

مجموعه قوانین و مقررات مورد عمل شهرداری

املاک



اداره کل تدوین قوانین و مقررات  
شهرداری تهران

|                         |                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| عنوان قرارداد:          | ایران، قوانین و احکام                                                                                                                                                                                            |
| عنوان و نام پدیدآورنده: | املاک / گردآوری و تنظیم: مادر شگری، زیر نظر محمد تقوی، [ایران] اداره کل تدوین قوانین و مقررات شهرداری تهران، معاونت حقوقی، شورا و امور مجلس شهرداری تهران، سازمان فرهنگی هنری شهرداری تهران، مؤسسه نشرشهر، ۱۳۸۹. |
| مشخصات نشر:             | ۲۰۹ ص: ۱۶۴۵۰۲۱۱۵ س.م                                                                                                                                                                                             |
| مشخصات ظاهری:           | مجموعه قوانین و مقررات مورد عمل شهرداری: ۶                                                                                                                                                                       |
| فروست:                  | ۱- ۲۹۴ - ۲۳۸ - ۹۶۴ - ۹۷۸                                                                                                                                                                                         |
| شابک:                   | فبا                                                                                                                                                                                                              |
| وضعیت فهرست‌نویسی:      | معاملات املاک - قوانین و مقررات - ایران                                                                                                                                                                          |
| موضوع:                  | معاملات املاک - ایران                                                                                                                                                                                            |
| موضوع:                  | شگری، نادر، ۱۳۲۹ -                                                                                                                                                                                               |
| شناسه افزوده:           | تقوی، محمد                                                                                                                                                                                                       |
| شناسه افزوده:           | سازمان فرهنگی هنری شهرداری تهران، مؤسسه نشرشهر.                                                                                                                                                                  |
| شناسه افزوده:           | شهرداری تهران، معاونت حقوقی، شورا و امور مجلس                                                                                                                                                                    |
| شناسه افزوده:           | شهرداری تهران، اداره کل تدوین قوانین و مقررات                                                                                                                                                                    |
| ردیف‌بندی کنگره:        | KMH ۶۸۹/۲۸ ۱۳۸۹                                                                                                                                                                                                  |
| رده‌بندی دیویی:         | ۲۲۶/۵۵۰۴۴۴۳                                                                                                                                                                                                      |
| شماره کتاب‌شناسی ملی:   | ۲۰۳۵۵۲۵                                                                                                                                                                                                          |



سازمان اسناد و کتابخانه ملی جمهوری اسلامی ایران



سازمان اسناد و کتابخانه ملی جمهوری اسلامی ایران

مجموعه قوانین و مقررات مورد عمل شهرداری - املاک  
 زیر نظر: محمد تقوی، معاون حقوقی، شورا و امور مجلس  
 گردآوری و تنظیم: نادر شگری، مدیر کل تدوین قوانین و مقررات شهرداری تهران  
 همکار طرح: علی مدانلو، علی صادقی  
 همکاران ویراستاری: مهوش حق‌پاسد، امید رهنما  
 حروفچینی و طرح جلد: رقیه ابراهیم‌پور، زهرا نصیری  
 ناشر: مؤسسه نشرشهر

نوبت و تاریخ چاپ: اول - ۱۳۸۹

شمارگان: ۱۵۰۰ نسخه

چاپ: مرکز چاپ مؤسسه نشرشهر

شابک: ۱- ۲۹۴ - ۲۳۸ - ۹۶۴ - ۹۷۸

بها: ۵۰۰۰۰ ریال

کلیه حقوق این اثر برای اداره کل قوانین و مقررات شهرداری تهران محفوظ است.

Printed in Iran.

نشانی: تهران، خیابان ایرانشهر شمالی، نبش طالقانی، ساختمان شماره ۳ شهرداری، طبقه دوم،

«اداره کل تدوین قوانین و مقررات شهرداری تهران»

www.kow.tehran.ir

Email: nader.shokri\_pantou@yahoo.com

نشانی ناشر: تهران، خیابان پاسداران، خیابان شهید گل‌نپی، خیابان شهید تاطق‌نوری (زمره)،

شماره ۱۷، پستال کتاب، واحد ۹۲، مؤسسه نشرشهر تلفن: ۲۲۸۵۸۹۷۲ - ۲۲۸۴۲۲۷۸ - ۲۲۸۵۶۱۱۸

فروشگاه مرکزی و مرکز پخش: میدان فلسطین، صلیب شمالی، جنب داروخانه، تلفن: ۸۸۹۵۲۵۳۲

www.shahrpress.ir

E-mail: info@shahrpress.ir

فروشگاه شماره ۱: ۲۲۸۷۳۹۷۴



مؤسسه نشرشهر  
 مرکز چاپ و نشر

مقدمه ..... ۱۱

## فصل اول: قوانین

- ۱- از قانون مدنی (مصوب ۱۳۰۷/۲/۱۸ مجلس شورا) ..... ۱۷
- ۲- لایحه راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض (مصوب ۱۳۳۳/۱۰/۵ مجلس شورا) ..... ۲۰
- ۳- از قانون شهرداری (مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱ مجلس شورا) ..... ۲۳
- ۴- لایحه ثبت اراضی موات اطراف شهر تهران (مصوب ۱۳۳۴/۴/۲۵ مجلس شورا) ..... ۲۶
- ۵- قانون راجع به اراضی دولت و شهرداری‌ها و اوقاف و بانک‌ها (مصوب ۱۳۳۵/۶/۸ مجلس شورا) ..... ۲۸
- ۶- قانون راجع به اصلاح قانون اراضی دولت و شهرداری‌ها و اوقاف و بانک‌ها (مصوب ۱۳۳۹/۹/۲۰ مجلس شورا) ..... ۳۲
- ۷- قانون انحلال بنگاه خالصجات (مصوب ۱۳۴۶/۴/۲۰ مجلس شورا) ..... ۴۱
- ۸- از قانون نوسازی و عمران شهری (مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ مجلس شورا) ..... ۵۰
- ۹- قانون خرید اراضی و ابنیه و تأسیسات برای حفظ آثار تاریخی و باستانی (مصوب ۱۳۴۷/۹/۲۶ مجلس شورا) ..... ۵۷
- ۱۰- قانون تعیین و حفاظت علائم و نشانه‌های زمینی مربوط به نقشه برداری و تحدید حدود و حریم (مصوب ۱۳۵۱/۹/۱۹ مجلس شورا) ..... ۶۰
- ۱۱- قانون نظارت بر گسترش شهر تهران (مصوب ۱۳۵۲/۵/۱۷ مجلس شورا) ..... ۶۳
- ۱۲- از قانون اساسنامه شرکت ملی نفت ایران (مصوب ۱۳۵۶/۳/۷ مجلس شورا) ..... ۶۵
- ۱۳- قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن (مصوب ۱۳۵۸/۴/۵ مجلس شورا) ..... ۷۳

- ۱۴- اصلاحیه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن (مصوب ۱۳۵۸/۴/۲۸ شورای انقلاب) ..... ۷۵
- ۱۵- آیین‌نامه لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن (مصوب ۱۳۵۸/۵/۲۶ شورای انقلاب) ..... ۷۶
- ۱۶- لایحه قانونی انتقال مطالبات اشخاص از بابت اراضی موات شهری (مصوب ۱۳۵۸/۶/۲۹ شورای انقلاب) ..... ۸۳
- ۱۷- از قانون اساسی (مصوب ۱۳۵۸/۱۰/۱ مجلس خبرگان قانون اساسی) ..... ۸۴
- ۱۸- لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت (مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ مجلس شورا) ..... ۸۵
- ۱۹- لایحه قانونی راجع به لغو مالکیت اراضی موات واقع در بین محدوده بیست و پنج ساله قانونی شهر تهران و حریم استحقاقی آن (مصوب ۱۳۵۹/۱/۶ شورای انقلاب) ..... ۹۲
- ۲۰- لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها (مصوب ۱۳۵۹/۳/۱ شورای انقلاب) ..... ۹۳
- ۲۱- قانون اراضی شهری (مصوب ۱۳۶۰/۱۲/۲۷ مجلس شورا) ..... ۹۶
- ۲۲- قانون راجع به منع توقیف اموال منقول و غیرمنقول متعلق به شهرداری‌ها (مصوب ۱۳۶۱/۲/۱۴ مجلس شورا) ..... ۱۰۲
- ۲۳- از قانون توزیع عادلانه آب (مصوب ۱۳۶۱/۲/۱۶ مجلس شورا) ..... ۱۰۳
- ۲۴- از قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی (مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ مجلس شورا) ..... ۱۰۵
- ۲۵- از قانون زمین شهری (مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ مجلس شورا) ..... ۱۰۷
- ۲۶- حل مشکل اراضی بایر (مصوب ۱۳۶۷/۵/۲۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام) ..... ۱۱۱
- ۲۷- قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها (مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹ مجلس شورا) ..... ۱۱۲
- ۲۸- قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها (مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸ مجلس شورا) ..... ۱۱۴
- ۲۹- تعیین مهلت اعتراض به نظریه وزارت مکن و شهرسازی موضوع ماده ۱۲ قانون زمین شهری (مصوب ۱۳۷۰/۱۱/۳ مجمع تشخیص مصلحت نظام) ..... ۱۱۶
- ۳۰- قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها (مصوب ۱۳۷۰/۱۲/۱۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام) ..... ۱۱۷
- ۳۱- ابطال اسناد فروش رقبات و اراضی موقوفه (مصوب ۱۳۷۱/۱۱/۲۵ مجلس شورای اسلامی) ..... ۱۱۹

- ۳۲- از قانون برنامه سوم توسعه (مصوب ۱۳۷۳/۶/۲۷ مجلس شورا) ..... ۱۲۱
- ۳۳- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها (مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ مجلس شورا) .. ۱۲۸
- ۳۴- از قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ مجلس شورا) .... ۱۳۴
- ۳۵- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی (مصوب ۱۳۸۱/۵/۶ مجلس شورا) ..... ۱۴۲
- ۳۶- از قانون برنامه چهارم توسعه (مصوب ۱۳۸۳/۶/۱۱ مجلس شورا) ..... ۱۴۵

## فصل دوم: مصوبات هیأت وزیران

- ۱- آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (مصوب ۱۳۵۵/۲/۲۷ هیأت وزیران) ..... ۱۵۵
- ۲- آیین‌نامه اجرایی قانون اراضی شهری (مصوب ۱۳۶۳/۱/۳ هیأت وزیران) ..... ۱۶۶
- ۳- آیین‌نامه اجرایی قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن (مصوب ۱۳۶۶/۷/۱۸ هیأت وزیران) ..... ۲۰۳
- ۴- تصویب تعاریف محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها مورد عمل قانون زمین شهری (مصوب ۱۳۶۷/۱۲/۱۰ هیأت وزیران) ..... ۲۰۸
- ۵- آیین‌نامه اجرایی حل مشکل اراضی بایر (مصوب ۱۳۶۹/۱۲/۱ هیأت وزیران) ..... ۲۰۹
- ۶- از آیین‌نامه اجرایی قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه (مصوب ۱۳۷۴/۲/۳ هیأت وزیران) ..... ۲۱۳
- ۷- آیین‌نامه اجرایی تبصره ۳ ماده ۲ قانون اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۲۸ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک کشور (مصوب ۱۳۷۸/۷/۲۵ هیأت وزیران) ..... ۲۱۵
- ۸- آیین‌نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار، میل‌ها، رودها و برکه‌های طبیعی و شبکه‌های آبرسانی، آبیاری و زهکشی (مصوب ۱۳۷۹/۸/۱۱ هیأت وزیران) ..... ۲۱۷
- ۹- آیین‌نامه اجرایی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی (مصوب ۱۳۸۳/۳/۶ هیأت وزیران) ..... ۲۲۳
- ۱۰- آیین‌نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها (مصوب ۱۳۸۶/۳/۲ هیأت وزیران) ..... ۲۲۸
- ۱۱- از اساسنامه سازمان ملی زمین و مسکن (مصوب ۱۳۸۷/۹/۲۴ هیأت وزیران) ..... ۲۳۵

## فصل سوم: آراء وحدت رویه

- ۱- محدود نمودن حق مالکانه افرادی که املاک آنها در طرح‌های عمومی قرار دارد فاقد وجهت قانونی است (مورخ ۱۳۷۱/۱۱/۱۷ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) ... ۲۴۱
- ۲- راجع به قانون نحوه تقویم ابنیه و املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری (مورخ ۱۳۷۳/۴/۲۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) ... ۲۴۵
- ۳- الزام به وقف ۵ تا ۱۰ درصد از اراضی از سوی متقاضیات تفکیک و افزاز به شهرداری (مورخ ۱۳۷۳/۷/۱۶ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) ... ۲۴۸
- ۴- حریم فضای اتوبان‌ها و بزرگراه‌ها قبلاً توسط دیوان ابطال گردیده است (مورخ ۱۳۷۴/۷/۱۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) ... ۲۵۱
- ۵- واگذاری بخشی از زمین در قبال تفکیک خلاف اصل تسلط و قوانین است (مورخ ۱۳۷۵/۴/۴ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) ... ۲۵۵
- ۶- عدم استفاده از ماده واحده قانون تغییر مواد ۹ و ۱۲ قانون زمین شهری (مورخ ۱۳۷۶/۱۰/۱۳ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) ... ۲۵۸
- ۷- ورود به محدوده و استفاده از مزایای آن منوط به تأمین اراضی مورد نیاز برای کاربری‌های عمومی است (مورخ ۱۳۷۸/۲/۱۸ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) ... ۲۶۰
- ۸- واگذاری بخشی از باغات به طوب رایگان به شهرداری در قبال مجوز تفکیک و احداث ساختمان با قانون مطابقت ندارد (۱۳۷۸/۴/۲۲ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) ... ۲۶۳
- ۹- واگذاری بخشی از زمین در قبال تفکیک و صدور پروانه مغایر قانون است (مورخ ۱۳۷۹/۳/۱۶ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) ... ۲۶۶
- ۱۰- در خصوص ابطال قسمت‌هایی از طرح تفصیلی شهرستان ارومیه (مورخ ۱۳۷۹/۳/۱۶ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) ... ۲۶۷
- ۱۱- اخذ ۳۰ درصد از اراضی که داخل محدوده قرار می‌گیرند به استناد بخشنامه استانداری خلاف قانون است (مورخ ۱۳۷۹/۸/۱۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) ... ۲۷۱
- ۱۲- واگذاری بخشی از زمین در قبال اخذ مجوز تفکیک و احداث بنا فاقد وجهت قانونی است (مورخ ۱۳۸۰/۴/۹ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) ... ۲۷۴
- ۱۳- تملک رایگان یا پرداخت بهای آن از سوی مالکین اراضی واقع در طرح‌های عمومی در ازای موافقت با تفکیک فاقد اعتبار مشروع و اصل تسلط است (مورخ ۱۳۸۴/۵/۹ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) ... ۲۷۶
- ۱۴- واگذاری ۵۰ درصد از اراضی واقع در طرح‌ها برای حفظ سازه‌های خدمانی شهر خلاف حرمت مالکیت مشروع اشخاص است (مورخ ۱۳۸۴/۱۰/۱۱ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) ... ۲۸۰

## فصل چهارم: نظریات مشورتی

- ۱- لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک دولتی بر معافیت مالک از پرداخت مالیات معاف است یا نه؟ (مورخ ۱۳۶۰/۹/۴) ..... ۲۸۷
- ۲- تأسیس دفتر اسناد رسمی قابل طرح در کمیسیون تبصره بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری نیست (مورخ ۱۳۶۱/۸/۳۰) ..... ۲۸۸
- ۳- ماده ۱۶ قانون اراضی دولت و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۳۹ و ماده ۲۶۸ مکرر قانون مجازات عمومی نسخ شده است (مورخ ۱۳۶۱/۹/۳۰) ..... ۲۸۹
- ۴- نحوه پرداخت خسارت نسبت به اعیان فاقد سند مالکیت در طرح تعریض شهرداری (مورخ ۱۳۶۲/۱۰/۱۲) ..... ۲۹۰
- ۵- نحوه تملک املاک و رعایت قوانین مربوط (مورخ ۱۳۶۹/۱۱/۳۰) ..... ۲۹۱
- ۶- وظیفه دادستان در صدور اجرائیه با توجه به ماده ۸ لایحه نحوه خرید و تملک اراضی و املاک (مورخ ۱۳۷۰/۵/۲۲) ..... ۲۹۲
- ۷- دادستان باید وسیله اجرائی نسبت به تحویل ملک اقدام نماید (مورخ ۱۳۷۰/۵/۲۲) ..... ۲۹۳
- ۸- مالکیت املاکی که در طرح قرار گرفته حق اخذ پروانه ساختمانی با رعایت ضوابط قانونی را دارند (مورخ ۱۳۷۳/۷/۲۷) ..... ۲۹۴
- ۹- عدم امکان ثبت ملک به نام شهرداری که قبلاً در تملک افراد بوده موجب پرداخت بهای آن به مالک قبلی نیست (مورخ ۱۳۷۴/۷/۱۵) ..... ۲۹۵
- ۱۰- شوارع و کوچه‌هایی که بن بست نیست قابل تملک نمی‌باشد زیرا این گونه راه‌ها جزو اموال عمومی تلقی می‌شود (مورخ ۱۳۷۴/۷/۱۵) ..... ۲۹۶
- ۱۱- عدم ذکر فضای سبز در تبصره ۸۴ قانون برنامه دوم به معنای خروج از مقررات تبصره یاد شده است (مورخ ۱۳۷۶/۷/۳۰) ..... ۲۹۸
- ۱۲- کوچه‌ای که غیر بن بست و راه عمومی است متعلق به شهرداری و کوچه بن بست که به موجب سند رسمی متعلق به اشخاص است معبر عام محسوب نیست (مورخ ۱۳۷۶/۱۰/۲) ..... ۲۹۹
- ۱۳- مقررات ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت و مقررات ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها هر کدام در جای خود قابل اجرا است (مورخ ۱۳۷۶/۱۱/۱۳) ..... ۳۰۰
- ۱۴- اخذ تعهد از مالک بعد از تقاضای ده سال از تاریخ قرار گرفتن ملک در طرح مورد ندارد ..... ۳۰۱
- ۱۵- بعد از انقضای ۱۸ ماه از تاریخ در طرح قرار گرفتن ملک مالک حق درخواست پروانه ساختمانی را دارد (مورخ ۱۳۷۷/۶/۲۹) ..... ۳۰۲

- ۱۶- صرف اعلام شهرداری مبنی بر عدم وجود بودجه برای پرداخت محکوم به کافی است ولی اگر خلاف آن ثابت شود شهردار به مدت یکسال متعین می‌شود (مورخ ۱۳۷۷/۷/۲۳) ..... ۳۰۴
- ۱۷- ماده ۲ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۴۷. ماده ۷۷ قانون وصول برخی از درآمدها را نسخ کرده است (مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۱۲) ..... ۳۰۵
- ۱۸- دعوی مطالبه قیمت روز ملک واقع در طرح، قبل از تعیین ارزش و اظهار نظر کارشناس قابل استماع است (مورخ ۱۳۸۸/۴/۲۴) ..... ۳۰۶
- ۱۹- عدم جواز واگذاری اراضی و ابنیه شهرداری به هیأت‌های مذهبی (مورخ ۱۳۸۸/۴/۲۸) ..... ۳۰۷
- ۲۰- بالاترین مقام اجرایی در شهرداری، موضوع ماده ۲ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک شهردار است ..... ۳۰۸
- ۲۱- با استناد به قانون اصلاحات اراضی و لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای حق دیگری برای زارع معین نشده مگر در مواردی که قرارداد یا عرف محل حق را پیش‌بینی کرده باشد (مورخ ۱۳۸۸/۵/۳) ..... ۳۰۹
- ۲۲- مدت اجرای قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۰۶ منقضی و فعلاً قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ لازم‌الاجرا می‌باشد (مورخ ۱۳۸۸/۵/۱۷) ..... ۳۱۰
- ۲۳- با توجه به مقررات لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای دخالت دادگاه فقط در حد تعیین کارشناس است و نمی‌تواند ماهیتاً رسیدگی نماید (مورخ ۱۳۸۸/۵/۱۸) ..... ۳۱۱
- ۲۴- اگر شهرداری رأساً اقدام به تملک زمین یا ملک یا تعارض آن ننماید، باید قیمت آن را به نرخ روز پرداخت نماید (مورخ ۱۳۸۸/۵/۲۰) ..... ۳۱۲
- ۲۵- ملکی که فاقد سند مالکیت و در تصرف دیگری است و دارای مورثت اجرای طرح می‌باشد می‌توان طبق قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک تصرفی و بهای آن را طبق نظر هیأت کارشناسی به مالک رسمی پرداخت نمود (مورخ ۱۳۸۸/۵/۲۰) ..... ۳۱۳
- ۲۶- بهای روز مندرج در قانون نحوه تقویم املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها همان بهای عادلانه مذکور در ماده ۵ لایحه قانونی نحوه تملک اراضی و املاک می‌باشد (مورخ ۱۳۸۸/۵/۲۱) ..... ۳۱۴
- ۲۷- نظریات کارشناس رسمی در خصوص تعیین قیمت عادلانه روز تا شش ماه از تاریخ صدور معبر خواهد بود (مورخ ۱۳۸۸/۶/۱) ..... ۳۱۵



## ماتکات

اراضی از نظر بهره‌برداری به سه دسته موات، بایر و دایر تقسیم می‌شوند. «اراضی موات» به اراضی گفته می‌شود که انسان در آن فعلیتی نکرده و سابقه احیاء ندارد. در آن دخل و تصرف نداشته است و داشتن و نداشتن سابقه مالکیت نیز دخالتی در صدق عنوان موات ندارد. ضمن آنکه مطابق ماده ۳ قانون زمین شهری، «اراضی موات شهری زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد».

«اراضی بایر»، اراضی است که زمانی احیاء شده ولی بعداً معطل مانده است و دیگر کشت و زرع و فعلیتی در آن نشده است و مورد بهره‌برداری نیست. گاهی مرز اراضی بایر از موات چنان نزدیک است که تشخیص آن دو حتی برای کارشناسان نیز دشوار است.

«اراضی دایر»، اراضی که آباد و احیاء شده و در حال حاضر نیز مورد بهره‌برداری است. بطوریکه ماده ۵ قانون زمین شهری مقرر می‌دارد: «اراضی دایر زمین‌هایی است که آن را احیاء و آباد نموده‌اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره‌برداری مالک است». زمین‌های دایر مشمول این قانون صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور و غیرمحصور می‌باشد.

شاید بتوان گفت قوانین و مقررات مربوط به شهرداری از پرننگ‌ترین بخش‌های حقوق شهری است. اکنون یکی از مسایل اساسی شهرداری تهران بحث اموال و مالکیت شهرداری است. در این رابطه سازمان املاک و مستغلات شهرداری و نیز ادارات املاک و حقوقی مناطق به عنوان بخش‌هایی که هر روز

با مسایل گوناگون روبرو هستند می‌تواند منبع مؤثری برای شناسایی و بررسی معضلات حقوقی شهر باشد. از سوی دیگر، بخش عمده مشکلات و مسائل شهرداران را موضوعاتی از قبیل تملک املاک و اراضی مورد نیاز شهر، قراردادهای شهرداری با پیمانکاران، شکایات تخریب و دعاوی مالکان علیه شهرداری و ... تشکیل می‌دهد. به نظر می‌رسد اگر مطالعه عمیق‌تری روی قوانین و مقررات شهرداری و سایر مقررات مربوط به مسائل زمین شهری و قوانین مالکیتی صورت بگیرد، با یافته‌های کارآمدی مواجه خواهیم شد. برای مثال قوانین متعارضی را خواهیم دید که در مرحله اجرا به صورت سلیقه‌ای اعمال می‌شوند.

صلاحیت محاکم برای رسیدگی به دعاوی مرتبط نیز از موضوعاتی است که می‌تواند به حل مسأله یاد شده کمک کند. در راستای بحث حقوق مالکیت شهرداری، با دو موضوع عمده نوسازی بافت‌های فرسوده و تخلیفات ساختمانی مواجه می‌شویم که از قرار معلوم، انبوه‌ترین بخش دعاوی حقوقی و پرونده‌های حقوقی شهرداری را تشکیل می‌دهند.

اما با این حال، دعاوی و اختلافات و نابسامانی‌های حقوقی راجع به زمین و املاک شهری بسیار فراوان می‌باشد. علت چنین نابسامانی‌های حقوقی در خصوص زمین و املاک در ایران، تدوین قوانین راجع به زمین و املاک، توسط شورای انقلاب می‌باشد که بدون هیچ گونه کارشناسی صورت گرفته است که اکثراً با گذشت زمان یا منسوخ گشته است یا اصلاحاتی در آن ایجاد گردید و نیز تشتت و کثرت قوانین و مقررات مربوط به زمین و املاک و مصوبه‌های مربوط به شهرسازی که به علت نامشخص بودن ترتیب قوانین و عدم آگاهی به موارد حاکمیت قوانین و مقررات و مواد قانونی نسخ شده است و نیز مصوبات مراجع اداری به علت مخالفت با قانون اساسی یا قانون و سایر اصول و مقررات دیگر توسط مراجع نظارتی (دیوان عدالت اداری) ابطال گردیده است که مجموع این عوامل موجب نابسامانی در قوانین مرتبط می‌شود.

با توجه به مطالب فوق‌الذکر ضرورت جمع‌آوری و تدوین ضوابط و مقررات ملایم عمل در بحث املاک شهری همواره وجود داشته گرچه در فواصل زمانی مختلف اقداماتی صورت گرفته ولی با توجه به گستردگی قوانین مرتبط با املاک اعتبار خود را از دست داده‌اند. شکی نیست که شهروندان، کارکنان و مدیران شهری با آگاهی از مقررات ملایم عمل بهتر می‌توانند

مناسبات خود را با شهرداری تنظیم و کارمندان و مدیران شهری نیز با اطلاع از مقررات ملاک عمل از اقدامات ناهماهنگ اجتناب خواهند نمود.

با توجه به اینکه این مجموعه برای اولین بار به شکل گسترده انتشار می‌یابد از کاستی‌ها و نواقص فراوانی برخوردار خواهد بود که امید است با نظرات ارزنده و راهنمایی‌های خود در جهت اصلاح و تکمیل مجموع فوق ما را یاری فرمایید.

در خاتمه از کلیه همکاران و کارشناسانی که در جمع‌آوری مجموعه قوانین ملاک عمل همکاری نموده‌اند و زحمات زیادی را متقبل گشته‌اند تشکر می‌نمایم.

نادر شکری

مدیر کل تدوین قوانین و مقررات

شهرداری تهران

www.ketab.ir