

# حقوق املاک واقع در طرح‌های شهرداری

به همراه نمونه دادخواست و آرای قضایی

مؤلفین

شهرام بهرامی\* پیام شعبانی

پژوهشگران دکترای حقوق خصوصی

و کلاهی پایه یک دادگستری

\* کارشناس حقوقی اسبق شهرداری تهران



موسسه مطالعات و پژوهشهای حقوقی

تهران - ۱۳۹۹

# فهرست تفصیلی

سخن ناشر

فهرست اختصاری

پیشگفتار

مقدمه

## فصل اول: مفاهیم و تعاریف

### مبحث اول: حقوق مالکانه

گفتار اول: مفهوم مالکیت در حقوق ایران و انگلستان

گفتار دوم: اوصاف مالکیت

گفتار سوم: مبانی محدودکننده مالکیت

گفتار چهارم: مالکین حقوق مالکانه

بند اول: مالکین عرصه و اعیان

بند دوم: صاحبان حقوق منافع

بند سوم: دارندگان حقوق زارعانه

بند چهارم: دارندگان حق اولویت

بند پنجم: دارندگان حق ارفاق

بند ششم: حقوق موقوفه

بند هفتم: دارندگان حقوق رهنی

بند هشتم: دارندگان حقوق ذهنی

### مبحث دوم: شهر و اراضی شهری

گفتار اول: تاریخچه تشکیل شهرها و حقوق شهری در ایران و کامن لا

گفتار دوم: شهر و محدوده آن

گفتار سوم: طرح و انواع آن

الف) طرح عمرانی انتفاعی

ب) طرح عمرانی غیرانتفاعی  
پ) طرح مطالعاتی  
گفتار چهارم: طرح‌های شهرداری در ایران  
بند اول: طرح هادی  
بند دوم: طرح جامع  
بند سوم: طرح تفصیلی  
بند چهارم: مقایسه طرح جامع و طرح تفصیلی  
بند پنجم: پهنه‌بندی شهر در طرح تفصیلی  
گفتار پنجم: طرح‌های شهرداری در کشورهای دیگر  
۱- شیوه برنامه‌ریزی اقتصادی منطقه‌ای  
۲- شیوه برنامه‌ریزی جامع و منسجم  
۳- شیوه مدیریت کاربری اراضی  
۴- شیوه شهرسازی  
بند اول: طرح‌های عمرانی در انگلستان  
بند دوم: طرح عمرانی در دانمارک  
بند سوم: طرح عمرانی در نروژ

## **فصل دوم: تملک اراضی توسط شهرداری‌ها و نحوه ارزیابی آنها** **مبحث اول: بررسی منابع و مبانی تملک در حقوق ایران و کامن لا**

گفتار اول: منابع تملک  
گفتار دوم: مبانی تملک در ایران و کامن لا  
گفتار سوم: تدوین و تغییر قوانین راجع به تملک اراضی توسط شهرداری  
**مبحث دوم: تشریفات و شرایط لازم برای تملک**  
گفتار اول: وجود طرح مصوب و نیاز دستگاه اجرایی  
گفتار دوم: تأمین اعتبار مالی (مقایسه در حقوق ایران، انگلستان و آمریکا)  
گفتار سوم: فقدان اراضی ملی و دولتی  
گفتار چهارم: رعایت مواعد قانونی  
گفتار پنجم: اعلام به مالک

## **مبحث سوم: ارزیابی و پرداخت بهای املاک موضوع طرح شهرداری**

گفتار اول: ارزیابی  
بند اول: ارزیابی در صورت توافق

بند دوم: ارزیابی به‌وسیله کارشناس شهرداری  
بند سوم: ارزیابی به‌وسیله کارشناس رسمی دادگستری  
بند چهارم: ارزیابی در صورت عدم توافق  
الف) ارزیابی در محاکم عمومی  
بند پنجم: ارزیابی و مقایسه آن در کشورهای دیگر  
گفتار دوم: وسیله پرداخت  
بند اول: روش پولی  
بند دوم: روش غیرپولی  
الف) تراکم  
ب) معوض

**فصل سوم: حقوق و مسئولیت‌های مرتبط در اجرای طرح**  
**مبحث اول: عدم اجرای تشریفات تمک و خسارات ناشی از طرح**  
گفتار اول: آثار عدم رعایت تشریفات تمک  
گفتار دوم: اثر عدم پرداخت بهای ملک توافق شده  
**مبحث دوم: مبانی مسئولیت شهرداری در تصرف قبل از تمک و اجرای طرح**  
**مبحث سوم: حقوق مالکین در تصرف املاک موضوع طرح، قبل از تمک**  
گفتار اول: اجرت‌المثل  
گفتار دوم: خسارت تأخیر تأدیه  
گفتار سوم: خسارت ناشی از کاهش ارزش پول (مقایسه در حقوق ایران و کامن‌لا)  
گفتار چهارم: خسارت ناشی از کاهش ارزش املاک مجاور  
**مبحث چهارم: مراجع صالح در طرح دعوی**  
گفتار اول: طرح دعوی کیفری  
گفتار دوم: طرح دعوی مدنی (حقوقی)  
گفتار سوم: طرح دعوی در دیوان عدالت اداری  
**مبحث پنجم: اجرای احکام محکومیت‌های مالی علیه شهرداری**

**فصل چهارم: نتیجه‌گیری**

«پیوست‌ها»

پیوست اول: قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها  
مصوب ۱۳۷۰/۰۸/۲۸

پیوست دوم: لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷  
پیوست سوم: قانون راجع به منع توقیف اموال منقول و غیرمنقول متعلق به شهرداری مصوب ۱۳۶۱/۱۲/۱۴ و اصلاحیه مورخ ۱۳۸۹/۰۵/۲۷

«نمونه دادخواست و آرای قضایی»

«دادخواست ۱»

«دادخواست ۲»

«دادخواست ۳»

«رأی شماره ۱»

«رأی شماره ۲»

«رأی شماره ۳»

«رأی شماره ۴»

«رأی شماره ۵»

«رأی شماره ۶»

«رأی شماره ۷»

«رأی شماره ۸»

«رأی شماره ۹»

«رأی شماره ۱۰»

«رأی شماره ۱۱»

«رأی شماره ۱۲»

«رأی شماره ۱۳»

واژگان

منابع و مأخذ

# **Municipal Plans and Real Estate Property Rights**

## **Including Lawsuit and Judicial Ruling Samples**

by  
**Shahram Bahrami\***      **Payam Shabani**

Ph.D. Researchers in Private Law  
Attorneys at Law

\* Former Legal Expert of Tehran Municipality



**S.D.I.L.**  
The SD Institute of Law  
Research & Study  
Tehran - 2020