

تأثیر قوانین موضوعه بر
ماهیت معاملات املاک شهری

تالیف:

شهناز سیف الهی

دانشجوی دکتری حقوق خصوصی

سرشناسه: سیف‌الهی، شهناز، ۱۳۶۰-

عنوان قرارداد: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc - عنوان و نام پدیدآور: تاثیر قوانین موضوعه بر ماهیت معاملات املاک شهری / مولف شهناز سیف‌الهی. - مشخصات نشر: تهران: ماهواره، ۱۳۹۷. - مشخصات ظاهری: ۱۳۷ ص. شابک: ۶-۴۳۵-۴۵۹-۶۰۰-۹۷۸- وضعیت فهرست نویسی: فیبا- موضوع: معاملات اموال غیرمنقول -- قوانین و مقررات -- ایران- Vendors and purchasers -- Laws and legislation -- Iran - حق مالکیت - ایران- Right of property -- Iran - کاربری زمین‌های شهری -- قوانین و مقررات -- ایران- City planning and redevelopment law -- Iran - شهرداری -- قوانین و مقررات -- ایران- Municipal corporations -- Iran - رده بندی کنگره: ۱۳۹۷ ت ۲۹ س ۶۸۹ / KMH

رده بندی دیویی: ۳۴۶/۵۵۰۴۳۶۲- شماره کتابشناسی ملی: ۵۳۸۹۲۲۵

تاثیر قوانین موضوعه بر ماهیت معاملات املاک شهری

تالیف: شهناز سیف‌الهی

ناشر مجوز: تهران، ماهواره

نوبت چاپ: اول، ۱۳۹۷

ناشر کتاب: سامان امیری

قیمت: ۱۵۰۰۰ تومان

شماره جلد

شابک: ۶-۴۳۵-۴۵۹-۶۰۰-۹۷۸

آماده سازی: موسسه پوزیتو ساز راه نون

دفتر انتشارات:

میدان فاطمی، خ چهلستون، پ ۵۰، و. ۴، ۸۳۹۲۲۶۷، ۰۹۱۹۰۶۲۱۲

مسئولیت صحت مطالب و پاسخگویی به شکایت‌های حقوق مادی و معنوی کتاب بر عهده مولف است.

کلیه حقوق برای مولف محفوظ است.

ماده ۲۳ قانون حمایت از مولفان و مصنفان - هرکس تمام یا قسمتی از اثر دیگری را که مورد حمایت این قانون است به نام خود یا به نام پدید آورنده بدون اجازه او و یا عالماً عامداً به شخص دیگری غیر از پدید آورنده نشر یا پخش یا عرضه کند به حبس تادیبی از شش ماه تا سه سال محکوم خواهد شد.

مقدمه:

امروزه یکی از مسائل مهم جامعه که از اهمیت اقتصادی و اجتماعی برخوردار است همانا معامله املاک بالاخص املاک داخل محدوده شهری است. معاملات املاک اهمیت ویژه دارد و در بسیاری موارد نشانه رونق بازار تجارت است. نیاز روز افزون مردم به محل سکونت و تجارت در داخل محدود شهری از ارزش اجتماعی مهم برخوردار است که باید بر اهمیت اقتصادی داد و ستد املاک افزود. حتی در زمینه های سیاسی و رقابت های جهانی نیز معاملات املاک یکی از وسیله های مبارزه است. اما نحوه معاملات املاک و اینکه معامله صحیح و نافذ صورت پذیرد امر مشکلی است. در معامله یک مال منقول چه بسا به صرف مراجعه به قواعد عام قانون مدنی به راحتی بتوان نسبت به یک معامله صحیح و نافذ اقدام نمود ولی معامله ملک به راحتی نیست زیرا قوانین خاص و متعددی که پیرامون املاک به تصویب رسیده و هم اکنون لازم الاجرا است از پیچیدگی زیادی برخوردار است لذا همین امر موجب شده که متعاملین بایستی دقیقاً به قوانین خاص احاطه داشته باشند چه بسا خریدار ملک وجه کلانی را در هنگام عظیم قرار داد عادی به فروشنده می پردازد و به زعم خود معامله صورت می پذیرد با این تصور که مالک شود اما غافل از اینکه به هنگام معامله صرفاً به قواعد عام قانون مدنی توجه داشته در حالی که به قوانین متعدد و خاصی بی اعتنا بوده و چه بسا معامله اینچنینی غیر نافذ، باطل و یا قابل فسخ باشد و به این ترتیب حقوق خریدار یا منتقل الیه تضییع گردد. قوانین خاص متعددی در خصوص املاک بالاخص بعد از پیروزی انقلاب اسلامی به تصویب رسیده است. و چه بسا تعدادی از قوانین مربوط به قبل از پیروزی انقلاب اسلامی است که هم اکنون نیز لازم الاجرا می باشند.

در مجموع قوانین مزبور موجب گردیده که یا موجبات سلب مالکیت افراد را فراهم می نمایند و یا حوزه مالکیت افراد را محدود نمایند که وجود چنین محدودیت هائی موجب می گردد که اگر مالک یک ملک در حوزه شهری بخواهد نسبت به معامله چنین ملکی اقدام نماید بایستی به این قوانین توجه نماید چه بسا توجه به این قوانین موجب می گردد که اشخاص اساساً از نقل و انتقال

چنین املاکی امتناع نمایند زیرا مفاد این قوانین معامله چنین املاکی را ممنوع یا محدود کرده است و یا توجه به این قوانین موجب می گردد که قبل از اقدام به انتقال موانع و محدودیت های ایجاد شده در قوانین را بر طرف نمایند.

در کتاب حاضر هفت عنوان قانون خاص مورد بررسی قرار گرفته: ۱- قوانین مربوط به تملک ۲- ماده صد قانون شهرداری ۳- قانون تملک آپارتمان ۴- قوانین مربوط به اراضی شهری و زمین شهری و قوانین لغو مالکیت اراضی موات ۵- اصل ۴۹ قانون اساسی ۶- قوانین اصلاحات ارضی ۷- قوانین آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی و کیفری و قانون اجرای احکام مدنی در بخش مربوط به توقیف اموال.

بحث و بررسی پیرامون قوانین خاص مزبور در دو حوزه متفاوت قابل طرح است:

۱- گاهی بحث و بررسی در این مورد صرفاً بررسی رابطه مالک ملک با دولت یا شهرداری، مراجع قضائی و مراجع اداری است که در این صورت در قوانین مزبور تکلیف مالک ملک به هنگام اعمال این قوانین تبیین گردیده است.

۲- گاهی بحث و بررسی قوانین مزبور صرفاً بررسی رابطه منتقل الیه ملک با مالک یا ناقل ملک که بدون اعتنا به قوانین فوق الذکر نسبت به انعقاد قرارداد و معامله آن با منتقل الیه مبادرت نموده است کتاب حاضر صرفاً به عنوان دوم مربوط است یعنی در سلسله این هستیم که رابطه ناقل و منتقل الیه چنین ملک را بررسی نمائیم تا به جهت اینکه ناقل یا مالک اولیه آن بدون اعتنا به قوانین فوق الذکر مبادرت به انتقال نموده در حالی که ممنوع یا محدود بوده است در همین جهت به منتقل الیه ضرر وارد شده حال باید بررسی گردد که برای منتقل الیه چه حقوقی متصور است که بتواند از خود رفع ضرر نماید. اما از آنجا که بررسی رابطه ناقل و منتقل الیه و بررسی حقوق منتقل الیه مستلزم بررسی نوع ممنوعیت ها، محدودیت ها در قوانین فوق الذکر برای مالک است بنا بر این در بحث پیرامون هر یک از عناوین هفت گانه گفتار اول هر مبحث که بررسی آشنائی هر یک از

عناوین قانونی هفت گانه و به عبارتی حقوق و وظایف مالک در قبال مراجع اداری، شهرداری، مسکن و شهرسازی، مراجع قضائی مراجع اداری پرداخته شده است. پس از آشنائی با این کلیات، در گفتار دوم هر مبحث از حیث اینکه مالک بدون توجه به این قوانین مبادرت به معامله نموده است و برای خریدار بعضاً ضرر قابل تصور است به نحوه رفع ضرر برای خریدار پرداخته شده است به عبارتی به طور کلی به تاثیر این قوانین بر ماهیت معاملات املاک شهری پرداخته شده است.

لازم به توضیح است همانطوری که از عنوان قوانین موضوعه استنباط می شود این مقال باید شامل قوانین عام قانون مدنی (مشمول بر قواعد عمومی قرا ردادها، شفعه، رهن و...) و قوانین خاص (مشمول بر عناوین هفت گانه فوق) باشد. اما به دلیل بحث گسترده ای که نویسندگان صاحب نامی چون دکتر کاتوزیان، مرتضی دکتر شهیدی دکتر امامی و... در این مبحث کرده اند و به واقع با تمامی توان حق مطلب را در این مورد ادا ننموده اند، ذکر آن جز تکرار مکررات و خارج نمودن بحث از موضوع اصلی چیز دیگری را پی نخواهد داشت. بنابراین در این مقال صرفاً به قوانین خاص تکیه شده تا هر چه بیشتر به کنه مطالب در این زمینه پی ببریم.

فهرست کتاب

صفحه	عنوان
۱	فصل ۱: تأثیر قوانین سلب مالکیت بر ماهیت معاملات املاک شهری
۳	مبحث اول: تأثیر قوانین مربوط به تملک املاک بر ماهیت معاملات املاک شهری
۵	گفتار اول: آشنایی با قوانین متعدد تملک
۹	گفتار دوم: ضمانت اجرای عدم رعایت قوانین مربوط به تملک املاک بر ماهیت معاملات املاک شهری
۳۶	مبحث دوم: تأثیر مواد مربوط به اراضی موات در قوانین سه گانه لایحه قانونی لغو مالکیت اراضی موات شهری و کلیات عمران آن، قانون اراضی شهری و قانون زمین معاملات املاک شهری
۳۹	گفتار اول: آشنایی با مواد مربوط به اراضی در سه قانون
۴۴	گفتار دوم: بررسی ماهیت معامله نسبت به اراضی موات شهری
۵۰	مبحث سوم: تأثیر اصل ۴۹ قانون اساسی بر ماهیت معاملات املاک شهری
۵۱	گفتار اول: آشنایی به مفاد اصل ۴۹ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران
۵۶	گفتار دوم: بررسی ماهیت معاملاتی که بدون توجه به اصل ۴۹ قانون اساسی صورت می پذیرد
۶۳	فصل ۲: تأثیر قوانین تحدید مالکیت بر ماهیت معاملات املاک شهری
۶۵	مبحث اول: تأثیر ماده صد قانون شهرداری بر ماهیت معاملات املاک شهری
۶۶	گفتار اول: تبیین وظایف مالک و شهرداری ها در احداث ساختمان در راستای ماده صد قانون شهرداری و ضمانت اجرائی تخلفات ساختمانی

۷۸	گفتار دوم: تاثیر عدم رعایت مفاد ماده صد قانون شهرداری بر ماهیت معاملات املاک شهری
۸۷	مبحث دوم: تاثیر قانون تملک آپارتمان ها بر ماهیت معاملات املاک شهری
۸۸	گفتار اول: آشنائی با قانون تملک آپارتمان ها و آئین نامه اجرایی آن
۹۲	گفتار دوم: بررسی ماهیت معاملاتی که بدون در نظر گرفتن قانون تملک آپارتمان ها و آئین نامه اجرایی صورت می پذیرد.
۱۰۱	مبحث سوم: تاثیر آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی و کیفری و قانون اجرای احکام مدنی (در قسمت مربوط به توقیف و تامین اموال) بر ماهیت معاملات املاک شهری
۱۰۲	گفتار اول: آشنائی مختصر با نحوه رسیدن توقیف اموال در سه قانون
۱۰۷	گفتار دوم: بررسی ماهیت معامله مسکن که رفقی سه قانون قبلا در توقیف و تامین قرار گرفته است
۱۱۸	مبحث چهارم: تاثیر قوانین اصلاحات ارضی بر ماهیت معاملات املاک شهری
۱۱۸	گفتار اول: آشنائی با قوانین اصلاحات ارضی
۱۲۰	گفتار دوم: بررسی ماهیت معامله ملک اختصاص یافته به زارع در راستای قوانین اصلاحات ارضی به غیر
۱۲۵	منابع