

**نقدی بر مقاله «بررسی اجمالی قانون منع فروش
و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر
مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص
حقیقی و حقوقی مصوب ۸۱/۵/۶»**

صایر ناظمی*

ژوئیه‌شگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

اشاره

نوشته حاضر نقدی است بر مقاله آقای خسرو
عباسی داکانی، سردفتر محترم ۱۰۶ تهران،
منتشره در شماره ۳۶ مجله کانون سردفتران و
دفترباران که در پی به درج آن اهتمام می‌شود:



پښتونستان ګاونډي علوم او مطالعات فرېسنس
پرتال جامع علوم انساني

پیش از آغاز بحث، شایان ذکر است که وفق ماده ۱۱ قانون «منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی...»، «آیین‌نامه اجرایی این قانون توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، تعاون و کار و امور اجتماعی حداکثر ظرف مدت ۳ ماه تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید». فلذا با توجه به عدم تصویب آیین‌نامه اجرایی مربوطه بداهتاً پرداختن به همه زوایای قانون مذکور و تجزیه و تحلیل نهایی آن مقدور نبوده و چه بسا بسیاری از ابهامات و اشکالاتی که در قانون موجود بوده در آیین‌نامه مربوطه رفع گردد.

با تذکر مطلب فوق می‌پردازیم به اصل موضوع:

۱ - نویسنده محترم مقاله در بند ۱ صفحه چهارم آن ذیل عنوان «اخذ گواهی موضوع این ماده (ماده یک) در صورتی لازم و ضروری می‌باشد» آورده است: «موضوع مربوط به اراضی باشد که فاقد کاربری معارض مسکونی هستند پس چنانچه نوع زمین و کاربری آن از قبل به وسیله مراجع ذی صلاح تعیین شده باشد مثلاً کاربری صنعتی یا باغ اعلام شده باشد مشمول این قانون نخواهد بود».

که با مذاقه در ماده ۱ استنادی چنین استنباطی موجه به نظر نمی‌رسد. ماده یک قانون می‌گوید: «از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون هرگونه واگذاری و نقل و انتقال اراضی... برای امر مسکن در داخل محدوده قانونی شهرها، شهرکها و شهرهای جدید، موکول به اخذ گواهی مبنی بر نداشتن کاربری معارض و ضوابط ساخت و ساز متناسب با نیاز و هدف متقاضیان در اراضی مورد نظر از مراجع مذکور در مواد ۳ و ۴ این قانون

می‌باشد». یعنی در واقع سازمانهای نام برده در مواد اخیرالذکر در پاسخ به استعلامات معموله از دفاتر اسناد رسمی مکلف به رعایت و اعلام دو نکته خواهند بود:

الف - کاربری زمین مورد سؤال، ب - ضوابط ساخت و ساز که اعلام نکته دوم یعنی ضوابط ساخت و ساز مستلزم و منوط است به عدم کاربری معارض مسکونی، به عبارت آخری در صورت وقوع زمین در کاربری معارض مسکونی جایی برای اعلام ضوابط ساخت و ساز باقی نخواهد ماند چه آنکه سالبه به انتفاع موضوع خواهد بود. نتیجه اینکه به اعتقاد نگارنده و به رغم استدلال و نظر نویسنده محترم مقاله مورد بحث، قانون مذکور راجع به اراضی فاقد کاربری مسکونی و یا با کاربری مسکونی است که در صورت نخست، یعنی اراضی فاقد کاربری مسکونی به هیچ وجه امکان نقل و انتقال موجود نبوده و در صورت دوم (اراضی با کاربری مسکونی) پس از گواهی مراجع مربوطه و اعلام شرایط و ضوابط ساخت و ساز، نقل و انتقال امکان پذیر خواهد بود.

مضافاً آنکه باغ بودن زمین، کاربری مغایر و معارض تلقی نمی‌گردد بلکه چنانچه زمین بر اساس ضوابط و مقررات من جمله قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۵۹/۳/۳ و دستورالعملها و آیین‌نامه‌های مربوط باغ اعلام شود، احداث واحدهای مسکونی در آن با محدودیت خاصی مواجه شده که در صورت رعایت آن محدودیتها به ویژه تراکم اعلام شده امکان احداث بنای مسکونی وجود خواهد داشت، مهمتر اینکه با تصویب قانون مورد بحث به نظر می‌رسد تبصره ۱ ماده ۱۴ قانون زمین شهری که انتقال باغات و اراضی کشاورزی را با قید مفاد موضوع ماده مرقوم در سند بلامانع دانسته است، غیر قابل استناد بوده و نسخ ضمنی شده باشد.

نکته دیگر آنکه با تکلیفی که قانون برای دفاتر اسناد رسمی و سایر مراجع نام برده در ماده ۲ وضع نموده است، چنانچه بنا به دلایل و مدارکی، کاربری زمین قبلاً به وسیله مراجع ذی ربط اعلام و مثلاً کشاورزی یا صنعتی باشد، این امر رافع مسؤلیت سردفتر در عدم استعلام از مراجع قانونی یاد شده در مواد ۳ و ۴ قانون نخواهد بود. زیرا کاربری املاک یک پدیده ثابت و لا یتغیر نمی‌باشد و هر آینه ممکن است از سوی مراجع صالحه مربوطه از جمله کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی

شهرسازی و معماری ایران مصوب ۵۱/۱۲/۲ و بنا به مصالح و مقتضیات زمانی و نیاز سرانه هر منطقه، دستخوش تغییر و دگرگونی گردیده و برای مثال کاربری مسکونی اعلام شده قبلی به سایر انواع کاربریها مانند آموزشی، بهداشتی، فضای سبز و غیره و یا بالعکس تبدیل شود.

۲- نویسنده محترم مقاله در بند ۲ آن، تکلیف مقرر در قانون را متوجه مراجع قانونی واگذار کننده زمین اعم از سازمانها، نهادها و دستگاههای دولتی و غیردولتی دانسته و اشخاص حقیقی را چنانچه انتقال دهنده باشند از شمول قانون خارج و مستثنی نموده است که به دلایل ذیل این تخصیص موجه به نظر نمی‌رسد:

الف - ماده ۲ قانون بالصراحه دفاتر اسناد رسمی را مکلف کرده است قبل از هرگونه نقل و انتقال و یا واگذاری زمین به شرکتهای تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بلامانع بدون احداث واحدهای مسکونی در اراضی مورد نظر را از مراجع تعیین شده در این قانون استعلام و پیوست مدارک نمایند. لذا تقیید تکلیف سران محترم دفاتر اسناد رسمی صرفاً به مواردی که انتقال دهندگان سازمانها، نهادها و دستگاههای دولتی و غیر دولتی باشند با مفاد ماده ۲ مرقوم در تضاد است، و به نظر می‌رسد علت درج کلیه مراجع قانونی واگذار کننده زمین اعم از سازمانها، نهادها، دستگاههای دولتی و غیر دولتی بعد از دفاتر اسناد رسمی آن است که مقنن با عنایت به هدف و فلسفه وضع قانون که نویسنده محترم مقاله نیز در ابتدای بحث به آن اشاره کرده است که همانا جلوگیری از توسعه و گسترش بی‌رویه شهرها و حفاظت از حریم قانونی شهرها در مقابل ساخت و سازهای غیر قانونی و بالخصوص در اراضی با کاربری معاین باشد، چنین خواسته است که سایر دستگاههای دولتی که بنا به وظایف و صلاحیت‌های قانونی حق و اجازه واگذاری زمین را به شرکتهای تعاونی و اشخاص حقیقی و حقوقی دیگر دارند تحت الشمول قانون در آورده و آنها را نیز مکلف و ملزم به رعایت مفاد آن نماید.

التهایه چنین مستنبط است که هرگونه نقل و انتقال و واگذاری زمین، چه انتقال دهنده شخص حقیقی و یا سایر دستگاههای دولتی و غیر دولتی باشند، مشمول این

قانون خواهد بود، مؤید این تفسیر کلمات «انتقال» و «واگذاری» است که در ماده ۲ قانون استعمال گردیده است که بنا به عرف، کلمه انتقال مختص تنظیم و ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی بوده و کلمه واگذاری به نقل و انتقالات دستگاهها و سازمانهای دولتی اطلاق می‌گردد.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی