

بسمه تعالی

## نهضت آزادی ایران

تأسیس ۱۳۴۰

### بررسی قانون اراضی شهری

#### فهرست مندرجات

##### قسمت اول:

الف: مشکل زمینهای شهری

ب: سیر تحول تدوین قانون اراضی شهری

ج: اراضی شهری در فقه

د: بررسی و نقد قانون اراضی شهری

هـ: حریم شهرها

و: نظر نهضت آزادی ایران

##### قسمت دوم: ضمائم

ضمیمه شماره ۱- پیام امام مورخه ۲۰ آذر ۵۸

ضمیمه شماره ۲- اعلامیه دفتر امام مورخه ۲۰ آذرماه ۵۸

ضمیمه شماره ۳- اطلاعیه وزارت مسکن و شهرسازی

ضمیمه شماره ۴- قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوبه ۵۸/۴/۵ شورای انقلاب

ضمیمه شماره ۵- آئین نامه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوبه ۵۸/۵/۲۲ دولت موقت

ضمیمه شماره ۶- اصلاحیه بر قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوبه ۵۸/۴/۲۸ شورای انقلاب

ضمیمه شماره ۷- لایحه قانون الحاق سه ماده و ۲ تبصره به قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوبه ۵۹/۴/۲۵ شورای انقلاب

ضمیمه شماره ۸- الحاق سه تبصره به ماده ۱۰ آئین نامه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوبه ۵۸/۱۱/۱۳ شورای انقلاب

ضمیمه شماره ۹- لایحه قانونی راجع به لغو مالکیت اراضی موات واقع بین محدوده بیست و پنج ساله قانونی شهر تهران و حریم استحفاظی آن مصوبه شورای انقلاب

ضمیمه شماره ۱۰- لایحه قانونی راجع به جلوگیری از تصرف و تملک اراضی متعلق به دولت موضوع قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و احداث هر گونه بنا در آن و ممانعت از نقل

و انتقال اراضی و املاک به موجب اسناد عادی و جلوگیری از تفکیک و افراز اراضی

مزبور - مصوبه ۵۹/۲/۶ شورای انقلاب

ضمیمه شماره ۱۱- طرح اراضی شهری

ضمیمه شماره ۱۲- طرح اراضی شهری پیشنهادی جمعی از نمایندگان مجلس شورای اسلامی مورخ

۵۹/۷/۱

ضمیمه شماره ۱۳- طرح قانونی اراضی شهری - گزارش (شور اول) کمیسیون مسکن و شهرسازی

مورخه ۵۹/۸/۱۹

ضمیمه شماره ۱۴- اطلاعیه شورای نگهبان - مورخ ۱۵ بهمن ۵۹

ضمیمه شماره ۱۵- طرح قانونی اراضی شهری - گزارش (شور دوم) کمیسیون مسکن و شهرسازی

مجلس شورای اسلامی مورخ ۶۰/۳/۴

ضمیمه شماره ۱۶- اظهارنظر شورای نگهبان درباره قانون اراضی شهری مصوبه مجلس شورای

اسلامی مورخه ۶۰/۵/۲۹

ضمیمه شماره ۱۷- متن نامه هاشمی رفسنجانی به امام مورخه ۲۰/مهر/۶۰ و جواب ایشان

ضمیمه شماره ۱۸- طرح قانونی اراضی شهری - گزارش کمیسیون مسکن و شهرسازی

ضمیمه شماره ۱۹- اظهارنظر شورای نگهبان درباره طرح قانونی اراضی شهری مصوبه ۶۰/۱/۱۷

مجلس شورای اسلامی مورخه ۶۰/۱۰/۳

ضمیمه شماره ۲۰- طرح قانونی اراضی شهری - گزارش کمیسیون مسکن و شهرسازی مجلس شورای

اسلامی مورخه ۶۰/۱۲/۱۲

## بررسی قانون اراضی شهری

### الف - مشکل زمین‌های شهری

در قرن اخیر توسعه شهرنشینی و تمدن و تجدد و افزایش جمعیت عامل اولیه و اصلی رونق بازار زمین در شهرها و بروز مسئله‌ای به نام مشکل زمینهای شهری گردید.

بعد از پیروزی انقلاب مسئله زمینهای شهری بلافاصله به عنوان یک مشکل حاد در مقابل مسئولان انقلاب قرار گرفت. رژیم وابسته استبداد پهلوی با برنامه‌ریزی دقیق بخصوص در دو دهه گذشته برای ویران کردن کشاورزی مملکت و مصرفی ساختن جامعه زمین‌های مهاجرت روستائیان به شهرهای بزرگ را فراهم ساخت و در نتیجه قیمت زمین افزایش بیشتری پیدا کرد. بورس‌بازان زمین بویژه یهودیان و وابستگان به رژیم استبداد که قسمت عمده زمین‌های شهری را در اختیار داشتند با ایجاد بورس زمین و افزایش تصنعی قیمت آن قسمت عمده‌ای از درآمد طبقات متوسط و پائین جامعه را جذب و به یغما می‌بردند. در این رهگذر افرادی از طبقات متوسط و احتمالاً پائین هم توانستند از طریق خرید و فروش زمین ثروت‌های هنگفت به دست آورند.

با وجودی که مسئولان رژیم گذشته به منظور حفظ خود، محدودیتها و کنترل‌هایی در زمینه توسعه شهرها و نوع استفاده زمینها اعمال می‌کردند که از یکطرف مطلوب و از طرف دیگر فشار را بر طبقات محروم و کم‌درآمد بیشتر می‌ساخت ولی عملاً افراد وابسته به رژیم و خانواده شاه آزادی عمل داشتند. در هر حال چون کارهای تولیدی و مثبت مشکلات زیاد و سود کمی داشت از طبقات مختلف منجمله بازاریها، پزشکان و مهندسين و معماران وارد بورس زمین شدند تا با کمترین کار و حداقل زمان بیشترین سود را به دست آورند.

از سال ۱۳۵۶ دولتهایی که نقش مهار کردن و ضربه زدن به حرکت انقلابی مردم قهرمان ما را داشتند در شهر تهران محدوده قانونی پنجساله را تا مرز محدوده ۲۵ ساله (به استثناء غرب رودخانه کن) گسترش دادند تا رضایت توده مردم به خصوص طبقات کم درآمد و کارمندان سالم دولت را که شدیداً تحت فشار بودند جلب کنند بدون آنکه در این مناطق وسیع طرحهای تفصیلی و شهرسازی آماده شده و خدمات لازم را تأمین کرده باشند. ولی در هر حال مالکین با استفاده از نظم موجود و مقررات کنترل زمینها را به دست داشتند.

بعد از پیروزی انقلاب که نظم استبداد شاهنشاهی به هم ریخت چه نمایندگان زمینداران وابسته فراری و چه زمینداران حرفه‌ای شروع به فروش بی‌رویه زمینهای خود و حتی زمینهای دولتی با قیمتهای بالا نمودند - بالا رفتن اشتهای مسکن در جامعه به خصوص با اظهارنظر غیرمسئولانه و گاهی مغرضانه برخی افراد که با کمک دشمنان انقلاب و احتمالاً افراد ناآگاه در رسانه‌های گروهی با تیتراهای درشت درج و تبلیغ می‌شد به آشفتگی مسئله زمین و انحراف توجه مردم از مسائل اصلی انقلاب به مسئله زمین و مسکن دامن زد. برخی از مسئولان بنیاد مسکن با سوء استفاده از فرمان ۲۱ فروردین ماه ۱۳۵۸ رهبر

انقلاب و حساب ۱۰۰ که برای کمک به مسکن محرومان افتتاح شده بود به جای تمرکز کارها در روستاها و شهرهای کوچک بیشتر اقدامات خود را در شهرهای بزرگ بخصوص در شهر تهران متمرکز ساختند و موجبات آشفتگی بیشتر مسئله زمین و مسکن را فراهم نمودند.

دولت موقت برای مقابله با این بحران به مسئله اراضی شهری اولویت داد و لایحه لغو مالکیت اراضی موات شهری را تهیه کرد که در تاریخ ۵/۴/۵۸ به تصویب شورای انقلاب رسید.

شهردار منتخب دولت موقت در شهر تهران که بیشتر مواجه با اقدامات بی‌رویه در مورد زمین و مسکن بود از اواخر اردیبهشت ۱۳۵۸<sup>۱</sup> با کار توضیحی از طریق مصاحبه و صحبت با مردم قیمت زمین را شکست و عملاً با کاهش قیمت زمین به حدود ده درصد قیمت‌های قبلی، نقل و انتقالات را عملاً متوقف ساخت. با وجود ادامه برخی کارهای بی‌رویه بخصوص از طرف برخی افراد ناآگاه در کمیته‌ها و یا سودجویانی که به نام تأمین مسکن برای محرومان و مستضعفین عمل می‌کردند مسئله زمین و مسکن در شهر تهران و اغلب شهرها حالت نسبتاً متعادلی پیدا کرد.

#### جلوگیری از کارهای بی‌رویه

به طوری که گفته شد شهرداری تهران که فاقد نیروی انتظامی لازم برای جلوگیری از کارهای خلاف و تجاوز به اموال عمومی بود از ابتدای سال ۵۸ بیشتر از طریق کار توضیحی و مصاحبه‌های مطبوعاتی و رادیو تلویزیونی از این گونه تخلفات جلوگیری می‌کرد. در اینجا باید به مصاحبه شهردار تهران در مورد کارهای خلاف آقای حسن کربوبی نام برد که عملیات او سرقت مسلحانه معرفی شده بود<sup>۲</sup> و خوشبختانه انتشار وسیع این مصاحبه موجب شد که روزهای بعد احتمالاً با توجه به سایر کارهای خلاف وی کمیته مرکزی انقلاب اسلامی نسبت به اشغال دفاتر او و خلع سلاح کردن افراد مسلح او اقدام کنند.<sup>۳</sup>

در اینجا باید به نقش شعارهای افراطی و تندرویهای چپی‌ها (مارکسیستها و چپ‌نماها) و مسلمانان ناآگاهی که همین شعارها را تکرار می‌کردند نیز اشاره کرد که از عوامل مؤثر در ادامه بحران زمین و مسکن بعد از انقلاب بود.

برای دادن آگاهی به مردم بخصوص کسانی که تحت تأثیر افراد سودجو و فرصت‌طلب و تندروهای افراطی و چپی‌ها قرار می‌گرفتند از مسئولان و شخصیت‌های مملکتی بخصوص روحانیون مسئول نیز مرتب خواسته می‌شد که با کار توضیحی خود در مهار کردن بحران و هرج و مرج زمین همکاری کنند. در این مورد فقط امام خمینی با صدور یک پیام<sup>۴</sup> و نیز یک اعلامیه<sup>۴</sup> توسط دفترشان که در رسانه‌های گروهی منعکس شد اقدام کردند که اثر خوبی داشت.

وزارت کشور و وزارت مسکن و شهرسازی نیز بعدها با صدور چند اطلاعیه در این زمینه اقدام کردند که در جلب همکاری نیروهای انتظامی بخصوص نهادهای انقلابی مؤثر بود.<sup>۵</sup>

اما به علت فشار مالکان زمینهای شهری و نارسائیهائی که در اجرای قانون مذکور وجود داشت وزارت

1. اولین مصاحبه دوشنبه ۲۴ اردیبهشت ۱۳۵۸ - کیهان

2. یکشنبه ۲۳ دیماه ۱۳۵۸ - کیهان.

3. سه شنبه ۲۵ دیماه ۱۳۵۸ - کیهان.

4. (۳ و ۴ و ۵) ضمام شماره ۱ و ۲ و ۳.

مسکن و شهرسازی نتوانست در بعضی از شهرهای بزرگ قانون را اجرا کند و اقدامات نسنجیده دیگر که بعد از دولت موقت انجام شد از قبیل منع معاملات مسکن در سراسر این و عدم کارآئی مسئولان اجرائی دفتر فروش واحدهای مسکونی و سایر سازمانهای مربوطه به تدریج مسئله زمین و مسکن را با بحران شدیدی مواجه ساخت و معاملات زمین و مسکن که با اقدامات مسئولین دولت موقت از حالت بورس‌بازی به در آمده و زمینه برای تعدیل قیمت‌ها فراهم شده بود مجدداً و با قیمت‌های سرسام‌آوری از سر گرفته شد.

## ب - سیر تحول تدوین قانون اراضی شهری

۱- قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن - به طوری که گفته شد بعد از پیروزی انقلاب با شکستن نظم شاهنشاهی هرج و مرجی در امر زمین بوجود آمد. از یک سو سودجویان و فرصت‌طلبان و اخلاک‌گران به این هرج و مرج دامن می‌زدند و از سوی دیگر چنین وضعی که افرادی بتوانند روزانه میلیون‌ها تومان از طریق فروش زمین دسترنج مردم را به ناحق به جیب بزنند برای انقلاب قابل قبول نبود لذا دولت موقت انقلاب با واقع‌بینی و قاطعیت مسئله زمین را با اولویت در دستور کار خود قرار داد.

آقای مهندس مصطفی کتیرائی وزیر مسکن و شهرسازی با همکاری آقای مهندس توسلی شهردار تهران همراه با تنی چند از معاونان و کارشناسان وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری تهران مسئله اراضی شهری را دنبال کردند و جنبه‌های فقهی آن را با نظر فقهای شورای انقلاب و حوزه علمیه قم و امام تنظیم و مجموعه به صورت قانونی در آمد که در تاریخ ۵/۴/۵۸ به تصویب شورای انقلاب رسید.<sup>۱</sup> با توجه به اینکه در مورد مالکیت زمینهای موات بین علمای اسلامی اختلاف‌نظری وجود نداشت اساس قانون بر لغو مالکیت اراضی موات گذارده شد.

در مقدمه این قانون چنین آمده است:

«از آنجا که طبق موازین اسلام زمین موات ملک کسی شناخته نمی‌شود در اختیار دولت اسلامی است و اسناد مالکینی که در رژیم سابق نسبت به زمینهای موات در داخل محدوده شهری یا خارج آن صادر شده برخلاف موازین اسلام و مصلحت مردم بوده است. قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن به شرح زیر تصویب می‌شود.»

مطابق مفاد تبصره ماده یک این قانون دولت برای کسانی که یک قطعه زمین کوچک برای سکونت شخصی خود تهیه کرده‌اند و فاقد خانه مسکونی می‌باشند حداقل سه سال مهلت خواهد داد تا بتوانند به عمران زمین خود بپردازند.

در مورد زمینهای بایر که بین فقهای اسلامی اختلاف‌نظر وجود داشت و بر طرف کردن آن به طوری که بعداً ضمن عمل نیز مشخص شد به سرعت امکان‌پذیر نبود دولت موقت آئین‌نامه‌ای تهیه کرد که ضمن آن براساس نظریات علمای شورای انقلاب و نظریات امام شرایط احیاء و عمران زمینها را مشخص ساخت تا سازمانهای عمران اراضی شهری بتوانند هر چه زودتر با اجرای قانون جلوی سوءاستفاده و هرج و مرج

---

1. ضمیمه شماره ۴

را بگیرند. این آئین‌نامه در تاریخ ۵۸/۵/۲۲ به تصویب هیئت وزیران دولت موقت رسید.<sup>۱</sup> با اصلاحیه‌های مورخ ۵۸/۴/۲۸<sup>۲</sup> و ۵۹/۴/۲۵<sup>۳</sup> به اصل قانون و اصلاحیه مورخ ۵۸/۱۱/۱۳<sup>۴</sup> آئین‌نامه آن که به تصویب شورای انقلاب رسید مشکلات اجرائی قانون را تا حدودی برطرف ساخت.

با وجودی که در بعضی از شهرها به علت فشار مقامات محلی سازمان عمران اراضی شهری نتوانست به وظائف خود عمل کند و یا در بعضی از شهرها با تندیهای مجریان، حقوق بعضی تضييع شد این قانون توانست هرج و مرج زمین را بر اساس معیارهای اسلامی و به نفع مردم کنترل نماید.

۲- قانون لغو مالکیت اراضی موات واقع بین محدوده بیست و پنج ساله قانونی شهر تهران و حریم

استحفاظی آن.<sup>۵</sup>

قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری که در تاریخ ۵۸/۴/۵ به تصویب شورای انقلاب رسید و وزارت مسکن و شهرسازی مجری آن بود فقط شامل اراضی داخل محدوده قانونی (۲۵ ساله) شهرها می‌شد و در مورد حریم شهرها مسکوت بود. وقتی در داخل محدوده اعمال کنترل شود تخلفات به طور طبیعی به سمت خارج محدوده یعنی حریم شهر منتقل می‌شود. در شهرهای بزرگ نظیر تهران چه قبل و چه بعد از انقلاب کنترل و حفاظت حریم شهر همیشه از مسائل مهم بوده است. حریم شهر تهران ۲۰۰۰ کیلومترمربع و محدوده ۲۵ ساله آن ۶۲۵ کیلومترمربع می‌باشد.

شهرداری تهران برای حفاظت حریم شهر لایحه قانونی تهیه و به شورای انقلاب تسلیم کرد که در جلسه مورخ ۵۹/۱/۶ به تصویب شورای انقلاب رسید. براساس این قانون کلیه اراضی واقع بین محدوده بیست و پنج ساله قانونی شهر تهران و حریم استحفاظی آن که به صورت موات معطل مانده و در آن عمران و آبادی به عمل نیامده است مالکیت نسبت به آنها طبق مفاد قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری لغو می‌گردد.

در مورد حفظ و ادامه کار اراضی مزروعی و باغات و همچنین برای ایجاد فضای سبز در حریم شهر تهران به وزارتخانه‌های کشاورزی و عمران روستائی و مسکن و شهرسازی و شهرداری تهران اختیاراتی داده شده است.

۳- قانون راجع به جلوگیری از تصرف و تملک اراضی متعلق به دولت موضوع قانون لغو مالکیت

اراضی موات شهری و احداث هرگونه بنادر آن و ممانعت از نقل و انتقال اراضی و املاک به موجب اسناد عادی و جلوگیری از تفکیک و افراز اراضی مزبور.<sup>۶</sup>

بعد از اجرای قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری عده‌ای از مالکین اقدام به تفکیک و انتقال اراضی موات شهری خود با اسناد عادی (قولنامه) به تاریخ قبل می‌نمودند. برای جلوگیری از این تجاوزات و

۱. ضمیمه شماره ۵

۲. ضمیمه شماره ۶

۳. ضمیمه شماره ۷

۴. ضمیمه شماره ۸

۵. ضمیمه شماره ۹

۶. ضمیمه شماره ۱۰

تخلفات مشابه لایحه قانونی توسط شهرداری تهران تهیه و به شورای انقلاب تسلیم شد که در جلسه مورخ ۵۹/۲/۶ به تصویب شورای انقلاب رسید. اجرای این قانون برای جلوگیری از تخلفات بسیار مؤثر افتاد.

#### ۴- لایحه اراضی شهری

عدم اجرای قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری مصوب ۵۸/۴/۵ شورای انقلاب در برخی از شهرها و اعتراضاتی که به آئین‌نامه اجرائی قانون در مورد زمین‌های بایر شهری وجود داشت، موجب شد در اوایل سال ۵۹ لایحه جدیدی در وزارت مسکن و شهرسازی در ۱۹ ماده و ۹ تبصره تهیه و توسط آقای مهندس یحیوی وزیر مسکن و شهرسازی وقت به شورای انقلاب تسلیم شود. در این لایحه به طور کلی مالکیت زمینهای بایر شهری پذیرفته شده است و براساس قیمت‌های منطقه‌ای و اعمال مالیات تصاعدی زمین‌های بایر در اختیار دولت قرار می‌گیرد. با توجه به اینکه ضریب مالیاتی مبالغ -/۱۵۰۰۰۰۰ ریال به بالا ۹۸ درصد منظور شده عملاً حداکثر حدود ۱۵۰۰۰۰۰ ریال بابت بهای زمین به مالکین زمین‌های بایر شهری تعلق می‌گرفت. با توضیحات و درخواست آقای مهندس توسلی شهردار تهران در کمیسیون مربوطه در شورای انقلاب بررسی و تصویب این قانون به تعویق افتاد تا در مجلس شورای اسلامی مطرح شود. در تاریخ ۱۳۵۹/۵/۲۸ این لایحه به صورت طرح عیناً با امضاء ۱۸ تن از نمایندگان همراه با یادداشت زیر به مجلس تقدیم شد:

#### ریاست محترم مجلس شورای اسلامی

با توجه به مدلول قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران در مورد انفال و به منظور رعایت موازین شرعی در امر زمین و ضرورت اجرای اصول صحیح شهرسازی و ایجاد هماهنگی در امر سیاست زمین و مسکن در محدوده قانونی شهرها و نیز برای جلوگیری از بورس‌بازی زمین که در گذشته بخش عمده‌ای از قیمت مسکن را تشکیل می‌داد و تسهیل در توزیع صحیح جمعیت در سراسر کشور طرح قانونی اراضی شهری به شرح زیر تقدیم و تقاضای تصویب آن را دارد.

در تاریخ ۱۳۵۹/۵/۲۹ این طرح توسط رئیس مجلس به کمیسیونهای امور قضائی - مسکن و شهرسازی - امور داخلی کشور - اوقاف - امور کشاورزی و عمران روستاها - دارائی و امور اقتصادی ارجاع گردید و چند هفته در کمیسیونهای مسکن و شهرسازی و امور قضائی مجلس به طور فشرده مورد بررسی قرار گرفت و بالاخره در جلسات مورخ ۵۹/۶/۲۴ این دو کمیسیون به اتفاق آراء رد شد.<sup>۱</sup>

اشکالات اصولی این طرح عبارت بود از:

۱- مخلوط شدن موارد اجرائی و آئین‌نامه‌ای با قانون

۲- مشکلات اجرائی قانون

۳- غیرمعتدل بودن و عدم هماهنگی ضرایب مالیاتی با سایر قوانین مالیاتی

گزارش این کمیسیونها در تاریخ ۵۹/۸/۴ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید.

#### ۵- طرح جدید اراضی شهری

اعضای کمیسیون قضائی همراه با اعضای کمیسیون مسکن و شهرسازی براساس نتایج بررسی خود

۱. ضمیمه شماره ۱۱

روی طرح قبلی، طرح جدیدی را تهیه و در جلسه مورخ ۵۹/۷/۸ به مجلس تقدیم کردند که از طرف رئیس مجلس به کمیسیون‌های مذکور ارجاع شد.<sup>۱</sup>

کمیسیون مسکن و شهرسازی و کمیسیون امور قضائی پس از بررسی این طرح نتایج کار خود را به طور جداگانه به مجلس تقدیم داشتند. علت گزارش جداگانه آن بود که اگر چه این دو کمیسیون با حضور مسئولان اجرائی مربوط مشترکاً این طرح را بررسی کردند اما روی یک ماده (ماده ۹) نتوانستند با هم توافق کنند.

گزارش کمیسیون مسکن و شهرسازی در ۱۵ ماده و ۲ تبصره و یک مقدمه و گزارش کمیسیون امور قضائی عیناً مشابه گزارش کمیسیون مسکن و شهرسازی به اضافه یک ماده تنظیم شد.<sup>۲</sup> نکات برجسته این طرح بشرح زیر است:

۱- اراضی موات شهری، ملک دولت است و کسانی که اینگونه زمینها را در اختیار داشته‌اند فقط می‌توانند یک قطعه کوچک در اختیار داشته باشند و حداکثر ظرف مدت ۲ سال عمران و احیاء کنند.

۲- مالکین اراضی بایر شهری در شهرهای بیش از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت تا یکهزار مترمربع و در شهرهای با جمعیت کمتر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت تا یکهزار و پانصد مترمربع را طبق ضوابط شهرسازی عمران کنند یا به دولت بفروشند و زائد بر آن فقط به دولت و با تقویم دولت قابل واگذاری است.

۳- تشخیص عمران و احیاء و تأسیسات متناسب و تمیز بایر و موات با وزارت مسکن و شهرسازی و آئین‌نامه اجرائی آن خواهد بود.

۴- برای متجاوزین به زمینهای دولتی حبس از شش ماه تا سه سال پیش‌بینی شده است.

۵- در ماده ۹ طرح کمیسیون امور قضائی که مورد قبول کمیسیون مسکن و شهرسازی قرار گرفت، تأکید شده است که زمینهای بایر شهری که براساس قانون قبلی در اختیار دولت و طرحهای عمران قرار گرفته باشد براساس مفاد این قانون قیمت آن به مالکان قبلی آنها پرداخت شود.

شور اول این طرح در تاریخ ۵۹/۸/۱۷ به تصویب مجلس شورا رسید. حدود ۳۰۰ پیشنهاد ضمن شور اول از سوی ۳۳ تن از نمایندگان به کمیسیون مسکن و شهرسازی واصل گردید که با مقایسه با سایر لوایح و طرحها این مشارکت بوسیله نمایندگان بی‌سابقه بوده است.

در جریان بررسی طرح پیشنهادی در مجلس، و به دنبال اعتراضاتی که به آئین‌نامه اجرائی قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری، مصوبه دولت موقت شده بود، شورای نگهبان در تاریخ ۵۹/۱۱/۱۵ طی اطلاعیه‌ای آئین‌نامه مزبور را غیرشرعی اعلام نمود.<sup>۳</sup>

از این تاریخ سازمانهای عمران و اراضی شهری کارشان عملاً مختل یا متوقف گردید.

طرح اراضی شهری براساس پیشنهادات واصله تجدیدنظر و اصلاح گردید و در تاریخ ۶۰/۳/۲ در

1. ضمیمه شماره ۱۲

2. ضمیمه شماره ۱۳

3. ضمیمه شماره ۱۴



کمیسیون مسکن و شهرسازی و در تاریخ ۶۰/۲/۲۳ در کمیسیون امور قضائی تصویب شد.<sup>۱</sup>

نکات برجسته اصلاحی در این طرح بشرح زیر است:

- ۱- ضرورت اعمال حکم فقیه جامع‌الشرایط (مقام رهبری) برای تصویب قانون
- ۲- مالکان اراضی موات و بایر شهری (در مورد مالکان زمین موات در صورتی که فاقد واحد مسکونی مناسب باشند) می‌توانند فقط قطعه زمینی را به مساحت کمتر از دو برابر بالاترین حداقل نصاب تفکیکی مناطق مسکونی در شهر محل وقوع زمین و حداکثر تا ۱۰۰۰ مترمربع طبق ضوابط شهرسازی عمران و احیاء کنند.
- ۳- تقویم دولت براساس قیمت منطقه‌ای زمین به کسر ارزش ناشی از خدمات عمومی است.
- ۴- دولت می‌تواند به جای زمینهایی که بیش از سه هزار مترمربع می‌باشد از سایر اراضی دولتی با ارزش معاملاتی معادل به فروشندگان واگذار نماید.
- ۵- اراضی غیرموات وقفی به وقفیت خود باقی و عمل به وقف می‌شود.
- ۶- تشخیص عمران و احیاء تأسیسات مناسب و تمیز بایر و موات اراضی با کمیسیون مرکب از نمایندگان وزراء دادگستری و مسکن و شهرسازی و شهردار محل بر طبق آئین‌نامه اجرائی آن خواهد بود.
- ۷- زمینهایی که براساس قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و آئین‌نامه‌های مربوط واگذار شده است به قوت خود باقی است.
- ۸- متخلفین از قانون علاوه بر پرداخت جریمه نقدی از یکصد هزار تا ده میلیون ریال به حبس جنحه از سه ماه تا سه سال محکوم خواهند شد.
- ۹- افراد تحت تکفل فقط می‌توانند یک برگ عمران دریافت کنند.
- ۱۰- بهای واگذاری زمین به اشخاص نباید از قیمت‌های مصوب منطقه‌ای تجاوز نماید (تبصره ۲ ماده ۱۰). در گزارش کمیسیون امور قضائی تفاوت بیشتری ملاحظه می‌شود (منجمله در مواد ۴ و ۶ و ۹ و ۱۱ و ۱۳). گزارش این کمیسیونها در مجلس مطرح گردید و پس از بحث فراوان طرح اراضی شهری که توسط کمیسیون مسکن و شهرسازی ارائه شد با تغییرات جزئی در تاریخ ۶۰/۵/۱۹ به تصویب مجلس رسید. شورای نگهبان در تاریخ ۶۰/۵/۲۹ طرح اراضی شهری مذکور را بنا به دلائل زیر رد کرد:
  - ۱- قسمت‌هایی از مواد ۷ و ۸ و تبصره‌های آنها و ماده ۱۰ که با اراضی بائر و دایر ارتباط دارد مغایر با آیه کریمه «لاتاکلوا اموالکم بینکم بالباطل الا ان تکون تجاره عن تراض» و حدیث شریف معروف «لایحل مال امرئ مسلم الا عن طیب نفسه» و قاعده مسلمة «الناس مسلطون علی اموالهم» می‌باشد و با اکثریت آراء فقها رد شد.
  - ۲- تبصره ۲ ماده ۹ (توضیح ۵ بالا) به موجب «الوقوف علی حسب ما یوقفها اهلها» تأیید نگردید.
  - ۳- تشخیص زمین بایر و موات در صورت بروز اختلاف نظر میان دولت با صاحبان این اراضی با مقامات صالح قضائی است.

۶- مداخله امام در امر اراضی شهری

---

1. ضمیمه شماره ۱۵ شامل متن هر دو طرح اصلاح شده.

2. ضمیمه شماره ۱۶

از آنجا که مجلس حاضر به تعدیل نظرات خود و پذیرش نظر شورای نگهبان نبوده و بر سر مصوبات خود پافشاری می‌کرد. امام در تاریخ ۶۰/۷/۱۹ در پاسخ به درخواست رئیس مجلس طی حکمی به اکثریت وکلای مجلس شورای اسلامی برای تشخیص ضرورتها و عناوین ثانویه مشروط به آنکه «فعل یا ترک آن مستلزم حرج است» با تصریح موقت بودن، تفویض اختیار کردند.<sup>۱</sup>

به دنبال تفویض اختیار تشخیص ضرورت به قوه مقننه کمیسیون مسکن و شهرسازی طرح مصوبه را پس از تجدیدنظر و تصویب به مجلس تقدیم داشت.<sup>۲</sup>

نکات برجسته تجدیدنظر بشرح زیر است:

- ۱- مدت اجرای قانون ۵ سال تعیین شد (ماده یک)
  - ۲- افراد تحت تکفل (به استثناء همسر) فقط یک برگ عمران می‌توانند دریافت کنند (تبصره ۲ ماده ۸)
  - ۳- مجازات متصدیان امور در صورت تخلف (ماده ۱۶)
- این طرح اصلاح شده در تاریخ ۶۰/۹/۱۸ عیناً به تصویب مجلس رسید. شورای نگهبان در تاریخ ۶۰/۱۰/۳ مجدداً نکات زیر را مطرح ساخت:<sup>۳</sup>

۱- ضرورت مسکن در تمام شهرها و شهرکها در حدی که مجوز رفع ید از احکام اولیه باشد علی‌السوا نیست.

۲- تقویم اراضی براساس تقویم منطقه‌ای با کسر ارزش خدماتی به تأیید نرسید.  
بدین ترتیب طرح تصویبی مجدداً به مجلس برمی‌گردد و به کمیسیون مسکن و شهرسازی ارجاع می‌گردد.

کمیسیون مسکن و شهرسازی ضمن بررسی نظرات شورای نگهبان متوجه اختلاف برداشت بین مکتوب امام در مورد تفویض اعمال ولایت به مجلس و سخنان ایشان خطاب به بسیج مستضعفان گردید و لذا بعد از مذاکره با رئیس مجلس در تاریخ ۶۰/۱۱/۷ طی نامه‌ای به عنوان رئیس مجلس این اختلاف را به شرح زیر خاطر نشان ساخته و کسب تکلیف می‌نماید:

«پس از تفویض حق اعمال ولایت از طرف امام و بیان این معنی که حق تشخیص ضرورت با اکثریت مجلس است خطاب به بسیج مستضعفان فرموده‌اند:

«... و شورای نگهبان در نظارت به قوانینی که می‌گذرد، چه مربوط به مسائلی باشد که تماس با احکام اولیه شرعی دارد یا احکام ثانویه، با مراعات همه جوانب نظر دهند»<sup>۴</sup>

و شورای نگهبان بر این اساس تشخیص مجلس را کافی ندانسته و لذا با تشخیص خود به طرح ایراد پرداخته است.

رئیس مجلس در تاریخ ۶۰/۱۲/۳ همراه با رئیس‌جمهور، نخست‌وزیر و رئیس دیوان عالی کشور مشکل را خدمت امام مطرح ساخت. این بار امام تصریح کردند که «تشخیص ضرورت با مجلس است با نظر

1. روزنامه جمهوری اسلامی مورخ ۶۰/۷/۲۰ - ضمیمه شماره ۱۷

2. ضمیمه شماره ۱۸

3. ضمیمه شماره ۱۹

4. اطلاعات ۶۰/۹/۵

خبرگان و شورای نگهبان در این جهت دخالتی نباید بکند»<sup>۱</sup>

#### ۷- طرح نهائی اراضی شهری

کمیسیون مسکن و شهرسازی در تاریخ ۶۰/۱۲/۱۰ براساس نظرات اخیر امام طرح قانون اراضی شهری را اصلاح و در تاریخ ۶۰/۱۲/۱۲ تسلیم مجلس کرد. (۳)  
رئوس تغییرات و اصلاحات بشرح زیر است:

- ۱- تقویم دولت براساس قیمت منطقه‌ای است (تبصره ۵ ماده ۸)
- ۲- بهای واگذاری زمین حداکثر قیمت منطقه‌ای است. در صورتی که قیمت تمام شده برای دولت بیش از قیمت‌های منطقه‌ای باشد با بهای تمام شده واگذار می‌شود (تبصره ۲ ماده ۱۱)
- ۳- تشخیص عمران و احیاء و تأسیسات متناسب و تمیز بایر و موات اراضی با کمیسیون مرکب از نمایندگان وزراء دادگستری، مسکن و شهرسازی و شهردار محل بر طبق آئین‌نامه 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.  
این طرح با اصلاحات جزئی در تاریخ پنجشنبه ۶۰/۱۲/۲۷ به تصویب مجلس رسید و شورای نگهبان نیز در تاریخ ۶۰/۱۲/۲۹ سرانجام طرح قانونی اراضی شهری را بعد از یکسال و نیم بررسی در سطوح مختلف تصویب کرد و رئیس مجلس در خطبه نماز جمعه تصویب این قانون را به عنوان عیدی برای محرومان و افراد بی‌مسکن اعلام داشت.

#### ج - اراضی شهری در فقه

در مورد زمین بحث نسبتاً مفصلاً در کتب فقهی و اسلامی وجود دارد<sup>۲</sup> و<sup>۳</sup> و<sup>۴</sup> و<sup>۵</sup> و<sup>۶</sup> با وجودیکه در متون اسلامی نظرات فقها و دانشمندان اسلامی در مورد مسئله زمین در تمام زمینه‌ها کاملاً یکسان نیست اما می‌توان وجوه اشتراک زیر را به طور خلاصه اشاره کرد:<sup>۷</sup>

۱. کیهان ۶۰/۱۲/۴
۲. اقتصاد ما جلد ۲- به قلم آیت‌الله سید محمدباقر صدر صفحات ۶۶ تا ۱۱۰
۳. تحریرالوسیله - امام خمینی جلد ۲ صفحات ۱۹۵ تا ۲۰۸
۴. رساله نوین امام خمینی - جلد ۲ صفحات ۵۷ تا ۶۶
۵. اسلام و مالکیت - آیت‌الله طالقانی صفحات ۱۴۱ تا ۱۷۰
۶. اقتصاد اسلامی - شیخ علی تهرانی صفحات ۷۷-۱۳۲
۷. در اینجا باید ذکر شود که یکی از مراجع عظام در نامه‌ای که به هنگام بررسی و تصویب طرح اراضی شهری به عنوان نمایندگان مجلس شورای اسلامی ارسال داشته‌اند و در روزنامه صبح آزادگان مورخ ۶۱/۲/۱۶ درج شده است تلویحاً نظر مخالف خودشان را با قانون اراضی شهری بیان کرده‌اند. همچنین یکی دیگر از آیات عظام طی تلگرافی به فقهای شورای نگهبان نظر مخالف خود را با قانون اراضی شهری اعلام نموده‌اند. ما امیدواریم این مراجع عظام و سایر فقهای محترم نظر تفصیلی و ارشادی خود را با توجه به توضیحاتی که در زمینه ویژگی اراضی شهری در این بررسی آمده است اعلام فرمایند.

۱- مالکیت اصلی زمین با خدا و رهبری جامعه و عموم مردم است<sup>۱</sup> صفحه ۶۶ و<sup>۲</sup> صفحات ۱۴۱-۱۴۵ و<sup>۳</sup> صفحه ۱۱۳.

۲- آنچه موجب حقوق خصوصی و مالکیت روی زمین می‌شود عامل «احیاء» یعنی «ریزش کار» است<sup>۴</sup> صفحه ۱۰۲ (از نظر قانونی تنها چیزی که حقوق خصوصی را توجیه می‌کند همان «احیاء» یعنی «ریزش کار» روی زمین می‌تواند برای فراهم آوردن حیات در آنست،<sup>۵</sup> صفحه ۱۵۵.

۳- آنچه قابل تملک و در نتیجه خرید و فروش و انتقال می‌باشد کار اضافه شده روی زمین است نه اصل (رقبه) زمین<sup>۱</sup> صفحات ۷۲، ۷۶،<sup>۲</sup> صفحه ۱۴۶،<sup>۳</sup> صفحه ۱۰۴.

۴- بحثهای مفصل راجع به زمین و احکام و نظرات ارائه شده اصولاً مربوط به زمینهای کشاورزی و زندگی روستائی است.<sup>۶</sup>

۵- اراضی شهری و مسائل پیچیده آن که در قرون اخیر به وجود آمده و مطرح شده است در متون فقهی مورد توجه قرار نگرفته است.

بعد از پیروزی انقلاب مشکل اصلی مسئولان دولت موقت که مسئله اراضی شهری را مطالعه می‌کردند و نمایندگان مجلس شورای اسلامی که مدت ۱/۵ سال روی این مسئله بررسی و تأمل می‌کردند این بود که می‌خواستند براساس کارهای انجام شده روی زمین و معیارهای موجود در فقه اسلامی مسائل مربوط به زمینهای شهری را بررسی و اعلام نظر نمایند و حال آنکه شرایط مربوط به زمینهای موات و بایر و دایر زمینهای کشاورزی مستقیماً قابل انطباق با مسائل اراضی شهری نیست. به عبارت دیگر اراضی شهری از مسائل مستحدثه می‌باشد که باید براساس مسائل پیچیده آن بررسی و احکام آن صادر شود. بدون تردید فقهای اسلامی و بخصوص مراجع بزرگ اسلامی در آینده نزدیک با اطلاع از نظر کارشناسان مسائل شهری فصل جدیدی در فقه اسلامی در مورد اراضی شهری خواهند گشود.

به طوری که گفته شد اساس حقوق خصوصی و مالکیت زمین را تمام فقها براساس حدیثی از رسول اکرم(ص) «من احیاء ارضا میتة فهی له» «احیاء» دانسته‌اند. شرایط احیاء نیز در مورد زمینهای کشاورزی و زندگی روستائی به طور دقیق تشریح شده است. به عنوان نمونه امام خمینی در تحریرالوسیله ج ۲ (۲۰۷-۲۰۵) میزان احیاء و کاری که موجب مالکیت و حقوق خصوصی می‌شود آورده‌اند که در مسائل ۲۰ و ۲۱ رساله نوین جلد ۲ صفحه ۶۶ بشرح زیر تلخیص شده است:

«مسئله ۲۰- عمران و آبادانی زمین به این است که به صورت مزرعه، بستان، خانه و یا محل نگهداری دام و یا محل برآوردن سایر نیازمندیها مانند محل خشک کردن خرما یا جمع‌آوری هیزم و غیره درآمده باشد. در این مرحله گفته می‌شود که زمین احیاء شده و قبل از این مراحل در حکم تحجیر (نشانگذاری) است و

1. اقتصاد ما جلد ۲ - به قلم شهید آیت‌الله سید محمدباقر صدر صفحات ۶۶ تا ۱۱۰

2. اسلام و مالکیت - آیت‌الله طالقانی صفحات ۱۴۱ تا ۱۷۰

3. اقتصاد اسلامی - شیخ علی تهرانی صفحات ۷۷-۱۲۲

4. اقتصاد ما جلد ۲ - به قلم شهید آیت‌الله سید محمدباقر صدر صفحات ۶۶ تا ۱۱۰

5. اسلام و مالکیت - آیت‌الله طالقانی صفحات ۱۴۱ تا ۱۷۰

6. رساله نوین امام خمینی - جلد ۲ صفحات ۵۷ تا ۶۶

مالکیت‌آور نبوده، تنها حق اولویت برای نشانگذار است...

مسئله ۲۱- تنها کشت و زرع زمین برای احیاء زمین صادق نیست و کسی که تنها به کشت و زرع زمین پرداخته، مالک آن محسوب نمی‌شود بلکه برای احیاء زمین، به دنبال از بین بردن موانع و هموار کردن زمین و برداشتن تپه‌ها و پر کردن چاله‌ها باید برای آبرسانی و احداث نهر یا حفر قنات، یا چاه اقدام کرده و با انجام این کارها بر روی زمین، گفته می‌شود که زمین احیاء شده و موجب مالکیت می‌گردد.»

در دو مسئله بالا نکات زیر مشهود است:

۱- احکام احیاء برای زمینهای کشاورزی و شرایط زندگی روستائی است.

۲- زمین موقعی «احیاء» تلقی می‌شود که کلیه نیازهای لازم برای بهره‌برداری آن تأمین شده باشد به عنوان مثال در مورد زمین کشاورزی احداث نهر یا حفر قنات یا چاه برای آبرسانی، شرط احیاء زمین می‌باشد.

### بروز مشکل زمین در شهرها:

اما شرایط احیاء برای اراضی شهری به هیچ‌وجه مطابق فرمول بالا، یعنی اراضی روستائی نمی‌باشد. زندگی در شهر مستلزم ایجاد تأسیسات و خدمات زیادی است که با پیشرفت‌های اخیر دنیا بخصوص در شهرهای بزرگ و خیلی بزرگ این تأسیسات و خدمات از پیچیدگی خاصی برخوردار است و از طریق اجرای پروژه‌های عمرانی بزرگ و متوسط و کوچک معمولاً از بودجه‌های عمرانی مملکت یعنی از اعتبارات عمومی که متعلق به کل جامعه است ایجاد می‌شود.

این تأسیسات و خدمات شامل شبکه ارتباطی، تأسیسات حمل و نقل از قبیل اتوبوسرانی و مترو، تخلیه آبهای سطحی، ایجاد مسیل و فاضلاب، تأمین آب و برق و تلفن و گاز، تأمین بهداشت و درمان، ایجاد فضای سبز و فضای آموزشی و تجارتي، عرضه خدمات پستی، مخابرات و تلکس و بالاخره تأمین امنیت و مدیریت در شهر می‌باشد که بدون آنها واحد مسکونی ایجاد شده فاقد ارزش معمول است. بدیهی است هر چه تأسیسات و خدمات لازم بیشتر عرضه شده باشد ارزش زمین زیادتر است و به عبارت دیگر این تأسیسات و خدمات موجب «احیاء» زمین در محدوده شهری گردیده است.

بنابراین مکانیسم احیاء اراضی شهری برخلاف اراضی کشاورزی که از طریق تلاشهای افراد برای آبادانی زمین صورت می‌گیرد توسط دولت و از محل اعتباراتی است که متعلق به کل جامعه است. بروز چنین جریانی مسئله معیار و ضابطه برای مالکیت اراضی شهری اعم از موات، بایر یا دایر را دچار دگرگونیهای اساسی می‌سازد که برای حل آن به معیارها و ضوابط جدیدی نیاز می‌باشد. چرا که قیمت زمین‌های شهری در معاملات به هیچ‌وجه متناسب با کار انجام شده صاحبان واقعی یا مجازی آنها نمی‌باشد.

اگر بخواهیم براساس حدیث نبوی که فرمود: «من احیا ارضا میتة فهی له» عمل کنیم و اگر معیار و ضابطه احیاء را در اراضی شهری تأمین خدمات ضروری شهری بدانیم در آن صورت باید قبول کنیم که مالکیت اراضی شهری متعلق به عموم مردم خواهد بود که باید با برنامه‌ریزی و رعایت مصالح کل جامعه با شرایط و ضوابطی که مشخص می‌شود در اختیار مردم قرار گیرد.

در مورد زمینهای موات که سابقه هیچگونه عمران و احیاء نداشته باشد مسئله روشن است و ظاهراً اختلاف نظری وجود دارد که اینگونه اراضی در داخل محدوده شهرها در اختیار دولت قرار دارد. اما از آنجا که قبل از تصویب قوانین جدید براساس قوانین و مقررات نظام گذشته اراضی موات شهری خرید و فروش می شده‌اند و دولت هم از صاحبان این اراضی وجوهاتی به نام عوارض و مالیات و غیره وصول نموده است باید راهی برای جبران خسارت این دسته از صاحبان اراضی موات پیدا نمود به طوری که اگر عوارض پرداختی بیش از قیمت زمین باشد، بتوانند زمین را حفظ کنند و در غیر این صورت دولت عوارض پرداختی را به آنها بپردازد و یا برابر آن زمین در اختیار آنها بگذارد.

اما مسئله زمین‌های بایر (مسبق به احیاء) که در داخل محدوده شهرها قرار می‌گیرند با اراضی موات شهری کمی تفاوت دارد.

بیشتر فقها مالکیت اراضی را که مالک آن از عمران و بهره‌برداری اعراض کرده باشد منتفی می‌دانند. حدیث زیر نمونه‌ای از این نظرات می‌باشد: ان الارض لله عزوجل، جعلها الله رزقاً لعباده، فمن عطل ارضاً ثلاث سنین متوالیه لغيره اخرجت منه یده و دفعت الی غیره، و من ترک مطالبه حق له عشر سنین فلا حق له - زمین در حقیقت از آن خداوند عزوجل است که آن را روزی بندگان خود قرار داده، پس هر کسی که زمین را سه سال متوالی بی‌علت معطل گذارد آن زمین از دستش خارج می‌شود و به دیگری محول می‌گردد و کسی که حقی بر زمین دارد و تا دهسال آن را مطالبه نکند دیگر حقی در آن برای او نیست (اسلام و مالکیت صفحه ۱۵۶ - اقتصاد اسلامی صفحه ۸۰).

اما این نظر تنها درباره اراضی بایر روستائی است، انطباق آن با اراضی بایر شهری نیاز به بررسی و دقت بیشتری دارد. ما می‌دانیم به علت توسعه شهرها بسیاری از اراضی دائر (مزروعی) که در محدوده شهرها قرار می‌گیرند، تغییر وضع داده و به صورت اراضی معطل و بایر در می‌آیند. در تمامی این موارد صاحبان آنها نیستند که اراضی را معطل رها کرده‌اند. بلکه توسعه و گسترش شهر امکان آبادانی زمین را به شکل قبلی از بین برده است و لذا تکلیف این اراضی را با نظر فقهی یاد شده در بالا نمی‌توان معین کرد.

در مورد این اراضی، از یک طرف توسعه شهرها ادامه حیات این اراضی را مختل کرده و به صاحبان آنها زیان و ضرر زده است و از طرف دیگر ارائه خدمات شهری و ایجاد تأسیسات توسط دولت موجب افزایش قیمت این زمین‌ها شده است.

به نظر می‌رسد که مالکین این اراضی فقط محق به ارزش واقعی کار اضافه شده روی زمین خود هستند (حق ریشه در مورد زمین‌های کشاورزی و سایر تأسیساتی که برای کشاورزی و یا نوع استفاده خاصی ایجاد کرده‌اند) و این ارزش را کارشناسان به سهولت می‌توانند تعیین کنند. لذا موقعی که اینگونه زمین‌ها در محدوده شهرها قرار می‌گیرند و ارزش آنها بالا می‌رود، این افزایش قیمت متعلق به کل جامعه است نه مالکین اینگونه زمین‌ها.

و در صورتیکه صاحبان آنها بخواهند در این اراضی تصرفات مالکانه (خرید و فروش) بنمایند می‌بایستی خدمات شهری را به دولت بپردازند.

در مورد اراضی دائر کشاورزی (باغات و غیره) در محدوده شهرها نیز این مسئله صدق می‌کند. یعنی بهای این اراضی نیز به علت تأمین خدمات شهری و تأسیسات افزایش می‌یابد که این افزایش قیمت متعلق

به صاحبان این اراضی نبوده و به عموم مردم - بیت‌المال - تعلق دارد و صاحبان این اراضی باید آن را به دولت پرداخت نمایند.

ناگفته نماند که بحث بالا مربوط به مالکیت‌های مشروع و قانونی است، بدیهی است مالکیت‌های نامشروع اراضی شهری که صاحبان آنها در گذشته از طریق غیرقانونی و غیرشرعی تصرفاتی نموده‌اند موضوع این بحث نبوده و دولت باید از طریق قانون و رعایت ضوابط شرعی اقدام نماید.

آنچه در بالا گفته شد صرفاً نظر کارشناسی است. بدون تردید با پویندگی اجتهاد در فقه شیعه فقهای اسلامی براساس واقعیت‌های مربوط به مسائل اراضی شهری باب جدیدی در فقه اسلامی خواهند گشود و با صدور و بیان احکام مربوطه متناسب با شرایط زمان راه را برای حل مشکلات پیچیده شهرها و حاکمیت قوانین الهی هموارتر خواهند ساخت.

#### د- بررسی و نقد قانون اراضی شهری

اساس قانون اراضی شهری مصوب مجلس شورای اسلامی در واقع همان قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و اصلاحیه‌های آن است که اصل آن در تاریخ ۵/۴/۵۸ به تصویب دولت موقت و شورای انقلاب رسیده است. در این قانون برخی از مشکلات اجرائی قانون قبلی مرتفع شده ولی تشخیص زمینهای موات و بایر را که در آئین‌نامه قانون قبلی مشخص شده بود به عهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزراء دادگستری و مسکن و شهرسازی و شهردار محل گذارده شده است که به علت روشن نبودن مبانی احیاء در محدوده شهرها در عمل مواجه با اشکال خواهند شد.

در صورتی که بپذیریم ازدیاد ارزش زمینهای بایر یا دایر کشاورزی در محدوده شهرها تماماً به دلیل «احیاء» کشاورزی نمی‌باشد و بنابراین به جز ارزش اولیه این زمین‌ها، ارزش اضافی آنها متعلق به عموم مردم است و لذا پرداخت بهای زمینهای بایر یا دایر بر اساس قیمت منطقه‌ای غیرعادلانه بوده و بویژه اجحافی است به کسانی که زمینهای موات را قبلاً با همان نیت خریداران زمینهای بایر خریداری کرده‌اند. در هر حال فشار روی کمیسیون‌های تمیز زمین موات و بایر با توجه به ارتباطات اجتماعی موجود کم نخواهد بود که خود زمینه انحراف و فساد را فراهم می‌سازد. محور اصلی این قانون در واقع اعمال حاکمیت و نظارت بر زمینهای شهری توسط دولت و جلوگیری از مفاسد گذشته بویژه بورس‌بازی زمین است و باید گفت نقاط ضعف قانون مصوب که برخی از آنها اشاره شد و پرداخته‌ای که احتمالاً به ناحق انجام شود و یا حقوق احیائی اشخاص که تضییع شود در مقابل محور اصلی قانون در شرایط کنونی قابل اغماض به نظر می‌رسد.

با در اختیار قرار گرفتن اراضی شهری و کنترل قیمت آن، دولت می‌تواند به هدفهای زیر تحقق ببخشد:

- ۱- برنامه‌ریزی توسعه شهرها هماهنگ با برنامه‌های اقتصادی مملکت، توزیع و رشد جمعیت به نحوی که نیازهای مادی و معنوی جامعه تأمین شود.
- ۲- ایجاد تأسیسات و خدمات لازم شهری از قبیل شبکه ارتباطی (خیابانها، بزرگراهها، آزادراهها، ترمینالها، راه‌آهن شهری) فضای سبز، فضای آموزشی و فرهنگی، فضای بهداشتی و فضای ورزشی، مناطق تجاری، میدانهای میوه و تره‌بار، آبریزگاهها و...

در حال حاضر شهرهای ما به طور کلی فاقد تأسیسات لازم برای زندگی سالم انسانی است. به عنوان نمونه برای رفت و آمد مناسب در شهرها شبکه ارتباطی باید حدود ۲۵ درصد سطح شهر باشد که در مرکز شهر تهران این رقم حدود ۸ درصد است. حفظ سلامت هوای شهرها ایجاب می‌کند که فضای سبز سرانه حدود ۲۵ مترمربع باشد که در حال حاضر در شهر تهران که مورد توجه بوده و بیشترین سرمایه‌گذاری شده است حدود ۵ مترمربع است. فضاهای آموزشی که در طرح جامع شهر تهران پیش‌بینی شده بود هیچکدام در ده سال قبل از انقلاب به این منظور اختصاص پیدا نکرد. حتی در شمال شهر تهران فضای آموزشی هیچ تناسبی با نیاز شاگردان ندارد. در مورد جنوب تهران و شهرهای کوچکتر و روستاها فاجعه بسیار عمیق‌تر است.

درمانگاه و بیمارستان و فضاهای ورزشی تناسب با نیاز مردم ندارد. فضاهای تجارتي به طور متمرکز و بدون برنامه‌ریزی متناسب با بافت شهری و سلامت اقتصادی مملکتی ایجاد شده است. از تمامی نیازهای پیش‌بینی شده در طرح جامع شهر تهران فقط مناطق مسکونی و تجارتي ایجاد شد، به طوری که فاقد سایر ارگانهای شهری لازم می‌باشد و زندگی انسانی و اسلامی امکان‌پذیر نمی‌باشد. با اجرای این قانون دولت می‌تواند برای تأمین این تأسیسات و خدمات برنامه‌ریزی نماید. بدیهی است در این برنامه‌ریزی شهرهای کوچک و متوسط باید از اولویت برخوردار باشند.

۳- هدایت نیروهای انسانی و مادی جامعه به طرف کارهای مفید و سالم تولیدی (کشاورزی - صنعتی) - با خارج شدن زمین از صورت کالا به طور طبیعی و براساس برنامه‌ریزی مناسب، می‌توان سرمایه‌ها و نیروی انسانی را به سمت کارهای تولیدی کشاورزی و صنعتی هدایت کرد.

۴- تأمین زمین برای مسکن مردم - با کاهش قیمت زمین و کنترل آن تهیه مسکن برای مردم تسهیل خواهد شد. در گذشته تا حدود ۷۵ درصد قیمت واحد مسکونی را ارزش زمین تشکیل می‌داد و لذا از همان مرحله اول تهیه مسکن مناسب برای بسیاری از خانواده‌ها غیرممکن بود. در شرایط متعادل قیمت زمین از حدود ده درصد قیمت واحد مسکونی تجاوز نخواهد کرد و برای دولت و مردم برنامه‌ریزی تأمین مسکن هماهنگ با برنامه‌های اقتصادی و اجتماعی امکان‌پذیر خواهد بود. در اینجا باید تأکید شود که مسکن امری رفاهی است و نباید اولویت داشته باشد. با توزیع مطلوب نیروی انسانی جامعه در سطح مملکت براساس برنامه‌های اقتصادی و اجتماعی مسکن مورد نیاز افراد می‌تواند در محل اشتغال مفید با تسهیلاتی که فراهم می‌شود بیشتر توسط خود مردم تأمین شود.<sup>۱</sup>

---

1. برنامه تأمین مسکن موضوع دیگری است که باید جداگانه بررسی شود. در اینجا به عنوان نمونه به طرح اساسی که در زمان حکومت مرحوم دکتر مصدق اجرا شد و بسیار موفق بود اشاره می‌کنیم. در این طرح دولت اقدام به تأسیس بانک ساختمانی کرد و زمینهای موات شهری را که در اختیار دولت بود (مانند منطقه نارمک) به بانک واگذار نمود. بانک طرح شهرسازی منطقه را تهیه و تأسیسات اولیه شهری را ایجاد کرد و به افراد واجد شرایط که فاقد واحد مسکونی مناسب بودند با قیمت بسیار نازل زمین واگذار کرد و خود نیز راساً با امکانات اجرائی که فراهم ساخته بود اقدام به ایجاد واحدهای مسکونی و ساختمانهای عمومی نمود. به طوری که خریداران زمین هم می‌توانستند براساس نقشه‌های راهنما شخصاً اقدام به ساختمان نمایند و یا بانک از طرف آنان به عنوان بساز و بفروش و ضوابطی که مشخص شده بود عمل نماید. در این طرح بدون اینکه دولت متحمل هیچگونه هزینه‌ای شود با کمک خود مردم مسکن ارزان قیمت با استاندارد قابل قبول در اختیار مردم قرار گرفت.



## هـ- حریم شهرها

نکته دیگری که در قانون اراضی شهری مورد توجه قرار نگرفته است مسئله حریم شهرهاست که بسیار قابل اهمیت است. اصولاً برای کنترل محدوده شهرها منطقه‌ای در خارج محدوده شهر به عنوان حریم حفاظت می‌شود تا هم توسعه بی‌رویه اطراف شهر را کنترل نماید و هم در آینده در صورت لزوم توسعه محدوده شهر با برنامه امکان‌پذیر باشد.

در منابع فقهی نیز مسئله حریم به عنوان یک ضرورت در مورد رودخانه‌ها (مسیلها)، روستاها، مجتمع‌های مسکونی و شهرها مورد توجه قرار گرفته است<sup>۱</sup> و لذا ضروری است مسئولان امر اصلاحیه لازم را تهیه و برای تصویب به قوه مقننه تسلیم نمایند.

با مقرراتی که در داخل محدوده شهرها اعمال می‌شود و بخصوص بالا بودن قیمت زمین و مسکن در شهر، طبقات محروم و کم‌درآمد که برای پیدا کردن کار و تأمین زندگی به شهرهای بزرگ روی می‌آورند در حریم شهرها سرپناهی به صورت زاغه و کپر و یا ساختمانهایی به صورت آلونک برای خود ایجاد می‌کنند. این پدیده نه تنها در کشورهای جهان سوم به طور وسیع وجود دارد بلکه در کشورهای صنعتی پیشرفته نیز که اقتصاد سالم ندارند دیده می‌شود.

همانطور که در ردیف «ب - ۲» بالا گذشته شد بعد از پیروزی انقلاب برای جلوگیری از تجاوز به زمینهای حریم شهر تهران قانونی در تاریخ ۵۹/۱/۶ به تصویب شورای انقلاب رسید که بر اساس آن ضمن حفظ زمینهای کشاورزی و کنترل آنها زمینهای موات و یا بایر حریم شهر را که مالکین از عمران آنها اعراض کرده‌اند در اختیار دولت قرار می‌گیرد و به نظر ما مفاد این قانون باید به صورت اصلاحیه تکمیلی قانون اراضی شهری برای کلیه شهرها بخصوص شهرهای با جمعیت بالاتر از دویست هزار نفر پیش‌بینی شود.

## و - نظر نهضت آزادی ایران

قانون اراضی شهری مصوبه مجلس شورای اسلامی، در چهارچوب فعلی خود بخشی از نظرات نهضت آزادی را در مورد مسائل و مشکلات اراضی شهری تأمین نموده است و نهضت آزادی آن را مفید دانسته و تأیید می‌نماید.

نهضت آزادی ایران معتقد است تهیه و تصویب یک قانون صحیح و حساب‌شده یک مسئله، و اجرای صحیح آن مسئله مهم‌تر دیگری است. اکنون که قانون اراضی شهری به تصویب رسیده است و به دولت ابلاغ شده است اگر مدیریت لازم در اجرای این قانون اعمال نشود مشکل زمین و مسکن و توسعه شهرها نه تنها حل نخواهد شد بلکه پیچیدگی بیشتری پیدا خواهد کرد و با بالا رفتن قیمت مسکن سنگینی بار تورم قیمت مسکن در درجه اول بر شانه طبقات محروم و کم‌درآمد وارد خواهد شد.

با توجه به محدود بودن مدت اعتبار قانون اراضی شهری (۵ سال) ضروری است وزارت مسکن و شهرسازی از هم اکنون سازمان متناسب و کادر شایسته فراهم آورد تا با مشخص ساختن محدوده کلیه شهرها و برنامه‌ریزی توسعه آنها و شناسائی زمینها، قبل از خاتمه مهلت تعیین شده در قانون، به اراضی

۱. مسائل ۶-۱۱ صفحات ۶۰-۶۳ رساله نوین امام خمینی جلد ۲.

شهری نظم و سازمان لازم بخشیده شود و با پیش‌بینی برنامه‌های کوتاه‌مدت و درازمدت نسبت به تأمین تأسیسات و خدمات لازم در شهرهای سراسر مملکت و تأمین زمین برای مسکن مردم هماهنگ با برنامه‌های اقتصادی - اجتماعی اقدام نمایند.

انقلاب اسلامی ایران در بوته آزمایش و تجربه بزرگی است. در مرحله ایجابی و سازندگی انقلاب، اگر ما نتوانیم مشکلات عظیم و ریشه‌دار را حل کنیم و صرفاً به دادن شعارها اکتفا کنیم سبب خواهد شد که دیر یا زود توده‌های مردم از انقلاب ناامید شوند.

نهضت آزادی ایران معتقد است که اسلام جوابگوی مشکلات کنونی جوامع بشری می‌باشد و انقلاب اسلامی ایران توان پاسخگویی و حل مسائل را دارد مشروط بر آنکه در مرحله ایجابی و سازندگی انقلاب، شعور بر شعار حاکم گردد و دولتمردان بتوانند با اتخاذ سیاستهای لازم ارزشهای والای اسلامی را حاکم و نیروهای مؤمن و متعهد و متخصص را جذب و به کار گیرند.

اردیبهشت ماه ۱۳۶۱

# ضمائم

## بررسی قانون اراضی شهری

ضمیمه شماره ۱

### پیام امام برای جلوگیری از بی‌نظمی و هرج و مرج

بسم الله الرحمن الرحيم

شکایات زیادی از اطراف کشور شده است به اسم کمیته‌ها و دادگاه‌ها و به اسم بعضی از سپاهیان پاسدار، اشخاص شرور، بدون جهت و به طور هرج و مرج به خانه‌های مردم می‌ریزند و خانه و اموال مردم را مصاده می‌کنند، زمینهای مردم را می‌گیرند و درختها و باغات سرسبز را قطع می‌کنند و به کشاورزی صدمه وارد می‌سازند. من به تمام مسئولین امر و تمام کمیته‌ها و دادگاه‌ها و سپاهیان پاسدار ابلاغ می‌کنم که با کمال قدرت و جدیت از این امور غیرمشروع جلوگیری کنند.

کشور اسلامی است و باید به موازین اسلامی عمل شود. من در این چند روز هیئتی برای رسیدگی به امور به اطراف ایران اعزام خواهم کرد و کسانی که برخلاف دستور اسلام، تجاوز به مال و زمین‌های مردم می‌کنند، به مجازات خواهند رسید. اهالی محترم کشور، لازم است با مأمورین دولت و هیئت ویژه که خواهم فرستاد، همراهی کنند و با تشریک مساعی، دست اشرار را از اینگونه تجاوزات کوتاه نمایند.

روح الله الموسوی الخمينی

۲۱ محرم الحرام ۱۴۰۰-۲۰ آذر ۵۸

ضمیمه شماره ۲

### اعلامیه دفتر امام

بسمه تعالی

به قرار اطلاع واصله، عده‌ای برخلاف مصوبات شورای انقلاب جمهوری اسلامی به زمینهای متعلق به دولت و ساختمان‌ها تجاوز کرده و موجبات هرج و مرج و بی‌نظمی را که خواسته دشمنان ملت است، فراهم کرده‌اند. لازم است همه مردم مسلمان و گروههای خیر با نظر مسئولان دولت که از ملت هستند، نسبت به ایجاد ساختمان اقدام و از تصرف زمین و یا ساختمان که برخلاف قوانین و شرع می‌باشد خودداری کنند. وظیفه دادستان انقلاب اسلامی است که از این نوع تجاوزات که در شرایط حساس کنونی برخلاف مصلحت انقلاب است جلوگیری نمایند.

قم - دفتر امام خمینی - ۲۱ محرم الحرام ۱۴۰۰-۲۰ آذر ۵۸

### اطلاعیه وزارت مسکن و شهرسازی

وزارت مسکن و شهرسازی طی اطلاعیه‌ای از هموطنان تقاضا کرد که از تصرف زمینهای عدوانی خودداری کنند و به دولت اجازه دهند تا امکان خدمت به مردم را داشته باشد در این اطلاعیه آمده است همانطور که قبلاً اعلام شده است زمینهایی که تصرف عدوانی شده باشند امکان صدور پروانه از طرف شهرداری و همچنین صدور سند برای آنها وجود ندارد.

#### وزارت مسکن به متصرفین زمینها و خانه‌های مسکونی هشدار داد

با توجه به فرمان رهبر عالیقدر انقلاب امام خمینی که فرموده‌اند تجاوز به زمین و ساختمان‌ها مصلحت انقلاب نیست - و با توجه به اینکه این نوع تجاوزات اغلب از طرف افراد سودجو و ضد انقلابی انجام می‌گیرد و برخلاف اصول اسلام است و دولت وظیفه دارد با نهایت قدرت مانع این نوع بی‌نظمی‌ها گردد. وزارت مسکن و شهرسازی از عموم مردم مسلمان و شرافتمند و مؤمن به انقلاب تقاضا دارد، در اجرای صحیح این فرمان با همه سازمان‌های مسئول با توجه به نکات زیر همکاری کنند:

۱- به طوری که کراراً از طریق رسانه‌های گروهی اعلام شده است وزارت مسکن و شهرسازی پس از تصرف اراضی موات که مالکیت آنها لغو شده است این نوع زمین‌ها را تقسیم می‌کند و با انجام خدمات شهری و تأمین آب و برق در اختیار متقاضیان قرار می‌دهد و مسلماً قیمت این زمینها بسیار اندک و در حدود هزینه آماده‌سازی و خدمات خواهد بود. پس هر کس در این شرایط هر زمینی را هر قدر ارزان تملک کند، مسلماً از قیمت زمین‌هایی که بعداً به طور قانونی در اختیار آنان قرار می‌گیرد ارزان‌تر نخواهد بود.

۲- کلیه زمین‌هایی که در حال حاضر بدون در دست داشتن ورقه تأیید مالکیت از طرف سازمان عمران خرید و فروش می‌شود جنبه قانونی ندارد و هیچ سازمان دولتی تعهدی جهت تأمین آب و برق و خدمات شهری آن نخواهد داشت.

۳- در هر زمینی بدون داشتن ورقه حق عمران از سازمان عمران و پروانه شهرداری ساختمانی ایجاد شود این عمل تملک عدوانی محسوب می‌شود و متعرضین به این گونه زمینها به عنوان تجاوز به حقوق مردم و دولت محاکمه خواهند شد.

۴- هر نوع معامله‌ای که به صورت قولنامه‌ای و غیررسمی در مورد این زمینها انجام گیرد غیرقانونی بوده و خریدار و فروشنده نخواهند توانست به عنوان عدم آگاهی و عدم اطلاع مدعی حق یا حقوقی برای خود قائل باشند. با توجه به موارد فوق و اطلاعاتی که در روزهای آینده از طریق رسانه‌های گروهی در اختیار عموم قرار خواهد گرفت از همه مردم شرافتمند تقاضا می‌شود جهت حفظ بیشتر دست‌آوردهای انقلاب همکاری‌های لازم را به عمل آورده و متخلفین را به نواحی مختلف شهرداری و کمیته‌های چهارده‌گانه معرفی فرمایند. در عین حال به همه متخلفین اکیداً اخطار می‌گردد چنانچه دست از تجاوز عدوانی خود برندارند با کلیه امکانات با آنها مبارزه خواهد شد و در دادگاه‌های خارج از نوبت انقلابی محاکمه و به اشد مجازات محکوم خواهند شد.

#### از تصرف اموال و املاک و حمله به منازل مردم جلوگیری می‌شود

سرپرست وزارت کشور از شهربانی و ژاندارمری جمهوری اسلامی خواست تا در تعقیب بیانیه دفتر امام خمینی مربوط به کارشنکی اقتصادی در سطح مملکت و همچنین تصرف اراضی و املاک مردم یا حمله به منزل اشخاص نهایت همکاری را با سپاه پاسداران و کمیته‌های انقلاب بنمایند.

سخنگوی وزارت کشور اعلام کرد که اکبر هاشمی رفسنجانی سرپرست وزارت کشور به ژاندارمری و شهربانی

جمهوری اسلامی دستور داد با همکاری افراد سپاه پاسداران انقلاب و کمیته‌های انقلاب اسلامی با نهایت قدرت از هرگونه عمل ضدانقلابی جلوگیری نمایند.

## ضمیمه شماره ۴

### قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن

مقدمه - از آنجا که طبق موازین اسلام زمین موات ملک کسی شناخته نمی‌شود، در اختیار دولت اسلامی است و اسناد مالکیتی که در رژیم سابق نسبت به زمین‌های موات در داخل محدوده شهری یا خارج آن صادر شده برخلاف موازین اسلام و مصلحت مردم بوده است، قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن بشرح زیر تصویب می‌شود.

### قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن

ماده ۱- دولت مکلف است در داخل محدوده قانونی (۲۵ ساله) شهرها در نقاطی که محدوده قانونی وجود دارد و در سایر شهرها در محدوده‌ای که از طرف وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و اعلام خواهد شد به تدریج و با رعایت طرح تفصیلی شهر در هر منطقه به کسانی که طبق موازین رژیم سابق مالک این گونه اراضی شناخته می‌شدند اعلام نماید تا ظرف مدت معینی نسبت به عمران و آبادی این گونه اراضی اقدام کنند. چنانچه در مهلت مقرر اقدام لازم به عمل نیاورند هیچگونه اولویتی برای آنها منظور نخواهد شد و بلاعوض به تصرف دولت درخواهد آمد. تبصره - دولت برای کسانی که یک قطعه زمین کوچک برای سکونت شخصی خود تهیه کرده‌اند و فاقد خانه مسکونی نباشند حداقل سه سال مهلت خواهد داد تا بتوانند به عمران زمین خود بپردازند.

ماده ۲- دولت باید زمینهای تفکیک نشده‌ای را که به ترتیب مقرر در این قانون به تصرف خویش در می‌آورد تفکیک کند و براساس طرح تفصیلی منطقه مربوطه در اختیار متقاضیان برای احداث ساختمان و مسکن قرار دهد.

ماده ۳- نحوه اعلام به کسانی که در رژیم سابق مالک اینگونه اراضی شناخته می‌شدند و تشخیص موات بودن و عمران و آبادی و شرایط واگذاری اراضی مذکور و تعیین مساحت زمینهای مذکور در تبصره ماده یک در هر منطقه و سایر مسائل اجرائی این قانون مطابق آئین‌نامه‌ای خواهد بود که وزارت مسکن و شهرسازی تهیه می‌کند و به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

ماده ۴- وزارت مسکن و شهرسازی مأمور اجرای این قانون است.

در جلسه مورخه ۵۸/۴/۵ شورای انقلاب اسلامی

تصویب گردید. محمد حسینی بهشتی ۵۷/۴/۵

## ضمیمه شماره ۵

### آئین‌نامه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن

هیئت وزیران دولت موقت جمهوری اسلامی ایران در جلسه مورخ ۵۸/۵/۲۲ بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی آئین‌نامه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن را به شرح زیر تصویب نمودند.

### فصل اول - نحوه اعلام به مالکین

ماده ۱- وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است به مالکین اراضی مشمول تبصره ذیل ماده یک قانون مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب ۵۸/۴/۵ شورای انقلاب اسلامی از طریق جراید کثیرالانتشار و سایر

رسانه‌های گروهی اعلام نماید که ظرف مهلت‌های تعیین شده در ماده ۶ این آئین‌نامه نسبت به عمران و آبادی اراضی خود با رعایت ضوابط این آئین‌نامه اقدام نمایند وگرنه پس از انقضای مهلت مقرر و عدم اقدام نسبت به عمران و آبادی، زمین بلاعوض به تصرف دولت در خواهد آمد.

### فصل دوم - مقررات تشخیص اراضی موات و عمران و آبادی

ماده ۲- زمین موات از نظر این قانون زمینی است که معطل مانده و عمران و آبادی در آن به عمل نیامده باشد. عمران و آبادی قابل قبول بشرح زیر است:

۱-۲- زمین قبلاً به صورت خانه بوده و در سند مالکیت قید شده باشد.

۲-۲- هر گاه در زمین قبلاً ساختمانی بوده و بعداً خراب شده و فعلاً بقایای آن مشهود باشد و در این صورت معادل ۴ برابر مساحت زیربنای ساختمان مخروبه، احیاء شده محسوب می‌گردد.

۳-۲- اراضی زیرکشت محصولات زراعی و باغهای گل که لااقل  $\frac{1}{10}$  مساحت زمین آن زیرکشت باشد.

۴-۲- باغ مشجر اعم از مثمر و غیرمثمر که در هر صد مترمربع ۶ اصله درخت سه ساله کاشته شده باشد.

مشروط بر اینکه با در نظر گرفتن خیابان‌بندی و تأسیسات مورد نیاز باغ لااقل  $\frac{1}{10}$  از مساحت زمین مشجر باشد.

۵-۲- نوع استفاده از اراضی و باغات مذکور در بندهای ۲-۲ و ۴-۲ تغییرناپذیر است ولی صاحبان این اراضی و باغات می‌توانند با رعایت مقررات شهرداری محل برای سکونت شخصی و یا رفع نیازمندیهای زراعی و باغداری یک دستگاه ساختمان که مساحت زیربنای آن از ۲۵۰ مترمربع تجاوز ننماید احداث نمایند.

۶-۲- در صورتیکه در زمین ساختمان احداث شده باشد، لااقل یک طبقه آن کامل مسقف و قابل بهره‌برداری بوده

و مجموع مساحت زیربنای آن از  $\frac{1}{10}$  مساحت کل زمین کمتر نباشد.

۷-۲- در مورد پارکینگ‌ها - اتوشوئی‌ها - تعمیرگاهها و تأسیسات مشابه عمران آن تابع ضوابط طرح جامع بوده و در شهرهاییکه ضوابطی موجود نباشد شهرداریها ضوابط آن را تعیین خواهند نمود. و چنانچه تأسیساتی که در گذشته بوجود آمده است دارای پروانه کسب بوده و یا دائر باشند احیاء شده محسوب می‌شود.

۸-۲- هر گاه اعیانی استخر شنا یا ورزشگاه باشد در این صورت مساحتی معادل حداکثر ۸ برابر سطح زیربنا

احیاء شده محسوب می‌شود.

۹-۲- اراضی مشمول بندهای ۲-۷ و ۲-۸ غیرقابل تفکیک بوده و نوع استفاده از آنها تغییرناپذیر است. ولی مالکین

آن می‌توانند طبق ضوابط شهرداریها نسبت به تکمیل و مرمت آنها اقدام نمایند.

ماده ۳- کسانی که اراضی آنها مشمول تبصره ذیل قانون اصلاح قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب ۵۸/۴/۲۸ شورای انقلاب اسلامی می‌باشد و در پروانه ساختمانی آنها مدت معین نشده باشد مکلفند ظرف ۳ ماه از تاریخ انتشار این آئین‌نامه به دستگاههای ذیربط مراجعه تاریخ متناسبی را که برای عمران اراضی آنها وسیله دستگاههای مذکور معین می‌شود، رعایت نمایند.

ماده ۴- کسانیکه تا قبل از تاریخ قانون اصلاح قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن برای عمران زمین خود پروانه دریافت نموده و کار را نیز شروع نموده باشند مکلفند نسبت به عمران زمین خود طبق ضوابط این آئین‌نامه در مدت قید شده در پروانه ساختمان اقدام نمایند و چنانچه در پروانه ساختمانی آنها مدت معین نشده باشد باید به شهرداریها مراجعه و تاریخ متناسبی را که برای عمران اراضی آنها معین می‌شود رعایت نمایند.

فصل سوم - اراضی مشمول تبصره ماده یک قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن

ماده ۵- مساحت یک قطعه زمین کوچک در تبصره فوق‌الذکر برای شهرهائی که مطابق سرشماری سال ۱۳۵۵ بیش از دویست هزار نفر جمعیت دارند ۱۰۰۰ مترمربع و برای شهرهائیکه کمتر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت دارند ۱۵۰۰ متر مربع خواهد بود.

تبصره ۱- هر گاه قطعه کوچک بیش از مساحت پیش‌بینی شده در ماده ۵ بوده و مازاد به صورت یک قطعه مستقل قابل تفکیک و استفاده نباشد در این صورت مساحت اضافی جزو قطعه محسوب است.

تبصره ۲- مراد از مالکیت خانه مسکونی مندرج در تبصره ذیل ماده یک قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن، مالکیت ۶ دانگ اعیانی واحد مسکونی می‌باشد.

ماده ۶- مهلت مقرر برای عمران زمین‌های کوچک موضوع تبصره ۱ قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن بشرح زیر تعیین می‌گردد.

۱-۶- در شهرهائی که برابر سرشماری سال ۱۳۵۵ کمتر از ۵۰ هزار نفر جمعیت دارند از تاریخ اعلام قبول درخواست صدور پروانه ۶ سال می‌باشد.

۲-۶- در شهرهائی که برابر سرشماری سال ۱۳۵۵ بیش از ۵۰ هزار نفر و کمتر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت دارند از تاریخ اعلام قبول درخواست صدور پروانه ۵ سال می‌باشد.

۳-۶- در شهرهائی که برابر سرشماری سال ۱۳۵۵ بیش از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت دارند از تاریخ اعلام قبول درخواست صدور پروانه ۴ سال می‌باشد.

ماده ۷- کسانی که در تاریخ تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب ۵/۴/۵ شورای انقلاب اسلامی صاحب یک واحد مسکونی بوده ولی در رهن بانک وام‌دهنده در مقابل وام مسکن می‌باشد از نظر این آئین‌نامه مالک شناخته نشده و از مزایای تبصره ماده یک قانون برخوردار می‌شوند.

ماده ۸- اشخاص مشمول تبصره ماده یک قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن در صورتیکه مشاعاً مالک زمینی باشند هر یک از آنها می‌توانند در سهم خود از مزایای قانونی مندرج در این فصل استفاده کنند.

#### فصل چهارم - تعیین تکلیف اراضی موات

ماده ۹ - مالکین اراضی موضوع ماده ۲ این آئین‌نامه که زمین خود را مشمول یک یا چند بند ماده مزبور می‌دانند مکلفند ظرف مدت سه ماه از تاریخ تصویب این آئین‌نامه به محل‌هائی که وزارت مسکن و شهرسازی تعیین می‌کنند مراجعه نمایند و با تسلیم فتوکپی سند مالکیت زمین و کروکی مربوط تقاضای صدور گواهی مبنی بر موات نبودن زمین خود دریافت دارند.

ماده ۱۰- افرادی که براساس این قانون خود را مشمول تبصره ذیل ماده یک قانون می‌دانند باید ظرف مدت ۳ ماه از تاریخ تصویب این آئین‌نامه درخواست خود را منضم به فتوکپی سند مالکیت زمین با کروکی مربوط به محل‌هائی که وزارت مسکن و شهرسازی تعیین نموده مراجعه و گواهی لازم دریافت نمایند.

ماده ۱۱- اراضی موات متعلق به وزارتخانه‌ها و مؤسسات و شرکتهای دولتی و مؤسساتی که مشمول حکم مستلزم ذکر نام آنهاست نیز در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار خواهد گرفت.

تبصره - موقوفات عام که اسناد مالکیت وقفنامه‌های آنها حاکی از عمران و آبادی در آن باشد احیاء شده محسوب می‌گردد. ولی در هر حال مشمول بند ۲-۵ این آئین‌نامه خواهد بود و اگر ضروری باشد از اینگونه اراضی استفاده‌ای غیر از آنچه در وقفنامه ذکر شده است بشود موافقت هیئت وزیران الزامی است.

ماده ۱۲- مراد از محدوده قانونی (۲۵ ساله) مذکور در ماده یک قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن محدوده‌ایست که بر طبق ضوابطی که از طرف وزارت مسکن و شهرسازی تهیه می‌شود تعیین شده باشد.

ماده ۱۳- شهرداریها در موقع صدور پروانه ساختمان برای کسانیکه طبق تبصره ذیل ماده یک قانون می‌خواهند اقدام به عمران نمایند موظف می‌باشند تعهد لازم را از متقاضی اخذ نمایند تا چنانچه بعداً ثابت شود که واجد شرایط مندرج در تبصره ذیل ماده یک قانون نبوده، تصرف او بر روی زمین تصرف غیرقانونی در تعرض به اموال عمومی تلقی می‌شود و طبق مقررات مربوطه با او رفتار خواهد شد.

ماده ۱۴- هرگاه شهرداریها به علت ضوابط و مقررات طرح جامع و یا به علل دیگر نتوانند برای متقاضیان پروانه صادر نمایند، وزارت مسکن و شهرسازی باید با درخواست شهرداریها معادل زمین اینگونه اشخاص از نزدیکترین زمین‌هائیکه به مالکیت دولت درآمده است به آنها واگذار نماید.

ماده ۱۵- در مورد زمین‌هائی که طبق قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن و قانون اصلاحی آن به تصرف دولت درآمده است، اعلام وزارت مسکن و شهرسازی برای ابطال اسناد مالکیت و تفکیک آنها و صدور پروانه ساختمانی کافی است و سازمان ثبت اسناد و املاک و شهرداریها ملکف به انجام درخواست وزارت مسکن و شهرسازی خواهند بود.

#### فصل پنجم - نحوه واگذاری اراضی

ماده ۱۶- زمین‌هائی که در داخل محدوده‌های خدماتی شهری به تصرف دولت در می‌آید باید مجاناً برای نیازمندیهای عمومی شهر اختصاص یابد و در صورتی که زمین با تشخیص شهرداری محل و تصویب مقامات ذیصلاح شهر مازاد بر نیازمندیهای عمومی باشد وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به واگذاری این گونه زمینها به متقاضیان اقدام خواهد نمود.

ماده ۱۷- اراضی خارج از محدوده خدماتی شهرها که در داخل محدوده قانونی است باید از طرف وزارت مسکن و شهرسازی آماده و براساس طرحهای تفصیلی تفکیک شده و زمین‌هائی که برای نیازمندیهای عمومی شهر اختصاص یافته مجاناً در اختیار مؤسسات ذیصلاح دولتی قرار گیرد و زمین‌هائی که به بخش خدماتی خصوصی واگذار می‌شود باید با نظر شهرداری و تصویب مقامات ذیصلاح شهر برای عمران فروخته شود.

ماده ۱۸- زمین‌هائی که برای واحدهای مسکونی تک واحدی آماده‌سازی و تفکیک شده با رعایت اولویتهای زیر در صورتی که تعداد متقاضی واجد شرایط بیش از قطعات مورد معامله باشد از طریق قرعه‌کشی به متقاضیان فروخته خواهد شد.

۱-۱۸- متقاضی خود و فرزندان تحت تکفل او فاقد واحد مسکونی باشند.

۲-۱۸- تاریخ سکونت و اشتغال در محل مورد تقاضا نباید بعد از فروردین سال ۱۳۵۳ باشد و کسانیکه مدت بیشتری در محل مورد تقاضا سکونت داشته باشند اولویت خواهند داشت.

۳-۱۸- متقاضی باید امکانات مالی لازم برای ساختمان را تأمین کرده باشد.

ماده ۱۹- وزارت مسکن و شهرسازی، قیمت زمین‌های آماده شده را براساس هزینه متوسط تأسیسات زیربنائی و درصدی بابت سایر هزینه‌های بالاسری آنها و با رعایت نحوه استفاده از زمین تعیین و به متقاضیان واجد شرایط واگذار خواهد کرد. جزئیات ضوابط و شرایط واگذاری اراضی در هر منطقه را وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری شهرداری محل تعیین و به اطلاع عموم خواهد رسانید.

ماده ۲۰- در زمین‌هائی که ساختمان بیش از یک واحد مجاز می‌باشد (آپارتمان‌سازی) متقاضیان احداث آپارتمان می‌توانند به صورت گروهی با وکالت رسمی یک نفر رعایت طرح جامع و تفصیلی شهر و مفاد ماده ۱۸ این آئین‌نامه نسبت به احداث ساختمان اقدام نمایند.

ماده ۲۱- شرکت‌های رسمی تأمین مسکن که شرایط و صلاحیت آنها طبق ضوابطی باشد که از طرف وزارت مسکن و شهرسازی تعیین شده است می‌توانند درخواست زمین نموده و اقدام به احداث آپارتمان و یا خانه



تکواحدی نموده و طبق قیمتی که بیش از قیمتی که وزارت مسکن و شهرسازی تعیین می‌کند نباشد نسبت به فروش آنها اقدام نمایند.

ماده ۲۲- واگذاری قطعی زمین موقعی انجام خواهد گرفت که گواهی پایان عملیات ساختمانی از طریق مراجع ذیصلاح صادر شده باشد.

ماده ۲۳- تاریخ اجرای این آئین‌نامه توسط وزارت مسکن و شهرسازی در هر شهر تعیین و اعلام خواهد شد. نخست‌وزیر

## ضمیمه شماره ۶

### اصلاحیه بر قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن

ماده واحده - مهلت مقرر در ماده یک قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مخصوص زمینهای است که مشمول تبصره ذیل همان ماده است و برای مساحت‌های زائد بر آن نیازی به دادن مهلت از جانب دولت نیست بلافاصله به تملک دولت درخواهد آمد.

تبصره: اراضی موات واقع در داخل محدوده شهرکها مشمول ماده یک این قانون هستند و دارندگان پروانه احداث مجتمعهای مسکونی و شهرکها در صورتی که از تاریخ تصویب این قانون نسبت به احداث تأسیسات زیربنائی اقدام نموده باشند ولی نتوانند در مهلت مقرر در پروانه ساختمانی خود واحدهای مسکونی مورد نظر را بسازند آن قسمت از اراضی که ساخته نشده است به تملک دولت در خواهد آمد.

در صورت تملک اینگونه اراضی بهای تأسیسات زیربنائی شهرکها مشروط بر آنکه به تشخیص دولت قابل بهره‌برداری و سکونت باشد با نظر کارشناس قابل پرداخت خواهد بود.

بهای اعیانی و مستحدثات ایجاد شده در سایر زمینهای که به موجب این قانون به تصرف دولت در می‌آید نیز به ترتیب فوق قابل پرداخت است.

با اصلاح کلمه تأسیسات که با دست نوشته شده در جلسه ۵۸/۴/۲۸ شورا تصویب شد.

محمد حسینی بهشتی ۵۸/۴/۲۸

## ضمیمه شماره ۷

### لایحه قانونی الحاق سه ماده و دو تبصره به قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و

#### کیفیت عمران آن

سه ماده و دو تبصره به شرح زیر به قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب ۵۸/۴/۵

الحاق می‌گردد:

ماده ۱- سازمانهای عمران اراضی شهری برای تسهیل در امر واگذاری زمین به اشخاص جهت ایجاد مسکن و یا واگذاری زمین برای رفع نیازهای خدمات عمومی شهری در مواقع ضروری می‌توانند از آن قسمت از اراضی موضوع تبصره ماده یک قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن و ماده ۱۵ آئین‌نامه اجرائی قانون مذکور نیز استفاده و نسبت به واگذاری زمین معوض با رعایت ضوابط شهرداری که ضمناً ارزش معاملاتی آن معادل زمین قبلی بوده و سطح آن به هر حال از حد نصاب مقرر در ماده ۵ آئین‌نامه اجرائی تجاوز ننماید به افراد دارنده گواهی مهلت عمران اقدام نماید.

تبصره: مقررات فوق ناظر بر اراضی موضوع قانون تأیید و اگذاریهای انجام شده توسط بنیاد مسکن انقلاب مصوب ۵۸/۱۱/۱۳ می باشد مشروط بر آنکه تاریخ پرداخت وجه طبق فیش بانکی حداکثر پایان اردیبهشت ماه ۵۹ باشد. ضمناً در مورد اراضی واگذاری قبلی سازمانهای عمران اراضی شهری و همچنین تعیین معوض اراضی موضوع ماده ۱۴ آئین نامه اجرائی قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن و قانون اصلاحی ماده یاد شده نیز به ترتیب مذکور در ماده فوق عمل خواهد شد.

ماده ۲- بهای زمینهایی که از طرف سازمانهای عمران اراضی شهری واگذار می شود بشرح زیر محاسبه و اخذ می گردد:

۲۰٪ آخرین ارزش معاملاتی تعیین شده توسط کمیسیون تقویم املاک موضوع تبصره ۲ ماده ۲۳ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۴۵ و اصلاحیه های بعدی با کسر ۴۰٪ آن به عنوان بهای پایه و در مناطقی که قیمت منطقه ای اعلام نشده معادل قیمتی که هیئتی متشکل از نماینده وزارت دارائی، دو نفر معتمدین به انتخاب حاکم شرع محل، نماینده وزارت مسکن و شهرسازی، نماینده وزارت کشور، نماینده ثبت، نماینده دادستانی و نماینده شهرداری تعیین خواهند نمود مبنای قیمت اراضی خواهد بود و در صورتیکه زمین توسط آن سازمانها قطعه بندی و یا آماده سازی و واجد خدمات شهری گردد حسب مورد محاسبه و به قیمت پایه اضافه خواهد گردید و:

۱- در صورتیکه زمین داخل محدوده خدمات شهرداری باشد	۱۰٪ قیمت منطقه ای اضافه خواهد شد
۲- در صورتیکه زمین دارای طرح جامع تفصیلی شهر باشد	۱۰٪ قیمت منطقه ای اضافه خواهد شد
۳- در صورتیکه زمین دارای نقشه تفکیکی باشد	۱۰٪ قیمت منطقه ای اضافه خواهد شد
۴- در صورتیکه زمین دارای خیابان بندی باشد	۱۰٪ قیمت منطقه ای اضافه خواهد شد
۵- در صورتیکه امکان اخذ انشعاب آب لوله کشی برای زمین موجود باشد	۱۰٪ قیمت منطقه ای اضافه خواهد شد
۶- در صورتیکه امکان اخذ انشعاب برق برای زمین موجود باشد	۱۰٪ قیمت منطقه ای اضافه خواهد شد
۷- در صورتیکه امکان اخذ انشعاب گاز و یا تلفن باشد	۱۰٪ قیمت منطقه ای اضافه خواهد شد

تبصره - عوائد حاصل از ردیفهای ۱ الی ۳ فوق به صندوق شهرداریهای مربوطه واریز خواهد شد.

ماده ۳- کلیه واگذاریهای زمین بدون رعایت تشریفات مربوط به مزایده و مناقصه و کمیسیون ماده هفتاد و یک و طبق قرارداد منعقد شده بین سازمانهای عمران اراضی و متقاضیان به عمل خواهد آمد.

سیدابوالحسن بنی صدر

رئیس جمهور و رئیس شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران

## ضمیمه شماره ۸

### الحاق سه تبصره به ماده ۱۰ آئین نامه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری

شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران در جلسه مورخ ۵۸/۱۱/۱۳ و بنا به پیشنهاد شماره ۱/۱۳۹۳۴ مورخ ۵۸/۱۱/۱۰ وزارت مسکن و شهرسازی، الحاق سه تبصره به ماده ۱۰ آئین نامه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن موضوع تصویب نامه شماره ۵۲۶۸۶ مورخ ۵۸/۵/۲۳ هیئت وزیران را به شرح زیر تصویب نمودند:

تبصره ۱- در صورتی که مالکیت اشخاص از طریق انحصار وراثت یا آراء دادگاهها و یا بنچاق نامه های رسمی احراز شده باشد لکن هنوز منجر به صدور سند مالکیت رسمی نشده باشد در صورتی که اشخاص مذکور واجد شرایط تشخیص داده شوند می توانند از مهلت عمران استفاده نمایند.

تبصره ۲- چنانچه صحت معامله و مالکیت اشخاصی که زمینی را به صورت قسطی خریداری نموده‌اند و هنوز فاقد سند مالکیت رسمی می‌باشند و یا بر طبق عرف محل با سند عادی معامله کرده‌اند و یا سایر موارد مشابه در کمیسیونی متشکل از نماینده دادگاه شهرستان، نماینده اداره ثبت محل و نماینده وزارت مسکن و شهرسازی احراز گردد، در صورت دارا بودن سایر شرایط می‌توان برای آنها گواهی عمران صادر نمود. از تاریخ صدور گواهی عمران باقی‌مانده اقساط با توجه به روشهای قیمت‌گذاری سازمانهای عمران اراضی شهری و به تشخیص کمیسیون مذکور به سازمانهای عمران اراضی شهری پرداخت خواهد شد.

تبصره ۳- شرایط احراز مالکیت مندرج در دو تبصره فوق برای احراز مالکیت اشخاص مندرج در ماده ۹ آئین‌نامه مربوط به قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن نیز قابل تسری است. اشخاصی که خود را مشمول یکی از تبصره‌های فوق می‌دانند از تاریخ ابلاغ این تصویب‌نامه به مدت ۱۵ روز فرصت مراجعه به سازمان عمران اراضی شهری را دارند.

رئیس شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران - ابوالحسن بنی‌صدر

## ضمیمه شماره ۹

### لایحه قانونی راجع به لغو مالکیت اراضی موات واقع بین محدوده بیست و پنج ساله

#### قانونی شهر تهران و حریم استحفاظی آن

ماده واحده کلیه اراضی واقع بین محدوده بیست و پنج ساله قانونی شهر تهران و حریم استحفاظی طبق نقشه ضمیمه که به صورت موات معطل مانده و در آن عمران و آبادانی به عمل نیامده است مالکیت اشخاص نسبت به آنها طبق مفاد قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و از تاریخ ابلاغ آن لغو می‌گردد.

تبصره ۱- آن قسمت از اراضی که طبق تشخیص کمیسیون منتخب از نمایندگان وزارت کشاورزی و عمران روستائی و وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری تهران به صورت مزورعی و یا باغ بوده و در مهرماه سال ۵۸ در آنها کشت و درختکاری شده زمین کشاورزی تشخیص و صاحب یا صاحبان آنها می‌توانند به کار کشاورزی با پروانه صادره از وزارت کشاورزی و عمران روستائی ادامه دهند.

تبصره ۲- ترتیب عمران و استفاده و تبدیل اراضی موات مندرج در این قانون به صورت منطقه سبز طبق برنامه‌ایست که توسط شهرداری تهران با مشارکت وزارت کشاورزی و عمران روستائی انجام خواهد شد.

تبصره ۳- اشخاصی که مبادرت به فروش یا تصرف اراضی موات موضوع قانون را بنمایند یا در آن ایجاد بنا یا سایر تصرفات بنمایند یا اشخاص دیگر را متصرف این اراضی نمایند علاوه بر محکومیت به پرداخت دو برابر مبالغی که بابت فروش یا به تصرف دادن این اراضی عایدشان شده است به صندوق دولت به مجازات مقرر در ماده ۲۳۸ قانون مجازات عمومی نیز محکوم خواهند شد. شکایت هر یک از وزارتخانه‌های کشاورزی و عمران روستائی و مسکن و شهرسازی یا شهرداری تهران برای تعقیب این قبیل اشخاص کافی می‌باشد.

سید ابوالحسن بنی‌صدر

رئیس‌جمهور و رئیس شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران

**لایحه قانونی راجع به جلوگیری از تصرف و تملک اراضی متعلق به دولت موضوع  
قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و احداث هر گونه بنادر آن و ممانعت از نقل و  
انتقال اراضی و املاک به موجب اسناد عادی و جلوگیری از تفکیک و افراز اراضی مزبور**

به منظور جلوگیری از تصرف و تملک اراضی متعلق به دولت، موضوع قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و احداث هر گونه بنادر آن و ممانعت از نقل و انتقال اراضی و املاک به موجب اسناد عادی و همچنین جهت جلوگیری از تفکیک و افراز اراضی مزبور، مقررات زیر تصویب و مقرر می‌گردد شهرداری و مقامات قضائی و انتظامی و پاسداران انقلاب کمیته‌ها و رسانه‌های گروهی دولتی در اجرای مفاد آن اقدام نمایند.

ماده ۱- هر گونه تفکیک و افراز و نقل و انتقال اراضی که با تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری مصوب ۱۳۵۸/۴/۵ و اصلاحی آن مورخ ۵۸/۴/۲۹ و آئین‌نامه اجرائی مربوطه در مالکیت دولت جمهوری اسلامی قرار گرفته و جزو اموال عمومی و بیت‌المال است در حکم تعرض و تجاوز به اموال و حقوق عمومی بوده و مرتکبین و واسطه‌ها و کسانی که به نحوی از انحاء در این گونه عملیات دخالت داشته باشند به حکم دادگاه انقلاب اسلامی و یا دادگاه صالح دیگر که در شهرداری مستقر خواهد بود حسب مورد به مجازاتهای مقرر در قانون مربوط به متجاوزین به اموال عمومی و مردم مصوب ۵۸/۹/۲۲ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران محکوم خواهند شد.

ماده ۲- شهرداری مکلف است ضمن معرفی متجاوزین و متصرفین عدوانی اراضی مورد بحث به دادگاه انقلاب یا سایر دادگاههای صالحه مورد تصرف را با مشارکت و دخالت مستقیم مقامات انتظامی و پاسداران کمیته‌ها تخلیه و خلع ید نماید.

ماده ۳- کلیه نقل و انتقالات اراضی و املاک موضوع این قانون به موجب اسناد عادی (مانند قولنامه و مشابه آن) فاقد اعتبار قانونی است.

تبصره: نظر به اینکه اشخاصی بعد از اعلام قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری زمینهای تصرفی خود را با تنظیم اسناد عادی به تاریخهای ماقبل قانون به فروش رسانده‌اند این قبیل اسناد عادی نیز که به تاریخ قبل از تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری تنظیم شده باشد از درجه اعتبار ساقط بوده و مشمول مفاد این قانون می‌باشد. مگر اینکه مشمول تبصره ۲ الحاقی به ماده ۱۰ لایحه قانون شماره ۲۴۴۱ مورخ ۵۸/۱۱/۲۷ باشد.

ماده ۴- انتقال‌دهندگان اراضی موات شهری و املاک احداث شده روی آنها که به موجب اسناد عادی عمل شده باشد توسط شهرداری و مقامات انتظامی به دادگاه انقلاب یا دادگاه صالح دیگر مستقر در شهرداری معرفی می‌گردد و دادگاه علاوه بر الزام فروشنده به استرداد وجه دریافتی به ذینفع، وی را به پرداخت جزای نقدی به میزان ۵۰٪ (پنجاه درصد) مبلغ مزبور در حق شهرداری محکوم خواهد کرد.

ماده ۵- کلیه اعیان و مستحدثات در این قبیل اراضی ملک شهری محسوب و متعلق به شهرداری خواهد بود که در اختیار خدمات عمومی شهری یا طبق نظر دادگاه صالح مذکور در بند ۱ به طبقات محروم واگذار خواهد شد. تبصره: شهرداری می‌تواند براساس نظر دادگاه رسیدگی‌کننده، قسمتی از خسارات وارده به خریدار بابت احداث اعیانی در مورد معامله را از محل جریمه مذکور در بند ۴ پرداخت نماید.

سید ابوالحسن بنی‌صدر

رئیس جمهور و رئیس شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران

## طرح اراضی شهری

ماده ۱- از تاریخ تصویب این قانون هرگونه نقل و انتقال اراضی بایر و موات شهری واقع در محدوده قانونی و حریم شهرها و شهرکها و در نقاطی که محدوده یاد شده تعیین نگردیده در محدوده‌ای که وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و اعلام نماید توسط اشخاص ممنوع و فقط به وسیله دولت انجام می‌پذیرد.

ماده ۲- مالک زمین بایر با اعلام وزارت مسکن و شهرسازی ملزم به فروش زمین خود به مقدار مورد نیاز دولت با نرخ‌ی که طبق ضوابط این قانون تعیین می‌گردد خواهد بود و در صورت استتکاف یا عدم مراجعه و یا عدم دسترسی به او و یا وجود تعارض ثبتی و یا هر مورد دیگر که مانع انجام معامله گردد دولت زمین مورد نیاز را تملک و در موقع مراجعه مالک بهای تعیین شده را طبق ضوابط این قانون پرداخت می‌نماید.

تبصره ۱- وجود هر نوع اختلاف یا نقص و سایر اشکالات ثبتی و حقوقی نسبت به ملک و همچنین سایر موارد ذکر شده در این ماده مانع از صدور سند مالکیت به نام دولت نخواهد بود و در چنین مواردی با اعلام وزارت مسکن و شهرسازی اسناد مالکیت و ثبت قبلی در محدوده اعلام شده باطل تلقی و ادارات ثبت مکلفند بلافاصله برای محدوده اعلام شده با پلاک جدید به نام وزارت مسکن و شهرسازی به نمایندگی دولت سند مالکیت جدید صادر نمایند.

تبصره ۲- کسانی که سند یا ثبت زمین آنها به موجب تبصره بالا باطل شده تلقی می‌گردد پس از رفع هرگونه تعارض با اختلافات احتمالی موجود در ملک با مدارک و مفاصاحسابهای لازم جهت دریافت بهای زمین خود به وزارت مسکن و شهرسازی مراجعه و وزارت مسکن و شهرسازی براساس ضوابط این قانون بهای زمین را به مالکین پرداخت می‌نماید. در چنین مواردی ادارات ثبت و سایر مراجع ذیصلاح مکلف به احراز حقوق مالکین برابر مقررات می‌باشند.

ماده ۳- اراضی موات بزرگ شهرها و شهرکها از تاریخ تصویب ماده واحده اصلاحیه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب ۵۸/۴/۲۸ بلافاصله به ملکیت دولت درآمده و دولت وجهی به مالکین اینگونه اراضی پرداخت نمی‌نماید.

تبصره ۱- دارندگان پروانه احداث مجتمع‌های مسکونی و شهرکها در صورتی که از تاریخ مذکور در این ماده نسبت به احداث تأسیسات زیربنایی اقدام نموده باشند ولی نتوانند در مهلت مقرر در پروانه ساختمانی خود واحدهای مسکونی مورد نظر را بسازند آن قسمت از اراضی که ساخته نشده است به تملک دولت درخواهد آمد و در اینصورت بهای تأسیسات زیربنایی مشروط بر آنکه به تشخیص دولت قابل بهره‌برداری و سکونت باشد با نظر کارشناس و بتدریج قابل پرداخت خواهد بود.

تبصره ۲- زمین بزرگ زمینی است که مساحت آن از لحاظ ضوابط تفکیک مورد عمل شهرداری هر شهر قابل تفکیک به دو قطعه مستقل باشد مگر در مورد زمین‌هایی که تا تاریخ ابلاغ این قانون به استناد قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن و اصلاحیه آئین‌نامه مربوطه نسبت به آنها پروانه ساختمانی صادر شده باشد که در اینصورت تعریف زمین بزرگ و کوچک مندرج در مواد ۵ و ۶ آئین‌نامه اجرائی قانون مذکور به قوت خود باقی است.

ماده ۴- مالکین اراضی موات و بایر می‌توانند زمینی در حد نصاب تعریف شده در تبصره‌های این ماده برای خود نگه دارند مشروط بر آنکه حداکثر ظرف ۳ سال نسبت به عمران آن اقدام نمایند.

تبصره ۱- در شهرهایی که حد نصاب در نقاط مختلف شهر متفاوت است بالاترین حداقل نصاب مجاز مناطق مسکونی موجود در آن شهر ملاک عمل برای همه مناطق خواهد بود و چنانچه قطعه زمینی دارای مازاد باشد مشروط بر آنکه مساحت از دو برابر حد نصاب مذکور کمتر باشد جزء قطعه محسوب می‌گردد و در هر صورت

مالکین حق تفکیک زمین را نخواهند داشت.

تبصره ۲- مالکین اراضی مشاعی هر یک می‌توانند تا حد نصاب مذکور از مزایای این ماده استفاده کنند مشروط بر اینکه تحت تکفل یکدیگر نباشند.

تبصره ۳- از تاریخ ابلاغ این قانون شهرداریها از صدور پروانه ساختمانی برای زمینهای مازاد بر حدنصاب مقرر در این ماده تا قبل از انطباق با این قانون باید خودداری نمایند.

ماده ۵- کسانی که دارای چند قطعه زمین کوچک متصل به هم باشند می‌توانند تا حدنصاب مذکور در ماده ۴ نسبت به جمع آنها اقدام و در قطعات به صورت پراکنده باشند دولت بدخواست مالک در ازای تملک قطعات مذکور در مهلت مناسب زمین دیگری که حتی‌المقدور معادل جمع مساحت قطعات مزبور باشد با رعایت ضوابط شهرداری در محل دیگری بدون رد و بدل شدن وجهی به آنان واگذار می‌نماید و در هر حال مساحت زمین معوض نباید از نصاب مذکور در ماده ۴ بیشتر باشد.

ماده ۶- در مورد اراضی وقفی که تاکنون از طرف ادارات اوقاف یا متولیان موقوفه به اجاره واکذار شده تا حد نصاب مقرر با رعایت قوانین مورد عمل اوقاف قرارداد اجاره به قوت خود باقی و مستأجر می‌تواند با رعایت ضوابط مورد عمل شهرداری و اخذ پروانه نسبت به احداث بنا طبق شرایط سند اقدام نماید و مازاد بر حد نصاب مذکور با نظر وزارت مسکن و شهرسازی از طرف ادارات اوقاف و یا متولیان به واجدین شرایط به اجاره واکذار خواهد شد.

ماده ۷- اراضی وقفی بایر که تاکنون به اجاره داده نشده باشد بر حسب نیاز با نظر وزارت مسکن و شهرسازی و با رعایت مفاد وقفنامه مربوطه از طرف ادارات اوقاف و یا متولیان به واجدین شرایط به اجاره واکذار خواهد شد مشروط بر آنکه خود و افراد تحت تکفل او فاقد واحد مسکونی باشند.

تبصره - ادارات اوقاف یا متولیان موقوفه مکلفند در هنگام اجاره زمین برای مصارف مسکونی و تأسیسات و تجهیزات شهری منحصراً با نظر وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند و در غیر مورد مصارف مذکور با کسب نظر وزارت مسکن و شهرسازی می‌توانند طبق مفاد وقفنامه زمین را به اجاره واکذار نمایند مشروط بر اینکه اجاره مذکور مانع از استفاده بعدی زمین از طرف وزارت مسکن و شهرسازی نباشد.

ماده ۸- زمینهای بایری که در اجرای این قانون در اختیار دولت قرار می‌گیرد و همچنین زمینهای موات براساس ضوابط شهرسازی و طرحهای جامع و تفصیلی شهری و در صورت فقدان طرحهای مذکور براساس سایر طرحهای شهرسازی مصوب و مورد عمل شهرداری برای تأمین خدمات شهری و احداث بنا در اختیار مؤسسات و سازمانهای ذیصلاح و متقاضیان واجد شرایط طبق ضوابط مندرج در آئیننامه اجرائی این قانون واکذار خواهد شد و در صورتی که مقررات و قوانینی مغایر آئیننامه باشد در این گونه موارد آئیننامه مذکور نافذ است.

ماده ۹ - آن قسمت از اراضی موات و بایر اعم از آنکه از طرف سازمانهای عمران اراضی شهری برای آنها گواهی صادر شده یا نشده باشد و توسط سازمانهای مذکور مورد تصرف و یا واکذاری قرار گرفته و یا از طرف بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تا این تاریخ به اشخاص واکذار شده با رعایت قانون تأیید واکذارهای بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مصوب ۵۸/۱۱/۱۳ در مالکیت انتقال‌گیرندگان و خریداران محفوظ باقی می‌ماند و با درخواست مالک قبلی در صورت ثبوت حق به ترتیب مقرر در این قانون عمل خواهد شد.

تبصره - به مالکین مشمول این ماده و همچنین ماده ۲ این قانون در صورتی که فاقد زمین دیگری باشند در صورت تمایل آنها به جای پرداخت بهای زمین معادل تمام یا قسمتی از ارزش آن یک قطعه زمین دیگر در حد نصاب واکذار می‌گردد.

ماده ۱۰- نحوه محاسبه بهای خرید اراضی موضوع این قانون به ترتیب زیر می‌باشد.

الف - ۲۰٪ آخرین ارزش معاملاتی تعیین شده توسط کمیسیون تقویم املاک موضوع تبصره ۲ ماده ۲۳ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه سال ۱۳۴۵ و اصلاحیه‌های بعدی با کسر ۴۰٪ آن و در مناطقی که قیمت منطقه‌ای اعلام نشده معادل قیمتی که هیئتی متشکل از نماینده وزارت دارائی، دو نفر از معتمدین به انتخاب حاکم شرع محل، نماینده وزارت مسکن و شهرسازی، نماینده وزارت کشور، نماینده ثبت، نماینده دادستانی و نماینده شهرداری تعیین خواهد نمود، مبنای قیمت اراضی خواهد بود مشروط بر اینکه این قیمت در شهرهایی که جمعیت آنها از دویست هزار نفر کمتر باشد از ۳۰۰۰ ریال برای هر مترمربع و برای شهرهایی با جمعیت بیش از ۲۰۰ هزار تا یک میلیون نفر از ۴۰۰۰ ریال برای هر مترمربع و برای شهرهای بیش از یک میلیون نفر از ۵۰۰۰ ریال برای هر مترمربع و در شهر تهران از ۷۰۰۰ ریال برای هر مترمربع تجاوز ننماید. ملاک جمعیت انتخابات اولین مجلس شورای اسلامی است.

ب - برای زمینهای موات علیرغم اینکه جزو انفال محسوب و ملک کسی شناخته نمی‌شود به منظور کمک به افرادی که در گذشته با خرید اینگونه اراضی متضرر شده‌اند برای معادل یک یا چند قطعه که کلاً در حد نصاب یک قطعه باشد چنانچه خواهند رأساً در آن احداث بنا و عمران نمایند بهای آن طبق مقررات این قانون پرداخت خواهد شد.

ماده ۱۱- قیمت زمین ارزیابی شده پس از کسر مالیات موضوع ماده ۱۱ این قانون ظرف یکسال به مالک پرداخت خواهد شد.

ماده ۱۲- انتقال زمین به دولت در اجرای این قانون مشمول مالیات بر درآمد املاک موضوع بخش سوم باب اول قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۴۵ و اصلاحیه‌های بعدی نبوده و بشرح زیر مشمول مالیات می‌باشد.

برای جمع مبالغ برآورد شده کلیه زمینهای یک مالک در ایران

تا ۵۰۰۰۰۰ ریال	به نرخ ۵٪
تا ۶۰۰۰۰۰ ریال نسبت به مازاد ۵۰۰۰۰۰ ریال	به نرخ ۱۰٪
تا ۷۰۰۰۰۰ ریال نسبت به مازاد ۶۰۰۰۰۰ ریال	به نرخ ۱۵٪
تا ۸۰۰۰۰۰ ریال نسبت به مازاد ۷۰۰۰۰۰ ریال	به نرخ ۳۰٪
تا ۹۰۰۰۰۰ ریال نسبت به مازاد ۸۰۰۰۰۰ ریال	به نرخ ۵۰٪
تا ۱۰۰۰۰۰۰ ریال نسبت به مازاد ۹۰۰۰۰۰ ریال	به نرخ ۸۰٪
تا ۱۵۰۰۰۰۰ ریال نسبت به مازاد ۱۰۰۰۰۰۰ ریال	به نرخ ۹۵٪
و نسبت به مازاد ۱۵۰۰۰۰۰ ریال نسبت به مازاد	به نرخ ۹۸٪

مقررات مربوط به وصول یک درصد حق تمبر موضوع ماده ۲۱۲ به قوت خود باقی است و وصول می‌گردد.

ماده ۱۳- کلیه زمینهای بایری که در گذشته برای خدمات شهری و یا سایر نیازهای دولت برای پروژه‌های داخل محدوده و یا خارج آن به تصرف دولت درآمده ولی هنوز بهای آن مورد توافق قرار نگرفته و یا جزاً پرداخت شده است از لحاظ محاسبه قیمت و شرایط پرداخت مشمول این قانون بوده و از طرف دستگاه تصرف‌کننده طبق این ضوابط پرداخت خواهد شد و در مواردی که وجوه پرداخت شده از مبلغ مورد ارزیابی طبق مقررات این لایحه قانونی بیشتر باشد مازاد از فروشنده مطالبه نخواهد شد.

ماده ۱۴- دولت برای فروش اراضی به متقاضیان از پرداخت مالیات و هرگونه هزینه‌های دیگر معاف است.

ماده ۱۵- کلیه دعاوی مطروحه در مراجع قضائی مربوط به اراضی که یک طرف دعوی دولت باشد ساقط و مختومه اعلام و ادعای اشخاص طرف دعوی دولت را هیئتی که ترکیب آن در آئین‌نامه اجرائی این قانون تعیین خواهد شد رسیدگی می‌نماید و رأی هیئت مذکور قطعی و لازم‌الاجرا است.

ماده ۱۶- کلیه مدارک مالکیت قانونی که تا تصویب این قانون از طرف مراجع ذیصلاح صادر گردیده معتبر می‌باشد لیکن در صورت احراز تخلف از قانون توسط مراجع فوق در تنظیم اسناد مذکور متخلفین مورد تعقیب و مشمول مجازات از بند ج به بالا ماده ۲۹ آئین‌نامه مواد ۳۷ و غیره قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب دی‌ماه ۱۳۴۵ و وزارت دادگستری خواهند بود.

ماده ۱۷- در صورتی که مفاد این قانون در مواردی که تصریح نشده با مدلول قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن و اصلاحیه‌های مربوطه و آئین‌نامه اجرائی قانون مذکور و سایر قوانین مغایر باشد در آن قسمت که مغایرت وجود داد مطابق این قانون عمل خواهد شد.

ماده ۱۸- نحوه اعلام برای خرید اراضی بایر به بازماندگان اینگونه زمین‌ها و تشریفات لازم برای خرید زمین و شرایط واگذاری اراضی به نحوه پرداخت بهای اراضی خریداری شده و همچنین نحوه تشخیص استحقاق دارندگان زمین برای استفاده از مزایای این قانون و تعریف اراضی بایر و موات و اسناد مورد قبول برای احراز مالکیت اشخاص و سایر مسائل اجرائی این قانون مطابق آئین‌نامه‌ای خواهد بود که وزارت مسکن و شهرسازی تهیه می‌کند و به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۹- وزارت مسکن و شهرسازی مأمور اجرای این قانون است.

## ضمیمه شماره ۱۲

### طرح اراضی شهری - (پیشنهادی جمعی از نمایندگان مجلس)

با توجه به اصل ۴۵ قانون اساسی در انفال و اموال عمومی و اهمیت مسئله اراضی شهری و لزوم رعایت مقررات اسلامی این طرح که به وسیله امضاءکنندگان زیر تهیه شده برای بررسی و تصویب به مجلس شورای اسلامی تقدیم می‌گردد.

#### فصل اول - تعاریف

ماده ۱- اراضی موات شهری زمینهایی است که به هیچ وجه سابقه عمران و احیاء نداشته و در محدوده قانونی شهر قرار گرفته باشد.

ماده ۲- اراضی بایر شهری زمینهایی است که به نحوی سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته است اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته یا نداشته باشد.

#### فصل دوم - اراضی موات و بایر شهری

ماده ۳- کلیه زمینهای موات شهری ملک دولت جمهوری اسلامی است و اسناد مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد.

تبصره ۱- کسانی که قبل از تصویب و اعلام این قانون از زمینهای موات شهری در تصرف مالکانه خود داشته‌اند در سراسر کشور فقط یک قطعه زمین طبق ضوابط مسکن و شهرسازی در اختیارشان گذاشته می‌شود تا ظرف یکسال بسازند.

ماده ۴- قطعات اراضی موات شهری که طبق تبصره ماده ۳ در اختیار اشخاص گذاشته می‌شود در صورتیکه از تاریخ واگذاری تا مدت یکسال عمران و احیاء نشود حق شخص ساقط شده و ملک دولت درمی‌آید.

ماده ۵- کلیه اراضی بایر شهری بلاصاحب حکم موات را داشته و ملک دولت است و همچنین است اراضی که رها شده و اعراض از آن محرز باشد.

ماده ۶- اراضی بایر شهری که صاحب معینی داشته در صورتی که از تاریخ تصویب و اعلام این قانون



تا یکسال عمران و احیاء نشود اعراض تلقی شده و به ملک دولت در می‌آید.

تبصره - اراضی موضوع ماده ۶ ظرف یکسال از تاریخ تصویب و اعلام فقط یکبار قابل نقل و انتقال بوده و خریدار نیز در صورت عدم عمران طبق ضوابط شهرسازی ظرف یکسال از تصویب این قانون معرض تلقی خواهد شد.

ماده ۷- هر گونه نقل و انتقال اراضی بایر شهری (قابل نقل و انتقال) بدون تقویم و نظارت دولت باطل است.

ماده ۸- مالکین زمینهای شهری موظفند زمین‌های مورد نیاز دولت یا شهرداریها را با نرخی که طبق قانون مشخص می‌شود به دولت یا شهرداریها بفروشند.

ماده ۹- دولت موظف است طبق سیاست عمومی کشور نسبت به عمران زمینهای موات و بایر شهری متصرفی خود اقدام کند.

ماده ۱۰- ملاک تشخیص عمران و تأسیسات متناسب با وزارت مسکن و شهرسازی و آئین‌نامه اجرائی آن خواهد بود.

#### فصل سوم - مقررات کیفری

ماده ۱۱- از تاریخ تصویب این قانون هرگونه تصرف اراضی متعلق یا منتقل شده به دولت یا احداث هرگونه بنا و یا هرگونه نقل و انتقال به موجب اسناد عادی یا تفکیک و افزان آن اراضی و یا هرگونه عملی برخلاف این قانون جرم و مرتکبین و واسطه‌ها و کسانی که به نحوی در این اعمال دخالت داشته باشند به حبس تأدیبی از شش ماه تا سه سال محکوم خواهند شد.

ماده ۱۲- وزارت مسکن و شهرداریها مکلفند ضمن معرفی این متجاوزین به دادسرا و دادگاههای صالحه اراضی مورد تصرف را با دخالت مستقیم قوای انتظامی با پاسداران کمیته‌ها خلع ید نمایند.

ماده ۱۳- انتقالات اراضی ممنوع‌الانتقال موضوع این قانون با اسناد عادی به تاریخ قبل از تصویب این قانون نیز باطل است مگر آنکه دادگاه صالح تحقق قطعی آن را در تاریخ مقدم بر تصویب احراز نماید و در صورت ثبوت تبانی برای بردن اموال دولتی متعاملین به مجازات جرم مذکور و خلع ید از زمین محکوم خواهند شد.

ماده ۱۴- وزارت مسکن و شهرسازی مأمور اجرای این قانون می‌باشد و موظف است در حداکثر ظرف مدت سه ماه آئین‌نامه اجرائی که به تصویب هیئت دولت خواهد رسید تهیه و به اجرا بگذارد.

(نظریه اقلیت در ماده ۶)

ماده ۱۵- کلیه اراضی بایر شهری که مالکین آن مشخص و معین است اگر از تاریخ اعلام این قانون تا دو سال دیگر هیچگونه اقدامی برای فروش و یا احیاء و عمران و یا تأسیسات متناسب با آن ننمایند دولت اسلامی می‌تواند آن زمین را با قیمت عادلانه به متقاضیانی که قصد احیاء و عمران آن را دارند بفروشد و وجه آن را به مالک زمین مسترد دارد.

#### ضمیمه شماره ۱۳

### گزارش شور اول کمیسیونهای مسکن و شهرسازی و قضائی در خصوص طرح اراضی

#### شهری

گزارش از کمیسیون مسکن و شهرسازی به مجلس شورای اسلامی

طرح اراضی شهری تهیه شده توسط کمیسیون امور قضائی که به امضای ۱۵ نفر آقایان نمایندگان رسیده و به تاریخ ۱۳/۷/۵۹ از طریق مجلس به این کمیسیون ارجاع شده بود پس از جلسات متعدد بحث و بررسی جداگانه و مشترک با کمیسیون امور قضائی و با حضور وزیر مسکن و شهرسازی بالاخره در جلسه مورخ ۱۷/۸/۵۹ ضمن

تغییراتی با اکثریت آراء به تصویب نهائی کمیسیون مسکن و شهرسازی مجلس شورای اسلامی رسید.  
اینک گزارش کمیسیون برای بررسی و شور اول روی طرح مزبور تقدیم مجلس محترم شورای اسلامی می‌شود.  
مخبر کمیسیون - سید احمد کاشانی

بسمه تعالی

### طرح قانونی اراضی شهری

با توجه به اصل ۴۵ قانون اساسی در انفال و اموال عمومی و اصل ۴۹ در بازگرداندن اموال غیرقانونی به بیت‌المال و با رعایت مالکیت‌های مشروع مذکور در اصول ۴۶ و ۴۷ و نظر به بند یک اصل ۴۳ قانون اساسی که تأمین نیازهای عموم را به مسکن و وظیفه دولت قرار داده و اهمیت مسئله اراضی شهری و حل آن برابر احکام مسلم و حیاتبخش اسلام از طریق قانون اساسی و اصول و قواعد مسلم فقه اسلامی این قانون تصویب و برای اجرای کامل به دولت ابلاغ می‌شود.

#### فصل اول - تعاریف

ماده ۱- اراضی موات شهری زمینهایی است که به هیچ‌وجه سابقه عمران و احیاء نداشته در محدوده قانونی شهر و شهرک‌ها قرار گرفته باشد.

ماده ۲- اراضی بایر شهری زمینهایی است که به نحوی سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته است اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد.

#### فصل دوم - اراضی موات بایر شهری

ماده ۳- کلیه زمینهای موات شهری ملک دولت جمهوری اسلامی است و اسناد مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد مگر آنکه دولت واگذار کرده باشد.

ماده ۴- کسانی که قبل از تصویب و اعلام این قانون از زمینهای موات شهری در تصرف مالکانه خود داشته‌اند در سراسر کشور فقط قطعه زمینی کوچک طبق ضوابط مسکن و شهرسازی در اختیارشان گذاشته می‌شود تا ظرف دو سال عمران و احیاء کنند و در غیر اینصورت حق مذکور ساقط شده و زمین به ملک دولت باز می‌گردد.

ماده ۵- کلیه اراضی بایر شهری بلاصاحب حکم موات را داشته و ملک دولت است.

ماده ۶- اراضی بایر شهری ک صاحب معینی داشته در تهران و شهرهای بیش از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت تا یک‌هزار مترمربع و در شهرهای کمتر از دویست هزار نفر جمعیت تا یک‌هزار و پانصد مترمربع را مالکان آن می‌توانند طبق ضوابط شهرسازی مصوب عمران کنند یا به دولت بفروشند و زائد بر آن به هیچ عنوان (نه عین و نه منفعت) قابل واگذاری نیست مگر به دولت با تقویم دولت.

تبصره ۱- کسانی که به حکم مواد چهار و شش این قانون مالک قطعه زمینی موات و قطعه زمینی بایر می‌شوند در صورتی که مجموع هر دو زمین بیشتر از مقدار تعیین شده در ماده ۶ باشد فقط می‌توانند یکی از آنها را به دلخواه خود نگهدارند.

تبصره ۲- شرکت‌های تعاونی مسکن که قبل از تاریخ تصویب این قانون به ثبت رسیده و به موجب اسناد رسمی مالک زمینهایی باشند مشمول این ماده نیستند.

ماده ۷- مالکین زمینهای شهری موظفند زمینهای مورد نیاز دولت یا شهرداریها را با تقویم دولت به آنها بفروشند.

دولت می‌تواند بنا بر تقاضای مالک با رعایت ضوابط شهرداری به جای بهای آن عوض آن را از سایر اراضی دولت که ارزش معاملاتی آن معادل زمین واگذاری به دولت با رعایت مساحت مجاز قابل تملک باشد به فروشنده واگذار کند.

ماده ۸- از تاریخ تصویب این قانون کلیه زمینهای متعلق به وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی و بانکها و شهرداریها و سازمانهای وابسته به دولت و مؤسساتی که شمول حکم مستلزم ذکر نام آنهاست و کلیه بنیادها و نهادهای انقلاب در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد.

ماده ۹- دولت موظف است طبق سیاست عمومی کشور رأساً یا از هر طریق که صلاح بداند نسبت به واگذاری و عمران زمینهای موات و بایر شهری مملکی خود اقدام کند.

ماده ۱۰- تشخیص عمران و احیاء و تأسیسات متناسب و تمیز بایر و موات با وزارت مسکن و شهرسازی و آئین‌نامه اجرائی آن خواهد بود.

ماده ۱۱- کلیه قوانین معارض با این قانون منسوخ است ولی اقداماتی که مراجع ذیصلاح قانونی در اجرای قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و اصلاحیه و آئین‌نامه اجرائی و مصوبات مربوطه شورای انقلاب اسلامی تا تاریخ تصویب این قانون نموده‌اند به قوت خود باقی است همچنین زمینهایی که بنیاد مسکن واگذار کرده باید با مجوزهای قانونی مجدداً بررسی شده تا مورد تأیید سازمان‌های عمران اراضی قرار گیرد.

ماده ۱۲- از تاریخ تصویب و اعلام این قانون هر گونه تصرف اراضی متعلق یا منتقل شده به دولت یا احداث هرگونه نقل و انتقال به موجب اسناد عادی یا تفکیک و افزای آن اراضی و یا هرگونه عملی برخلاف این قانون جرم و مرتکبین و واسطه‌ها و کسانی که به نحوی در این اعمال دخالت داشته باشند به حبس از شش‌ماه تا سه سال محکوم خواهند شد.

ماده ۱۳- وزارت مسکن با همکاری شهرداریها باید این متجاوزین را به داسرا و دادگاههای صالحه معرفی و اراضی مورد تصرف را با دخالت مستقیم قوای انتظامی خلع ید و در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار دهد.

ماده ۱۴- انتقالات اراضی ممنوع‌الانتقال موضوع این قانون با اسناد عادی به تاریخ قبل از تصویب این قانون نیز باطل است مگر آنکه دادگاه صالح تحقق قطعی آن در تاریخ مقدم بر تصویب را احراز نماید و در صورت ثبوت تبانی برای بردن اموال عمومی متعاملین به مجازات جرم مذکور و خلع ید از زمین محکوم خواهند شد.

ماده ۱۵- وزارت مسکن و شهرسازی مأمور اجرای این قانون می‌باشد و موظف است در حداکثر مدت سه ماه آئین‌نامه اجرائی را که به تصویب هیئت دولت خواهد رسید تهیه و به اجرا بگذارد.

#### گزارش از کمیسیون امور قضائی به مجلس شورای اسلامی

کمیسیون امور قضائی طرح قانونی اراضی شهری را که در تاریخ ۵۹/۷/۱۲ به این کمیسیون رسیده بود طبق آئین‌نامه و طی جلسات متعدد و کمیسیونهای مشترک با کمیسیون مسکن و شهرسازی و همچنین با حضور جناب وزیر و مقامات محترم اجرائی مسکن و شهرسازی مورد بررسی قرارداد و با اصلاحاتی تصویب کرد. اینک گزارش آن را برای شور اول به مجلس تقدیم می‌دارد.

مخبر کمیسیون - محمدتقی کمالی‌نیا

#### طرح قانونی اراضی شهری

با توجه به اصل ۴۵ قانون اساسی در انفال و اموال عمومی و اصل ۴۹ در بازگرداندن اموال غیرقانونی به بیت‌المال و با رعایت مالکیت‌های مشروع مذکور در اصول ۴۶ و ۴۷ و نظر به بند یک اصل ۴۳ قانون اساسی که تأمین نیازهای عموم به مسکن را وظیفه دولت قرار داده و اهمیت مسئله اراضی شهری و حل آن برابر احکام مسلم و حیاتبخش اسلام از طریق قانون اساسی و اصول و قواعد مسلم فقه اسلامی این قانون تصویب و برای اجرای کامل به دولت ابلاغ می‌شود.

## فصل اول - تعاریف

ماده یک - اراضی موات شهری زمین‌هایی است که به هیچ‌وجه سابقه عمران و احیاء نداشته و در محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها قرار گرفته باشد.

ماده ۲- اراضی بایر شهری زمین‌هایی است که به نحوی سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته است اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته یا نداشته باشد.

ماده ۳- کلیه زمین‌های موات شهری ملک دولت جمهوری اسلامی است و اسناد مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد مگر آنکه دولت واگذار کرده باشد.

ماده ۴- کسانی که قبل از تصویب و اعلام این قانون از زمین‌های موات شهری در تصرف مالکانه خود داشته‌اند در سراسر کشور فقط قطعه زمینی کوچک طبق ضوابط مسکن و شهرسازی در اختیارشان گذاشته می‌شود به شرط آنکه زمین دیگری نداشته و تا ظرف دو سال عمران و احیاء کنند و در غیر اینصورت حق مذکور ساقط شده و زمین به ملک دولت باز می‌گردد.

ماده ۵- کلیه اراضی بایر شهری بلاصاحب حکم موات را داشته و ملک دولت است و همچنین است اراضی که رها شده و اعراض از آن محرز باشد.

ماده ۶- اراضی بایر شهری که صاحب معینی داشته در شهرهای بیش از دویست هزار نفر جمعیت تا یکهزار مترمربع و در شهرهای دیگر تا یکهزار و پانصد مترمربع را مالکان آن می‌توانند طبق ضوابط شهرسازی مصوب عمران کنند یا به دولت بفروشند و زائد بر آن به هیچ عنوان عیناً و منفعتاً قابل واگذاری نیست مگر به دولت با تقویم دولت.

تبصره یک - تقویم دولت براساس قیمت اصل زمین بدون ارزش ناشی از خدمات شهری دولتی است.  
تبصره دو - شرکت‌های تعاونی مسکن که قبل از تاریخ تصویب این قانون به ثبت رسیده و به موجب اسناد رسمی مالک زمین‌هایی باشند حق بهره‌برداری از زمین‌های مذکور را در قالب ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی دارا می‌باشند.

ماده ۷- مالکین زمین‌های شهری موظفند زمین‌های مورد نیاز دولت یا شهرداریها را با تقویم دولت به آنها بفروشند. دولت می‌تواند بنا بر تقاضای مالک با رعایت ضوابط شهرداری به جای بهای زمین مذکور عوض آن را از سایر اراضی دولتی که ارزش معاملاتی آن معادل زمین واگذاری به دولت و با رعایت مساحت مجاز قابل تملک باشد به فروشنده واگذار کند.

ماده ۸- از تاریخ تصویب این قانون کلیه زمین‌های متعلق به وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی و بانکها و شهرداریها و سازمانهای وابسته به دولت و مؤسساتی که شمول حکم مستلزم ذکر نام آنها نیست و کلیه بنیادها و نهادهای انقلابی در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد.

ماده ۹- زمین‌هایی که قبل از تاریخ تصویب این قانون مالکان آن به دولت فروخته‌اند و بهای آن را دریافت نکرده‌اند در صورتی که اراضی واگذاری موات بوده باشد دولت بهای آن را نخواهد پرداخت و بهای اراضی بایر بالاتر از نصاب مقرر در ماده شش این قانون در صورتی پرداخت خواهد شد که دولت احراز کند اراضی مذکور مشمول ضوابط مصادره نبوده و یا از طرق ممنوعه مذکور در اصل چهل و نهم قانون اساسی به دست نیامده باشد و همچنین پرداخت آن به تدریج و متناسب با بنیه مالی وزارت مسکن و شهرسازی خواهد بود.

ماده ۱۰- دولت موظف است طبق سیاست عمومی کشور رأساً یا از هر طریق که صلاح بداند نسبت به عمران زمین‌های موات و بایر شهری متملکی خود اقدام کند.

ماده ۱۱- تشخیص عمران و احیاء تأسیسات متناسب و تمیز بایر و موات با وزارت مسکن و شهرسازی و

آئین‌نامه اجرائی آن خواهد بود.

ماده ۱۲- کلیه قوانین معارض با این قانون منسوخ است ولی اقداماتی که مراجع ذیصلاح قانونی در اجرای قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و اصلاحیه و آئین‌نامه اجرائی و مصوبات مربوطه شورای انقلاب اسلامی تا تاریخ تصویب این قانون نموده‌اند به قوت خود باقی است و همچنین است زمین‌هائی که بنیاد مسکن واگذار کرده و با مجوزهای قانون مورد تأیید سازمان‌های عمران اراضی قرار گرفته باشد و یا توسط وزارت مسکن و شهرسازی پس از تصویب این قانون رسیدگی و تأیید گردد.

#### فصل سوم - مقررات کیفری

ماده ۱۳- از تاریخ تصویب و اعلام این قانون هر گونه تصرف اراضی متعلق یا منتقل شده به دولت یا احداث هر گونه بنا و یا هرگونه نقل و انتقال به موجب اسناد عادی یا تفکیک و افراز آن اراضی و یا هر گونه عملی برخلاف این قانون جرم و مرتکبین و واسطه‌ها و کسانی که به نحوی در این اعمال دخالت داشته باشند به حبس از شش‌ماه تا سه سال محکوم خواهند شد.

ماده ۱۴- شهرداریها باید این متجاوزین را به داسرا و دادگاههای صالحه معرفی و اراضی مورد تجاوز را با دخالت مستقیم قوای انتظامی خلع ید و مراتب را به وزارت مسکن و شهرسازی گزارش بنمایند.

ماده ۱۵- انتقالات اراضی ممنوع‌الانتقال موضوع این قانون با اسناد عادی به تاریخ قبل از تصویب این قانون نیز باطل است مگر آنکه دادگاه صالح تحقق قطعی آن در تاریخ مقدم بر تصویب را احراز نماید و در صورت ثبوت تبانی برای بردن اموال عمومی متعاملین به مجازات جرم مذکور و خلع ید از زمین محکوم خواهند شد.

ماده ۱۶- وزارت مسکن و شهرسازی مأمور اجرای این قانون می‌باشد و موظف است در حداکثر مدت سه ماه آئین‌نامه اجرائی آن را که به تصویب هیئت دولت خواهد رسید تهیه و به اجرا بگذارد.

#### ضمیمه شماره ۱۴

##### بسم الله الرحمن الرحيم

با توجه به اصل چهار قانون اساسی، آئین‌نامه اجرائی قانون لغو مالکیت اراضی شهری در جلسه رسمی فقهای شورای نگهبان مطرح و از لحاظ انطباق آن با موازین شرعی مورد بحث و بررسی قرار گرفت و با توجه به تعریف آئین‌نامه مذکور که شامل اراضی بایر مسبوق با احیاء مثل اراضی زراعی باغها نیز می‌شود و در بعضی موارد نیز که استثناء شده که قیودی در آئین‌نامه اخذ شده غیرشرعی به نظر می‌رسد، شمول آئین‌نامه مذکور نسبت به زمین‌های بایر مسبوق به احیاء غیرشرعی و خلاف قانون اساسی و غیرقابل اجرا تشخیص داده شد. لازم به تذکر است در مورد اموالی که ثابت شود از طریق غیرمشروع مثل اختلاس و ربا و عدم پرداخت وجوه شرعیه فراهم شده است باید طبق ضوابط محکمه اسلامی و قانون اساسی عمل شود.

فقهای شورای نگهبان

#### ضمیمه شماره ۱۵

##### گزارش از کمیسیون مسکن و شهرسازی به مجلس شورای اسلامی

طرح اراضی شهری که جهت شور دوم به این کمیسیون ارجاع گردیده بود پس از جلسات متعدد بحث و بررسی با حضور وزیر مسکن و شهرسازی و مسئولین اجرائی و پیشنهاددهندگان سرانجام در جلسه مورخ ۶۰/۲/۲۰ به تصویب نهائی کمیسیون مسکن و شهرسازی رسید.

اینک گزارش شور دوم آن تقدیم مجلس شورای اسلامی می‌گردد.

بسمه تعالی

مقدمه طرح قانونی اراضی شهری

با توجه به اصل ۴۵ قانون اساسی در انفال و اموال عمومی و اصل ۴۹ در مورد اراضی موات و با رعایت مالکیت‌های مشروع مذکور در اصل ۴۷ و نظر به اصل ۳۱ و بند یک اصل ۴۳ قانون اساسی که تأمین نیازهای عموم به مسکن را وظیفه دولت قرار داده و اهمیت مسئله اراضی شهری و حل آن برابر احکام مسلم و حیات‌بخش اسلام از طریق قانون اساسی و اصول و قواعد مسلم فقه اسلامی و ضرورت اعمال حکم فقیه جامع‌الشرایط (مقام رهبری) این قانون تصویب و برای اجرای کامل به دولت ابلاغ می‌شود.

طرح قانون اراضی شهری

- ماده ۱- اراضی شهری زمینهایی است که در محدوده قانونی شهرها و شهرکها قرار گرفته باشد.
- ماده ۲- اراضی موات شهری زمینهایی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد.
- ماده ۳- اراضی بایر شهری زمینهایی است که سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته است اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد.
- ماده ۴- کلیه زمینهای موات شهری در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اسناد و مدارک مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد مگر آنکه از تاریخ ۵۷/۱۱/۲۲ توسط دولت واگذار شده باشد.
- تبصره - اسناد مالکیت زمینهای مواتی که به موجب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهر و این قانون به ملکیت دولت درآمده یا در می‌آید و در وثیقه می‌باشند آزاد تلقی و غیر از مطالبات اشخاص ناشی از فروش اینگونه اراضی که منتفی می‌گردد مطالبات دیگر وسیله طلبکار از سایر اموال بدهکار وصول خواهد شد.
- ماده ۵- کسانی که طبق مدارک مالکیت رسمی از زمینهای موات شهری داشته‌اند مشروط بر آنکه مسکن مناسبی نداشته باشند طبق ضوابط مسکن و شهرسازی در سراسر کشور زمینی در حد نصاب ماده ۷ 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 کسانی که به تاریخ قبل از تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری با اسناد عادی دارای زمین بوده و در مهلت‌های تعیین شده قبلی از طرف مراجع مربوط تشکیل پرونده داده‌اند و نیز در شهرهایی که تاکنون مهلت‌های مذکور برای تشکیل پرونده اعلام نشده در صورتی که تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله از طرف مراجع ذیصلاح قضائی تأیید گردد برابر ضوابطی که در آئین‌نامه اجرائی این قانون تعیین می‌شود اجازه عمران داده خواهد شد.
- ماده ۶- کلیه اراضی بایر شهری بلاصاحب معلوم در اختیار دولت می‌باشد.
- ماده ۷- 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 مترمربع طبق ضوابط شهرسازی مصوب عمران و احیاء کنند یا به دولت بفروشند و در شهرهایی که نصاب تفکیک مشخص نگردیده بر طبق آئین‌نامه اجرائی خواهد بود که وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و تصویب می‌نماید و زائد بر آن (نه عین و نه 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 ماده استفاده کنند مشروط بر آنکه تحت تکفل یکدیگر نباشند که در اینصورت فقط یک اجازه عمران و احیاء برای زمین در حد نصاب یاد شده

به افراد مذکور داده می‌شود. طریق افزار و اختصاص سهام مالکین مشاعی بر طبق آئین‌نامه اجرائی خواهد بود.

تبصره ۲- کسانی که به حکم مواد پنج و هفت این قانون مالک قطعه زمینی موات و قطعه زمینی بایر می‌شوند در صورتی که مجموع هر دو زمین بیشتر از مقدار تعیین شده در ماده ۷ باشد فقط می‌توانند یکی از آنها را به دلخواه خود نگهدارند و در هر مورد برای افرادی که تحت تکفل یکدیگر باشند یک اجازه عمران صادر می‌گردد و از نظر حد نصاب تابع ضوابط این قانون است.

تبصره ۳- واگذاری سهام مشاعی مالکین اراضی موات و بایر شهری به یکدیگر در یک یا چند قطعه زمین به نحوی 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 به موجب اسناد رسمی مالک زمینهای 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 مازاد بر نیاز 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 براساس قیمت منطقه‌ای زمین به کسر ارزش ناشی از خدمات عمومی است.

ماده ۸- مالکین زمینهای بایر و دایر شهری موظفند زمینهای مورد نیاز دولت یا شهرداریها را با تقویم دولت به آنها بفروشند و دولت می‌تواند به جای زمینهای که مساحت آنها بیش از سه هزار مترمربع می‌باشد با رعایت ضوابط عوض آن را از سایر اراضی دولتی که ارزش معاملاتی آن معادل بهای زمین واگذاری به دولت باشد به فروشنده 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 یا وجود تعارض ثبتی و در وثیقه بودن ملک و هر گونه اشکالات حقوقی دیگر که مانع از انجام معامله دولت گردد دولت زمین را تملک و حسب مورد وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداری به قائم‌مقامی مالک سند انتقال را امضاء می‌نماید و در موقع مراجعه مالک پس از ارائه مفاسد حساب‌های لازم و رفع هر گونه اشکال بهای آن پرداخت یا زمین معوض واگذار می‌گردد.

تبصره ۳- واگذاری، تفکیک و افزاز و تغییر نوع استفاده هرگونه اراضی دایر شهری که به صورت باغ یا زراعت باشد به طریقی است که در آئین‌نامه اجرائی خواهد بود.

ماده ۹ - از تاریخ تصویب این قانون کلیه زمینهای متعلق به وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی و بانکها و سازمانهای وابسته به دولت و مؤسساتی که شمول حکم مستلزم ذکر نام آنهاست و کلیه بنیادها و نهادهای انقلابی در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد.

تبصره ۱- شهرداریها و شرکتها و سازمانهای وابسته به شهرداریها از شمول این ماده مستثنی هستند ولی حق واگذاری اینگونه اراضی را بدون اجازه وزارت مسکن و شهرسازی ندارند مگر به عنوان رفع نیازمندیهای عمومی شهر و معوض املاک واقع در طرحهای مصوب شهری.

تبصره ۲- اراضی غیرموات 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 با نظر وزارت مسکن و شهرسازی به ترتیبی که در آئین‌نامه اجرائی تعیین می‌شود صورت گیرد.

تبصره ۳- وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است اراضی حاصل از موضوع این ماده را به ادارات و سازمانهای

مذکور در حد نیاز اداری و تأسیساتی مجاناً واگذار نماید.

ماده ۱۰- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است بر اساس سیاست عمومی کشور بر طبق آئین‌نامه اجرائی نسبت به واگذاری و عمران زمینهای موات و بایر شهری خود بر طبق طرحهای مصوب شهرسازی اقدام کند و در محدوده مصوب شهر تهران با نظر شهرداری تهران می‌باشد.

تبصره ۱- دولت از پرداخت هر گونه مالیات و حق تمبر و هزینه‌های ثبتی و معاملاتی بابت خرید و تفکیک و فروش اراضی معاف است.

تبصره ۲- بهای واگذاری زمین به اشخاص نباید از قیمت‌های مصوب منطقه‌ای تجاوز نماید.

ماده ۱۱- تشخیص عمران و احیاء و تأسیسات متناسب و تمیز بایر و موات اراضی با کمیسیون مرکب از نمایندگان وزراء دادگستری و مسکن و شهرسازی و شهردار محل بر طبق آئین‌نامه اجرائی آن خواهد بود.

ماده ۱۲- کلیه قوانین معارض با این قانون منسوخ است ولی اقداماتی که طبق قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و اصلاحیه و آئین‌نامه‌های اجرائی آن و مصوبات مربوطه شورای انقلاب اسلامی تا تاریخ تصویب این قانون انجام شده به قوت خود باقی است و زمینهایی که بنیاد مسکن واگذار کرده طبق ماده واحده «لایحه قانونی راجع به تأیید واگذاریهای انجام شده وسیله بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ایران» مصوب شورای انقلاب اسلامی وسیله مرجع مربوط که در آئین‌نامه اجرائی مشخص می‌شود رسیدگی می‌گردد.

تبصره - وضع کسانی که به موجب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری تا تاریخ تصویب این قانون برای اخذ گواهی «مهلت عمران» تشکیل پرونده داده یا گواهی اخذ کرده‌اند از لحاظ حد نصاب مجاز و سایر شرایط در آئین‌نامه اجرائی مشخص می‌گردد.

ماده ۱۳- تغییر اساسنامه و یا ادغام و تعیین شیوه کار سازمانهای عمران اراضی و هیئت‌های ۵ نفری به طریقی است که در آئین‌نامه اجرائی مشخص خواهد شد.

ماده ۱۴- از تاریخ تصویب این قانون هر گونه تصرف در اراضی شهری بدون مجوزهای قانونی لازم و تجاوز به اراضی شهری متعلق یا منتقل شده به دولت و شهرداریها یا احداث هر گونه بنا و یا هرگونه نقل و انتقالات به موجب 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 داشته باشند هر یک علاوه بر پرداخت جریمه نقدی از یک صد هزار تا ده میلیون ریال به حبس جنحه از سه ماه تا سه سال محکوم خواهند شد.

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

ماده ۱۶- وزارت مسکن و شهرسازی مأمور اجرای این قانون می‌باشد و موظف است حداکثر ظرف سه ماه آئین‌نامه اجرائی مواد این قانون را که به تصویب هیئت دولت خواهد رسید تهیه و به اجرا بگذارد.

### گزارش از کمیسیون امور قضائی به مجلس شورای اسلامی

کمیسیون امور قضائی طرح قانونی اراضی شهری را که پس از بررسی شور اول برای شور دوم به این کمیسیون ارجاع شده بود به تاریخ ۶۰/۲/۲۳ مورد بحث و بررسی قرار داد و با اصلاحاتی تصویب کرد.

اینک گزارش آن را برای شور دوم به مجلس شورای اسلامی تقدیم می‌دارد.

رئیس کمیسیون امور قضائی - سید محمد خامنه‌ای



## طرح قانونی اراضی شهری

با توجه به اصل ۴۵ قانون اساسی در انفال و اموال عمومی و اصل ۴۹ در بازگرداندن اموال غیرقانونی به بیت‌المال و با رعایت مالکیت‌های مشروع مذکور در اصول ۴۶ و ۴۷ و نظر به بند یک اصل ۴۳ قانون اساسی که تأمین نیازهای عموم به مسکن را وظیفه دولت قرار داده و اهمیت مسئله اراضی شهری و حل آن برابر احکام مسلم و حیات‌بخش اسلام از طریق قانون اساسی و اصول و قواعد مسلم فقه اسلامی این قانون تصویب و برای اجرای کامل به دولت ابلاغ می‌شود.

### فصل اول - تعاریف

ماده ۱- اراضی موات شهری زمینهایی است که به هیچ‌وجه سابقه عمران و احیاء نداشته در محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها قرار گرفته باشد.

ماده ۲- اراضی بایر شهری زمینهایی است که به نحوی سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته است اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد.

### فصل دوم - اراضی موات بایر شهری

ماده ۳- کلیه زمینهای موات شهری در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اسناد مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد مگر آنکه دولت واگذار کرده باشد.

ماده ۴- کسانی که قبل از تصویب و اعلام این قانون از زمینهای موات شهری در تصرف مالکانه خود داشته‌اند در سراسر کشور فقط قطعه زمینی کوچک طبق ضوابط مسکن و شهرسازی در اختیارشان گذاشته می‌شود به شرط آنکه زمین دیگری نداشته و تا ظرف دو سال عمران و احیاء کنند و در غیر اینصورت حق مذکور ساقط شده و زمین به ملکیت دولت باز می‌گردد.

ماده ۵- کلیه اراضی بایر شهری بلاصاحب حکم موات را داشته و در اختیار دولت است و همچنین است اراضی که رها شده و اعراض از آن محرز باشد.

ماده ۶- اراضی بایر شهری ک صاحب معینی داشته در شهرهای بیش از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت تا یک‌هزار مترمربع و در شهرهای دیگر تا یک‌هزار و پانصد مترمربع را مالکان آن می‌توانند طبق ضوابط شهرسازی مصوب عمران کنند یا به دولت بفروشند و زائد بر آن به هیچ عنوان عیناً و منفعتاً قابل واگذاری نیست مگر به دولت با تقویم دولت.

تبصره ۱- مالکین اراضی مشاعی هر یک می‌توانند تا حد نصاب مذکور از مزایای این ماده استفاده کنند مشروط بر آنکه تحت تکفل یکدیگر نباشند که در این صورت فقط یک اجازه عمران و احیاء برای زمین در حد نصاب یاد شده به افراد مذکور داده می‌شود.

تبصره ۲- کسانی که به حکم مواد چهار و شش این قانون مالک قطعه زمینی موات و قطعه زمینی بایر می‌شوند در صورتی که مجموع هر دو زمین بیشتر از مقدار تعیین شده در ماده ۶ باشد فقط می‌تواند یکی از آنها را به دلخواه خود نگهدارند و در هر مورد برای افرادی که تحت تکفل یکدیگر باشند یک اجازه عمران صادر می‌گردد و از نظر حد نصاب تابع ضوابط این قانون است.

تبصره ۳- واگذاری سهام مشاعی مالکین اراضی موات و بایر شهری به یکدیگر در یک یا چند قطعه زمین به نحوی 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 به موجب اسناد رسمی مالک زمینهایی باشند با رعایت حد نصاب ماده ۶ برای هر یک از اعضاء در قالب ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی حق بهره‌برداری از

زمین خود را دارا می‌باشند و زمینهای مازاد بر نیاز آنها و نیز زمینی که طبق ضوابط مذکور در مهلت مقرر عمران نگردد تابع مقررات این قانون بوده و در اختیار دولت قرار می‌گیرد.

ماده ۷- مالکین زمینهای شهری موظفند زمینهای مورد نیاز دولت یا شهرداریها را با تقویم دولت به آنها بفروشند. دولت می‌تواند بنا بر تقاضای مالک با رعایت ضوابط شهرداری به جای بهای زمین مذکور عوض آن را از سایر اراضی دولتی که ارزش معاملاتی آن معادل زمین واگذاری به دولت و با رعایت مساحت مجاز قابل تملک باشد به فروشنده واگذار کند.

تبصره ۱- مقررات این قانون نسبت به زمینهای متصرفی و تملکی قبلی دولت و بانکها 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 یا وجود تعارض ثبتی و در وثیقه بودن ملک و هر گونه اشکالات حقوقی دیگر که مانع از انجام معامله دولت گردد دولت زمین را تملک و حسب مورد وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداری به قائم‌مقامی مالک، سند انتقال را امضاء می‌نماید و در موقع مراجعه مالک پس از ارائه مفاسد حساب‌های لازم و رفع هر گونه اشکال بهای آن پرداخت یا زمین معوض واگذار می‌گردد.

ماده ۸ - از تاریخ تصویب این قانون کلیه زمینهای متعلق به وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی و بانکها و سازمانهای وابسته به دولت و مؤسساتی که شمول حکم مستلزم ذکر نام آنهاست و کلیه بنیادها و نهادهای انقلابی در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد.

ماده ۹- زمین‌هایی که قبل از تاریخ تصویب این قانون مالکان آن به دولت فروخته‌اند و بهای آن را دریافت نکرده‌اند در صورتی که اراضی واگذاری موات بوده باشد دولت بهای آن را نخواهد پرداخت و بهای اراضی بایر بالاتر از نصاب مقرر در ماده شش این قانون در صورتی پرداخت خواهد شد که دولت احراز کند اراضی مذکور مشمول ضوابط مصادره نبوده و یا از طرق ممنوعه مذکور در اصل چهل و نهم قانون اساسی به دست نیامده باشد و همچنین پرداخت آن به تدریج و متناسب با بنیه مالی وزارت مسکن و شهرسازی خواهد بود.

ماده ۱۰- دولت موظف است طبق سیاست عمومی کشور رأساً یا از هر طریق که صلاح بداند نسبت به عمران زمین‌های موات و بایر شهری مملکی خود اقدام کند.

ماده ۱۱- تشخیص عمران و احیاء تأسیسات متناسب و تمیز بایر و موات با وزارت مسکن و شهرسازی و آئین‌نامه اجرائی آن خواهد بود.

ماده ۱۲- کلیه قوانین معارض با این قانون منسوخ است ولی اقداماتی که مراجع ذیصلاح قانونی در اجرای قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و اصلاحیه و آئین‌نامه اجرائی و مصوبات مربوطه شورای انقلاب اسلامی تا تاریخ تصویب این قانون نموده‌اند به قوت خود باقی است و همچنین است زمین‌هایی که بنیاد مسکن واگذار کرده و با مجوزهای قانون مورد تأیید سازمان‌های عمران اراضی قرار گرفته باشد و یا توسط وزارت مسکن و شهرسازی پس از تصویب این قانون رسیدگی و تأیید گردد.

#### فصل سوم - مقررات کیفری

ماده ۱۳- از تاریخ تصویب و اعلام این قانون هرگونه تصرف اراضی متعلق یا منتقل شده به دولت یا احداث هرگونه بنا و یا هرگونه نقل و انتقال به موجب اسناد عادی یا تفکیک و افزاز آن اراضی و یا هرگونه عملی برخلاف این قانون جرم و مرتکبین و واسطه‌ها و کسانی که به نحوی در این اعمال دخالت داشته باشند به حبس از شش‌ماه تا سه سال محکوم خواهند شد.

ماده ۱۴- شهرداریها باید این متجاوزین را به دادرسی و دادگاههای صالحه معرفی و اراضی مورد تجاوز را با

دخالت مستقیم قوای انتظامی خلع ید و مراتب را به وزارت مسکن و شهرسازی گزارش بنمایند.  
ماده ۱۵- انتقالات اراضی ممنوع‌الانتقال موضوع این قانون با اسناد عادی به تاریخ قبل از تصویب این قانون نیز باطل است مگر آنکه دادگاه صالح تحقق قطعی آن در تاریخ مقدم بر تصویب را احراز نماید و در صورت ثبوت تبانی برای بردن اموال عمومی متعاملین به مجازات جرم مذکور و خلع ید از زمین محکوم خواهند شد.  
ماده ۱۶- وزارت مسکن و شهرسازی مأمور اجرای این قانون می‌باشد و موظف است در حداکثر مدت سه ماه آئین‌نامه اجرائی آن را که به تصویب هیئت دولت خواهد رسید تهیه و به اجرا بگذارد.

### ضمیمه شماره ۱۶

بسم الله الرحمن الرحيم

ریاست محترم مجلس شورای اسلامی

عطف به نامه شماره ۹۵۷-ق - ۶۰/۵/۱۹ طرح قانونی اراضی شهری مصوب مجلس شورای اسلامی در جلسات متعدد شورای نگهبان مطرح و بررسی شد، نتیجه بررسی به شرح زیر اعلام می‌شود.  
قسمتهائی از ماده ۷ و ۸ تبصره‌های آنها و ماده ۱۰ که با اراضی بائر و دائر ارتباط دارد مغایر با آیه کریمه «لا تکلوا اموالکم بینکم بالباطل الا ان تکون تجاره عن تراض» و حدیث شریف معروف لایحل مال امری مسلم الا عن طیب نفسه و قاعده مسلمة الناس مسلطون علی اموالهم می‌باشد و به اکثریت آراء فقها رد شد.  
تبصره ۲ ماده ۹ نیز به موجب الوقوف علی حسب ما یوقفها اهلها تأیید نگردید. در ماده ۱۱ با توجه به اینکه ظاهر آن قاطع بودن تشخیص کمیسیون در موارد اختلاف دولت با افراد است و وظیفه مقامات صالح قضائی و مغایر موازین شرعی و قانون اساسی است. در تبصره ماده ۴ جمله (ملکیت دولت) به (اختیار دولت) اصلاح گردد و آخرین تذکر در مورد ماده ۱۳ این است که چنانکه قبلاً در مشابه آن در قانون مسکن اظهار نظر شد انطباق آن با موازین شرعی به اکثریت فقها نرسید. سایر مواد به اکثریت آراء تأیید شد.

دبیر شورای نگهبان

لطف‌الله صافی

### ضمیمه شماره ۱۷

#### متن نامه آقای هاشمی رفسنجانی به امام امت و جواب امام

بسم الله الرحمن الرحيم

محضر شریف حضرت آیت‌الله العظمی امام خمینی مدظله‌العالی

چنانکه خاطر مبارک مستحضر است قسمتی از قوانینی که در مجلس شورای اسلامی به تصویب می‌رسد به لحاظ تصمیمات کل امور و ضرورت حفظ مصالح یا دفع مفاسدی است که بر حسب احکام ثانویه به طور موقت باید اجرا شود و در متن واقع مربوط به اجرای احکام و سیاستهای اسلام و جهاتی است که شعائر مقدس راضی به ترک آنها نمی‌باشد و در رابطه ما اینگونه قوانین به اعمال ولایت و تنفیذ مقام رهبری که طبق قانون اساسی قوای سه‌گانه را تحت نظر دارند احتیاج پیدا می‌شود. علیهذا تقاضا دارد مجلس شورای اسلامی را در این موضوع مساعدت و ارشاد فرمائید.

متن پاسخ امام خمینی رهبر انقلاب و بنیانگذار جمهوری اسلامی ایران به نامه رئیس مجلس شورای اسلامی بدین شرح است:

بسم الله الرحمن الرحيم

آنچه در حفظ نظام جمهوری اسلامی دخالت دارد که فعل یا ترک آن موجب اختلال نظام می‌شود و آنچه ضرورت دارد که ترک آن یا فعل آن مستلزم فساد است و آنچه فعل یا ترک آن مستلزم حرج است پس از تشخیص موضوع به وسیله اکثریت وکلای مجلس شورای اسلامی با تصریح به موقت بودن آن مادام که موضوع محقق است و پس از رفع موضوع خودبه‌خود لغو می‌شود مجازند در تصویب و اجرای آن و باید تصریح شود که هر یک از متصدیان اجرا از حدود مقرر تجاوز نمود مجرم شناخته می‌شود و تعقیب قانونی و تعزیر شرعی می‌شود.

ضمیمه شماره ۱۸

### طرح قانونی اراضی شهری

ماده ۱- با توجه به اصول ۳۱-۴۳-۴۵-۴۷-۴۹ قانون اساسی و کمبود شدید مسکن برای طبقه مستضعف و نیاز مبرم دولت به زمین برای انجام این وظیفه مهم و جلوگیری از بورس‌بازی زمین که مهمترین عامل بازدارنده دولت در تأمین مسکن طبقه محروم و سایر تأسیسات شهری می‌باشد، با استفاده از اجازه مورخ ۶۰/۷/۱۹ حضرت امام خمینی مبنی بر تفویض اختیار اعمال ولایت به مجلس شورای اسلامی، برای تصویب طرح قانونی اراضی شهری با اعمال ولایت فعلاً برای مدت ۵ سال ضروری تشخیص داده می‌شود.

ماده ۲- اراضی شهری زمینهای است که در محدوده قانونی شهرها و شهرکها قرار گرفته باشد.

ماده ۳- اراضی موات شهری زمینهای است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد.

ماده ۴- اراضی بایر شهری زمینهای است که سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته است اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد.

ماده ۵- کلیه زمینهای موات شهری در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اسناد و مدارک مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد مگر آنکه از تاریخ ۵۷/۱۱/۲۲ توسط دولت واگذار شده باشد.

تبصره - اسناد مالکیت زمینهای مواتی که به موجب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و این قانون به ملکیت دولت درآمده یا در می‌آید و در وثیقه می‌باشند آزاد تلقی و غیر از مطالبات اشخاص ناشی از فروش اینگونه اراضی که منتفی می‌گردد مطالبات دیگر وسیله طلبکار از سایر اموال بدهکار وصول خواهد شد.

ماده ۶- کسانی که طبق مدارک مالکیت رسمی از زمینهای موات شهری داشته‌اند مشروط بر آنکه مسکن مناسبی نداشته باشند 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 کسانی که به تاریخ قبل از تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری با اسناد عادی دارای زمین بوده و در مهلت‌های تعیین شده قبلی از طرف مراجع مربوط تشکیل پرونده داده‌اند و نیز در شهرهایی که تاکنون مهلت‌های مذکور برای تشکیل پرونده اعلام نشده در صورتی که تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله از طرف مراجع ذیصلاح قضائی تأیید گردد برابر ضوابطی که در آئین‌نامه اجرائی این قانون تعیین می‌شود اجازه عمران داده خواهد شد.

ماده ۷- کلیه اراضی بایر شهری بلاصاحب معلوم در اختیار دولت می‌باشد.

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 مترمربع طبق ضوابط شهرسازی مصوب عمران و احیاء کنند یا به دولت بفروشند و در شهرهایی که نصاب تفکیک مشخص نگردیده بر طبق آئین‌نامه اجرائی خواهد بود که وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و تصویب می‌نماید و زائد بر آن (نه عین و نه 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 ماده استفاده کنند مشروط بر آنکه تحت تکفل یکدیگر نباشند (به استثنای همسر) که در اینصورت فقط یک اجازه عمران و احیاء برای زمین در حد نصاب یاد شده به افراد مذکور داده می‌شود. طریقه افزای و اختصاص سهام مالکین مشاعی بر طبق آئین‌نامه اجرائی خواهد بود.

تبصره ۲- کسانی که به حکم مواد پنج و هفت این قانون مالک قطعه زمینی موات و قطعه زمینی بایر می‌شوند در صورتی که مجموع هر دو زمین بیشتر از مقدار تعیین شده در ماده ۷ باشد فقط می‌توانند یکی از آنها را به دلخواه خود نگهدارند و در هر مورد برای افرادی که تحت تکفل یکدیگر باشند (به استثنای همسر) یک اجازه عمران صادر می‌گردد و از نظر حد نصاب تابع ضوابط این قانون است.

تبصره ۳- واگذاری سهام مشاعی مالکین اراضی موات و بایر شهری به یکدیگر در یک یا چند قطعه زمین به نحوی 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 به موجب 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 مازاد بر نیاز 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 براساس قیمت منطقه‌ای (ارزش‌های معاملاتی) زمین به کسر ارزش ناشی از خدمات عمومی است.

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 به جای زمین‌هایی که مساحت آنها بیش از سه هزار مترمربع می‌باشد با رعایت ضوابط عوض آن را از سایر اراضی دولتی که ارزش معاملاتی آن معادل بهای زمین واگذاری به دولت باشد به فروشنده 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 استتکاف یا عدم مراجعه یا عدم دسترسی به مالک پس از اعلام وزارت مسکن و شهرسازی و یا وجود تعارض ثبتی و در وثیقه بودن ملک و هر گونه اشکالات حقوقی دیگر که مانع از انجام معامله دولت گردد دولت زمین را تملک و حسب مورد وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداری به قائم‌مقامی مالک، سند انتقال را امضاء می‌نماید و در موقع مراجعه مالک پس از ارائه مفاد حساب‌های لازم و رفع هرگونه اشکال بهای آن پرداخت یا زمین معوض واگذار می‌گردد.

ماده ۱۰- از تاریخ تصویب این قانون کلیه زمین‌های متعلق به وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی و بانکها و سازمانهای وابسته به دولت و مؤسساتی که شمول حکم مستلزم ذکر نام آنهاست و کلیه بنیادها و نهادهای انقلابی در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد.

تبصره ۱- شهرداریها و شرکتهای و سازمانهای وابسته به شهرداریها از شمول این ماده مستثنی هستند ولی حق واگذاری اینگونه اراضی را بدون اجازه وزارت مسکن و شهرسازی ندارند مگر به عنوان رفع نیازمندیهای عمومی شهر و معوض املاک واقع در طرحهای مصوب شهری.

تبصره ۲- اراضی غیرموات 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 با نظر وزارت مسکن و شهرسازی صورت گیرد.

تبصره ۳- وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است اراضی حاصل از موضوع این ماده را به ادارات و سازمانهای مذکور در حد نیاز اداری و تأسیساتی مجاناً واگذار نماید.

ماده ۱۱- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است بر اساس سیاست عمومی کشور بر طبق آئین‌نامه اجرائی نسبت به واگذاری و عمران زمینهای موات و بایر شهری خود بر طبق طرحهای مصوب شهرسازی اقدام کند و در محدوده مصوب شهر تهران با نظر شهرداری تهران می‌باشد.

تبصره ۱- دولت از پرداخت هر گونه مالیات و حق تمبر و هزینه‌های ثبتی و معاملاتی بابت تفکیک و فروش اراضی معاف است.

تبصره ۲- بهای واگذاری زمین به اشخاص نباید از قیمت‌های مصوب منطقه‌ای تجاوز نماید.

ماده ۱۲- تشخیص عمران و احیاء و تأسیسات متناسب و تمیز بایر و موات اراضی با کمیسیون مرکب از نمایندگان وزراء دادگستری و مسکن و شهرسازی و شهردار محل بر طبق آئین‌نامه اجرائی آن 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 ۱۳- تغییر اساسنامه و یا ادغام و تعیین شیوه کار سازمانهای عمران اراضی و هیئت‌های ۵ نفری به طریقی است که در آئین‌نامه اجرائی مشخص خواهد شد.

ماده ۱۴- از تاریخ تصویب این قانون هرگونه تصرف و تجاوز به اراضی شهری متعلق یا منتقل شده به دولت و شهرداریها یا احداث هر گونه بنا و یا هرگونه نقل و انتقالات به موجب 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 داشته باشند هر یک علاوه بر پرداخت ضرر و زیان وارده طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری به مدت پنج سال از انجام هرگونه معاملات اموال غیرمنقول در سراسر ایران محروم می‌شوند.

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

ماده ۱۶- هر یک از کارمندانی که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه رعایت دقیق مقررات آن را ننموده و تخطی نمایند علاوه بر جبران خسارات وارده به دولت یا اشخاص و اعاده وضع، برحسب مورد به انفصال موقت یا دائم از خدمات دولتی محکوم می‌گردند.

ماده ۱۷- وزارت مسکن و شهرسازی مأمور اجرای این قانون می‌باشد و موظف است حداکثر ظرف سه ماه آئین‌نامه اجرائی مواد این قانون را که به تصویب هیئت دولت خواهد رسید تهیه و به اجرا بگذارد.

## ضمیمه شماره ۱۹

بسم الله الرحمن الرحيم

ریاست محترم مجلس شورای اسلامی

عطف به نامه شماره ۱۵۶۳ ق مورخ ۶۰/۹/۱۹ و پیرو نامه شماره ۴۰۶۲ مورخ ۶۰/۹/۲۸: نتیجه بررسی طرح اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰/۹/۱۷ مجلس شورای اسلامی در جلسات متعدد شورای نگهبان به شرح زیر اعلام می‌شود:

«با توجه به اینکه ضرورت مسکن در همه شهرها و شهرکها در حدی که مجوز رفع ید از احکام اولیه باشد علی‌السوا نیست بلکه در بعض نقاط اصل آن منتفی است و یا رفع ضرورت در محدوده احکام اولیه و نظامات مالی اسلام و با استفاده از عواطف دینی و وجدان مکتبی که در جریان انقلاب اسلامی ملت شهیدپرور ایران به اوج تجلی و شکوفائی و پرباری رسیده است، امکان‌پذیر است.

و نظر به اینکه پس از بررسی‌های لازم و مراجعه به کارشناسان هر منطقه اگر هم در تمام شهرها و شهرکها ضرورت و عدم امکان رفع آن با امکانات موجود مشخص گردد، به علت تفاوت فاحشی که در اقل مقدار رافع ضرورت بین مناطق مختلف وجود دارد در تحدید اعمال مالکیت و رفع ید از احکام اولیه تعیین ضوابط یکسان و متحدالشکل منطقی و شرعی به نظر می‌رسد و حاکی از این است که ابعاد تشخیص در رابطه با این قانون کلی کامل نشده است.

علیهذا با توجه به فرمان رهبر معظم انقلاب حضرت آیت‌الله خمینی دامت برکاته که براساس تشخیص ضرورتها و عناوین ثانویه است، انطباق مصوبه که از جهت ضوابط تحدید اعمال مالکیت مالکان و تعیین اقل مقداری که در هر منطقه رافع ضرورت است همه شهرها را با تفاوتی که دارند یکسان و تحت یک حکم قرار داده، با موازین شرعی به تأیید اکثریت فقهاء شورای نگهبان نرسید چنانکه خصوص موضوع تقویم اراضی براساس تقویم منطقه‌ای با کسر ارزش خدماتی نیز از لحاظ مغایرت با احکام اولیه و عدم ضرورت و عنوان ثانوی به تأیید اکثریت فقها نرسید.

لازم به تذکر است مفهوم این عدم تأیید رد تشخیص مجلس شورای اسلامی و نفی وجود ضرورت در امر مسکن و عدم لزوم اعمال ولایت در آن نیست بلکه مفهوم آن کافی نبودن تشخیص و اعم بودن احکامی که در مصوبه بر ضرورت مترتب شده از موضوع است. لذا برای اصلاح و تکمیل به مجلس شورای اسلامی ارجاع گردید.

دبیر شورای نگهبان

لطف‌الله صافی

## ضمیمه شماره ۲۰

### گزارش از کمیسیون مسکن و شهرسازی به مجلس شورای اسلامی

ریاست محترم مجلس شورای اسلامی

طرح قانونی اراضی شهری براساس اجازه مورخ ۱۳۶۰/۷/۱۹ حضرت امام خمینی مدظله العالی و عطف به نامه شماره ۴۱۰۹ مورخ ۶۰/۱۰/۳ شورای نگهبان قانون اساسی در جلسه روز دوشنبه مورخ ۶۰/۱۲/۱۰ کمیسیون مسکن و شهرسازی و با حضور وزیر مربوطه مورد بررسی قرار گرفته و جهت شور نهائی روی اصلاحات انجام شده تقدیم مجلس شورای اسلامی می‌گردد.

مخبر کمیسیون مسکن و شهرسازی

سید احمد کاشانی

## طرح قانونی اراضی شهری

ماده ۱- برای نیل به اهداف مذکور در اصول ۳۱-۴۳-۴۵-۴۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی که تأمین نیازهای عموم به مسکن و تأسیسات عمومی شهری را وظیفه دولت قرار داده و به منظور جلوگیری از بورس‌بازی روی زمین به صورت 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 ۶۰/۷/۱۹ حضرت امام خمینی مبنی بر تفویض اختیار اعمال ولایت به اکثریت مجلس شورای اسلامی، اجرای مواد این قانون موقتاً برای مدت ۵ سال در سراسر کشور ضروری تشخیص داده می‌شود.

ماده ۲- اراضی شهری زمینهای است که در محدوده قانونی شهرها و شهرکها قرار گرفته باشد.

ماده ۳- اراضی موات شهری زمینهای است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد.

ماده ۴- اراضی بایر شهری زمینهای است که سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته است اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد.

ماده ۵- کلیه زمینهای موات شهری در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اسناد و مدارک مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد مگر آنکه از تاریخ ۵۷/۱۱/۲۲ توسط دولت واگذار شده باشد.

تبصره - اسناد مالکیت زمینهای مواتی که به موجب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و این قانون به اختیار دولت درآمده یا در می‌آید و در وثیقه می‌باشند آزاد تلقی و غیر از مطالبات اشخاص ناشی از فروش اینگونه اراضی که منتفی می‌گردد مطالبات دیگر وسیله طلبکار از سایر اموال بدهکار وصول خواهد شد.

ماده ۶- کسانی که طبق مدارک مالکیت رسمی از زمینهای موات شهری داشته‌اند مشروط بر آنکه مسکن مناسبی نداشته باشند 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 کسانی که به تاریخ قبل از تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری با اسناد عادی دارای زمین بوده و در مهلت‌های تعیین شده قبلی از طرف مراجع مربوط تشکیل پرونده داده‌اند و نیز در شهرهایی که تاکنون مهلت‌های مذکور برای تشکیل پرونده اعلام نشده در صورتی که تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله از طرف مراجع ذیصلاح قضائی تأیید گردد برابر ضوابطی که در آئین‌نامه اجرائی این قانون تعیین می‌شود اجازه عمران داده خواهد شد.

ماده ۷- کلیه اراضی بایر شهری بلاصاحب معلوم در اختیار دولت می‌باشد.

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 مترمربع طبق ضوابط شهرسازی مصوب عمران و احیاء کنند یا به دولت بفروشند و در شهرهایی که نصاب تفکیک مشخص نگردیده بر طبق آئین‌نامه اجرائی خواهد بود که وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و تصویب می‌نماید و زائد بر آن (نه عین و نه 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 ماده استفاده کنند مشروط بر آنکه تحت تکفل یکدیگر نباشند (به استثنای همسر) که در اینصورت فقط یک اجازه عمران و احیاء برای زمین در حد نصاب یاد شده به افراد مذکور داده می‌شود. طریقه افزای و اختصاص سهام مالکین مشاعی بر طبق آئین‌نامه اجرائی خواهد بود.

تبصره ۲- کسانی که به حکم مواد شش و هشت این قانون مالک قطعه زمینی موات و قطعه زمینی بایر می‌شوند



در صورتی که 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 یکدیگر باشند (به استثنای همسر) یک اجازه عمران صادر می‌گردد و از نظر حد نصاب تابع ضوابط این قانون است.

تبصره ۳- واگذاری سهام مشاعی مالکین اراضی موات و بایر شهری به یکدیگر در یک یا چند قطعه زمین به نحوی 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 به موجب 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 مازاد بر نیاز 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 براساس قیمت منطقه‌ای (ارزشهای معاملاتی) زمین می‌باشد.

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 به جای زمین‌هایی که مساحت آنها بیش از سه هزار مترمربع می‌باشد با رعایت ضوابط عوض آن را از سایر اراضی دولتی که ارزش معاملاتی آن معادل بهای زمین واگذاری به دولت باشد به فروشنده 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 یا وجود تعارض ثبتی و در وثیقه بودن ملک و هر گونه اشکالات حقوقی دیگر که مانع از انجام معامله دولت گردد دولت زمین را تملک و حسب مورد وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداری به قائم‌مقامی مالک، سند انتقال را امضاء می‌نماید و در موقع مراجعه مالک پس از ارائه مفصاحساب‌های لازم و رفع هر گونه اشکال بهای آن پرداخت یا زمین معوض واگذار می‌گردد.

ماده ۱۰- از تاریخ تصویب این قانون کلیه زمینهای متعلق به وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی و بانکها و سازمانهای وابسته به دولت و مؤسساتی که شمول حکم مستلزم ذکر نام آنهاست و کلیه بنیادها و نهادهای انقلابی در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد.

تبصره ۱- شهرداریها و شرکتها و سازمانهای وابسته به شهرداریها از شمول این ماده مستثنی هستند ولی حق واگذاری اینگونه اراضی را بدون اجازه وزارت مسکن و شهرسازی ندارند مگر به عنوان رفع نیازمندیهای عمومی شهر و معوض املاک واقع در طرحهای مصوب شهری.

تبصره ۲- اراضی غیرموات 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 با نظر وزارت مسکن و شهرسازی صورت گیرد.

تبصره ۳- وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است اراضی حاصل از موضوع این ماده را به ادارات و سازمانهای مذکور در حد نیاز اداری و تأسیساتی مجاناً واگذار نماید.

ماده ۱۱- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است بر اساس سیاست عمومی کشور بر طبق آئین‌نامه اجرائی نسبت به واگذاری و عمران زمینهای موات و بایر شهری خود بر طبق طرحهای مصوب شهرسازی اقدام کند و در محدوده مصوب شهر تهران با نظر شهرداری تهران می‌باشد.

تبصره ۱- دولت از پرداخت هر گونه مالیات و حق تمبر و هزینه‌های ثبتی و معاملاتی بابت تفکیک و فروش اراضی معاف است.

تبصره ۲- بهای واگذاری زمین به اشخاص نباید از قیمت‌های مصوب منطقه‌ای (ارزش‌های معاملاتی) تجاوز نماید. ولی چنانچه هزینه تمام شده زمینی برای دولت بیش از قیمت‌های منطقه‌ای (ارزش‌های معاملاتی) باشد با بهای هزینه تمام شده واگذار می‌گردد.

ماده ۱۲- تشخیص عمران و احیاء و تأسیسات متناسب و تمیز بایر و موات اراضی با کمیسیون مرکب از نمایندگان وزراء دادگستری و مسکن و شهرسازی و شهردار محل بر طبق آئین‌نامه اجرائی آن 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 ۱۳- تغییر اساسنامه و یا ادغام و تعیین شیوه کار سازمان‌های عمران اراضی و هیئت‌های ۵ نفری به طریقی است که در آئین‌نامه اجرائی مشخص خواهد شد.

ماده ۱۴- از تاریخ تصویب این قانون هرگونه تصرف و تجاوز به اراضی شهری متعلق یا منتقل شده به دولت و شهرداریها یا احداث هر گونه بنا و یا هرگونه نقل و انتقالات به موجب 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 داشته باشند هر یک علاوه بر پرداخت ضرر و زیان وارده طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری به مدت پنج سال از انجام هرگونه معاملات اموال غیرمنقول در سراسر ایران محروم می‌شوند.

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

ماده ۱۶- هر یک از کارمندی که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه رعایت دقیق مقررات آن را ننموده و تخطی نمایند علاوه بر جبران خسارات وارده به دولت یا اشخاص و اعاده وضع، برحسب مورد به انفصال موقت یا دائم از خدمات دولتی محکوم می‌گردند.

ماده ۱۷- وزارت مسکن و شهرسازی مأمور اجرای این قانون می‌باشد و موظف است حداکثر ظرف سه ماه آئین‌نامه اجرائی مواد این قانون را که به تصویب هیئت دولت خواهد رسید تهیه و به اجرا بگذارد.