



مجموعه PDF
تفسیر و نکات کلیدی

برای آزمون کارشناس رسمی
دادگستری، قوه قضائیه
و کارشناس ماده ۲۷



قانون زمین شهری

طرح جامع و تفصیلی

کاربری اراضی و املاک

اصول و مقررات شهرسازی

جلد سوم

تفسیر قانون زمین شهری

ویژه

آزمون کارشناس رسمی دادگستری
و

همراه با تست های متعدد



تفسیر مواد و تبصره ها
با رویکرد کاربردی



نکات کلیدی
برای آزمون ها



بسته های قانونی
و ضوابط اجرایی



مطابق با آخرین
تغییرات و اصلاحات

آمادگی امروز...
موفقیت فردا

جلد سوم (تفسیر بند به بند

قانون زمین شهری

مصوب ۱۳۶۶/۰۶/۲۲ (مجلس شورای اسلامی) — تأیید شورای نگهبان ۱۳۶۶/۰۷/۰۱

قانون مادر طبقه بندی اراضی شهری (موات، بایر، دایر) و مبنای اختیارات دولت در تملک و واگذاری زمین شهری

ویژه داوطلبان آزمون کارشناسی رسمی دادگستری، رشته راه و ساختمان

شامل: متن کامل هر ماده و تبصره، شرح و تفسیر تخصصی، نکات طلایی آزمون و
یک سؤال تستی برای هر ماده

▪ این قانون، ادامه و تکامل «قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری (۱۳۵۸)» و «قانون اراضی شهری (۱۳۶۰)» است و باید همراه با سابقه تاریخی آنها فهم شود.

▪ مهم ترین محور امتحانی این قانون، تعریف دقیق و تمایز سه نوع زمین شهری (موات، بایر، دایر) و آثار حقوقی متفاوت هر یک است.

▪ توجه شود که بخش قابل توجهی از ماده ۹ و تبصره های آن (نصاب هزار مترمربع، تبصره های ۱، ۲، ۵ و ۶) به موجب اصلاحات ۱۳۹۰ و ۱۴۰۰ منسوخ شده اند؛ این نکته یکی از رایج ترین دام های امتحانی است.

ماده ۱ — هدف قانون و مستندات قانون اساسی

متن ماده

بمنظور تنظیم و تنسيق امور مربوط به زمین و ازدیاد عرضه و تعدیل و تثبیت قیمت آن بعنوان یکی از عوامل عمده تولید و تأمین رفاه عمومی و اجتماعی و ایجاد موجبات حفظ و بهره برداری هر چه صحیح تر و وسیع تر از اراضی و همچنین فراهم نمودن زمینه لازم جهت اجرای اصل ۳۱ و نیل به اهداف مندرج در اصول ۴۳ و ۴۵ و ۴۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران برای تأمین مسکن و تأسیسات عمومی مواد این قانون بتصویب می رسد و از تاریخ تصویب در سراسر کشور لازم الاجراء است.

شرح و تفسیر

این ماده، فلسفه حقوقی و مبانی قانون اساسی مستند به قانون را بیان می کند و از منظر امتحانی، شناخت دقیق اصول یادشده اهمیت زیادی دارد:

• **اصل ۳۱ قانون اساسی: حق داشتن مسکن متناسب با نیاز، برای هر فرد و خانواده ایرانی.**

• **اصل ۴۳ قانون اساسی:** خطوط کلی اقتصاد کشور برای تأمین استقلال اقتصادی و ریشه کن کردن فقر و محرومیت و برآوردن نیازهای اساسی (از جمله مسکن).

• **اصل ۴۵ قانون اساسی:** انفال و ثروت های عمومی (اراضی موات، معادن، دریاها، جنگل ها و...) در اختیار حکومت اسلامی است تا طبق مصالح عامه صرف شود — مبنای اصلی اختیار دولت بر اراضی موات.

• **اصل ۴۷ قانون اساسی:** مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد محترم است — تضمین کننده حقوق مالکانه مشروع در کنار اختیارات دولت.

هدف غایی: تنظیم عرضه زمین، تثبیت قیمت، و تأمین مسکن و تأسیسات عمومی؛ یعنی قانون زمین شهری یک قانون «تنظیم گر بازار زمین» با پشتوانه قانون اساسی است، نه صرفاً یک قانون ثبتی.

● نکته تستی

- **اصول قانون اساسی مستند این قانون: اصل ۳۱ (حق مسکن)، اصل ۴۳ (اقتصاد و رفع فقر)، اصل ۴۵ (انفال)، اصل ۴۷ (احترام به مالکیت مشروع) — این چهار اصل را دقیقاً به خاطر بسپارید؛ سؤالات تستی معمولاً یکی از این اصول را با اصل نادرست (مثلاً اصل ۴۴ درباره نظام اقتصادی سه بخشی) جایگزین می کنند.**

تست خودآزمایی

مواد قانون زمین شهری برای تأمین مسکن و تأسیسات عمومی، اجرای کدام اصل قانون اساسی را هدف قرار داده که سایر اصول (۴۳، ۴۵ و ۴۷) در راستای نیل به آن ذکر شده اند؟

(۱) اصل ۲۹ (تأمین اجتماعی)

(۲) اصل ۳۱ (حق داشتن مسکن متناسب با نیاز)

(۳) اصل ۴۴ (نظام اقتصادی سه بخشی)

(۴) اصل ۴۹ (مصادره اموال نامشروع)

پاسخ صحیح: گزینه «۲»

ماده ۱ صریحاً از «فراهم نمودن زمینه لازم جهت اجرای اصل ۳۱» (حق مسکن) و نیل به اهداف اصول ۴۳، ۴۵ و ۴۷

سخن می گوید؛ اصل ۳۱ محور اصل

ماده ۲ — تعریف اراضی شهری

متن ماده

اراضی شهری زمین هائی است که در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرک ها قرار گرفته است.

شرح و تفسیر

این ماده مبنای تعریف «قلمرو مکانی» اجرای کل قانون است. دو مفهوم کلیدی باید از هم تفکیک شوند:

• **محدوده قانونی شهر:** خط مشخص شده در طرح جامع/تفصیلی مصوب که مرز رسمی شهر را تعیین می کند و

شهرداری در داخل آن مسئولیت خدمات رسانی، صدور پروانه و عوارض دارد.

• **حریم استحفاظی (حریم شهر):** پهنه اطراف محدوده قانونی که به منظور کنترل توسعه آتی شهر و جلوگیری از ساختوسازهای بی رویه در نظر گرفته می شود؛ در این حریم، ساختوساز تابع ضوابط خاص (عمدتاً کشاورزی یا محدودکننده) است و مرجع تصمیم گیری آن معمولاً کمیسیون ماده ۵ (شورای عالی شهرسازی) است.

● نکته تستی

• **اراضی شهری صرفاً محدوده قانونی نیست؛ حریم استحفاظی شهرها و شهرک ها نیز جزو اراضی شهری مشمول این قانون محسوب می شود.**

📄 تست خودآزمایی

طبق ماده ۲ قانون زمین شهری، اراضی شهری کدام است؟

(۱) فقط اراضی داخل محدوده قانونی شهر

(۲) فقط اراضی حریم استحفاظی شهر

(۳) اراضی واقع در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرک ها

(۴) اراضی مشمول طرح هادی روستایی

پاسخ صحیح: گزینه «۳»

تعریف ماده ۲ هر دو محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرک ها را در برمی گیرد، نه فقط یکی از آن دو.

ماده ۳ — تعریف اراضی موات شهری

متن ماده

اراضی موات شهری زمین‌هائی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد. زمین‌های مواتی که علیرغم مقررات قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری بدون مجوز قانونی از تاریخ ۱۳۵۸/۴/۵ به بعد احیاء شده باشند همچنان در اختیار دولت می‌باشد.

شرح و تفسیر

تعریف پایه: زمین موات = فاقد هرگونه سابقه عمران و احیاء.

نکته تفسیری بسیار مهم (استثنا بر قاعده کلی احیای موات): طبق قواعد عمومی مدنی (مواد ۱۴۱ به بعد قانون مدنی)، احیای زمین موات اصولاً موجب تملک آن برای احیاکننده است. اما در خصوص اراضی موات شهری، این ماده یک حکم استثنایی و خاص برقرار می‌کند: اگر کسی پس از تاریخ ۱۳۵۸/۴/۵ (تاریخ تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری) بدون مجوز قانونی اقدام به احیای زمین موات شهری کرده باشد، این احیا هیچ اثر تملیکی نداشته و زمین کماکان در اختیار دولت باقی می‌ماند. این یعنی احیای غیرمجاز پس از این تاریخ، برخلاف قاعده کلی احیای موات در قانون مدنی، تأثیری در مالکیت ندارد.

نکته تستی

- تاریخ کلیدی این ماده: ۱۳۵۸/۴/۵ (تاریخ تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری) — احیای بدون مجوز زمین موات شهری بعد از این تاریخ، اثر تملیکی ندارد و زمین در اختیار دولت باقی می ماند.
- این حکم، استثنایی صریح بر قاعده عمومی «احیای موات موجب تملک است» در حقوق مدنی محسوب می شود و صرفاً به اراضی موات شهری اختصاص دارد (نه اراضی موات خارج از محدوده شهری که همچنان تابع قواعد عام احیای موات و قانون مربوط به آن است).

تست خودآزمایی

اگر شخصی پس از تاریخ ۱۳۵۸/۴/۵ و بدون مجوز قانونی، زمین موات شهری را احیا کرده باشد، وضعیت مالکیت این زمین چگونه است؟

- ۱) زمین طبق قاعده احیای موات در قانون مدنی، به مالکیت محیی درمی آید
- ۲) زمین همچنان در اختیار دولت باقی می ماند و احیا اثر تملیکی ندارد
- ۳) زمین بین دولت و محیی به نسبت مساوی مشترک می شود
- ۴) موضوع باید توسط ولی فقیه تعیین تکلیف شود

پاسخ صحیح: گزینه «۲»

ماده ۳ صریحاً بیان می کند احیای غیرمجاز زمین موات شهری پس از ۱۳۵۸/۴/۰۵ اثر تملیکی ندارد و زمین در اختیار دولت باقی می ماند؛ این استثنایی بر قاعده عمومی احیای موات در قانون مدنی است.

ماده ۴ — تعریف اراضی بایر شهری

متن ماده

اراضی بایر شهری زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیاء داشته و بتدریج بحالت موات برگشته اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد.

شرح و تفسیر

تمایز کلیدی «بایر» از «موات»: زمین بایر پیش‌تر احیا شده اما بعداً رها شده و به تدریج به حالت موات بازگشته است؛ در حالی که زمین موات از ابتدا هیچ‌گاه احیا نشده است. این تفاوت در سابقه تاریخی زمین (نه وضعیت فعلی ظاهری آن) نهفته است و تشخیص آن اغلب نیازمند بررسی کارشناسی (طبق ماده ۱۲ همین قانون) است.

نکته دیگر: برخلاف تصور رایج، بایر بودن به داشتن یا نداشتن مالک مشخص بستگی ندارد — بایر می‌تواند صاحب

مشخص داشته باشد (اما رها شده) یا بدون صاحب مشخص باشد (که در این صورت مشمول ماده ۸ می‌شود).

● نکته تستی

● معیار تفکیک بایر از موات:

سابقه تاریخی — بایر یعنی «قبلاً احیا شده و بعداً رها شده»؛ موات یعنی «هرگز احیا نشده». وجود یا

فقدان مالک مشخص، معیار تفکیک بایر از موات نیست.

تست خودآزمایی

زمین بایر شهری در تعریف ماده ۴ قانون زمین شهری چه ویژگی دارد؟

(۱) هرگز سابقه عمران و احیاء نداشته است.

(۲) سابقه عمران داشته و بتدریج به حالت موات برگشته است.

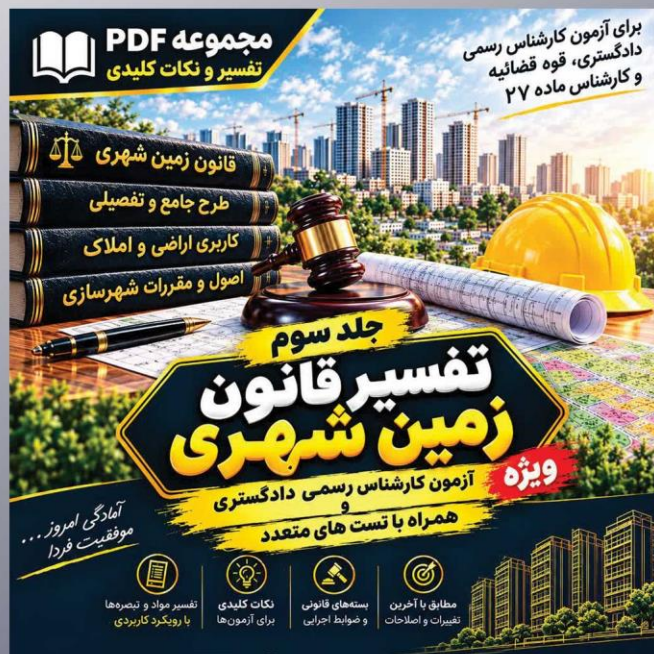
(۳) هم‌اکنون مورد بهره‌برداری فعال کشاورزی مالک است.

(۴) صرفاً به اراضی فاقد مالک مشخص اطلاق می‌شود.

پاسخ صحیح: گزینه «۲»

بایر یعنی زمینی که سابقاً احیا شده اما رها و به تدریج به موات بازگشته است؛ وجود یا فقدان مالک مشخص، معیار تفکیک آن از موات نیست.

برای دریافت ادامه این درسنامه و تفسیر بند به بند به وبسایت زیر مراجعه فرمائید.



www.Fileland.ir

همچنین برای دیدن سایر مجموعه درسنامه ها و تفاسیر
بند به بند منابع آزمون های کارشناس رسمی
دادگستری و قوه قضائیه به وب سایت بالا مشاهده شود.

