فصلنامه مطالعات حقوق
Journal of Legal Studies
شماره سی ام. بهار ۱۳۹۸، صص۳۱۱-۲۹۱
Vol 3. No 30. 2019, p 291-311
شماره شاپا (۶۳۹۵-۲۵۳۸)
ISSN: (2538-6395)

دعاوی ناشی از اجرای طرح های عمرانی شهرداری و حدود صلاحیت مراجع قضایی

مصطفی محمودی هرندی
دانشجوی دکتری حقوق خصوصی. گروه حقوق، واحد نراق، دانشگاه آزاد اسلامی، نراق، ایران
mahmoodi1387@yahoo.com

چکیده
یکی از وظایف شهرداری‌ها در راستای ماده ۵۵ قانون شهرداری، اجرای طرح های عمومی وعمرانی می باشد. لازمه اجرای اینگونه طرح هاکه درجهت رفاه حال عمومی بوده و جنبه غیر انتفاعی دارد، تصرف و تملک اراضی و املاک اشخاص توسط شهرداری و ایجاد محدودیت برای حقوق مالکانه می‌باشد؛که بنا به اوضاع و احوال حاکم بر قضیه، در پاره ای موارد، منجر به طرح دعوی از سوی شهرداری بعنوان مجری طرح و یا مالک و صاحبان حق و یا هر دو طرف در مراجع اداری یا قضائی می گردد. با توجه به رویه های متفاوت وحتی متناقض مراجع قضائی و شهرداری‌ها در برخورد با این موضوعات، در راستای شفاف سازی قوانین و مقررات موجود و تنزیل تشتت آراء قضائی، در این مقاله، به تفکیک و تشریح دعاوی که ممکن است در جریان اجرای این قبیل طرح ها حادث شود و همچنین تبیین مرجع صالح رسیدگی و حدود صلاحیت این مراجع، پرداخته شده است.

واژه‌های کلیدی: دعاوی، طرح عمرانی، شهرداری، صلاحیت.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-18]

مراجع صالح رسیدگی به دعاوی مربوط

رسیدگی به دعوای مسئولیت مدنی شهرداری در همه فروض یکسان نیست و بر حسب مورد دیوان عدالت اداری یا دادگاههای عمومی در جریان دادخواهی، مرجع صالح می‌باشند. در این بخش، صلاحیت و حدود اختیارات این دو مرجع در دعوای مسئولیت مدنی شهرداری را مورد بررسی قرار می‌دهیم.

دیوان عدالت اداری، تنها مرجع و در عین حال عالیترین مرجع اداری ایران است که در اصل ۱۷۳ قانون اساسی پیش بینی شده است. (شمس، ۱۳۸۷، ص۱۱۳). این دیوان در تهران مستقر است و متشکل از شعب بدوی، تجدیدنظر، هیأت عمومی و هیأتهای تخصصی می‌باشد و به منظور رسیدگی به شکایات، تظلمات و اعتراضات مردم نسبت به مأموران، ادارات و آیین‌نامه‌های دولتی خلاف قانون یا شرع یا خارج از حدود اختیارات مقام تصویب‌کننده تشکیل شده است.

یکی از موارد صلاحیت دیوان عدالت اداری برابر ماده ۱۰ قانون تشکیلات و و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب۱۳۹۲/۳/۲۵ [1]رسیدگی به شکایات و تظلمات و اعتراضات اشخاص حقیقی یا حقوقی از تصمیمات و اقدامات واحدهای دولتی اعم از وزارتخانه‌ها و سازمانها و مؤسسات و شرکتهای دولتی و شهرداری‌ها و سازمان تأمین اجتماعی و تشکیلات و نهادهای انقلابی و مؤسسات وابسته به آنها می‌باشد.

شهرداری از جمله نهادهایی است که به اقتضای تکالیف راجع به اداره شهر، روابط حقوقی گسترده ای با شهروندان دارد. دعاوی ناشی از مسئولیت مدنی شهرداری به فراخور جریان اداری که زیان در آن پدید می‌آید گوناگون است. اهمیت و ضرورت انجام پروژه های شهری و اجرای طرح های عمرانی نقض پاره ای از حقوق در پی دارد که متضمن مسئولیت شهرداری در قبال مالکین است.

در حقوق ایران مرجع رسیدگی به دعوی ابطال اقدامات تملکی شهرداری دیوان عدالت اداری است که در مورد تصمیمات اداری و آیین نامه‌های اداری صورت می‌گیرد و مرجع رسیدگی به دعوای میزان خسارت با دادگاه‌های اختصاصی است. (طباطبائی موتمنی، ۱۳۷۸، ص۴۲۹).

---

۱. ماده ۱۰ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب۱۳۹۲/۳/۲۵«صلاحیت و حدود اختیارات دیوان به قرار زیر است: ۱- رسیدگی به شکایات و تظلمات و اعتراضات اشخاص حقیقی یا حقوقی از:

الف- تصمیمات و اقدامات واحدهای دولتی اعم از وزارتخانه ها و سازمانها و مؤسسات و شرکتهای دولتی و شهرداری ها و سازمان تأمین اجتماعی و تشکیلات و نهادهای انقلابی و مؤسسات وابسته به آنها.

ب- تصمیمات و اقدامات مأموران واحدهای مذکور در بند «الف» در امور راجع به وظایف آنها.

۲-رسیدگی به اعتراضات و شکایات از آراء و تصمیمات قطعی هیأتهای رسیدگی به تخلفات اداری و کمیسیون‌هایی مانند کمیسیون‌های مالیاتی، هیأت حل اختلاف کارگر و کارفرما، کمیسیون موضوع ماده (۱۰۰) قانون شهرداری‌ها منحصراً از حیث نقض قوانین و مقررات یا مخالفت با آنها

۳- رسیدگی به شکایات قضات و مشمولان قانون مدیریت خدمات کشوری و سایر مستخدمان واحدها و مؤسسات مذکور در بند (۱) و مستخدمان مؤسساتی که شمول این قانون نسبت به آنها محتاج ذکر نام است اعم از لشکری و کشوری از حیث تضییع حقوق استخدامی.

تبصره ۲- تصمیمات و آراء دادگاه‌ها و سایر مراجع قضائی دادگستری و نظامی و دادگاههای انتظامی قضات دادگستری و نیروهای مسلح قابل شکایت در دیوان عدالت اداری نمی باشد.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-18]

هر گاه بر اساس تصمیمات یا اقدامات خلاف قانون شهرداری، قراردادی منعقد شده و یا سندی رسمی یا عادی تنظیم شده باشد، شاکی ابتدا باید نسبت به تصمیم یا اقدام خلاف قانون شهرداری به دیوان عدالت اداری به منظور اعلام غیر قانونی بودن تصمیم و ابطال اقدامات خلاف قانون، تظلم خواهی نماید و سپس در صورت موفقیت و تحصیل رای قطعی در دیوان متضمن ابطال اقدامات تملکی، جهت ابطال قرارداد یا سند تنظیمی در محاکم عمومی اقامه دعوا نماید. (شمس، ۱۳۸۷، ص۱۲۵).

با توجه به ساختار و صلاحیت دیوان عدالت اداری، این مرجع در باب مسئولیت مدنی شهرداری به هیچ وجه رسیدگی ماهوی به معنای حل اختلاف و تعیین حدود تعهدات و میزان خسارت نمی کند بلکه صرفاً با بررسی قوانین مرتبط، تعدی احتمالی نهاد طرف شکایت را از قوانین کشف و اعلام می نماید.

هیات عمومی دیوان عدالت اداری در آراء متعددی من جمله رای شماره ۹۳ مورخ ۱۳۸۰/۳/۲۷ و رای شماره ۱۹۹مورخ ۱۳۸۷/۳/۲۶ [1]رسیدگی و صدور حکم در خصوص اساس استحقاق اشخاص به دریافت بهای زمین مورد تملک دولت و شهرداریها و اراضی واقع درطرح‌های مصوب شهری را در صلاحیت دیوان عدالت اداری دانسته. قابل ذکر است مطابق قسمت اخیر ماده ۹۰ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲، آراء وحدت رویه هیات عمومی دیوان عدالت اداری صرفاً برای سایر شعب دیوان، ادارات و اشخاص حقیقی و حقوقی مربوط لازم‌الاتباع است و محاکم عمومی الزامی به تبعیت از آن ندارند.

قانونگذار در تبصره یک ماده ۱۰ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری پس از صدور رأی در دیوان بر وقوع تخلف شهرداری، تعیین میزان خسارات وارده از ناحیه شهرداری را در صلاحیت دادگاه عمومی دانسته؛ از مفاد تبصره یک ماده ۱۰ اینطور استنباط می شد که خسارت موضوع این تبصره تنها در فرضی که تصمیم و اقدام دستگاه دولتی غیرقانونی باشد، مطرح نبوده بلکه در جایی هم که عمل دستگاه

---

[1] - رای شماره ۹۳ مورخ ۱۳۸۰/۳/۲۷ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

«چون بموجب ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری رسیدگی به شکایات و تظلمات از تصمیمات و اقدامات واحدهای دولتی و شهرداری‌ها و یاخودداری آنها از انجام وظایف قانونی مربوطه از جمله امتناع از ایفاء تعهدات قانونی در قبال اشخاص حقیقی و حقوقی خصوصی در قلمرو صلاحیت‌دیوان قرار دارد و رسیدگی و صدور حکم در خصوص اساس استحقاق اشخاص به دریافت بهای زمین مورد تملک دولت و شهرداریها و اراضی واقع درطرح‌های مصوب شهری از مصادیق ماده مذکور است بنابراین دادنامه‌های صادره از شعب ۱ و ۳ و ۴ و ۱۰ و ۱۴ و ۱۷ و ۱۹ بدوی دیوان در حدیکه‌متضمن تأیید صلاحیت دیوان در رسیدگی و صدور حکم در ماهیت شکایت می‌باشد موافق اصول و موازین قانونی است ».

رای شماره ۱۹۹ مورخ ۱۳۸۷/۳/۲۶ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

« همانطور که در دادنامه شماره ۹۳ مورخ ۱۳۸۰/۳/۲۷ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری تصریح شده است، به موجب ماده۱۳ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۸۵ رسیدگی به شکایات و تظلمات و اعتراضات اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی حقوق خصوصی از تصمیمات و اقدامات واحدهای دولتی و مأموران آنها و یا خودداری اشخاص مذکور از انجام وظایف و تکالیف قانونی، اداری واجرائی مربوط در صلاحیت شعب دیوان عدالت اداری قرار دارد. بنابراین مرجع رسیدگی به شکایات اشخاص به طرفیت واحدهای دولتی و شهرداریها و سایر مؤسسات مذکور در بند (الف) ماده ۱۳ قانون فوق‌الذکر در زمینه تملک اراضی و ابنیه واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها و همچنین صدور رأی دراساس استحقاق و یا عدم استحقاق مالکین اراضی و املاک مذکور به دریافت معوض و یا بهای اراضی و املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها به دیوان عدالت اداری است و دادنامه شماره ۹۹ مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۵ مبنی بر ورود شکایت شاکی که متضمن این معنی است، موافق اصول و موازین قانونی است».

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-18]

دولتی قانونی باشد و به لحاظ اعمال قانونی یک دستگاه دولتی، خسارت قابل جبرانی به اشخاص وارد شود نیز ورود خسارت و لزوم تصدیق دیوان موضوعیت داشته و زیان دیده در فرض تصدیق این امر توسط دیوان، برای مطالبه و تعیین میزان آن می تواند به دادگاه عمومی مراجعه کند.

با حدوث اختلاف استنباط از این تبصرهٔ و تشتت آراء شعب دیوان عدالت اداری و شعب محاکم عمومی در موارد مشابه، موضوع در هیات عمومی دیوان عالی کشور مطرح و منجر به صدور رای وحدت رویهٔ شمارهٔ ۷۴۷ مورخ ۱۳۹۴/۱۰/۲۹ هیأت عمومی دیوان عالی کشور [۱]گردید؛ در این رای مقرر شده : مواردی که مالکان اراضی تصرف و تملک شده از سوی شهرداری، بهای آن اراضی را مطالبه می‌کنند بدون اینکه مدعی تخلف و نقض قانون از سوی شهرداری در اقداماتی که انجام داده، باشند را خارج از صلاحیت دیوان عدالت اداری و در صلاحیت دادگاه عمومی است.

بنابراین زیان دیده در دعوای مسئولیت مدنی علیه شهرداری صرفاً در مواردی که مبنای مسئولیت تقصیر و آن هم تقصیر موصوف به اداری است، می بایست با شکایت از تصمیم مبنای اعمال موجد زیان، نادرست بودن آن تصمیم و در واقع تقصیر خوانده را در دیوان عدالت، اثبات نماید و پس از آن در محاکم عمومی در مورد میزان خسارت و الزامات مربوط به جبران آن طرح دعوی نماید. بدیهی است در مواردی که مبنای مسئولیت شهرداری غیر از تقصیر باشد یا آنکه مبتنی بر تقصیر باشد ولی تقصیر به حکم قانون مفروض انگاشته شده مثل ماده ۱۲ قانون مسئولیت مدنی، یا جایی که زیان دیده مدعی وقوع خطای اداری نیست و صرفاً بهای اراضی و املاک تصرف شده را می نماید، دیوان نقشی در رسیدگی به دعوای مسئولیت مدنی شهرداری ندارد.

طبیعی است مسئولیت قراردادی (تصمیمات و توافقات دو یا چندجانبه شهرداری) از اعمال تصدی شهرداری محسوب شده و تابع قواعد عام و در صلاحیت محاکم عمومی می باشد و هیأت عمومی دیوان عدالت اداری برابر رای شماره۵۹ مورخ ۱۳۷۱/۴/۳۰ [۲] رای شماره ۳۳ مورخ۱۳۷۵/۲/۲۹رسیدگی به

---

[۱]- رأی وحدت رویهٔ شمارهٔ۷۴۷ مورخ ۱۳۹۴/۱۰/۲۹ هیأت عمومی دیوان عالی کشور

« نظر به اینکه یکی از شرایط برقراری مسئولیت مدنی، وجود تقصیر است، لذا در اینگونه موارد به عنوان مقدمهٔ صدور حکم به جبران خسارت، باید وجود تقصیر و تخلف و ورود خسارت احراز گردد و سپس دادگاه میزان خسارت را تشخیص دهد و حکم به جبران آن صادر نماید که احراز تخلف مؤسسات و اشخاص مذکور در بندهای ۱ و ۲ مادهٔ ۱۰ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری، بر اساس تبصرهٔ مادهٔ مرقوم برعهدهٔ دیوان است. بدیهی است در مواردی که مالکان اراضی تصرف و تملک شده از سوی شهرداری، بهای آن اراضی را مطالبه می‌کنند بدون اینکه مدعی تخلف و نقض قانون از سوی شهرداری در اقداماتی که انجام داده، باشند دعوی موضوعاً از شمول مقررات بندهای ۱ و ۲ و تبصرهٔ ۱ بند ۳ مادهٔ ۱۰ قانون یاد شده خارج است و دادگاه باید به دعوی رسیدگی و حکم مقتضی صادر نماید. بر این اساس، رأی شعبهٔ هجدهم دادگاه تجدیدنظر استان تهران که با این نظر مطابقت دارد به اکثریت آراء صحیح تشخیص داده می‌شود. این رأی طبق مادهٔ ۴۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاه‌ها و سایر مراجع، اعمّ از قضایی و غیر آن لازم‌الاتباع است».

[۲]- رای شماره ۵۹ مورخ ۱۳۷۱/۴/۳۰ هیات عمومی دیوان عدالت اداری

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-18]

دعاوی ناشی از قراردادها که مسائل حقوقی می باشند و باید به صورت ترافعی رسیدگی شوند را خارج از حدود صلاحیت دیوان عدالت اداری و در صلاحیت محاکم عمومی اعلام نموده و بدین ترتیب دعاوی علیه تصمیمات و اقدامات یکجانبه دستگاههای دولتی یا به بیان دیگر ایقاعات اداری قابل طرح در دیوان عدالت اداری است. (اعم از اینکه تصمیمات و اقدامات مذکور به صورت فعل و یا ترک فعل باشد).

در مجموع بنا به مراتب فوق، در چند مورد رسیدگی به دعاوی تملکی، در صلاحیت محاکم عمومی خواهد بود:

۱-زمانی که زیان دیده بدواً به دیوان عدالت ادارای مراجعه و اساس استحقاق خود و تخلف شهرداری را اثبات می نماید. با توجه به اینکه نقش دیوان عدالت اداری در این خصوص نقش مبنایی در اثبات حق است، بعد از این مرحله و در صورت ثبوت خطای مبنای مسئولیت، دادگاه عمومی به حکم تبصره ۱ ماده ۱۰ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری، به ارزیابی وکیفیت زیان وجبران آن می پردازد.

در این مرحله آنچه در دادگاه مورد بررسی قرار می گیرد احراز دیگر ارکان مسئولیت مدنی یعنی وجود زیان، احراز رابطه سببیت و کارشناسی و حکم به میزان خسارت است، بعبارت دیگر در اینگونه موارد محاکم عمومی حق ورود به اساس استحقاق ذینفع به دریافت خسارت و ورود در ماهیت امر خسارت را ندارند و شبیه یک کارشناس صرفاً در خصوص میزان خسارت رسیدگی و اصدار حکم می نماید.

۲-زمانی که عمل شهرداری قانونی است و خود قانونگذار تصریح به اصل استحقاق اشخاص و لزوم جبران خسارت امر نموده مثل مقررات مربوط به تملک اراضی توسط دستگاههای دولتی؛ که در این گونه موارد، اساس استحقاق اشخاص در قوانین ذکر شده و نیازی به احراز اساس استحقاق و مراجعه به دیوان عدالت اداری نیست و چون در قوانین ذیربط حقوق اشخاص در دریافت خسارت به رسمیت شناخته شده است لذا محاکم عمومی در این مورد صالح به رسیدگی هستند و باید دادخواست اشخاص مبنی بر مطالبه بهاء زمین یا الزام دستگاههای دولتی به پرداخت معوض را بپذیرند.

البته بنظر میرسد در جایی که عمل شهرداری قانونی است و موجب ورود خسارت به اشخاص می شود ولی در قانون، استحقاق اشخاص به دریافت خسارت و یا الزام دستگاه دولتی به جبران خسارت پیش بینی نشده است، در این موارد نخست فرد ذینفع بایستی به دیوان عدالت اداری مراجعه نماید تا دیوان ورود خسارت و لزوم جبران آن توسط دستگاه اداری را تصدیق نماید و سپس جهت دریافت خسارت و تعیین میزان خسارت به محاکم عمومی رجوع کند.

« نظر به این که رسیدگی به دعاوی ناشی از قراردادها که مسائل حقوقی می‌باشند و باید به صورت ترافعی در محاکم صالحه دادگستری مورد رسیدگی‌حقوقی قرار گیرند در مقررات دیوان عدالت اداری مقرر نشده و شکایات مطروحه که مستند به قرارداد اجاره مطرح گردیده از مصادیق دعاوی ناشی از قرارداد و خارج از حدود صلاحیت دیان عدالت اداری بوده است».

[۱] - رای شماره ۳۳ مورخ ۱۳۷۵/۲/۲۹ هیات عمومی دیوان عدالت اداری

« نظر به اینکه رسیدگی به دعاوی ناشی از قراردادها که مسائل حقوقی می‌باشد و باید بصورت ترافعی در محاکم قضائی صالح مورد رسیدگی قرار بگیرند، خارج از شمول ماده یازده(۱۱) قانون دیوان عدالت اداری بوده و قابل طرح در دیوان مذکور نمی‌باشد».

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-18]

۳- هرگاه مالک یا مالکین پس از اعلام دستگاه اجرایی از حضور جهت انجام معامله و تعیین کارشناس خوداری نمایند و یا آنکه به یکی از جهات مذکور در قانون تملک تعیین کارشناس توسط آنان امکانپذیر نباشد، دادگاه عمومی محل وقوع ملک به نیابت از مالک اقدام به تعیین کارشناس می نماید.

۴- در صورت بروز اختلاف میان مالک و دستگاه اجرایی در مورد محل سکونت و یا ممر اعاشه بودن ملک موضوع تملک، مرجع قانونی رسیدگی به این اختلاف و تصمیم گیری در خصوص استحقاق مالک به مبلغ خسارت، بر عهده دادگاه عمومی است.

۵-در صورتیکه در موارد فوریت اجرای طرح، دستگاه اجرایی پس از تصرف در طرح در ظرف مهلت سه ماه اقدام به تودیع وجه موضوع تملک ننماید، دادگاه عمومی جهت صدور دستور توقف عملیات اجرایی تا زمان پرداخت بها و نیز الزام دستگاه اجرایی به پرداخت غرامت صالح می باشد.

دعاوی ناشی از اجرای طرح های شهرداری

از آنجائی که جریان تصرف وتملک اراضی و املاک اشخاص توسط شهرداری ها برای اجرای طرح های عمومی و نحوه پرداخت بها وخسارت به مالکین و صاحبان حق، فروض و مبانی مختلفی دارد، ممکن است به فراخور حال منجر به طرح دعوی از سوی شهرداری بعنوان مجری طرح یا مالک و صاحبان حق و یا هر دو طرف در مراجع اداری یا قضائی گردد.

۱- دعاوی مطروحه از طرف مالک و صاحبان حقوق

قبل از ذکر مصادیق دعاوی مذکور، به نکاتی که در طرح دعوی لازم است مورد توجه قرار گیرد اشاره مختصری می گردد.

لازمه طرح هر دعوایی ذینفع بودن شخص مدعی می باشد. در دعوی مربوط به تملک قاعدتاً افراد ذینفع مثل مالک، مستاجر، زارع، متولی و قائم مقام قانونی آنها می توانند طرح دعوی نماند. در عمل در سمت و صلاحیت اشخاصی که بعد از اجرای طرح و یا تصویب طرح مالک محل می شوند، اختلاف نظر وجود دارد و محاکم بعضاً این گونه انتقالات را در دعوی مطالبه حقوق مالکانه به رسمیت نشناخته و حکم به رد دعوی می نمایند. (پور سلیم بناب، ۱۳۹۴، ص۲۰۷).

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در رای شماره ۱۸۳ مورخ۱۳۹۱/۴/۱۲[1] صدور حکم به الزام شهرداری به تشخیص اصل استحقاق جهت دریافت بها و عوض آن را مستلزم احراز تملک ملک اشخاص توسط

[1] - رأی شماره ۱۸۳مورخ ۱۳۹۱/۴/۱۲ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

«ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداری مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹ و اصلاحات بعدی آن، بیانگر آن است که شهرداری در صورت تملک املاک واقع در طرح، مکلف به پرداخت بها یا عوض آن در حق مالکان است. نظر به این که تشخیص اصل استحقاق بها یا عوض در صلاحیت دیوان عدالت اداری است و این که طرح شکایت در دیوان دایر بر صدور حکم به الزام شهرداری به تشخیص اصل استحقاق جهت دریافت بها و عوض آن مستلزم احراز تملک ملک اشخاص توسط شهرداری و ارائه سند رسمی مالکیت رسمی از سوی شاکی و یا

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-18]

شهرداری و ارائه سند رسمی مالکیت رسمی از سوی شاکی و یا اثبات مالکیت مالکان توسط مراجع صالح دانسته است.

همچنین بایستی در طرح دعوی حقوقی یا تقدیم شکایت به دیوان، در تعیین خواسته و تهیه دلایل و مستندات دعوی، دقت کافی معمول گردد.

۱-۱- ابطال اقدامات تملکی و تصدیق خسارت

همانگونه که در مبحث قبل اشاره شد، رسیدگی به دعوی ابطال مصوبات و آیین نامه های مبنای طرح عمرانی و همچنین ابطال اقدامات تملکی شهرداری و تصدیق خسارت مدعی، که از تصویب و اجرای طرح های عمومی ناشی می شود، در صلاحیت دیوان عدالت اداری می باشد.

در مواردی شهرداری بدون رعایت موازین قانونی، ملک اشخاص را تملک و سند مالکیت نیز توسط اداره ثبت بنام شهرداری صادر و متعاقب آن مالک یا مالکین در مقام تظلم خواهی به دیوان عدالت اداری مراجعه وخواستار ابطال اقدامات تملکی می شوند و دیوان عدالت اداری نیز طی تشریفات قانونی به موضوع رسیدگی وپس از احراز عدم رعایت موازین قانونی از سوی شهرداری، حکم به ابطال اقدامات تملکی شهرداری صادر می نماید. مواردی از قبیل عدم رعایت برخی تشریفات قانونی شکلی در جریان تملک و تصرف اراضی و املاک از جمله فقدان طرح مصوب، عدم ابلاغ و انتشار آگهی، عدم تایید ضرورت اجرای طرح توسط بالاترین مقام دستگاه اجرائی، عدم رعایت مواعد قانونی، تملک اراضی و املاک اشخاص زاید بر طرح مصوب، عدم شمول قانون استنادی شهرداری برای تملک، تصویب مصوبه طرح خارج از حدود اختیارات مرجع تصویب کننده، مخالفت طرح مورد نظر با قوانین، تودیع بهای ملک در غیر از صندوق ثبت یا حساب سپرده دادگستری، تخلیه وخلع ید محل قبل از انقضاء مهلت یک ماهه از زمان انتقال رسمی ملک به شهرداری، می تواند از موجبات ابطال اقدامات شهرداری در فرایند تملک اراضی واملاک اشخاص باشد. (سالاری، ۱۳۹۳، ص۲۸۳).

یکی از دلایلی که در طرح این دعاوی حایز اهمیت است، انجام تامین دلیل و اخذ نظریه فنی و کارشناسی در خصوص موضوع دعوی است.

همچنین در برخی موارد، دارنده حق مالکانه ممکن است مدعی شود در جریان تصویب طرح توسط مراجع قانونی مثل شورای عالی شهرسازی و معماری وکمیسیون ماده ۵ رعایت مقررات و موازین شرعی نشده است که مطابق مواد۱۲ و ۸۴ الی ۸۴ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری، رسیدگی

اثبات مالکیت مالکان توسط مراجع صالح است و با توجه به این که در پرونده های موضوع تعارض شرایط مذکور رعایت نشده است، بنابراین با اجازه حاصله از ماده ۵۳ الحاقی به آیین دادرسی دیوان عدالت اداری ضمن نقض قسمت « ثانیاً» دادنامه شماره ۹۳ مورخ ۱۳۸۰/۳/۲۷ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری دادنامه های صادر شده از شعب ۴، ۱۴ و ۱۷ به شماره دادنامه های ۱۱۴۶ و ۵۶۸ و ۱۶۹۲ مبنی بر رد شکایت در حدی که متضمن معنی فوق است صحیح و موافق موازین و مقررات تشخیص داده می شود».

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-18]

به شکایت مغایرت یک مصوبه با شرع یا قانون یا خروج آن از اختیارات مقام تصویب‌کننده در صلاحیت هیات عمومی دیوان عدالت اداری می باشد. در اینگونه دعاوی مستفاد از رای شماره ۱۵۸ و۱۵۹ مورخ ۱۳۸۱/۵/۱۳ هیات عمومی دیوان عدالت اداری، [۱]می بایست علاوه بر شهرداری، مرجع تصویب کننده طرح نیز، طرف دعوی قرار گیرد. در صورتی که هیات عمومی، مصوبه را خلاف شرع یا قانون تشخیص دهد رای بر ابطال آن صادر می نماید. رای هیات عمومی موجب الغاء و بی اعتباری مصوبه شده و اثر آن از زمان صدور رای هیات جاری می گردد، مگر در مورد مصوباتی که بلحاظ خلاف شرع بودن ابطال می گردد که اثر رای هیات، به قبل از صدور رای و تا زمان تصویب مصوبه، تسری دارد.

یکی دیگر از دعاوی شایع در جریان تملک اراضی و ابنیه اشخاص، تصدیق خسارت در دیوان قبل از مطالبه خسارت و غرامت از شهرداری موضوع تبصره ۱ ماده ۱۰ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب۱۳۹۲ می باشد. [۲]بر این مبنا تا وقتی که اساس استحقاق دارنده حق در دریافت خسارت در دیوان عدالت اداری ثابت نگردد، دعوی مطالبه بها و خسارت وی از شهرداری در دادگاه عمومی قابلت استماع را ندارد. بدیهی است صلاحیت دیوان در این خصوص در جایی است که تقصیر و تخلف شهرداری محل تردید باشد و الا در مواردی که ورود خسارت به موجب قانون برای تامین منافع عمومی تجویز شده، جبران خسارت ناشی از آن محل تردید نیست و نیازی به اثبات تقصیر شهرداری در دیوان عدالت اداری ندارد.

۲-۱- ابطال اسناد مالکیت و انتقال

آنچه در دیوان قابلیت طرح دارد، ابطال اقدامات تملکی شهرداری است. رای وحدت رویه شماره ۵۴۴ مورخ ۶۹/۱۱/۳۰ هیات عمومی دیوان عالی کشور، رسیدگی به دعوی ابطال سند مالکیت را مستلزم طرح شکایت در دیوان عدالت اداری و احراز صحت شکایت و ابطال تصمیم و اقدام سازمان دانسته است.

بدیهی است در صورت صدور حکم بر ابطال اقدامات شهرداری، چنانچه در جریان تملک، سندی ولو عادی تنظیم شده باشد، این اسناد قابل ابطال خواهد بود. البته دعوی ابطال انتقالات و اسناد مالکیت تحصیل شده در جریان تملک، مطابق رای شماره ۱۳۸ مورخ ۱۳۷۹/۴/۱۲هیات عمومی دیوان عدالت اداری[۳]و رای

---

[۱] - رای شماره ۱۵۸ و ۱۵۹-۱۳۸۱/۵/۱۳ هیات عمومی دیوان عدالت اداری

«نظر به اینکه کمیسیون موضوع ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱ به ریاست استاندار یافرماندار کل و باعضویت رئیس شورای اسلامی شهر و شهردار، نمایندگان وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و مسکن و شهرسازی و نماینده مهندس مشاور تهیه کننده طرح دارای شخصیت حقوقی مستقل ومجزی از اعضاءتشکیل دهنده آن و سایر واحدهای دولتی و عمومی می باشد، بنابراین اقامه دعوی و طرح شکایت به خواسته ابطال مصوبات کمیسیون مزبور جز به طرفیت آن کمیسیون وجاهت قانونی ندارد».

[۲] - تبصره ۱ ماده ۱۰ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب۱۳۹۲/۳/۲۵ «تعیین میزان خسارات وارده از ناحیه مؤسسات و اشخاص مذکور در بندهای (۱) و (۲) این ماده پس از صدور رأی در دیوان بر وقوع تخلف با دادگاه عمومی است».

[۳] - رای شماره ۱۳۸ مورخ ۷۹/۴/۱۲ هیات عمومی دیوان عدالت اداری

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-18]

وحدت رویه شماره ۵۴۴ دیوان عالی کشور[1] خارج از حدود صلاحیت دیوان و در صلاحیت دادگاه عمومی می‌باشد.

البته بنظر برخی، دعوی ابطال سند مالکیت در خصوص املاک موضوع بحث، مطابق بند ۴ ماده ۱۱۱ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب۱۳۹۲/۳/۲۵[2] که آخرین اراده قانونگذار می باشد، در صلاحیت دیوان عدالت اداری قرار گرفته است. به موجب این ماده، یکی از اختیارات اعطایی به دادرس اجرای احکام دیوان عدالت اداری، اختیار دستور ابطال اسناد و تصمیمات مغایر با رای دیوان می باشد. همچنین مطابق تبصره ماده ۱۱ قانون مذکور، پس از صدور حکم و قطعیت آن، مرجع محکومٌ علیه علاوه بر اجرای حکم، مکلف به رعایت مفاد آن در تصمیمات و اقدامات بعدی خود در موارد مشابه است و از آنجایی که آراء وحدت رویه دیوان عالی کشور فقط به موجب قانون بی اثر می شود، بنظر رای وحدت رویه ۵۴۴ مورخ ۱۳۶۹/۱۱/۳۰ دیوان عالی کشور به موجب بند ۴ ماده ۱۱۱ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری، که موخر بر آن وضع شده نسخ گردیده و در نتیجه دیوان عدالت اداری می تواند در خصوص ابطال اسناد مالکیت در مورد املاکی که در دیوان عدالت اداری، حکم به ابطال اقدامات تملکی واعاده املاک به وضع سابق صادر گردیده است و یا تقاضای ابطال اسناد مالکیت شده اصدار حکم نماید.

در پاسخ به این نظر می توان اشاره نمود، ماده ۱۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری که حدود صلاحیت و وظایف هیأت عمومی دیوان را تشریح نموده، امر رسیدگی به ابطال اسناد مالکیت را در دیوان عدالت اداری تجویز ننموده و اگر قانونگذار قصد داشت این دعوی را در صلاحیت دیوان عدالت قرار دهد، مانند دعوی تصدیق خسارت در ماده ۱۲ قانون به آن اشاره و تصریح می نمود و بند ۴ ماده ۱۱۱ این قانون که ابطال اسناد مخالف رای دیوان را متذکر شده است، منصرف از اسناد رسمی مالکیت بوده و این بند موجب ایجاد صلاحیت دیوان در رسیدگی به ابطال اسناد مالکیتی که مطابق مقررات قانون ثبت

« دعوی بخواسته ابطال سند انتقال ومالکیت به طرفیت واحد دولتی ذینفع، مستندا به رای وحدت رویه شماره ۵۵۴ هیات عمومی دیوانعالی کشور، از نوع دعاوی مدنی، داخل در صلاحیت دادگاه عمومی دادگستری است».

[1] – رأی شماره ۵۴۴ مورخ ۱۳۶۹/۱۱/۳۰ وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور

« رسیدگی به دعوی ابطال سند مالکیت و انتقال ملک به دولت که در اجرای طرح تملک موضوع ماده ۹ قانون اراضی شهری و تبصره آن مصوب ۱۳۶۰انجام شده مستلزم آن است که دیوان عدالت اداری مقدمتاً بر طبق بند ۲ ماده ۱۱ قانون دیوان مصوب ۱۳۶۰ به شکایت از تصمیم و اقدام سازمان زمین‌شهری در استفاده از طرح تملک رسیدگی کند و در صورت احراز صحت شکایت و ابطال تصمیم و اقدام سازمان زمین شهری دادگاه عمومی حقوقی به‌دعوی ابطال سند مالکیت و انتقالات مربوطه رسیدگی نماید».

[2] – بند ۴ ماده ۱۱۱ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب۱۳۹۲/۳/۲۵

« بند ۴ – دستور ابطال اسناد یا تصمیمات اتخاذ شده مغایر با رأی دیوان.

دستور ابطال اسناد یا تصمیمات اتخاذ شده مغایر با رأی دیوان با رعایت لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب و اصلاحات بعدی آن و قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها مصوب ۱۳۷۰/۱۲/۱۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام».

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-18]

صادر شده نخواهد شد و اعتبار رأی هیأت عمومی دیوان عالی کشور مبنی بر صلاحیت محاکم عمومی دادگستری در خصوص ابطال اسناد مالکیت، کماکان به قوت خود باقی است. در عمل مشاهده میشود غالب شعب دیوان عدالت اداری در خصوص خواسته ابطال اسناد در دعاوی تملکی، قرار عدم صلاحیت به شایستگی و صلاحیت محاکم عمومی صادر می نمایند.

۳-۱- مطالبه بها و معوض ملک

در مواردی که شهرداری بدون رعایت قوانین و مقررات تملکی، اقدام به تملک و تصرف اراضی و املاک اشخاص نموده و زیان دیده بدواً به دیوان عدالت ادارای مراجعه و اساس استحقاق خود و تخلف شهرداری را اثبات نموده یا موردی که مالکان اراضی تصرف و تملک شده از سوی شهرداری، بدون اینکه مدعی تخلف و نقض قانون از سوی شهرداری باشند، قصد مطالبه بهاء و معوض حقوق مالکانه خود را از شهرداری داشته باشند، می بایست دعوی مطالبه خود را در محاکم عمومی مطرح نمایند.

طرح دعوی مطالبه بها از سوی ذینفع، ممکن است پس از تصویب طرح عمومی از سوی مراجع ذیصلاح و قبل از اجرای آن با انگیزه بلاتکلیفی مالک ناشی از تصویب طرح و عدم امکان دخالت وی در حقوق قانونی اقامه شود و یا ممکن است در حین اجرای طرح یا پس از اجرای طرح و تصرف ملک توسط شهرداری مطرح گردد.

بنظر برخی محاکم عمومی، تصرف ملک توسط شهرداری لازمه طرح دعوی مطالبه بهای ملک علیه شهرداری می باشد و مالک یا مدعی حق نمی تواند شهرداری را ناگزیر به خریداری ملک و پرداخت بهای آن نماید، چرا که ممکن است شهرداری تصمیم به جابجایی محل طرح یا توقف آن به دلایل مختلف بگیرد. همچنین در موردی که شهرداری هنوز مبادرت به اجرای طرح ننموده بالتبع قراردادی با دارنده حقوق مالکانه منعقد ننموده، لذا مبنای مطالبه بهاء مستند به مسئولیت قراردادی نیست و در این فرض مسئولیت قهری و قانونی هم برای شهرداری متصور نیست.

بنظر نویسنده، دعوی مطالبه بهاء اراضی و املاک مشمول طرح های عمرانی حتی قبل از تصرف و تملک اراضی توسط شهرداری، بدلایل زیر قابلیت استماع دارد:

اولاً: مطابق قسمت اخیر قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها[1] قانونگذار برای جلوگیری از تضییع حقوق مالکان، تکلیف نموده پس از اعلام رسمی وجود طرح حداکثر ظرف ۱۸

---

[1] – ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹

« کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات، سازمانها، نهادها، شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت و شهرداریها و مؤسساتی که شمول قانون بر آنهامستلزم ذکر نام باشد، مکلف می‌باشند در طرح‌های عمومی یا عمرانی که ضرورت اجراء آنها توسط وزیر یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی با رعایت‌ضوابط مربوطه تصویب و اعلان شده باشد و در اراضی و املاک شرعی و قانونی اشخاص اعم از (حقیقی و حقوق) قرار داشته و در داخل محدوده‌شهرها و شهرکها و حریم استحفاظی آنها باشد، پس از اعلام رسمی وجود طرح، حداکثر ظرف مدت هجده ماه نسبت به انجام معامله قطعی و انتقال‌اسناد رسمی و پرداخت بهاء یا عوض آن طبق قوانین مربوطه اقدام نمایند».

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-18]

ماه نسبت به انجام معامله و پرداخت بهاء آن اقدام نمایند، مگر اینکه اجرای طرح به موجب برنامه زمان بندی مصوب به حداقل ۱۰ سال بعد موکول شده باشد. با وجود این مقرره قانونی، شهرداری فقط در صورتی می تواند نسبت به پرداخت بهاء اراضی در مسیر طرح اقدام نکند که اولویت اجرای طرح به بالای ۱۰ سال موکول شده باشد و این موضوع در قالب مصوبه تصویب شده باشد.

ثانیاً: در هیچ یک از قوانین تملکی از جمله لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت و همچنین قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها و قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها، پرداخت معوض به مالک منوط و مقید به تملک عملی و یا تصرف شهرداری نشده و اصلاً شهرداری قبل از تامین اعتبار و تودیع بهاء ملک قانوناً مجاز به تملک اراضی مردم نمی باشد.

ثالثاً: قانونگذار در ماده ۱ و ۸ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مقرر نموده که اعتبار طرح می بایست قبلاً توسط دستگاه اجرائی تامین شده باشد و مستفاد از ماده ۹۲ و ۹۳ قانون محاسبات عمومی ۱۳۶۶ تصرف و تملک اراضی مردم قبل از انجام معامله و پرداخت قیمت ممنوع اعلام شده و قانونگذار در کلیه قوانین تملکی مقرر نموده تا اول بهاء ملک تودیع و سپس ملک تملک شود نه اینکه شهرداری اول ملک را تملک و تصرف کند و بعد بهاء آنرا پرداخت نماید.

با این وصف بنظر میرسد، مقید نمودن استحقاق مالکین به مطالبه بها پس از تملک و تصرف ملک توسط شهرداری، نیاز به تصریح قانونی دارد. بنابراین وقتی که ملکی در مسیر طرح عمومی قرار دارد مالک میتواند بهاء آنرا در دادگاه مطالبه نماید و اگر شهرداری قصد اجرای طرح را ندارد، می بایست با مصوبه قانونی اجرای کل طرح را به بالاتر از ده سال به تعویق اندازد و یا از اجرای طرح رسماً اعلام انصراف نماید و نمی تواند تا سالیان متمادی دارنده حقوق مالکانه را معلق و بلاتکلیف بگذارد و با عدم اجرای طرح، مالک را از حقوقی که قانونگذار مقرر نموده محروم نماید.

محاکم عمومی در رسیدگی به دعوی مطالبه بهاء اراضی و املاک مشمول طرح، پس از احراز مالکیت مدعی و حقانیت وی در دعوی مطروحه، جهت برآورد و تعیین بهاء و قیمت حقوق مالکانه، موضوع را به کارشناس رسمی دادگستری ارجاع می نماید. رویه محاکم در ارجاع موضوع به کارشناس متفاوت می‌باشد؛ برخی محاکم از مقررات عمومی ماده ۴ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت و همچنین تبصره ۱ ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها بهره جسته و به ترتیب مقرر در این قوانین، اقدام به تعیین هیات کارشناسی شامل کارشناس منتخب مالک، منتخب شهرداری و مرضی الطرفین می نمایند؛ بدیهی است در این حالت، نظریه اکثریت هیات کارشناسان ملاک عمل بوده و این نظریه قطعی و غیر قابل اعتراض است.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-18]

برخی دیگر از محاکم معتقدند، جهت محاسبه غرامت و بهاء اراضی و املاک در رسیدگی به دعوی، نیازی به رعایت تشریفات قوانین تملکی در خصوص تعیین کارشناس و سایر ضوابط محاسبه بهای نبوده و تعیین سه نفر کارشناس به منظور برآوردن قیمت ملک، مربوط به قبل از تملک و تصرف ملک از طریق دستگاه اجرایی یا در حالت توفق است و بعد از تملک و در زمان رسیدگی دادگاه، می بایست با توجه به تشریفات قانون آیین دادرسی مدنی اقدام به تعیین کارشناس و محاسبه غرامت نمایند. در این فرض دادگاه بدواً موضوع را به یک نفر کارشناس ارجاع و پس از وصول نظریه کارشناسی و ورود اعتراض، موضوع را به هیات کارشناسی ارجاع می‌نماید. نظریه‌های مشورتی شماره ۷/۸۰۶ مورخ ۱۳۸۴/۲/۱۳ و ۷/۵۶۱۴ مورخ ۱۳۸۴/۸/۱۰ اداره کل حقوقی قوه قضائیه، ناظر بر این شیوه می‌باشد.

در جریان تعیین قیمت اراضی واملاک و حقوق مالکانه، کارشناسان و اصحاب دعوی با عناوین و گزینه‌های مختلفی از جمله قیمت عادله، قیمت منطقه ای، قیمت توافقی، قیمت بازار آزاد، قیمت روز مواجه می گردند.

قیمت عادله

نرخ عادله یا قیمت عادله و یا بهای عادله عبارت است از: قیمت مال در اکثر معاملات راجع به آن مال در بازار معین در زمان معین(جعفری لنگرودی، ۱۳۹۴، ص ۷۱۱). کارشناس رسمی دادگستری نقش اصلی و تعیین کننده را در تعیین قیمت عادله ملک بر عهده داشته و با معیارها و ضوابط کارشناسی خود اقدام به تعیین قیمت ملک یا حقوق مالکانه می نماید.

قابل بذکر است مطابق ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت، ملاک تعیین قیمت اراضی و املاک بهای عادله روز بر مبنای قیمت اراضی و ساختمان‌ها و تأسیسات مشابه در حوزه عملیات طرح، بدون در نظر گرفتن تاثیر پروژه مذکور در قیمت اعلام شده، چرا که اجرای طرح‌های عمومی مثل فضای سبز و احداث خیابان عمدتاً بر کاهش یا افزایش قیمت اراضی و املاک واقع در محدوده طرح اثرگذار است؛ لکن به موجب تبصره ۷ ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها مصوب ۱۳۷۰/۷/۲۸ ماده ۴ و آن قسمت از ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت که مربوط به نحوه تعیین قیمت عادله الزامی می‌باشد، در مورد شهرداری ها لغوشده است.

قیمت منطقه ای یا ارزش معاملاتی

این نحوه ارزیابی در زمان حاکمیت قانون زمین شهری و بر مبنای تبصره ۹ ماده ۹ قانون زمین شهری صورت می گرفته و در حال حاضر قابلیت اجرائی ندارد. (محمدی، ۱۳۹۵، ص ۱۰۸). ارزش منطقه ای یا معاملاتی املاک، توسط اداره امور مالیاتی هر چند سال یک بار مصوّب و اعلام می گردد و مبنای محاسبه

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-18]

و دریافت مالیات می باشد و از قیمت روز املاک بسیار کمتر است. ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۶۶/۱۲/۳ (اصلاحی ۱۳۹۴/۴/۳۱)[1]در بیان مفهوم ارزش معاملاتی و مرجع تعیین کننده آن وضع گردیده است.

قیمت توافقی

چنانچه بر سر قیمت مورد نظر در یک معامله بین طرفین توافق حاصل شود آن را قیمت توافقی می گویند. قیمت توافقی ممکن است معادل یا کمتر و یا بیشتر از قیمت بازار باشد. در اغلب قوانین و مقرراتی که دولت و شهرداری با استناد به آن اقدام به تملک و ارزیابی حقوق مالکانه می‌نمایند، توافق مالک و دستگاه اجرائی که در ماده ۳ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت، مورد لحاظ مقنن قرار گرفته، در خصوص تعیین بهاء املاک اکثراً ملاک عمل می‌باشد. (میرزائی، ۱۳۷۸، ص۲۳۴).

قیمت بازار آزاد

هرگاه در یک سطح از قیمت، عرضه و تقاضای کل به تعادل رسیده و برابر شود، این سطح، قیمت بازار است. در این حالت وظیفه کارشناس رسمی دادگستری تعیین قیمت نیست بلکه کشف قیمت میانگین یا رایج ترین قیمت معاملات انجام شده در بازار آزاد است. در این حالت کارشناس نباید سلایق و عقاید و نظرات شخصی خود را در تعیین قیمت دخالت دهد.

---

[1] - ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم اصلاحی ۱۳۹۴/۴/۳۱

« تعیین ارزش معاملاتی املاک بر عهده کمیسیون تقویم املاک می‌باشد. کمیسیون مزبور موظف است ارزش معاملاتی موضوع این قانون را در سال اول معادل دو درصد (۲٪) میانگین قیمت‌های روز منطقه با لحاظ ملاک‌های زیر تعیین کند. این شاخص هر سال به میزان دو واحد درصد افزایش می‌یابد تا زمانی که ارزش معاملاتی هر منطقه به بیست درصد (۲۰٪) میانگین قیمت‌های روز املاک برسد.

الف ـ قیمت ساختمان با توجه به مصالح (اسکلت فلزی یا بتون‌آرمه یا اسکلت بتونی و سوله و غیره) و قدمت و تراکم و طریقه استفاده از آن (مسکونی، تجاری، اداری، آموزشی، بهداشتی، خدماتی و غیره) و نوع مالکیت.

ب ـ قیمت اراضی با توجه به نوع کاربری و موقعیت جغرافیایی از لحاظ تجاری، صنعتی، مسکونی، آموزشی، اداری و کشاورزی

این کمیسیون متشکل از پنج عضو است که در تهران از نمایندگان سازمان امور مالیاتی کشور، وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و شورای اسلامی شهر و در سایر شهرها از مدیران کل یا رؤسای ادارات امور مالیاتی، راه و شهرسازی، جهاد کشاورزی و ثبت اسناد و املاک و یا نمایندگان آنها و نماینده شورای اسلامی شهر تشکیل می‌شود. کمیسیون مذکور هر سال یکبار ارزش معاملاتی املاک را به تفکیک عرصه و اعیان تعیین می کند.

در موارد تقویم املاک واقع در هر بخش و روستاهای تابعه (بر اساس تقسیمات کشوری) نماینده بخشدار یا شورای بخش در جلسات کمیسیون شرکت می کند. در صورت نبودن شورای اسلامی شهر یا بخش، یک نفر که کارمند دولت نباشد با معرفی فرماندار یا بخشدار مربوط در کمیسیون شرکت می کند.

کمیسیون تقویم املاک در تهران به دعوت سازمان امور مالیاتی کشور و در سایر شهرها به دعوت مدیر کل یا رئیس ادارهٔ امور مالیاتی در محل سازمان مذکور یا ادارات تابعه تشکیل می‌شود. جلسات کمیسیون با حضور حداقل چهار نفر از اعضاء رسمیت می‌یابد و تصمیمات متخذه با رأی حداقل سه نفر از اعضاء معتبر است. دبیری جلسات کمیسیون حسب مورد بر عهده نماینده سازمان یا اداره کل یا اداره امور مالیاتی است. . . ».

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-18]

قیمت روز

قیمت روز، بهایی است که مطابق معاملات روزمره اشخاص در مناطق مختلف تعیین می‌گردد. طبق ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها در کلیه قوانین و مقرراتی که شهرداری مجاز به تملک ابنیه و املاک قانونی مردم می‌باشد در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک، قیمت ابنیه و املاک بایستی به قیمت روز تقویم و پرداخت شود. قیمت روز توسط هیاتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری، که یک نفر به انتخاب شهرداری و یک نفر به انتخاب مالک یا صاحب حق و نفر سوم با تراضی طرفین و در صورت اختلاف، توسط دادگاه انتخاب می‌شود، برآورد و تعیین می گردد.

بدیهی است در تعیین قیمت حقوق مالکانه به صورت غیرتوافقی با توجه به اینکه ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰ موخر بر لایحه قانونی نحوه خرید وتملک اراضی واملاک مصوب ۱۳۵۸ می باشد، بایستی ارزیابی و برآورد قیمت حقوق مالکانه توسط کارشناسان براساس قیمت روز صورت پذیرد. افزون بر آن در املاک مورد نیاز شهرداری ها، نوع کاربری مالک در زمان تملک را لحاظ کنند. (حدانی نیا، ۱۳۹۴، ص ۵۲).

٤-۱- خلع ید

در برخی مواقع، شهرداری بدون رعایت قوانین تملکی و بدون تامین حقوق مالکانه واقع درطرح مبادرت به اجرای طرح و تصرف در حقوق اشخاص می‌نماید. در این حالت دارنده حق می‌تواند برای اعاده وضع به حالت سابق و رفع ید شهرداری دادخواست خلع ید و قلع و قمع علیه شهرداری در محاکم عمومی مطرح نماید. در این فرض تصرفات شهرداری از مصادیق غصب بوده و مطابق ماده ۳۰۸ قانون مدنی، شهرداری مکلف می‌شود مال مغصوب را عیناً به مالک برگرداند و دادگاه نمی تواند حکم به پرداخت مثل یا قیمت ملک بدهد، مگر اینکه مالک رضایت خود را به نحوی از انحاء اعلام نموده باشد یا موضوع مشمول ماده ۸ یا ۹ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت باشد، زیرا اقدام شهرداری برابر این مواد، غاصبانه محسوب نمی‌شود.

ممکن است برخی تصور کنند، چنانچه شهرداری با تکیه بر طرح مصوبی، اقدام به تصرف در حقوق مالکانه نمود باشد، شهرداری الزامی به خلع ید خود از ملک موضوع تصرف ندارد. این اشتباه ممکن است از آن روی صورت گیرد که قانون مدنی در ماده ۳۰۸ عدوانی بودن را لازمه تحقق غصب و بالتبع ایجاد تکلیف برای غاصب مبنی بر رفع ید دانسته است. (کاتوزیان، ۱۳۷۴، ص۲۷). درحالیکه باید گفت مقصود از کلمه عدوان در این ماده، عمدی بودن نیست، بلکه هر نوع استیلا بر حق غیر و تجاوز به حق دیگران است، خواه شهرداری با توجه به طرح مصوبی، چنین تصرفی انجام داده باشد و خواه بدون وجود طرح و خواه هدف شهراری تامین منافع عمومی باشد یا نباشد و نیت یا هدف شهرداری تاثیری در آن ندارد. (بهشتیان، ۱۳۹۴، ص۳۲۶).

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-18]

البته طرح دعوی خلع ید از سوی مالک با توجه به رای وحدت رویه شماره ۶۷۲ مورخ ۱۳۸۳/۱۰/۱ هیات عمومی دیوان عالی کشور فرع بر مالکیت بوده و نیازمند مالکیت رسمی مالک می باشد و این دعوی قبل از احراز و اثبات مالکیت قابل استماع نمی‌باشد.

در مواردی امکان دارد شهرداری پس از تصرف اراضی و املاک، درختانی در محل غرس یا مستحدثاتی ایجاد کرده باشد، در صورتیکه در دعوی مطروحه شهرداری متجاوز شناخته شود، دادگاه در صورت درخواست مالک، حکم بر قلع و قمع مستحدثات صادر می نماید، هر چند اجرای حکم قلع وقمع متضمن ورود خسارت به شهرداری باشد. البته در عمل برخی محاکم در جایی که قلع وقمع تاسیسات و مستحدثات موجب اخلال در ارائه خدمات عمومی و صرف هزینه گزاف گردد، حکم به پرداخت مثل یا قیمت آن می‌دهند.

۵-۱- دعاوی تصرف و تخریب

ممکن است دارنده حقوق مالکانه حسب مورد از دعاوی تصرف برای رفع تجاوز شهرداری واعاده وضع به حالت سابق استفاده کند. در کلیه دعاوی تصرف، بر خلاف دعوی خلع ید، دارنده حقوق مالکانه ملزم به اثبات مالکیت خود نیست، بلکه در این دعاوی، ادعای ذیحقی خواهان، مبتنی بر استفاده عملی و یا دراختیار داشتن شی یا حق مورد نظر است و در این مقام وجود یا عدم وجود حق قانونی ماهوی خواهان در این استفاده مورد توجه قرار نمی‌گیرد. (منبع پیشین، ص ۳۳۰).

قانونگذار در مواد ۱۵۸ الی ۱۶۰ قانون آیین دادرسی مدنی و ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ به سه نوع دعوی تصرف شامل دعوی تصرف عدوانی، دعوی مزاحمت از حق، دعوی ممانعت از حق اشاره نموده است. هر سه نوع دعوی تصرف در خصوص اقدامات و عملیات غیر قانونی شهرداری حسب مورد قابل طرح می‌باشد لکن در این بین، دعوی تصرف عدوانی شیوع و کاربرد بیشتری دارد. این دعاوی هم دارای جنبه جزائی بوده و می توان از طریق شکایت کیفری در دادسرای عمومی و محاکم کیفری اقامه شود و در صورت اثبات جرم، مجازات شخص متصرف را در پی دارد و هم دارای جنبه حقوقی بوده و امکان طرح آن از طریق تقدیم دادخواست حقوقی در محاکم حقوقی وجود دارد.

دعوی تصرف عدوانی، مختص اموال غیر منقول است و دادگاه وارد دلایل مالکیت نمی‌شود و خواهان ملزم به اثبات آن نیست، همین که شخص ثابت کند دارای سبق تصرف بوده و شهرداری بدون مجوز قانونی و بصورت عدوانی مبادرت به تصرف ملک وی نموده است برای موفقیت در دعوی کافی است.

دعوی ممانعت از حق در مواردی مطرح می‌شود که شهرداری بطور کلی مانع استفاده از حق انتفاع یا ارتفاق دارنده حق می‌گردد و دعوی مزاحمت از حق در جایی مصداق دارد که عمل شهرداری اخلال جزئی در تصرف یا استفاده از حقوق ناشی از مال غیر منقول ایجاد کرده، بدون اینکه مال را از تصرف

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-18]

متصرف خارج کرده باشد و بهره مندی متصرف را بطور کلی غیر ممکن سازد. در این دعوی نیز مانند دعوی تصرف عدوانی]اثبات مالکیت و حق عینی لازم نیست.

چنانچه شهرداری در جهت اجرای طرح بدون تملک قانونی، مبادرت به تخریب اراضی و اعیانی یا قطع اشجار و محصولات اشخاص نماید، مالک و دارنده حقوق مالکانه می‌تواند در راستای ماده ۶۷۷ ۶۸۴ قانون مجازات اسلامی اقدام به طرح شکایت کیفری تخریب و اتلاف اموال علیه شهراری نماید و عمومی بودن طرحی که تخریب در جهت اجرای آن صورت گرفته مجوز ارتکاب جرم و معافیت از مجازات محسوب نمی‌شود؛ البته لازمه طرح این شکایت، اثبات مالکیت شاکی و عمد متهم در ارتکاب بزه می‌باشد.

البته در مواردی که شهرداری برای منافع عمومی و در راستای وظایف قانونی اقدام به تملک و تصرف املاک اشخاص می پردازد، موضوع فاقد عنوان جزائی می‌باشد؛ لکن چنانچه اقدامات شهرداری بر خلاف مقررات و بدون هیچ مقدمه ای در زمینه تملک و توأم با سوءنیت بوده و با سوء استفاده از مقام و منسب اقدام به تصرف و تملک یا تخریب اموال اشخاص نمایند، اقدام شهردار که دستور تصرف، تملک و تخریب اعیان را صادر نموده، دارای وصف کیفری بوده و حسب مورد می‌توان وی را به اتهام تصرف عدوانی و یا تخریب عمدی تحت تعقیب قرار داد.

برخی لازمه طرح شکایت کیفری تخریب یا دعاوی تصرف علیه شهرداری در دادسرای عمومی را متوقف بر اثبات تخلف شهرداری در دیوان عدالت اداری می دانند، لکن اداره کل حقوقی قوه قضاییه حسب نظریه مشورتی شماره ۷/۱۷۳۶ مورخ ۱۳۷۶/۴/۱۲ مراجعه ابتدایی به دیوان را برای این امر ضروری ندانسته است.

٦-١- توقف عملیات اجرائی

ماده ۹ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت، در یک تاسیس استثنایی و مخالف با قواعد کلی و در راستای حمایت از منافع عمومی به شهرداری اجازه داده در صورت ضرورت و فوریت اجرای طرح با ذکر دلایل موجه، قبل از انجام معامله و حتی قبل از تودیع بهاء حقوق مالکانه با تنظیم صورتمجلس با حضور مالک یا نماینده مالک و دادستان و کارشناس نسبت به تصرف ملک و اجرای طرح اقدام نماید و حداکثر ظرف مدت سه ماه از تاریخ تصرف نسبت به پرداخت بهاء و قیمت عادله اقدام نماید.

بدیهی است در صورت عدم اقدام شهرداری در خصوص تودیع قیمت ظرف مهلت مذکور، مالک و صاحب حق می‌تواند به دادگاه مراجعه و توقف عملیات اجرائی طرح شهرداری را تقاضا نماید. البته در جایی که قبل از انقضاء مهلت سه ماهه، عملیات اجرائی خاتمه یابد و طرح به مرحله بهره برداری برسد، این ضمانت اجرائی برای مالک یا دارنده حق قابل استفاده و کارساز نخواهد بود و بایستی برای دریافت بهاء ملک، به دادگاه عمومی مراجعه و طرح دعوی نماید.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-18]

۷-۱- الزام شهرداری به انجام تعهد

تعهد مصدر باب تفعل و در لغت به معنی به عهده گرفتن است و در اصطلاح حقوقی، رابطه‌ای حقوقی است که به موجب آن یک یا چند شخص معین به سببی از اسباب (عقد، شبه عقد، جرم، شبه‌جرم، قانون) ملزم به دادن چیزی یا فعل یا ترک عملی به نفع شخصی یا اشخاص معینی می‌شوند. بر این اساس قصور یک طرف در اجرای هر یک از تعهدات قراردادی از جمله ایفای ناقص یا توأم با تأخیر را می توان عدم ایفاء تعهد تلقی نمود.

در برخی موارد در زمان اجرای طرح های عمومی ممکن است شهرداری با صاحبان حقوق مالکانه تراضی و بموجب قرارداد یا در قالب عقود معین چون بیع، اجاره، صلح، نسبت به تملیک و تملک حقوق مالکانه اقدام نمایند و ضمن آن تعهداتی از قبیل واگذاری ملک در محل دیگر بعنوان معوض یا اعطای تراکم یا موارد دیگری در قبال صاحبان حقوق مالکانه بنماید و از انجام تعهدات قراردادی در موعد مقرر استنکاف نماید، در این صورت طرف قرارداد خواهد توانست با مراجعه به محاکم عمومی الزام شهرداری را به انجام تعهدات قراردادی تقاضا نماید.

۲- دعاوی مطروحه از سوی شهرداری

در بعضی موارد بلحاظ بروز برخی مشکلات و موانع، این شهرداریها هستند که بعنوان دستگاه مجری طرح ابتدا به ساکن به محاکم عمومی و در برخی موارد به دادستان محل مراجعه و بخشی از فرایند تملک اراضی و املاک و یا اختلاف حاصله با صاحبان حقوق مالکانه را از این طریق پیگیری و مرتفع می نماید که ممکن است ناظر به موارد ذیل باشد.

۱-۲- تعیین کارشناس رسمی

از آنجایی که بها و ارزش حقوق مالکانه اشخاص درجریان اجرای طرح‌های عمومی توسط هیات کارشناسی رسمی مرکب از یک نفر کارشناس منتخب مالک، یک نفر کارشناس منتخب شهرداری، یک نفر کارشناس مرض الطرفین تعیین و برآورد می‌گردد، در صورتی که شهرداری بخواهد در خصوص تعیین ارزش حقوق مالکانه با دارنده این حقوق توافق نماید یا اینکه در غیر توافق، اساساً تعیین کارشناس بلحاظ فوت مالک یا مجهول المالک بودن محل موضوع طرح یا مجهول المکان بودن مالک یا در رهن و بازداشت ملک یا محل نزاع و اختلاف بودن مالکیت ملک غیر ممکن بوده و یا مالک راساً حاضر به معرفی کارشناس رسمی منتخب خود برای تعیین بهاء حقوق مالکانه نگردد یا اینکه طرفین در تعیین کارشناس مرض الطرفین با یکدیگر تراضی و توافق نکنند، شهرداری می‌تواند در راستای تبصره ۲ ماده ۴ و ماده ۸ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت و تبصره ۲ ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها، برای تعیین و

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-18]

انتخاب کارشناس منتخب مالک و کارشناس مرضی الطرفین به دادگاه صالح محل وقوع ملک مراجعه نماید؛ البته شهرداری می‌تواند چند نفر کارشناس صرفاً بعنوان کارشناس مرضی الطرفین به دادگاه معرفی نماید لکن دادگاه در تعیین کارشناس مرضی الطرفین آزاد بوده و الزامی به انتخاب کارشناسان تعرفه شده از سوی شهرداری بعنوان کارشناس مرضی الطرفین ندارد.

البته این خواسته جنبه ترافعی نداشته و طرح آن در دادگاه صرفاً از سوی شهرداری میسر می باشد و دادگاه بدون تشکیل جلسه دادرسی و در وقت فوق العاده به این درخواست رسیدگی و غالباً فقط وجود یا عدم وجود طرح و اعلان مراتب اجرای طرح و اخطار معرفی کارشناس به صاحبان حقوق مالکانه را بررسی و حداکثر ظرف مدت ۱۵ روز مبادرت به اتخاذ تصمیم و تعیین کارشناس در رشته مرتبط می نماید. دادگاه می تواند در صورتی که در محل، دسترسی به کارشناس رسمی دادگستری وجود نداشته باشد، از خبره محلی بجای کارشناس رسمی استفاده نماید.

چنانچه دادگاه موضوع ارزیابی حقوق مالکانه را به کارشناسان ارجاع نماید، برابر تبصره ۵ ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت، مهلت اظهار نظر کارشناسان ظرف مدت یک ماه از تاریخ ابلاغ مراتب کارشناسی به هیات کارشناسی خواهد بود. بدیهی است به دلالت قسمت اخیر ماده ۴ این قانون و تبصره ۱ ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها، نظریه اکثریت هیات کارشناسی در خصوص ارزیابی بهاء حقوق مالکانه، قطعی و غیر قابل اعتراض می باشد.

البته در صورت عدم رعایت شرایط اساسی، چون ذی سمت نبودن شخصی که بعنوان مالک یا نماینده درانتخاب کارشناسی مالک یا مرض الطرفین اقدام نموده یا حدوث جرح کارشناس، یا اثبات اشتباه اساسی، تقلب و تبانی و نظایر آن از موجبات بطلان و بی اعتباری نظریه کارشناسی خواهد بود. (سالاری، ۱۳۹۳، ص ۲۶۰).

۲-۲- الزام به تنظیم سند رسمی

از جمله آثار تامین حقوق مالکانه توسط شهرداری، ایجاد تعهد مالکین وصاحبان حقوق به انتقال رسمی اموال و حقوقی می‌باشد که در جریان اجرای طرح عمومی از ایشان سلب مالکیت شده و به تملک شهرداری درآمده است.

یکی از مشکلات شهرداری‌ها این است که گاهی مالک پس از توافق با شهرداری از دریافت بها و انتقال رسمی ملک و حقوق به شهرداری استنکاف می نماید. (طباطبائی و همکاران، ۱۳۹۱، ص ۶۹). در صورتی که مالک اراضی و املاک و ابنیه وحقوق به هر دلیلی مثل عدم توافق در کارشناسی، وفات، مجهول المکان بودن و غیره از نقل و انتقال ارادی اراضی و املاک به شهرداری استنکاف نماید، مطابق ماده ۸ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-18]

دولت، شهرداری با تودیع بهای ملک طبق نظر کارشناسی در صندوق ثبت محل یا حساب سپرده دادگاه درخواست خود را به دادستان محل تقدیم و دادستان یا نماینده وی با حضور در دفتر اسناد رسمی، سند املاک و اراضی و حقوق مرتبط را به قائم مقامی مالک بنام شهرداری منتقل می‌نماید.

البته در صورتی که شهرداری بدون رعایت مقررات قانونی و بدون پرداخت و تامین حقوق مالکانه مبادرت به اجرای طرح و تملک و تصرف در اراضی و املاک اشخاص بنماید، بنظر میرسد موضوع انتقال رسمی ملک یا حقوق به شهرداری توسط دادستان منتفی بوده و نیازمند طرح دعوی الزام به انتقال سند رسمی شهرداری علیه مالک در محاکم عمومی مطابق مقررات آیین دادرسی مدنی و با تقدیم دادخواست باشد، که عملاً اجابت این خواسته در محاکم پس از پرداخت حقوق مالکانه توسط شهرداری مقبول می‌باشد.

البته به نظر برخی، چون مالک تعهدی بر تنظیم سند رسمی انتقال ننموده و این تعهد ناشی از یک ایقاع، یعنی تودیع وجه توسط شهرداری در صندوق ثبت نیست، لذا به دلیل لازم بودن وجود دو اراده و اینکه تعهد دارنده حق، یک تعهد صرف قانونی نیست، نمی‌توان برای دارنده حق، تعهدی مبنی بر تنظیم سند رسمی در نظر گرفت و با این وصف جهتی برای ملزم ساختن دارنده حق به تنظیم سند رسمی و امکان طرح این دعوی وجود ندارد. (بهشتیان، ۱۳۹۴، ص۳۱۹).

۳-۲- تخلیه و تحویل

از جمله دعاوی دیگری که شهرداری در جریان اجرای طرحهای عمومی و تملک اراضی و املاک اشخاص در دادگاهها مطرح می‌نماید، دعوی تخلیه و تحویل اراضی، املاک و ابنیه موضوع حقوق مالکانه است. در خصوص تخلیه و تحویل اراضی و املاک مشمول طرح فروض مختلفی متصور است:

ممکن است مالک در خصوص بها و ارزش حقوق نالکانه به شهرداری توافق مکتوب نماید و نسبت به انتقال حقوق خود بصورت رسمی یا عادی به شهرداری اقدام کند، لکن از تخلیه و تحویل آن استنکاف نماید، در چنین حالتی شهرداری می تواند با تقدیم دادخواست حقوقی به دادگاههای عمومی الزام مالک به تخلیه و تحویل اراضی و املاک و ابنیه موضع توافق را تقاضا نماید. رویه غالب در شهرداری‌ها این می‌باشد که پس از تعیین ارزش حقوق مالکانه بخشی از قیمت متعاقب توافق و بخش دیگر در زمان انتقال رسمی به شهرداری و باقیمانده قیمت در زمان تخلیه وتحویل به دارنده حقوق مالکانه پرداخت می گردد.

فرض دیگر اینکه به هر دلیلی، امکان توافق صاحبان حقوق مالکانه در خصوص قیمت و بهاء حقوق مالکانه با شهرداری میسر نشود، در این حالت مطابق ماده ۸ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت، شهرداری می تواند پس از تودیع ارزش تقویمی ملک مشمول طرح در صندوق ثبت یا حساب سپرده دادگستری و درخواست کتبی از دادستان محل تخلیه وتحویل اراضی واملاک مذکور را بنماید، در این صورت با دستور دادستان و بدون صدور

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-18]

اجرائیه، ظرف مدت یک ماه به وسیله عوامل اجرایی دادسرا یا مراجع انتظامی و با تنظیم صورت مجلس، اراضی و املاک موضوع تملک، تخلیه و خلع ید می گردد.

مطابق نظریه مشورتی ۷/۳۰۲۱ مورخ ۱۳۷۰/۶/۱ اداره حقوقی، اقدام به تخلیه و خلع ید اراضی و املاک با توجه به ماه ۸ ل. ق. ن. خ با داستان یا نماینده و بدون تقدیم دادخواست می‌باشد. (امامی فر، ۱۳۸۸، ص۳۴).

بنظر میرسد دخالت دادستان در تخلیه و تحویل اراضی و املاک موضوع تملک، محدود به تامین غیر توافقی موضوع ماده ۸ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت، می‌باشد و در فرضی که علیرغم توافق دارنده حقوق مالکانه و شهرداری و انتقال سند رسمی، دارنده حق از تخلیه و تحویل استنکاف نماید، دادستان حق ورود به موضوع و خلع ید و تحویل ملک را ندارد.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-18]

فهرست منابع و مآخذ

ـ امامی فر، امیر. عطریان، فرامرز. (۱۳۸۸). "شهرداری‌ها درآیینه نظریات مشورتی قوه قضاییه" اصفهان: انتشارات سازمان فرهنگی تفریحی شهرداری.

ـ بهشتیان، سیدمحسن. (۱۳۹۴). "تملک اراضی توسط شهرداری ها"، تهران: انتشارات مجد.

ـ شمس، عبداله، (۱۳۸۷)، آیین دادرسی مدنی جلد اول، تهران، انتشارات دراک.

ـ پورسلیم بناب، جلیل، (۱۳۹۴)، اراضی و املاک واقع در طرحها و نحوه دفاع از حقوق مالکانه، تهران، انتشارات فردوسی.

ـ سالاری، مصطفی، (۱۳۹۳)، تحصیل و تملک اراضی توسط دولت، تهران، انتشارات دادگستر.

ـ جعفری لنگرودی، محمد جعفر، (۱۳۹۴)، ترمینولوژی حقوق، تهران، انتشارت گنج دانش.

ـ طباطبائی موتمنی، منوچهر، (۱۳۷۸)، حقوق اداری، تهران، انتشارات سمت.

ـ کاتوزیان، ناصر، (۱۳۷۴)، الزام های خارج از قرارداد، ضمان قهری، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.

ـ محمدی، امید، (۱۳۹۵)، تحدید حقوق مالکانه در طرح های عمومی و عمرانی، تهران، انتشارات جاودانه.

ـ میرزائی، علیرضا، (۱۳۸۷)، تملک اراضی توسط دولت و شهرداری ها، تهران، انتشارات صابریون.

ـ وحدانی نیا، محمد امین، (۱۳۹۴)، مسئولیت مدنی شهرداری در طرح تملک، تهران، انتشارات مجد.

مجلات

ـ طباطبایی، محمد صادق. ، صافیان اصفهانی، احسان. (۱۳۹۱). «ماهیت توافق شهرداری با مالک ملک در راستای اجرای طرح عمرانی»، مجله حقوقی دادگستری، سال هفتاد و ششم، شماره ۷۸، (از ص ۴۸ تا ص ۷۵).

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-18]

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-18]