

تملك اراضى اشخاص واقع در طرح هاى دولتى و شهردارى

تملك اراضى اشخاص در طرح هاى دولتى و شهردارى، از مهم ترين مباحث حقوق عمومى و حقوق ادارى در ايران است كه همواره منجر به اختلافات بين اشخاص حقيقى و حقوقى با دولت و شهردارى ها مى شود. و جزو دعاوى پر شكائيت در ديوان عدالت ادارى است. براى بررسى اين موضوع، بايد به مبانى قانونى، رويه قضايى و اصول حقوق عمومى توجه كرد.

مبناى قانونى تملك اراضى اشخاص واقع در طرح هاى دولتى

قانون اساسى

• اصل ۴۰ و ۴۷ قانون اساسى

• اصل ۴۰: هيچ كس نمى تواند اعمال حق خويش را وسيله اضرار به غير يا تجاوز به منافع عمومى قرار دهد.

• اصل ۴۷: مالكيت شخصى كه از راه مشروع باشد محترم است.

بنابراين مالكيت خصوصى در عين حال كه محترم است، مى تواند در برابر مصالح عمومى محدود شود.

قانون نحوه خريد و تملك اراضى و املاك براى اجراى برنامه هاى عمومى، عمرانى و نظامى دولت

مصوب ۱۳۵۸

اين قانون مهم ترين مستند قانونى براى تملك اراضى در طرح هاى دولتى و شهردارى است. به موجب ماده ۱، كليۀ وزارتخانه ها، مؤسسات دولتى، شهردارى ها و نهادهائى عمومى مى توانند در صورت نياز به اراضى اشخاص، آن را خريدارى يا در صورت عدم توافق، به صورت قهرى با پرداخت قيمت عادله تملك كنند.

موادى از قانون ديوان عدالت ادارى (اصلاحى ۱۴۰۲)

چنانچه در جريان تملك، حقوق مالكين تضيع گردد (مثلا عدم پرداخت بهائى عادله يا تصرف بدون رعايت تشريفات)، اشخاص مى توانند به ديوان عدالت ادارى شكائيت كنند.

شرائط و مراحل تملك اراضى اشخاص واقع در طرح هاى دولتى

۱. وجود طرح مصوب قانونى

اراضى بايد در محدوده طرح هاى عمومى يا عمرانى مصوب (مثل طرح جامع يا تفصيلى شهرى، طرح هاى ملى يا استانى) قرار داشته باشد.

۲. لزوم توافق اوليه

دستگاه اجرايى مكلف است ابتدا از طريق مذاكره، ملك را با توافق مالك خريدارى كند.

۳. عدم حصول توافق

در صورت عدم توافق، دستگاه بايد از طريق ارزشياب رسمى دادگستري، بهائى عادله روز ملك را تعيين و با تصويب هيأت سه نفره (نماینده وزارت مسكن، نماینده وزارت امور اقتصادى و دارايى و نماینده دستگاه اجرايى) ملك را

تملك کند.

4. پرداخت بها و انتقال رسمی

انتقال مالکیت تنها پس از پرداخت یا تودیع قیمت در صندوق ثبت یا دادگستری معتبر است. تصرف بدون این پرداخت، «تصرف غیرقانونی» محسوب می‌شود.

تمایز میان تملك قانونی و تصرف غیرقانونی

تملك قانونی: رعایت تمام تشریفات قانون نحوه خرید و پرداخت بهای عادله.

تصرف غیرقانونی: ورود به ملك بدون توافق یا بدون تودیع ثمن، که در رویه دیوان عدالت اداری و دیوان عالی کشور، به عنوان تخلف و تضییع حق مالک شناسایی می‌شود.

رویه دیوان عدالت اداری در تملك اراضی اشخاص واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها

در ادامه چند نمونه رأی مهم هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در زمینه تملك اراضی اشخاص واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها را ذکر می‌گردد. این آراء رویه دیوان را در حمایت از حقوق مالکین و الزام دستگاه‌ها به رعایت قانون نشان می‌دهد.

1. مرور زمان ۱۰ ساله طرح‌های شهرداری

شماره دادنامه: ۱۴۹۳ تاریخ: ۱۳۹۳/۱۱/۱۴ موضوع: ابطال اقدام شهرداری در بلاتکلیف گذاشتن اراضی اشخاص بیش از ۱۰ سال در طرح‌های عمومی.

مفاد رأی: هیأت عمومی اعلام کرد که به موجب ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۷، پس از گذشت ۱۰ سال، دستگاه اجرایی موظف است ملك را خریداری یا از طرح خارج کند. بلاتکلیفی بیش از ۱۰ سال خلاف قانون و موجب تضییع حقوق مالک است.

۲. لزوم پرداخت بهای عادله روز

شماره دادنامه: ۵۸۴ تاریخ: ۱۳۸۹/۱۲/۲۳، موضوع: پرداخت قیمت زمان طرح یا قیمت کارشناسی روز؟

مفاد رأی: دیوان تصریح کرد که ملاک پرداخت، بهای عادله روز کارشناسی در زمان تملك است، نه قیمت زمان تصویب طرح. اقدام دستگاه‌ها به پرداخت قیمت‌های قدیمی، خلاف قانون نحوه خرید و تملك اراضی (۱۳۵۸) و اصل ۴۷ قانون اساسی شناخته شد.

3. بطلان تعیین قیمت مقطوع توسط شهرداری

شماره دادنامه: ۲۵۵ تاریخ: ۱۳۹۱/۵/۹، موضوع: مصوبه شورای اسلامی شهر در تعیین قیمت مقطوع اراضی واقع در طرح.

مفاد رأی: تعیین بهای ملك باید صرفاً توسط کارشناس رسمی دادگستری و بر اساس بهای عادله روز انجام شود. مصوبات شهرداری یا شوراهای تعیین نرخ ثابت یا مقطوع برای املاک، مغایر قانون و ابطال شد.

4. تصرف غیرقانونی بدون پرداخت ثمن

شماره دادنامه: ۹۲۸ تاریخ: ۱۳۸۷/۹/۱۰ موضوع: تصرف شهرداری قبل از پرداخت بهای عادلانه.

مفاد رأی: هرگونه تصرف قبل از پرداخت یا تودیع قیمت عادلانه، غیرقانونی است و شهرداری یا دستگاه اجرایی علاوه بر پرداخت بهای روز، باید خسارات ناشی از تصرف را نیز جبران کند.

5. لزوم جبران خسارت مازاد

شماره دادنامه: ۱۴۲ تاریخ: ۱۳۹۵/۲/۷ موضوع: مطالبه خسارت ناشی از تأخیر در تملک.

مفاد رأی: در صورت تأخیر طولانی در تملک و محروم کردن مالک از منافع ملک، علاوه بر بهای عادلانه روز، خسارت ناشی از محرومیت از انتفاع نیز باید به مالک پرداخت شود.

یک قاضی