

## نقد و بررسی رویه قضایی در مورد نحوه خرید و تملک اراضی و املاک توسط دولت و نهادهای نظامی و شهرداری‌ها

سیده نسا واحدی مقدم<sup>۱</sup>

<sup>۱</sup> دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق مالکیت فکری، دانشگاه شهید بهشتی تهران، تهران، ایران

### چکیده

شخص حقیقی و حقوقی قدرت سلب مالکیت افراد را نداشته و ندارد و بایستی قدرت فائقه ای بر قدرت خود با داشتن حق مالکیت و نمایندگی از طرف مردم باشد تا بتواند اصل مالکیت خصوصی را تغییر داده و مالک زمین را از حق تصرف و اعمال حق مالکیت محروم کند. با عنایت به پیشرفت سریع و توسعه کشور، احتیاج و درخواست دولت برای تملک اراضی متعلق به اشخاص شدت پیدا کرده است، در این میان تعارض میان منافع عمومی و خصوصی موجب شده است که ضمن رعایت منافع عمومی، نفع شخص خصوصی نیز رعایت گردد. حق مالکیت خصوصی در قانون اساسی کشور ما و سایر قوانین موضوعه مورد عنایت و توجه قانونگذار قرار گرفته است. از جمله مهمترین قوانین مرتبط با این بحث لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ و قانون الحاق یک تبصره به ماده یک قانون مذکور مصوب ۱۳۸۸ می باشد، که شرایط و تشریفات تملک املاک و اراضی اشخاص خصوصی را بیان داشته و قانون اخیر الذکر نحوه و شرایط تملک مجدد اراضی را در شرایطی مقرر نموده که تملک ابتدایی بواسطه عدم انجام تشریفات قانونی ابطال گردیده است. در این پژوهش قوانین گذشته و حال حاضر نظام حقوقی حاکم بر نحوه تملک املاک از سوی نهادهای ذیربط مورد بررسی قرار گرفته و سعی می رود با بهره گیری از کارهای پژوهشی پیشین که اجزای مختلف این قوانین را بررسی نموده اند بر اساس شیوه تحلیل ذینفعان میزان موفقیت و کارآمدی این قوانین و همچنین این موضوع که تا چه اندازه توجه به کارهای پژوهشی انجام شده در روند اصلاح نواقص این قوانین طی مرور زمان تاثیر داشته مورد بررسی قرار می گیرد.

واژه‌های کلیدی: تملک، دولت، شهرداری، اراضی، حق

## ۱- مقدمه

اجرای طرحهای عمومی و عمرانی یکی از وظایف نهادهای دولتی است که مقنن برای تامین نیازهای جامعه جهت اجرای وظایف مذکور امتیازاتی برای نهادهای دولتی قابل گشته است که میتوانند تحت شرایط قانونی املاک خصوصی اشخاص را در صورت عدم توافق با آنها و با پرداخت خسارت عادلانه تملک کنند (بهشتیان، ۱۳۸۵). هر چند که با گسترده تر شدن دخالت دولت در شوون مختلف زندگی مالکیت محدودیتهای بسیاری را متحمل شده ولی هنوز هم اصل تسلیط به عنوان یک قاعده از امتیاز و توان زیادی برخوردار است و تملک به عنوان یک استثنا بر اصل فوق است. از این رو و با فهم تملک به عنوان یک استثنا ما بایستی در تفسیر و تحلیل قوانین تملک این را مد نظر داشته باشیم و شرایطی را که مقنن برای این منظور مقرر داشته رعایت نماییم. با عنایت به اصول قانون اساسی، قوانین موضوعه، قواعد فقهی و اصول کلی حقوقی مالکیت خصوصی اشخاص، بر اموالشان باید محترم شمرده شود، و از طرفی اجرای طرحهای عمرانی توسط موسسات و شرکتهای دولتی و وابسته به دولت و شهرداریها، در پاره ای اوقات، نیازمند تملک اراضی اشخاص حقیقی یا حقوقی، حقوق خصوصی می باشد، جمع بین منافع خصوصی و مصالح عمومی و جمعی، در این تقابل چگونه باید سامان داده شود؟ تا هم نیازهای اجتماعی تامین گردد و هم حقوق اشخاص محترم شمرده شود، در صورتی که دولت ناچار به تملک اراضی باشد، اختیار تملک اراضی اشخاص با چه کسی و تحت چه شرایطی صورت می پذیرد؟ مبانی شرعی اعمال حاکمیت دولت جهت تملک اراضی، بر چه منطقی استوار است؟ و آیا تمام شرکتهای دولتی و موسسات وابسته به قوای حاکمه، برای تملک اراضی، از ملاک واحدی تبعیت می کنند یا نه؟ اگر نه، این تفاوت چگونه توجیه می شود؟ آیا دولت و شهرداریها قبل از پرداخت ثمن، یا خسارات وارده به املاک مجاز به تصرف اراضی می باشند یا خیر؟ اگر بله تحت چه شرایطی چنین حقی را دارند؟ آیا قواعد مربوط به تملک را می توان توسط قیاس، وحدت ملاک یا تنقیح مناط و تفاسیر اصولی به موارد مشابه توسعه و تسری داد یا خیر؟ آیا پرداخت حق مالکانه به موجری که در عین مستاجر برای او، حق کسب و بیشه وجود دارد منطقی است؟ بنظر میرسد، تملک اراضی اشخاص، فقط در صورت حدوث عناوین ثانویه، ضرر و حرج، مجوز شرعی و قانونی داشته باشد و تا جایی که ممکن است، دولت باید از اراضی دولتی و مباحات و انفال برای اجرای طرحهای خود استفاده نماید لذا استفاده اراضی اشخاص تنها زمانی مجوز قانونی و شرعی دارد که راه جایگزین وجود نداشته باشد ولی متأسفانه قوانین ما که در آتی به آن خواهیم پرداخت، نشان دهنده این است که تمام موسسات و شرکتهای دولتی و نهادهای عمومی غیر دولتی از ملاک واحدی برای تملک اراضی اشخاص تبعیت نمی کنند بدون اینکه این تفاوت بر منطق حقوقی استوار باشد. مسئله بعدی این است اگر دولت در مفهوم عام چنانچه مجبور به تملک اراضی اشخاص شود باید خسارت وارده به املاک را پرداخت نماید، مگر جبران خسارت بگونه ای باشد که خود موجب ضرر و حرج و نهایتاً عقیم ماندن طرحهای عمرانی شود که در این صورت منافع عامه بر منفعت خصوصی اشخاص، ارجح شمرده می شود. ضمن اینکه اگر برخی قوانین به علت عدم تأمین منافع اشخاص توسط مجلس منسوخ یا توسط شورای نگهبان خلاف شرع شناخته شود، می توان حکم آن را با توجه به اینکه در حوزه مسائل حقوقی بحث می کنیم نه کیفی، می توان حکم موضوعات معلوم را به موارد مشابه تعمیم و تسری داد، نتیجه اینکه این مقاله قصد دارد به راه میانه و متعادلی برای جمع بین منافع عمومی و خصوصی دست یابد تا اجرای طرحهای عمرانی با وجود نیاز به آن که ضروری و حیاتی می نماید، میسر گردد، بنابراین باید بدنبال راه حلی بود تا حقوق اشخاص ثالث، کمتر مورد تعرض قرار داده و مخدوش شود.

## ۲- ضمانت اجرای حقوق اشخاص در تملک اراضی توسط دولت و شهرداریها

## ۱-۲- حقوق اشخاص و اعتراض به سلب مالکیت

ابطال اسناد مالکیت اشخاص یا حتی واگذاری اراضی ایشان به مجری طرح، نافی حقوق ایشان در اعتراض به اقدامات دولت در ابطال اسناد ایشان نخواهد بود با اینکه در وهله اول اعتراض ایشان به اصل سلب مالکیت صورت می پذیرد ولی از آنجا که نتیجه ابطال اعمال اولیه دولت در سلب مالکیت، تبعاً به منزله فضولی بودن واگذاری به مجری طرح که سابقاً از طریق کمیسیون های ماده ۳۱، ۳۲ قانون اصلاح احیاء واگذاری اراضی در حکومت جمهوری اسلامی وفی الحال از طریق مقررات خاص از جمله قانون تنظیم بخشی از مقررات دولت مصوب سال ۱۳۸۰ و سایر قوانین صورت می گیرد، خواهد بود مجری

طرح مکلف به پرداخت ارزش عادله به مالک اصلی و استرداد ارزش تحویلی به سازمان کسب کننده مالکیت خواهد بود این استدلال بر اساس قواعد عام قانون مدنی صورت گرفت، اهمیت مسئله در آنجاست که معمولاً از زمان سلب مالکیت و واگذاری اراضی به مجری طرح تا زمانی که حکمی از طریق مراجع قضایی صادر و به موجب آن بقاء مالکیت شخص و عدم صحت اعمال دولت احراز می گردد مدت زمان نسبتاً زیادی فاصله می افتد. همین امر با توجه به افزایش قیمت زمین موجب افزایش بار مسئولیت مجری طرح خواهد بود (کاتوزیان، ۱۳۹۰).

در خصوص اراضی ملی شده و موات خارج از محدوده شهرها محدودیت خاصی وجود ندارد و مالک با وصف اطلاع از محتویات برگ تشخیص و یارای کمیسیون ماده ۵۶ و یا رأی هیأت پیش بینی شده از قانون ابطال اسناد اراضی موات می تواند اقدام به طرح دعوی ابطال نظریه کمیسیون ماده ۵۶ یا نظر هیأت اخیر نماید. تفاوت طریقه اعتراض به دو گونه سلب مالکیت فوق به مرجع صالح به رسیدگی ارتباط دارد در این خصوص اراضی ملی ده قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون جنگلها و مراتع سال ۱۳۶۷ مقرر نموده است که در مواردی که زارعین و مالکین و ... در خارج از محدوده قانونی شهرها و حریم روستاها، سازمان ها و موسسات دولتی که به اجرای ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع کشور مصوب ۱۳۴۶ و اصلاحیه های بعدی آن اعتراض داشته باشند، می تواند به هیأتی مرکب از :

۱- مسئول اداره کشاورزی

۲- مسئول اداره جنگلداری

۳- عضو جهاد سازندگی

۴- عضو هیأت واگذاری زمین

۵- یک نفر قاضی دادگستری

۶- بر حسب مورد دونفر از اعضای شورای اسلامی روستا یا عشایر ی محل مربوطه مراجعه نماید.

واضح است که وضع این مقرر به منزله تعیین مرجعی خاص برای رسیدگی به اختلافات از این نوع می باشد با لحاظ مقررات یاد شده مرجع مذکور به این امر رسیدگی خواهد کرد که آیا مقررات ماده ۵۶ به طریق صحیح اجرا شده است یا خیر و در فرض که بنا بر اسناد و مدارک موجود مشخص کرده که اراضی مورد اختلاف واجد آثار احیا و ساخت و ساز بوده است. حکم به ابطال نظریه کمیسیون ماده ۵۶ صادر خواهد شد. رای مذکور اصولاً قابل اعتراض در مراجع عمومی و سپس قابل تجدیدنظر در دادگاه تجدیدنظر استان می باشد بنابه مراتب یاد شده مالکی که زمین وی در اجرای ماده ۵۶ ملی اعلام و سپس در جهت نیازهای واحدهای دولتی به آنها واگذار شده باشد حق اعتراض به رأی یاد شده را خواهد داشت و در صورتی که رای مذکور نقض شود واحد دولتی باید با انجام معامله و پرداخت وجه زمین به مالک رضایی وی را جلب نماید. همین امر در خصوص آن رشته از اراضی که در اجرای قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آنها مصوب سال ۱۳۶۵ موات اعلام گردیده اند نیز صادق است اولین حالت نیز مالک حق اعتراض به شرح تبصره یک آیین نامه اجرایی قانون یاد شده را خواهد داشت اما در خصوص آن دسته از اراضی که در اجرای قانون زمین شهری موات اعلام گردیده اند مقنن روش دیگر را مقرر نموده است و آن محدود نمودن زمان اعتراض به آرا صادره از سوی کمیسیون ماده ۱۲ می باشد .

به موجب مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام که در روزنامه رسمی شماره ۱۳۶۷۴ مورخ ۱۳۷۰/۱۱/۲۶ درج گردیده است وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است نظریه خود در تشخیص نوع زمین اعم از آن چه تاکنون صادر نموده و به آن اعتراض نشده یا آن چه بعداً صادر می نماید به مالکین اعلام نماید، مهلت حق اعتراض از تاریخ اعلام سه ماه تعیین می گردد در صورت عدم دسترسی یا استنکاف مالک از ای نظریه باید طی دونوبت به فاصله ده روز نظریه مذکور در روزنامه کثیرالانتشار آگهی تا سه ماه از تاریخ آخرین آگهی مدعیان می توانند اعتراض خود را به دادگاه تسلیم نمایند در صورت عدم وصول اعتراض در مهلت مذکور در تشخیص قطعی و لازم الاجراست بنابراین چنانچه زمین شخصی توسط کمیسیون ماده ۱۲ موات اعلام و سپس در اجرای طرح به مجری طرح واگذار شده باشد چنان چه مالک به طریق قانونی و در مهلت مقرر اعتراض خود را اعلام ننموده باشد به لحاظ وضع نوعی مرور زمان خاص دعوی وی علیه واحد دولتی نیز ممنوع نخواهد بود در خصوص آن دسته از

اراضی ملی که در اجرای ماده ۲۰ آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری داخل در محدوده شهر و سپس واگذار شده اند نیز با لحاظ وضع مرجع خاص یعنی هیأت مقرر در ماده واحده قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون جنگلها و مراتع، ادعای مالک سابق باید از مرجع مذکور مورد رسیدگی قرار گیرد و ابتدائاً قابل طرح در مراجع عام نخواهد بود (نوروزیان ۱۳۸۹ ص ۱۱۴)

## ۲-۲- آثار ابطال اقدامات سالب مالکیت دولت توسط مراجع قضایی

هدف از طرح این میحث این است که وضعیت مجری طرح و تکالیف آن و پس از ابطال اقداماتی که مفید ابطال سند مالکیت خواهان بوده ست مورد بررسی قرار دهیم تا نهایتاً به این نتیجه برسیم که مقنن در این خصوص چه مقرراتی را پیش بینی نموده است.

اصول ابطال اقدامات سالب مالکیت توسط دولت خواه در محدوده شهری که بنابر مجوز قانون زمین شهری و از طریق کمیسیون ماده ۱۲ صورت می پذیرد و خواه در خارج از محدوده شهرها که از طریق کمیسیون ماده ۵۶ و یا قانون ابطال اسناد اراضی موات مصب ۱۳۶۵ به منزله بقا مالکیت شخص از ابتدا خواهد بود نتیجه این کلیه اقدامات بعدی اعم از واگذاری به مجری طرح و بهره برداری نیز تحت الشعاع قرار خواهد گرفت در این خصوص مراجعه به قواعد عام معاملات فصولی است لیکن همان گونه که گفته شد با فرض احراز وجود طرح مجری طرح در دفاع از اقدامات خود به وجود طرح استناد خواهد نمود.

اما آنچه مسلم استحقاق شخص مالک به مطالبه ارزش اراضی یاد شده را باید از جمله حقوق مسلم وی دانست لیکن به لحاظ بار مالی هنگفتی که ممکن است در این خصوص به دولتبار شود مقنن در یک مورد خاص طریقه ای دیگر پیش گرفته است بار مالی هنگفت بدین لحاظ که با افزایش قیمت زمین در طول زمان از آنجا که دولت با پرداخت مبلغ جزئی و یا حتی بدون پرداخت ارزش اراضی یاد شده را تملک نموده و با ابطال اقدامات دولتی مکلف به پرداخت ارزش روز اراضی که اصولاً چندین برابر ارزش سابق را بر دولت بار می کند در اوضاع احوال عادی با ابطال اقدامات سالب مالکیت توسط دولت سندی نیز که به نام دولت صادر شده است ابطال خواهد شد اما در موارد خاص از این طریقه عام عدول شده است به موجب مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص تعیین تکلیف اراضی دولت و نهادها در خصوص اراضی مشمول اقدامات زیر سازمان ثبت اسناد 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 علی رغم صدور سند اراضی به نام دولت اقدامات دستگاه های ذیربط به سیله مراجع ذیصلاح ابطال شده یا بشود یا نوعزمین به موجب رأی دادگاه تغییر یافته یا بیابد اسناد صادره را به نام دولت یا خریداران اراضی از دولت حسب مورد با ذکر در ستون ملاحظات دفتر املاک تنفیذ و خیار نماید در مواردی که امکان صدور سند به نام خریداران وجود دارد رأساً باید به نام خریداران اراضی دولت سند صادر شود.

الف) زمین هایی که به وسیله بنیاد مسکن انقلاب اسلامی یا نهادهای انقلاب اسلامی و عنوان های مشابه و وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان های عمران اراضی یا سازمان زمین شهری واگذار شده و طبق اعلام وزارت مسکن و شهرسازی در آن احداث بنا به عمل آمده است وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است باهی منطقه ای زمان ابلاغ این مصوبه در خصوص اراضی غیرموات را به صاحبان حق پرداخت نماید همچنین است در مورد زمین هایی که طراحی و آماده سازی در آن انجام و به مردم تخصیص داده شده است (صالحی، ۱۳۸۰).

ب) زمین هایی 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 را بهتاریخ این مصوبه بدون در نظر گرفتن ارزشهای ناشی از ورود زمین به محدوده بر اساس تصمیم مراجع ذی صلاح و اقدامات اجرایی دولت و عملیات آماده سازی که از نظر شروع به کمک دولت صورت گرفته به مالک پرداخت یا معادل آن به بهای تمام شده زمین به مالک واگذار خواهد شد (نوروزیان ۱۳۸۹ ص ۱۱۹)

با توجه به خاص بودن این مقررره ممکن است شبههاتی در خصوص نحوه اجرای آن به وجود آید لذا باید از طریق تدقیق در مفاد این مقررره به امکان یا عدم امکان استناد بدین طریقه دست یافت.

۱- باتوجه به اینکه مفاد قانون یاد شده مرتبط با آن دسته اراضی است که سابقاً موات اعلام گردیده است می توان مقرر یاد شده را به اعیانی نیز تسری داد.

۲- مفاد مقرر یاد شده باتوجه به تصریح مقرر صرفاً آن دسته از اراضی را در برمی گیرد که به مردم وگذار شده است لذا اصولاً از آنجا که عبارت مردم منصرف از لفظ واحد دولتی است نمی توان در خصوص اراضی واگذاری واحد دولتی از مزایای مقرر در این مقرر در این مقرر استفاده کرد.

در این خصوص نظریه مشورتی نیز از سوی اداره حقوق قوه قضاییه صادر گردیده است که اعلام می نماید مفاد ماده واحده قانون تعیین تکلیف در مورد واگذاری اراضی به مردم است شامل اراضی واگذار شده به ادارات دولتی نظیر اداره برق نمی گردد بنابراین مورد استعلام از شمول مقررات مذکور خارج است و دادگاه باید به تکلیف قانونی خود از جهت اجرای احکام صادره عمل نماید خصوصاً صدور حکم خلع ید از دادگاه و تأیید آن در دیوانعالی کشور جایی برای بحث در خصوص بقا سند مالکیت به نام اداره برق باقی نمیگذارد مانع اجرای احکام نمیگردد.

۳- مقرر یاد شده واجد محدودیت زمانی است بدین معنی که مقرر یاد شده صرفاً به آن دسته از اراضی است که قبل از تاریخ وضع مقرر توسط مرجع زیربط تملک شده و واگذار شده باشد بدیهی است که چنانچه نظر مقرر تسری مصوبه به اراضی که بعداً تمک شده اند بود از لفظ اراضی واگذار شده استفاده نمی کرد این امر به راحتی از جمع صدر مقرر با بندهای (الف ب) به دست می آید چراکه مقنن صرفاً اراضی موضوع اراده خویش را در آن دسته از اراضی قرار داده که سابقه اقدامات تملکی نسبت به آنها صورت گرفته و واگذار شده باشند (بند الف) و یا اقدامات تملکی سابقاً صورت گرفته و واگذار شده باشند (بند الف) یا اقدامات تملکی سابقاً صورت گرفته ولی هنوز به مردم تخصیص داده نشده باشد (بند ب) نظر مقنن در بند اخیر شباهت تام با اصل حاکم بر تملک موضع لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی دارد بدیهی است باتوجه به اینکه مقرر یاد شده خاص است مخالف اصل تسلیط می باشد و نیز اینکه در هر مورد بندهای الف ب اعمال اقدامات تملکی به کل از مقرر ضرورت دارد البته گفتنی است با تصویب قانون الحاقی یک تبصره به ماده یک لایحه قانونی نحوه خرید و تملک نظر مقنن گسترش حل دولت بوده است ایرادی که بر مقرر اخیر وارد است این است که اصولاً به دستگاه اجرایی مصلحت نامطلوبی ارائه کند تا ضمن بی دقتی در اجرای دقیق از پرداخت به موقع قیمت اراضی به دولت خودداری کند

۱- مصوبه مزبور قابلیت تسری به موردی که حکم بر ابطال اقدامات دستگاه اجرایی سازمان های مربوطه صادر شده را دارد

۲- با فرض ابطال اقدامات دستگاه اجرایی بر اساس مصوبه یاد شده ارزش اراضی متعلق حق مالک خواهد بود این امر مانع مطالبه اجرت المثل ایام تصرف نمی باشد (میرزایی ۱۳۸۷ ص ۱۰۶)

نتیجه اینکه در فرضی که اراضی اشخاص به موجب رای کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری موات و در اجرای طرح های دولتی به سازمان مجری طرح واگذار شده باشد و سپس بر اساس طرح دعوی به عمل آمده از سوی اشخاص این رأی نقض شود سازمان دولتی یا سازمان مسکن و شهرسازی حق استناد به این مصوبه برای عدم پرداخت وجه رانداشته و به تعبیری در این حالت امکان مطالبه اجرت المثل ایام تصرف نیز وجود دارد.

این نظریه مورد پذیرش رویه قضایی نیز قرار گرفته است در تبصره ۵ ماده ۱۹ آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری که بعد از وضع مقرر یاد شده تصویب شد برای رهایی از بار هنگفت مالیتنقض آراء موات کمیسیون ماده ۱۲ مقرر شده بود که: در مواردی که زمین بر اساس نظر وزارت مسکن و شهرسازی موات تشخیص داده شود ادارات ثبت مکلفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی قبل از قطعیت نظریه مرقوم سند مالکیت آن رابه نام دولت به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر میند در صورتی که بر اساس رأی قطعی دادگاه زمین غیرموات تشخیص داده شود در شهرهای مشمول ضرورت بر اساس ماده ۹ قانون با مالک رفتار می شود و در سایر شهرها و شهرک هایکشور تبصره های ۷ و ۸ ماده ۹ قابل اجراست.

ملاحظه می شود که تسری مذکور در مقام بهری ماده ۹ به آراء صادره از محاکم بوده که اصولاً خارج از مهلت ۵ ساله آن ماده وضع گردیده است به همین دلیل به لحاظ خروج قوه مجریه از حدود اختیارات، دیوان عدالت اداری طی دادنامه شماره ۵۰

مورخ ۱۳۸۱/۱۲/۱۵ مقرر مذکور را که به نحوی اجرای ماده ۹ قانون زمین شهری را تمدید نموده بود ابطال کرد به موجب رأی یاد شده با عنایت به پایان مدت اعتبار ماده ۹ قانون زمین شهری و تبصره های آن به شرح تبصره ۱۱ ماده مذکور و عنایت به حکم مقرر در ماده واحده قانون تعیین تکلیف اراضی و گذاری دولت و نهادهای مصوب ۱۳۷۰/۱۲/۱۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص جواز ثبت اراضی موضوع این قانون به نام دولت، منحصرأ در موارد مصرح در بندهای الف و ب و اینکه تبصره های ۷ و ۸ ماده ۹ قانون زمین شهری ناظر به اراضی مورد نیز دولت و شهرداری ها به منظور اجرای طرح های مصوب بود اطلاق بند ۵ ماده ۱۹ آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۱ که در خصوص مورد، ترتیب دیگری نیز م عین کرده است خلاف مصوبات این قانون این باب و خارج از حدود اختیارات قوه مجریه در وضع مقررات دولتی تشخیص داده می شود و به استناد قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می گردد.

باعنایت به مراتب فوق به محض قطعیت رأی ابطال نظریه کمیسیون ماده ۱۲ و بالتبع اقدامات دولت به مالک مستحق اعاده زمین یا در فرض بقا دولت بر طرح امکان طرح دعوی مطالبه قیمت زمین وجود خواهد داشت و اصولاً نظر مقرر در این حالت ها رجوع به اصل تسلیط عدم وضع قوانین سالب این حق فطری و انسانی است (نوروزیان ۱۳۸۹ ص ۱۲۳)

### ۲-۳- دعاوی و اختلافات ناشی از تحصیل و تملک اراضی خصوصی

همانطور که طی فصول قبل آمد تأمین اراضی مورد نیاز طرح های دستگاه های اجرایی ممکن است از طریق واگذاری و تخصیص اراضی ملی، عمومی یا دولتی به دو صورت رایگان یا غیر رایگان یا از طریق خریداری اراضی املاک خصوصی صورت پذیرد در همه فروع و حالات امکان بروز ختلاف و طرح دعوی متصور بوده نیاز است هم مالکین و هم متصدیان تملک اراضی املاک دستگاه های اجرایی از انواع این دعاوی مراجع ذی صلاح برای رسیدگی به دعاوی مرطحه و مقررات حام بر هر دعوی و ادعا آگاه نموده و از بروز بسیاری دعاوی جلوگیری نماید و از سوی دیگر در صورت طرح دعوی نزد مراجع ذیصلاح رسیدگی کننده سبب خواهد شد طرفینو مرجع رسیدگی کننده از مسیر اجرای دولت و قانون و احقاق حقوق خود آگاه بوده و حقوقی از طرفین تضییع نشود.

دعاوی و اختلافات ناشی از تملک اراضی خصوصی اشخاص بر حسب موضوع نزد دادگاه های دادگستری یا دیوان عدالت اداری مطرح می شوند چنانچه ماهیت زمین مبنی بر ملی، موات، موقوفه یا دولتی بودن مورد بحث و تردید باشد رسیدگی در مراجع تخصصی شبه قضایی و تصمیمات آن مراجع قابل اعتراض در دادگاه دادگستری است در این بخش صرفاً دعاوی و اختلافات قابل طرح در دادگاه های دادگستری و دیوان عدالت اداری در مواردی که خصوصی و غیر عمومی بودن ملک محل تردید نیست می پردازیم.

### ۲-۳-۱- دعاوی دستگاه اجرایی

برخی مشکلات و ابهامات یا لزوم رعایت احتیاط در تملک اراضی و املاک خصوصی در موارد متعددی دستگاه های اجرایی را ناگزیر یا ترغی می سازد بخشی از فرایند تملک را از طریق طرح موضوع در دادگاه پیگیری نماید مهمترین مواردی که سبب می شود دستگاه اجرایی رسماً اقدام به طرح دعوی یا ارائه درخواست از مقامات قضایی نماید ذیلاً بررسی شده است.

#### ۱- انتخاب کارشناسان رسمی

چنانچه مالکیت ملکی که مورد نیاز دستگاه اجرایی واقع شده قطعی بلاتردید باشد مالک نیز حاضر به انتقال ملک خود به دستگاه اجرایی بر مبنای قیمت کارشناسی گردد نیازی به انتخاب کارشناس یا کارشناسان از طریق دادگاه نخواهد بود به عبارت دیگر می توان گفت در حالات ذیل دستگاه اجرایی درخواست انتخاب کارشناس به دادگاه تقدیم می نماید

۱- ملک مجهول المالك باشد

۲- مالکیت ملک مورد اختلاف و نزاع باشد

۳- مالک حاضر به انتخاب کارشناس رسمی برای تعیین بهای ملک نباشد

از آنجایی که بهای اراضی و املاک برای تملک توسط دستگاه اجرایی مطابق ماده ۴ لایحه قانونی نحوه تملک، توسط هیأت سه نفره کارشناسان مرکب از کارشناس منتخب هر سه فرق فوق دستگاه اجرایی انتخاب دو نفر از کارشناسان یعنی کارشناس



منتخب مالک و نیز کارشناس مرضی الطرفین را از دادگاه درخواست می نماید دستگاه اجرایی برای انتخاب کارشناس مرضی الطرفین می تواند تعدادی کارشناس را به دادگاه معرفی نماید زیرا در غیاب مالک دادگاه جانشین وی شده است و حق دستگاه اجرایی در توافق بر انتخاب کارشناس مرضی الطرفین به قوت خود باقی است و این حق می تواند از این طریق اعمال شود البته برای انتخاب کارشناس منتخب مالک توسط دادگاه دستگاه اجرایی از چنین حقی برخوردار نیست زیرا از قبل و با فرض حضور مالک نیز از چنین حقی برخوردار نبوده است.

در ماهیت تصمیم دادگاه در انتخاب کارشناسان که آیا ماهیت این نوع تصمیم اداری یا قضایی است اختلاف نظر وجود دارد و نمی توان نظری قاطع را در این خصوص ارائه کرد ولی رویه عملی غالب بر اداری فرض نمودن این تصمیم است. بیشترین مشکل در این مرحله از اقدامات تملکی موقعی پیش می آید که ملکی به صورت مشاع بین چند نفر شریک مورد نیاز دستگاه اجرایی قرار گرفته تعدادی از مالکین مشاع حاضر به انتخاب کارشناس منتخب خود همکاری در انتخاب کارشناس مرضی الطرفین نمی گردند حال اگر دادگاه مبادرت به انتخاب کارشناس منتخب مالکین غایب و مرضی الطرفین به طرفیت آنها بنماید چون برخی از مالکین نیز اقدام به انتخاب کارشناس خود مرضی الطرفین نموده اند ترکیب هیأت های کارشناسی برای یک ملک واحد متفاوت خواهد بود این تفاوت در قیمت گذاری بروز می نماید و برای تعدادی سهم مشاع از یک ملک واحد قیمت هایی دو گانه یا چند گانه تعیین خواهد شد که منطقی، اصولی و عقلایی نیست قانونگذار و رویه های اداری و حتی عرف تاکنون پاسخی قاطع برای این مسئله نیافته است زیرا که در چنین مواردی عادلانه و قانونی نخواهد بود که کارشناس منتخب مالک و مرضی الطرفین برای مالکیتی که حاضر به معامله با دستگاه اجرایی اند نیز توسط دادگاه تعیین شود و از دیگر سوی نمی توان اختیار قانونی مرجع قضایی را در انتخاب کارشناسان سهم مالکین غایب به مالکین حاضر سپرد برای حل این مشکل می توان قیمت گذاری ملک را به پس از انتخاب همه کارشناسان موکول نمود تا به اتفاق ا زمک بازدید قیمت واحدی برای ملک تعیین نمایند گرچه ضمانت اجرایی وجود ندارد که آنان را مکلف به توافق بر قیمتی واحد نماید

## ۲- اعتراض به قیمت تعیینی

بنا به صراحت ماده ۴ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی ... قیمت تعیینی توسط هیأت سه نفره کارشناسان رسمی قطعی و لازم الاجراست اینکه این قطعیت فاقد استثنا و خدشه ناپذیر است یا می توان در مواردی آن را نقض تجدید نمود بخش مهم اساسی است این قطعیت از این حیث که زمینه طولانی نشدن فرایند تملک اراضی مورد نیاز طرحها را فراهم می نماید نقطه قوتی در اجرای قانون است ولی از این حیث که زمینه تضییع حقوق طرفین را ایجاد می کند محل بحث و ایراد است به هر صورت قانونگذار بر این قطعیت تصریح و تأکید نموده و می توان گفت در شرایط و به دلایل معمول بر این قطعیت نمی توان خدشه ای وارد نمود ولی چنانچه مخدوش بودن مبانی تصمیم کارشناسان از حیث اشتباه اساسی، تقلب فساد نظر اخذ رشوه و تبانی اثبات گردد بدون شک تصمیم از اساس باطل خواهد بود و نه تنها عدم امتیاز چنین نظریه ای بلکه ابطال قطعی آن به تبع اصول کلی حقوقی مور حمایت قانون خواهد بود.

## ۳- نقل و انتقال مالکیت

در دو حالت و فرض دستگاه اجرایی از دادگاه درخواست انتقال مالک به نام خود رامینماید الف: حالتیکه مالک به هریک از دلایل سه گانه مذکور در بند نخست: در مرحله انتخاب کارشناس دخیل نبوده و به همان دلایل یا دلایل دیگری به امکان نقل و انتقال ملک در قبال پرداخت بهای آن به وی هم فراهم نیست چنانچه مالک در مرحله انتخاب کارشناس دخیل نبوده باشد می توانند در این مرحله مبادرت به اخذ بهای ملک و نقل و انتقال آن بنمایند و دستگاه اجرایی مکلف است وی را دعوت به معامله نماید و امتناع وی در مرحله انتخاب کارشناس قابل تسری به این مرحله نیست. چنانچه ملک راساً یا از طریق نماینده قانونی خود اقدام به نقل و انتقال ملک ننماید دستگاه اجرایی در خواست خود رابرای تودیع بهای تعیینی ملک به صندوق دادگاه با ثبت محل و انتقال مالکیت با حضور نماینده دادستان به قائم مقامی مالک به دادستان تقدیم می کند

ب: حالیکه مالک در مرحله انتخاب کارشناس حاضر بوده ولی به دلیل اعتراض به قیمت تعیین با هردلیل دیگر حاضر به انجام معامله نیست در این حالت نیز دستگاه اجرایی درخواست خود را به طریق صدراالشعار بهدادستان تقدیم می نماید. گرچه ماده ۸ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی ... امکان تودیع بهای ملک را به صندوق ثبت و تصرف آن را پیش بینی کرده ولی مشخص ننموده در مواردی که ملک فاقد سابقه ثبتی باشد ادارات ثبت در خصوص صدور سند بهنام دستگاه اجرایی چه اقداماتی بنماید. (سالاری ۱۳۹۱ ص ۲۵۸)

در بسیاری موارد شخص مدعی حق برای احقاق حق خود اقدام به طرح دعوی یا شکایت علیه دستگاه اجرایی می نماید در برخی موارد دستگاه اجرایی قبل از تملک اراضی غاصباً به دلیل عدم آگاهی از حقوق اشخاص در آن ملک اقدام به شروع عملیات اجرایی در زمین و ملک اشخاص می نماید یا اینکه یک زمین ملی، موات، دولتی، موقوفه و به طور کلی عمومی را پس از طی تشریفات قانونی تصرف می نماید و پس از آن اصل مالکیت زمین یا حقوق اشخاص در آن مورد ادعای اشخاص قرار گرفته و به طرح دعوی می انجامد دعاوی که توسط اشخاص بر علیه دستگاه اجرایی مطرح می شود تحت دو عنوان شامل دعاوی حقوقی و شکایت کیفری می باشد که در ذیل دعوی حقوقی را مورد بررسی قرار می گیرد.

### ۳- صلاحیت دیوان عدالت اداری در امور مربوط به تملک اراضی

ذکر این نکته در باب تعیین محدوده صلاحیت دادگاه های عمومی در دیوان عدالت اداری حائز اهمیت است که: اولاً رسیدگی به کلیه دعاوی که منشأ قراردادی دارند از صلاحیت دیوان خارج است (سالاری، ۱۳۹۱، ص ۲۸۱) رأی وحدت رویه شماره ۳۳ مورخ ۱۳۷۵/۲/۲۹ هیات عمومی دیوان عدالت بر این مطلب صحه گذارده و بیان نموده: الف) شعبه پانزدهم دیوان در رسیدگی به پرونده کلاسه ۱۷۶۱/۷۲ موضوع شکایت آقای یوسف اصغری به طرفیت شرکت مخابرات ایران به خواسته اعتراض به کم کردن حقوق طی دادنامه شماره ۸۵۶- ۷۳/۶/۸ چنین رای صادر نموده است: نظر به این که برابر مندرجات ذیل بند ۱۸ قرارداد تنظیمی بین طرین مقرر گردیده است که چنان چه نامبرده به دلایلی نظیر محرومیت ... از ادامه دوره بازماند متعهد بپرداخت خسارت آموزشی باشند و نظر به اینکه برابر رای وحدت رویه و لازم الاتباع دیوان عدالت اداری به شماره ۵۹- ۷۱/۴/۳۰ دعاوی ناشی از قراردادهای که جنبه ترافیکی دارند بایستی در دادگاههای حقوقی مورد رسیدگی قرار گیرد علیهذا در اجرای ماده ۱۵ آیین دادرسی دیوان عدالت اداری به دادگاههای حقوقی ۲ ارسال گردد. ب) شعبه پنجم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۱۳/۷۳ موضوع شکایت عبدالکریم ابوالحسنی به طرفیت شرکت مخابرات ایران به خواسته استرداد غرامت تحصیلی بدون اخذ تعهد محضری به شرح دادنامه شماره ۱۳۵۲- ۷۳/۱۱/۲۶ چنین رای صادر نموده است با توجه به پاسخ مورخ ۷۳/۴/۲۷ شرکت مخابرات نظر به این که اقدام شرکت مخابرات بر اساس قسمت اخیر قرارداد اشتغال شاکی صورت پذیرفته و قراردادهای عادی بر طبق ماده ۱۰ قانون مدنی نسبت به این قرارداد لازم الاتباع و لازم الاجراست و ایرادی به اقدامات انجام شده وارد نبوده و تخلف از مقررات نیست لذا حکم بر رد شکایت شاکی صادر نموده است. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجت الاسلام و المسلمین اسماعیل فردوسی پور و با حضور روسای شعب دیوان تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آرا به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می نماید.

رأی هیات عمومی:

نظر به این که رسیدگی به دعاوی ناشی از قراردادهای که مسایل حقوقی میباشد و باید به صورت ترافیکی در محاکم قضایی صالح مورد رسیدگی قرار گیرند خارج از شمول ماده یازده (۱۰) قانون دیوان عدالت اداری بوده و قابل طرح در دیوان مذکور نمی باشد علیهذا دادنامه شماره ۸۵۶- ۷۳/۶/۸ شعبه پانزدهم موافق قانون تشخیص می گردد این رأی مستنداً به ذیل ماده بیست قانون دیوان عدالت اداری در موارد مشابه برای شعب دیوان و سایر مراجع مربوط لازم الاتباع است (وب سایت دیوان عدالت اداری آرای هیئت عمومی)

ثانیاً در خصوص اقدامات اداری یک جانبه دولت (ایقاعات اداری) از جمله در مواردی که سبب ورود خسارت به اشخاص شود، به موجب تصریح تبصره یک ماده ۱۳ قانون دیوان عدالت اداری «تعیین میزان خسارت وارده از ناحیه موسسات و اشخاص مذکور در بندهای یک و دو این ماده پس از تصدیق دیوان به عهده دادگاه های عمومی است»



یعنی احراز تخلف و تقصیر در صلاحیت دیوان عدالت اداری ولی تعیین میزان خسارت در صلاحیت دادگاههای عمومی است. ثالثاً و مهمتر از همه اینکه: «در مواردی که دستگاه دلتی با عمل یکجانبه خود خسارتی به اشخاص وارد نماید که در قانون مربوط مسئول بودن دستگاه دولتی و جبران خسارت وارده پیش بینی شد باشد مانند تملک املاک اشخاص، این موضوعات در صلاحیت دیوان عدالت اداری نیست چون اساس استحقاق اشخاص راقانونگذار مشخص کرد است اما در مواردی که در مورد قانونی بودن یا نبودن تصمیم یا اقدام دستگاه دولتی دیوانباید نظر بدهد در صلاحیت دیوان عدالت اداری است: (سالاری ۱۳۹۱ ص ۲۸۱)

به عبارت دیگر صلاحیت دیوان در مواردی که بررسی تقصیر و تخلف دستگاه اجرایی و تخطی خود یا کارکنانش محل تردید باشد مصداق دارد و در مواردیکه ورود خسارت به موجب قانون برای پیشبرد اهداف و تأمین منافع عمومی تجویز شده باشد جبران خسارت ناشی از آن محل تردید نیست تا مستلزم تشخیص و تأیید توسط دیوان باشد لذا مطالبه خسارات وارده و بهای اراضی که مورد نیاز طرحهای دستگاههای اجرایی قرار گرفته نیازمند اثبات تقصیر و تخلف دستگاه اجرایی توسط دیوان نیست و در دادگاههای عمومی رسیدگی می شود البته تملک اراضی و پرداخت های ملک متضمن اثبات تقصیر نبوده و مشمول این حکم نیست.

اقدامات دستگاههای دولتی و کارکنان آنها در صلاحیت نه اختیارات و مأموریت محوله به آنها در مراحل مختلف تملک اراضی نمود می یابد که می توان این تصمیمات را از حیث زمانی مشتمل بر مراحل و دعاوی ذیل دانست.

### ۳-۱- دعوی عدم شمول لایحه قانونی بر موضوع دعوی

دیوان عدالت اداری در خصوص رسیدگی به اعتراض اشخاص مبنی بر عدم شمول لایحه قانونی نحوه تملک یا هر قانون دیگری که مورد استفاده دستگاه اجرایی قرار می گیرد صلاحیت دارد حصول شرایطی برای شمول لایحه بر تملک اراضی توسط دستگاه اجرایی ضرورت دارد که عدم وجود این شرایط به منزله جایز نبودن دستگاه اجرایی به استفاده از مزیت ها و قواعد ترجیحی این قانون است.

بدیهی است در لایحه قانونی نحوه تملک برای اعمال مکانیسم های مختلف این قانون شرایطی پیش بینی شده که عدم رعایت آنها به مفهوم عدم شمول آن لایحه بر تملک آن ملک است که به عنوان مثال طبق ماده یک لایحه: «باید اعتبار آن قبلاً به وسیله دستگاه اجرایی یا از طرف سازمان برنامه و بودجه تأمین شده باشد» یا مطابق ماده ۲ اعمال این لایحه شامل برنامه هایی است که اجرای آنها به موقع آنها ضروری باشد. ضرورت اجرای طرح با دید به تصویب بالاترین مقام دستگاه اجرایی برسد» یا از آنجایی که طبق ماده ۳ لایحه باید «برای اجرای طرح حتی المقدور از اراضی ملی شده یادولتی استفاده شود عدم وجود این قبیل اراضی باید به تأیید وزارت کشاورزی رسیده باشد» عدم تحقق هر یک از شرایط به منزله عدم شمول لایحه بر تملک اراضی مذکور بوده و چنین تملکی توسط دیوان عدالت اداری قابل ابطال خواهد بود همچنین در مواردی که دستگاه اجرایی بیش از ضرورت و نیاز خود و به استناد قواعد ترجیحی لایحه مبادرت به تملک اراضی مردم بنماید این اقدام قابل ابطال خواهد بود (سالاری ۱۳۹۱ ص ۲۸۲) این موضوع به موجب رای وحدت رویه شماره ۱۴۰۳ مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۳۰ نیز تصریح شده با این عبارت که: مصرحات حکم مقرر در ماده یک لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ و همچنین مقررات قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها مصب ۱۳۶۷ مبین جواز تملک اراضی و ابنیه اشخاص حقیقی یا حقوقی حقوق خصوصی در حد نیاز شهرداری در جهت اجرای برنامه های عمومی و عمرانی شهری بر اساس طرحها و نقشه های مصوب مراجع و مقامات ذیصلاح است و تمسک به قوانین فوق الذکر به منظور تملک اراضی و ابنیه زائد بر آن که تابع احکام قانون مدنی است و جاهت قانونی ندارد (وب سایت دیوان عدالت اداری آرای هیات عمومی)

### ۳-۲- دعوی عدم رعایت مقررات شکلی مقدماتی

علاوه بر پیش شرطهای فوق الذکر عدم رعایت برخی تشریفات شکلی موجب ابطال اقدامات دستگاههای اجرایی را فراهم خواهد آورد از جمله این تشریفات موارد مذکور در تبصره دو ماده ۴ لایحه است.

انشار آگهی و اعلان عمومی تملک اراضی مورد نیاز به عنوان مقدمه و شرط لازم برای اعمال ماده ۴ آن لایحه اشاره دارد یا رعایت مواعد، تایید بالاترین مقام دستگاه اجرایی برای اعمال ماده ۹ لایحه و مواردی از این قبیل است که عدم رعایت آنها می تواند موجبات بطلان اقدام اداری غیر قراردادی دستگاه اجرایی در فرایند تملک اراضی رافراهم نماید.

عدم رعایت ممنوعیت واگذاری برخی اراضی و محدوده ها که قبلاً مورد بحث قرار گرفت به لحاظ اینکه از مصادیق بارز تخلف از قوانین و مقررات توسط سازمان واگذاری کننده می باشد از مواردی است که با طرح شکایت اشخاص نزد دیوان موجب ابطال واگذاری را فراهم می آورد.

### ۳-۳- دعوی ابطال فرایند انتخاب هیأت کارشناسی قیمت گذاری

فرایند انتخاب کارشناس در ماده ۴ لایحه ذکر و به استناد مفهوم تبصره ذیل آن فقط در مواردی که در محل کارشناس رسمی وجود نداشته باشد می توان از خبره محلی استفاده نمود. عدم رعایت این الزام قانونی، مواردی که به عنوان جرح کارشناسی قابل ایراد است ذی سمت نبودن شخصی که به عنوان مالک یا نماینده وی در انتخاب کارشناس منتخب مالک یا مرضی طرفین اقدام نموده و این قبیل موارد که به عنوان عدم رعایت شرایط اختصاصی در انتخاب کارشناس مطرح هستند همگی سبب زوال صلاحیت کارشناس در موضوع و موجب بطلان نظریه صادره اند علاوه بر این موارد اثبات تبانی، اخذ رشوه و اشتباه فاحش در کارشناسی باعث بطلان نظریه کارشناسی هستند و قطعی بودن نظر هیأت کارشناسی مذکور در ماده ۴ لایحه منصرف از مواردی است که به دلایل فوق نظریه اساساً باطل بوده و به دلیل اثر قهقرایی بطلان ایجاد اولیه آن اصولاً منتفی گردیده است آنچه از نظر حقوقی وجود ندارد اصولاً بحث قابل تجدیدنظر بودن یا نبودن در مورد آن قابل طرح نیست البته از آنجایی که انتخاب کارشناس در دادگاه عمومی انجام می شود، اعتراض به آن در صلاحیت دیوان نیست بلکه در چارچوب آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی صورت می گیرد.

### ۳-۴- دعاوی مربوط به نقل و انتقال

نقل و انتقال ممکن است با رضایت مالک و حضور وی در دفتر اسناد رسمی یا در موارد اعمال ماده ۸ دادستان یا نماینده وی به عمل آید در مورد املاکی که فاقد سند ثبت هستند انتقال حق مالکیت و خرید و فروش ملک توسط دستگاههای اجرایی از طریق اقرارنامه تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی و ضمن اسقاط کلیه حقوق و ادعاهای فروشنده یا واگذارنده حق و همچنین تنظیم مبیعه نامه عادی به عمل می آید

دعاوی مربوط به نقل و انتقال در دو نوع از اسناد واگذاری بیشتر پیش ی آید یکی موارد انتقال سند ثبتی توسط دادستان یا نماینده وی دیگری در مورد اراضی و املاکی فاقد سوابق ثبتی علی الاطلاق.

در مورد وظیفه دادستان به انتقال ملکی که تشریفات مذکور در ماده ۸ لایحه در مورد آن جاری شده، به نظر می رسد دادستان جایز به ورود ماهیت مالکیت و امثالهم نیست و مکلف به انتقال ملک به دستگاه اجرای است بدیهی است چنانچه ملک بعداً با ارائه دلایلی باطل بودن فرایند تعیین دقیق قیمت تودیع شده ملک به صندوق یا ایراد دیگری را مطرح نماید، در اثبات و پرداخت حقوق وی، حتی الامکان کارشناسی مجدد ملک موثر خواهد بود.

در مورد واگذاری املاک فاقد سند ثبتی، امکان متعلق حق غیر در آمدن کل یا بخشی از ملک خریداری شده همواره محتمل است توصیه نگارنده این است که چنین املاکی غالباً از طریق اعمال ماده ۸ لایحه تملک شوند تا خطاهای ناشی از احراز مالکیت متوجه طرح و دستگاه اجرایی نشود در صورت عدم رعایت این مسیر احتیاطی و اثبات مالکیت شخص ثالث بر ملک خریداری شده از آنجا که مالکیت حقی عینی است ملک به مالک واقعی مسترد می شود باید به طریق قانونی از وی خریداری شود و فقط دستگاه اجرایی می تواند علیه فروشنده نخست طرح دعوی حقوقی برای مطالبه مبلغ پرداختی یا در صورت وجود شرایط مربوطه طرح شکایت کیفری نظیر فروش مال غیر بنماید. (سالاری، ۱۳۹۱ ص ۲۸۳).

### ۷- نتیجه گیری

با توجه به مطالب ارائه شده، می توان اینگونه نتیجه گیری کرد و پیشنهاد ارائه نمود:

- ۱- قانونگذار ایرانی در تدوین مقررات مربوط به نحوه اجرای طرحهای عمومی بیشتر تحت تأثیر قواعد و اصولی بوده که حقوق عمومی برا بر حقوق اشخاص ترجیح می دهند شکی نیست که باید برای رسیدن به اهدافی که متضمن منافع عمومی و تأمین کننده مصالح اجتماعی است کوشیده اما این که اشخاص و افراد در این مسیر چه هزینه هایی را باید پرداخت کنند و تا چه میزان باید از آزادی ها و مالکیت خصوصی بگذرند مهم و در خور توجه است. در دین اسلام به عنوان یکی از منابع اصلی حقوق ایران بر احترام به مالکیت خصوصی تأکید گردیده است از این روی شایسته است که قانونگذار در تدوین این قبیل مقررات توجه بیشتری به حقوق اشخاص نشان داده شود وضعیت فعلی قوانین چندان راضی کننده نیست و تضمینات لازم را برای حفظ حقوق اشخاص وجود ندارد.
- ۲- با دقت در قوانین متعدد و پراکنده در امور اراضی نتیجه می گیریم که بایستی تلاش شود با ایجاد زمینه ای برای تصویب قانونی جامع که جوابگوی نیازهای امروز جامعه بشری باشد اقدام نمود به طوری که در قانون مذکور اصالت فردی بهنوبه خود محترم شمرده شده و حداقل امکان هیچ یک از طرفهای تملک موجبات اضرار و تداخل و درگیری را فراهم نیاورد به طوری که احترام به مالکیت شخصی از بین نرود و ضمناً احترام بیش از حد به مالکیت شخص موجبات تعطیلی تملک برای اراضی و متعاقب آن عدم ارتقاع منافع عمومی و سطح رفاه توسعه از سوی دولت و شهرداری نگردد عدم وجود قانون در امر تملک اراضی باعث شده است که هر محقق یا پژوهشگر و یا قاضی یا هر فرد دیگری مرتبط با امر تملک با انبوهی از قوانین مقررات پراکنده مواجه شود که گاه تکلیف دوام یا نسخ آن نیز کاملاً مشخص نمی باشد و لذا برای حل این مشکل با توجه به نقش مهمی که زمین در طول تاریخ داشته و به لحاظ مدیریت و افزایش تقاضا روز به روز نیز بر اهمیت امر افزوده خواهد شد لازم است قوانین و مقررات منسجم و کامل با استفاده از تجربیات گذشته و وضعیت املک کشور با بهره گیری از نظریات دکترین حقوقی تدوین گردد.
- ۳- در تدوین قانون مربوط به املاک سعی شود در خصوص تبعات و آثار تصویب قانون دقت زیادی شود تا باب سوء استفاده از قوانین از سوی اشخاص سود جوسته شود و موجب نارضایتی اقدار جامعه را فراهم نیاورد.
- ۴- حد الامکان در تصویب قوانین مالکیت اشخاص محترم شمرده شود و سعی گردد تا مستقیماً در تعیین قیمت اراضی و املاک دخالت داشته باشد و حق اعتراض برای مالکین نسبت به تعیین قیمت قائل شوند یا در صورت سهو یا اشتباه در قیمت گذاری کارشناسان امکان جبران از این امر وجود داشته باشد.
- ۵- با تدوین طرحهای دولتی بلند مدت و اعلام و اطلاع رسانی در خصوص وجود طرح تملک یا امکان ایجاد طرح از پایمال شدن حقوق مالکین و احتمالاً وجوهاتی که از باب تملک پرداخت می شود جلوگیری شود.
- ۶- از تصرفات قبل از تملک دولت و شهرداری جلوگیری شود و تلاش گردد بجز موارد بسیار ضروری و نادر حتماً امر تملک انجام شده و متعاقباً تصرف صورت گیرد تا از رویه سازی در خصوص تصرف قبل از تملک خودداری شود تا مالکین بتوانند به موقع به حقوق قانونی خود دست یابند و به علت تأخیر در دریافت بهای املاک و پیدایش فاصله زمانی و حاصل شدن تورم اقتصادی در جامعه مالکین عملاً و بیش از پیش متضرر نشوند.
- ۷- در اجرای تعویض املاک و دادن املاکی بجای بهای عادلانه آیین نامه ای متناسب با جدولهای دقیق وضعیت را مورد دقت بیشتری قرار داده و ملک نامرغوب به عوض ملک مرغوب به اشخاص تملیک نگردد چرا که عملاً در جامعه نیز اغلب اشخاص به لحاظ اختصاص ملکی نامرغوب در قبال ملک مرغوب خود را علت نارضایتی عنوان می کنند.
- ۸- اگر دارنده حق با دولت یا شهرداری در خصوص قیمت یا انتقال حق به توافق نرسند مقنن راهکاری را در قوانین مربوطه پیش بینی کرده که از آن به عنوان روش غیرتوافقی یاد کردیم روش مقرر در قوانین ما هرچند نسبت به قوانین گذشته دارای برتریها و امتیازاتی می باشد ولی این روش تضمین لازم و کاملی برای حفاظت حمایت از حقوق اشخاص نیست در روش موجود ابتکار عمل در دست کارشناسان قرار می گیرد بدون آنکه نظارت قضایی

لازم بر روند تملک حقوق مالکانه وجود داشته باشد کارشناسان صرفاً به قیمت و ارزش حقوق توجه دارند و در خصوص سایر جنبه های این جریان نه تخصص دارند و نه امکان و قدرت بررسی و بازرسی .

#### منابع

بهشتیان محسن ۱۳۸۵ روش تملک اراضی و تأمین حقوق مالکانه اشخاص نسبت به املاک واقع در طرح های عمومی شهرداری مجله حقوقی عدالت آراء شماره ۶ و ۷

سالاری، مصطفی ۱۳۹۱ تحصیل و تملک اراضی توسط دولت تهران: نشر دادگستر چاپ اول

کاتوزیان، ناصر ۱۳۹۰ اعمال حقوقی تهران انتشارات شرکت سهامی انتشار چاپ اول

صالحی ، حسین ۱۳۸۰ الزامات قانونی دولت و شهرداری در تملک اراضی و املاک، ماهنامه شهرداریها شماره ۶۴ ص ۴۲

میرزایی، علیرضا ۱۳۸۷ تملک اراضی توسط دولت و شهرداریها تهران : انتشارات صابریون

نوروزیان ، قربان ۱۳۸۹ حقوق اشخاص در تملک قهری املاک و اراضی توسط دولت و شهرداریها، تهران: انتشارات تیرگان