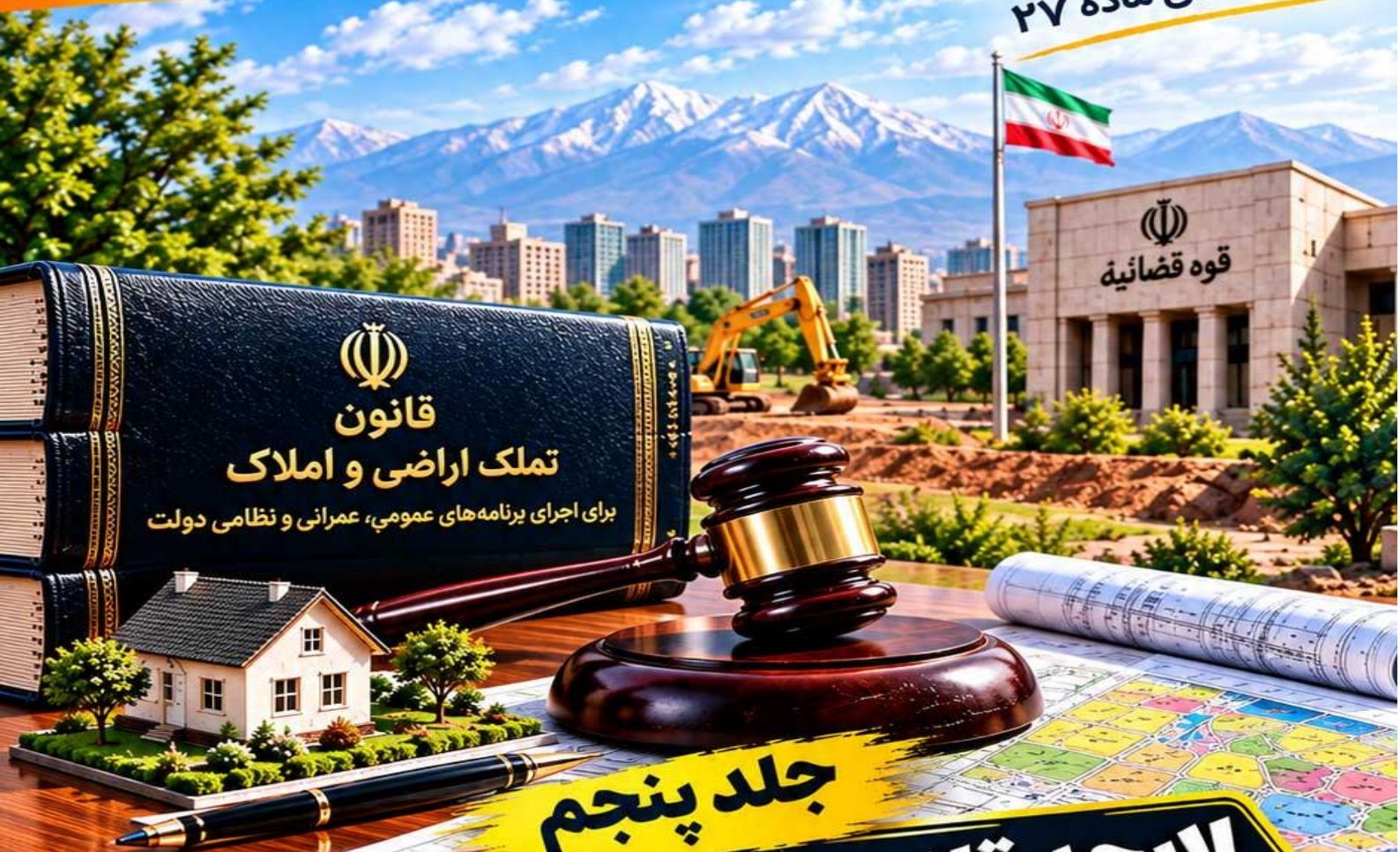




مجموعه PDF

تفسیر و نکات کلیدی

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



قانون
تملك اراضی و املاک

برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت

جلد پنجم

لایحه قانونی نحوه خرید و تملك اراضی و املاک

برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی
و نظامی دولت

آمادگی امروز...
موفقیت فردا



تفسیر مواد و تبصره‌ها
با رویکرد کاربردی



نکات کلیدی
برای آزمون‌ها



بسته‌های قانونی
و ضوابط اجرایی



مطابق با آخرین
تغییرات و اصلاحات



جلد پنجم (تفسیر بند به بند

لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک
برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت
مصوب ۱۷/۱۱/۱۳۵۸ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران

همراه با: توضیحات ساده و مفصل، نکات کلیدی آزمون (هایلایت شده)،
تعریف لغات تخصصی و سؤالات آزمون با پاسخ تشریحی برای هر ماده و تبصره

اطلاعیه حقوق مالکیت اثر

کلیه حقوق مادی و معنوی این جزوه، شامل محتوا، گردآوری، تدوین، تفسیر و ساختار آن، متعلق به **سایت فایل لند** بوده و هرگونه کپی برداری، تکثیر، انتشار، فروش، بازنشر، واگذاری یا استفاده تجاری از تمام یا بخشی از این اثر، بدون کسب اجازه کتبی از مالک اثر، ممنوع و غیرمجاز است.

هرگونه استفاده و انتشار غیرقانونی از این جزوه، علاوه بر ایجاد **مسئولیت شرعی و اخلاقی**، می تواند موجب **مسئولیت قانونی و پیگیری حقوقی** متخلف شود. استفاده از محتوای این اثر بدون رضایت مالک، **شروعاً جایز نبوده و حرام است**.

این اثر با هدف حمایت از حقوق پدیدآورنده و حفظ حقوق مالکیت فکری منتشر شده است.

معرفی قانون و اهمیت آن

توضیح ساده و کاربردی

لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت، مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب، با وجود نام «لایحه»، در عمل حکم یک قانون کامل و لازم‌الاجرا را دارد و یکی از پرکاربردترین و پراستنادترین متون حقوقی در پرونده‌های تملک اراضی، تعیین بهای عادلانه و اختلافات کارشناسی محسوب می‌شود.

این قانون مبنای اصلی کار کارشناس رسمی دادگستری (به‌ویژه رشته راه و ساختمان) در پرونده‌هایی است که دولت، شهرداری، یا سایر نهادهای عمومی برای اجرای طرح‌های عمرانی، به زمین یا ملک اشخاص نیاز پیدا می‌کنند. کارشناسانی که در هیئت‌های سه‌نفره ماده ۴ و همچنین کارشناسان ماده ۲۷ (که در ادامه توضیح داده می‌شود) فعالیت می‌کنند، باید تسلط کامل بر مفاد این قانون داشته باشند.

به زبان ساده: وقتی دولت یا شهرداری برای ساخت جاده، پل، مدرسه، پادگان یا هر طرح عمومی دیگر به زمین یا ساختمان شخصی نیاز دارد، نمی‌تواند به‌دلخواه آن را تصاحب کند؛ باید طبق مراحل مشخصی که در همین قانون آمده، ابتدا با مالک به توافق برسد و اگر توافق نشد، از طریق هیئت کارشناسی رسمی، بهای عادلانه ملک را تعیین و پرداخت کند.

⚠ نکات مهم

- با وجود عنوان «لایحه قانونی»، این سند از نظر رتبه و قدرت اجرایی، در حکم قانون عادی مصوب مجلس است و لازم‌الاجراست.
- تمرکز اصلی سؤالات آزمون کارشناسی رسمی روی مواد ۳ تا ۹ است، زیرا این مواد فرآیند تعیین بها و کارشناسی را توصیف می‌کنند.

📖 تعریف لغات و اصطلاحات تخصصی

بهای عادلانه: ارزش منصفانه و واقعی ملک در بازار آزاد، بدون در نظر گرفتن تأثیر طرح عمرانی بر قیمت آن؛ مبنای اصلی پرداخت غرامت به مالک.

دستگاه اجرایی: وزارتخانه، مؤسسه یا شرکت دولتی، شهرداری، بانک یا دانشگاه دولتی که برای اجرای طرح عمرانی یا نظامی اقدام به تملک می‌کند.

سؤالات آزمون (با پاسخ تشریحی)

سؤال ۱ [سطح: ساده]

الیحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی مصوب چه سالی و توسط کدام مرجع است؟

الف) ۱۳۵۸ - مجلس شورای اسلامی

ب) ۱۳۵۸ - شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران

ج) ۱۳۶۸ - مجلس شورای اسلامی

د) ۱۳۴۸ - شورای انقلاب

✓ پاسخ صحیح: گزینه «ب»

این لایحه در تاریخ ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ به تصویب شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران رسیده است؛ در آن مقطع مجلس شورای اسلامی هنوز تشکیل نشده بود و شورای انقلاب وظیفه قانون گذاری را برعهده داشت.

سؤال ۲ [سطح: متوسط]

چرا با وجود عنوان «لایحه»، این سند در عمل به عنوان قانون اجرا می شود؟

الف) چون بعداً در مجلس تصویب شده است

ب) چون شورای انقلاب در زمان تصویب، دارای صلاحیت قانون گذاری بوده است

ج) چون رئیس جمهور آن را تنفیذ کرده است

د) چون دیوان عدالت اداری آن را تأیید کرده است

✓ پاسخ صحیح: گزینه «ب»

در فاصله پیروزی انقلاب تا تشکیل مجلس شورای اسلامی، شورای انقلاب اسلامی صلاحیت قانون گذاری داشت؛ بنابراین مصوبات آن، از جمله این لایحه، از نظر حقوقی در حکم قانون است هرچند نام «لایحه» بر آن مانده است.

سؤال ۳ [سطح: سخت]

این قانون بیشتر در تعیین کدام مؤلفه از پرونده تملک، مبنای عمل کارشناس رسمی دادگستری قرار می گیرد؟

- الف) تعیین مالکیت رسمی ملک
- ب) تعیین بهای عادلانه و حقوق و خسارات وارده به مالک
- ج) صدور سند تک برگ
- د) تعیین کاربری ملک در طرح تفصیلی

✓ پاسخ صحیح: گزینه «ب»

موضوع اصلی این قانون، فرآیند تملک و تعیین «بهای عادلانه» اراضی، ابنیه، تأسیسات، حقوق و خسارات وارده به مالک است؛ نه تعیین مالکیت (که در صلاحیت ثبت و دادگاه است) و نه تعیین کاربری (که موضوع قوانین شهرسازی است).

ماده قانونی

ماده ۱ — دستگاه اجرایی و موضوع قانون (قلمرو شمول قانون)

◀ متن قانون

هرگاه برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی وزارتخانه ها یا مؤسسات و شرکت های دولتی یا وابسته به دولت، همچنین شهرداری ها و بانک ها و دانشگاه های دولتی و سازمان هایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام باشد (از این پس «دستگاه اجرایی» نامیده می شوند)، به اراضی، ابنیه، مستحدثات، تأسیسات و سایر حقوق مربوط به اراضی مذکور متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی نیاز داشته باشند و اعتبار آن قبلاً وسیله دستگاه اجرایی یا از طرف سازمان برنامه و بودجه یا بوسیله هر سازمان خاصی که مقتضی بداند تأمین شده باشد، دستگاه اجرایی می تواند مورد نیاز را مستقیماً بر طبق مقررات مندرج در این قانون خریداری و تملک نماید.

◀ توضیح ساده و کاربردی

این ماده، اولین و پایه‌ای‌ترین ماده قانون است و مشخص می‌کند اصلاً «چه کسی» و «تحت چه شرایطی» اجازه دارد از این قانون برای تملک ملک اشخاص استفاده کند. به زبان ساده، این ماده دو در ورودی دارد: باید هم «نهاد» مناسب باشد و هم «شرط» تأمین بودجه رعایت شده باشد.

از نظر نهاد: فقط وزارتخانه‌ها، شرکت‌ها و مؤسسات دولتی یا وابسته به دولت، شهرداری‌ها، بانک‌ها، دانشگاه‌های دولتی و سازمان‌هایی که قانون به‌صراحت نام آن‌ها را ذکر کرده، حق استفاده از این قانون را دارند. اشخاص خصوصی یا شرکت‌های خصوصی حتی اگر پروژه عمومی هم انجام دهند، نمی‌توانند مستقیماً از این قانون استفاده کنند.

از نظر موضوع: چیزهایی که می‌توان تملک کرد فقط «زمین» نیست؛ شامل ساختمان (ابنیه)، هرگونه احداث و بنای جدید (مستحدثات)، تأسیسات، و همچنین حقوق مرتبط با زمین مانند حق کسب و پیشه یا حقوق زارعانه نیز می‌شود.

مهم‌ترین شرط اجرایی: «تأمین اعتبار قبلی». یعنی دستگاه اجرایی باید پیش از هر اقدامی برای تملک، بودجه لازم را از سازمان برنامه و بودجه یا منابع داخلی خود از قبل گرفته باشد. اگر اعتباری تصویب نشده باشد، دستگاه هیچ مبنای قانونی برای شروع تملک ندارد.

⚠ نکات مهم

- شرط «تأمین اعتبار قبلی» شرطی پیشینی است، نه پسینی؛ یعنی باید پیش از اقدام تملک محقق شده باشد، نه بعد از آن. این نکته بسیار پرتکرار در آزمون‌هاست.
- موضوع تملک محدود به «زمین» نیست و شامل ابنیه، مستحدثات، تأسیسات و حقوق مرتبط با زمین (نظیر حق کسب و پیشه و حقوق زارعانه) نیز می‌شود.
- واژه «برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی» محدودکننده است؛ این قانون فقط برای طرح‌های زیربنایی، خدماتی و دفاعی/امنیتی کاربرد دارد، نه هر نیاز اداری معمولی.

تعریف لغات و اصطلاحات تخصصی

مستحذات: هرگونه بنا، ساختمان یا سازه‌ای که به‌تازگی روی زمین احداث شده است (در مقابل اعیانی‌های قدیمی‌تر).
اعتبار (در ادبیات بودجه‌ای): مبلغی که در بودجه رسمی دولت یا دستگاه اجرایی، برای مصرف در یک طرح یا پروژه خاص، از پیش پیش‌بینی و تصویب شده است.

سؤالات آزمون (با پاسخ تشریحی)

سؤال ۱ [سطح: ساده]

کدام مورد جزو «دستگاه اجرائی» موضوع ماده ۱ محسوب نمی‌شود؟

- الف) شهرداری
- ب) دانشگاه دولتی
- ج) شرکت خصوصی پیمانکاری
- د) بانک دولتی

✓ پاسخ صحیح: گزینه «ج»

شرکت‌های خصوصی، حتی اگر پیمانکار طرح‌های عمرانی دولتی باشند، جزو «دستگاه اجرائی» موضوع این قانون نیستند و حق استفاده مستقیم از اختیارات این قانون برای تملک را ندارند؛ این اختیار محدود به نهادهای دولتی و عمومی مصرح در ماده ۱ است.

سؤال ۲ [سطح: متوسط]

اگر دستگاهی بدون تأمین اعتبار قبلی، اقدام به مذاکره برای تملک ملکی کند، این اقدام از منظر ماده ۱ چه وضعیتی دارد؟

- الف) کاملاً قانونی و معتبر است
- ب) فاقد مبنای قانونی است چون شرط پیشینی رعایت نشده
- ج) فقط نیاز به تأیید بعدی سازمان برنامه و بودجه دارد
- د) با تصویب هیئت وزیران قابل اصلاح است

✓ پاسخ صحیح: گزینه «ب»

طبق ماده ۱، تأمین اعتبار باید «قبلاً» یعنی پیش از اقدام تملک صورت گرفته باشد. نبود اعتبار مصوب، اقدام تملک را از همان ابتدا فاقد مبنای قانونی می‌کند و تأمین اعتبار بعدی، این نقص را جبران نمی‌کند.

سؤال ۳ [سطح: سخت]

دامنه اموال قابل تملک طبق ماده ۱، کدام گزینه را به درستی شامل نمی شود؟

- الف) حق کسب و پیشه
- ب) حقوق زارعانه
- ج) تأسیسات متصل به زمین
- د) اموال منقول شخصی بدون ارتباط با زمین (مانند اثاثیه منزل)

✓ پاسخ صحیح: گزینه «د»

موضوع ماده ۱، اراضی، ابنیه، مستحدثات، تأسیسات و «سایر حقوق مربوط به اراضی» است؛ بنابراین اموال منقولی که ارتباطی با زمین ندارند (مثل اثاثیه) اساساً موضوع این قانون نیستند و مشمول تملک و پرداخت غرامت طبق این قانون نمی شوند.

تبصره

تبصره ماده ۱ (الحاقی ۱۳۸۸/۰۲/۰۲) — استرداد یا تملک املاک با اسناد ابطال شده

◀ متن قانون

در مواردی که اسناد یا اقدامات دستگاه های اجرائی مبنی بر مالکیت قانونی (اعم از اینکه به اشخاص حقیقی و حقوقی واگذار شده یا نشده باشد) به موجب احکام لازم الاجراء قضائی ابطال گردیده یا می گردد، دستگاه مربوطه موظف است املاک یاد شده را به مالک آن مسترد نماید؛ لکن چنانچه در اثر ایجاد مستحدثات یا قرار گرفتن اراضی مذکور در طرح های مصوب، استرداد آن به تشخیص مرجع صادرکننده حکم متعذر باشد، دستگاه اجرائی ذی ربط می تواند با تأمین اعتبار لازم نسبت به تملک این قبیل املاک مطابق این قانون اقدام نماید. در صورتی که حکم دادگاه مبنی بر خلع ید یا قلع و قمع صادر شده باشد، دادگاه مزبور با درخواست دستگاه اجرائی دستور توقف اجرای حکم مزبور را صادر و دستگاه اجرائی ذی ربط موظف است ظرف مدت شش ماه از تاریخ صدور دستور موقت نسبت به پرداخت یا تودیع قیمت روز املاک یادشده اقدام نماید.

◀ توضیح ساده و کاربردی

این تبصره در سال ۱۳۸۸ به قانون اضافه شد تا برای یک تعارض واقعی راه حل پیدا کند: چه اتفاقی می افتد وقتی سندی که دولت به استناد آن مالک زمینی شده، توسط دادگاه باطل اعلام می شود، اما دولت روی همان زمین ساختمان یا جاده ساخته است؟

قاعده اصلی این است که ملک باید به مالک واقعی برگردانده شود (اصل استرداد). اما اگر برگرداندن آن به دلیل وجود بنا یا سازه یا قرارگیری در طرح مصوب عملاً ممکن نباشد، به تشخیص همان مرجعی که حکم ابطال را صادر کرده (نه به تشخیص خود دستگاه دولتی)، دستگاه اجرایی می‌تواند به جای استرداد، زمین را با پرداخت بها تملک کند.

اگر دادگاه قبلاً حکم خلع‌ید یا قلع‌وقمع بنا را صادر کرده باشد، دستگاه می‌تواند از دادگاه بخواهد اجرای آن حکم متوقف شود؛ در این حالت دستگاه ۶ ماه از تاریخ صدور دستور موقت وقت دارد تا قیمت روز ملک را بپردازد یا نزد صندوق ثبت تودیع (سپرده) کند.

⚠ نکات مهم

- مهلت پرداخت یا تودیع قیمت روز پس از دستور توقف اجرای حکم قلع‌وقمع یا خلع‌ید، «شش ماه» است — این مهلت را با مهلت‌های سه‌ماهه ماده ۳ و ماده ۹ اشتباه نگیرید؛ سؤالات آزمون معمولاً همین اعداد را با هم قاطی می‌کنند.
- تشخیص «متعذر بودن» استرداد، با مرجع صادرکننده حکم (دادگاه) است، نه با خود دستگاه اجرایی.

📖 تعریف لغات و اصطلاحات تخصصی

متعذر: غیرممکن یا با مانع جدی مواجه؛ در اینجا یعنی برگرداندن عملی ملک به مالک به دلایل فنی یا اجرایی ممکن نیست.

خلع‌ید: دستور قضایی برای بیرون کردن متصرف غیرقانونی از ملک و بازگرداندن تصرف به مالک واقعی.

قلع و قمع: دستور قضایی برای تخریب و برچیدن بنا یا ساختمانی که به‌طور غیرقانونی در ملک دیگری احداث شده است.

تودیع: سپردن مبلغ نزد صندوق دادگستری یا اداره ثبت، به جای پرداخت مستقیم به شخص، معمولاً وقتی ذی‌نفع مشخص یا در دسترس نیست یا اختلاف وجود دارد.

سؤالات آزمون (با پاسخ تشریحی)

سؤال ۱ [سطح: ساده]

مهلت پرداخت یا تودیع قیمت روز ملک، پس از صدور دستور توقف اجرای حکم قلع و قمع یا خلع ید چقدر است؟

الف) سه ماه

ب) شش ماه

ج) یک سال

د) پانزده روز

✓ پاسخ صحیح: گزینه «ب»

طبق تبصره ماده ۱، دستگاه اجرائی مکلف است ظرف مدت شش ماه از تاریخ صدور دستور موقت، قیمت روز ملک را بپردازد یا تودیع کند.

سؤال ۲ [سطح: متوسط]

اگر سند مالکیت دولت روی زمینی ابطال شود ولی دولت روی آن زمین جاده ساخته باشد، اصل حاکم چیست؟

الف) ملک باید بی قید و شرط مسترد شود

ب) ملک همیشه باید تملک شود و استرداد ممکن نیست

ج) اصل بر استرداد است؛ اما در صورت تشخیص مرجع صادرکننده حکم مبنی بر عدم امکان استرداد، تملک با پرداخت بها ممکن است

د) تصمیم گیری کاملاً در اختیار دستگاه اجرایی است

✓ پاسخ صحیح: گزینه «ج»

قاعده اصلی این تبصره «استرداد» است، اما استثنایی برای حالتی که استرداد به دلیل ساخت و ساز یا قرارگیری در طرح مصوب عملاً ممکن نباشد پیش بینی شده؛ تشخیص این «عدم امکان» با مرجع صادرکننده حکم (دادگاه) است، نه با دستگاه.

سؤال ۳ [سطح: سخت]

در صورت صدور حکم خلع ید توسط دادگاه و سپس درخواست توقف اجرای حکم از سوی دستگاه اجرایی، کدام گزینه درست است؟

(الف) دادگاه الزامی به پذیرش درخواست ندارد و رأساً تصمیم می گیرد

(ب) دستور توقف اجرای حکم توسط همان دادگاه صادر می شود و سپس مهلت ۶ ماهه برای پرداخت آغاز می شود

(ج) دستگاه بدون نیاز به دادگاه می تواند اجرای حکم را متوقف کند

(د) مهلت پرداخت از تاریخ ابطال سند محاسبه می شود نه از تاریخ دستور موقت

✓ پاسخ صحیح: گزینه «ب»

طبق متن تبصره، همان دادگاهی که حکم خلع ید یا قلع و قمع را صادر کرده، با درخواست دستگاه اجرایی، دستور توقف اجرای حکم را صادر می کند و مهلت شش ماهه پرداخت یا تودیع، از «تاریخ صدور دستور موقت» (نه از تاریخ ابطال سند) محاسبه می شود.

ماده قانونی

ماده ۲ — تعریف برنامه و مرجع تشخیص ضرورت طرح

◀ متن قانون

برنامه های مذکور در ماده یک شامل برنامه هایی است که اجرای بموقع آن برای امور عمومی و امنیتی دستگاه اجرایی لازم و ضروری باشد. ضرورت اجرای طرح باید به تأیید و تصویب بالاترین مقام اجرایی دستگاه اجرایی برسد.

◀ توضیح ساده و کاربردی

این ماده مشخص می کند چه کسی حق دارد بگوید فلان طرح «ضروری» است. تشخیص ضرورت اجرای طرح، یک تصمیم درون سازمانی و اداری است، نه یک تصمیم قضایی یا بیرونی. یعنی خود دستگاه اجرایی (وزارتخانه، شهرداری و ...) تصمیم می گیرد که طرح ضروری است، اما این تصمیم باید حتماً به تأیید بالاترین مقام آن دستگاه (مثلاً وزیر، مدیرعامل، شهردار، یا رئیس دانشگاه) برسد؛ نه یک مقام میانی یا کارشناس ساده.

این تأیید، مقدمه لازم برای ورود به کل فرآیند تملک است. تا وقتی بالاترین مقام دستگاه ضرورت طرح را تصویب نکرده، هیچ مذاکره یا ارجاع به کارشناس، مبنای قانونی ندارد.

⚠ نکات مهم

- مرجع تشخیص ضرورت اجرای طرح، «بالاترین مقام اجرایی همان دستگاه» است، نه شخص ثالث و نه مرجع قضایی.

✎ سوالات آزمون (با پاسخ تشریحی)

سؤال ۱ [سطح: ساده]

تشخیص ضرورت اجرای طرح در ماده ۲ برعهده کیست؟

- الف) دادگاه محل وقوع ملک
- ب) بالاترین مقام اجرایی دستگاه اجرائی
- ج) سازمان برنامه و بودجه
- د) هیئت کارشناسی سه نفره

✓ پاسخ صحیح: گزینه «ب»

طبق صریح ماده ۲، ضرورت اجرای طرح باید به تأیید و تصویب بالاترین مقام اجرائی همان دستگاه اجرائی برسد؛ این یک تصمیم اداری درون سازمانی است.

سؤال ۲ [سطح: متوسط]

اگر معاون یک وزارتخانه (نه وزیر) ضرورت طرحی را تصویب کند، این اقدام چه وضعیتی دارد؟

- الف) کاملاً قانونی است چون معاون نماینده وزیر است
- ب) فاقد اعتبار است مگر اینکه اختیار به صراحت به او تفویض شده و این تفویض در حکم بالاترین مقام تلقی شود
- ج) باید حتماً توسط دادگاه تأیید شود
- د) نیازی به هیچ تأییدی ندارد

✓ پاسخ صحیح: گزینه «ب»

قانون صراحتاً «بالاترین مقام اجرائی» را ذکر کرده است. در عمل و رویه اداری، تفویض اختیار قانونی و مکتوب از سوی وزیر می تواند این جایگاه را برای معاون ایجاد کند، اما بدون چنین تفویضی، تصویب توسط رده پایین تر فاقد مبنای کافی است.

تبصره

تبصره ۱ ماده ۲ — اولویت استفاده از اراضی ملی و دولتی

◀ متن قانون

دستگاه اجرائی موظف است برای اجرای طرح حتی المقدور از اراضی ملی شده یا دولتی استفاده نماید. عدم وجود این قبیل اراضی حسب مورد باید به تأیید وزارت کشاورزی و عمران روستائی یا سازمان عمران اراضی شهری (در تهران) و ادارات کل و شعب مربوط در استان ها رسیده باشد.

◀ توضیح ساده و کاربردی

این تبصره یک اصل مهم را بیان می کند: تملک از اشخاص خصوصی، «آخرین گزینه» است. دستگاه اجرایی ابتدا باید ببیند آیا می تواند از زمین های ملی یا دولتی موجود استفاده کند؛ فقط زمانی که چنین زمینی وجود نداشته باشد (و این نبود، توسط مراجع ذیصلاح رسماً تأیید شده باشد)، می تواند به سراغ تملک از اشخاص خصوصی برود.

⚠ نکات مهم

- اصل تقدم استفاده از اموال عمومی بر تملک از اشخاص خصوصی؛ تملک از اشخاص خصوصی باید آخرین راه حل (ultima ratio) باشد.

✎ سوالات آزمون (با پاسخ تشریحی)

سؤال ۱ [سطح: ساده]

طبق تبصره ۱ ماده ۲، اولویت استفاده دستگاه اجرایی برای اجرای طرح با کدام نوع زمین است؟

- الف) زمین های اشخاص خصوصی
- ب) زمین های ملی شده یا دولتی
- ج) زمین های موقوفه
- د) زمین های کشاورزی حاصلخیز

✓ پاسخ صحیح: گزینه «ب»

قانون صراحتاً دستگاه اجرایی را موظف کرده تا حتی المقدور ابتدا از اراضی ملی شده یا دولتی استفاده کند و تملک از اشخاص خصوصی را به آخر واگذار کند.

سؤال ۲ [سطح: متوسط]

عدم وجود زمین ملی یا دولتی مناسب، باید به تأیید کدام مرجع رسیده باشد؟

الف) شورای شهر

ب) وزارت کشاورزی و عمران روستائی یا سازمان عمران اراضی شهری (حسب مورد)

ج) دیوان عدالت اداری

د) سازمان ثبت اسناد و املاک

✓ پاسخ صحیح: گزینه «ب»

طبق متن تبصره، عدم وجود اراضی ملی یا دولتی مناسب باید به تأیید وزارت کشاورزی و عمران روستائی یا سازمان عمران اراضی شهری (در تهران) و ادارات کل مربوط در استان ها رسیده باشد.

تبصره

تبصره ۲ ماده ۲ — مهلت پاسخ استعلام ثبتی

◀ متن قانون

اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است محل وقوع و وضع ثبتی ملک را با توجه به نقشه ارائه شده، حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ استعلام پاسخ دهد.

◀ توضیح ساده و کاربردی

وقتی دستگاه اجرایی می خواهد ملکی را تملک کند، ابتدا باید از اداره ثبت استعلام بگیرد که وضعیت ثبتی و محل دقیق ملک چیست. این تبصره برای جلوگیری از کندی کار اداری، مهلت مشخصی تعیین کرده است: اداره ثبت باید حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ استعلام، پاسخ دهد.

⚠ نکات مهم

- مهلت پاسخ اداره ثبت به استعلام دستگاه اجرایی: «۱۵ روز» از تاریخ استعلام — این عدد را با مهلت ۱۵ روزه دادگاه در تبصره ۲ ماده ۴ اشتباه نگیرید (آن جا موضوع متفاوت است).

✎ سوالات آزمون (با پاسخ تشریحی)

سؤال ۱ [سطح: ساده]

اداره ثبت اسناد و املاک باید حداکثر ظرف چند روز به استعلام دستگاه اجرایی پاسخ دهد؟

- الف) ۷ روز
- ب) ۱۵ روز
- ج) یک ماه
- د) سه ماه

✓ پاسخ صحیح: گزینه «ب»

طبق تبصره ۲ ماده ۲، اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ استعلام، پاسخ دهد.

سؤال ۲ [سطح: متوسط]

مبنای پاسخ‌گویی اداره ثبت به استعلام دستگاه اجرایی، بر چه اساسی است؟

الف) اظهارات شفاهی مالک

ب) نقشه ارائه‌شده توسط دستگاه اجرایی و سوابق ثبتی

ج) نظر کارشناس رسمی دادگستری

د) مصوبه شورای شهر

✓ پاسخ صحیح: گزینه «ب»

طبق متن تبصره، اداره ثبت با توجه به نقشه ارائه‌شده و سوابق ثبتی خود، وضع ثبتی و محل وقوع ملک را بررسی و پاسخ می‌دهد.

ماده قانونی

ماده ۳ — تعیین بهای عادلانه از طریق توافق (مرحله اول فرآیند)

◀ متن قانون

بهای عادلانه اراضی، ابنیه، مستحدثات، تأسیسات و سایر حقوق و خسارات وارده، از طریق توافق بین دستگاه اجرائی و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین می گردد.

◀ توضیح ساده و کاربردی

این ماده، شروع «فرآیند دو مرحله ای» تعیین بهای ملک را معرفی می کند که قلب اصلی این قانون است. مرحله اول همیشه «توافق» (ترازی) است: دستگاه اجرایی و مالک باید ابتدا سعی کنند مستقیماً روی قیمت به توافق برسند. فقط اگر این توافق حاصل نشد، پرونده به مرحله دوم یعنی «ارجاع به هیئت کارشناسی سه نفره» موضوع ماده ۴ می رود. این ترتیب (اول توافق، بعد کارشناسی) الگویی است که در بسیاری از قوانین تملک بعدی هم تکرار شده است.

⚠ نکات مهم

- ترتیب فرآیند: مرحله اول ترازی (توافق مستقیم بین دستگاه و مالک) طبق ماده ۳؛ فقط در صورت عدم توافق، پرونده به هیئت کارشناسی سه نفره ارجاع می شود (ماده ۴). این ترتیب همیشه در سؤالات امتحانی پرتکرار است.

📖 تعریف لغات و اصطلاحات تخصصی

ترازی: رضایت و توافق دوجانبه؛ در اینجا به معنای توافق مستقیم مالک و دستگاه اجرایی بر سر قیمت، بدون دخالت کارشناس یا دادگاه.

سؤالات آزمون (با پاسخ تشریحی)

سؤال ۱ [سطح: ساده]

مرحله اول تعیین بهای عادلانه طبق این قانون کدام است؟

- الف) ارجاع مستقیم به دادگاه
- ب) ارجاع به هیئت کارشناسی سه نفره
- ج) توافق (ترازی) بین دستگاه اجرایی و مالک
- د) تعیین قیمت توسط سازمان برنامه و بودجه

✓ پاسخ صحیح: گزینه «ج»

طبق ماده ۳، تعیین بهای عادلانه ابتدا از طریق توافق مستقیم بین دستگاه اجرائی و مالک صورت می گیرد. ارجاع به هیئت کارشناسی سه نفره (ماده ۴) فقط در صورت عدم حصول این توافق رخ می دهد.

سؤال ۲ [سطح: متوسط]

اگر دستگاه اجرایی بدون تلاش برای توافق، مستقیماً پرونده را به هیئت کارشناسی ارجاع دهد، این اقدام با کدام اصل قانون مغایرت دارد؟

- الف) اصل تقدم پرداخت بر تصرف
- ب) ترتیب دومرحله ای فرآیند تعیین بها (اول توافق، سپس کارشناسی)
- ج) اصل تقدم استفاده از اراضی دولتی
- د) مهلت سه ماهه اجرای توافق

✓ پاسخ صحیح: گزینه «ب»

ساختار قانون بر مبنای دو مرحله متوالی بنا شده: نخست تلاش برای توافق (ماده ۳) و تنها در صورت عدم توافق، ارجاع به هیئت کارشناسی (ماده ۴). پرش مستقیم به مرحله دوم بدون طی مرحله اول، با روح و ساختار قانون سازگار نیست.

تبصره

تبصره ۱ ماده ۳ — سقف مبلغ برای اقدام رأسی دستگاه اجرایی

◀ متن قانون

در صورت توافق در مورد بهای عادلانه، هرگاه مبلغ مورد معامله یا خسارت هر یک از مالکین بیش از یک میلیون ریال نباشد، دستگاه اجرایی می تواند رأساً نسبت به خرید ملک و پرداخت خسارت اقدام نماید؛ و هرگاه مبلغ مورد معامله یا خسارت هر یک از مالکین بیش از یک میلیون ریال باشد، بهای خرید ملک یا میزان خسارت و انجام معامله باید به تصویب هیئت مقرر در ماده ۷۱ قانون محاسبات عمومی و در مورد شهرداری ها به تصویب انجمن شهر برسد.

◀ توضیح ساده و کاربردی

این تبصره، دو سطح تصمیم گیری برای پرداخت پول ایجاد کرده است. برای مبالغ «کم» (زیر سقف مقرر)، خود دستگاه اجرایی می تواند رأساً و بدون نیاز به تأییدیه بالاتر، معامله را انجام دهد. اما برای مبالغ «زیاد» (بالتر از سقف)، باید مراجع بالاتری تصمیم را تصویب کنند: برای دستگاه های دولتی معمولاً هیئت موضوع ماده ۷۱ قانون محاسبات عمومی، و برای شهرداری ها، شورای شهر (که در آن زمان «انجمن شهر» نامیده می شد).

نکته مهم برای دانش آموز آزمون: عدد «یک میلیون ریال» که در متن قانون آمده، صرفاً یک رقم تاریخی است و امروزه با تورم عملاً منسوخ شده؛ آنچه اهمیت دارد، خود «ساختار دو سطحی تصمیم گیری» است، نه رقم دقیق آن.

⚠ نکات مهم

- برای شهرداری ها، مرجع تصویب معاملات بالاتر از سقف، «انجمن شهر» (امروزه: شورای اسلامی شهر) است؛ برای سایر دستگاه های دولتی، «هیئت موضوع ماده ۷۱ قانون محاسبات عمومی» است. این تفکیک نهادی، محل سؤال پرتکرار است.

تعریف لغات و اصطلاحات تخصصی

انجمن شهر: نام قدیمی نهاد منتخب شهروندان برای نظارت بر امور شهرداری، که امروزه معادل آن «شورای اسلامی شهر» است.

سؤالات آزمون (با پاسخ تشریحی)

سؤال ۱ [سطح: ساده]

در معاملات با مبلغ بیش از سقف مقرر در تبصره ۱ ماده ۳، برای شهرداری‌ها مرجع تصویب کدام است؟

الف) هیئت وزیران

ب) انجمن شهر (شورای اسلامی شهر)

ج) دیوان محاسبات

د) سازمان برنامه و بودجه

✓ پاسخ صحیح: گزینه «ب»

طبق تبصره ۱ ماده ۳، در مورد شهرداری‌ها، تصویب معاملات بالاتر از سقف مقرر برعهده انجمن شهر (امروزه شورای اسلامی شهر) است.

سؤال ۲ [سطح: متوسط]

برای دستگاه‌های دولتی (غیر از شهرداری)، معاملات بالاتر از سقف مقرر باید به تصویب کدام مرجع برسد؟

الف) هیئت موضوع ماده ۷۱ قانون محاسبات عمومی

ب) دیوان عدالت اداری

ج) وزیر دستگاه اجرایی به‌تنهایی

د) دادگاه محل وقوع ملک

✓ پاسخ صحیح: گزینه «الف»

طبق متن تبصره، برای دستگاه‌های دولتی، بهای خرید یا میزان خسارت بیش از سقف مقرر باید به تصویب هیئت موضوع ماده ۷۱ قانون محاسبات عمومی برسد.

سؤال ۳ [سطح: سخت]

چرا رقم «یک میلیون ریال» مذکور در تبصره ۱ ماده ۳، امروزه از نظر کاربرد عملی اهمیت چندانی ندارد اما از نظر مفهومی مهم است؟

الف) چون قانون بعداً آن را به کلی حذف کرده است

ب) چون به دلیل تورم شدید طی چند دهه، عملاً اکثر معاملات از این سقف عبور می کنند، ولی اصل «دو سطحی بودن تصمیم گیری» همچنان پابرجاست

ج) چون این رقم فقط برای شهرداری ها کاربرد داشته است

د) چون این رقم جایگزین بهای عادلانه شده است

✓ پاسخ صحیح: گزینه «ب»

رقم مذکور در سال ۱۳۵۸ تعیین شده و با گذشت زمان و تورم، عملاً غالب معاملات امروزی از آن سقف عبور می کنند و نیازمند تصویب مراجع بالاتر هستند؛ اما آنچه در آزمون اهمیت دارد، ساختار حقوقی «دو سطح تصمیم گیری» (اختیار مستقیم دستگاه در مبالغ کم، نیاز به تصویب مرجع بالاتر در مبالغ زیاد) است، نه خود رقم.

تبصره

تبصره ۲ ماده ۳ — مهلت سه ماهه اجرای توافق

◀ متن قانون

در صورت حصول توافق، دستگاه اجرائی موظف است حداکثر ظرف سه ماه نسبت به خرید ملک و پرداخت حقوق یا خسارات اقدام و یا آنکه انصراف خود را از خرید و تملک کتباً به مالک یا مالکین اعلام نماید. بهر حال عدم اقدام به خرید یا اعلام انصراف در مدت مذکور، به منزله انصراف است.

◀ توضیح ساده و کاربردی

وقتی توافق روی قیمت حاصل شد، دستگاه اجرایی نمی تواند مالک را بلامتکلیف بگذارد. قانون سه راه پیش روی دستگاه می گذارد: یا ظرف سه ماه ملک را بخرد و پول را بپردازد، یا کتباً به مالک اعلام انصراف کند. اگر هیچ کدام از این دو کار را نکند و سکوت اختیار کند، همان سکوت به حکم قانون به معنای «انصراف» تلقی می شود. این تبصره حمایتی مهم از مالک است تا او تا ابد در بلامتکلیفی نماند و بداند وضعیت ملکش چه می شود.

⚠ نکات مهم

- مهلت اجرای توافق پس از تراضی طرفین: «سه ماه». سکوت دستگاه در این مهلت، حکماً به منزله انصراف تلقی می شود — این نکته را با مهلت شش ماهه تبصره ماده ۱ اشتباه نگیرید.

✎ سوالات آزمون (با پاسخ تشریحی)

سؤال ۱ [سطح: ساده]

پس از حصول توافق بین دستگاه اجرایی و مالک، دستگاه چند ماه فرصت دارد ملک را بخرد یا انصراف خود را اعلام کند؟

- الف) یک ماه
ب) دو ماه
ج) سه ماه
د) شش ماه

✓ پاسخ صحیح: گزینه «ج»

طبق تبصره ۲ ماده ۳، دستگاه اجرایی مکلف است حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ توافق، ملک را خریداری و بهای آن را بپردازد یا انصراف خود را کتباً اعلام کند.

سؤال ۲ [سطح: متوسط]

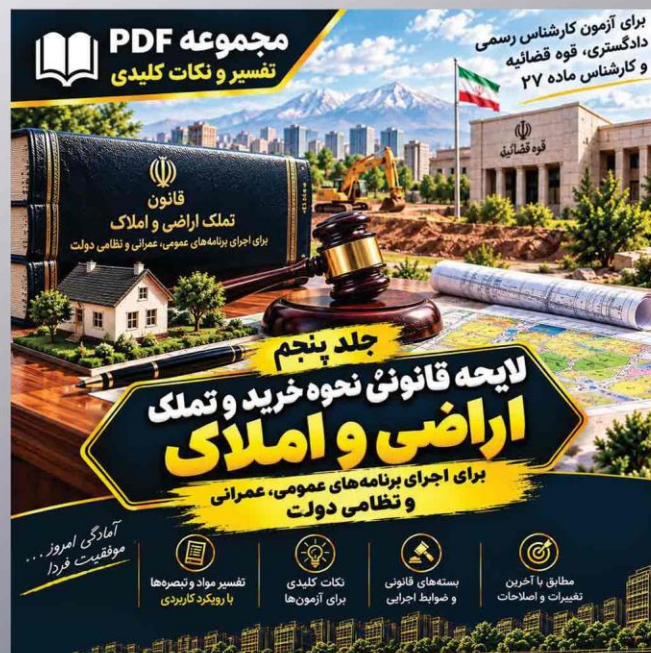
اگر دستگاه اجرایی پس از توافق، هم اقدام به خرید نکند و هم انصراف خود را اعلام نکند، وضعیت حقوقی چیست؟

- الف) توافق تا اطلاع ثانوی معتبر باقی می ماند
- ب) سکوت دستگاه به منزله انصراف تلقی می شود
- ج) مالک باید مجدداً دادخواست بدهد
- د) دستگاه ملزم به پرداخت جریمه تأخیر می شود

✓ پاسخ صحیح: گزینه «ب»

طبق صراحت قانون، «عدم اقدام به خرید یا اعلام انصراف در مدت مذکور، به منزله انصراف است»؛ یعنی سکوت دستگاه، خودبه خود و بدون نیاز به اعلام جداگانه، حکم انصراف را دارد.

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



www.Fileland.ir

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

