

## آنچه باید درباره قانون زمین شهری بدانیم

قانون زمین شهری مطابق ماده ۲ این قانون در مورد اراضی شهری یعنی زمین‌هایی که در محدوده قانونی و حریم استحقاقی شهرها و شهرک‌ها هستند صحبت می‌کند.



قانون زمین شهری مطابق ماده ۲ این قانون در مورد اراضی شهری یعنی زمین‌هایی که در محدوده قانونی و حریم استحقاقی شهرها و شهرک‌ها هستند صحبت می‌کند. سپس از سه نوع زمین نام برده و آنها را تعریف می‌کند: اراضی موات، بایر و دایر.

به گزارش «تابناک» اراضی موات شهری زمین‌های شهری است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد.

اراضی بایر شهری زمین‌های شهری است که سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته؛ اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد.

اراضی دایر زمین‌هایی است که آن را احیاء و آباد نموده اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره برداری مالک است.

به جز اراضی دایر که مالکیت آن متعلق به دارنده سند است، این قانون برای مالکیت زمین‌های بایر و موات شهری تعیین تکلیف کرده است. مطابق ماده ۶ این قانون، کلیه زمین‌های موات در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اسناد و مدارک مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد مگر آنکه این زمین‌ها توسط دولت واگذار شده باشند. هم‌چنین در ماده ۸ این گونه مقرر شده است: کلیه اراضی بایر شهری که صاحب مشخصی نداشته باشد در اختیار ولی فقیه می‌باشد. در نتیجه تعیین نوع زمین می‌شود؛ می‌تواند سرنوشت مالکیت آن را مشخص کند.

چه زمانی نیازمند تعیین نوع زمین می‌شویم؟ مرجعی که نوع زمین را مشخص می‌کند، چیست؟

تعیین نوع زمین زمانی موضوعیت پیدا می‌کند که شخصی یا سازمانی بخواهد اقداماتی از قبیل نقل و انتقال و صدور مجوزهای قانونی و پروانه‌های حفر چاه یا ساختمانی و غیره انجام دهد. مطابق ماده ۶ آیین‌نامه اجرایی این قانون، کلیه مراجع موظفند قبل از این گونه اقدامات مرتبط با زمین‌های شهری، نظر وزارت مسکن و شهرسازی را درباره نوع زمین استعلام کنند. این استعلام الزامی است، مگر در مواردی که مطابق قوانین و مقررات، نوع زمین مشخص باشد. در همین رابطه، ماده ۸ آیین‌نامه اجرایی زمین شهری، مواردی را که زمین، موات محسوب نمی‌شود، برشمرده است. بر اساس ماده ۱۲ قانون زمین شهری تشخیص عمران و احیاء و تأسیسات 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 می‌باشد. با هدف اجرای این ماده کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری مرکب از ۳ نفر از نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی تشکیل می‌شود. محل تشکیل این کمیسیون در اداره مسکن و شهرسازی هر محل و زیر نظر مدیرکل سازمان و شهرسازی استان مربوطه است.

مدارک لازم جهت ارائه به کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری چیست و سازوکار رسیدگی به درخواست چگونه است؟

مدارک لازم جهت ارائه به کمیسیون ماده ۱۲ شهرداری بدین شرح است:

۱. فتوکپی سند مالکیت و در صورت عدم دسترسی به مدارک مالکیت، آخرین استعلام ثبتی
۲. دو نسخه رونوشت یا فتوکپی نقشه ثبتی و در صورت نبود، کروکی دقیق ملک
۳. انعکاس موقعیت ملک بر روی نقشه هوایی با مقیاس متناسب

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 قبلاً اظهارنظری از ناحیه کمیسیون ماده ۱۲ در مورد آن ملک، صادر نشده باشد. در مرحله بعد، کمیسیون حداکثر ظرف مدت یک ماه تعیین وقت می‌کند، در صورت نیاز از محل بازدید می‌کند، سپس به درخواست رسیدگی می‌کند و اقدام به صدور رای می‌نماید. نظر این کمیسیون صرفاً می‌تواند نوع زمین را تعیین کند.

چنانچه این کمیسیون ظرف مدت یک ماه از تاریخ استعلام، پاسخ مراجع مذکور را ندهد مطابق ماده ۶ آیین‌نامه اجرایی

زمین شهری، مراجع مذکور می توانند رأساً اقدام نمایند. برای مثال در صورتی که کمیسیون ظرف مدت یک ماه پاسخ استعمال دفترخانه ثبت اسناد را ندهد، دفترخانه حق دارد بدون اخذ پاسخ استعمال نسبت به انجام نقل و انتقال یا صدور پروانه ساختمان مبادرت نماید و این اقدام، قانونی و صحیح خواهد بود.

آیا نظر این کمیسیون قابل اعتراض است؟

مطابق ماده ۱۲ قانون زمین شهری، نظر این کمیسیون قابل اعتراض در دادگاه های عمومی محل وقوع ملک می باشد. دارندگان اسناد عادی قبل از اعتراض به رأی کمیسیون ابتدا باید دادخواستی به طرفیت وزارت مسکن و شهرسازی برای تأیید تاریخ تنظیم سند عادی و نیز صحت معامله تقدیم دادگاه عمومی کرده و در این مورد حکم اخذ نمایند و سپس حق اعتراض به رای صادره از کمیسیون ماده ۱۲ را در دادگاه عمومی دارند. برخلاف دارندگان اسناد عادی، دارندگان اسناد رسمی به لحاظ رسمیت داشتن مالکیت آنها، مستقیماً می توانند به رأی کمیسیون در دادگاه عمومی محل وقوع ملک اعتراض نمایند. بنابراین ذی نفع می تواند ظرف مدت سه ماه از صدور حکم کمیسیون، تقاضای نقض آن را به دادگاه عمومی محل بنماید. دادگاه عمومی موظف است نسبت به این اعتراض، خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی رسیدگی نماید و حکم مناسب را صادر کند.