداره ثبت محل جهت صدور سند اعلام می‌نماید.

تبصره - صدور سند تفکیکی برای آپارتمان‌های مشمول این ماده براساس «قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ و اصلاحات بعدی آن» صورت می‌گیرد.

کمکی برای ثبت رسمی اراضی و ساختمان‌هایی است که از نظر مقررات ثبت عمومی امکان ثبت رسمی آنها به‌سختی میسر می‌باشد، با اصلاحاتی، این طرح را تصویب نموده است.

مصوبه این کمیسیون به‌شرح زیر است:

«در سطر اول ماده (۱) قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ پس از عبارت «سابقه ثبتی» کلمه «که» حذف و عبارت «و اراضی داخل محدوده قانونی شهرها و روستاها که حدود تصرفات متقاضی مشخص باشد و» جایگزین آن می‌شود.»

در حقیقت مصوبه کمیسیون صدر ماده (۱) این قانون را بدین شکل تغییر داده است: «به‌منظور صدور اسناد مالکیت ساختمان‌های احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی و اراضی داخل محدوده قانونی شهرها و روستاها که حدود تصرفات متقاضی مشخص باشد و منشأ تصرفات متصرفان، نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغاتی که شرایط فوق را دارند، لکن به‌علت وجود حداقل یکی از موارد زیر، صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری برای آنها میسر نمی‌باشد،».

در مصوبه کمیسیون عبارت «که حدود تصرفات متقاضی مشخص باشد» به طرح اضافه شده است که این قید نیز برای احتراز از دست‌اندازی به مالکیت عمومی بر اراضی ملی و عمومی و مانند آن و همچنین مالکیت سایر افراد جامعه می‌باشد.

با توجه به مطالب بیان شده مصوبه کمیسیون قضایی و حقوقی به‌طور مناسبی طرح کنونی را اصلاح نموده است.

نتیجه‌گیری

با توجه به اینکه احتیاطات لازم برای حفظ اراضی کشاورزی و ملی و موات و جنگل‌ها در مواد مختلف این قانون مانند مواد (۲)، (۶) و (۷) اتخاذ شده است و ازسوی دیگر تصویب این طرح مشکلی در زمینه صدور سند رسمی برای ساختمان‌هایی که در اراضی داخل محدوده شهرها و روستاها بوده و سابقه ثبتی ندارند و به دلایل مذکور در بند «الف» تا «ت» ماده (۱) قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی امکان صدور سند رسمی وجود ندارد، فراهم می‌آورد و همچنین مصوبه کمیسیون قضایی و حقوقی با اصلاحاتی در طرح کنونی، قید دیگری برای جلوگیری از دست‌اندازی به مالکیت عمومی بر اراضی ملی و عمومی و مانند آن و همچنین مالکیت سایر افراد جامعه به متن طرح اضافه کرده است، **لذا تصویب گزارش کمیسیون قضایی و حقوقی درخصوص طرح اصلاح ماده (۱) قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مورد پیشنهاد است.**

ماده (۸) - در صورتی که سند مورد تقاضا، اراضی کشاورزی و نسق زراعی و باغ باشد، هیئت باید با توجه به محل وقوع اراضی حسب مورد، نظر وزارتخانه‌های راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی را استعلام نماید. مراجع مذکور مکلفند ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ با رعایت قانون ملی کردن جنگل‌ها، مصوب ۱۳۴۱/۱۰/۲۷ و اصلاحات بعدی آن، قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی مصوب ۱۳۸۹/۴/۲۳، قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درخت، مصوب ۱۳۵۲/۵/۱۱ و اصلاحات بعدی آن، قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها، مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاح بعدی آن، قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی، مصوب ۱۳۸۱/۵/۶ و قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی، مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام و با رعایت ماده (۶) این قانون اعلام نظر نمایند. در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت مذکور یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انقصال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال توسط هیئت‌های رسیدگی به تخلفات اداری محکوم می‌شود. در صورت تکرار، متخلف یا متخلفین به انقصال دائم از خدمات دولتی محکوم می‌گردند.

تبصره «۱» - سازمان حفاظت محیط زیست موظف است نقشه مناطق چهارگانه موضوع قانون محیط زیست را با مختصات جغرافیایی تهیه نماید و در اختیار واحدهای ثبتی کشور قرار دهد.

تبصره «۲» - در صورتی که اراضی مشمول این ماده در حریم شهرها واقع شده باشد، هیئت مکلف است نظر هر دو وزارتخانه راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی را استعلام نماید.