

آشنایی با قوانین و مقررات ونحوه ملک اراضی برای طرح های عمرانی

به سفارش اداره کل بنادر و دریا نوردی استان هرمزگان

مجری:

دانش افزای آرکا

پاییز ۱۴۰۳

مصوب ۱۳۵۸.۱۱.۱۷

ماده ۱ - هرگاه برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی وزارتخانه‌ها یا مؤسسات و شرکتهای دولتی یا وابسته به دولت، همچنین شهرداریها و بانکها و دانشگاه‌های دولتی و سازمانهایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام باشد و از این پس "دستگاه اجرایی" نامیده می‌شوند به ارضای، ابنیه، مستحقات، تأسیسات و سایر حقوق مربوط به اراضی مذکور متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی نیاز داشته باشند و اعتبار آن قبلاً وسیله "دستگاه اجرایی" یا از طرف سازمان برنامه و بودجه تأمین شده باشد "دستگاه اجرایی" می‌تواند مورد نیاز را مستقیماً یا به وسیله هر سازمان خاصی که مقتضی بداند بر طبق مقررات مندرج در این قانون خریداری و تملک نماید

ماده ۲ - برنامه‌های مذکور در ماده یک شامل برنامه‌های است که اجرای به موقع آن برای امور عمومی و امنیتی "دستگاه اجرایی" لازم و ضروری باشد. ضرورت اجرای طرح باید به تأیید و تصویب بالاترین مقام اجرایی "دستگاه اجرایی" برسد.

تبصره ۱ - دستگاه اجرایی موظف است برای اجرای طرح حتی المقدور از اراضی ملی شده یا دولتی استفاده نماید. عدم وجود این قبیل اراضی حسب مورد باید به تأیید وزارت کشاورزی و عمران روستایی یا سازمان عمران اراضی شهری در تهران و ادارات کل و شعب مربوط در استانها رسیده باشد.

تبصره ۲ - اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است محل وقوع وضع ثبتی ملک را با توجه به نقشه ارائه شده حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ استعلام پاسخ دهد.

ماده ۳ - بهای عادلۀ اراضی، ابنیه، مستحدثات، تأسیسات و سایر حقوق و خسارات وارده از طریق توافق بین "دستگاه اجرایی" و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین می گردد.

تبصره ۱ - در صورت توافق در مورد بهای عادلۀ هرگاه مبلغ مورد معامله یا خسارت هریک از مالکین بیش از یک میلیون ریال نباشد "دستگاه اجرایی" می تواند رأساً نسبت به خرید ملک و پرداخت خسارات اقدام نماید و هرگاه مبلغ مورد معامله یا خسارت هر یک از مالکین بیش از یک میلیون ریال باشد بهای خرید ملک یا میزان خسارت و انجام معاملۀ باید به تصویب هیأت مقرر در ماده ۷۱ قانون محاسبات عمومی و در مورد شهرداریها به تصویب انجمن شهر برسد.

تبصره ۲ - در صورت حصول توافق "دستگاه اجرایی" موظف است حداکثر ظرف سه ماه نسبت به خرید ملک و پرداخت حقوق یا خسارات اقدام و یا آن که انصراف خود را از خرید و تملک کتباً به مالک یا مالکین اعلام نماید. به هر حال عدم اقدام به خرید یا اعلام انصراف در مدت مذکور به منزله انصراف است.

ماده ۴ - هرگاه نسبت به تعیین بهای عادلۀ اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات وارده بین "دستگاه اجرایی" و مالک توافق حاصل نشود: بهای عادلۀ توسط هیأت مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری تعیین می گردد. کارشناسان یک نفر از طرف "دستگاه اجرایی" یک نفر از طرف مالک یا صاحب حق و نفر سوم به انتخاب طرفین و در صورت عدم توافق یا استنکاف به معرفی دادگاه صالحه محل وقوع ملک انتخاب می شوند رأی اکثریت هیأت مزبور قطعی و لازم الاجرا است.

تبصره ۱ - در صورتی که در محل کارشناس رسمی دادگستری وجود نداشته باشد طبق ماده ۲۹ قانون کارشناسان رسمی مصوب ۱۳۱۷ عمل می شود.

تبصره ۲ - هرگاه مالک یا مالکین کارشناس خود را حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ اعلام دستگاه

اجرایی " که به یکی از صور ابلاغ کتبی، انتشار دریک از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا آگهی در محل به اطلاع عموم می‌رسد تعیین ننماید و یا به علت مجهول بودن مالک، عدم تکمیل تشریفات ثبتی، عدم صدور سند مالکیت، اختلاف در مالکیت، فوت مالک و موانعی از این قبیل، امکان انتخاب کارشناس میسر نباشد دادگاه صالحه محل وقوع ملک و موانعی از این قبیل، امکان انتخاب کارشناس میسر نباشد دادگاه صالحه محل وقوع ملک حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ مراجعه "دستگاه اجرایی" به دادگاه نسبت به تعیین کارشناس اقدام می‌نماید.

ماده ۵ - ملاک تعیین قیمت عبارت است از بهای عادله روز تقویم اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات مشابه واقع در حوزه عملیات طرح بدون در نظر گرفتن تأثیر طرح در قیمت آنها.

تبصره ۱ - در مواردی که ملک محل سکونت یا ممراعه مالک باشد علاوه بر بهای عادله صدی پانزده به قیمت ملک افزوده خواهد شد.

تشخیص اینکه مالک در محل ساکن است یا ملک ممراعه وی می‌باشد با "دستگاه اجرایی" است و در صورت بروز اختلاف تشخیص نهایی با دادگاه صالحه محل وقوع ملک می‌باشد که به تقاضای هر یک از طرفین اظهار نظر خواهد کرد.

تبصره ۲ - در صورتی که طبق نظر اداره کشاورزی و عمران روستایی محل، زارعین حقوقی در ملک مورد بحث داشته باشند حقوق زارعین ذینفع به تشخیص اداره مذکور از محل ارزش کل ملک به آنان پرداخت و بقیه در هنگام انجام معامله به مالک پرداخت خواهد شد.

چنانچه در ملک مورد معامله، ساختمانهای روستایی فاقد سند مالکیت و نیز هر گونه اعیانی و یا

حقوق نظیر حق ریشه، بهای شخم، بذر، کود و سایر زحماتی که زارع برای آماده کردن زمین متحمل شده است وجود داشته باشد بهای اعیان و حقوق متعلق به آنان برابر قراردادهای موجود بین زارع و یاطبق مقررات یا عرف محل از طریق توافق یا از سوی کارشناسان تعیین و از محل ارزش کل ملک به ایشان و بقیه به مالک پرداخت می گردد.

تبصره ۳ - چنانچه ملک مورد معامله محل کسب و پیشه اشخاص باشد در صورتی به آن حق کسب و پیشه تعلق خواهد گرفت که حداقل یک سال قبل از اعلام تصمیم "دستگاه اجرایی" محل کسب و پیشه بوده باشد.

تبصره ۴ - نسبت به املاک موقوفه‌ای که طبق تشخیص سازمان اوقاف تبدیل به احسن آنها قانوناً مجاز است به طریق مذکور در این قانون اقدام و آنها را که شرعاً مجاز نیست به طریق اجاره طویل‌المدت عمل خواهد شد در مورد املاک اخیر در صورت وجود اعیانی متعلق به اشخاص و یا حقوق مندرج در تبصره‌های ۲ و ۳ ماده ۵ - این قانون حقوق فوق از سوی هیأت کارشناسی مندرج در این قانون تعیین و از محل اعتبار طرح پرداخت و مال الاجاره ملک موقوفه با در نظر گرفتن پرداخت مزبور از سوی هیأت کارشناسی تعیین خواهد شد.

تبصره ۵ - در کلیه موارد مندرج در این قانون هیأت کارشناسی مکلف است بر اساس مقررات و ضوابط مندرج در قانون کارشناسی مصوب سال ۱۳۱۷ و سایر مقررات مربوط حداکثر ظرف یک ماه نظرات خود را دقیقاً اعلام نماید. دستمزد کارشناسان طبق آیین‌نامه دستمزد کارشناسان رسمی و اصلاحات بعدی آن و در صورت اختلاف طبق نظر دادگاه محل مشخص و از محل اعتبار مربوط به طرح قابل پرداخت می‌باشد.

نصف هزینه کارشناسی پرداخت شده که به عهد مالک می‌باشد در هنگام انجام معامله از ارزش ملک کسر می‌گردد.

ماده ۶ - در مواردی که "دستگاه اجرایی" مقتضی بداند و در صورت رضایت مالک عوض اراضی تملیک شده، از اراضی مشابه ملی یا دولتی متعلق به خود تأمین و با حفظ ضوابط مندرج در قوانین و مقررات مربوط، به مالکین واگذار می‌نماید. در این صورت نیز تعیین بهای عوض و معوض به عهده هیأت کارشناسی مندرج در این قانون می‌باشد.

ماده ۷ - "دستگاه اجرایی" مجاز است به جای پرداخت حق کسب و پیشه در صورت رضایت صاحب حق تعهد نماید که پس از انجام طرح، محل کسبی در همان حدود به صاحب حق واگذار نماید.

ماده ۸ - تصرف اراضی، ابنیه و تأسیسات و خلع ید مالک قبل از انجام معامله و پرداخت قیمت ملک یا حقوق مالک مجاز نمی‌باشد مگر آن که در اثر موانعی از قبیل استنکاف مالک از انجام معامله، اختلافات مالکیت، مجهول بودن مالک رهن یا بازداشت ملک، فوت مالک و غیره انجام معامله قطعی ممکن نگردد، در این صورت به منظور جلوگیری از وقفه یا تأخیر در اجرای طرح به شرح زیر اقدام می‌شود: چنانچه مالک ظرف یک ماه از تاریخ اعلام "دستگاه اجرایی" به یکی از انحاء مقرر در تبصره ۲ ماده ۴ برای انجام معامله مراجعه نکند یا از انجام معامله به نحوی استنکاف نماید مراتب برای بار دوم اعلام و پس از انقضاء ۱۵ روز مهلت مجدد، ارزش تقویمی ملک که طبق نظر هیأت کارشناسی مندرج در ماده ۴ یا تبصره ۲ آن تعیین شده است به میزان و مساحت مورد تملک به صندوق ثبت محل تودیع و دادستان محل یا نماینده وی سند انتقال را امضاء و ظرف یک ماه به تخلیه و خلع ید اقدام خواهد نمود و بهای ملک یا حقوق یا خسارات به میزان مالکیتی که در مراجع ذیربط احراز می‌گردد از سوی اداره ثبت به ذیحق پرداخت و اسناد قبلی مالک حسب مورد اصلاح یا ابطال و مازاد سپرده طبق مقررات مربوط به صندوق دولت مسترد می‌شود. اداره ثبت

محل موظف است بر اساس سند انتقال امضاء شده وسیله دادستان یا نماینده وی سند مالکیت

جدیدی به میزان و مساحت اراضی، ابنیه و تأسیسات مورد تملک به نام "دستگاه اجرایی" صادر و تسلیم نماید.

ماده ۹ - در صورتی که فوریت اجرای طرح با ذکر دلایل موجه به تشخیص وزیر دستگاه اجرایی ضرورت داشته باشد به نحوی که عدم تسریع در انجام طرح موجب ضرر و زیان جبران ناپذیری گردد، "دستگاه اجرایی" می تواند قبل از انجام معامله قطعی و با تنظیم صورت مجلس وضع موجود ملک با حضور مالک یا نماینده وی و در غیاب او و نماینده دادستان و کارشناس رسمی نسبت به تصرف و اجرای طرح اقدام نماید لکن

"دستگاه اجرایی" مکلف است حداکثر تا سه ماه از تاریخ تصرف نسبت به پرداخت یا تودیع قیمت عادلانه طبق مقررات این قانون اقدام نماید.

تبصره - مالک یا صاحب حق می تواند در صورت عدم پرداخت بها در مدت مذکور با مراجعه به دادگاه صالحه درخواست توقیف عملیات اجرایی را تا زمان پرداخت بها بنماید و محاکم صالحه به موضوع خارج از نوبت رسیدگی و حکم لازم صادر می نماید و در صورت پرداخت قیمت تعیین شده بلافاصله رفع توقیف عملیات اجرایی به عمل خواهد آمد.

ماده ۱۰ - چنانچه قبل از تصویب این قانون، اراضی، ابنیه یا تأسیساتی بر اساس قوانین موضوعه قبلی به تصرف وزارتخانه ها، مؤسسات و شرکتهای دولتی و یا وابسته به دولت و همچنین شهرداریها، بانکها و دانشگاه های دولتی یا سازمانهایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام باشد درآمده و یا در محدوده مورد تصرف قرار گرفته باشد که بر اساس قوانین مذکور دولت مکلف به پرداخت بهای عادلانه و

حقوق و خسارات متعلقه بوده ولی تعیین بهای آن و یا حقوق و خسارات متعلقه منجر به صدور نظر

قطعی در مراجع ذیصلاح نشده باشد و یا به تصرف مجری طرح در نیامده باشد بها و حقوق و خسارات مربوط به شرح زیر پرداخت خواهد شد:

الف: ارزش کلیه اعیانی اعم از هر گونه ساختمان، تأسیسات مستحداثات و سایر حقوق متعلقه طبقه مقررات این قانون تقویم و نقداً پرداخت می‌شود.

ب: بهای زمینهای دایر در بخش خصوصی به قیمت روز تقویم و پرداخت خواهد شد و بابت زمینهای موات، جنگلها، مراتع و هر قسمتی که طبق قانون اساسی جزو اموال عمومی درآمده وجه پرداخت نخواهد شد. زمینهای دایر را به آن قسمت که اضافه بر حداکثر مجاز زمینهای مذکور در قانون مصوب شورای انقلاب که توسط وزارت کشاورزی پیشنهاد شده هیچ گونه وجهی تعلق نمی‌گیرد.

تبصره ۱ - ارزش تقویم شده زمین در صورت اختلاف نظر از طرف هیأت کارشناسان موضوع ماده ۴ این قانون با در نظر گرفتن میانگین ارزش کل مساحت هر ملک تعیین خواهد شد.

تبصره ۲ - هر گونه انتقال قهری و یا ملکیت مشاع به منزله یک واحد مالکیت خواهد بود.

تبصره ۳ - "دستگاههای اجرایی" مکلف می‌باشند اعتبار مورد نیاز جهت اجرای مفاد ماده ۱۰ این قانون را پیش‌بینی و پس از تأمین اعتبارنامه لازم به ترتیب فراهم شدن مقدمات انجام معامله قطعی حداکثر ظرف ۵ سال بهای کلیه اراضی متصرفی را پرداخت و تملک نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک مکلف به صدور سند مالکیت می‌باشند.

تبصره ۴ - طرحهای موضوع این قانون از تاریخ شروع به اجراء از پرداخت هر نوع عوارض مستقیم به

شهرداریها مثل انواع عوارض متعلق به زمین و ساختمان و سایر اموال منقول و غیر منقول و حق تشرف و حق مرغوبیت و مشابه آن معاف هستند.

ماده ۱۱ - هرگاه برای اجرای طرح "دستگاه اجرایی" احتیاج به اراضی دایر یا بایر ابنیه یا تأسیسات متعلق به سایر وزارتخانه‌ها یا مؤسسات و شرکتهای دولتی یا وابسته به دولت و همچنین شهرداریها، بانکها و دانشگاه‌های دولتی و سازمانهایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است داشته باشد واگذاری حق استفاده به موجب موافقت وزیر یا رئیس مؤسسه یا شرکت که ملک را در اختیار دارد ممکن خواهد بود. این واگذاری به صورت بلاعوض می‌باشد و در صورتی که مسئولین مربوط به توافق نرسند طبق نظر نخست‌وزیر عمل خواهد شد.

تبصره - در صورتی که اراضی و ابنیه و تأسیسات یا حقوق آن متعلق به شرکت یا سازمان یا مؤسسات دولتی یا وابسته به دولت بوده و واگذاری بلاعوض آن برابر اساسنامه شرکت مقدور نباشد، بهای آن بر اساس ارزش تعیین شده در ترازنامه شرکت قابل پرداخت است. در این صورت ملک به صورت قطعی به "دستگاه اجرایی" منتقل خواهد شد.

ماده ۱۲ - کلیه قوانین و مقرراتی که تا این تاریخ در مورد لایحه نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمرانی و نظامی دولت تصویب شده و با این قانون مغایرت دارد از تاریخ تصویب این قانون ملغی‌الاثرباشد.

نحوه تملک اراضی و املاک

نظریه شماره ۷/۶۳۲۳ مورخ ۱۳۶۹/۱۱/۳۰

تملك اراضی باید مطابق قانون اراضی شهری و لایحه قانونی نحوه تملك املاک و اراضی برای اجرای برنامه‌های ... و سایر قوانین مربوطه باشد در غیر این صورت تملك فاقد اعتبار است.

سؤال: مسئولین بعضی از ادارات و سازمان‌های دولتی و نهادها گاهی بدون تشریفات قانونی از قبیل آگهی تملك و غیره اقدام به تصرف اراضی مردم کرده و به فوریت احداث بنا می‌نمایند و مردم نیز تقاضای خلع ید از اراضی متعلق به خود را می‌کنند تکلیف دادگاه در این گونه موارد چگونه خواهد بود؟

نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

نحوه تملك اراضی و املاک در قوانین نحوه تملك برای اجرای برنامه‌های عمرانی، عمومی و نظامی دولت مصوب سال ۱۳۵۸ و قانون اراضی شهری مصوب سال ۱۳۶۶ و بعضی از مقررات دیگر روشن است. هر یک از ادارات و سازمان‌های دولتی که بدون رعایت مقررات این قوانین، املاک اشخاص را تملك نمایند، این تملك فاقد ارزش قانونی است و دادگاه باید در صورت درخواست مالک حکم خلع ید صادر نماید. کسانی که بدون رعایت مقررات این قوانین اقدام به تملك املاک مردم کرده‌اند ممکن است حسب مورد مسئولیت حقوقی و کیفری نیز داشته باشند.

در صورت تملک املاک طبق مفاد لایحه قانونی تملک اراضی و املاک برای برنامه‌های... وظیفه خلع ید ظرف یک ماه به عهده دادستان است.»

سؤال: پس از تملک املاک و اراضی در اجرای مقررات لایحه قانونی تملک اراضی و املاک برای برنامه‌های... و انتقال سند به نام مجری طرح، آیا دادگاه‌ها باید نسبت به تخلیه و خلع ید مالک یا مالکین از ملک اقدام کنند یا دادستان محل؟

نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

مقررات ماده ۸ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک ب برای اجرای برنامه‌های عمرانی، عمومی و نظامی دولت، خصوصاً عبارت «... دادستان محل یا نماینده او سند انتقال را امضاء و ظرف یک ماه به تخلیه و خلع ید اقدام خواهد نمود» با حصول شرایط، وظیفه تخلیه و خلع ید از مالک را ظرف یک ماه به عهده دادستان گذاشته است. این اقدام احتیاج به صدور اجرائیه ندارد و دادستان با امضای سند و دادن فرصت یک ماهه باید به وسیله عوامل اجرایی دادسرا یا مراجع انتظامی نسبت به تخلیه و تحویل ملک به دستگاه ذی ربط و با تنظیم صورت مجلس به وظیفه قانونی عمل کند.

نظریه شماره ۷/۱۷۶ مورخ ۱۳۸۴/۱/۱۷

مقررات لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک مصوب سال ۱۳۵۸ در مورد شهرداری‌ها نیز قابل اعمال است که باید در حد نیاز، املاک مذکور تملک شود و اگر مقررات قانونی رعایت شده باشد و مالک از تخلیه امتناع نماید نماینده دادستان سند انتقال را امضاء و نسبت به وضع ید اقدام می‌نماید.»

سؤال: چنانچه شهرداری درصدد تملک ملک اشخاص باشد نحوه تملک چگونه است و اگر مالک از

امضاء سند و تخلیه ملک امتناع کند تکلیف چیست؟

نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

با عنایت به تعریف «طرح عمرانی» در بند ۱۰ ماده ۱ قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۱۰ و شقوق ذیل آن، شهرداری در اجرای طرح‌های نوسازی و توسعه و احداث معابر (موضوع ماده ۲۴ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ با اصلاحات بعدی)، مشمول مقررات لایحه قانونی نحوه خرید تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب است و نظر به اینکه طبق ماده ۱۲ لایحه قانونی اخیرالذکر «کلیه قوانین و مقرراتی که... با این قانون مغایرت دارد... ملغی‌الاثرباشد» قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۷ آذر ماه ۱۳۴۷ با اصلاحات بعدی در حد مغایرت با لایحه قانونی مزبور نسخ شده است و نتیجتاً طبق ماده ۱ لایحه قانونی مصوب ۱۳۵۵/۱۱/۱۷، اراضی و املاک مورد احتیاج طرح‌ها باید در حد «نیاز» خریداری و تملک شود نه بیشتر از میزان مورد احتیاج طرح. بنا به مراتب مزبور، در صورت تصویب ضرورت اجرای طرح توسط بالاترین مقام دستگاه اجرایی (شهردار) و طی سایر مراحل قانونی و استنکاف مالک، دادستان یا نماینده وی وفق ماده ۸ لایحه قانونی مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب و با عنایت به نکات موصوف و قانون نحوه تقویم ابنیه و املاک و اراضی موردنیاز شهرداری مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸ سند انتقال را امضاء و نسبت به تخلیه و خلع ید اقدام می‌کند.

در مواردی که اجرای طرح فوریت دارد و مالک از امضاء سند انتقال امتناع می‌نماید دادستان با توجه به ماده ۸ لایحه قانونی نحوه تملک سند را امضاء و مهلتی برای تخلیه به مالک تعیین و پس از انقضای مهلت و عدم تخلیه دادستان اقدام خواهد کرد».

سؤال: در مواردی که اجرای طرح باید به فوریت اجرا شود و مالک امتناع می‌نماید تکلیف چیست و چگونه برای اجرای طرح از مالک خلع ید می‌شود؟

نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

ماده ۸ لایحه قانونی نحوه خرید تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ راجع به مواردی است که به لحاظ فوریت امر و جلوگیری از وقفه یا تأخیر در اجرای طرح مقنن مقرر داشته با رعایت مقررات مذکور در آن ماده دادستان به نمایندگی از مالک سند انتقال را امضاء نماید. بنابراین در صورتی که در اجرای مقررات ماده ۸ لایحه قانونی یاد شده، سند مالکیت به نام دستگاه مجری صادر شده باشد، دادستان مکلف است در مهلت مقرر در این ماده نسبت به تخلیه و خلع ید از ملک مذکور اقدام نماید و چنانچه در این مهلت اقدام ننماید این تخلف تکلیف وی را در مورد تخلیه و خلع ید ساقط نمی‌نماید و با انقضای مدت مذکور نیز دادستان وظیفه دارد که به تکلیف قانونی خود در این مورد عمل نماید.

نظریه شماره ۷/۸۰۶ مورخ ۱۳۸۴/۲/۱۳

تعیین سه نفر کارشناس به منظور برآوردن قیمت ملک، قبل از تملک ملک از طریق دستگاه اجرایی است. بعد از تملک تعیین کارشناس یا هیأت کارشناسی به نظر دادگاه خواهد بود».

سؤال: در مورد اجرای مقررات لایحه قانونی نحوه خرید و تملک املاک و اراضی موردنیاز دولت و

شهرداری‌ها براساس قانون سال ۱۳۵۸، تعیین قیمت ملک با نظر سه نفر کارشناس «یک نفر از طرف دستگاه اجرایی- یک نفر از طرف مالک و یک نفر به تراضی و یا از طرف دادگاه» خواهد بود آیا اگر مالک درخواست مطالبه قیمت را از دستگاه اجرایی بنماید تعیین سه نفر کارشناس باز هم به همین ترتیب خواهد بود.

نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

مقررات ماده ۴ لایحه قانون نحوه خرید و تملک اراضی مصوب سال ۱۳۵۸ از حیث تعیین سه نفر کارشناس برای تعیین قیمت عادلانه و نیز مقررات تبصره ۱ ماده واحده قانون نحوه تقویم ابلنه، املاک و... موردنیاز شهرداری‌ها مصوب سال ۱۳۷۰ از حیث تعیین سه نفر کارشناس به منظور برآورد قیمت روز، مربوط به قبل از تملک ملک توسط دستگاه‌های اجرایی و یا شهرداری‌ها است. بنابراین چنانچه ملکی در اجرای دو فقره قانون فوق بدون پرداخت قیمت ملک تملک شود و مالک به منظور وصول قیمت ملک از طریق دادخواست به دادگاه مراجعه نماید. دادگاه رسیدگی‌کننده تکلیفی به تبعیت از ماده ۴ و تبصره ۱ ماده واحده مذکور در فوق ندارد و به منظور انتخاب کارشناس از حیث تعداد به هر نحو که قانوناً صلاح و مقتضی بداند عمل خواهد نمود.

نظریه شماره ۷/۱۲۴۰ مورخ ۱۳۸۴/۳/۲

در زمان تملک، املاکی که واحد تجاری داشته و تابع قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ باشد حق کسب و پیشه به ذی‌نفع داده می‌شود و اگر دو یا چند نفر مدعی داشته باشد، دادگاه باید ذی‌نفع را تعیین

کند».

سؤال: در اجرای قانون تملک املاک و اراضی برای اجرای طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها، بعضی اوقاتن در ملک مورد تملک واحدهای تجاری نیز وجود دارد که مالک حق کسب و پیشه غیر از مالک عرصه و اعیان است در چنین موارد حق کسب و پیشه به چه کسی باید داده شود و اگر چند نفر مدعی حق مذکور باشند تکلیف چیست؟

نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی مصو ۵۸/۱۱/۱۷ در زمانی تصویب شده که صحبتی از قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ نبوده و مقررات قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ لازم‌الاجراء بوده است. در حال حاضر چنانچه مورد اجاره محل تجاری براساس مقررات قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ اجاره داده شده باشد، مبلغی که باید در قبلا مورد اجاره واحد تجاری که دارای شرایط مقرر در تبصره ۳ ماده ۵ لایحه قانونی مذکور باشد، تعیین شود شامل دو قسمت خواهد بود

۱- بهای اعیانی و عرصه واحد تجاری ۲- حق کسب و پیشه که به واحد تجاری مورد نظر تعلق می‌گیرد. چنانچه طبق قانون سال ۱۳۷۶ حق کسب و پیشه به طریق شرعی به مستأجر واگذار شده باشد، دستگاه اجرایی باید حق مذکور را به مستأجر و در غیر این صورت به مالک پرداخت نماید.

۲- در صورتی که دو یا چند نفر مدعی دارا بودن حق کسب و پیشه باشند رفع اختلاف با دادگاه صالح خواهد بود و دستگاه اجرایی پس از تعیین صاحب حق از طرف دادگاه، اقدام به پرداخت حق کسب و پیشه به وی خواهد کرد.

ماده ۵ قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت آیین‌نامه نحوه تعیین حق کسب و پیشه مصوب جلسه ۱۳۴۸/۴/۱ هیأت وزیران و ماده ۲۷ قانون نوسازی و عمران شهری را در این خصوص نسخ کرده است.

سؤال: مقررات مختلفی در مورد نحوه محاسبه حق کسب و پیشه که به موجب مقررات ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک... باید به مالک یا مستأجر پرداخت شود وجود دارد از جمله مصوبه ۴۸/۴/۱ هیأت وزیران و ماده ۲۷ قانون نوسازی و عمران شهری، کدام یک از مقررات مذکور لازم‌الاجراء است؟

نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

با توجه به اینکه آیین‌نامه نحوه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت مصوب جلسه ۱۳۴۸/۴/۱ هیأت وزیران در اجرای ماده ۲۷ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب سال ۱۳۴۷ تصویب گردیده و طبق ماده ۱۲ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب سال ۱۳۵۸ قانون مذکور نسخ ضمنی شده است، ماده ۹ آیین‌نامه یاد شده هم قانوناً منسوخ و غیرقابل استناد است. بنابراین، ملاک تعیین ارزش محل کسب و پیشه اشخاص مقررات ماده ۵ قانون مؤخرالتصویب و تبصره ۳ آن می‌باشد اعم از اینکه محل کسب در اختیار مالک باشد یا مستأجر.

در صورت انقضای مهلت‌های مقرر در ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها و عدم اقدام به موقع در مورد خرید و انتقال قطعی ملک، شهرداری مکلف است مجوز مورد تقاضای مالک را با حفظ کاربری عمومی صادر نماید.

سؤال: آیا پس از مهلت‌های مقرر در ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها و عدم تملک و اجرای طرح، مالک می‌تواند حقوق مالکانه خود را در ملک واقع در طرح اعمال نماید؟

نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

قسمت اخیر ماده واحده قانون تعیین تکلیف وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب سال ۱۳۶۷ مربوط به مهلت ۱۸ ماهه است که قانونگذار برای مراجع مذکور قائل شده تا ظرف این مدت نسبت به خرید ملک و انجام معامله قطعی و انتقال اسناد رسمی و پرداخت بها یا عوض آن طبق قوانین مربوطه اقدام نمایند و چنانچه دولت و شهرداری‌ها ظرف مدت ۱۸ ماه اقدام به خرید ملک نکنند مالک بعد از انقضای این مدت می‌تواند از حقوق مالکانه مانند فروش، رهن، تخریب و احداث بنای جدید برخوردار و در صورت احداث بنا ضوابط مقرر در تبصره‌های ۱ و ۲ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی را رعایت نماید توضیح اینکه مدت ده سال مقرر در قانون مذکور طبق ماده واحده اصلاح تبصره یک این قانون مصوب سال ۱۳۸۰ به پنج سال تقلیل یافته است. بدیهی است املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب سال ۱۳۸۰ و عدم اقدام به موقع در رابطه با خرید و انتقال قطعی ملک، شهرداری مکلف است مجوز مورد تقاضای مالک را با حفظ کاربری عمومی صادر نماید.

نظریه شماره ۷/۵۶۱۴ مورخ ۱۳۸۴/۸/۱۰

در صورتی که دستگاه اجرایی بدون رعایت مقررات لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت، اقدام به تملک اراضی و املاک اشخاص نماید و مالک با طرح دعوی علیه دستگاه مجری، بهای آن را مطالبه کند، تعیین هیأت کارشناسی به ترتیب مقرر در لایحه قانونی مذکور ضرورت ندارد».

سؤال: در دعوی مطالبه بهای املاکی که دستگاه اجرایی بدون رعایت مقررات لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک اشخاص، اقدام به تملک اراضی و املاک اشخاص نموده، آیا تعیین هیأت کارشناسی به ترتیب مقرر در لایحه قانونی یاد شده الزامی است؟

نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه آنچه مسلم است دستگاه اجرایی مکلف است قیمت عادلانه املاک و اراضی مورد تملک را حسب توافق طرفین یا با جلب نظر کارشناس پرداخت نماید اما آنچه در ماده ۴ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب سال ۱۳۵۸ آمده است (ترکیب هیأت کارشناسی و نحوه انتخاب آنان) مربوط به قبل از تصرف و تملک می‌باشد. بنابراین، در صورتی که دستگاه مجری بدون رعایت مقررات لایحه قانونی مذکور اقدام به تملک اراضی و املاک اشخاص نماید و مالک با طرح دعوی علیه دستگاه اجرایی بهای آن را مطالبه کند، تعیین هیأت کارشناسی به ترتیب مقرر در ماده مرقوم ضرورت ندارد و دادگاه حسب مقررات قانونی آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب سال ۱۳۷۹ می‌تواند اقدام نماید.

نظریه شماره ۷/۸۹۱۷ مورخ ۱۳۸۴/۱۲/۱۰

چون ارتفاع تملک نیست، در قبال آن وجهی به صاحبان زمین پرداخت نمی‌شود. لیکن چنانچه در استفاده از حق ارتفاع خسارتی به اعیان موجود وارد آید، خساران وارده باید جبران شود».

سؤال: در مواردی که دولت برای اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی و نظامی در املاک اشخاص تصرفاتی می‌نماید که به منزله حق ارتفاع تلقی می‌شود، آیا در قبال این‌گونه اقدامات دولت مکلف است وجهی به صاحبان املاک پرداخت نماید؟

نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

اگرچه پس از تصویب لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۲۷ شورای انقلاب و تصریح ماده ۱۲ آن دائر بر لغو کلیه قوانین مغایر، خرید و تملک اراضی و تملک املاک موردنیاز دولت و شهرداری‌ها برای اجرا برنامه‌های عمومی و عمرانی و نظامی باید به موجب قانون مذکور و ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی موردنیاز شهرداری‌ها مصوب سال ۱۳۷۰ باشد اما چون ارتفاع تملک نیست و رأی شماره ۳۵/۷۴ مورخ ۱۳۷۴/۴/۱۷ دیوان عدالت اداری در مقام همین موضوع چنین حکایت دارد که مستنبط از حکم مقرر در بند ۹ ماده ۵۰ قانون برنامه و بودجه سال ۱۳۵۱ آن است که مقنن اینگونه تصرفات را به منزله حق ارتفاع تلقی کرده، در قبال آن وجهی به صاحبان زمین پرداخت نمی‌شود. زیرا نمی‌توان گفت که دولت پیش از هرگونه تصرف و اقدامی باید املاکی را که به آنها احتیاج ندارد خریداری نماید. لیکن چنانچه در استفاده از حق ارتفاع مذکور خسارتی بر اعیان موجود وارد آید طبق شق ۱۰ ماده ۵۰ قانون مذکور دستگاه‌های اجرایی مربوط

باید قیمت اعیانی از بین رفته و خسارات وارده را وفق مقررات این قانون بپردازند و به عبارن دیگر خسارت وارده از این حق ارتفاق جبران شود.

نظریه شماره ۷/۱۴۷۹ مورخ ۱۳۸۵/۳/۳

بهای اراضی و املاک متعلق به اشخاص که به علت قرار داشتن در مسیر راهها و راه آهن تملک می شود، طبق لایحه قانونی سال ۱۳۵۸ قابل پرداخت است. اما برای زمین ها و اعیانی ها و تأسیساتی که در حریم راهها و راه آهن قرار می گیرد، مادامی که دولت آنها را تملک نکرده، بهایی پرداخت نمی شود».

سؤال: نحوه تملک و پرداخت بهای اراضی و املاک اشخاص که به علت قرار داشتن در مسیر راهها و راه آهن تملک می شود، یا در حریم راهها و راه آهن قرار می گیرد، چگونه است؟

نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

در قانون ایمنی راهها و راه آهن مصوب سال ۱۳۴۹ و قانون اصلاح قانون ایمنی راهها و راه آهن مصوب سال ۱۳۷۹، اشاره ای به نحوه تملک و خرید اراضی واقع در مسیرها و حریم آنها نشده است. قانون برنامه و بودجه سال ۱۳۵۱ که به موجب مقررات ماده ۵۰ و بندهای ۱ تا ۱۱ آن به نحوه خرید اراضی دائر و بایر و اعیانی و تأسیسات متعلق به افراد یا مؤسسات خصوصی اشاره نموده، با تصویب لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی وی عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۲۷ شورای انقلاب در آن قسمت که با این لایحه قانونی در تعارض است، نسخ شده و در حال حاضر قانون مورد اشاره و قانون تعیین تکلیف اراضی واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها مصوب سال ۱۳۶۷ درخصوص مورد لازم الاجراء است آنچه که از مجموعه این قوانین لازم الاجراء برمی آید این است که اراضی

واقع در مسیر راهها و راه آهن که جزء اراضی موات و جنگل نبوده و در تملک افراد قرار دارد به لحاظ اینکه با کشیدن راههای مذکور در حقیقت از مالک سلب استفاده می شود، بهای آن طبق لایحه قانونی سال ۱۳۵۸ قابل پرداخت است، ولی اراضی و اعیان و تأسیسات واقع در حریم راههای مذکور که سلب مالکیت از مالک نشده و تنها نوعی حق ارتفاق برای وزارت راه و ترابری ایجاد می شود مالک به هر حال امکان استفاده از آن را به شرط آنکه معارض با استفاده وزارت مذکور نباشد، کماکان خواهد داشت لذا برای زمین ها و اعیانی ها و تأسیساتی که در حریم راهها و راه آهن قرار می گیرد مادامی که دولت آنها را تملک نکرده بهایی پرداخت نخواهد شد.

نظریه شماره ۷/۱۴۸۸ مورخ ۱۳۸۵/۳/۶

بین املاک متصرفی و حریم املاک مذکور در مسیرهای خطوط مواصلاتی و برق و مجاری آب و لوله های گاز و نفت تفاوت وجود دارد. به این ترتیب که املاک متصرفی را دولت باید خریداری نماید و بهای آن را بپردازد. در حالی که دولت بر املاک واقع در حریم اراضی متصرفی فقط حقوق ارتفاقی دارد و بابت آن نیز نباید وجهی بپردازد.

سؤال: در مورد املاکی که در مسیر یا حریم خطوط مواصلاتی و برق و مجاری آب و لوله های گاز و نفت قرار دارد، علاوه بر مقررات لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب سال ۱۳۵۸، مقررات بند ۹ ماده ۵۰ قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۱۰ قابل اعمال است یا این قانون منسوخ است؟

اولاً: آنچه که از مقررات ماده ۵۰ قانون برنامه و بودجه کشور مصوب سال ۱۳۵۱ و بندهای مختلف آن و نیز از رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عدالت اداری برمی آید این است که بین املاک متصرفی و حریم املاک مذکور در مسیرهای خطوط مواصلاتی و برق و مجاری آب و لوله های گاز و نفت تفاوت وجود دارد. به این ترتیب که املاک متصرفی را دولت باید خریداری نماید و بهای آن را بپردازد در حالی که دولت بر املاک واقع در حریم اراضی متصرفی فقط حقوق ارتفاقی دارد و بابت آن نیز نباید وجهی بپردازد. لذا، مالک اراضی واقع در حریم حق مطالبه خسارات از بابت حقوق ارتفاقی ندارد و در مورد اراضی متصرفی نیز چون حق دارد بهای آن را به نرخ عادله از دولت دریافت نماید، نمی تواند مطالبه خسارت بکند و درخصوص موارد فوق تنها خساراتی که طبق بند ۱۰ ماده ۵۰ قانون برنامه و بودجه کشور به وجود آید قابل مطالبه است.

ثانیاً: مقررات بند ۹ ماده ۵۰ قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۱۰ درخصوص حق ارتفاق با تصویب لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ نسخ نشده و به اعتبار خود باقی بوده و لازم الاجراء است

نظریه شماره ۷/۶۹۶۱ مورخ ۱۳۸۵/۹/۱۳

قیمت روز ابنیه و املاک موضوع تبصره ۱ ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی موردنیاز شهرداری ها توسط هیأتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری و مورد وثوق به ترتیب مقرر در این قانون تعیین می شود و رأی اکثریت هیأت مذکور قطعی و لازم الاجراء است.

سؤال: آیا رأی اکثریت هیأت مذکور در تبصره ۱ ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی موردنیاز شهرداری‌ها قطعی است یا امکان اعتراض نسبت به آن وجود دارد؟

نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

با توجه به ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی موردنیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸ و تبصره یکم ماده واحده مذکور قیمت روز توسط هیأتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری و مورد وثوق به ترتیب مقرر در تبصره تعیین و رأی اکثریت هیأت مذکور قطعی و لازم‌الاجراء است، و تبصره دوم ماده واحده ناظر به موردی است که بین دستگاه اجرایی و مالک درخصوص انتخاب کارشناس سوم توافقی حاصل نشود که در چنین حالتی دادگاه صالح محل وقوع ملک اقدام به معرفی کارشناس خواهد نمود، بنا به مراتب همان طوری که در ذیل تبصره یکم ماده واحده قید شده است رأی اکثریت هیأت قطعی و لازم‌الاجراء است و قطعیت رأی اکثریت هیأت مذکور در تبصره فوق‌الذکر به صراحت ماده ۴ از لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ و ماده ۸ همان قانون مسجل شده و اعتراض درخصوص آن فاقد اعتبار می‌باشد.

نظریه شماره ۷/۳۶۵۹ مورخ ۱۳۸۶/۶/۳

مقررات لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی و نظامی دولت مصوب شورای انقلاب، عام و کلی بوده و همان‌طور که ماده ۱۲ این قانون اعلام داشته، کلیه مقررات مغایر با آن اعم از خاص و عام ملغی است.

سؤال: آیا با تصویب لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی

و عمرانی و نظامی دولت مصوب شورای انقلاب، مقررات ماده ۵۰ قانون برنامه و بودجه مصوب سال ۱۳۵۱

قابل استناد است یا ملغی شده است؟

نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

مقررات مربوط به لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی و نظامی دولت مصوب شورای انقلاب، عام و کلی بوده و شامل کلیه املاک و اراضی چه در داخل محدوده و چه در خارج از آن خواهد بود و همان‌طور که ماده ۱۲ این قانون اعلام داشته، کلیه مقررات مغایر با آن اعم از خاص و عام ملغی است قیمت عادلانه روز املاک و اراضی مورد تملک مطابق مقررات این قانون باید از ناحیه سازمان مجری طرح به مالک یا مالکین پرداخت شود. مقررات ماده ۵۰ قانون برنامه و بودجه مصوب سال ۱۳۵۱ در حد مغایرت با این قانون ملغی شده است و لذا آن قسمت از اراضی واقع در خارج از محدوده شهرها که در مسیر راه‌های اصلی یا فرعی یا خطوط مواصلاتی قرار می‌گیرد، چنانچه دولت آن را تصرف نکرده و فقط به عنوان حقوق ارتفاقی از آن استفاده می‌نماید مکلف به پرداخت هیچگونه وجهی به مالک نیست و چنانچه دولت آن را تصرف و در اختیار گرفته و از آن استفاده می‌نماید، باید بهای آن را وفق مقررات لایحه قانونی مورد اشاره به مالک بپردازد. به هر حال چنانچه دولت در مسیر استفاده از حق ارتفاق مبادرت به تخریب اعیانی‌های متعلق به مردم بنماید مکلف به پرداخت بهای آن است و قوانین مذکور نیز به لحاظ آنکه در مجلس به تصویب رسیده و بعد از انقلاب نیز توسط شورای نگهبان مغایرت آن با شرع اعلام نشده است این قانون لازم‌الاجراء است.

نظریه شماره ۷/۴۷۸۲ مورخ ۱۳۸۶/۷/۲۲

بالاترین مقام اجرایی در شهرداری، شهردار است.» سؤال: در شهرداری، بالاترین مقام اجرایی ماده ۲

لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی و نظامی دولت

مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب، چه مقامی است؟

نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

بالاترین مقام اجرایی در شهرداری موضوع ماده ۲ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای

اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب، شهردار است. با

توجه به مواد ۱ و ۹ لایحه قانونی مذکور شهرداری‌ها نیز می‌توانند در صورت ضرورت اجرای طرح با ذکر

دلایل موجه با تصویب شورای اسلامی شهر یا وزارت کشور اقدام نمایند.

نظریه شماره ۷/۶۶۱۵ مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۳

رأی کارشناسان موضوع تبصره یک قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی موردنیاز شهرداری‌ها اساساً

قابل اعتراض نیست.

سؤال: در صورتی که نظریه کارشناسان موضوع تبصره یک قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی موردنیاز

شهرداری‌ها مورد اعتراض قرار گیرد نحوه انتخاب هیأت ۵ نفره و یا ۷ نفره چگونه است؟

نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

با توجه به صراحت تبصره یک قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب سال

۱۳۷۰، نظریه اکثریت هیأت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری قطعی و لازم‌الاجراء می‌باشد و معنی

آن این است که رأی کارشناسان مذکور اساساً قابل اعتراض نیست تا بتوان ۵ نفر کارشناس و یا ۷ نفر و

الی آخر تعیین کرد. با وصف مراتب مذکور پاسخ به سؤالات بعدی منتفی است.

دخالت دادستان در حقوق خصوصی اشخاص امری استثنایی است بدین لحاظ، حضور نماینده دادستان در غیاب مالک یا نماینده وی ضرورت پیدا می‌کند.

سؤال: در اجرای ماده ۹ لایحه قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران، با توجه به عبارت «با حضور مالک یا نماینده وی و در غیاب او نماینده دادستان» آیا حضور نماینده دادستان در همه موارد الزامی است؟

نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

اولاً: سیاق عبارات ماده ۹ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران دلالت بر آن دارد که حضور نماینده دادستان در غیاب مالک یا نماینده وی ضرورت دارد زیرا دخالت دادستان در حقوق خصوصی اشخاص امری استثنایی است که تنها در موارد مصرح قانونی و به منظور حفظ حقوق اشخاص در مواردی که خود اشخاص یا نمایندگان آنها حضور ندارند مقرر می‌گردد حرف «و» که قبل از نماینده دادستان آمده است به نظر می‌رسد سهواً درج شده است.

ثانیاً: در صورتی که وزیر وقت ضرورت اجرای طرح را تشخیص و اعلام داشته باشد، برای اجرای طرح تصویب مجدد آن لازم نیست.

مواردی که دستگاه اجرایی براساس ماده ۹ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک، به لحاظ فوریت، املاک اشخاص را تصرف می‌نماید از شمول قانون نحوه پرداخت محکوم‌به دولت و عدم تأمین و توقیف اموال دولت و شهرداری خارج است.

سؤال: چنانچه دستگاه دولتی براساس ماده ۹ از لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۲۷ به لحاظ فوریت اجرای طرح از باب ضرورت ملکی را تصرف نموده اما ظرف سه ماه از تاریخ تصرف نسبت به پرداخت قیمت عادلانه طبق مقررات قانون یاد شده اقدام ننماید و به همین جهت مالک علیه دستگاه اجرایی طرح دعوی نماید و حکم قطعی به نفع وی صادر شود، آیا قانون نحوه پرداخت محکوم‌به دولت و عدم تأمین و توقیف اموال دولتی مصوب ۱۳۶۵/۸/۱۵ و در مورد شهرداری‌ها قانون منع توقیف اموال شهرداری مصوب سال ۱۳۶۱، قابل اعمال است؟

نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

مستفاد از مدلول استعلام آن است که دستگاه دولتی براساس ماده ۹ از لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۲۷ به لحاظ فوریت اجرای طرح از باب ضرورت متصرف ملک محکوم‌له شده است و با اینکه حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ تصرف بایستی نسبت به پرداخت قیمت عادلانه طبق مقررات قانون یاد شده اقدام می‌کرد معذالک بعد از سه ماه اقدام به پرداخت قیمت عادلانه نکرده و به همین جهت محکوم‌له مجبور به طرح دعوی و اخذ

حکم قطعی به کیفیت مذکور در استعلام شده است. بنابراین چون موضوع حکم ناظر به مندرجات

ماده ۹ قانون فوق‌الذکر است و همان‌طور که مذکور افتاد قیمت عادلانه بایستی قبل از حکم پرداخت می‌شد لذا این حکم به استناد قانون یاد شده از شمول قانون نحوه پرداخت محکوم‌به دولت و عدم تأمین و توقیف اموال دولتی مصوب ۱۳۶۵/۸/۱۵ و در مورد شهرداری‌ها قانون منع توقیف اموال شهرداری مصوب سال ۱۳۶۱ خارج است به عبارت دیگر وقتی دولت براساس ماده ۹ بدون حکم و به صرف تصرف ملک مکلف به پرداخت قیمت عادلانه (در مورد شهرداری‌ها قیمت روز) بوده با داشتن حکم قطعی به طریق اولی مکلف به پرداخت محکوم‌به است ضمناً در صورت استنکاف محکوم‌علیه از پرداخت محکوم‌به، اجرای دادگستری می‌تواند حسب اعلام محکوم‌له نسبت به تأمین و توقیف اموال منقول و غیرمنقول محکوم‌علیه به مظنور استیفای طلب محکوم‌له اقدام نماید.

نظریه شماره ۷/۶۴۰ مورخ ۱۳۸۷/۲/۱۰

چنانچه شهرداری در زمان اجرای طرح با وجود مراجعه مالک از پرداخت بهای آن خودداری نماید مکلف به پرداخت بهای آن به قیمت روز است ولی اگر شهرداری در مهلت مقرر بهای آن را تودیع نموده باشد عدم مراجعه مالک برای وصول آن موجب آن نیست که مالک بتواند از شهرداری مبلغی بیش از قیمت اولیه دریافت نماید».

سؤال: در صورتی که شهرداری از پرداخت بهای املاک در زمان اجرای طرح امتناع نماید آیا مالک بعداً می‌تواند بهای آن را به قیمت روز مطالبه کند؟

نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

چنانچه هنگام اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی شهرداری، مجری طرح در مهلت مقرر قانونی ثمن

و ارزش ملک بر مبنای قانونی زمان خود را تودیع نکرده باشد و مالک برای دریافت آن مراجعه و اقدام کرده باشد و با خودداری شهرداری مواجه شده باشد، شهرداری مکلف است بهاء ملک را به قیمت روز پرداخت نماید ولی اگر در مهلت مقرر بهای ملک بر مبنای موازین قانونی زمان خود تودیع شده باشد ولی مالک به رغم ابلاک و استحضار، از دریافت آن خودداری کرده باشد شهرداری تکلیفی ندارد مجدداً مبلغی به مالک بپردازد.

نظریه شماره ۷/۱۶۵۸ مورخ ۱۳۸۷/۳/۲۶

اعمال ماده ۱۹ قانون کارشناسان مربوط به احکام صادره از دادگاه‌ها در ارتباط با تعیین مطالبات اشخاص توسط کارشناسان نیست، اعمال این ماده بیشتر در رابطه با تملک املاک و اراضی موضوع اجرای مواد ۸ و ۹ لایحه قانونی نحوه خرید و... مصوب سال ۱۳۵۸ بدون صدور حکم از دادگاه‌ها است.

سؤال: آیا مقررات ماده ۱۹ قانون کارشناسان رسمی همه جا قابل اعمال است و در هر موردی که حکمی براساس نظریه کارشناسان صادر شده یا نظریه کارشناسان مستقل از دادگاه‌ها اعلام گردیده است چنانچه شش ماه از تاریخ اظهارنظر گذشته باشد می‌توان تقاضای کارشناسی مجدد کرد؟

نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

مقررات تبصره ذیل ماده ۱۹ قانون کارشناسان رسمی دادگستری مصوب ۱۳۸۱/۱/۱۸ همان‌طور که در متن آن آمده، در مواردی قابل اعمال است که انجام معاملاتن مستلزم تعیین قیمت عادلانه روز از طرف کارشناس رسمی است. نه در همه مواردی که کارشناسان اظهارنظر می‌نمایند. بنابراین چنانچه ارجاع امر به کارشناسی از سوی دادگاه باشد موضوع از شمول تبصره ذیل ماده ۱۹ قانون مرقوم خارج است و نظریه

اعلام شده معتبر و مدت ندارد در سایر موارد از جمله در راستای اعمال ماده ۸ و ۹ لایحه قانونی

نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجراء برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران، تبصره ذیل ماده ۱۹ قانون کارشناسان رسمی دادگستری مصوب ۱۳۸۱/۱/۱۸ که نسبت به تبصره ۲ ماده ۳ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی فوق‌الذکر قانون مؤخر محسوب می‌شود جاری است و مدت اعتبار اظهارنظر کارشناسان شش ماه از تاریخ صدور می‌باشد بنابراین پرداخت بهای ملک پس از سه ماه و قبل از انقضاء شش ماه بلاشکال است.

نظریه شماره ۷/۱۹۶۳ مورخ ۱۳۸۷/۴/۵

تعیین قیمت اراضی، املاک و ابنیه افراد که به موجب قانون نحوه تقویم ابنیه، و... مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب سال ۱۳۷۰ به وسیله هیأت سه نفره کارشناسی مربوط به قبل از تملک توسط شهرداری است بعد از تملک تعیین یک نفر یا چند نفر کارشناس به نظر دادگاه رسیدگی کننده است.»

سؤال: آیا در مورد اجرای قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰ فرقی بین موردی که شهرداری هنوز تملک نکرده ولی در طرح قرار دارد، با موردی که آن را تملک کرده و متصرف شده است وجود دارد یا خیر

نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

مقررات تبصره ۱ ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و... مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب سال ۱۳۷۰ از حیث تعیین سه نفر کارشناس به منظور برآورد قیمت روز، مربوط به قبل از تملک ملک توسط شهرداری‌هاست. بنابراین چنانچه ملکی در اجریا قانون فوق بدون پرداخت قیمت ملک تملک شود و مالک به منظور وصول قیمت یا معوض ملک از طریق دادخواست به دیوان عدالت اداری رجوع نماید و پس از

صدور حکم به پرداخت معوض و یا قیمت آن شهرداری از اجرای حکم امتناع نماید در آن صورت

اجرای احکام دیوان عدالت اداری در اجرای ماده ۳۶ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۸۵/۳/۹ و بندهای

ذیل آن برای اجرای حکم، تکلیفی به تبعیت از تبصره ۱ ماده واحده قانون مذکور ندارد و از حیث تعداد

کارشناس طبق مقررات کارشناسی به هر نحو که صلاح و مقتضی بداند عمل خواهد نمود.