



**دعوی مطالبه  
بهای اراضی تصرفی شهرداری  
در رویه دادگاهها**

توحید زینالی  
وکیل پایه یک دادگستری



---

پلاک ۴، طبقه ۳ و ۶ واحد ۷ و ۱۴

تلفن بخش و فروش: ۸۸۸۴۴۹۱۶ - ۸۸۳۲۷۲۵۱ - ۰۲۱

---

حق چاپ برای انتشارات چراغ دانش محفوظ است. هرگونه تکثیر (اعم از چاپ، کپی، فال الکترونیکی و...) از این اثر بدون اخذ مجوز کتبی از ناشر خلاف قانون بوده و پیگرد قانونی دارد.

## فهرست کلی

- معرفی دعوای مطالبه بهای اراضی تصرفی شهرداری و نمونه دادخواست..... ۱۰
- دعوای مطالبه بهای اراضی تصرفی شهرداری در آرای دیوان عالی کشور ..... ۲۴
- دعوای مطالبه بها اراضی تصرفی شهرداری در آرای دادگاه بدوی و تجدیدنظر ..... ۱۰۴
- دعوای مطالبه بهای اراضی تصرفی شهرداری در نشست های قضائی..... ۲۵۲
- دعوای مطالبه بهای اراضی تصرفی شهرداری در نظریات مشورتی..... ۲۷۲
- دعوای مطالبه بهای اراضی تصرفی شهرداری در قوانین و مقررات ..... ۳۰۲

## فهرست جزئی

- معرفی دعوای مطالبه بهای اراضی تصرفی شهرداری و نمونه دادخواست..... ۱۰
- مبحث اول: معرفی دعوای مطالبه بهای اراضی تصرفی شهرداری..... ۱۲
- گفتار اول: شرایط تصرف توسط شهرداری..... ۱۲
- گفتار دوم: نحوه تعیین بهای اراضی تصرفی ..... ۱۵
- مبحث دوم: تشریفات رسیدگی به دعوای مطالبه بهای اراضی تصرفی شهرداری..... ۱۷
- گفتار اول: مرجع صالح به رسیدگی ..... ۱۷
- گفتار دوم: نحوه طرح دعوای مطالبه بهای اراضی ..... ۱۹
- دعوای مطالبه بهای اراضی تصرفی شهرداری در آرای دیوان عالی کشور ..... ۲۴
- مبحث اول: دعوای مطالبه بهای اراضی تصرفی شهرداری در آرای وحدت رویه دیوان عالی .... ۲۶
۱. مرجع صالح برای رسیدگی و حل اختلاف در قانون اصلاح توسعه معابر، هیئت ۳ نفری مذکور در ماده ۱۴ قانون مذکور بوده و رأی هیئت قطعی است..... ۲۶
- مبحث دوم: دعوای مطالبه بهای اراضی تصرفی شهرداری در آرای اصراری دیوان عالی کشور..... ۲۹
۱. الزام به انتقال رسمی یک باب منزل مسکونی که از طرح خارج شده است..... ۲۹
۲. تعیین حقوق استیجاری نسبت به یک قطعه زمین مجزی شده از موقوفات آستان قدس رضوی..... ۴۷
- عدم تجدید اجارهنامه نمیتواند سالب حقوق مکتسبه مستأجر در زمین وقفی شود..... ۴۷
۳. مدعی حق باید آن را اثبات کند..... ۷۸
- مبحث سوم: دعوای مطالبه بهای اراضی تصرفی شهرداری در آرای شعب دیوان عالی کشور ... ۹۴
۱. اعتراض به نظر کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری مبنی بر بایر بودن زمین..... ۹۴

۲. مطالبه پول زمین موقوفه‌ای که در طرح خیابان قرار گرفته است..... ۹۶
۳. مرجع رسیدگی به دعوای مطالبه بهای املاک تملک شده دولت و شهرداری‌ها..... ۹۷
۴. درخواست ارزیابی مجدد ملک توسط کارشناس رسمی دادگستری..... ۱۰۰
- دعوای مطالبه بها اراضی تصرفی شهرداری در آرای دادگاه بدوی و تجدیدنظر..... ۱۰۴**
  ۱. صدور دستور موقت مبنی بر جلوگیری از نقل و انتقال ملک که در تصرف شهرداری بوده است..... ۱۰۶
  ۲. الزام به تنظیم سند رسمی انتقال پلاک ثبتی..... ۱۰۸
  ۳. ملاک تملک عمومی و تفاوت آن با ایجاد حق ارتفاق..... ۱۱۰
  ۴. اجرت‌المثل ملک تملک شده توسط شهرداری..... ۱۱۶
  ۵. عدم وجود شخصیت حقوقی مستقل در مورد شهرداری مناطق تهران..... ۱۱۸
  ۶. رد دعوی مطالبه بهای ملک به لحاظ عدم تصرف و عدم اجرای طرح توسط نهاد عمومی..... ۱۲۰
  ۷. تفکیک تملک اراضی از حق ارتفاق برای منافع عمومی..... ۱۲۴
  ۸. الزام شهرداری به پرداخت بهای روز ملک مورد تصرف..... ۱۳۰
  ۹. نحوه طرح دعوی پرداخت خسارات ناشی از تملک اراضی توسط ادارات و مراجع عمومی..... ۱۳۴
  ۱۰. الزام به پرداخت خسارت تأخیر تأدیه..... ۱۳۶
  ۱۱. نحوه طرح دعوی علیه ادارات دولتی و شهرداری‌ها راجع به ایراد خسارات تخریب..... ۱۴۱
  ۱۲. الزام به پرداخت ثمن قرارداد..... ۱۴۳
  ۱۳. امکان طرح دعوا علیه شهرداری مناطق..... ۱۵۱
  ۱۴. مرجع رسیدگی به دعوای مطالبه بهای ملک تصرف شده از سوی سازمان‌های دولتی..... ۱۵۳
  ۱۵. مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف از شهرداری..... ۱۵۵
  ۱۶. مطالبه خسارت تأخیر تأدیه از محکوم به دولتی..... ۱۵۷
  ۱۷. اعتراض ثالث بر فسخ قرارداد ملک در اجاره شهرداری..... ۱۶۱
  ۱۸. قلع و قمع مستحقات شهرداری..... ۱۶۶
  ۱۹. مسئولیت شهرداری نسبت به خسارات ناشی از درختان..... ۱۶۹
  ۲۰. مطالبه سرقفلی ملکی که توسط شهرداری پلمپ شده است..... ۱۷۲
  ۲۱. صلاحیت محاکم دادگستری و دیوان عدالت نسبت به پرداخت بهای زمین تملکی شهرداری..... ۱۷۵
  ۲۲. الزام به پرداخت ثمن معامله..... ۱۷۹
  ۲۳. پذیرش طرح دعوی علیه شهرداری‌های مناطق..... ۱۸۱
  ۲۴. روال تعیین و پرداخت خسارت بابت تملک اراضی توسط شهرداری..... ۱۸۴

۲۵. مسئولیت شهرداری به واسطه خسارات ناشی از اشجار شهری..... ۱۸۶
۲۶. دعوای اعسار شهرداری..... ۱۸۹
۲۷. مطالبه بهای املاک متصرفی از شهرداری..... ۱۹۱
۲۸. طرح دعوای علیه شرکت راه آهن شهری تهران و حومه (مترو)..... ۱۹۳
۲۹. طرح دعوا علیه شهرداری مناطق..... ۱۹۷
۳۰. شخصیت مستقل حقوقی شهرداری مناطق در دعوای..... ۱۹۹
۳۱. پرداخت حق مالکانه توسط شهرداری..... ۲۰۰
۳۲. مرجع صالح رسیدگی به دعوای مطالبه بهای ملک تصرف شده از ناحیه شهرداری..... ۲۰۴
۳۳. اثر عدم رعایت تشریفات تملک اراضی مورد نیاز شهرداری..... ۲۰۷
۳۴. لزوم تصدیق دیوان عدالت جهت دریافت بهای املاک متصرفی..... ۲۱۲
۳۵. مطالبه بهای قدرالسهم از ملک مشاعی مورد تصرف شهرداری..... ۲۱۵
۳۶. مطالبه قیمت روز ملک تصرف شده از سوی شهرداری و اجرت المثل آن..... ۲۱۸
۳۷. واگذاری حق کسب و پیشه و تجارت عین مستأجره از سوی مستأجر به شهرداری در راستای اجرای طرح‌های عمرانی..... ۲۲۴
۳۸. عدم تعلق حق الوکاله به نمایندگان قضائی شهرداریها..... ۲۲۹
۳۹. تصرف املاک توسط شهرداری..... ۲۳۵
۴۰. رژیم حقوقی حاکم بر تملک قهری املاک..... ۲۳۷
۴۱. تأثیر تشخیص محدوده عمرانی بر اعتبار حقوقی قراردادهای شهرداری..... ۲۳۹
۴۲. مطالبه بهای پلاک ثبتی..... ۲۴۲
۴۳. جلب ثالث..... ۲۴۵
۴۴. مطالبه بهای ملک..... ۲۴۸
- دعوای مطالبه بهای اراضی تصرفی شهرداری در نشست های قضائی..... ۲۵۲**
۱. تخریب ملک توسط شهرداری..... ۲۵۴
۲. جبران حقوق ناشی از ورود خسارت..... ۲۵۷
۳. ابطال مزایده به علت در طرح بودن ملک..... ۲۵۹
۴. دستور موقت عدم اجرای حکم کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری..... ۲۶۰
۵. پرداخت خسارت ناشی از افتادن درخت پارک ملی از سوی شهرداری..... ۲۶۱
۶. وضعیت مزایده املاک واقع در طرح شهرداری..... ۲۶۳
۷. نحوه پرداخت خسارت از سوی شهرداری در صورتی که ادعا مربوط به سابق باشد..... ۲۶۵
۸. آثار عدم رعایت مقررات لایحه قانونی خرید اراضی و املاک مورد احتیاج دولت..... ۲۶۷

۹. ملاک پرداخت قیمت و مطالبه خسارت عرصه و اعیانی املاک در زمان اجرای طرح..... ۲۶۹
۱۰. مطالبه وجه زمین واقع در طرح و موضوع حق مرغوبیت..... ۲۷۰
- دعوی مطالبه بهای اراضی تصرفی شهرداری در نظریات مشورتی..... ۲۷۲**
۱. تعیین قیمت عرصه املاک بر اساس ارزش منطقه‌ای مشمول ماده ۹ قانون اراضی..... ۲۷۴
۲. معافیت مالک از پرداخت نقل و انتقال و خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی عمرانی و نظامی دولت..... ۲۷۴
۳. مطالبه بهای اراضی در تصرف شهرداری..... ۲۷۵
۴. تملک اراضی با سند عادی با کاربری متفاوت توسط شهرداری..... ۲۷۶
۵. نحوه تملک اراضی توسط شهرداری..... ۲۷۸
۶. خلعید از املاک تملک شده توسط شهرداری..... ۲۷۸
۷. وضع ید بر املاک تملک شده توسط شهرداری..... ۲۷۹
۸. تخلیه ملک تملک شده توسط شهرداری..... ۲۸۰
۹. ارزیابی قیمت ملک توسط کارشناس..... ۲۸۱
۱۰. حق کسب و پیشه در ملک تملک شده توسط شهرداری..... ۲۸۲
۱۱. حق کسب و پیشه در ملک تملک شده توسط شهرداری..... ۲۸۴
۱۲. انقضای مهلت تعیین وضعیت املاک واقع در طرح..... ۲۸۵
۱۳. تعیین بهای املاک تملک شده بدون رعایت مفاد قانونی..... ۲۸۶
۱۴. تفاوت ارفاق و تملک..... ۲۸۷
۱۵. پرداخت بهای اراضی حریم راه‌ها..... ۲۸۸
۱۶. تفاوت ارفاق و تملک املاک..... ۲۸۹
۱۷. نحوه تقویم بهای ابنیه..... ۲۹۱
۱۸. مقررات حاکم بر نحوه خرید و تملک اراضی..... ۲۹۲
۱۹. بالاترین مقام در شهرداری..... ۲۹۳
۲۰. قابلیت اعتراض رأی کارشناسان..... ۲۹۴
۲۱. دخالت دادستان در حقوق خصوصی اشخاص..... ۲۹۴
۲۲. تصرف املاک اشخاص به لحاظ فوریت..... ۲۹۵
۲۳. پرداخت بهای ملک تملک شده توسط شهرداری..... ۲۹۷
۲۴. اعمال مقررات ماده ۱۹ قانون کارشناسان..... ۲۹۸
۲۵. نحوه تقویم قیمت اراضی، املاک و ابنیه..... ۲۹۹
- دعوی مطالبه بهای اراضی تصرفی شهرداری در قوانین و مقررات..... ۳۰۲**

قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۷/۹/۲ ..... ۳۰۴

قانون اصلاح تبصره (۱) ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و  
شهرداری‌ها ..... ۳۰۶

قانون راجع به اراضی دولت و شهرداری‌ها و اوقاف ..... ۳۰۷

قانون دیوان عدالت اداری ..... ۳۱۲





## فصل اول

معرفی دعوی مطالبه بهای اراضی  
تصرفی شهرداری و نمونه دادخواست



## مبحث اول: معرفی دعوای مطالبه بهای اراضی تصرف شهرداری

«دعوای مطالبه بهای اراضی تصرفی شهرداری» عنوان دعوایی است که زمانی مطرح می شود که شهرداری مفاد ماده واحده قانون تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰ را اجرا نکرده باشد و مالک با مراجعه به دادگاه بهای اراضی مورد تصرف شهرداری - پس از تصرف - را مطالبه کند، در این حالت دادگاه حسب مقررات قانون آیین دادرسی در امور مدنی عمل خواهد نمود.<sup>۱</sup>

مطالبه در لغت به معنی خواستن است. مطالبه بها در این دعوا توسط خواهان دعوا صورت می گیرد که مالک زمین یا ملکی است که شهرداری آن را تصرف کرده است. در واقع مطالبه بها اراضی حقی است که به مالک تعلق دارد.

بنابراین یکی از شروط اساسی برای مطرح شدن این دعوا از جانب خواهان، مالکیت خواهان بر زمین متصرف است.

### گفتار اول: شرایط تصرف توسط شهرداری

«تصرف» مطابق ترمینولوژی حقوق دکتر لنگرودی عبارت است از اینکه «مالی تحت اختیار کسی باشد و او بتواند نسبت به آن مال در حدود قانون یا به عدوان تصمیم بگیرد.»

مطابق ماده ۱ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت: «هرگاه برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی وزارتخانه‌ها یا مؤسسات و شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت، همچنین شهرداری‌ها و

---

۱. نشریه قضاوت شماره ۶۵ مرداد و شهریور ۱۳۸۹.

بانک‌ها و دانشگاه‌های دولتی و سازمان‌هایی که شمول قانون نسبت به آن‌ها مستلزم ذکر نام باشد به اراضی، ابنیه، مستحذات، تأسیسات و سایر حقوق مربوط به اراضی مذکور متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی نیاز داشته باشند... می‌تواند مورد نیاز را مستقیماً یا به وسیله هر سازمان خاصی که مقتضی بداند بر طبق مقررات مندرج در این قانون خریداری و تملک نماید.»

تملك اراضی توسط شهرداری نوعی «تملك قهری» است که از شروط ضروری آن رعایت مفاد طرح مصوب و قوانین است که در این مورد مشخصاً ماده واحده قانون تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰ و لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت می‌باشد. ضمانت اجرای عدم رعایت مفاد قوانین مذکور **بطلان** تصرف شهرداری در اراضی مورد نیاز است.

مطابق لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک، از شرایط اصلی و ضروری تملک قهری وجود طرح مصوب است. منظور از طرح مصوب، طرح‌های جامع، هادی و تفصیلی شهری است. کاربری‌های اراضی در این طرح‌ها مشخص بوده و این کاربری‌ها می‌باشند که حق تملک قهری را برای دستگاه‌های اجرایی ایجاد می‌کنند؛ بنابراین عدم وجود طرح مصوب مانع تملک قهری است.

از موارد مهم دیگری که می‌بایست به آن اشاره شود این است که نیاز به اراضی و املاک اشخاص حقیقی و حقوقی برای شهرداری باید به حد

ضرورت باشد تا این تصرف مورد حمایت قانون باشد. در صورت عدم تشخیص ضرورت تصرف شهرداری در اراضی محکوم به بطلان است. برای تملک اراضی یکی از شرایط ابتدایی تأمین اعتبار طرح است. تأمین اعتبار تضمین برای حفظ حقوق مالکین است. همچنین قبل از تملک اراضی اشخاص دستگاه اجرایی باید از فقدان اراضی ملی شده یا دولتی برای اجرای طرح مصوب خود یقین حاصل کند.

تصرف اراضی توسط شهرداری ترتیباتی دارد که می‌بایست به ترتیبی که در ادامه ذکر خواهد شد رعایت شود:

۱. تعیین محدوده مورد تملک و اعلام به اداره ثبت

۲. اخذ نظریه کمیسیون ماده ۱۲ وزارت مسکن و شهرسازی<sup>۱</sup>

۳. اعلام تملک اراضی به اشخاص ذی‌نفع.

۴. ابلاغ کتبی

۵. انتشار آگهی

پس از طی ترتیبات فوق مطابق ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها: «کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات، سازمانها، نهادها، شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت و شهرداری‌ها و مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام باشد، مکلف می‌باشند در طرح‌های عمومی یا عمرانی که ضرورت اجراء آنها توسط وزیر یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی با رعایت

۱. برای مطالعه بیشتر درباره این کمیسیون رجوع کنید به: دعوای کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری در

رویه دادگاهها، تهران، چراغ دانش، ۱۳۹۶.

ضوابط مربوطه تصویب و اعلان شده باشد و در اراضی و املاک شرعی و قانونی اشخاص اعم از (حقیقی و حقوق) قرار داشته و در داخل محدوده شهرها و شهرک‌ها و حریم استحفاظی آنها باشد، پس از اعلام رسمی وجود طرح، حداکثر ظرف مدت هجده ماه نسبت به انجام معامله قطعی و انتقال اسناد رسمی و پرداخت بهاء یا عوض آن طبق قوانین مربوطه اقدام نمایند.»

گفتار دوم: نحوه تعیین بهای اراضی تصرفی

مطابق ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸:

«در کلیه قوانین و مقرراتی که شهرداری‌ها مجاز به تملک ابنیه، املاک و اراضی قانونی مردم می‌باشند در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک، قیمت ابنیه، املاک و اراضی بایستی به قیمت روز تقویم و پرداخت شود.

قیمت روز توسط هیئتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری و مورد وثوق که یک نفر به انتخاب شهرداری و یک نفر به انتخاب مالک یا صاحب حق و نفر سوم به انتخاب طرفین می‌باشد تعیین خواهد شد، رأی اکثریت هیئت مزبور قطعی و لازم‌الاجرا است.»

چنانچه ملک مورد معامله محل کسب و پیشه اشخاص باشد در صورتی به آن حق کسب و پیشه تعلق خواهد گرفت که حداقل یک سال قبل از اعلام تصمیم «دستگاه اجرایی» محل کسب و پیشه بوده باشد.

با تصویب این قانون ملاک قیمت عادلانه که در ماده ۵ «لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت» پیش‌بینی شده بود ملغی گردید و ملاک قیمت روز جایگزین شد.

بهای مورد مطالبه مطابق قوانین موجود می‌تواند اراضی و ابنیه‌ی معوض و یا به پول رایج کشور باشد.

شرط دیگر برای مطرح شدن دعوا در مورد بهای اراضی تصرفی آن است که شهرداری در ازای تصرف زمین مالک بهای آن را به هر نحوی چه به صورت اراضی و ابنیه‌ی معوض و چه به قیمت روز و ارزش رایج پرداخت نکرده باشد. در مورد بهای معوض تبصره ۶ ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها بیان می‌دارد:

«جهت تأمین معوض ابنیه، املاک، اراضی شرعی و قانونی مردم که در اختیار شهرداری‌ها قرار می‌گیرد دولت موظف است ۱۰٪ از اراضی و واحدهای مسکونی قابل واگذاری را با قیمت تمام شده به شهرداری‌ها اختصاص دهد تا پس از توافق بین مالکین و شهرداری‌ها به‌عنوان معوض تحویل گردد.»