



## بررسی قیمت عادلانه و تملک دستگاه های اجرایی (۵)

پدیدآورنده (ها) : عزیزاده خرازی، محمد مسعود

حقوق :: نشریه قضاوت :: آذر و دی ۱۳۹۰ - شماره ۷۳

صفحات : از ۳۴ تا ۳۸

آدرس ثابت : <https://www.noormags.ir/view/fa/articlepage/888574>

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.



## مقالات مرتبط

- بررسی قیمت عادلانه و تملک دستگاه های اجرایی (قسمت دوم)
- 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»
- آشنایی با پلیس قضایی فرانسه (افراد وظایف و اختیارات قضایی و مقایسه اجمالی آن با ضابطان قضایی ایران)
- بررسی نقش مکان های سوم بر ارتقای زندگی اجتماعی شهر زنجان در بازه زمانی انقلاب مشروطه تا انقلاب اسلامی (مطالعه موردی: محدوده سبزه میدان شهر زنجان-ایران)
- 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)
- جامعه شناسی (تعداد منابع: ۵۴ اصلی و ۹ ارجاعی)
- قلمرو میانجیگری کیفری در انواع جرائم در حقوق موضوعه ایران
- میانجی گری کیفری در حقوق ایران و آلمان
- صبر، گره گشای مشکلات خانوادگی
- ماهیت حقوقی ابراء با مطالعه تطبیقی در فقه امامیه و حقوق انگلستان

## عناوین مشابه

- بررسی قیمت عادلانه و تملک دستگاه های اجرایی (۳)
- بررسی قیمت عادلانه و تملک دستگاه های اجرایی (قسمت دوم)
- بررسی قیمت عادلانه و تملک دستگاه های اجرایی (۴)
- بررسی قیمت عادلانه و تملک دستگاه های اجرایی؛ قسمت اول
- 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
- 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 نقش و تأثیر دیوان محاسبات بر روند سالم سازی و انحراف زدایی مالی (عملکرد بودجه ای) دستگاه های اجرایی استان خوزستان
- بررسی نقش تفاهم نامه های همکاری بین بخش تعاون و دستگاه های اجرایی در راستای ترویج و تشکیل شرکت های تعاونی در استان فارس
- بررسی تطبیقی عملکرد مالی دستگاه های اجرایی مشمول مقررات مالی و معاملاتی خاص و دستگاه های اجرایی مشمول قانون محاسبات عمومی کشور

# بررسی قیمت عادلانه و تملک دستگاه‌های اجرایی

قسمت پنجم (بیانی)

◀ 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 هرکدام 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 تأیید: ۱۳۹۰/۱/۱۷

Alizadeh@sharif.edu

تاریخ وصول: ۱۳۸۹/۱۰/۲۰

نویسنده پاسخگو: تهران - دانشگاه صنعتی شریف

مرکز تحقیقات مکتوب علوم اسلامی

(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 غیر فیزیکی و غیر مادی) و با روز تقویم (قیمت گذاری)، بیشترین توضیحات را ارائه نموده است. بنابراین می‌توان منظور قانون‌گذار را قیمت گذاری 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، ارتقایی، 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 ۱۳۶۷/۷/۱۹، حضرت امام خمینی (مد ظله‌العالی) 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 موقتا 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.

- 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 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 ۱۳۵۱/۱۲/۱ که در ماده ۵ - 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 مراعاته 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 قیمت گذاری نیز شفاف‌سازی نموده است. می‌توان گفت این لایحه قانونی که 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

ماده ۵ - اراضی دایر زمینهایی است که آن را احیا و آباد نموده اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره برداری 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 غیر دولتی 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 داشته اند مشروط بر آنکه از مزایای مواد ۶ یا ۸ قانون 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 آیین نامه 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 ذصلاح تأیید گردد برابر ضوابطی که در آیین نامه 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 تأمین نماید.

مالکان اراضی بایر و دایر شهری اعم از اشخاص حقیقی یا حقوقی و بنیادها و نهادها و ارگان‌های دولتی و غیر دولتی 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 و یا این که 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 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 ۷/۱۹/۱۳۶۰/ حضرت امام خمینی(ره) که در آن مجلس شورای اسلامی را صاحب صلاحیت برای تشخیص موارد ضرورت دانسته اند صرفاً در شهرهای مندرج در پیوست این قانون و تبصره‌های ۷ و ۸ آن در کلیه شهرها و شهرکهای

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 ۱۳۵۷/۱۱/۲۵ توسط دولت واگذار شده باشد....

ماده ۶: کسانی که طبق مدارک مالکیت رسمی از زمینهای موات شهری داشته اند مشروط بر آنکه مسکن مناسبی نداشته باشند طبق ضوابط مسکن و شهرسازی در سراسر کشور زمینی در حدنصاب 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 به جای 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 ۱۲: تشخیص عمران و احیاء و تاسیسات 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 ده 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 تأمین رفاه عمومی و اجتماعی و ایجاد موجبات حفظ و بهره‌برداری هر چه صحیح تر و وسیع تر از اراضی و همچنین فراهم نمودن زمینه لازم جهت اجرای اصل ۳۱ و تبیل به اهداف مندرج در اصول ۴۳ و ۴۵ و ۴۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران برای تأمین مسکن و تاسیسات عمومی مواد این قانون به تصویب می‌رسد و از تاریخ تصویب در سراسر کشور لازم الاجرا است.

ماده ۲ - اراضی شهری زمینهایی است که در محدوده قانونی و حریم استحفاظی 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 احیا 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.

قانون مستفاد است، اراضی غیر مواتی که قبل از این قانون تملک شده، را شامل می‌شود بنابراین موارد خیلی خاصی هستند. «ماده واحده: در خصوص اراضی مشمول اقدامات زیر نظر 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 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 سند 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 آماده سازی 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 گرفتن ارزش‌های ناشی از ورود زمین به محدوده براساس تصمیم مراجع ذیصلاح 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 بودن 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 ابنیه، 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 ذیصلاح 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 بسیار کمتر است (حدود یک بیستم تا یک سی ام قیمت روز بر حسب شهرهای مختلف است و بدیهی است که مورد الف به مراتب کمتر از این نسبت می‌شود)، که توجه این دو مورد مصلحت نظام بوده است.

#### قیمت‌های مطرح در قوانین - قیمت منطقه‌ای:

ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۶۶/۱۲/۳ در ارزش معاملاتی و مرجع تعیین کننده آن بیان می‌دارد «تعیین ارزش معاملاتی املاک به عهده کمیسیون تقویم املاک، متشکل از شش عضو، می‌باشد که در تهران از نمایندگان وزارتخانه‌های امور اقتصادی و دارایی، مسکن و شهرسازی، کشاورزی و نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک و دو نفر معتمد محل بصیر

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 آماده سازی و عمران و تفکیک و یا سایر خدمات بر اساس بهره وری قطعات از خدمات و تاسیسات شهری محاسبه و به صورتی اخذ می‌گردد که از مجموع هزینه‌ها تجاوز ننماید...

ماده ۱۲ - 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.

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

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

قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها مصوب ۱۳۷۰/۱۲/۱۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام  
آن گونه که از این

## در اغلب قوانین و مقرراتی که دولت و شهرداری‌ها به استناد آن اقدام به تملک، ارزیابی و پرداخت بها می‌کنند و همچنین اکثراً ملاک عمل است، اساس بر توافق مالک و دستگاه اجرایی در مورد تعیین بهای املاک می‌باشد. بر اساس ماده ۱۰ قانون مدنی معتبر بوده و چون با رضایت مالک قیمت تعیین می‌گردد، قیمت حاصله تقریباً منطبق بر ارزش مالک بوده و به طور نسبی ظلمی و اجحافی در حق مالک صورت نمی‌گیرد

یا از سوی کارشناسان، تعیین و از محل ارزش کل ملک به ایشان و بقیه به مالک؛ پرداخت می‌گردد. 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 یکسال 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 بطریق 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 هیئت 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 هیئت کارشناسی تعیین خواهد شد. تبصره ۵- در کلیه موارد مندرج در این قانون، هیئت کارشناسی مکلف است براساس 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 آئین نامه 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 عهده 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 را 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 هیئت کارشناسی مندرج در این قانون می‌باشد... 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) می‌تواند قبل از انجام معامله قطعی و با تنظیم صورت مجلس وضع موجود ملک با حضور مالک یا نماینده وی 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». و طبق قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۲۸/۱۳۷۰/۸ « 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 هیئتی 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 هیئت مزبور قطعی و لازم الاجرا است.

و مطلع در امور تقویم املاک به معرفی شورای شهر و در شهرستان‌ها از مدیران کل یا رؤسای ادارات امور اقتصادی و دارایی، مسکن و شهرسازی، کشاورزی و نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک... و دو نفر معتمد محل بصیر و مطلع در امورات قویم املاک به معرفی شورای شهر، تشکیل و هر سه سال یک بار نسبت به تعیین ارزش معاملات املاک اقدام خواهد نمود... و به مدت پنج سال اعتبار خواهد داشت» که با توجه به عدم اعتبار قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ دیگر در این مورد موضوعیت ندارد.

### - قیمت توافقی:

در اغلب قوانین و مقرراتی که دولت و شهرداری‌ها به استناد آن اقدام به تملک، ارزیابی و پرداخت بها می‌کنند و همچنین اکثراً ملاک عمل است، اساس بر توافق مالک و دستگاه اجرایی در مورد تعیین بهای املاک می‌باشد. بر اساس ماده ۱۰ قانون مدنی معتبر بوده و چون با رضایت مالک قیمت تعیین می‌گردد، قیمت حاصله تقریباً منطبق بر ارزش مالک بوده و به طور نسبی ظلمی و اجحافی در حق مالک صورت نمی‌گیرد. هر چند مجبور بودن مالک در واگذاری ملکش به دستگاه اجرایی خود ایجاد قید نموده و بستر را برای ظلم و اجحاف به مالک فراهم می‌نماید.

### - قیمت کارشناسی:

در صورتی که طرفین (دستگاه اجرایی و مالک) در مورد املاک و اراضی واقع در طرح، توافق نکنند طبق ماده «۴- هر گاه نسبت به تعیین بهای عادلانه اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات وارده بین (دستگاه اجرایی) و مالک توافق حاصل نشود، بهای عادلانه توسط هیئتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری تعیین می‌گردد. 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 می‌شوند. رای اکثریت هیئت مزبور قطعی و لازم‌الاجراست... تبصره ۲- هرگاه مالک یا مالکین کارشناس خود را حداکثر ظرف یکماه از تاریخ اعلام (دستگاه اجرایی) که به یکی از صور ابلاغ کتبی انتشار در یکی 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، فوت مالک 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 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. تبصره ۱- در مواردی که ملک محل سکونت یا ممرعاشه مالک باشد علاوه بر بهای عادلانه صدی پانزده به قیمت ملک افزوده خواهد شد. تشخیص این که مالک در محل ساکن است یا ملک ممرعاشه 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 هرگونه اعیانی و یا حقوقی نظیر حق ریشه، بهای شخم بذر، کود و سایر زحمتی 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 مالک و یا طبق مقررات یا عرف محل از طریق توافق

دسته دوم، تملک دستگاه‌های اجرایی که مالک در قرار گرفتن ملک و مستغل و... خود تحت لوای قانون خاصی هیچگونه نقشی نداشته، که عمدتاً ارزش‌های عادلانه مطرح، در مورد املاک و مستغلات و... واقع شده در طرح‌های عمرانی و... می‌باشد. در این جا به تحلیل این موضوع می‌پردازیم.

#### قیمت عادلانه (price fair)

قیمت عادلانه در تملک دستگاه‌های اجرایی طبق استنباط از قوانین مربوط، عبارت است از: تخمین پتانسیل سطح قیمت توافق بین مالک و دستگاه اجرایی، با توجه به ارزش مالک (ارزش مالک، معمولاً بیشتر از قیمت بازار است که در تعریف ارزش مالک توضیح داده شده است) و موقعیت و اختیاراتی که قانون به دستگاه اجرایی بخشیده است (زیرا سایه سنگین حق تملک دستگاه اجرایی و ناگزیری مالک از واگذاری ملکش در معامله وجود دارد).

چنانچه بازار فعال و کارآمد مشابه وجود داشته باشد، (مثلاً واحدهای مسکونی متعارف شهری که اکثراً روی آن‌ها معامله می‌شود)، قیمت عادلانه توسط کارشناسان رسمی با توجه به قیمت روز بازار و احتساب مزایا، قیود، حقوق و خسارات، تعیین می‌شود هر چند ممکن است قیمت بازار عوامل مزایا و قیود را در نظر بگیرد ولی لزوماً همیشه این طور نیست. ممکن است قیمت عادلانه بیشتر از قیمتی باشد که از بازار وسیع به دست آید. به عبارت دیگر ارزش خاصی به وجود آمده است که برای ارزش بازار این ارزش خاص باید از ارزش عادلانه حذف شود هر چند که جزء ارزش عادلانه دارایی است.

در مواردی که مورد مشابه وجود نداشته باشد و یا بازار فعالی نباشد و ارزش مربوط به بازار غیر فعال و یا غیر مشابه است (مثلاً املاک دور از شهرها و یا املاک خاص که معمولاً به ندرت روی آن‌ها معامله می‌شود) و یا قیمت‌ها دارای انسجام منطقی و شفاف نباشد (بازار آشفته و نوسانات قیمت بیش از حد معمول باشد) در این صورت قیمت روز بازار نیز توسط کارشناسان رسمی برآورد می‌شود.

برای عدم اجحاف به مالکین، اگر برای ارزش عادلانه بیش از یک بازار وجود دارد، باید بازاری که بیشترین مزایا را دارد، در نظر گرفته شود و همچنین برای انجام معامله باید هزینه‌ها نیز در نظر گرفته شود.

#### منابع و ماخذ

- عزیززاده خرازی، محمد مسعود، بررسی تحلیلی روابط اقتصادی موجر و مستاجر، سرفلفی، حق کسب و پیشه و تجارت، اجاره بها، تعدیل اجاره بها و اجرت المثل اماکن مسکونی و غیر مسکونی ۱۳۸۸ بنیاد حقوقی میزان.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، وسیط، مبسوط، انتشارات گنج دانش.
- میرزایی، علیرضا، تملک اراضی توسط دولت و شهرداری‌ها ۱۳۸۸ انتشارات بهنامی.
- نشریه ماوی
- سایت مجلس شورای اسلامی
- مجموعه دیدگاه‌های قضایی قضات دادگستری استان تهران، معاونت قضایی و تحقیقات دادگستری استان تهران
- سایت قوانین معاونت آموزش دادگستری استان تهران
- گرانت ئی ال، آیرسون دلبلیو جی، لیونورت آر اس، اصول اقتصاد مهندسی ترجمه حسین پور زاهدی، انتشارات دانشگاه صنعتی شریف.
- حسن زاده، بهرام، حقوق تحلیلی اراضی و املاک ۱۳۸۹ انتشارات جنگل، جاودانه.
- مجموعه قانون مدنی، معاونت حقوقی ریاست جمهوری
- یوسفی، مرتضی، قوانین معاملات املاک، ۱۳۸۷ انتشارات بوستان دانش.

تبصره ۲ - در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناس سوم، دادگاه صالح محل وقوع ملک، اقدام به معرفی کارشناس خواهد نمود. تبصره ۳ - در صورتی که در محل، کارشناس رسمی دادگستری وجود نداشته باشد طبق ماده ۲۹ قانون کارشناسان رسمی مصوب ۱۳۱۷ عمل خواهد شد. تبصره ۴ - هر گاه مالک یا مالکین، کارشناس خود را حداکثر ظرف مدت یک ماه از تاریخ اعلام دستگاه که به یکی از صور ابلاغ کتبی، انتشار در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا آگهی در محل به اطلاع عمومی می‌رسد، تعیین ننماید و در مواردی که 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، حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ مراجعه (شهرداری‌ها) به دادگاه نسبت به تعیین کارشناس اقدام می‌نماید. آنچه مسلم است این که رای هیئت کارشناس مقرر در ماده ۴ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی، اعم از این که این هیئت با توافق صاحب ملک و دستگاه اجرایی تعیین یا طبق تبصره ۲ ماده مذکور از طریق دادگاه صالح انتخاب شده باشد، با اکثریت آراء وفق قسمت اخیر ماده مذکور قطعی و لازم الاجرا است و دخالت دادگاه طبق قانون مزبور فقط در حد تعیین کارشناس است که یک تصمیم اداری است و نمی‌تواند ماهیتاً رسیدگی و اظهار نظر نماید. آنچه مشخص است، تعیین قیمت، خارج از حوزه انتخاب و اراده طرفین بوده و کارشناسان بر اساس آنچه قانون و یا در غیاب قانون، طرفین تعیین نموده اند، قیمت کارشناسی را اعلام خواهند نمود.

#### تعریف قیمت عادلانه

به جرأت می‌توان گفت تعریف ماده ۳ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ - «بهای عادلانه اراضی، ابنیه، مستحدثات، تأسیسات و سایر حقوق و خسارات وارده از طریق توافق بین دستگاه اجرایی و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین می‌گردد» بهترین تعریف عمومی از قیمت عادلانه است که تاکنون توسط قانون گذار عنوان شده است. هر چند به واسطه گستردگی و شرایط متفاوت به توصیف و توضیح بیشتر و دقیق تری از قیمت عادلانه نیاز است. مخصوصاً رابطه آن با معتبرترین و شفاف ترین ارزش یعنی قیمت بازار آزاد است زیرا قیمت بازار یا همان قیمت سوبیه (معاملات روزمره در بازار) مفهومی آشنا برای همگان است.

شاید بهترین دسته بندی برای تعیین مبلغ قیمت عادلانه، تقسیم بندی مطرح در این نگارش باشد.

یعنی دسته اول، که مالک به اختیار خود ملک و مستغل خود را تحت لوای قانون خاصی قرار داده است که عمدتاً ارزش‌های عادلانه مطرح، در روابط اقتصادی موجر

## در مواردی که 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، حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ مراجعه (شهرداری‌ها) به دادگاه نسبت به تعیین کارشناس اقدام می‌نماید

و مستاجر، مزایده ها، واگذاری‌های دولتی (دستگاه‌های اجرایی) و ... می‌باشد. که در مورد ارزش‌های عادلانه مطرح در روابط اقتصادی موجر و مستاجر در کتاب بررسی تحلیلی روابط اقتصادی موجر و مستاجر به طور مفصل بحث شده است.