

به نام خدا

اظهار نظر کارشناسی درباره:

«طرح استفساریه تبصره (۶) قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی
مورد نیاز شهرداری‌ها»

مقدمه

قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸ در تکمیل لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ مقرراتی را وضع کرد و نیز ماده (۴) و آن قسمت از ماده (۵) آن، که مربوط به نحوه تعیین قیمت عادلانه می‌باشد را نسخ کرد.

ذکر این توضیح ضروری می‌نماید که شهرداری به جهت اجرای پروژه‌های عمرانی و عملیاتی شهری که غالباً مربوط به پروژه‌های سطحی است، نیازمند تملک املاکی است که دارای کاربری‌های مختلفی، از جمله کاربری مسکونی، تجاری، باغ، خدماتی و در موارد معدودی صنعتی قابل تعریف است. برای این تملک، قانونگذار دو عوض را پیش‌بینی کرده است: نخست، تقویم و محاسبه ارزش ملک و پرداخت به مالک آن و دوم، واگذاری زمین معوض به آن دسته از مالکینی که به دریافت آن رضایت دهند. تبصره مورد بحث در این استفساریه در خصوص شق دوم بحث می‌کند. تبصره «۶» ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مقرر می‌دارد: «جهت تأمین معوض ابنیه، املاک و اراضی شرعی و قانونی مردم که در اختیار شهرداری‌ها قرار می‌گیرد دولت موظف است ۱۰ درصد از اراضی و واحدهای مسکونی قابل واگذاری را با قیمت تمام شده به شهرداری‌ها اختصاص دهد تا پس از توافق بین مالکین و شهرداری‌ها به‌عنوان معوض تحویل گردد».

در این تبصره کلمه «اراضی» به نحو مجمل ذکر شده و از این جهت که آیا منظور صرفاً اراضی مسکونی است یا اینکه شامل سایر اراضی با کاربری‌های غیر مسکونی نیز می‌شود؟ دارای ابهام و اجمال است. طرح استفساریه حاضر در راستای رفع این ابهام است و مقرر می‌دارد: «منظور از اراضی در متن تبصره «۶» ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸ اراضی قابل واگذاری است و کلیه اراضی با کاربری‌هایی از قبیل تجاری، مسکونی، صنعتی که قابلیت واگذاری به‌عنوان معوض را داشته باشد را شامل می‌شود».

بررسی طرح پیشنهادی

مطابق تبصره «۶» ماده واحده فوق‌الذکر دولت موظف گردیده تا بخشی از اراضی قابل واگذاری را به شهرداری‌ها واگذار کند تا به آن دسته از مالکینی داده شود که ملک و زمین آنان به دلیل واقع شدن در پروژه‌های شهری باید توسط شهرداری‌ها تملک گردد. در این تبصره کلمه «اراضی» به نحو مجمل ذکر

گردیده و با توجه به اینکه پس از این کلمه عبارت «واحدهای مسکونی» قید شده است تفسیر دولت و وزارت راه و شهرسازی بدین‌گونه ذکر می‌شود که مقصود از «اراضی» در این تبصره همان اراضی مسکونی است؛ لذا از واگذاری سایر اراضی با کاربری‌های تجاری و صنعتی و خدماتی به شهرداری‌ها خودداری می‌نماید.

با وجود آنکه مطابق یک تفسیر، عطف عبارت «واحدهای مسکونی» به کلمه «اراضی» در این تبصره، اراضی مسکونی را به ذهن متبادر می‌کند، اما با توجه به هدف قانونگذار در این قانون و در این تبصره که در مقام بیان وضعیت حقوقی تملک اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها و نحوه ارائه زمین معوض به مالکین چنین زمین‌هایی است، درنهایت باید این نظر را پذیرفت که منظور از اراضی در این تبصره انواع زمین‌ها با کاربری‌های مختلف اعم از اداری، مسکونی، تجاری و خدماتی است. زیرا منطقی به نظر نمی‌رسد که قانونگذار در جایی که در مقام تعیین تکلیف اراضی معوض است صرفاً به بیان اراضی مسکونی اکتفا کرده و از سایر اراضی که نقش بسیار مهم و پرننگی نیز در مسئله دارند غفلت نموده باشد.

نتیجه‌گیری

نظر به اینکه در تبصره «۶» قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها هدف قانونگذار تعیین تکلیف اراضی معوض قابل واگذاری به مردم بوده است و با توجه به اینکه شهرداری‌ها در اجرای پروژه‌های عمرانی شهری ناچار به تملک زمین با کاربری‌های گوناگون می‌باشند باید زمین معوض را شامل تمام اراضی با کاربری‌های مختلف دانست. وانگهی ارائه این طرح و تفسیر مبتنی بر مصالح جامعه و هدف قانونگذار از کلمه «اراضی» و در نتیجه تصریح به شمولیت اراضی به کاربری‌های مختلف مسکونی، اداری، صنعتی و تجاری در این تبصره موجه و منطقی به نظر می‌رسد و اشکال حقوقی ندارد. لذا تصویب استفساریه مذکور مورد پیشنهاد است.