

بسمه تعالی

مجلس شورای اسلامی
دوره اول - سال چهارم

شماره ترتیب چاپ ۱۶۸۷
۱۳۶۲ - ۱۳۶۳

شماره ۱۶۴۷۴

تاریخ ۱۳۶۲/۳/۱۹

حجت الاسلام آقای هاشمی رفسنجانی

ریاست محترم مجلس شورای اسلامی

لایحه راجع به استفسار مواد ۹-۱۲-۱۴-۱۵ و تبصره ۲ ماده ۱۰ قانون اراضی شهری که بنا به پیشنهاد شماره ۱/۱۲۹۶ مورخ ۱۳۶۲/۱/۲۷ وزارت مسکن و شهرسازی در جلسه مورخ ۱۳۶۲/۲/۴ هیات وزیران بتصویب رسیده است به پیوست تقدیم و تقاضای تفسیر دارد.

نخست وزیر
میرحسین موسوی

نظریه اینکه در مواد ۹ و ۱۲ و ۱۴ و ۱۵ و تبصره ۲ ماده ۱۰ قانون اراضی شهری اجمال و ابهاماتی وجود دارد که از سوی مراجع مختلف از جمله دیوان عدالت اداری مسود برداشتهای متفاوت قرار گرفته است و سازمان اراضی شهری را در مقام اجرا مواجه با مشکلاتی می نماید ، علیهذا لایحه استفساریه تهیه و تقدیم میگردد .

" لایحه راجع به استفسار مواد ۹ و ۱۲ و ۱۴ و ۱۵ و تبصره ۲ ماده ۱۰ قانون اراضی شهری "

۱- در تبصره ۲ ماده ۱۰ قانون اراضی شهری بیان گردیده هرگونه واگذاری اراضی وقفی از سوی اوقاف و آستان قدس رضوی و یا متولیان موقوفه بایستی بر طبق ضوابط شهرسازی بانظر وزارت مسکن و شهرسازی صورت گیرد ، نظریه اینکه مفهوم عبارت " بانظر وزارت مسکن و شهرسازی " در نظریه دیوان عدالت اداری که فتوایی آن پیوست می باشد ایجاد ابهام کرده ، خواهشمند است منظور از عبارت مذکور را صریحا مشخص و اعلام فرمایند .

۲- طبق ماده ۱۲ قانون اراضی شهری تشخیص کمیسیون ظرف ده روز از تاریخ اعلام وزارت مسکن و شهرسازی قابل اعتراض در دادگاه محل است .

کلمه اعلام مورد تعبیر متفاوت واقع شده، خواهشمند است با عنایت به سایر مفاد قانون اراضی شهری منظور از اعلام وطریق آنرا صریحا مشخص و اعلام فرمایند. فتوکپی حکم دیوان عدالت اداری پیوست میباشد.

۳- نظر بماینکه در ماده ۱۴ قانون اراضی شهری انجام هرگونه عملی برخلاف قانون مذکور جرم شناخته شده آیا طبق مواد ۱۴ و ۱۵ هرکس در اراضی شهری بدون رعایت ضوابط مقرر در قانون تصرف نماید (مواد ۸ و ۹ قانون اراضی شهری) عمل وی جرم است و یا فقط چنانچه در اراضی متعلق یا منتقل شده به دولت تصرف نمایند جرم محسوب میشود فرضا اگر کسی در اراضی بایر متعلق به خود بدون رعایت ضوابط قانون اراضی شهری در حد نصاب یا بالاتر از نصاب ماده ۸ قانون عمران و احیاء کند طبق ماده ۱۴ و ۱۵ جرم است یا خیر؟

۴- منظور از عبارت " با دخالت مستقیم قوای انتظامی رفع تصرف و تجاوز نموده ... " در ماده ۱۵ قانون اراضی شهری چیست؟ آیا وزارت مسکن و شهرسازی این کار را بایدا انجام دهد یا پس از صدور حکم از دادگاه رفع تصرف و تجاوز میشود.

۵- منظور قانونگذار از عبارتهای " اراضی مورد نیاز دولت " و " مالکین اراضی دایر شهری " مندرج در ماده ۹ قانون اراضی شهری چیست و با عنایت به مفاد ماده ۱ و عمومات قانون مذکور چه نوع نیازها و زمینهای مورد نظر بوده است /؟

وزیر مسکن و شهرسازی

نخست وزیر

تاریخ چاپ ۱۳۶۲/۳/۲۵

ماده ۹ قانون اراضی شهری

ماده ۹- مالکین زمینهای بایر و دایر شهری موظفند زمینهای مورد نیاز دولت یا شهرداریها را با تقویم دولت به آنها بفروشند و دولت میتواند بجای زمینهای کمساحت آنها بیش از سه هزار مترمربع میباشد با رعایت ضوابط عوض آنرا از سایر اراضی دولتی که ارزش معاملاتی آن معادل بهای زمین واگذاری به دولت باشد بفروشنده واگذار کند .
تبصره ۱- مقررات این قانون نسبت به زمینهای تملکی قبلی دولت و بانکها که

تمام یا قسمتی از بهای آن را پرداخت نکرده‌اند نیز قابل اجرا است .
تبصره ۲- در صورت استنکاف یا عدم مراجعه یا عدم دسترسی به مالک پس از اعلام وزارت مسکن و شهرسازی و با وجود تعارض ثبتی و در وجه نبودن ملک و هرگونه اشکالات حقوقی دیگر که مانع از انجام معامله دولت گردد دولت زمین را تملک و حسب مورد وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداری به قائم مقامی مالک سند انتقال را امضاء مینماید و در موقع مراجعه مالک پس از ارائه مقاصح حسابهای لازم و رفع هرگونه اشکال بهای آن پرداخت یا زمین معوض واگذار میگردد .

ماده ۱۲ قانون اراضی شهری

ماده ۱۲- تشخیص عمران و احیاء و تاسیسات متناسب و تمیزبایر وموات اراضی با کمیسیون مرکب از نمایندگان وزراء دادگستری و مسکن و شهرسازی و شهردار محل برطبق آئین نامه اجرائی خواهد بود . تشخیص کمیسیون ظرف ده روز از تاریخ اعلام وزارت مسکن و شهرسازی قابل اعتراض در دادگاه محل است .
دادگاه نسبت به اعتراض مدعی خارج از نوبت رسیدگی کرده و حکم صادره قطعی است .

ماده ۱۴ قانون اراضی شهری

ماده ۱۴- از تاریخ تصویب این قانون هرگونه تصرف و تجاوز به اراضی شهری متعلق یا منتقل شده به دولت و شهرداریها یا احداث هرگونه بنا و یا هرگونه نقل و انتقالات بموجب اسناد عادی یا رسمی و تفکیک و افراز آن اراضی و یا هرگونه عملی برخلاف این قانون جرم شناخته میشود ، از زمین مزبور خلع ید شده و آثار تجاوز رفع میگردد و مرتکبین و واسطه‌ها و اشخاصی که در این اعمال دخالت داشته‌باشند هر یک علاوه بر پرداخت ضرر و زیان وارده طبق نظر کارشناسی رسمی دادگستری بمدت پنج سال از انجام هرگونه معاملات اموال غیرمنقول در سراسر ایران محروم میشوند .

ماده ۱۵ قانون اراضی شهری

ماده ۱۵- وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداریها باید این متجاوزین را به دادسرا و دادگاههای صالحه معرفی و از اراضی مورد تصرف و تجاوز یا دخالت مستقیم قوای انتظامی رفع تصرف و تجاوز نموده و بر حسب مورد در اختیار دولت یا شهرداریها قرار دهد .

تبصره ۲ ماده ۱۵ قانون اراضی شهری

تبصره ۲- اراضی غیر موات وقفی به وقفیت خود باقی و عمل به وقف میشود ، لکن هرگونه واگذاری اراضی از طرف اوقاف یا آستان قدس رضوی یا سایر متولیان بایستی بر طبق ضوابط شهرسازی یا نظر وزارت مسکن و شهرسازی صورت گیرد .

ماده ۶ قانون اراضی شهری

ماده ۶- کسانیکه طبق مدارک مالکیت رسمی از زمینهای موات شهری داشته‌باشند مشروط بر آنکه مسکن مناسبی نداشته‌باشند طبق ضوابط مسکن و شهرسازی در سراسر کشور زمینی در حد نصاب ماده ۸ در اختیارشان گذاشته میشود تا عمران و احیاء کنند و در صورت عدم عمران و احیاء حق مذکور ساقط و زمین به دولت باز میگردد .
تبصره - در مورد کسانیکه به تاریخ قبل از قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری با اسناد عادی دارای زمین بوده و در مهلتهای تعیین شده قبلی از طرف مراجع مربوط تشکیل پرونده

۲ دادها و تدوین در شهرها شبکه تا کنون مهلت‌های مذکور برای تشکیل پرونده ما اعلام نشده و در صورتیکه تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معا مله از طرف مراجع ذیصلاح قضائی باید گردید برابری ضوابطی که در آئین نامه اجرائی این قانون تعیین میشود اجازه عمران داده خواهد شد .

ماده ۸ قانون اراضی شهری

ماده ۸- مالکان اراضی بایر شهری میتوانند طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی در سراسر کشور فقط زمینی را به مساحت کمتر از دو برابر بالاترین حداقل نصاب تفکیکی مناطق مسکونی در شهر محل وقوع زمین حداکثر تا ۱۰۰۰ متر مربع طبق ضوابط شهرسازی مصوب عمران و احیاء کنند یا به دولت بفروشند و در شهرها شبکه نصاب تفکیک مشخص نگردد و بر طبق آئین نامه اجرائی خواهد بود که وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و تصویب مینماید و زائد بر آن (نه عین و منفعت) قابل واگذاری نیست مگر به دولت و با تقویم دولت .

تبصره ۱- مالکین اراضی مشاعی هر یک میتوانند تا حد نصاب مذکور از مزایای این مادها مستفاد کنند مشروط بر آنکه تحت تکفل دیگری نباشند (با استثنای همسر) که در این صورت فقط یکا اجازه عمران و احیاء برای زمین در حد نصاب یاد شده به افراد مذکور داده میشود .
طریقه افزایش و اختصاص سهام مالکین مشاعی بر طبق آئین نامه اجرائی خواهد بود .

تبصره ۲- کسانی که به حکم موادش و هشت این قانون مالک قطعه زمینی مساوات و قطعه زمینی بایر میشوند در صورتیکه مجموع هر دو زمین بیشتر از مقدار تعیین شده در ماده ۸ باشد فقط میتوانند یکی از آنها را به دلخواه خود نگهدارند و در هر مورد برای افرادی که تحت تکفل دیگری باشند (با استثنای همسر) یکا اجازه عمران صادر میگردد و از نظر حد نصاب تابع ضوابط این قانون است .

تبصره ۳- واگذاری سهام مشاعی مالکین اراضی مساوات بایر شهری به یکدیگر در یک یا چند قطعه زمین بنحوی که سهم هر یک از مالکین پس از انتقال زائد بر حد نصاب مقرر در این ماده نگردد با رعایت سایر شرایط مندرج در این قانون بلامانع است .

تبصره ۴- شرکت‌های تعاونی مسکن که قبل از تصویب این قانون بموجب اسناد رسمی مالک زمین‌هایی باشند با رعایت حداقل نصاب تفکیک محل وقوع زمین برای هر یک از اعضاء در قالب ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی حق بهره‌برداری از زمین خود را دارا میباشند و زمینهای مزاد برنیا از آنها و نیز زمینی که طبق ضوابط مذکور در مهلت مقرر عمران نگردد تابع مقررات این قانون بوده و در اختیار دولت قرار میگیرد .

تبصره ۵- تقویم دولت بر اساس قیمت منطقی (ارزشهای معاملاتی) زمین میباشد .

ماده ۱ قانون اراضی شهری

ماده ۱- برای نیل به اهداف مذکور در اصول ۳۱- ۴۳- ۴۵- ۴۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی که تامین نیازهای عموم بهمسکن و تاسیسات عمومی شهری را وظیفه دولت قرار داده و بمنظور جلوگیری از بورس‌سازی روی زمین بصورت کالا و حرکت در جهت مصالح کلی اقتصاد کشور که سوق سرمایه‌ها به بخشهای تولیدی زیربنائی (کشاورزی و صنعتی) میباشد با استفاده از اجازه مورخ ۱۹/۷/۶۰ حضرت امام خمینی مدظله العالی که در آن مجلس شورای اسلامی راصاحب صلاحیت برای تشخیص موارد ضرورت فساد و اختلال نظام اجتماعی و قانونگذاری لازم در این موارد دانستند ، اجرای مواد این قانون موقتا برای مدت پنج سال در سراسر کشور ضروری تشخیص داده میشود .