

به نام خدا

اظهار نظر کارشناسی درباره:

«لایحه اصلاح ماده قانون (۱۹) نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷»

مقدمه

در اجرای طرح‌های شهری ممکن است تمام یا قسمتی از معابر به صورت متروک درآید. ماده (۱۹) قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ در راستای تعیین تکلیف این نوع زمین‌ها، بیان می‌دارد اولاً این نوع زمین‌ها متعلق به شهرداری می‌باشند و ثانیاً هرگاه شهرداری قصد فروش آن را داشته باشد مالک ملک مجاور در خرید آن حق تقدم خواهد داشت. چنانکه در مقدمه توجیهی لایحه دولت آمده است ظاهر این ماده دارای ابهام و اجمال است؛ از جمله اینکه معلوم نیست عبارت «حق تقدم» ظهور در عدم برگزاری مزایده در فروش معبر متروک دارد یا خیر؟ در صورت تعدد مالکان املاک مجاور نحوه عمل چگونه خواهد بود؟ لایحه دولت و پیشنهاد کمیسیون‌ها نیز در راستای رفع این‌گونه ابهامات ارائه شده‌اند.

بررسی کلیات

چنانکه گفته شد، ماده (۱۹) «قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷» دارای اجمال است و اصلاح آن به‌گونه‌ای که هم این اجمال را رفع کند و هم مطابق مصالح باشد، می‌تواند مفید باشد لکن در صورت عدم اصلاح آن نیز از نظر حقوقی هیچ اشکالی متصور نیست؛ چرا که در مورد واگذاری اراضی شهرداری جز در موارد مصرح باید طبق مقررات عمومی حاکم عمل شود و رجوع به مقررات عمومی این اجمال را رفع می‌کند و با مصالح نیز موافق است. بدیهی است اقتضای مقررات عمومی لزوم رعایت تشریفات مزایده در این موارد است. بنابراین در شرایط مساوی برای مجاوران طبق انتهای ماده (۱۹) فعلی می‌توان حق اولوی قائل شد.

ماده (۱۹) قانون نوسازی و عمران شهری (مصوب ۱۳۴۷) مبین آن است که در صورتی که تمام یا قسمتی از معابر در اثر طرح‌های شهرداری، به صورت متروکه و بلااستفاده درآید، مالک ملک مجاور در خریداری آن تقدم خواهد داشت، زیرا آن ملک در صورت الحاق به ملک مجاور قابلیت استفاده را به دست می‌آورد. این بدان معناست که در اغلب موارد، ملک موردنظر به دلایلی مانند برقراری سطح دسترسی به معابر برای املاک مجاور و ...، تنها در صورت الحاق متناسب با مجاورت به املاک مجاور قابلیت استفاده را به دست خواهد آورد، از این رو با توجه به مباحث حق ارتفاق و حق انتفاع در قانون مدنی، بحث مزایده، قابلیت اجرایی و سپس استفاده انحصاری آن ملک را از دست داده و موضوعیت نخواهد یافت. لکن کمیسیون عمران در پیشنهاد خود در فرض اخیرالذکر مزایده را مطرح نکرده و هر یک از مالکان مجاور را به نسبت مجاورت دارای حق اولویت شناخته است ولی طرق اجرای آن را معلوم نکرده است. مصوبه کمیسیون شوراها و امور داخلی کشور از این نظر، بر مصوبه کمیسیون عمران و هم بر لایحه دولت برتری دارد؛ زیرا لایحه دولت شهرداری را به فروش اراضی فاقد قابلیت صدور جواز مستقل به مالک ملک مجاور به قیمت کارشناسی روز مکلف کرده، در حالی که مصوبه کمیسیون شوراها و امور داخلی کشور به قیمت توافقی را مشروط بر اینکه از قیمت کارشناسی کمتر نباشد مقرر نموده است و از سوی دیگر تبصره «۱» پیشنهادی کمیسیون شوراها و امور داخلی در مورد ترکیب هیئت کارشناسی می‌تواند رافع برخی مشکلات عملی در تعیین قیمت اراضی متروک موضوع ماده باشد.