

تملك اراضى توسط دولت و شهردارى و احكام آن

۲-۲- وجود طرح مصوب و نياز دستگاه اجرايى

مطابق لايحه قانونى نحوه خريد و تملك اراضى و املاك، [14] از شرايط اصلى و ضرورى تملك قهرى وجود طرح مصوب است. منظور از طرح مصوب، طرحهاى جامع [15]، هادى [16] و تفصيلى [17] شهرى است. کاربريهاى اراضى در اين طرحها مشخص بوده و اين کاربريها مى باشند كه حق تملك قهرى را براى دستگاههاى اجرايى ايجاد مى كنند. بنابراين عدم وجود طرح مصوب مانع تملك قهرى است. فرض كنيد، يكي از دستگاههاى اجرايى نياز به اراضى قسمتى از شهر دارد كه مطابق قانون کاربرى زراعى دارند؛ اما دستگاه اجرايى آن را براى طرحهاى عمرانى خود نياز دارد، در اين صورت دستگاه اجرايى بايد از طريق مراجع صالح درخواست تغيير کاربرى اراضى نمايد. پس از طى تشريفات تغيير کاربرى دستگاه اجرايى مى تواند اراضى مورد نياز را تملك كند.

علاوه براين مطابق قانون براى طرحها و برنامه هاى امكان تملك قهرى وجود دارد كه «اجراى به موقع آن براى امور عمومى و امنيتى (دستگاه اجرايى) لازم و ضرورى باشد. ضرورت اجراى طرح بايد به تأييد و تصويب بالاترين مقام اجرايى برسد». [18] بنابراين جواز تملك قهرى ضرورت اجراى برنامه هاى دستگاه هاى اجرايى است و لذا در طرحهاى كه به حد ضرورت نرسيده اند امكان تملك قهرى اراضى متصور نيست.

در پايان ذكر اين نکته ضرورى است كه در مورد بالاترين مقام اجرايى شهرداريها اختلاف نظر وجود دارد. برخى شوراي اسلامى شهر يا وزارت كشور را به عنوان بالاترين مقام اجرايى شهردارى مى دانند. اما برخى ديگر شهردار را بالاترين مقام اجرايى مى شناسند. [19] به نظر مى رسد ديده گاه اخير مقبول تر است.

۲-۳- تأمين اعتبار اجراى برنامه ها

چنانكه قبلاً ذكر شد، تملك اراضى شهروندان در مقابل پرداخت عوض صورت مى گيرد. [20] مطابق قانون پرداخت قيمت اراضى، املاك و ابنيه ضرورى است. اين ضرورت با دقت در لايحه قانونى نحوه خريد و تملك اراضى مشخص مى شود؛ زيرا مطابق آن «اعتبار (تملك اراضى) قبلاً وسيله دستگاه اجرايى يا از طرف سازمان برنامه و بودجه تأمين شده باشد». [21] بنابراين براى تملك اراضى يكي از شرايط ابتدايى تأمين اعتبار طرح است. تأمين اعتبار تضمين براى حفظ حقوق مالكيان است.

۲-۴- عدم وجود اراضى مىلى و دولتى

«دستگاه اجرايى مؤظف است براى اجراى طرح حتى المقدور از اراضى مىلى شده يا دولتى استفاده نمايد. عدم وجود اين قبيل اراضى حسب مورد بايد به تأييد وزارت كشاورزى و عمران روستائى يا سازمان عمران اراضى شهرى در تهران و ادارات كل شعب مربوط در استانها رسيده باشد». [22]

با دقت در ماده مذكور مشخص مى شود، قبل از تملك اراضى اشخاص دستگاه اجرايى بايد از فقدان اراضى مىلى شده يا دولتى براى اجراى طرح مصوب خود يقين حاصل كند. ضرورت اين امر با دقت به بخش اخير تبصره مذكور كاملاً واضح است. با اين توضيح كه، دستگاه اجرايى بايد حسب مورد تأييد عدم وجود اراضى مىلى شده يا دولتى را از وزارت كشاورزى و عمرانى روستائى يا سازمان عمران اراضى شهرى در تهران و ادارات كل و شعب مربوط در استانها اخذ كند.

سؤال در مورد تبصره مذكور اين است كه منظور از اراضى مىلى شده و دولتى چيست؟ آيا بين اراضى مىلى شده و دولتى تفاوت وجود دارد يا همانطوريكه آيين نامه اجرايى قانون زمين شهرى صراحت دارد، هر دو نوع اراضى متعلق به دولت مى باشند؟ [23]

به نظر می‌رسد هر یک از اراضی ملی شده و دولتی قلمرو و محدوده خاص خود را دارد. اراضی ملی شده آن دسته از اراضی هستند که در جریان اعمال حاکمیت دولت از مالکین سابق سلب مالکیت گردیده و در سلطه مالکیت دولت قرار می‌گیرند، مانند مراتع که در اختیار دولت قرار دارند. البته سلطه دولت بر اراضی ملی به معنی مالکیت دولت نیست، زیرا این اراضی حق عامه مردم بوده و اصولاً غیر قابل انتقال است مگر در موارد قانونی. [24]

ولی اموال دولتی اموالی است که متعلق به وزارتخانه‌ها سازمان‌ها و شرکت‌های دولتی می‌باشد و دولت می‌تواند اموال یاد شده را از طریق عقود ناقله و در مقام اعمال تصدی مالک شود. پس بین اراضی ملی شده و دولتی تفاوت وجود دارد.

به هر حال در راستای عمل به این شرط، مطابق لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک «هرگاه برای اجرای طرح «دستگاه اجرایی» احتیاج به اراضی دایر یا بایر، ابنیه، یا تأسیسات متعلق به سایر وزارتخانه‌ها یا مؤسسات و شرکت‌های دولتی 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 نخست وزیر عمل خواهد شد». [25]

البته «در صورتی که اراضی و ابنیه و تأسیسات یا حقوق آن متعلق به شرکت یا سازمان یا مؤسسه دولتی یا وابسته به دولت بوده و واگذاری بلاعوض آن برابر اساسنامه شرکت مقدور نباشد، بهای آن براساس ارزش تعیین شده در ترازنامه شرکت قابل پرداخت است. در این صورت ملک به صورت قطعی به دستگاه اجرایی منتقل خواهد شد». [26]

۳- ترتیب تملک اراضی

مطابق قواعد مربوط به خرید تملک اراضی، پس از وجود شرایط ابتدایی و مقدماتی که در مبحث پیشین بررسی شد، سلسله ترتیبات قانونی برای تملک اراضی وجود دارد که مراحل مختلف تملک اراضی را تشکیل می‌دهد. لذا در عناوین ذیل، فرآیند ضروری برای تملک اراضی بررسی خواهد شد.

۳-۱- تشریفات تملک

هرگاه یک طرف عمل حقوقی شخص حقوقی عمومی باشد، تشریفات خاص و ویژه‌ای برای تحقق آن نیاز است. در حقیقت اینگونه اعمال حقوقی صورت تشریفات به خود می‌گیرند طوریکه عدم رعایت تشریفات مذکور موجب خلل در صحت عمل حقوقی می‌گردد. با توجه به این موضوع، تملک اراضی نیز مانند هر عمل حقوقی دیگری تشریفات خاصی را می‌طلبد که با دقت در قوانین مربوطه به ترتیب زیر قابل مطالعه است.

۳-۱-۱- تعیین محدوده مورد تملک و اعلام به اداره ثبت

مطابق قانون «اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است محل وقوع و وضع ثبتی ملک را با توجه نقشه ارائه شده حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ استعلام پاسخ دهد». [27] با دقت در ماده مذکور دو نکته مشخص می‌گردد.

نخست- مهلت ۱۵ روز برای پاسخگویی اداره ثبت اسناد و املاک، از تاریخ استعلام دستگاه اجرایی مورد توجه است. مفهوم این سخن آن است که دستگاه اجرایی برای تملک محدوده مورد نظر باید از اداره ثبت اسناد و املاک محل استعلام نماید. این استعلام با هدف تعیین دقیق تر محل وقوع ملک و وضعیت ثبتی آن صورت می‌گیرد.

دوم- اداره ثبت اسناد و املاک با توجه به نقشه ارائه شده توسط دستگاه اجرایی محل وقوع و وضعیت ثبتی ملک را مشخص می‌کند. بنابراین، «دستگاه تملک کننده محل زمین محدوده مورد نظر خود را در محل مشخص نموده و قبل از انتشار آگهی تملک، نقشه محدوده را بر روی نقشه‌های هوایی (در شهرهایی که نقشه هوایی وجود دارد) به اداره ثبت محل ارسال می‌نماید، اداره ثبت مکلف است ... مشخصات پلاکهای ثبتی یا تفکیکی و نقشه پلاک بندی و جریان ثبتی و نام آخرین

مالک بر اساس سوابق موجود را در خصوص محدوده مورد نظر طبق صورت مجلس تنظیمی بین نماینده اداره ثبت و نماینده تملک کننده به مرجع تملک کننده ارسال نماید».[28]

بنابراین می توان اذعان داشت، یکی از شرایط تملک اراضی تعیین محدوده مورد تملک و اعلام آن به اداره ثبت اسناد و املاک برای تعیین محل وقوع و وضعیت ثبتی آن است. البته اثر دیگری که اعلام مراتب به اداره ثبت دارد، آن است که امکان انتقال توسط مالک، بعد از اعلام قصد تملک، منتفی می شود و مالک ملک خود را فقط می تواند به دولت یا شهرداریها انتقال دهد. این امر برای جلوگیری از تضرر به دولت و شهرداریها پیش بینی شده است، زیرا ممکن است دستگاه اجرایی پس از تحمل هزینه های زیاد و صرف زمان طولانی برای انجام تشریفات قانونی تملک اراضی متوجه شود که مالک ملک خود را به شخص دیگری انتقال داده و لذا باید مراحل قبلی تجدید شود.[29]

۳-۱-۲- اخذ نظریه کمیسیون ماده ۱۲ وزارت مسکن و شهرسازی

دستگاه اجرایی تملک کننده، باید پس از اعلام به اداره ثبت اقدام به اخذ نظریه در مورد تشخیص نوع زمین مورد نیاز بنماید. این تکلیف اگرچه در لایحه قانونی نحوه خرید تملک اراضی و املاک پیش بینی نشده است ولی با توجه به ضرورت تشخیص نوع زمین «سازمان مجری طرح تملک مکلف است قبل از انتشار آگهی تملک نقشه و مدارک لازم را جهت تشخیص نوع زمین به وزارت مسکن و شهرسازی ارسال دارد تا پس از اظهار نظر وزارت مزبور در صورت غیر موات بودن زمین آگهی تملک منتشر شود».[30]

علت تکلیف به اخذ نظریه کمیسیون ماده ۱۲ آن است که نوع زمین در تشریفات و قیمت معامله تأثیر دارد. با این توضیح که اگر زمین مورد نظر موات [31] تشخیص داده شود نیازی به انجام معامله نیست زیرا زمین موات متعلق به دولت بوده و ملک خصوصی تلقی نمی شود. ولی در صورتی که زمین غیر موات تشخیص داده شود حسب اینکه زمین مورد نیاز بابر [32] یا دابر [33] باشد احکام خرید آن از حیث بهاء متفاوت می باشد و کارشناس با نظر به نظریه کمیسیون ماده ۱۲ قیمت گذاری می کند.

بنابراین اخذ نظریه کمیسیون ماده ۱۲ نیز، یکی از تشریفات قانونی و خاص تملک اراضی می باشد.

۳-۱-۳- اعلام تملک اراضی به اشخاص ذینفع

مطابق قانون قصد تملک اراضی باید به اشخاص ذینفع اعلام شود. اشخاص ذینفع اعم از مالک یا مالکین زمین و صاحبان سایر حقوق قانونی است. البته در لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی لزوم اعلام قصد تملک، به طور ضمنی و صرفاً در مورد مالک یا مالکین پیش بینی شده است. [34] لیکن با نظر به اصول حقوقی و سایر مقررات می توان عنوان کرد که دستگاه اجرایی باید قصد تملک را به تمامی اشخاص ذینفع [35] اعلام کند. اعلام تملک به افراد ممکن است به یکی از طرق ذیل صورت می گیرد: [36]

۳-۱-۳-۱- ابلاغ کتبی

دستگاه اجرایی معمولاً قصد تملک خود را از طریق ابلاغ کتبی به افراد اطلاع می دهد. به نظر می رسد ابلاغ کتبی شامل نامه اداری و اظهارنامه رسمی می گردد. نامه اداری باید حداقل در دو نسخه تنظیم شود. یک نسخه به صاحب حق تسلیم گردیده و در نسخه ثانی نیز رسید مبنی بر تحقق ابلاغ دریافت گردد. لیکن در مواردی که اعلام قصد تملک ممکن نباشد، موضوع از طریق ارسال اظهارنامه رسمی ابلغ می شود.

اصولاً اعلام قصد تملک از طریق ارسال اظهارنامه مطمئن تر و در موارد لازم مستند تر است. البته مفاد اظهارنامه رسمی هیچ تفاوتی با نامه اداری ندارد. اظهارنامه رسمی در سه نسخه به دستگاه اجرایی مربوطه ارسال شده و نسخه سوم نیز در بایگانی ضبط می گردد.

۳-۱-۲- انتشار آگهی

در مواردی که امکان دسترسی به مالک یا مالکین و اشخاص ذینفع وجود ندارد، مراتب از طریق انتشار آگهی در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار به اطلاع صاحبان حق می‌رسد. البته در آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری، این موضوع با دقت بیشتری عنوان گردیده بود. مطابق آیین نامه مذکور «در مواردی که، دستگاههای موضوع ماده ۹ قانون (زمین شهری)، نیاز به خرید اراضی بایر و دایر دارند موظفند ... مراتب را از طریق اخذ رسید یا ارسال اظهارنامه رسمی به مالک یا مالکین اعلام نمایند و در صورت استنکاف یا عدم مراجعه و یا عدم دسترسی به مالک یا نا مشخص بودن نشانی مالک، از طریق درج آگهی در روزنامه‌های کثیرالانتشار در دو نوبت به فاصله ۱۰ روز موضوع به اطلاع عموم می‌رسد ...» [37]

البته در برخی موارد ممکن است قصد تملک از طریق آگهی در محل به اطلاع عموم برسد. در واقع محدوده آگهی در محل کوچک تر از آگهی در روزنامه کثیرالانتشار است. ذکر این نکته ضروری است که دستگاه اجرایی در نحوه اعلام قصد تملک اجبار به پیروی از طرق خاص ندارد. در این مورد مسائل اداری، مالی و منافع دستگاه اجرایی مبنای تصمیم گیری قرار می‌گیرد.

بنابراین ملاحظه گردید که یکی دیگر از مراحل تشریفاتی تملک اراضی، اعلام قصد تملک به اشخاص ذینفع می‌باشد که از طریق ابلاغ کتبی، انتشار آگهی در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا آگهی در محل انجام می‌شود.

۳-۲- تملک و اقسام آن

پس از طی مراحل تشریفاتی نوبت به انجام معامله می‌رسد. البته انجام معامله به توجه به ماهیت خاص تملک اراضی ممکن است با توافق صاحبان حق و یا بدون موافقت آنان انجام شود. لذا مباحث راجع به تملک (انجام معامله) در دو قسمت بررسی می‌شود:

۳-۲-۱- انجام معامله با موافقت صاحبان حق

لزوم احترام به حقوق خصوصی افراد باعث گردیده است که انجام معامله و خرید اراضی با موافقت اشخاص ذینفع طریق اولیه تملک اراضی محسوب شود. مطابق لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی «بهای عادلانه اراضی، ابنیه، مستحدثات، تأسیسات و سایر حقوق و خسارت وارده از طریق توافق بین، «دستگاه اجرایی» و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین می‌گردد» [38]

توافق بین دستگاه اجرایی و اشخاص ذینفع آثار حقوقی متفاوتی دارد. مهمترین آثار حقوقی توافق عبارتند از اینکه، اولاً «در صورت توافق در مورد بهای عادلانه هرگاه مبلغ مورد معامله یا خسارت هر یک از مالکین بیش از یک میلیون ریال نباشد «دستگاه اجرایی» می‌تواند رأساً نسبت به خرید ملک و پرداخت خسارت 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 معامله باید به تصویب هیأت مقرر در ماده ۷۱ قانون محاسبات عمومی و در مورد شهرداریها به تصویب انجمن شهر برسد» [39]

ثانیاً، «در صورت حصول توافق، دستگاه اجرایی موظف است حداکثر ظرف سه ماه نسبت به خرید ملک و پرداخت حقوق یا خسارات اقدام و یا آنکه 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» [40]

بنابراین، قانونگذار در مرحله اول انجام معامله با توافق را قصد کرده است. البته

نکته ای که در این جا ذکر آن ضروری است انجام توافق به صورت هبه یا صلح بلاعوض است. در این مورد مسلم است که نیازی به تقویم و ارزیابی نیست. منتهی، سؤال این است مه اشخاص ذینفع واقعاً در مقابل ملک خود عوض دریافت نمی‌کنند؟

در پاسخ باید اذعان داشت که رویه عملی غیر از جنبه تئوریک موضوع است، زیرا اینگونه توافق‌ها غالباً با اعطای امتیازاتی به اشخاص ذینفع صورت می‌گیرد. برای مثال، در مورد شهرداریها غالباً توافق به صورت اعطای مجوز ساخت‌بنا یا تغییر کاربری یا تراکم صورت می‌گیرد؛ یعنی، مالک، املاک و واگذاری در طرح را به نام شهرداری تنظیم می‌کند و شهرداری نیز با افزایش تراکم یا احداث ساختمان در باقی ملک موافقت می‌کند. [41]

۳-۲-۲- انجام معامله بدون توافق صاحبان حق

در مواردی که بین دستگاه اجرایی و اشخاص ذینفع توافق حاصل نمی‌شود، لازم است شیوه‌ای برای حل موضوع پیش‌بینی شود. البته با توجه به تقدم مصالح عموم اجتماع بر منافع خصوصی و فردی، طریقه حل معضل باید به سود دستگاه اجرایی که اعمال‌کننده امور مربوط به مصالح عمومی است، پیش‌بینی گردد. به عبارت دیگر قواعد و مقررات پیش‌بینی شده در این زمینه، نباید مانع تملک اراضی در جهت انجام طرح‌های عمرانی، عمومی و نظامی دولت باشد که منافع و مصالح عموم جامعه را تأمین می‌کند.

به هر حال لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی [42] با نظر به منافع عمومی و خصوصی مقرر می‌دارد: «هرگاه نسبت به تعیین بهای عادلانه اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات وارده بین دستگاه اجرایی (شهرداری) و مالک توافق حاصل نشود بهای عادلانه توسط هیأتی، مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری تعیین می‌گردد. کارشناسان یک نفر از طرف دستگاه اجرایی (شهرداری) یک نفر از طرف مالک یا صاحب حق و نفر سوم به انتخاب طرفین و در صورت عدم توافق یا استتکاف به معرفی دادگاه صالحه محل وقوع ملک انتخاب می‌شوند. رأی اکثریت هیأت مزبور قطعی و لازم‌الاجرا است.» [43]

چنانچه در محلی کارشناس رسمی دادگستری وجود نداشته باشد در این حالت دستگاه اجرایی (شهرداری) یا دادگاه می‌تواند از بین کسانی که شغل و حرفه و معلومات آنها مربوط به فن معینی باشد یک نفر کارشناس انتخاب نماید. لازم به توجه است در مواردی که «مالک یا مالکین کارشناس خود را حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ اعلام دستگاه اجرایی (شهرداری) ... 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 حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ مراجعه دستگاه اجرایی (شهرداری) به دادگاه نسبت به تعیین کارشناس اقدام نماید.» [44]

«هیأت کارشناسی مکلف است بر اساس مقررات و ضوابط مندرج در قانون کارشناسی مصوب سال ۱۳۱۷ و سایر مقررات مربوط حداکثر ظرف مدت یک ماه نظرات خود را دقیقاً اعلام نماید ... نصف هزینه کارشناسی پرداخت شده که به عهده مالک می‌باشد در هنگام انجام معامله از ارزش ملک کسر می‌گردد.»

هیأت مذکور مکلف است قیمت ابنیه، املاک و اراضی را به قیمت روز تقویم و ارزیابی کند. [45] البته قانونگذار علاوه بر معیار مذکور، در برخی موارد معیارهای دقیق نیز پیش‌بینی کرده است. به عنوان نمونه «در مواردی که ملک محل سکونت یا ممرعاشه وی می‌باشد با «دستگاه اجرایی» است و در صورت بروز اختلاف تشخیص نهایی با دادگاه صالحه محل وقوع ملک است که به تقاضای هر یک از طرفین اظهار نظر خواهد کرد.» [46]

لازم به ذکر است که مطابق مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها مصوب ۱۳۷۱، «وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است بهای منطقه‌ای زمان ابلاغ این مصوبه در خصوص اراضی غیر موات را به صاحبان حق پرداخت نماید.»

متأسفانه، مجمع تشخیص مصلحت نظام در یک اقدام نامناسب، بر خلاف حقوق مسلم شهروندی قانونگذاری کرده است. زیرا در مصوبات و قوانین قبلی دستگاه اجرایی تملک‌کننده مکلف به پرداخت «قیمت روز» بود، ولی با این مصوبه «قیمت منطقه‌ای» ملاک عمل قرار گرفت؛ به عبارت دیگر، معیار قرار گرفتن «قیمت منطقه‌ای» برای پرداخت به صاحبان حق، کاملاً بر خلاف منافع خصوصی و حقوق مالکین می‌باشد.

برای آشکار ساختن ایراد این قانون کافی است قیمت روز و قیمت منطقه‌ای ملکی مقایسه شود. در این صورت تفاوت فاحش بین قیمت های مذکور، تضییع حقوق مالکین را به آسانی مشخص خواهد کرد. به همین دلیل در آرای هیأت عمومی دیوان عدالت اداری [47] و نظریات مشورتی اداره کل امور حقوقی و اسناد قوه قضاییه، [48] بر لزوم پرداخت بهای روز به صاحبان املاک حکم گردیده است.

از انجام معامله به نحوی استنکاف نماید مراتب برای بار دوم اعلام و پس از

انقضای ده 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 می گردد از سوی 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». [49]

در پایان لازم به ذکر است که قانونگذار به حقوق افراد در ملک مورد تملک نیز توجه داشته است. به عنوان مثال، دستگاه اجرایی مکلف است حقوق زارعین و ملک و حق کسب و پیشه را به صاحبان حق پردازد. [50]

به هر حال با نظر به مطالب مذکور در سطور پیشین مشخص گردید، تملک اراضی به عنوان یک عمل حقوقی از سوی دولت انجام می گیرد و دارای تشریفات ویژه قانونی است که عدم رعایت آنها بطلان تملک را به دنبال خواهد داشت.

- [1]- جامه بزرگ، محمد؛ تملک اراضی توسط دولت و شهرداریها، انتشارات مسلم، همدان، چاپ اول، ۱۳۶۹، ص ۲۴.
- [2]- برخلاف تملک، تملیک به معنای مال خود را به مالکیت دیگری درآوردن و مالک کردن دیگری است.
- [3]- دکتر انصاری، ولی...؛ پیشین، ص ۳۷.
- [4]- ایقاع در مفهوم حقوقی، عمل حقوقی یک جانبه است که اعتبار آن مستلزم موافقت و رضایت شخص دیگری نیست، مانند طلاق یا اخذ به شفعه؛ البته در این جا منظور از ایقاع، تصمیمات حقوقی یک طرفه اداری است.
- [5]- ماده ۱ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت (مصوب ۵۸/۱۱/۲۷).
- [6]- ماده ۲ قانون محاسبات عمومی (مصوب ۱۳۶۶).
- [7]- ماده ۳ همان.
- [8]- بند ث ماده ۱ قانون استخدام کشوری.
- [9]- تبصره ماده ۳ قانون محاسبات عمومی.
- [10]- ماده ۴ همان.
- [11]- تبصره همان.
- [12]- کامیار، غلامرضا؛ حقوق شهری، انتشارات مجد، تهران، چاپ اول، ۱۳۸۲، ص ۲۳.
- [13]- قانون فهرست نهادها و مؤسسات عمومی غیر دولتی (مصوب ۱۳۷۳/۴/۱۹).

[14]-عنوان کامل قانون مذکور «لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی،

[15]-«طرح جامع شهری عبارت از طرح بلند مدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی حوزه های مسکونی-صنعتی-بازرگانی-اداری و کشاورزی و تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری نیازمندیهای عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاهها و بنادر و و سطح لازم برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی، بهسازی و و اولویتهای مربوط به آنها تعیین می شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین روابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می گردد»؛ بند ۲ ماده ۱ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن (مصوب ۱۳۵۳/۴/۱۶).

[16]-«طرح هادی عبارت از طرحی است که در آن جهت گسترش آتی شهر و نحوه استفاده از زمینه های شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارائه راه حل‌های کوتاه مدت و مناسب برای شهرهایی که دارای طرح جامع نمی باشند تهیه می شوند»؛ بند ۴ ماده همان.

[17]-طرح تفصیلی «عبارت از طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر نحوه استفاده از زمینه های شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویتهای مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می شود و نقشه ها و مشخصات مربوط به مالکیت براساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می شود»؛ بند ۳ ماده ۱ همان.

[18]-ماده ۲ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی.

[19]-کامیار، غلامرضا؛ پیشین، ص ۱۴۱.

[20]-برخلاف تملک اراضی، ملی کردن اراضی با ورود ضرر به اشخاص همراه است. زیرا در ملی کردن اراضی عوض و قیمت به مالکیت پرداخت نمی شود.

[21]-قسمت اخیر ماده ۱ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی

[22]-تبصره ۱ ماده ۲ همان.

[23]-ماده ۶۱ آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۷/۴/۱۵ مقرر می دارد: «منظور از اراضی متعلق به دولت ... کلیه زمینهایی است که به نام دولت دارای سند بوده و یا در جریان ثبت به نام دولت است و همچنین کلیه اراضی ملی شده و دولتی که طبق قانون مصوب و آراء کمیسیون های مربوط متعلق به وزارت مسکن و شهرسازی است اعم از اینکه به نام دولت ثبت شده یا نشده باشد. نمایندگی دولت در مورد اراضی مزبور با سازمان زمین شهری یا دستگاهی است که وزارت مسکن و شهرسازی به آن تفویض اختیار می کند».

[24]-برای کسب اطلاعات بیشتر در زمینه اراضی ملی شده رجوع شود به: شمس، احمد؛ نظام حقوقی اراضی ملی شده، نشر دادگستری، تهران، چاپ اول، ۱۳۷۶.

[25]-ماده ۱۱ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک.

[26]-تبصره همان.

[27]-تبصره ۲ ماده ۲ همان.

[28]-تبصره ۸ ماده ۹ قانون زمین شهری (مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲). لازم به ذکر است که ماده ۹ این قانون و تبصره های آن برای مدت ۵ سال از تاریخ تصویب لازم‌الاجرا شناخته شده بود که پس از گذشت مدت مذکور عدم تمدید آن قابلیت اجرایی

خود را از دست داد. ذکر تبصره مذکور صرفاً برای آشنایی با نحوه استعلام و پاسخگویی به آن بوده و به معنای معتبر دانستن تبصره مذکور نمی باشد.

[29]-جامه بزرگ، محمد؛ پیشین، ص ۱۴۶.

[30]-تبصره ۲ ماده ۲۵ آیین نامه اخذ نظریه وزارت مسکن و شهرسازی.

[31]-«اراضی موات شهری زمینهایی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد»؛ ماده ۳ قانون زمین شهری.

[32]-«اراضی بایر شهری زمینهایی است که سابقه عمران و احیاء داشته و بتدریج به حالت موات برگشته اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد»؛ ماده ۴ همان.

[33]-«اراضی دایر زمینهایی است که آن را احیاء و آباد نموده اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره برداری مالک است ...»؛ ماده ۵ همان.

[34]-تبصره ۲ ماده ۴ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک.

[35]-البته صرفاً به افرادی اعلام تملک می شود که با نظر اداره ثبت اسناد و املاک ذینفع در امر تملک می باشند.

[36]-ر.ک: تبصره ۲ ماده ۴ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک و تبصره ۴ ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها (مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸).

[37]-ماده ۲۵ آیین نامه اجرائی قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۱/۳/۲۴.

[38]-ماده ۳ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی.

[39]-تبصره ۱ ماده ۳ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی.

[40]-تبصره ۲ همان.

[41]-برای مطالعه فواید و مضرات اینگونه توافقات مراجعه شود به: کامیار، غلامرضا؛ پیشین، ص ۱۶۳.

[42]-پیرامون حل اختلاف در صورت عدم توافق بین شهرداریها و اشخاص ذینفع مقررات قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها حاکم است. ولی به جهت شباهت مفاد قانون مذکور با لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی، مباحث بر مبنای لایحه مذکور بررسی می شود.

[43]-ماده ۴ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک.

[44]-تبصره ۲ همان.

[45]-ماده ۵ همان و ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها.

[46]-تبصره ۱ همان.

[47]-شماره ۱۴۲۷۶-۱۳۷۲/۱۲/۱۵.

[48]-نظریه مشورتی شماره ۷/۵۶۱۴-۱۳۸۴/۸/۱۰.

[49]-ماده ۸ همان.

[50]-تبصره های ۲ و ۳ ماده ۵ همان؛ البته شرایطی نیز برای پرداخت حقوق مذکور پیش بینی شده است که در تبصره های مذکور قابل توجه می باشد.