

رای شماره 3397005 هیأت تخصصی اداری و امور عمومی دیوان عدالت اداری با موضوع: بخشنامه شماره 1402/106439 مورخ 1402/6/7 معاونت امور املاک و کاداستر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
ابطال نشد

هیأت تخصصی اداری و امور عمومی

* شماره پرونده: ه ت/ 0200460
شماره دادنامه سیلور: 140231390003397005 تاریخ: 1402/12/26
* شاکی: آقای فرشید خسروی اسب راهانی
* طرف شکایت: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
* موضوع شکایت و خواسته: ابطال بخشنامه شماره 1402/106439 مورخ 1402/6/7 معاونت امور املاک و کاداستر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

* شاکی دادخواستی به طرفیت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به خواسته فوق الذکر به دیوان عدالت اداری تقدیم کرده که به هیأت عمومی ارجاع شده است متن مقرر در مورد شکایت به قرار زیر می باشد:
بخشنامه شماره 1402/106439 مورخ 1402/6/7 معاونت امور املاک و کاداستر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

در اجرای تبصره ذیل ماده 11 قانون حدنگار و بمنظور ارتقاء در ارایه خدمات الکترونیکی مفاد بخشنامه ای شماره 99/155257 مورخ 1399/9/8 با موضوع رفع محدودیت در ارایه خدمات ثبتی نسبت به اسناد مالکیت دفترچه ای با توجه به گذر از..... کرونا، منبذ کان لم یکن تلقی و واحدهای ثبتی می بایست در چهارچوب قوانین و مقررات به وظایف خود عمل نمایند.
* دلایل شاکی برای ابطال مقرر در مورد شکایت:

معاون امور املاک و کاداستر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور طی بخشنامه شماره 106439/1402 مورخ 1402/6/7 با عنوان اعمال تبصره ماده 11 قانون جامع حدنگار خطاب به کلیه مدیران کل ثبت اسناد و املاک استان ها اعلام نموده است که از هر گونه ارایه خدمات ثبتی، به دارندگان اسناد مالکیت دفترچه ای خودداری نمایند. مراتب مذکور در حالی است که اولاً ممنوعیت مطلق از هرگونه خدمات ثبتی مورد نظر مقنن در وضع تبصره فوق الذکر نبوده است زیرا محدودیت مذکور موجب سلب حق اشخاص در استیفای حقوق مالکانه خود نظیر حق نقل و انتقال به صورت رسمی گردیده است. از سوی دیگر اطلاق واژه ی خدمات ثبتی مندرج در بخشنامه مذکور شامل دادگاه های صالح دادگستری نیز میشود که در نتیجه به موجب این اطلاق دادگاه ها نیز مجاز به ارائه خدمات به اسناد مالکیت دفترچه ای - از جمله اعتبار دلالت این اسناد بر مالکیت نخواهند بود. همچنین اطلاق مذکور شامل عدم اقدام در خصوص بازداشت املاک دفترچه ای نیز میباشد. این رویکرد ضمن مباینت با قانون اساسی و مشروح مذاکرات شورای نگهبان در خصوص تبصره ماده 11 قانون جامع حدنگار با توجه به اینکه مستلزم نقض حقوق مالکانه ی مشروع افراد است فراتر از حکم قانون مصوب مجلس شورای اسلامی و در نتیجه خارج از صلاحیت و اختیار مقام صادر کننده می باشد. ثانیاً اجرای محدودیت مذکور منوط به فراهم بودن شرایط و بستر تبدیل اسناد دفترچه ای به اسناد تک برگ می باشد؛ امری که به دلیل کمبود نیروی انسانی متخصص سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و عدم همکاری دستگاههای دخیل در موضوع مانند سازمان نقشه برداری کشور سبب عدم اجرای تکالیف قانونی مندرج در قانون جامع حدنگار گردیده است که این موضوع در گزارش کمیسیون اصل 90 مجلس شورای اسلامی نیز مورد تصدیق قرار گرفته است. در همین راستا و به دلایل مذکور خود سازمان ثبت اسناد و املاک نیز تاکنون نتوانسته است کلیه تکالیف مقرر در قانون جامع حدنگار نظیر تبدیل اسناد مالکیت دفترچه ای دستگاههای دولتی را اجرایی نماید به سبب مشکلات موجود در فرایند نقشه برداری تعیین حدود و جانمایی عرصه و اعیان و کمبود نیروی انسانی متخصص بسیاری از املاک دولتی فاقد سند رسمی تک برگ می باشند. فلذا اجرای محدودیت مذکور در شرایط فعلی که حتی دستگاههای دولتی نیز عاجز از تمکین به اجرای آن می باشند. بدون اینکه مقدمات لازم فرایند تبدیل اسناد به تک برگ رسمی فراهم باشد از مصادیق تکلیف بما لایطاق می باشد.

ثالثاً فرایند تبدیل اسناد دفترچه ای به اسناد تک برگ در بسیاری از موارد با کاهش یا افزایش متراژ ملک همراه بوده و تعیین تکلیف آن مستلزم صرف زمان زیادی می باشد. از طرف دیگر علیرغم تکلیف قانونی

در خصوص تبلیغ اجرای قانون جامع حدنگار بسیاری از آحاد جامعه از فرایند و مدت زمان اجرای تبدیل اسناد دفترچه ای به اسناد تک برگ رسمی اطلاع ندارد که این امر سبب تحمیل زبان برای فروشندگان بدلیل شروط قراردادی در خصوص زمان تنظیم سند رسمی به نام خریدار شده است. فلذا بخشنامه مذکور در شرایط کنونی سبب اضرار به دارندگان اسناد مالکیت دفترچه ای و مانع استیفای حقوق آنها گردیده است. علاوه بر آن در اغلب اوقات سامانه ثبت آتی که بستر ارائه خدمات ثبتی می باشد با مشکل همراه بوده و قطع می باشد که این امر نیز از عدم وجود شرایط لازم جهت اجرای حکم مقرر در تبصره ماده 11 قانون جامع حدنگار حکایت دارد. بنا به مراتب فوق از یک سو عدم ارائه خدمات ثبتی به مالکین دارای اسناد دفترچه ای بدون لحاظ شرایط و لوازم اجرای قانون و از سوی دیگر اطلاق بخشنامه مذکور که شامل مواردی نظیر اثبات مالکیت توسط دادگاهها یا دستور بازداشت املاک دفترچه ای فراتر از حکم قانون میباشد ضمن آنکه سبب گردیده است که اشخاص جهت استیفای حقوق مالکانه خود به اسناد عادی متوسل شوند که این امر نیز دارای توالی فاسدی نظیر طرح دعاوی فسخ قرارداد و در نتیجه افزایش ورودی پرونده ها در مراجع قضایی شده است. لذا ابطال مصوبه شماره 106439/1402 مورخ 1402/6/7 معاونت امور املاک و کاداستر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مورد استدعا می باشد.

*در پاسخ به شکایت مذکور، اداره کل امور حقوقی و مدیر کل حقوقی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به موجب لایحه شماره 3598857 مورخ 1402/8/10 توضیح داده است که:

احتراماً بازگشت به پرونده کلاسه شماره 140231920000777531 به شماره بایگانی 0204555 در خصوص دادخواست آقای فرشید خسروی اسب راهانی به طرفیت سازمان ثبت مبنی بر تقاضای ابطال بخشنامه شماره 106439/1402 مورخ 1402/6/7 معاونت محترم امور املاک و کاداستر نظر ریاست محترم دادگاه را به مفاد نامه شماره 128604/1402 مورخ 1402/7/10 اداره کل امور اسناد و کاداستر (تصویر پیوست) معطوف و به استحضار می رساند

1- بخشنامه شماره 106439/1402 - 1402/6/7 مبنی بر ابطال بخشنامه شماره 155257/99 - 8/9/99 در شرایط محدودیتهای کرونا به استناد نامه معاون محترم سیاسی و امنیتی دادستان کل کشور صادر گردیده است و بخشنامه مورد اشاره خواهان مبنی بر ابطال فوق الذکر می باشد. 2- بخشنامه های صادره در اجرای تکالیف و الزامات مقرر در قانون جامع حدنگار خصوصاً شرایط و محدودیتهای مندرج زمانی (اتمام مدت پنج ساله و قید عنوان هیچ نقطه ای از کشور بدون نقشه و اسناد مالکیت حد نگار نباشد) در ماده 3 قانون موصوف می باشد 3- مستفاد از ماده 11 تبصره ذیل قانون حد نگار و تکالیف مقرر در سازمان می بایست در مهلت پنج ساله اسناد مالکیت دفترچه ای را به اسناد مالکیت حد نگار تبدیل کند ضمناً در تبصره مذکور صراحتاً قید گردیده) ارایه هر گونه خدمات ثبتی به اشخاص منوط به تعویض اسناد مالکیت دفترچه ای می باشد 4- در خصوص موارد بازداشت از مراجع قضایی در اسناد مالکیت دفترچه ای اقدامات ثبتی در این خصوص با توجه به دستور مرجع قضایی اقدام مقتضی صورت می گیرد 5 - عدم ارائه خدمات ثبتی به دارندگان اسناد دفترچه ای قبل از تعویض مطابق تبصره ذیل ماده 11 قانون جامع حدنگار مصوب 1393 و موازی با قوانین اصدار یافته فلذا ارتباطی با سلب حقوق اشخاص ندارد و حقوق مکتسبه دارندگان اسناد دفترچه ای کاملاً محفوظ می باشد. با عنایت به موارد معنونه فوق اقدامات انجام شده از سوی سازمان ثبت اداره کل امور املاک و کاداستر وفق قوانین و مقررات صورت پذیرفته و ایرادی بر آن مترتب نمی باشد. لذا رد شکایت شاکی مورد استدعاست.

*پرونده کلاسه ه ت/ 0200460 با موضوع "ابطال بخشنامه شماره 1402/106439 مورخ 1402/6/7 معاونت امور املاک و کاداستر سازمان ثبت اسناد و املاک" در جلسه هیأت تخصصی اداری و امور عمومی مطرح و به شرح آتی رأی صادر گردید:

رأی هیأت تخصصی اداری و امور عمومی دیوان عدالت اداری

مطابق ماده 3 قانون جامع حد نگار (کاداستر) کشور مصوب 1393/11/12 سازمان مکلف است ظرف مدت پنج سال از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون حدنگاری را به نحوی به انجام برساند که هیچ نقطه ای از کشور بدون نقشه و اسناد مالکیت حدنگار نباشد و به موجب ماده 11 این قانون، سازمان مکلف است ظرف مهلت پنج سال پس از لازم الاجراء شدن این قانون کلیه اسناد مالکیت دفترچه ای را به اسناد مالکیت حدنگار تبدیل کند. برای این منظور کلیه دارندگان اسناد مالکیت دفترچه ای اعم از دستگاهها و اشخاص خصوصی مکلفند در زمان بندی مشخصی که در هر منطقه به وسیله سازمان اعلام می شود؛ سند خود را به سازمان ارائه کنند و مطابق تبصره ماده 11 این قانون، پس از اتمام مهلت پنجساله مذکور ارائه هرگونه خدمات ثبتی به اشخاص منوط به تعویض اسناد مالکیت دفترچه ای می باشد. با عنایت به اینکه قانون یاد شده از تاریخ 1394/1/1 لازم الاجرا شده و با شیوع کرونا و محدودیت های اعمال شده از سوی ستاد ملی کرونا و حسب نامه شماره 140/1399/50474/9000 مورخ 1399/8/27 دادستانی کل کشور، اجرای تبصره ذیل ماده 11 قانون مذکور به تعویق افتاده است و با پایان شرایط اضطراری ناشی از کرونا و به موجب نامه مورخ 1402/6/7 سازمان ثبت اسناد و املاک مراتب مذکور لغو شده است بنابراین و نظر به اینکه حکم مذکور مبنی بر ارائه خدمات ثبتی به دارندگان اسناد دفترچه ای در صورت تعویض آن، مطابق

الزامات مقرر در قانون جامع حدنگار بوده و بخشنامه شماره 1402/106439 مورخ 1402/6/7 معاونت امور املاک و کاداستر سازمان ثبت اسناد و املاک دلالتی بر سلب حقوق اشخاص و مغایرتی با قانون ندارد در نتیجه مستنداً به بند «ب» ماده 84 قانون دیوان عدالت اداری با آخرین اصلاحات و الحاقات بعدی مصوب سال 1402 و با اتفاق آراء، رأی به رد شکایت صادر می شود؛ این رأی ظرف بیست روز از تاریخ صدور، از سوی رئیس ارزشمند یا ده نفر از قضات گرانقدر دیوان عدالت اداری قابل اعتراض است.

رئیس هیأت تخصصی اداری و امور عمومی دیوان عدالت اداری - زین العابدین تقوی