



## بررسی قیمت عادلانه و تملک دستگاه های اجرایی (قسمت دوم)

پدیدآورنده (ها) : عزیزاده خرازی، محمد مسعود

حقوق :: نشریه قضاوت :: خرداد و تیر ۱۳۹۰ - شماره ۷۰

صفحات : از ۲۵ تا ۲۹

آدرس ثابت : <https://www.noormags.ir/view/fa/articlepage/868863>

تاریخ دانلود : ۱۴۰۳/۱۱/۲۱

مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی (نور) جهت ارائه مجلات عرضه شده در پایگاه، مجوز لازم را از صاحبان مجلات، دریافت نموده است، بر این اساس همه حقوق مادی برآمده از ورود اطلاعات مقالات، مجلات و تألیفات موجود در پایگاه، متعلق به "مرکز نور" می باشد. بنابر این، هرگونه نشر و عرضه مقالات در قالب نوشتار و تصویر به صورت کاغذی و مانند آن، یا به صورت دیجیتالی که حاصل و بر گرفته از این پایگاه باشد، نیازمند کسب مجوز لازم، از صاحبان مجلات و مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی (نور) می باشد و تخلف از آن موجب پیگرد قانونی است. به منظور کسب اطلاعات بیشتر به صفحه [قوانین و مقررات](#) استفاده از پایگاه مجلات تخصصی نور مراجعه فرمائید.



- بررسی قیمت عادلانه و تملک دستگاه های اجرایی (۵)
- عدالت ترمیمی، دیدگاه نوین عدالت کیفری
- تصویب اعتبارنامه نمایندگان پارلمان در کشورهای امریکا، آلمان و ایران
- مدرنیته از روایت تا کشف پروبلماتیک نظریه سیاسی هنجاری؛ نگاهی به کتاب «جامعه شناسی مدرنیته: آزادی و انضباط»
- ابعاد جبران خسارت قربانی جرم در حقوق کیفری انگلستان
- سقط درمانی و آسیب شناسی اجتماعی آن
- شناسایی عوامل کلیدی موثر بر قیمت مسکن با رویکرد آینده نگاری مورد پژوهی: کلان شهر تبریز
- بررسی نقش فرهنگ در احیا محلات تاریخی (با تاکید بر رویکرد محله فرهنگی)
- مفهوم منافع ملی در سیاست خارجی جمهوری اسلامی ایران مطالعه موردی دولت خاتمی ۱۳۷۶ - ۸۴
- سیکل تجاری - سیاسی: مورد مطالعه دولت های سید محمد خاتمی و محمود احمدی نژاد
- نظام حکومتی انگلستان (۲)
- میانجی گری کیفری در حقوق ایران و آلمان

## عناوین مشابه

- بررسی قیمت عادلانه و تملک دستگاه های اجرایی (۳)
- بررسی قیمت عادلانه و تملک دستگاه های اجرایی (۵)
- بررسی قیمت عادلانه و تملک دستگاه های اجرایی؛ قسمت اول
- بررسی قیمت عادلانه و تملک دستگاه های اجرایی (۴)
- تحلیل تملک دولتی و قیمت عادلانه آن - قسمت دوم
- بررسی بازار جهانی شیر و فرآورده های لبنی (پنیر و شیر خشک)، طی سال های ۱۹۸۸ - ۹۴ و وضعیت آن در ایران (بخش دوم - مصرف، تجارت و قیمت) قسمت دوم - جهانی (سال های ۹۳ ، ۹۴)
- بررسی مصوبات کمیسیون تلفیق لایحه برنامه هفتم توسعه ارزیابی تغییرات نظامات اداری و استخدامی دستگاه های اجرایی
- بررسی موانع اجرایی حسابرسی عملیاتی در دستگاه های اجرایی از دیدگاه مدیران و کارشناسان دیوان محاسبات کشور
- بررسی لایحه بودجه سال ۱۳۹۱ کل کشور ۵. تطبیق ردیف های دستگاه های اجرایی مندرج در لایحه و مقایسه اعتبارات آنها با قانون بودجه سال ۱۳۹۰
- کارگاه فیلمنامه سینمای نوشتاری: بررسی فیلمنامه های بهرام بیضایی (قسمت دوم و آخر) بررسی فیلمنامه ی دیباچه ی نوین شاهنامه، مجموعه یی از نشانه ها و تمثیل ها در ارتباط با دنیای ذهنی نویسنده

# بررسی قیمت عادلانه و تملک دستگاه‌های اجرایی

قسمت دوم

محمد مسعود علیزاده خرازی

عضو هیئت علمی دانشگاه صنعتی شریف و کارشناس رسمی دادگستری

**چکیده:** با توجه به سابقه قریب به یک سده از قیمت عادلانه در قوانین کشور و علی‌رغم اهمیت آن از منظر اجتماعی و عدالتی، تاکنون تعریف دقیقی از آن بعمل نیامده است. این نوشتار ضمن بررسی انواع قیمت‌ها به بررسی تاریخی آن‌ها در قوانین پرداخته است. در بررسی قوانین مربوطه، ضمن آشکار شدن معایب و مزایای هر کدام از قوانین در رابطه با انواع قیمت‌ها، تفاوت قیمت عادلانه با قیمت روز آشکار شده است. در نهایت ضمن بررسی قوانین معتبر در مورد تملک دولتی و شهرداری‌ها، تعریف قیمت عادلانه از دید قانون‌گذار بیان شده است.

**واژگان کلیدی:** تملک دولتی، تملک شهرداری‌ها، قیمت عادلانه، قیمت روز، ارزش مالک

**تاریخ وصول:** ۱۳۸۹/۱۰/۲۰

**تاریخ تأیید:** ۱۳۹۰/۱۱/۱۷

Alizadeh@sharif.edu

**نویسنده پاسخگو:** تهران - دانشگاه صنعتی شریف

شد و هرگاه ممر اعاشه مالک منحصر به درآمد همان ملک باشد بیست درصد اضافه (به جای پانزده در صد) بر قیمت عادلانه به مالک پرداخت خواهد شد. یعنی حداکثر امتیازات مشابه قانون مصوب ۱۳۳۴/۱۲/۸ سی درصد است.

## بعد از انقلاب اسلامی

**لایحه قانونی نحوه تخلیه ساختمان‌های استیجاری به وسیله وزارتخانه‌ها و شرکت‌ها و سازمان‌های دولتی مصوب ۱۳۵۸/۵/۶**  
«ماده واحده: وزارتخانه‌ها و ادارات و شرکت‌ها و سازمان‌های دولتی تابعه و وابسته می‌توانند... در مورد ساختمان‌هایی که مورد استفاده وزارتخانه‌ها و ادارات دولتی و سازمان‌های وابسته قرارداد و تاریخ تنظیم اجاره آنها قبل از ۲۲ بهمن ۵۷ است موسسات مزبور میتوانند با نظر کارشناس رسمی وزارت دادگستری بر اساس نرخ عادلانه روز نسبت به تعدیل مال الاجاره اقدام نمایند رأی کارشناس رسمی دادگستری در حکم آراء صادره از دادگاه صالحه تلقی شد و قابل اجراء خواهد بود.» این قانون به دلیل کاهش شدید قیمت‌ها و اجاره بها بعد از وقوع انقلاب اسلامی، برای حفظ مصالح عموم و کاهش اجاره بها به سطح قیمت‌های روز بازار اجاره و بدون توضیحات در مورد نرخ عادلانه روز است.

**لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب**

- «ماده ۵- ملاک تعیین قیمت عبارتست از

۲۰ درصد اضافه بر قیمت عادلانه به مالک پرداخت خواهد شد...» در این قانون، قانون‌گذار به طور استثناء برای املاک مورد نیاز وزارت جنگ پرداخت قیمت عادلانه را برابر با ارزش معاملاتی املاک (قیمت مصوب) که عموماً شامل املاک شهرها می‌شود و که املاک گران‌قیمتی هستند و قیمت ارزش معاملاتی آنها کمتر از قیمت روز می‌باشد، ملاک قرار داده که به این ترتیب رعایت انصاف در حق مالکین نشده است. در نقاطی که ارزش معاملاتی تعیین نشده و همچنین در مورد انواع دیگر اعیانی و حق کسب و پیشه و سایر حقوقی که در ملک مورد نیاز است، تعیین قیمت با توافق انجام می‌شود و در صورت عدم توافق طرفین، قیمت عادلانه طبق نظر کارشناسان رسمی دادگستری تعیین و پرداخت می‌گردد. کارشناسان بدون در نظر گرفتن مرغوبیت و ترقی قیمتی که در اثر اجرای طرح‌های نظامی در اراضی مجاور ایجاد شده است، تعیین قیمت می‌نمایند (ظاهراً، افت قیمت روز به خاطر اجرای طرح نظامی مورد نظر قانون نیست) و به عبارت دیگر قانون‌گذار ایراد وارد به قانون برنامه هفت ساله دوم عمرانی کشور مصوب ۱۳۳۴/۱۲/۸ را در خصوص زمان تقویم یکسال قبل از اعلام شروع عملیات، رفع نموده و به جای آن قیمت عادلانه را به کار برده بدون قید روز به عنوان پسوند قیمت عادلانه، از نظر زمان ایراد به قانون وارد است. در مقایسه با قانون برنامه هفت ساله دوم عمرانی کشور مصوب ۱۳۳۴/۱۲/۸ برای اراضی و ابنیه مورد نیاز که محل سکونت مالک باشد، ۱۰ درصد (پنج درصد برای مالک شخصی حذف شده است) به قیمت عادلانه مذکور اضافه خواهد

**قانون اصلاح بعضی از مواد قانون دعاوی اشخاص علیه دولت راجع به املاک و الحاق**

**چند ماده به قانون مزبور مصوب ۱۳۵۳/۵/۱**  
«ماده ۸ - وزارت جنگ مکلف است بهای عادلانه اراضی و ابنیه و هرگونه اعیانی را که برای ایجاد و توسعه سربازخانه‌ها و فرودگاه‌ها و میدان‌های تیر و سایر تاسیسات نظامی به تشخیص وزارت جنگ مورد احتیاج ارتش باشد یا سابقاً به تصرف ارتش درآمده باشد نقداً یا به اقساط به ترتیب زیر به مالک یا مالکین بپردازد.

الف - در نقاطی که برای اراضی و ابنیه طبق تعرفه وزارت دارایی ارزش معاملاتی تعیین شده است بهای عادلانه برابر ارزش معاملاتی روز معامله خواهد بود.

ب - در نقاطی که ارزش معاملاتی تعیین نشده است و همچنین در مورد انواع دیگر اعیانی و حق کسب و پیشه و سایر حقوقی که در ملک مورد نیاز موجود باشد تعیین قیمت با توافق انجام می‌شود و در صورت عدم توافق طرفین قیمت عادلانه طبق نظر کارشناس یا کارشناسانی که از طرف دادگاه شهرستان یا دادگاه بخش مستقل محل وقوع ملک از بین کارشناسان رسمی دادگستری انتخاب خواهد شد تعیین و پرداخت می‌گردد... کارشناسان بدون در نظر گرفتن مرغوبیت و ترقی قیمتی که در اثر اجرای طرح‌های نظامی در اراضی مجاور ایجاد شده است تعیین قیمت می‌نمایند.

ماده ۱۰ - در صورتی که اراضی و ابنیه مورد نیاز محل سکونت مالک باشد ۱۰ درصد به قیمت عادلانه مذکور فوق اضافه خواهد شد و هرگاه ممر اعاشه مالک منحصر به درآمد همان ملک باشد

بهای عادلانه 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. این قانون علاوه بر موارد ذکر شده در قانون برنامه و بودجه سال ۱۳۵۲ مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۱۰ که در ماده ۵۰ - بند ۳ مقرر کرده بود «ملاک تعیین قیمت عبارت است از بهای عادلانه اراضی و ابنیه و تأسیسات مشابه واقع در حوزه عملیات طرح عمرانی بدون در نظر گرفتن تأثیر طرح مربوط به قیمت آنها، در مواردی که ملک محل سکونت مالک باشد علاوه بر بهای عادلانه صدی ده به قیمت ملک افزوده خواهد شد و هرگاه ممرعاشه مالک منحصر به درآمد همان ملک متصرفی باشد پانزده درصد دیگر قیمت عادلانه از این بابت به او پرداخت خواهد شد.» برای عدم اجحاف در حق مالکین و شفافیت بیشتر، حقوق و خسارات را به عنوان فاکتورهای تعیین قیمت اضافه نموده است و با اضافه نمودن عبارت روز تقویم در مورد زمان قیمت‌گذاری نیز شفاف‌سازی نموده است. می‌توان گفت این لایحه قانونی که

## ملاک تعیین قیمت عبارتست از بهای عادلانه 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

بعد از انقلاب اسلامی تصویب شده، جامع‌ترین تعریف و توصیف از قیمت عادلانه را نه تنها در مقایسه با قوانین قبلی بلکه همان گونه که در بررسی قوانین بعدی مشخص خواهد شد، ارائه نموده است. این لایحه قانونی نه تنها قیمت عادلانه اراضی و ابنیه و تأسیسات (عوامل فیزیکی و مادی) را مشابه واقع در حوزه عملیات طرح، بدون در نظر گرفتن تأثیر طرح در قیمت آنها معین کرده، بلکه با مشمول شمردن حقوق و خسارات (عوامل غیرفیزیکی و غیرمادی) و با روز تقویم (قیمت‌گذاری)، بیشترین توضیحات را ارائه نموده است. بنابراین می‌توان منظور قانون‌گذار را قیمت‌گذاری در روز ارائه گزارش، واحد مشابه، نه تنها از نظر موقعیت، مشخصات فیزیکی و همسایگی بلکه با همان شرایط و قیود (قیودی) از قبیل سکنی، عمری، ارتفاقی، مالکیت غیر کامل... دانست.

قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰/۱۲/۲۷  
«ماده ۱: برای نیل به اهداف مذکور در اصول ۳۱ - ۴۳ - ۴۵ - ۴۷ قانون اساسی جمهوری

اسلامی... با استفاده از اجازه مورخ ۱۳۶۰/۷/۱۹ حضرت امام خمینی مدظله‌العالی که در آن مجلس شورای اسلامی را صاحب صلاحیت برای تشخیص موارد ضرورت و فساد و اختلال نظام اجتماعی و قانون‌گذاری لازم در این مورد دانسته اند، اجرای مواد این قانون موقتاً برای مدت پنج سال در سراسر کشور ضروری تشخیص داده می‌شود.

ماده ۲: اراضی شهری زمین‌هایی است که در محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها قرار گرفته باشد.

ماده ۳: اراضی موات شهری زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد.

ماده ۴: اراضی بایر شهری زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیاء داشته و بتدریج به حال موات برگشته است اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته یا نداشته باشد.

ماده ۵: کلیه زمین‌های موات شهری در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اسناد و مدارک مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد مگر آنکه از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۵۲ توسط دولت واگذار شده باشد....

ماده ۶: کسانی که طبق مدارک مالکیت رسمی از زمین‌های موات شهری داشته‌اند مشروط بر آنکه مسکن مناسبی نداشته باشند طبق ضوابط مسکن و شهرسازی در سراسر کشور زمینی در حد نصاب ماده ۸ در اختیارشان گذاشته می‌شود تا عمران و احیاء کنند و در صورت عدم عمران و احیاء حق مذکور ساقط و زمین به دولت باز می‌گردد....

ماده ۷: کلیه اراضی بایر شهری بلاصاحب معلوم در اختیار دولت می‌باشد....

تبصره ۵: تقویم دولت بر اساس قیمت منطقه‌ای (ارزش‌های معاملاتی) زمین می‌باشند.

ماده ۹: مالکین زمینهای بایر و دایر شهری موظفند زمین‌های مورد نیاز دولت یا شهرداری را با تقویم دولت به آنها بفروشند و دولت می‌تواند بجای زمین‌هایی که مساحت آنها بیش از سه هزار مترمربع می‌باشد با رعایت ضوابط عوض آن را از سایر اراضی دولتی که ارزش معاملاتی آن معادل بهای زمین واگذاری به دولت باشد، به فروشنده واگذار کند.

تبصره ۲ ماده ۱۱: بهای واگذاری زمین به اشخاص نباید از قیمت‌های منطقه‌ای (ارزش‌های معاملاتی) تجاوز نماید، ولی چنانچه هزینه تمام شده زمینی برای دولت بیش از قیمت‌های منطقه‌ای (ارزش‌های معاملاتی) باشد با بهای هزینه تمام شده واگذار می‌گردد.

ماده ۲۱: تشخیص عمران و احیاء و تأسیسات متناسب و تمیز بایر و موات اراضی با کمیسیون مرکب از نمایندگان وزراء دادگستری و مسکن

و شهرسازی و شهردار محل بر طبق آیین‌نامه اجرایی خواهد بود. تشخیص کمیسیون ظرف ۰۱ روز از تاریخ اعلام وزارت مسکن و شهرسازی قابل اعتراض در دادگاه محل است....

این قانون با اتکاء به احکام ثانویه (اجازه از حضرت امام خمینی) موقتاً (۵ سال) برای تملک دستگاه‌های اجرایی، به جای قیمت عادلانه، قیمت منطقه‌ای منظور شده است.

### قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲

ماده ۱ - به منظور تنظیم و تنسيق امور مربوط به زمین و ازدیاد عرضه و تعدیل و تثبیت قیمت آن به عنوان یکی از عوامل عمده تولید و تامین رفاه عمومی و اجتماعی و ایجاد موجبات حفظ و بهره‌برداری هر چه صحیح‌تر و وسیع‌تر از اراضی و همچنین فراهم نمودن زمینه لازم جهت اجرای اصل ۳۱ و نیل به اهداف مندرج در اصول ۴۳ و ۴۵ و ۴۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران برای تامین مسکن و تأسیسات عمومی مواد این قانون به تصویب می‌رسد و از تاریخ تصویب در سراسر کشور لازم‌الاجرا است.

ماده ۲ - اراضی شهری زمین‌هایی است که در محدوده قانونی و حریم استحقاقی شهرها و شهرک‌ها قرار گرفته است.

ماده ۳ - اراضی موات شهری زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد.

زمین‌های مواتی که علیرغم مقررات قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری بدون مجوز قانونی از تاریخ ۱۳۵۸/۴/۵ به بعد احیاء شده باشند همچنان در اختیار دولت می‌باشد.

ماده ۴ - اراضی بایر شهری زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد.

ماده ۵ - اراضی دایر زمین‌هایی است که آن را احیاء و آباد نموده اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره‌برداری مالک است زمینهای دایر مشمول این قانون صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیر محصور می‌باشد.

ماده ۶ - کلیه زمین‌های موات شهری اعم از آنکه در اختیار اشخاص یا بنیادها و نهادهای انقلابی دولتی و یا غیردولتی باشد در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اسناد و مدارک مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد. ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی اسناد آنها را به نام دولت صادر نمایند مگر آنکه از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ توسط دولت واگذار شده باشد....

ماده ۷ - کسانی که طبق مدارک مالکیت، از زمین‌های موات شهری در اختیار داشته‌اند مشروط بر آنکه از مزایای مواد ۶ یا ۸ قانون

**نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸**  
 ماده واحده - در کلیه قوانین و مقرراتی که شهرداری‌ها مجاز به تملک ابنیه، املاک و اراضی قانونی مردم می‌باشند در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک، قیمت ابنیه، املاک و اراضی بایستی به قیمت روز تقویم و پرداخت شود.  
 تبصره ۱ - قیمت روز توسط هیاتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری و مورد وثوق که یک نفر به انتخاب شهرداری و یک نفر به انتخاب مالک یا صاحب حق و نفر سوم به انتخاب طرفین می‌باشد تعیین خواهد شد، رای اکثریت هیات مزبور قطعی و لازم‌الاجرا است.  
 تبصره ۲ - در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناس سوم، دادگاه صالح محل وقوع ملک، اقدام به معرفی کارشناس خواهد نمود...  
 تبصره ۷ - از تاریخ تصویب و لازم‌الاجرا شدن این قانون ماده ۴ و آن قسمت از ماده ۵ «لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی

## وزارت مسکن و شهرسازی موظف است زمین‌های مورد نیاز برای امر مسکن و خدمات عمومی را ضمن استفاده از کلیه اراضی موات و دولتی در شهرهایی که به پیوست این قانون به دلیل عدم تکاپوی اراضی مذکور در این شهرها ضرورت آن حتمی است به ترتیب از زمین‌های بایر و دایر شهری تامین نماید

و نظامی دولت» مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب اسلامی که مربوط به نحوه تعیین قیمت عادلانه الزامی می‌باشد در مورد شهرداری‌ها لغو می‌گردد.

**قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادهای مصوب ۱۳۷۰/۱۲/۱۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام**

«ماده واحده: در خصوص اراضی مشمول اقدامات زیر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است چنانچه تاکنون اسناد مالکیت آنها به نام دولت صادر نشده نسبت به صدور اسناد مذکور با نمایندگی سازمان زمین شهری، سریعاً و بدون رعایت تشریفات ثبتی اقدام و در مواردی که علی‌رغم صدور سند اراضی به نام دولت اقدامات دستگاه‌های ذی‌ربط وسیله مراجع ذیصلاح ابطال شده یا بشود و یا نوع زمین به موجب رای دادگاه تغییر یافته یا بیابد، اسناد صادره را به نام دولت و یا خریداران اراضی از دولت، حسب مورد، با ذکر

اعیانی‌ها در اراضی و سایر حقوق قانونی طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری بر اساس بهای عادلانه روز تعیین می‌گردد.

تبصره ۱۱ - این ماده و تبصره‌های آن با استفاده از اجازه مورخ ۱۳۶۰/۷/۱۹ حضرت امام خمینی مدظله‌العالی که در آن مجلس شورای اسلامی را صاحب صلاحیت برای تشخیص موارد ضرورت دانسته‌اند صرفاً در شهرهای مندرج در پیوست این قانون و تبصره‌های ۷ و ۸ آن در کلیه شهرها و شهرک‌های سراسر کشور برای مدت ۵ سال از تاریخ تصویب قابل اجرا است و پس از مهلت مذکور در شهرهای یاد شده نیز مانند سایر شهرهای کشور سایر مواد قانون قابل اجرا خواهد بود...

ماده ۱۱ - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است بر اساس سیاست عمومی کشور طبق آیین‌نامه اجرایی نسبت به آماده‌سازی یا عمران و واگذاری زمین‌های خود مطابق طرح‌های مصوب قانونی اقدام کند...

تبصره ۳ - بهای واگذاری زمین به اشخاص نباید از قیمت‌های منطقه‌ای زمان واگذاری (ارزش‌های معاملاتی) تجاوز نماید، ولی چنانچه برای دولت بیش از قیمت منطقه‌ای تمام شده باشد به بهای تمام شده واگذار می‌گردد. نحوه وصول هزینه‌های ناشی از آماده‌سازی و عمران و تفکیک و یا سایر خدمات بر اساس بهره‌وری قطعات از خدمات و تاسیسات شهری محاسبه و به صورتی اخذ می‌گردد که از مجموع هزینه‌ها تجاوز ننماید...

ماده ۱۲ - تشخیص عمران و احداث و تاسیسات متناسب و تعیین نوع زمین دایر و تمیز بایر از موات به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است این تشخیص قابل اعتراض در دادگاه صالحه می‌باشد.

تبصره ۱ - دادگاه نسبت به اعتراض خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی رسیدگی کرده و حکم لازم خواهد داد، اعتراض به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی در دادگاه مانع از اجرای مواد این قانون نمی‌گردد.

تبصره ۲ - ملاک تشخیص مرجع مقرر در ماده ۲۱ در موقع معاینه محل در مورد نوع زمین‌هایی که از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ به وسیله دولت یا ارگان‌ها و نهادها و کمیته‌ها و دفاتر خانه‌سازی احداث اعیانی یا واگذار شده بدون در نظر گرفتن اعیانی‌های مذکور خواهد بود... این قانون با اتکاء به احکام ثانویه (اجازه از حضرت امام خمینی) موقتاً (۵ سال) برای تملک دستگاه‌های اجرایی، به جای قیمت عادلانه، قیمت منطقه‌ای منظور شده است.

**قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد**

اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ استفاده نکرده و مسکن مناسبی نداشته باشند، طبق ضوابط مسکن و شهرسازی در سراسر کشور قطعه و یا قطعاتی جمعاً معادل ۱۰۰۰ (هزار) متر مربع در اختیارشان گذاشته می‌شود تا در مهلت مناسبی که در آیین‌نامه تعیین خواهد شد عمران و احیا کنند در صورت عدم عمران و احیا بدون عذر موجه اجازه مذکور ساقط و زمین به دولت بازمی‌گردد.

تبصره - در مورد کسانی که به تاریخ قبل از قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری مصوب ۱۳۵۸/۴/۵ با اسناد عادی دارای زمین بوده و در مهلت‌های تعیین شده قبلی از طرف مراجع مربوطه تشکیل پرونده داده‌اند و یا در شهرهایی که تاکنون مهلت‌های مذکور برای تشکیل پرونده اعلام نشده است در صورتی که تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله از طرف مراجع قضایی ذی‌صلاح تایید گردد برابر ضوابطی که در آیین‌نامه اجرایی این قانون تعیین می‌شود اجازه عمران داده خواهد شد.

ماده ۸ - کلیه اراضی بایر شهری که صاحب مشخصی نداشته باشد در اختیار ولی فقیه می‌باشد.

ماده ۹ - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است زمین‌های مورد نیاز برای امر مسکن و خدمات عمومی را ضمن استفاده از کلیه اراضی موات و دولتی در شهرهایی که به پیوست این قانون به دلیل عدم تکاپوی اراضی مذکور در این شهرها ضرورت آن حتمی است به ترتیب از زمین‌های بایر و دایر شهری تامین نماید.

مالکان اراضی بایر و دایر شهری اعم از اشخاص حقیقی یا حقوقی و بنیادها و نهادها و ارگان‌های دولتی و غیردولتی موظفند زمین‌های مورد نیاز دولت یا شهرداری‌ها را که موضوع این قانون است به منظورهای ذیل و با تقویم دولت به آنها (دولت و شهرداری‌ها) بفروشند...

تبصره ۲ - مالکان اراضی بایر و دایر شهری اعم از مشاع و یا شش دانگ که زمین آنها مورد نیاز دولت و شهرداری‌ها به شرح این ماده است مشروط بر این که از مزایای مواد ۶ یا ۸ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ استفاده نکرده باشند حق دارند طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی قطعه یا قطعاتی از زمین مذکور به انتخاب خود و در صورت عدم امکان از سایر اراضی دولتی معادل ۱۰۰۰ (هزار) متر مربع عمران و تفکیک نمایند یا به دولت بفروشند، زائد بر آن (نه عین و نه منفعت) قابل واگذاری نیست مگر به دولت و با تقویم دولت یا اینکه با اجازه و زیر نظر وزارت مسکن و شهرسازی عمران نموده واگذار نماید.

تبصره ۹ - تقویم دولت بر اساس قیمت منطقه‌ای (ارزش معاملاتی) زمین بوده و بهای

ماده واحده تبصره ۶ - «... ۱-۱- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است نسبت به تأمین زمین مناسب برای احداث مسکن اجاره‌ای... اقدام نماید. تا زمان بهره‌برداری اجاره‌ای از واحدهای احداثی طبق قرارداد، بابت زمین اجاره‌ای، صرفاً اجاره بها دریافت می‌شود. در غیراین صورت، بهای زمین به قیمت کارشناسی روز از ذی‌نفع دریافت می‌شود. اجاره‌بهای سالانه، حداکثر تا بیست درصد (۲۰٪) قیمت منطقه‌ای، خواهد بود... ۱-۲- وزارت مسکن و شهرسازی به منظور کاهش قیمت واحدهای مسکونی موظف است زمین مناسب را به صورت اجاره بلند مدت تا مدت نود و نه ساله در چهارچوب حق بهره‌برداری از زمین به اعضای واجد شرایط تعاونی‌ها و افراد واجد شرایط واگذار نماید. اجاره زمین در شهرهای یک میلیون نفر جمعیت کسری از قیمت منطقه‌ای و در شهرهای بالای یک میلیون نفر صرفاً در شهرک‌های اقماری مضربی از قیمت‌های منطقه‌ای می‌باشد... ۲-۲- وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) می‌تواند برای اجرای مفاد این بند در صورت نیاز به اراضی تحت مالکیت غیر، نسبت به مشارکت با مالکین آنان یا معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی یا خرید آن اراضی به قیمت کارشناسی از محل منابع موضوع... ۷-۳- به وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) اجازه داده می‌شود... برای خرید اراضی مورد نیاز اجرای طرح‌های مسکن گروه‌های کم درآمد، آن قسمت از اراضی شهری متعلق به دولت که توسط اشخاص حقیقی به صورت غیرمجاز تا پایان سال ۱۳۸۳ تصرف و احداث بنا شده است در صورت عدم مغایرت با طرح‌های مصوب شهری برابر بهای کارشناسی روز سال ۱۳۸۶ به متصرفین واگذار نماید...» در تبصره ۳ ماده ۷ این قانون مغایر با قانون بودجه سال ۱۳۷۹ مصوب ۱۳۷۸/۱۲/۲۴ موضوع ماده (۱۴۶)، به جای بهای عادلانه روز از بهای کارشناسی روز سال ۱۳۸۶ استفاده شده است.

#### آیین‌نامه‌ها

قبل از بررسی آیین‌نامه‌ها لازم به ذکر است که طبق اصل سلسله مراتب قواعد حقوقی، قواعد مادون مثل آیین‌نامه اجرایی، نمی‌تواند قواعد مافوق خود را مثل قانون عادی و اساسی، از جهت حوزه و حیطه شمول محدود کرده و یا آنها را نقض کند. بنابراین، آیین‌نامه اجرایی، اولاً: نباید مغایر با قانون اساسی و عادی باشد، ثانیاً: نباید تکالیف جدیدی علاوه بر تکالیف مندرج در قانون برای مردم ایجاد کند، ثالثاً: هیچ‌یک از مقررات قانون را نباید تغییر دهد. بنابراین وضع مقررات دولتی در جهت تحدید و تضییع قلمرو صلاحیت و اختیارات قوانین اساسی و عادی مغایر با اصول

دیصلاح و اقدامات اجرایی دولت و عملیات آماده سازی که از زمان شروع به تملک دولت صورت گرفته به مالک پرداخت و یا معادل آن به بهای تمام شده زمین به مالک واگذار گردد چون قیمت روز به تاریخ مصوبه (اواخر سال ۱۳۷۰) می‌باشد بنابراین از قیمت‌های قوانین بالا کمتر است که توجیه این دو مورد مصلحت نظام بوده است.

#### قانون بودجه سال ۱۳۸۴ کل کشور ماده واحده تبصره ۶ - مسکن، عمران شهری و روستایی

«... ح - به وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور عشایر) اجازه داده می‌شود برای اسکان عشایر، اراضی، مستحدثات و تجهیزات آبرسانی و آبیاری مربوط را که به منظور اسکان عشایر با اعتبارات دولتی خریداری یا احداث نموده و در اختیار دارد، با دریافت بیست درصد (۲۰٪) قیمت کارشناسی روز طی اقساط پنج ساله به عشایر داوطلب اسکان به طور قطعی واگذار نماید...» دولت در واگذاری به بخش محروم جامعه مبالغی به مراتب کمتر از قیمت روز را، مطالبه نماید.

#### قانون بودجه سال ۱۳۷۹ مصوب ۱۳۷۸/۱۲/۲۴ موضوع ماده (۶۴۱) قانون برنامه پنجساله سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران

«د - وزارت مسکن و شهرسازی می‌تواند آن قسمتی از اراضی ملکی و حاصل از اجرای قوانین مورد عمل را که توسط اشخاص به صورت غیرمجاز تصرف و احداث بنا شده، چنانچه مغایر طرح‌های مصوب شهری نباشد برابر بهای عادلانه روز واگذار نماید. هیأت وزیران موظف است که آیین‌نامه‌های اجرایی این قانون را حسب مورد حداکثر تا پایان فروردین ماه ۱۳۷۹ تصویب و ابلاغ نماید.» چون مغایر طرح‌های مصوب شهری نیست، به واسطه عملیات اجرایی، بهای عادلانه روز، ملاک واگذاری شده است.

#### قانون بودجه سال ۱۳۸۵ کل کشور

ماده واحده «... ب - در اجرای ماده (۶) قانون تشویق و احداث واحدهای مسکونی استیجاری مصوب ۱۳۷۷/۱۱/۲۳... زمین مورد نیاز، توسط وزارت مسکن و شهرسازی به صورت اجاره‌ای تأمین می‌شود و تا زمان بهره‌برداری اجاره‌ای از واحدهای احداثی، بابت زمین صرفاً اجاره بها دریافت می‌شود. در غیر این صورت، بهای زمین به قیمت روز کارشناسی به همراه ارزش حال یارانه پرداختی فوق از ذی‌نفع دریافت خواهد شد...»

#### قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور

مراتب در ستون ملاحظات دفتر املاک تنفیذ و اخبار نماید. در مواردی که امکان صدور سند به نام خریداران وجود دارد راساً بایستی به نام خریداران اراضی از دولت صادر شود.

الف - زمین‌هایی که به وسیله بنیاد مسکن انقلاب اسلامی یا نهادهای انقلاب اسلامی و عنوان‌های مشابه و وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان‌های عمران اراضی یا سازمان زمین شهری) واگذار شده و طبق اعلام وزارت مسکن و شهرسازی در آن احداث بنا به عمل آمده، وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است بهای منطقه‌ای زمان ابلاغ این مصوبه در خصوص اراضی غیر موات را به صاحبان حق پرداخت نماید همچنین است در مورد زمین‌هایی که طراحی آماده‌سازی انجام و به مردم تخصیص داده شده است.

ب - زمین‌هایی که وزارت مسکن و شهرسازی عملیات آماده سازی را در آنها انجام داده لکن به مردم تخصیص داده نشده است.

در این صورت بهای کارشناسی روز این گونه اراضی به تاریخ این مصوبه بدون در نظر

## تشخیص عمران و احیا و تاسیسات متناسب و تعیین

نوع زمین دایر و تمیز بایر از موات به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است

این تشخیص قابل اعتراض در دادگاه صالحه می‌باشد

گرفتن ارزش‌های ناشی از ورود زمین به محدوده براساس تصمیم مراجع دیصلاح و اقدامات اجرایی دولت و عملیات آماده سازی که از زمان شروع به تملک دولت صورت گرفته به مالک پرداخت و یا معادل آن به بهای تمام شده زمین به مالک واگذار گردد.» در بند «الف» این ماده واحده، عوض عرصه غیر موات و به شرط احداث بنا، قیمت منطقه‌ای زمان ابلاغ مصوبه (اوایل سال ۱۳۷۱) می‌باشد، که بدیهی است این قیمت با قیمت‌های مطرح شده در دو قانون معتبر یعنی قیمت عادلانه لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب و قیمت روز قانون نحوه تقویم اینیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸ بسیار کمتر است و در مورد بند ب - عرصه‌هایی که عملیات آماده سازی شده ولی به مردم تخصیص داده نشده است. قیمت روز آن به تاریخ مصوبه (اواخر سال ۱۳۷۰) بدون در نظر گرفتن ارزش‌های ناشی از ورود زمین به محدوده براساس تصمیم مراجع

مسلم و بنیادین حقوقی است و در این صورت مسأله اجتهاد در مقابل نص است.

### آیین‌نامه اجرایی بند(ه) تبصره (۱۳) قانون بودجه سال ۱۳۶۷ کل کشور مصوب ۱۳۶۷/۳/۱۸ هیئت وزیران

در جلسه مورخ ۱۳۶۷/۳/۱۸ با توجه به پیشنهاد وزارت آموزش و پرورش و تاییدیه وزارتخانه‌های امور اقتصادی و دارایی و برنامه و بودجه آیین‌نامه اجرایی بند «ه» تبصره ۱۳ قانون بودجه سال ۱۳۶۷ رابشرح زیر تصویب نمودند:

«... ماده ۷ - ارزیابی ماشین آلات و قطعات یدکی فرسوده و خارج از رده موضوع این آیین‌نامه بر اساس قیمت عادلانه روز توسط کارشناس منتخب دستگاه اجرایی و ارزیابی اتومبیل‌های فرسوده و خارج رده موضوع این آیین‌نامه توسط کارشناس رسمی دادگستری و یا کاردان فنی راهنمایی و رانندگی یا شهرداری محل و یا کاردان فنی ژاندارمری که حسب مورد از طرف واحدهای نامبرده معرفی شده باشند انجام خواهد شد.

تبصره - قیمت فروش بر اساس قیمت عادلانه کارشناسی روز با احتساب هزینه‌های جنبی تعیین می‌گردد...

- در آیین‌نامه اجرایی بند الف تبصره ۱۳ قانون بودجه سال ۱۳۶۷ مصوب ۱۳۶۷/۷/۳ هیئت وزیران

تبصره ۷- «تعیین حداقل مبلغ جهت واگذاری و فروش مستغلات، تاسیسات، تجهیزات، ماشین‌آلات، مستحقات، عرصه و اعیانی، وسایل نقلیه، اموال و اثاثیه و سایر در هر مورد توسط کارشناس خبره و متعهد رشته مربوطه بر اساس قیمت عادلانه روز خواهد بود.

تبصره ۱۲- خرید ساختمان جدید... بر اساس قیمت عادلانه روز و نظر کارشناس رسمی با رعایت مقررات مربوطه بلامانع است.»

### آیین‌نامه و مقررات زندان‌ها مصوب ۱۳۶۸/۳/۲۹

ماده ۶۰- در داخل زندان‌ها به اندازه احتیاج با سرمایه بنگاه تعاون و حرفه‌آموزی و صنایع زندانیان کشور و یا زندان فروشگاه‌های لازم تأسیس و رئیس زندان از نظر حفاظت و مسئولیتی که به عهده دارد بر آنها نظارت خواهد داشت.

تبصره ۲- اجناس و لوازم فروشگاه‌های زندان باید بقیمت عادلانه روز بوده و نباید از نرخ فروش روزانه تجاوز کند.

آیین‌نامه اجرایی قانون الحاق یک تبصره به ماده واحده قانون راجع به تمرکز امور مربوط به تاکسیرانی شهر تهران زیر نظر شهرداری

تهران مصوب ۱۳۷۴/۸/۱۰ هیئت وزیران  
در جلسه مورخ ۱۳۷۴/۸/۱۰ بنا به پیشنهاد شماره ۸۴۱/۳۴/۳/۱ مورخ ۱۳۷۴/۱۲/۲۰ وزارت کشور و به استناد تبصره ماده واحده قانون الحاق یک تبصره به ماده واحده قانون راجع به تمرکز امور مربوط به تاکسیرانی شهر تهران زیر نظر شهرداری تهران مصوب ۱۳۵۹/۳/۲۸ شورای انقلاب اسلامی ایران - مصوب ۱۳۷۲ - آیین‌نامه اجرایی قانون یاد شده را به شرح زیر تصویب نمود:

ماده ۱۴ - انتقال حقوق متعارف اشخاص ناشی از بهره‌برداری معتبر فقط به اشخاصی که برابر مفاد این آیین‌نامه واجد شرایط واگذاری پروانه بهره‌برداری باشند و با طی مراحل زیر از طریق شهرداری صورت می‌گیرد:

تبصره ۱ - چنانچه حقوق متعارف ناشی از پروانه بهره‌برداری معتبر، به صورت قهری اعم از ارث یا در اثر اجرای احکام مراجع قضایی به اشخاص منتقل شود، پروانه بهره‌برداری از تاریخ انتقال حقوق مذکور از درجه اعتبار ساقط و باطل می‌شود. اشخاص صاحب حق مکلفند حداکثر ظرف سه ماه با رعایت مفاد این ماده و بندهای آن با ارائه گواهی انحصار وراثت و حکم قطعی مرجع قضایی نسبت به درخواست صدور پروانه بهره‌برداری جدید به نام اشخاص واجد شرایط اقدام نمایند. در غیر این صورت، پس از انقضای مهلت یاد شده شهرداری می‌تواند بهای عادلانه روز متعلق به حقوق ناشی از داشتن پروانه بهره‌برداری را که توسط کارشناس رسمی دادگستری تعیین می‌شود، به اشخاص صاحب حق پرداخت و در صورت عدم مراجعه با سپردن بهای مذکور به صندوق ثبت، حقوق ناشی از داشتن پروانه بهره‌برداری را خود منتقل کند. چنانچه صاحبان حقوق مذکور مایل باشند که شهرداری این حقوق را اتیاع کند. شهرداری موظف است که بهای حقوق مذکور را طبق قیمت عادلانه روز و با تقویم کارشناس رسمی دادگستری بپردازد. هزینه کارشناسی به تساوی توسط شهرداری و فروشنده پرداخت می‌شود.

تبصره ۸۴ ماده واحده قانون برنامه پنج ساله دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۳/۹/۲۰

«... الف - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است اراضی با کاربری‌های آموزشی، فرهنگی و خدماتی، در قالب طرح‌های مصوب شهری متناسب با قانون بودجه سال ۱۳۷۳ کشور به قیمت عادلانه روز و طبق قوانین مربوط خریداری و تملک نموده و جهت احداث و توسعه مدارس و مراکز فرهنگی و هنری، پرورشی، ورزشی، بهداشتی، درمانی، توانبخشی، حمایتی و آموزشی

و اشتغال - آموزش فنی و حرفه‌ای ایستگاه‌های آتش نشانی، جمع‌آوری زباله، پمپاژ آب و فاضلاب و کشتارگاه‌ها با قیمت منطقه‌ای سال ۱۳۷۲ به دستگاه‌های ذیربط واگذار نماید. تملک و تامین هزینه‌های موضوع این تبصره به روش‌های زیر انجام می‌پذیرد...» و آیین‌نامه اجرایی مصوب ۱۳۷۴/۹/۸ هیات وزیران «...ماده ۳ - وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان استان) مکلف است مطابق لایحه قانونی «نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی و نظامی دولت» مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ - شورای انقلاب اسلامی ایران با جلب همکاری نمایندگی دستگاه‌های ذی نفع، اراضی معرفی شده را براساس قیمت عادلانه از مالکین خریداری و اسناد مالکیت را به نام دولت جمهوری اسلامی ایران با نمایندگی خود اخذ نمایند...»

**آیین‌نامه اجرایی، اولاً: نباید مغایر با قانون اساسی و عادی باشد، ثانیاً: نباید تکالیف جدیدی علاوه بر تکالیف مندرج در قانون برای مردم ایجاد کند، ثالثاً: هیچ‌یک از مقررات قانون را نباید تغییر دهد. بنابراین وضع مقررات دولتی در جهت تحدید و تضییع قلمرو صلاحیت و اختیارات قوانین اساسی و عادی مغایر با اصول مسلم و بنیادین حقوقی است و در این صورت مسأله مستند به اجتهاد در مقابل نص است**

ماده ۶ - دستگاه‌های ذی ربط به هیچ وجه مجاز به استفاده از اراضی مزبور به غیر از کاربری تعیین شده نیستند و در صورت تغییر کاربری یا منتفی شدن اجرای طرح باید اراضی را با فوریت به سازمان مسکن و شهرسازی استان بازگردانند تا در صورت نداشتن کاربری عمومی و تمایل مالک یا مالکین به آنها بازگردند...» در این آیین‌نامه وزارت مسکن و شهرسازی موظف است اراضی با کاربری‌های آموزشی، فرهنگی و خدماتی، در قالب طرح‌های مصوب شهری متناسب با قانون برنامه را در کلیه شهرهای کشور به قیمت عادلانه روز و مطابق لایحه قانونی «نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی و نظامی دولت» مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ - شورای انقلاب اسلامی ایران خریداری نماید و چون وزارت مسکن مجری است مشمول قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۲۸/۱۳۷۰/۸، نشده است.