

حقوق تملک اراضی و املاک واقع

در طرح های شهرداری در رویه قضایی ایران

غلامرضا بهاءالدین پور

دانش آموخته کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشگاه آزاد اسلامی دامغان

فکر علی مهاجری

عضو هیئت علمی دانشکده آزاد اسلامی واحد دامغان

(برگرفته از پایان نامه کارشناسی ارشد رشته حقوق خصوصی دانشگاه آزاد اسلامی واحد دامغان)

سرشناسه	: بهاء الدین پور، غلامرضا، ۱۳۵۴ -
عنوان قراردادی	: ایران، قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: حقوق تملک اراضی و املاک واقع در طرح های شهرداری در رویه قضایی ایران/غلامرضا بهاء الدین پور، علی مهاجری.
مشخصات نشر	: تهران: فکرسازان، ۱۳۹۶.
مشخصات ظاهری	: ۱۱۶ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۷۵۶۰۰-۶۰۰
وضعیت فهرست نویسی	: فیا
یادداشت	: کتابنامه:ص. {۱۰۷} - ۱۱۶.
موضوع	: حق مالکیت - ایران
موضوع	: Right of property -- Iran
موضوع	: معاملات امول غیرمنقول - قوانین و مقررات - ایران
موضوع	: Vendors and purchasers -- Laws and legislation -- Iran
موضوع	: شهرداری - قوانین و مقررات - ایران
موضوع	: Municipal corporations -- Iran
موضوع	: ماریت - قوانین و مقررات - ایران
موضوع	: City planning and redevelopment law -- Iran
شناسه افزوده	: مهاجری، علی، ۱۱ -
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۶ ج ۷ ب ۶۴۶/ب KMI
رده بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵۰۴
شماره کتابشناسی ملی	: ۴۹۴۲۰۲۴

تهران؛ انتشارات فکرسازان

حقوق تملک اراضی و املاک واقع در طرح های شهرداری در رویه قضایی ایران

نویسنده: غلامرضا بهاء الدین پور، دکتر علی مهاجری

تعداد صفحه: ۱۱۶

سال و نوبت چاپ: اول ۱۳۹۶

تیراژ: ۱۰۰۰ جلد

قیمت: ۱۲۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۷۵۶۰۰-۶۰۰

انتشارات فکرسازان: تهران - خ انقلاب - خ وحید نظری - بین خ دانشگاه و خ فخر رازی -
ک قدیری - پ ۲۲ واحد ۴. تلفکس: ۶۶۹۶۰۷۶۰

ق.ش.....	قانون شهرداری
ق.م.....	قانون مدنی
ق.ا.ج.ا.....	قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران
ل.ق.ن.خ.....	لایحه قانون نحوه ی خرید و تملک اراضی و املاک
ق.ت.ش.ع.ش.م.ا.....	قانون تشکیل شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
ق.ت.ض.ت.ک.....	قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری
ق.ز.ش.....	قانون زمین شهری
ق.ت.ش.....	قانون تشکیل شوراهای
ق.ن.ع.ش.....	قانون نوسازی و عمران شهری
ق.ن.ت.ش.....	قانون نحوه ی تقویم ابنیه و املاک مورد نیاز شهرداریها

علائم اختصاری	۵
مقدمه	۱۱
گسترش شهرنشینی	۱۲
بخش اول آشنایی با نحوه تملک املاک در طرح‌های عمومی و دولتی	۱۳
فصل اول: آشنایی با مفاهیم مرتبط	۱۵
گفتار اول: مفهوم حق و حقوق مالکانه	۱۵
بند اول: اقسام کلی اراضی	۱۵
بند دوم: مفهوم مال و مالکیت	۱۷
بند سوم: مفهوم حقوق مالکانه	۲۱
بند چهارم: مالکیت خصوصی	۲۲
بند پنجم: طرح‌های عمومی و دولتی	۲۴
گفتار دوم: مراجع صالح به تملک اراضی	۲۵
بند اول: تملک اراضی توسط دولت	۲۵
بند دوم: وزارتخانه‌ها	۲۵
بند سوم: مؤسسات دولتی	۲۵
بند چهارم: شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت	۲۶
بند پنجم: مؤسساتی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام باشد	۲۶
بند ششم: تملک اراضی توسط شهرداری	۲۶
گفتار سوم: مفهوم طرح‌های شهرداری	۲۷
بند اول: تعریف طرح	۲۷
الف: طرح در معنای عام کلمه	۲۷

- ب: طرح در معنای خاص کلمه ۲۸
- بند دوم: محدوده اجرای طرح از نظر زمان و مکان ۳۲
- الف: شهر ۳۲
- ب: حدود شهر ۳۴
- بند سوم: فرایند قانونی تدوین و تصویب طرح ۳۶
- بخش دوم اصل تسلیط و مبانی و منابع مالکیت در طرحهای شهری ۳۹
- فصل اول: اصل تسلیط و حمایت قانونی از حق مالکیت خصوصی ۴۱
- گفتار اول: جایگاه حق مالکیت خصوصی ۴۱
- بند اول: بررسی حق مالکیت ۴۱
- بند دوم: اصل تسلیط ۴۳
- بند سوم: تشریفات تملک اراضی ۴۵
- الف: تعیین محدوده مورد تملک و اعلام به ارباب زمین ۴۵
- ب: اخذ نظریه کمیسیون ماده ۱۲ وزارت مسکن و شهرسازی ۴۶
- ج: اعلام تملک اراضی به اشخاص ذینفع ۴۷
- گفتار دوم: جایگاه حق مالکیت خصوصی در حقوق موضوعه ۴۸
- گفتار سوم: محدودیت های وارده بر حق مالکیت خصوصی ۵۱
- بند اول: اصل تسلیط و قاعده لاضرر ۵۱
- بند دوم: استثنائات قانونی وارده بر اصل تسلیط ناشی از مجاورت املاک ۵۳
- بند سوم: تحدید و سلب مالکیت در راستای حفظ منافع عمومی ۵۳
- فصل دوم: مبانی و منابع نظام حاکم بر حقوق مالکانه در برابر طرح های شهرداری ۶۱
- گفتار اول: نظریه عقد (قرارداد) ۶۱
- بند اول: مفهوم اجتماعی عقد قرارداد ۶۱

بند دوم: ماهیت حقوقی تملک با توافق در خصوص ثمن	۶۲
الف: تحلیل توافق	۶۳
ب- نظریه ایقاع	۶۳
گفتار دوم: مبانی و منابع تقدم حقوق عمومی بر حقوق مالکانه	۶۴
بند اول: مبانی تقدم حقوق مالکانه بر حقوق عمومی	۶۴
بند دوم: منابع تقدم حقوق عمومی بر حقوق مالکانه	۶۷
گفتار سوم: گونه‌ی قیمت گذاری املاک و اراضی واقع در	۷۲
بند اول: قیمت توافقی	۷۲
بند دوم: قیمت کارشناسی	۷۲
بند سوم: قیمت منطقه‌ای	۷۳
بند چهارم: قیمت روز	۷۳
بخش سوم تحلیل مباحث کاربردی در خصوص حقوق تملک اراضی	۷۵
فصل اول: شرایط و آثار تملک و اعتراض به نحوه تملک	۷۷
گفتار اول: شرایط اساسی صحت معاملات	۷۸
بند اول: قصد طرفین و رضای آنها	۷۸
بند دوم: اهلیت طرفین	۷۸
بند سوم: مورد معامله	۷۹
گفتار دوم: شرایط راجع به اشخاص تملک کننده	۷۹
گفتار سوم: شرایط جهت تحصیل	۸۰
فصل سوم: تأمین توافقی دستگاه مجری طرح با اشخاص مالک	۸۲
گفتار اول: موارد توافق	۸۲
بند اول: توافق در قیمت	۸۲

- بند دوم: توافق در انتقال ۸۴
- بند سوم: شرایط توافق ۸۴
- گفتار دوم: توافقات شهرداری با مالکان تابع قواعد عمومی قراردادها ۸۵
- بند اول: قراردادی بودن توافقات و مستندات آن ۸۶
- بند دوم: نظریه ی تملک بودن توافقات و مستندات آن ۸۹
- گفتار سوم: آثار و نتایج نظریه ی تملک بودن توافقات ۹۱
- بند اول: اقدام به جاب توافقی مالک بدون وجود طرح یا پیش از تصویب آن ۹۲
- بند دوم: تبیین طرح یا لغو آن پس از جلب توافق و پرداخت قیمت به مالک ۹۳
- بند سوم: انتقال سند توسط بانک و مراجع الزام کننده ۹۳
- فصل سوم: تأمین غیر توافقی: سندهای مجری طرح با اشخاص مالک ۹۴
- گفتار اول: مقررات موجود در نامی غیر توافقی ۹۴
- گفتار دوم: موارد عدم توافق ۹۶
- بند اول: عدم توافق در قیمت ۹۷
- بند دوم: عدم توافق در واگذاری حقوق ۹۹
- گفتار سوم: مراجع صالح در جریان اعتراض به تملک اشخاص ۱۰۱
- بند اول: دیوان عدالت اداری ۱۰۱
- بند دوم: محاکم دادگستری ۱۰۲
- بند سوم: رسیدگی های خاص در جریان یا پس از تملک اراضی ۹۷
- برآمد ۱۰۳
- منابع ۱۰۷
- منتخب منشورات فکر سازان ۱۱۱

افزایش جمعیت شهرها و توسعه محیط‌های شهری، چاره‌ای جز توسعه شاه راه‌ها و زیرساخت‌ها، عمرانی باقی نمی‌گذارد؛ اما مشکلات بسیاری برای توسعه طرح‌های عمرانی وجود دارد که مهم‌ترین مشکل، تعیین تکلیف وضعیت حقوقی زمین‌هایی است که در محدوده این طرح‌ها قرار دارند. قوانین و مقررات مختلفی به تصویب رسیده است تا شاید این مشکل را حل کند که در ادامه به بررسی این قوانین و مقررات می‌پردازیم.

املاک خصوصی مشتمل بر مرصه و اعیانی‌های حادثی بر آن، هسته‌ای اصلی اموال غیر منقول را تشکیل می‌دهند. این املاک از دیدگاه‌های گوناگون حقوقی مورد توجه قانونگذار قرار گرفته است. این در جهت حفظ حرارت منازل خصوصی به طور خاص و مالکیت افراد به طور عام، حقوق اساسی به عنوان بنیاد تعیین شاخه حقوق عمومی و نیز حقوق بشر، حاوی قواعدی برای حمایت از مالکیت اشخاص در این زمینه می‌باشد. در حقوق خصوصی، املاک مزبور قسمت مهم مباحث مربوط به حقوق اموال را به خود اختصاص داده‌اند و این چنین است که این املاک محل تلاقی رشته‌های مختلف حقوقی می‌باشد.

زمانی این تلاقی حقوق عمومی و حقوق خصوصی، عبارت از وجه مضاعفی می‌طلبد که تعارض احکام و آثار آنها نیاز به تمهید قواعدی ویژه داشته باشد. زمانی که دولت و دستگاه‌های اجرایی برای دستیابی به توسعه مجبور به استفاده از اراضی خصوصی بوده، حقوق توسعه به عنوان یکی از پر تحول‌ترین رشته‌های حقوق عمومی، مالک اراضی و املاک اشخاص حقیقی یا حقوقی را مجاز می‌شمارد. این در حالی است که حرمت مالکیت خصوصی از دیدگاه حقوق خصوصی قاعده‌ای است دایمی و تخلف ناپذیر. در مقام جمع بین این دو حق، چاره‌ای نیست جز اینکه تملک اراضی خصوصی در زمان اضطرار اجازه داده شود، به شرط آنکه بهای عادلانه املاک خصوصی پرداخت گردد و در ارزیابی املاک اعم از اراضی و اعیانی، فقط به آنچه مورد نیاز دستگاه اجرایی است توجه نگردد بلکه ارزیابی خسارت وارده به مالک خصوصی اعم از قیمت ابنیه و اراضی و خسارت ناشی از تقویت موقعیت، مد نظر واقع شود.

گرچه قوانین متعددی به بهای روز و قیمت عادلانه^۱ در ارزیابی املاک خصوصی تملک شده ارجاع داده اند، لیکن در عمل اجرای این قوانین به نحوی است که قیمت و بهای واقعی املاک مورد ارزیابی قرار نمی گیرد. از طرفی ظلم فاحش به مالکین خصوصی که اراضی آنان در محدوده طرح عمومی و عمرانی قرار گرفته روا داشته می شود و از طرف دیگر مالکین اراضی اطراف طرح های عمرانی، به ویژه طرح های توسعه معابر در داخل شهرها و طرح های احداث جاده ها و بزرگراه ها در خارج از شهرها، از اجرای این طرح ها استفاده ناروا می نمایند و صرف هزینه های هنگفت توسط دولت و شهرداری ها در اجرای طرح های توسعه در مجاورت یا نزدیکی آنان، موجب افزایش قیمت املاک خصوصی مزبور می گردد، فلذا بدون اینکه عامل افزایش قیمت (دولت و شهرداری ها) از آن بهره برداری داشته باشند. این رویه غلط در هر دو طرف نیاز به اصلاح دارد و قوانین شفاف و روشن در این رابطه می تواند کارساز باشد.

گسترش شهرنشینی

با توجه به افزایش روزافزون جمعیت، توسعه و گسترش شهرنشینی، پیشرفت صنعت و تکنولوژی از یک طرف و لزوم ایجاد امکانات رفاهی و ارائه خدمات به شهروندان از طرف دیگر، تملیک یا تحصیل اراضی یکی از فواید و برنامه های جاری برخی دستگاه ها و شرکت های دولتی (مانند سازمان ها و شرکت های تابعه وزارتخانه های نفت، نیرو، راه، مخابرات، مسکن و شهرسازی، جهادکشاورزی و...) است، که بمنظور اجرای طرح های عمومی و عمرانی انجام می پذیرد، ضرورت و اهمیت دخالت دولت و سایر سازمان های ارائه دهنده خدمات عمومی از جمله شهرداریها روشن می گردد.

با عنایت به وجود قانون نحوه تملک اراضی و املاک واقع در طرح های عمومی و عمرانی به چه علت حقوق خصوصی با حقوق عمومی به چالش کشیده می شود و موجب اتلاف و تضییع سرمایه اشخاص و همچنین بیت المال را در محاکم بویژه می آورد و چگونه می توان آنها را با رعایت حقوق شهروندی به یک موازنه برابر رسانید؟ این کتاب درصدد پاسخ به این سوالات است.

۱. به جرأت می توان گفت، تعریف ماده ۱۳ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ - «بهای عادلانه اراضی، ابنیه، مستحذات، تأسیسات و سایر حقوق و خسارات وارده از طریق توافق بین دستگاه اجرایی و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین می گردد» بهترین تعریف عمومی از قیمت عادلانه است که تاکنون توسط قانون گذار عنوان شده است.

۲. حسینی، علی رضا، نقد و بررسی ماهیت حقوقی تملک اراضی توسط ارگانهای دولتی، دانشگاه آزاد واحد دامغان، ۱۳۹۱، ص ۱۲