

قانون زمین شهری

ماده ۱ - به منظور تنظیم و تنسيق امور مربوط به زمین و ازدیاد عرضه و تعدیل و تثبیت قیمت آن به عنوان یکی از عوامل عمده تولید و تامین رفاه عمومی و اجتماعی و ایجاد موجبات حفظ و بهره برداری هر چه صحیح تر و وسیع تر از اراضی و همچنین فراهم نمودن زمینه لازم جهت اجرای اصل ۳۱ و نیل به اهداف مندرج در اصول ۴۳ و ۴۵ و ۴۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران برای تامین مسکن و تاسیسات عمومی مواد این قانون به تصویب می رسد 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 احیا 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 باشد همچنان در اختیار دولت می باشد .

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

ماده ۵ - اراضی دایر زمینهایی است که آن را احیا و آباد نموده اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره برداری مالک است زمینهای دایر مشمول این قانون صرفا اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیر محصور می باشد .

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 .

تبصره - اسناد مالکیت زمینهای مواتی که در وثیقه می باشند و به موجب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ و این قانون به اختیار دولت درآمده و یا در می آیند آزاد تلقی می شوند و غیر از

مطالبات اشخاص ناشی از فروش آن گونه اراضی که منتفی می گردد مطالبات دیگر وسیله طلبکار از سایر اموال بدهکار وصول خواهد شد .

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 جمعا معادل ۱۰۰۰ (هزار) متر مربع در اختیارشان گذاشته می شود 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 بازمی گردد .

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 مهلت های تعیین شده قبلی از طرف مراجع مربوطه تشکیل پرونده داده اند و یا در شهرهایی که تاکنون مهلت های مذکور برای تشکیل پرونده اعلام نشده است در صورتی که تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله از طرف مراجع قضایی ذیصلاح تایید گردد برابر ضوابطی که در آیین نامه اجرایی این قانون تعیین می شود اجازه عمران داده خواهد شد .

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

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

مالکان اراضی بایر و دایر شهری اعم از اشخاص حقیقی یا حقوقی و بنیادها و نهادها و ارگانهای دولتی و 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 :

الف - تفکیک و فروش توسط وزارت امور مسکن و شهرسازی به افراد واجدالشرایط دریافت زمین جهت مسکن و یا اجرای طرحهای ساختمان سازی مسکونی .

ب - ایجاد تاسیسات عمومی و عمرانی و اداری و اجرای طرحهای مصوب شهری و عوض طرحهای شهری حسب مورد به وسیله وزارتخانه ها و شهرداریها و موسسات و شرکتهای دولتی و نهادها و موسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام است .

ج - حفاظت از میراث فرهنگی کشور .

تبصره ۱ - در صورت مراجعه مالک یا مالکین زمینهای بایر و دایر و اعلام یا اعلان عدم نیاز دولت و شهرداریها به زمین مالک می تواند پس از عمران و آماده سازی زمین نسبت به تفکیک و واگذاری زمین خود طبق ضوابط و مجوز وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نماید .

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 و واگذار نماید .

تبصره ۳ - صغار یتیم تا سن بلوغ شرعی و بازماندگان درجه اول شهدا، و مفقودالانرا و همسران آنها تا زمانی که فرزندان آنها را تحت تکفل داشته باشند از شمول این ماده مستثنی هستند عمران و تفکیک و واگذاری زمینهای موضوع این تبصره مشمول مقررات این قانون بوده و چنانچه زمین مشمول این تبصره مورد نیاز برای طرح دولتی خاصی باشد که احداث آن در محل دیگری میسر نباشد معادل ارزش زمین مورد نظر از محل اراضی دولتی به صورت عوض و اگذار می گردد .

تبصره ۴ - واگذاری سهام مشاعی مالکین اراضی شهری به یکدیگر در یک یا چند قطعه زمین به نحوی که سهم هر یک از مالکین پس از انتقال زائد بر حد نصاب مقرر در این ماده نگردد با رعایت شرایط مندرج در این قانون بلا مانع است .

تبصره ۵ - شرکتهای تعاونی مسکن که قبل از تصویب قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ مالک زمینهایی باشند با رعایت حداقل نصاب تفکیک محل وقوع زمین برای هر یک از اعضا واجدالشرایط که از مزایای قانون اراضی

شهری مصوب ۱۳۶۰ و این قانون استفاده نکرده باشند در قالب ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی جق بهره برداری از زمین خود را دارا می باشند و زمینهای مازاد بر نیاز آنها و نیز زمینی که طبق ضوابط مذکور در مهلت مقرر بدون عذر موجه عمران نگردد تابع مقررات این قانون و در اختیار دولت قرار می گیرد .

تبصره ۶- در صورت استنکاف یا عدم مراجعه و یا عدم دسترسی به مالک یا نا مشخص بودن نشانی مالک پس از اعلان وزارت مسکن و شهرسازی و در صورت وجود تعارض ثبتی و در وثیقه بودن ملک یا هر گونه اشکالات حقوقی یا ثبتی دیگر که مانع از انجام معامله دولت گردد دولت یا شهرداریها با سپردن بهای زمین مورد تملک به صندوق ثبت محل زمین را تملک و حسب مورد وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداری به قائم مقامی مالک سند انتقال را امضا می نمایند و در موقع مراجعه مالک پس از ارائه مفاسد حسابهای لازم و رفع هر گونه اشکال بهای آن قابل پرداخت می باشد و یا در صورت امکان زمین معوض واگذار می گردد .

تبصره ۷- دولت و شهرداریها می توانند برای اجرای طرحهای دولتی و تاسیسات عمومی زیر بنایی خود زمین مورد نیاز را در شهرها و شهرکهای سراسر کشور با رعایت کلیه ضوابط و تبصره های این ماده تملک نمایند .

تبصره ۸- زمینهای دایری که دولت یا شهرداریها در کلیه شهرها و شهرکها نیاز به تملک آنها دارند پس از تصویب طرح و اعلام مراتب به ادارات ثبت قابل انتقال به غیر نبوده مگر به دولت یا شهرداریها .

تبصره ۹- تقویم دولت بر اساس قیمت منطقه ای (ارزش معاملاتی) زمین بوده و بهای اعیانها در اراضی و سایر حقوق قانونی طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری بر اساس بهای عادلانه روز تعیین می گردد .

تبصره ۱۰- در صورت درخواست و توافق مالک دولت موظف است به جای اراضی تملک شده از اراضی که در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها در اختیار دارد معادل ارزشی زمین تملک شده برای امر کشاورزی به مالکین این قبیل اراضی واگذار نماید .

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

ماده ۱۰ - از تاریخ تصویب قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ کلیه زمین های متعلق به وزارتخانه ها و نیروهای مسلح و موسسات دولتی و بانکها و سازمانهای وابسته به دولت و موسساتی که شمول حکم مستلزم ذکر نام است و کلیه بنیادها و نهادهای انقلابی در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می گیرد.

تبصره ۱ - اراضی غیر موات بنیادهای غیر دولتی از شمول این ماده مستثنی بوده ولی هر گونه واگذاری طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی با رعایت نظر ولی فقیه خواهد بود .

تبصره ۲ - شهرداریها و شرکتها و سازمانهای وابسته به شهرداریها از شمول این ماده مستثنی هستند ولی حق واگذاری آن گونه اراضی را بدون اجازه وزارت مسکن و شهرسازی ندارند مگر به عنوان رفع نیازمندیهای عمومی شهر و عوض املاک واقع در طرحهای مصوب شهری .

تبصره ۳ - اراضی وقفی به وقفیت خود باقی است ولی اگر زمینی به عنوان وقف ثبت شده و در مراجع ذیصلاح ثابت شود که تمام یا قسمتی از آن موات بوده سند وقف زمین موات ابطال و در اختیار دولت قرار می گیرد لکن هر گونه واگذاری اراضی از طرف اوقاف یا آستان قدس رضوی و یا سایر متولیان بایستی بر طبق ضوابط شهرسازی و رعایت نظر واقف صورت گیرد .

تبصره ۴ - وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است اراضی حاصل از موضوع این ماده را به ادارات و سازمانهای مذکور در حد نیاز اداری و تاسیساتی مجانا واگذار نماید .

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

تبصره ۱ - تطبیق نقشه های تفکیکی و شهرسازی اراضی دولتی با طرحهای جامع و تفضیلی و هادی و تصویب آن «موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها» به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است .

تبصره ۲ - دولت از پرداخت هر گونه مالیات و حق تمبر و هزینه های ثبتی و معاملاتی بابت آماده سازی و تفکیک و فروش اراضی معاف .

تبصره ۳ - بهای واگذاری زمین به اشخاص نباید از قیمت های منطقه ای زمان واگذاری (ارزشهای معاملاتی) تجاوز نماید. ولی چنانچه برای دولت بیش از قیمت منطقه ای تمام شده باشد به بهای تمام شده واگذار می گردد. نحوه

وصول هزینه های 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 می گردد که از مجموع هزینه ها تجاوز نماید .

تبصره ۴ - به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می شود اماکن عمومی و خدماتی مورد نیاز مجموعه های مسکونی را احداث و واگذار نماید .

تبصره ۵ - وزارت مسکن و شهرسازی در جهت اجرای مفاد این ماده و ایجاد شهرها و شهرکها با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه می تواند نسبت به تشکیل شرکتهای عمرانی و ساختمانی راسا و یا با مشارکت بخش غیر دولتی اقدام نماید. اساسنامه این قبیل شرکتهای به پیشنهاد وزارت مذکور به تصویب هیات دولت خواهد رسید.

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 می باشد .

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 نمی گردد .

تبصره ۲ - ملاک تشخیص مرجع مقرر در ماده ۱۲ در موقع معاینه محل در مورد نوع زمینهایی که از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ وسیله دولت یا ارگانها و نهادها و کمیته ها و دفاتر خانه سازی احداث اعیانی یا واگذار شده بدون در نظر گرفتن اعیانیهای مذکور خواهد بود .

ماده ۱۳ - هر گونه دخل و تصرف و تجاوز به اراضی شهری متعلق یا منتقل شده به دولت و شهرداریها و یا احداث هر گونه بنا بدون پروانه مجاز و یا هر گونه نقل و انتقال به موجب اسناد عادی یا رسمی و تفکیک و افراز اراضی مزبور و یا هر گونه عملی بر خلاف این قانون جرم شناخته می شود و با متجاوزین بر اساس تبصره ۲ ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون «اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن» مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ مجلس شورای اسلامی رفتار می شود .

ماده ۱۴ - تبدیل و تغییر کاربری، افزار و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی و یا آیش (اراضی موضوع ماده ۲ این قانون) با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلاشکال است .

تبصره - نقل و انتقال آن گونه اراضی برای امر کشاورزی با قید مفاد موضوع این ماده در سند بلامانع است .

ماده ۱۵ - هر گونه تفکیک و تقسیم اراضی بایر جهت عمران و احداث بنا با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلاشکال است .

ماده ۱۶ - هر یک از کارمندانی که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالح رعایت دقیق مقررات آن را ننموده و تخطی کرده باشند علاوه بر جبران خسارت وارده به دولت یا اشخاص و اعاده وضع، بر حسب مورد به انفصال موقت یا دائم از خدمات دولتی محکوم می گردند .

ماده ۱۷ - وزارت مسکن و شهرسازی مأمور اجرای این قانون می باشد و موظف است حداکثر ظرف مدت ۳ ماه آیین نامه اجرایی مواد این قانون و نیز اساسنامه سازمان زمین شهری را تهیه و به تصویب هیات دولت برساند .

شهرهای مشمول ضرورت :

۱ - تهران ۱۷ - گرگان

۲ - اصفهان ۱۸ - نجف آباد

۳ - تبریز ۱۹ - آمل

۴ - شیراز ۲۰ - رجایی شهر

۵ - اهواز ۲۱ - بابل

۶ - باختران ۲۲ - خوی

۷ - رشت ۲۳ - قائم شهر

۸ - اردبیل ۲۴ - بوشهر

۹ - کرج ۲۵ - بهبهان

۱۰ - اراک ۲۶ - قرچک

۱۱ - قزوین ۲۷ - مهاباد

۱۲ - اسلام شهر ۲۸ - میاندوآب

۱۳ - خرم آباد ۲۹ - ورامین

۱۴ - بروجرد ۳۰ - مهرشهر

۱۵ - دزفول ۳۱ - الیگودرز

۱۶ - ساری ۳۲ - ملایر

قانون فوق مشتمل بر هفده ماده و پنج تبصره در جلسه روز یکشنبه بیست و دوم شهریور ماه یک هزار و سیصد و شصت و شش مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۶/۷/۱ به تأیید شورای نگهبان رسیده است .

رئیس مجلس شورای اسلامی - اکبر هاشمی

قانون اصلاح قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶. ۶. ۲۲ مجلس شورای اسلامی ۱۳۶۸/۴/۲۸

قانون اصلاح قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶. ۶. ۲۲ مجلس شورای اسلامی

ماده واحده - شهرهای آبادان، خرمشهر، سوسنگرد، بستان، هویزه، اسلام آباد، ایلام، مهران، دهلران، قصر شیرین، پل ذهاب، گیلان غرب، نفت شهر، سومار، بانه، مریوان، سردشت، پیرانشهر، نقده، اشنویه، بوکان، سقز، دیواندره، کامیاران، قروه، ایوان غرب و شوش به جدول شهرهای پیوست ماده ۹ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶. ۶. ۲۲ اضافه می گردد .

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز چهارشنبه بیست و هشتم تیر ماه یک هزار و سیصد و شصت و هشت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۸. ۴. ۲۸ به تأیید شورای نگهبان رسیده است. رئیس مجلس شورای اسلامی - اکبر هاشمی

شماره ۲۰۰۵۳ / ت ۱۷۹ - ۱۳۷۱/۴/۲۹

آیین نامه اجرائی قانون زمین شهری

فصل اول - تعاریف و مقررات مربوط به عمران زمینها

ماده ۱ - منظور از عمران و احیای قابل قبول مذکور در قانون زمین شهری که از این پس قانون نامیده می شود -
عمومات یاد شده در ماده (۱۴۱) قانون مدنی و مقررات بعدی در باب احیا و عمران زمینهاست. عملیاتی از قبیل شخم
غیر مسبوق به احیا، تحجیر، ریختن مصالح در زمین، حفر چاه و نظایر آن، عمران و احیا محسوب نمی گردد .

تبصره - تناسب میزان زمین عمران و احیا شده با در نظر گرفتن مساحت زیر بنا، مساحت کل زمین و فضای عمومی
آن یا سطح زیر کشت، آیش و سایر تصرفاتی که با در نظر گرفتن مفاد این ماده، عمران و احیا محسوب می شود،
طبق دستورالعملهای صادر شده توسط وزارت مسکن و شهرسازی تعیین خواهد شد .

ماده ۲ - منظور از اراضی دایر موضوع قانون، برای تملک و زمینهای کشا ورزی مندرج در ماده (۵) قانون و این
آئین نامه، زمینهایی است که بهره برداری غالب از آنها، زراعت باشد و شامل عرصه و اعیان باغها و تاسیساتی که
عرصه آنها متناسب با اعیانی باشد، نمی گردد .

تبصره - اراضی دایر کشاورزی ایستگاههای تحقیقاتی متعلق به وزارت کشاورزی و همچنین اراضی دایر مزروعی
دانشکده های کشاورزی و دامپروری و دامپزشکی و هنرستانهای کشا ورزی که مورد تایید وزارت مسکن و
شهرسازی باشد، از شمول زمینهای دایر موضوع قانون مستثنا می باشد. وزارت کشاورزی مکلف است فهرست
ایستگاههای فوق را با ذکر میزان زمینها، نوع تاسیسات، محل وقوع و سایر مشخصات لازم، ظرف سه ماه جهت تایید
به وزارت مسکن و شهرسازی ارائه نماید .

ماده ۳ - تعریف مسکن مناسب موضوع ماده (۷) قانون و ضوابط آن به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است که
به موجب دستورالعملی ضوابط آن را تهیه و جهت اجراء ابلاغ می نماید .

ماده ۴ - منظور از استفاده از مزایای مواد (۶) و (۸) قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ عبارت است از :

الف - اخذ پروانه ساختمانی از شهرداری .

ب - عمران و احیا در زمین، بدون اخذ پروانه به وسیله مالک یا انتقال گیرنده از او با سند عادی .

ماده ۵ - مهلت عمران زمینهای موات، توسط افراد واجد شرایط از تاریخ تشخیص نوع زمین - اعلان رای کمیسیون تشخیص - به مدت سه سال می باشد .

تبصره - در مواردی که صدور مجوز عمران، از نظر قانونی غیر مقدور یا ممنوع باشد، مهلت مذکور از تاریخ رفع ممنوعیت محاسبه می شود و در خصوص زمینهای مواتی که جدیداً در محدوده اجرای قانون قرار می گیرد، احتساب مهلت از تاریخ تشخیص نوع زمین به وسیله مراجع موضوع ماده (۶) این آئین نامه می باشد .

فصل دوم - مقررات تشخیص زمینها

ماده ۶ - کلیه مراجعی که به نحوی از انحا در ارتباط با زمینهای شهری، اقداماتی از قبیل نقل و انتقال صدور مجوزهای قانونی و پروانه های حفرچاه یا ساختمانی و غیره انجام می دهند، ملزم و موظفند قبل از هر گونه اقدامی بدو نظر وزارت مسکن و شهرسازی را درباره نوع زمین استعلام نمایند، مگر اینکه با توجه به سایر مواد آئین نامه، نوع زمین مشخص و معین باشد. چنانچه وزارت مسکن و شهرسازی ظرف یک ماه، پاسخ استعلام مراجع یاد شده در این ماده را ندهد، مراجع مزبور می توانند راساً اقدام نمایند .

تبصره - اشخاص ذی نفع در صورت موافقت مراجع یاد شده در این ماده و ماده (۷) می توانند راساً نسبت به اخذ نظر وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند .

تبصره - اشخاص ذی نفع در صورت موافقت مراجع یاد شده در این ماده و ماده (۷) میتوانند راساً نسبت به اخذ نظر وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند .

ماده ۷ - مراجع درخواست کننده نظریه وزارت مسکن و شهرسازی باید مشخصات ثبتی زمین و دو نسخه رونوشت یا فتوکپی نقشه ثبتی و در صورت نداشتن نقشه یاد شده، دو نسخه کروکی دقیق زمین را که منطبق با سوابق ثبتی و وضع محل زمین باشد، با انعکاس موقعیت ملک روی نقشه هوایی با مقیاس مناسب - در صورت وجود نقشه هوایی - تهیه و به وزارت مسکن و شهرسازی ارسال نمایند. در صورت عدم دسترسی به مدارک مالکیت در مواردی که راساً قصد تملک دارند، آخرین استعلام ثبتی یا صورت مجلس معاینه محل موضوع ماده (۱۳) این آیین نامه را به وزارت مسکن و شهرسازی تسلیم نمایند. وزارت مسکن و شهرسازی پس از بررسی مدارک و رسیدگی به شرح دستورالعمل مربوط، یک نسخه نقشه امضاء شده را به انضمام نظریه خود حداکثر ظرف یک ماه به مرجع درخواست کننده، ارسال میکند و نسخه دیگر نقشه با یک نسخه از نظریه یاد شده در وزارت مسکن و شهرسازی بایگانی می

شود. نظریه وزارت مسکن و شهرسازی که نسبت به یک زمین یا ملک صادر شده، برای موارد مراجعه بعدی معتبر بوده و اخذ نظریه مجدد، ضروری نمی باشد .

ماده ۸- موارد زیر غیر موات تلقی می شود، مگر آنکه خلاف آن بنا به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی ثابت شود :

الف - پلاکهایی که طبق مقررات برای آنها به عنوان نصاب مالکانه، پروانه ساختمانی صادر شده یا بشود .

ب - پلاکهایی که مساحت زمین آنها تا ۳۰۰۰ متر مربع بوده و مربوط به واحدهای مسکونی ساخته شده یا هر گونه مستحقات باشد، مشروط بر دارا بودن هر یک از اسناد مشروح زیر که تاریخ صدور آنها قبل از تاریخ ۱۳۵۸ / ۴ / ۵ باشد :

۱ - اسناد مالکیتی که به عنوان هر گونه مسحذات، صادر شده یا تحت این عنوان مورد نقل و انتقال قرار گرفته و در ستون انتقالات قید مسحذات شده باشد .

۲ - گواهی پایان کار یا مفاسد حساب نوسازی شهرداری یا سطح شهر یا گواهیهای مالیاتی از قبیل مفاسد حساب یا گواهی ارث، مشروط بر آنکه در اسناد و گواهیهای یاد شده تصریح شده باشد که پلاک مورد نظر، واحد ساختمانی یا مسکونی یا مسحذات است .

۳ - سند رسمی اجاره به عنوان واحد مسکونی یا ساختمان .

۴ - پلاکهایی که به تشخیص شهرداری محل ب، قبل از تاریخ اجرای مقررات مربوط به صدور پروانه ساختمانی در شهر محل وقوع ملک به صورت ساختمان یا مسحذات در آمده باشد .

ج - در صورتی که اسناد انتقال مربوط به پلاکهایی باشد که به عنوان ساختمان مورد معامله وزارتخانه ها و موسسات و شرکت های دولتی یا وابسته به دولت و بنیادها و نهادهای انقلاب اسلامی یا شهرداریها و موسسات اعتباری مجاز قرار گرفته باشد .

د - پلاکهایی که قبل از تاریخ ۱۳۵۸ / ۴ / ۵ صورت تاسیساتی از قبیل مسحذات صنعتی، ورزشی، جایگاههای فروش مواد نفتی، کارگاهها، فرهنگی و خدمات عمومی و تاسیسات مشا به باشد، مشروط بر آنکه مساحت زمین آنها از سه هزار متر مربع بیشتر نبوده و دارای پروانه رسمی کسب یا ساختمان یا گواهی پایان کار باشند .

ه - ذکر وجود ساختمان در مرحله صدور آخرین مفاسا حسابهای نوسازی و مالیاتی در کلیه موارد بالا، حسب مورد توسط سازمان مربوط، ملاک عمل خواهد بود .

ماده ۹ - به منظور تشویق مالکین جهت واگذاری زمینها به دولت از طریق توافق، واگذاری قطعاتی از زمینهای تملک شده مالکین به اقربای نسبی طبقه اول آنان که فاقد واحد مسکونی و زمین باشند، با اولویت بلا مانع است .

فصل سوم - نحوه خرید و تملک زمینها

ماده ۱۰ - در مورد زمینهای موات که در اختیار واجدین شرایط موضوع ماده (۷) قانون قرار گرفته و بعدا مورد نیاز طرحی باشد، دستگاه مجری طرح مکلف است نسبت به واگذاری زمین عوض یا پرداخت قیمت عادلانه آن اقدام نماید .

ماده ۱۱ - برای تملک زمینهای بایر و دایر از سوی دولت و شهرداریها و کلیه دستگاههایی که طبق قانون، حق خرید و تملک دارند، رعایت ضوابط زیر ضروری است :

الف - دستگاه تملک کننده دارای طرح مصوب بوده و اعتبار خرید زمین نیز تامین شده باشد .

ب - بالاترین مقام اجرائی دستگاه تملک کننده نیاز به تملک زمین را تایید نماید .

ج - وزارت مسکن و شهرسازی عدم امکان تامین زمین مناسب را از زمینهای موات و دولتی در آن شهر اعلام نموده باشد .

د - در شهرهایی که دارای طرحهای مصوب شهری است، کاربری زمین مورد نیاز، منطبق با طرح باشد .

ماده ۱۲ - تشخیص نیاز برای تملک زمین بایر یا دایر و میزان آن برای احداث واحدهای مسکونی یا واگذاری زمین جهت احداث مسکن و سایر نیازهای مربوط به آنها و همچنین میزان زمینهای معوض مورد نیاز طرحهای سایر دستگاهها با طرح مربوط در شهرهای مشمول با وزارت مسکن و شهرسازی است که با در نظر گرفتن اراضی موات و دولتی ظرف یک ماه از تاریخ دریافت استعلام، اعلام نظر خواهد کرد .

تبصره - تشخیص زمینهای مورد نیاز طرحهای سایر دستگاهها در شهرهای یاد شده در قانون، با دستگاه مربوط است .

ماده ۱۳ - در مواردی که شماره پلاک و مشخصات ثبتی زمین مورد تملک، مشخص نباشد، دستگاه تملک کننده محل زمین محدوده مورد نیاز خود را در محل مشخص نموده و قبل از انتشار آگهی تملک، نقشه محدوده را بر روی نقشه های هوایی - در شهرهایی که نقشه هوایی وجود دارد - به اداره ثبت محل ارسال می نماید. اداره ثبت مکلف است با در نظر گرفتن امکانات و حداکثر ظرف یک ماه، مشخصات پلاکهای ثبتی یا تفکیکی و نقشه پلاک بندی و جریان ثبتی و نام آخرین مالک را بر اساس سوابق موجود در خصوص محدوده مورد نظر، طبق صورت مجلس تنظیمی بین نماینده اداره ثبت و نماینده دستگاه تملک کننده، به مرجع تملک کننده ارسال نماید. در این صورت پس از انتشار آگهی و اعلان محدوده مورد نظر، چنانچه مالکین در مهلت تعیین شده جهت انتقال ملک خود مراجعه نمایند یا زمین مشاعی بوده و برخی از مالکین مشاع مراجعه نکنند و به طور کلی، در تمام موارد مندرج در تبصره (۶) ماده (۹) قانون، ضمن تودیع بهای زمین مورد تملک به صندوق ثبت سند انتقال، حسب مورد از طرف وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداری به قائم مقامی مالک یا مالکین امضاء می گردد تا در موقع مراجعه مالکین با احتساب و کسر مالیاتها و هزینه های تعلق گرفته، مبلغ مورد معامله به آنها پرداخت شود .

تبصره ۱ - چنانچه مالک یا مالکین درخواست زمین عوض خارج از محدوده مورد عمل این قانون بنمایند و امکان واگذاری وجود داشته باشد، پس از انتخاب زمین و رضایت مالک یا مالکین به اخذ آن، اداره ثبت، مبلغ تودیع شده را به مرجع تملک کننده مسترد می نماید تا زمین عوض واگذار شود .

تبصره ۲ - ادارات ثبت مکلفند حسب درخواست مرجع تملک کننده زمین و موافقت کتبی شهرداریها و سایر سازمانهای ذی ربط، سند تجمیعی پلاکهای محدوده مورد تملک را که ضمنا در بر گیرنده معابر، مسیلهها، انهار متروک، حریمها، موارد مشابه داخل آن و املاک مجهول المالك - از نظر مقررات ثبتی نیز باشد، طبق مقررات مربوط صادر نمایند .

در صورتی که در محدوده مورد تجمیع زمین موات یا ملی شده وجود داشته باشد، سند مالکیت تجمیعی با در نظر وزارت مسکن و شهرسازی صادر می شود .

تبصره ۳ - در کلیه مواردی که زمینهایی در طرحهای مصوب دولتی و شهرداری قرار می گیرد و گواهی عدم امکان تامین زمینهای مورد نیاز طرح از زمینهای دولتی و موات دریافت شده باشد، باید مراتب به وسیله دستگاه صاحب طرح به مالک یا مالکین و اداره ثبت اعلام گردد تا از هر گونه نقل و انتقال این گونه زمینها تا انجام مراحل تملک،

حداکثر ظرف مدت هیجده ماه از تاریخ اعلام، به اداره ثبت خودداری گردد. همچنین مراتب باید به شهرداری محل نیز جهت رعایت مقررات قانونی ظرف مدت مزبور اعلام شود .

تبصره ۴ - دستگاههای مجری طرح موظفند در کلیه موارد، یک نسخه از آگهی تملک خود را به اداره اوقاف محل و آستان قدس رضوی ارسال دارند .

عدم ارسال مدارک برای سایر متولیان و آستانه ها رافع مسوولیت ادارات اوقاف و متولیان در اجرای این امر نمی باشد .

ماده ۱۴ - در صورتی که در محدوده اعلان شده برای تملک، زمین وقفی وجود داشته باشد - اعم از اینکه به اجاره واگذار شده یا نشده باشد - ادارات اوقاف و متولیان موقوفه مکلفند ظرف پانزده روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی، نظریه خود را به دستگاه مجری طرح اعلام کنند و حداکثر ظرف یکماه، نقشه زمین وقفی و مشخصات آن را ارائه دهند تا حسب مورد نسبت به اجرای آن قسمت از طرح که در زمینهای وقفی است، از سوی اوقاف یا آستان قدس رضوی یا متولی اقدام یا سند اجاره به نام دولت تنظیم شود یا عوض آن زمین، ضمن رعایت مقررات و غبطه موقوفه و یا مصالح واگذار و طرح اجراء گردد .

تبصره - به منظور جلوگیری از تضييع حقوق اوقاف، سازمان حج و اوقاف و امور خیریه و آستان قدس رضوی موظفند فهرست کلیه زمینهای اوقافی خود را در هر شهر به وزارت مسکن و شهرسازی ارسال نمایند .

ماده ۱۵ - مالکینی که در اجرای تبصره (۱) ماده (۹) قانون برای تعیین تکلیف زمینهای خود در شهرهای موضوع ماده یاد شده مراجعه می نمایند، باید درخواست خود را با نقشه و مشخصات کامل زمین به وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداریها تسلیم نمایند تا آن وزارتخانه، حسب تقاضاهای رسیده از دستگاههای مختلف و طرحهای خدمات عمومی شهری و شهرداریها از لحاظ نیازهای خود موضوع را بررسی و شهرداریها حداکثر ظرف دو ماه و وزارت مسکن و شهرسازی ظرف یکسال از تاریخ وصول تقاضای مراجعه کننده پاسخ متقاضی را بدهند. کلیه دستگاههای ذیربط مکلف به همکاری با وزارت مسکن و شهرسازی می باشند. در صورت اعلام نیاز دستگاه مربوط طبق قوانین و مقررات نسبت به تملک یا واگذاری عوض آن اقدام می نماید و در صورت اعلام عدم نیاز، چنانچه بر اساس کاربری زمین امکان عمران و واگذاری برای مالک وجود داشته باشد، مالک می تواند پس از آماده سازی و احداث بنا در زمینهای خود طبق مواد این آئین نامه نسبت به تفکیک و واگذاری واحدهای احداثی به متقاضیان اقدام نماید .

تبصره - در صورتی که علی رغم تکمیل مدارک لازم پس از انقضای مهلت مزبور به متقاضی پاسخ داده نشود، مالک طبق ضوابط قانونی و کاربریهای مربوط، حق عمران و واگذاری زمین خود را دارد .

ماده ۱۶ - مالکان زمینهای بایر و دایر با کاربری مسکونی در شهرهای موضوع ماده (۹) قانون می توانند جهت تفکیک و اخذ پروانه ساختمانی تا هزار متر مربع برای یک یا چند قطعه از زمینهای خود به شهرداری محل مراجعه نمایند. شهرداریها مکلفند پس از تطبیق نقشه تفکیکی با درخواست تشکیل پرونده به منظور اطلاع از اینکه متقاضی از مزایای مواد (۸) و (۶) قانون اراضی شهری استفاده کرده است یا خیر، استعلام و پس از وصول پاسخ در صورت عدم استفاده از مزایای یاد شده، با رعایت سایر مقررات و اخذ تعهد رسمی مطابق فرم تنظیمی وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر عدم استفاده بیشتر از مبنای تبصره (۲) ماده (۹) قانون، پروانه ساختمانی صادر نمایند .

تبصره ۱ - در مورد زمینهایی که تملک می شود، چنانچه مالک یا مالکین از مزایای تبصره (۲) ماده (۹) قانون استفاده نکرده باشند، پس از تملک و تهیه طرح تفکیکی و کسر میزان زمینی که به نسبت سهم آنها در خیابانها و خدمات عمومی طرح قرار می گیرد تا هزار متر مربع از قطعات قابل واگذاری به انتخاب مالک یا مالکین به آنها واگذار می گردد تا برابر مقررات عمران نمایند .

تبصره ۲ - منظور از عدم امکان مندرج در تبصره (۲) ماده (۹) قانون، مواردی است که سهم مالکانه در طرح دستگاه تملک کننده قرار گرفته و واگذاری آن به مالک باعث برهم خوردن طرح و عدم امکان اجرای آن گردد و جابه جایی طرح نیز مقدور نباشد. در این صورت زمینی معادل قیمت زمین تملک شده و حتی المقدور به همان میزان و حداکثر تا حد نصاب مقرر در قانون، از محل دیگری به مالک یا مالکین واگذار می گردد. تشخیص این امر با دستگاه تملک کننده است .

تبصره ۳ - وزارت مسکن و شهرسازی ضوابط چگونگی عمران اراضی مازاد بر حد نصاب مالکانه موضوع قسمت آخر تبصره (۲) ماده (۹) قانون را به نحوی که موجب تشویق در توسعه احداث مسکن باشد، حداکثر ظرف سه ماه تهیه و جهت اجراء ابلاغ می نماید .

ماده ۱۷ - در شهرهای غیر مشمول ضرورت، نقل و انتقال زمینهای بایر و دایر شهری بین اشخاص با رعایت تبصره ماده (۱۴) قانون در خصوص زمینهای دایر کشاورزی، بلا مانع است، ولی هر گونه تفکیک و احداث بنا مستلزم انجام عملیات آماده سازی، طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی می باشد .

ماده ۱۸ - وزارت کشاورزی و هیاتهای ۷ نفره واگذاری زمین، حتی الامکان در اجرای تبصره (۴) ماده (۴) آئین نامه اجرائی قانون مرجع تشخیص زمینهای موات و ابطال اسناد آن - مصوب ۶۶/۷/۸ به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی یا سایر دستگاههای تملک کننده زمین که در اجرای تبصره (۱۰) ماده (۹) قانون درخواست واگذاری زمین می نمایند، زمین عوض معادل بهای منطقه ای زمین تملک شده در خارج از محدوده مورد عمل قانون، برای امر کشاورزی به مالکین معرفی شده، واگذار نمایند .

ماده ۱۹ - ادارات ثبت مکلفند در هر مورد که زمینهایی - اعم از موات و غیر موات - به صورت ششدانگ یا مشاع بر اساس قانون به مالکیت دولت در می آید به موجب درخواست وزارت مسکن و شهرسازی یا درخواست سایر دستگاهها - در مواردی که راسا زمینهای غیر مواتی را با رعایت مقررات قانون و این آئین نامه تملک می نماید - نسبت به صدور مالکیت به شرح زیر اقدام نمایند :

۱ - ابطال سند مالکیت قبلی - اعم از اینکه سند مالکیت در اختیار باشد یا نباشد - و صدور سند مالکیت جدید حسب مورد به نام دولت یا شهرداریها به نمایندگی مرجع قانونی درخواست کننده سند .

۲ - در مواردی که زمین سابقه ثبتی به نام اشخاص نداشته باشد و بر اساس نظریه وزارت مسکن و شهرسازی زمین، موات، تشخیص داده شود، با توجه به تبصره الحاقی به ماده (۹) آئین نامه قانون ثبت و قبول تقاضای ثبت زمینهای موات و بایر بلا مالک به نام دولت - مصوب ۱۳۵۴ - و در انتشار آگهی های نوبتی آنها نیازی به تنظیم اظهار نامه ثبتی به نام دولت نبوده، و حسب درخواست وزارت مسکن و شهرسازی بدون انتشار آگهی های نوبتی و تحدیدی بلافاصله با استفاده از پلاک بخش مربوط و ضمن تعیین شماره فرعی، صورت مجلس تعیین حدود با رعایت حدود مجاورین - در صورت وجود سابقه تحدید حدود - با حضور نماینده اداره زمین شهری محل تنظیم و ملک در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت به نام دولت به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر می گردد .

۳ - در صورتی که زمین طبق نظر وزارت مسکن و شهرسازی موات بوده و سابقه درخواست ثبت داشته باشد، ولی تحدید حدود آن به عمل نیامده باشد - اعم از اینکه آگهی های نوبتی آن منتشر شده یا نشده باشد - بدون انتشار آگهی های نوبتی و تحدیدی نسبت به تنظیم صورت مجلس تعیین حدود لازم و صدور سند مالکیت آن با رعایت بند (۱) این ماده از طرف اداره ثبت اقدام می گردد .

۴ - در صورتی که وزارت مسکن و شهرسازی با سایر دستگاههای دولتی یا شهرداریها بر اساس ماده (۹) قانون قصد تملک زمین غیر مواتی را دارند یا قبلا تملک نموده اند، ولی اساسا سابقه درخواست ثبت ندارد و زمین مزبور از نظر

مقررات ثبتی مجهول المالك است، ادارات ثبت مکلفند ضمن تنظیم صورت مجلس لازم در اجرای ماده (۱۳) این آئین نامه که به منزله صورت مجلس احراز تصرف خواهد بود، مشخصات متصرف را با رعایت حدود مجاورین - اگر سابقه تحدید حدود دارد - تعیین نمایند. همین صورت مجلس، مستند انجام معامله خواهد بود. پس از تنظیم سند انتقال بر اساس ماده (۹) قانون ادارات ثبت باید به ترتیب زیر اقدام به صدور سند مالکیت به نام دولت و شهرداریها نمایند :

الف - پس از ارائه یک نسخه سند انتقال (سند تملک) به اداره ثبت محل، اداره ثبت بر اساس سند رسمی تنظیمی بلافاصله سند مالکیت زمین را به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی یا سایر دستگاههای دولتی درخواست کننده - که سند به نام آنها تنظیم شده - یا شهرداریها حسب مورد صادر می نمایند .

ب - برای روشن شده وضع پرداخت بهای زمین مورد تملک، ادارات ثبت باید نسبت به تنظیم اظهارنامه ثبتی اقدام نمایند و علاوه بر قید نام دولت به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی یا دستگاه تملک کننده یا شهرداریها، نام شخص یا اشخاصی را که مدعی مالکیت ملک مورد تملک هستند بر اساس صورت مجلس تنظیمی بالا در اظهار نامه ثبتی قید نمایند و در اجرای دستور ماده (۵۹) آئین نامه قانون ثبت، مبادرت به انتشار آگهی های نوبتی کنند. در صورتی که در مهلت مقرر قانونی، اعتراضی نرسید، پس از گواهی اداره ثبت محل واخذ مفاصا حسابهای لازم، بهای زمین به مالک یا مالکین پرداخت می شود، ولی در صورت وصول اعتراض به ثبت تا تعیین تکلیف نهایی از سوی دادگاههای صالح، بهای ملک پرداخت نخواهد شد .

ج - چنانچه زمینی که موات اعلام شده دارای اعتراضی به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی در خصوص نوع زمین یا اعتراض به ثبت یا حدود یا سایر اعتراضات قانونی در مراجع ذی صلاح یا تعارض ثبتی باشد یا در رهن و وثیقه و بازداشت بوده یا حق اعیانی و حق ریشه و کشت برای دیگران در آن قید شده باشد، ادارات ثبت مکلف به صدور سن آزاد و بدون قید بازداشت یا وثیقه و رهن و سایر قیود یاد شده، به نام دولت به نمایندگی مرجع قانونی درخواست کننده سند می باشند. در خصوص اعتراض به ثبت و تعارض ثبتی و تشخیص نوع زمین پس از صدور رای قطعی از طرف مراجع قضایی، ادارات ثبت، مراجع تملک کننده با رعایت قانون و این آئین نامه حقوق محکوم له را ادا می نمایند. در مورد رهن و وثیقه و بازداشت زمینهای بایر و دایر نیز سازمان تملک کننده مجاز است پس از اخذ گواهی از اداره ثبت محل، از محل اعتبارات طرح تملک زمین، مبلغ مندرج در سند وثیقه و رهن و مبلغ مورد بازداشت را پرداخت نماید و مراتب را به اداره ثبت محل اعلام کند. در صورتی که مبلغ یاد شده بیش از مبلغ مورد

تملك باشد، بستانكار و مرجع بازداشت كننده می تواند برای وصول بقیه طلب خود تقاضای توقیف سایر اموال بدهكار را بر اساس قوانین مربوط از مراجع ذی صلاح بنماید ..

د - در صورتی که زمین مورد تملك بر اساس سند انتقال رسمی سابقه ثبت داشته ولی آگهی نوبتی آن منتشر نشده باشد، اداره ثبت محل مكلف است بدون انتشار آگهی تحدیدی نسبت به تنظیم صورت مجلس تحدید حدود با رعایت حدود مجاورین - اگر سابقه تحدید حدود داشته باشد - اقدام نماید و بلافاصله سند مالکیت زمین را به نام وزارت مسکن و شهرسازی یا دستگاه تملك كننده صادر نماید. در صورتی که اشتباهی در اسناد تنظیمی پیش آید، اصلاح اسناد با تنظیم سند اصلاحی به امضای دستگاه تملك كننده و به قائم مقامی مالک یا مالکین بلامانع است و برای اینکه پرداخت وجه مورد تملك به مالک مقدور گردد، اداره ثبت محل نسبت به انتشار آگهی های نوبتی بر اساس بند (ب) این ردیف اقدام مینماید. در مورد زمینهای مورد تملك که سابقه ثبت و انتشار آگهی نوبتی داشته، ولی تحدید حدود آن به عمل نیامده، تعیین حدود و صدور سند مالکیت به شرح بند یاد شده صورت می گیرد .

در انجام عملیات تحدید و تفکیک زمینهای موات یا خریداری شده دولت، عدم اجرای ماده (۸۰) آئین نامه قانون ثبت و عدم حضور مالک اولیه، مانع انجام عملیات یاد شده نخواهد بود و ادارات ثبت مكلفند برابرنقشه ارائه شده نسبت به تحدید و تفکیک، بدون حفری اقدام نمایند .

۵ - در مواردی که زمین بر اساس نظر وزارت مسکن و شهرسازی موات تشخیص داده شود، ادارات ثبت مكلفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی قبل از قطعیت نظریه مرقوم سند مالکیت آن رابه نام دولت به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر نمایند. در صورتی که بر اساس رای قطعی دادگاه، زمین غیر موات تشخیص داده شود، در شهرهای مشمول ضرورت بر اساس ماده (۹) قانون با مالک رفتار می شود و سایر شهرها و شهرکهای کشور تبصره های (۷) و (۸) ماده (۹) قانون، قابل اجراست .

۶ - مقررات بند (۵) این ماده از جهت صدور سند مالکیت به نام دولت و شهرداریها در مورد زمینهایی که در اجرای قانون ال اجراست .

۷ - زمینهایی که مالکیت آنها در اجرای قانون لغو مالکیت موات شهری و اصلاحیه آن لغو گردیده و مراتب به دفاتر املا ثبت، اخبار و به امراضی شهری - مصوب ۶۰/۱۲/۲۷ موات شناخته شده یا به تملك دولت درآمده، ولی سند مالکیت آن صادر نگردیده قابای مسئول مربوط رسیده باشد. باتوجه به ماده (۲۲) قانون ثبت در مالکیت دولت مستقر و سند مالکیت آن باید به نام دولت صادر شود .

- ۸ - اسناد زمینهای مواتی که قبلا در اختیار بنیاد های غیر دولتی از جمله بنیاد مستضعفان بوده یا باشد، که قبلا «در اختیار بنیادهای غیر دولتی از جمله مستضعفان بوده یا باشد. باید به نام وزارت مسکن و شهرسازی صادر شود .
- ۹ - افراد زمینهای مشاعی وزارت مسکن و شهرسازی و دستگاه تملک کننده بر اساس لایحه قانونی راجع به افراز مورد تصرف سازمانهای عمران اراضی شهری - مصوب ۱۳۵۸ شورای انقلاب اسلامی جمهوری اسلامی ایران - به عمل خواهد آمد و دعوت از سایر مالکین مشاعی جهت افراز، ضرورت ندارد .
- ۱۰ - قبول تقاضای ثبت زمینهای موات از اشخاص مطلقا «ممنوع است و ادارات ثبت مکلفند قبل از پذیرش ثبت زمینها به نام اشخاص و ادامه تشریفات ثبتی زمینهای ثبت شده و افراز و تقسیم و تفکیک زمینها، موافقت کتبی وزارت مسکن و شهرسازی را اخذ نمایند .
- ۱۱ - دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام هر گونه معامله نسبت به زمینهای موضوع قانون، مراتب را از وزارت مسکن و شهرسازی استعلام و بر اساس نظر آن وزارتخانه و رعایت مقررات مربوط اقدام نمایند .
- ماده ۲۰ - کلیه دستگاههای یاد شده در ماده (۱۰) قانون موظفند زمینهای خود را در اجرای ماده (۱۰) قانون، در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار دهند. ادارات ثبت مکلفند پس از اعلام وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به ثبت انتقال ملک در دفاتر املاک و صدور سند مالکیت به نام دولت بانماینده گی وزارت مسکن و شهرسازی یادستگاههایی که وزارت مزبور معرفی می کند اقدام نمایند. هریک از کارکنان دستگاههای یاد شده که در تحویل زمینهای مذکور و صدور اسناد مالکیت آنها به شرح این ماده، مسامحه یا کارشکنی نمایند در اجرای ماده (۱۶) قانون متخلف محسوب شده و با اعلام وزارت مسکن و شهرسازی مورد پیگرد قانونی قرار خواهند گرفت و از تاریخ درخواست وزارت مسکن و شهرسازی چنانچه ظرف دو ماه نسبت به تحویل زمین و اسناد و مدارک آن اقدام ننمایند، ادارات ثبت مکلفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی سند مالکیت جدید به نام دولت به نام دولت به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی یادستگاههایی که وزارت مزبور معرفی می کند صادر نمایند .
- تبصره ۱ - صدور سند مالکیت زمینهای ملی شده یا سایر زمینهای دولتی واقع در محدوده مورد عمل قانون، به نام وزارت مسکن و شهرسازی نیاز به تحویل و تنظیم صورت جلسه از طرف سرچنگلداری بهاندارد .
- تبصره ۲ - در صورتی که در زمینهای یاد شده تجاوزات و تصرفاتی صورت گرفته باشد، در موقع معاینه محل با حضور نماینده سرچنگلداری یادستگاه دارنده زمین میزان تصرفات و تجاوزات صورت جلسه شده و سند مالکیت

کل محدوده ملی شده یا زمین دولتی مذکور بدون توجه به تجاوزات انجام شده به نام دولت به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر می گردد .

ماده ۲۱ - در مورد زمینهای مشاعی چنانچه یک یا چند مالک مشاع در مهلت مقرر مراجعه کنند ولی به لحاظ عدم حضور بقیه مالکین انجام معامله کل ملک مقدور نباشد نسبت به آن تعداد از مالکین که تنظیم سند امکان ندارد، طبق مفاد قانون و این آئین نامه سندات انتقال به قایم مقامی مالک یا مالکین امضاء می شود .

فصل چهارم - نحوه آماده سازی و عمران و واگذاری زمینها

ماده ۲۲ - آماده سازی زمین عبارت از مجموعه عملیاتی است که مطابق دستورالعمل وزارت مسکن و شهرسازی زمین را برای احداث مسکن مهیامی سازد که شامل موارد زیر می باشد :

الف - عملیات زیربنایی از قبیل بروکف، تسطیح و آسفالت معابر، تامین شبکه های تاسیساتی آب و برق، جمع آوری و دفع آبهای سطحی و فاضلاب و غیره .

ب - عملیات روبنایی مانند احداث مدارس، درمانگاهها، واحداث نظامی، فضای سبز، اداره آتش نشانی، اماکن تجاری و نظایر آن .

ماده ۲۳ - دستگاهها، بنیادها، نهادها و اشخاص حقیقی و حقوقی واگذار کننده زمین در صورتی مجاز به واگذاری خواهند بود که اجرای عملیات زیربنایی آنها طبق ضوابط و تایید دستگاههای اجرائی مربوط قبل از واگذاری انجام شده باشد .

تبصره - در صورتی که تعاونیهای مسکن قادر به انجام آماده سازی تمام زمین یا بخشی از آن باشند می توانند طبق ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند. بدیهی است هنگام تعیین قیمت قطعی زمین هزینه آماده سازی از قیمت قطعی کسر خواهد شد .

ماده ۲۴ - مالکین زمینهای دایر و بایراعم از حقیقی و حقوقی که طبق مواد (۱۴) و (۱۵) قانون مجوز تبدیل و تغییر کاربری زمین خود را از وزارت مسکن و شهرسازی اخذ کرده اند و قصد تفکیک یا افزایش یا تقسیم اراضی خود را دارند، موظفند نقشه تفکیکی زمینهای خود را به ضمیمه طرحهای اجرائی آماده سازی همراه با برآورد هزینه های مربوط به ادارات کل مسکن و شهرسازی محل ارائه نمایند .

ماده ۲۵ - بهای تمام شده هر قطعه زمین برای امر مسکن عبارت است از قیمت منطقه ای زمین در زمان واگذاری به علاوه کلیه هزینه های تعق گرفته و متناسب با هر طرح طبق دستور وزارت مسکن و شهرسازی .

ماده ۲۶ - در کلیه طرحهای آماده سازی تاسیسات روبنایی مثل مدارس، درمانگاه، فضای سبز و نظایر آن حتی الامکان از محل عواید اماکن تجاری، زمینهای واگذاری همان شهر، احداث شده و عرصه و اعیان آنها به صورت رایگان به دستگاههای بهره برداری کننده تحویل می شود .

دستورالعمل تعیین سرانه تاسیسات روبنایی توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ می شود .

ماده ۲۷ - بهای واگذاری قطعات زمین برای احداث واحدهای انتفاعی نظیر تجاری، اداری و خدمات صنفی برابر است با قیمت منطقه ای، به علاوه هزینه های زیربنایی و روبنایی قطعه که از متقاضی دریافت می گردد. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است در عقد قرارداد و واگذاری اینگونه قطعات ترتیبی اتخاذ نماید که بهای دریافتی بابت هزینه های تاسیسات روبنایی، صرف احداث تاسیسات مزبور شود .

تبصره - در احداث واحدهای انتفاعی، مجموعه های مسکونی کارگری با وجود شرایط مساوی، حق تقدم با تعاونیهای کارگری است .

ماده ۲۸ - واگذاری هر نوع زمین در طرحهای مصوب شهری که به توسعه یا احداث معابر و ایامیادین اختصاص داده شده است ممنوع می باشد .

ماده ۲۹ - واگذاری زمین به افراد و اعضای شرکتهای تعاونی مسکن و کارکنان دولت بر اساس ضوابط و مقرراتی است که به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی، با رعایت قوانین و لحاظ اولویت برای کارکنان و کارمندان دولت تعیین و ابلاغ خواهد گردید .

تبصره ۱ - واگذاری زمین به سازندگان واحدهای مسکونی، اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی نیز کسانی که آمادگی و شرایط لازم را برای سرمایه گذاری در امر تولید واحداث واحدهای مسکونی به منظور واگذاری قطعی یا اجاره دارند، بر اساس ضوابطی است که از طریق وزارت مسکن و شهرسازی تعیین می شود .

تبصره ۲ - انتقال قطعی اراضی واگذاری شده، پس از ارائه گواهی پایان کار ساختمانی خواهد بود و ممنوعیت انتقال مندرج در اسناد انتقال قطعی تنظیمی به تاریخ پیش از اجرای این آئین نامه کان لم یکن تلقی می گردد .

تبصره ۳ - اوراق قرارداد و واگذاری یاد شده و نیز اوراق واگذاری زمین در شهرهای جدید، در مراحل مرتبط با اعطای تسهیلات بانکی و تسهیلاتی که سازمان تامین اجتماعی به مشمولان قانون تامین اجتماعی می دهد، در حکم سند رسمی بوده و در مواردی که زمین مورد واگذاری، فاقد صورت مجلس تفکیکی است، نماینده دستگاه واگذار کننده زمین، اسناد تنظیمی را منحصرا «از جهت تجویز رهن امضاء می نماید» .

ماده ۳۰ - واگذاری زمینهای شهرداریها، شرکتها و سازمانهای وابسته به شهرداریها توسط آنها به منظوری غیر از رفع نیازمندیهای عمومی شهروان و عوض املاک واقع در طرحهای مصوب شهری، منوط به مجوز وزارت مسکن و شهرسازی می باشد .

ماده ۳۱ - واگذاری زمین جهت ایجاد یا توسعه یا انتقال انواع موسسات یا کارگاههای تولیدی و خدماتی و محللهای کسب، با شرایط زیر انجام می گیرد :

الف - متقاضی خدمت و وظیفه عمومی را انجام داده یا دارای کارت معافیت بوده و توانایی مالی احداث ساختمان را داشته باشد .

ب - مجوز قانونی لازم را جهت دایر نمودن واحد پیشنهادی داشته باشد .

ج - زمینهای واگذاری برای هرپیشه یا کارگاه باید مطابق با کاربری زمین در طرحهای شهرسازی مصوب، و در صورت فقدان طرحهای یاد شده، طبق مقررات شهرداری برای آن منطقه شهر باشد .

د - حداقل پنج سال پیش از تسلیم تقاضای زمین به طور متوالی در شهر محل درخواست زمین سکونت داشته باشد .

ه - در بعضی از شهرداری محروم طبق اعلام وزارت مسکن و شهرسازی رعایت شرط مدت سکونت برای متقاضی در شهرهای مزبور، به سرمایه و واگذاری در امر ایجاد واحدهای تولیدی، صنعتی و خدماتی به جز محللهای کسب اقدام نماید تبصره ۱ - افرادی که حرفه دیگری جز آنچه برای آن تقاضای زمین می نمایند نداشته باشند، اولویت خواهند داشت .

تبصره ۲ - به منظور جذب سرمایه گذاری در نقاط محروم و کمک به امر تولید و اشتغال افراد، به شرط آنکه افراد مزبور از وزارتخانه های تولیدی مجوز قانونی داشته باشند، ضمن اولویت اعطای زمین به اینگونه افراد، از تخفیفهای مناسب با تصویب مجمع عمومی سازمان زمین شهری برخوردار می شوند .

ماده ۳۲ - واگذاری زمینهای داخل شهرکهای مشمول قانون ((اجازه واگذاری اراضی داخل شهرکها برای تامین اعتبار مربوط به تکمیل ساختمانهای شهرکهای نیمه تمام دولتی)) - مصوب ۱۳۶۰/۷/۶ - که در زمان اخذ مجوز شهرک، خارج از حریم استحفاظی شهرها بوده اند، طبق قانون یادشده و آئین نامه آن انجام می گیرد .

ماده ۳۳ - منظور از زمینهای متعلق به دولت یادشده در ماده (۱۳) قانون کلیه زمینهایی است که بنام دولت دارای سند بوده یا در جریان ثبت به نام دولت است. همچنین کلیه زمینهای ملی شده و مواتی که طبق قوانین مصوب و آرای کمیسیونهای مربوط، متعلق به وزارت مسکن و شهرسازی است - اعم از اینکه به نام دولت ثبت شده یا نشده باشد - نمایندگی دولت در مورد زمینهای مزبور با سازمان زمین شهری یادستگاهی است که وزارت مسکن و شهرسازی به آن تفویض اختیار میکند .

ماده ۳۴ - منظور از زمینهای متعلق به شهرداری - یادشده در ماده (۱۳) قانون - کلیه زمینهایی است که طبق قوانین و مقررات به شهرداریها تعلق دارد. اعم از آنکه به نام شهرداری دارای سند باشد یا نباشد .

ماده ۳۵ - وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است نسبت به واگذاری زمینهای نزدیک کارخانه ها و کارگاههای تولیدی به کارکنان آنها در صورتی که کارخانه یا کارگاه با هزینه خود، واحدهای مسکونی و تاسیسات عمومی مربوط را احداث و فقط به کارکنانی که علاوه بر دارا بودن شرایط دریافت زمین به صورت انفرادی حداقل دو سال در آن واحداشغال به کار داشته اند به قیمت تمام شده مورد تایید آن وزارت اقدام نماید. در این صورت پس از اتمام واحدهای مسکونی امر انتقال زیر نظر وزارت مسکن و شهرسازی انجام می گیرد. در مورد کارخانه هایی که تازه تاسیس شده اند شرط دو سال اشتغال در آن واحد ضروری نمی باشد .

ماده ۳۶ - شرایط واگذاری زمین جهت احداث خانه های سازمانی به موسسات و کارگاهها و کارخانه هایی که دارای

شخصیت حقوقی باشند به شرح زیر می باشد :

- الف - ضرورت احداث واحدهای مسکونی سازمانی به تایید وزارت مسکن و شهرسازی برسد .
- ب - متقاضی، دارای مجوز احداث کارخانه یا کارگاه و پروانه اشتغال از مراجع مربوط باشد .
- ج - تعداد شاغلانی که برای آنها خانه های سازمانی احداث می شود، باید از نظر اینکه از کارکنان کارخانه یا کارگاه متقاضی می باشند به تایید وزارت کار و امور اجتماعی یا ادارات تابع در شهرستان مورد نظر برسد .

د - حداقل سن شاغلان بند (۳) باید (۱۸) سال تمام و دارای کارت پایان خدمت یا معافیت از خدمت باشند .

ه - تعداد شاغلان در طول سال از (۲۰) نفر کمتر نباشد و حق بیمه آنان نیز تا هنگام درخواست کلا «پرداخت شده باشد» .

و پروژه ساختمانی از نظر مساحت زیربنای هر واحد و کیفیت و مصالح ساختمانی، منطبق با ضوابط تعیین شده وزارت مسکن و شهرسازی باشد .

ز - خانه های سازمانی احداث شده به صورت واحدهای سازمانی تلقی می شود و تابع قوانین مربوط می باشد .

فصل پنجم - مقررات متفرقه

ماده ۳۷ - سهم وزارت مسکن و شهرسازی در شرکتهایی که در اجرای قسمت اخیر تبصره (۵) ماده (۱۱) قانون بامشارکت بیش از پنجاه درصد (۵۰٪) بخش غیردولتی ایجاد می شود، به صورت آورده غیر نقدی از محل زمینها به قیمت عادله روز کارشناسی رسمی تامین می شود. اساسنامه اینگونه شرکتهای نیز مطابق تبصره یادشده، به تصویب دولت خواهد رسید .

تبصره - خدمت کارکنان دولت در شرکتهای یادشده با توجه به ماده (۱۱) قانون استخدامی کشور مجاز است .

ماده ۳۸ - قوای انتظامی و نهادهای انتظامی انقلاب اسلامی حسب مورد به تقاضای وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداریها مکلفند در رفع آثار تصرف و تجاوز از زمینهای مشمول قانون، با وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداریها همکاری، نظارت و دخالت مستقیم نمایند .

ماده ۳۹ - با انقضای پنج سال مهلت مندرج در ماده (۹) قانون، صرفاً «موادی از این آئین نامه که در ارتباط با کلیه شهرها و شهرکهای کشور باشد، همچنان قابل اجراء بوده و در کلیه شهرها و شهرکهای کشور به صورت یکسان، عمل می شود» .

ماده ۴۰ - این تصویبنامه جایگزین تصویبنامه شماره ۵۱۹۹۴/ت/۳۱۵ مورخ ۱۳۶۷/۴/۲۹ می شود. معاون اول رئیس

جمهور - حسن حبیبی

واگذاری ۱۲۸ هکتار اراضی به دانشگاه قم

واگذاری حق استفاده از مقدار ۱۲۸ هکتار اراضی بخش ۵ قم به دانشگاه قم و اتخاذ تصمیماتی در مورد ۱۲ هکتار اراضی مزبور که به دانشگاه قم واگذار شده و هم اکنون در محدوده قانون زمین شهری می باشد ۱۳۸۳/۳/۹

واگذاری حق استفاده از مقدار ۱۲۸ هکتار اراضی بخش ۵ قم به دانشگاه قم و اتخاذ تصمیماتی در مورد ۱۲ هکتار اراضی مزبور که به دانشگاه قم واگذار شده و هم اکنون در محدوده قانون زمین شهری می باشد

شماره: ۱۱۱۵۱ ت ۳۰۷۰۰ ه

تاریخ: ۱۳۸۳.۰۳.۰۹

وزارت علوم، تحقیقات و فناوری - وزارت مسکن و شهرسازی - وزارت امور اقتصادی و دارایی

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور - معاونت حقوقی و امور مجلس رییس جمهور

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۳.۳.۳ بنا به پیشنهاد شماره ۸۲۹۰ مورخ ۱۳۸۳.۲.۲۴ معاونت حقوقی و امور مجلس رییس جمهور و به استناد تبصره (۱) ماده (۶۹) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت - مصوب ۱۳۸۰ - تصویب نمود:

حق استفاده از مقدار ۱۲۸ هکتار اراضی پلاک ثبتی ۱۶۳ مکرر بخش ۵ قم که تاکنون با رعایت مقررات قانونی واگذار نشده و مورد نیاز دانشگاه قم می باشد، به صورت بلاعوض به دانشگاه قم واگذار می گردد و در مورد ۱۲ هکتار از اراضی مزبور در نقشه ضمیمه که واگذاری آن به دانشگاه قم قبلاً طبق ماده (۳۲) قانون احیاء و واگذاری اراضی صورت گرفته و هم اکنون در محدوده قانون زمین شهری می باشد، وزارت مسکن و شهرسازی مطابق حکم قسمت اخیر تبصره (۱) ماده (۶۹) قانون مزبور اقدام نماید. محمدرضا عارف - معاون اول رییس جمهور

ابطال بند ۱۱ از ماده ۱۹ آیین نامه اجرائی قانون زمین شهری ۱۳۸۳/۳/۲۴

تاریخ: ۱۳۸۳/۳/۲۴ شماره دادنامه: ۱۰۵

کلاس پرونده: ۸۲/۴۸۲

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: کانون سردفتران و دفتریاران

موضوع شکایت و خواسته: ابطال بند ۱۱ از ماده ۱۹ آیین نامه اجرائی قانون زمین شهری

مقدمه:

شاکی طی دادخواست تقدیمی اعلام داشته است، بند ۱۱ ماده ۱۹ آیین نامه اجرائی قانون زمین شهری مصوب ۷۱/۳/۲۴ مقرر می دارد «دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام هر گونه معامله نسبت به زمینهای موضوع قانون مراتب را از وزارت مسکن و شهرسازی استعلام و براساس نظر آن وزارتخانه و رعایت مقررات مربوطه اقدام نمایند». اکنون به نظر می رسد چون در متن قانون زمین شهری مصوب ۶۶ مجلس شورای اسلامی چنین تکلیفی برای سردفتران اسناد رسمی مقرر نگردیده است. لذا وضع بند ۱۱ از ماده ۱۹ آیین نامه اجرائی قانون فوق خارج از حدود ماده ۱۷ قانون مذکور است و موجب بروز مشکلاتی برای دفاتر اسناد رسمی و ارباب رجوع شده که مستنداً به بند پ از ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری تقاضای ابطال آن می گردد. معاون دفتر امور حقوقی دولت در پاسخ به شکایت مذکور طی نامه شماره ۶۴۵۳۹ مورخ ۸۲/۱۱/۲۳ مبادرت به ارسال تصویرنامه های شماره ۶۸۶/۳۲۸۹۴ مورخ ۸۲/۷/۲۶ سازمان طی زمین و شماره ۲۳۰/۸۰۸۵ مورخ ۸۲/۸/۶ وزارت مسکن و شهرسازی نموده است. ۱- در نامه سازمان ملی زمین و مسکن آمده است. بنابر عموماًت قانونی و اصول و قواعد منبث از منابع فقهی اراضی موات از انفال محسوب و فاقد مالیت می باشد لذا مطابق اصل ۴۵ قانون اساسی در اختیار حکومت اسلامی است تا بر طبق مصالح عامه نسبت به آن عمل نماید و بر این اساس به موجب ماده ۶ قانون زمین شهری کلیه زمینهای موات شهری اعم از این که در اختیار اشخاص یا بنیادها و نهادهای انقلابی دولتی یا غیردولتی باشد در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اسناد و مدارک مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد. بدیهی است چنانچه نقل و انتقالی به استناد

مدارک و اسنادی که قانوناً فاقد ارزش شناخته شده انجام شود مستلزم ورود ضرر به خریداران و اشخاص ثالثی که از ماهیت این گونه اسناد ارائه شده بی اطلاع هستند خواهد بود و این امر ضرورت استعلام دفتر اسناد رسمی از وزارت مسکن و شهرسازی را ایجاب می نماید تا از نقل و انتقالات مغایر قانون و متضرر شدن منتقل الیهم جلوگیری به عمل آید. بنابراین بند ۱۱ ماده ۱۹ آیین نامه اجرائی قانون زمین شهری دقیقاً در جهت اجرای صحیح قانون به تصویب هیأت وزیران رسیده است. ۲- مدیر کل حقوقی و امور مجلس وزارت مسکن و شهرسازی در پاسخ به شکایت مذکور اعلام داشته اند، الف- برای تحقق مواد ۳ و ۶ و ۷ قانون زمین شهری استعلام دفاتر اسناد رسمی از وزارت مسکن و شهرسازی ضرورت می یابد. ب- برابر تبصره یک ماده ۱۰ قانون زمین شهری، واگذاری اراضی غیر موات بنیادهای غیردولتی، طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی و با رعایت نظر ولی فقیه خواهد بود. لذا بایستی قبل از تنظیم سند از وزارت مسکن استعلام گردد که آیا ضوابط وزارت مزبور رعایت شده است یا خیر؟ ج- نظر به این که ماده ۱۳ قانون زمین شهری تصریحاً هرگونه نقل و انتقال به موجب اسناد عادی یا رسمی برخلاف قانون مزبور را جرم شناخته است و از طرفی حسب مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک ثبت معاملات اموال غیرمنقول (از جمله اراضی شهری) اجباری است که از طریق دفاتر اسناد رسمی صورت می گیرد، لذا به منظور تطبیق موارد با مقررات قانون من جمله مواد مذکور در بندهای فوق الاشعار و احراز خلاف یا عدم خلاف اقدامات وجود استعلام هنگام ثبت معامله، ملازمه با اجرای مواد قانون دارد به ویژه این که ماده ۱۷ قانون زمین شهری مجری این قانون را وزارت مسکن و شهرسازی قرار داده است. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجت الاسلام والمسلمین دری نجف آبادی و با حضور رؤسای شعب بدوی و رؤسا و مستشاران شعب تجدیدنظر تشکیل و پس از استماع توضیحات نمایندگان شاکی و اداره حقوقی وزارت مسکن و شهرسازی و بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء بشرح آتی مبادرت بصدور رأی می نماید.

رأی هیأت عمومی

علاوه بر این که طبق ماده ۱۲ قانون زمین شهری مصوب ۶۶/۶/۲۲ تشخیص عمران و احیاء و تأسیسات متناسب و تعیین نوع زمین دایر و تمیز بایر از موات به عهده وزارت مسکن و شهرسازی محول شده و به حکم صریح ماده ۶ آن قانون اعلام اراضی موات شهری به ادارات ثبت اسناد به منظور ثبت و صدور سند مالکیت به نام دولت نیز از وظایف و تکالیف خاص آن وزارتخانه محسوب گردیده است، اساساً مسئولیتهای دفاتر اسناد رسمی در زمینه ثبت نقل و انتقالات اراضی و املاک در قانون ثبت اسناد و املاک کشور و قانون دفاتر اسناد رسمی و سردفتران و

دفتریاران و آیین‌نامه‌های اجرائی و سایر مقررات مربوط معین و مشخص شده و منحصرأً به الزام آنها در زمینه استعمال از ادارات ثبت اسناد و املاک کشور تصریح و تأکید گردیده است. بنابراین بند ۱۱ ماده ۱۹ آیین‌نامه اجرائی قانون زمین شهری مصوب هیأت وزیران که با وضع قاعده آمره دفاتر اسناد رسمی را مکلف نموده است که قبل از انجام هرگونه معامله نسبت به مطلق زمینهای موضوع قانون مذکور اعم از موات و بایر و دایر مراتب را از وزارت مسکن و شهرسازی استعمال و براساس نظر آن وزارتخانه فارغ از انطباق یا عدم انطباق آنها با قوانین و مقررات اقدام نمایند خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات قوه مجریه در وضع مقررات دولتی تشخیص داده می‌شود و به استناد قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌گردد.

کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری

تاریخ انتشار: ۱۳۹۰/۰۳/۲۹ ۱۰:۱۵:۵۰ شهرداری منطقه ۴

این کمیسیون تنها مرجع صالح برای تشخیص عمران و احیای تاسیسات متناسب و تعیین نوع زمین دار تمیز بایر از موات می باشد ..

کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری

این کمیسیون تنها مرجع صالح برای تشخیص عمران و احیای تاسیسات متناسب و تعیین نوع زمین دار تمیز بایر از موات می باشد. تشکیلات کمیسیون کمیسیون مرکب از سه نفر نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی که به حکم وزیر مسکن و شهرسازی منصوب میشوند تشکیل میگردد. محل تشکیل و دبیرخانه کمیسیون در اداره مسکن و شهرسازی هر محل و زیر نظر مدیر کل سازمان و شهر سازی استان مربوطه فعالیت میکنند. کمیسیون با حضور کلیه اعضاء تشکیل و تصمیمات آن با اکثریت اراء اتخاذ میشود. حدود صلاحیت کمیسیون کمیسیون صالح به اظهار نظر و صدور نظریه نسبت به پلاکهایی است که اولاً «توسط مراجع رسمی و ذیصلاح جهت تشخیص و تعیین ماهیت به کمیسیون ارجاع شده ثانیاً» پلاکهایی معرفی شده داخل حوزه خدماتی. قانونی و استحقاقی شهر باشند. نحوه تشخیص اراضی کلیه مراجعی که به نحوی از احناء در ارتباط با زمینهای شهری اقداماتی از قبیل نقل و انتقال. صدور مجوزهای قانونی و پروانه های حفر چاه یا ساختمانی یا غیره انجام میدهند ملزم و موظف هستند قبل از هرگونه

اقدامی بدوا «نظر وزارت مسکن و شهرسازی را درباره نوع زمین استعمال نمایند مگر اینکه با عنایت به مقررات مربوطه نوع زمین مشخص باشد. مراجع درخواست کننده نظریه وزارت مسکن و شهرسازی باید مشخصات ثبتی زمین و دو نسخه رونوشت یا فتوکپی نقشه ثبتی و در صورت نداشتن نقشه یاد شده دو نسخه کروکی دقیق زمین را که منطبق با ثوابق ثبتی و وضع محل زمین باشد با انعکاس موقعیت ملک روی نقشه هوایی با مقیاس مناسب تهیه و به وزارت مسکن و شهرسازی ارسال نمایند. در صورت عدم دسترسی به مدارک مالکیت در مواردی که راسا قصد تملک دارند آخرین استعمال ثبتی و نام آخرین مالک یا مالکین که با حضور و امضاء نماینده اداره ثبت تنظیم شده باشد را به کمیسیون تسلیم نمایند. دبیرخانه کمیسیون پس از وصول درخواست در صورتی که مدارک لازم پیوست باشد تحقیق خواهد نمود که پلاک دولتی نباشد زیرا طرح پلاک دولتی در کمیسیون ممنوع است. همچنین قبلا «گواهی عمران موضوع قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و یا اظهار نظری از ناحیه کمیسیون ماده ۱۲ صادر نشده باشد. در صورت عدم احراز مالکیت دولت و عدم صدور گواهی عمران یا رای کمیسیون ماده ۱۲ مبادرت به تعیین وقت جهت تشکیل کمیسیون و عندالاقضاء بازدید اعضا از محل خواهد بود اعضا کمیسیون پس از تطبیق مدارک با محل و معاینه وضع ظاهری محل و عنداللزوم تحقیق از مطلعین و معتمدین مبادرت به صدور نظریه خواهد کرد. کمیسیون یک نسخه نقشه امضاء شده را به انضمام نظریه خود حداکثر ظرف یک ماه به مرجع درخواست کننده ارسال میکند نسخه دیگر نقشه با یک نسخه از نظریه یاد شده در کمیسیون بایگانی میشود نظریه کمیسیون که جهت یک زمین یا ملک صادر شده برای موارد مراجعات بعدی معتبر بوده و اخذ نظریه مجدد ضروری نمیشود. تصمیمات در برگ های مخصوص که حاوی مشخصات زمین مورد نظر و مستندات و توجیه رای و محل امضاء اعضای کمیسیون و تاریخ صدور و ابلاغ رای میباشد درج میگردد. آراء صادره باید عاری از هر گونه قلم خوردگی و لاک گرفتگی باشد و مشخصات دقیق پلاک اعم از مالک. شماره پلاک و مساحت و... آن در نظریه قید گردد رای صادره میبایست مستدل و متکی به شواهد و مدارک. صادر گردد و مقدمه رای با نتیجه آن مقایرت و تضادی نداشته باشد و تعیین نوع دایر به صورت باغ. مزروعی آبی و یا مزروعی دیم مزروعی مشتمل بر تعدادی درخت. ساختمان و کارگاه ضروری است و پس از صدور نظریه پرونده مستقیما» به دبیرخانه کمیسیون ارجاع میگردد. ابلاغ رای صرفا «پس از بررسی از طریق دبیرخانه کمیسیون صورت میگیرد. در مواردی که نیاز به طرح قسمت مشخصی از یک پلاک دارای وضعیت ثبتی مشاع در کمیسیون باشد اولاً» میبایست قسمت مذکور مفروزالرعیه بوده و با کروکی امضاء شده خود آن مشخص گردد و مساحت دقیق نیز روی کروکی پیاده گردد. ثانياً «هنگام صدور رای دو نکته زیر در متن رای ذکر گردد: الف: نظریه کمیسیون روی قسمتی که صادر میشود قابل

تسری به قسمتهای دیگر ملک نخواهد بود. ب: نظریه مذکور صرفاً از جهت تعیین نوع زمین ارائه شده و مدارکی برای تثبیت مالکیت متقاضی روی ملک مورد نظر نخواهد بود.. تجدید نظر از نظریه کمیسیون بیان شد که تنها مرجع صالح برای تشخیص عمران و احیاء زمین کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری است که این تشخیص قابل اعتراض در دادگاه صالحه میباشد. ذینفع میتواند ظرف مدت سه ماه از تاریخ ابلاغ رای کمیسیون به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه نموده و با تقدیم درخواست تقاضای نقض نظریه کمیسیون ماده ۱۲ را بنماید. دادگاه نسبت به اعتراض خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی رسیدگی کرده و حکم لازم را صادر خواهد نمود .