



روش‌های سلب مالکیت خصوصی توسط نهادهای عمومی و شیوه‌های جبران خسارت آن

پدیدآورنده (ها) : خادم ازغدی، علیرضا

میان رشته ای :: همایش کنفرانس بین المللی پژوهشهای دینی، علوم اسلامی، فقه و حقوق در ایران و جهان اسلام ::
مجموعه مقالات دومین کنفرانس بین المللی پژوهشهای دینی، علوم اسلامی، فقه و حقوق در ایران و جهان اسلام (بین
المللی)

صفحات : از ۱۶۹۹ تا ۱۷۱۴

آدرس ثابت : <https://www.noormags.ir/view/fa/articlepage/1810721>

تاریخ دائلود : ۱۴۰۴/۰۸/۱۶

مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی (نور) جهت ارائه مجلات عرضه شده در پایگاه، مجوز لازم را از صاحبان مجلات، دریافت نموده است، بر این اساس همه حقوق مادی برآمده از ورود اطلاعات مقالات، مجلات و تألیفات موجود در پایگاه، متعلق به "مرکز نور" می باشد. بنابر این، هرگونه نشر و عرضه مقالات در قالب نوشتار و تصویر به صورت کاغذی و مانند آن، یا به صورت دیجیتالی که حاصل و بر گرفته از این پایگاه باشد، نیازمند کسب مجوز لازم، از صاحبان مجلات و مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی (نور) می باشد و تخلف از آن موجب پیگرد قانونی است. به منظور کسب اطلاعات بیشتر به صفحه [قوانین و مقررات](#) استفاده از پایگاه مجلات تخصصی نور مراجعه فرمائید.



- مبانی فقهی حق افشای اثر
- پاسداشت بومیان: درآمدی بر حقوق سنتی مردم بومی
- نسل سوم محاکم کیفری بین‌المللی؛ دستاوردها، هنجارها و چالش‌ها
- نقش قاعده ضرورت و اضطرار در مشروعیت سلب مالکیت توسط دولت
- تأثیر حمایت از حقوق مالکیت فکری و حق اختراع بر رشد اقتصادی ایران
- رویکرد فقه‌های شورای نگهبان در زمینه‌ی رویارویی مالکیت خصوصی و منفعت عمومی؛ مطالعه‌ی رویه‌ای
- آسیب شناسی تخلفات موضوع کمیسیون های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری بر اساس یافته های تطبیقی از کلان شهرهای ایران
- تامین حقوق مالکانه واقع در محدوده اجرای طرح های عمومی
- وضعیت حقوقی مالکیت خصوصی در اجرای طرح های عمومی
- تحلیلی در مبانی فقهی مشروعیت مالکیت فکری (در فقه شیعه و فقه اهل سنت)
- مبانی فقهی و حقوقی مالکیت فکری با معنوی
- ضرورت قانون‌گذاری در مدیریت موقعیت‌های تعارض منافع

عناوین مشابه

- مبانی سلب مالکیت اراضی و املاک توسط دولت و نهادهای وابسته به آن در حقوق ایران و فقه امامیه
- تحدید مالکیت خصوصی در اجرای طرح های عمومی و جبران خسارات ناشی از آن در نظام حقوقی ایران و انگلستان
- تملک اراضی و املاک اشخاص خصوصی توسط وزارت نفت و نظام حقوقی جبران خسارت آن
- تحلیل موارد نقض مالکیت فکری توسط گردشگران در سفرهای گردشگری فضایی؛ نحوه مقابله و شیوه های جبران خسارت آن از منظر حقوق بین الملل
- تأثیر مصلحت عمومی در سلب مالکیت توسط دولت از نظر فقه و حقوق اسلامی
- بررسی تطبیقی جبران غرامت تملک املاک اشخاص خصوصی از سوی نهادهای عمومی در حقوق انگلستان و ایران با تأکید بر رویه قضایی
- قاعده ی "لاضرر" و جایگاه آن در بحث سلب مالکیت توسط دولت
- جبران خسارت ناشی از نقض حریم خصوصی در رسانه‌ها و رویکرد حقوق ایران و کامن‌لا در قبال آن
- منافع عمومی و سلب مالکیت خصوصی
- نقش، آثار و حدود منفعت عمومی در سلب مالکیت توسط دولت در حقوق ایران و انگلیس

روش‌های سلب مالکیت خصوصی توسط نهادهای عمومی و شیوه‌های جبران خسارت آن

علیرضا خادم ازغدی

کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تهران مرکزی، گروه حقوق، تهران، ایران

Alirezakhadem1980@gmail.com

چکیده

امروزه مزاحمت و تعارض میان مالکیت خصوصی با منافع و حقوق عمومی از مباحث مهمی است که سهم قابل توجهی از دعاوی و اختلاف‌های قضایی را در محاکم به خود اختصاص داده است. نقطه اشتراک و ریشه اختلاف نیز در تمامی دعاوی مذکور، از مالکیت مشروع اشخاص سرچشمه می‌گیرد. مطابق ماده ۳۰ قانون مدنی، هر مالک نسبت به مایملک خود (که شامل تمام حقوق مالی اعم از عینی و دینی) حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد، مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد. وقتی که ملک اشخاص یا سایر حقوق مالکانه آنها در محدوده طرح‌های عمرانی و عمومی شهرداری‌ها (که شرایط کامل طرح من جمله تصویب آن توسط مراجع ذیصلاح باید رعایت شود) واقع می‌شود و در مقابل آن قرار می‌گیرد، مالک موظف به انتقال ملک به نهاد شهرداری می‌باشد. این وظیفه قانونی تا بدان جا قاطع است که نهاد مزبور در ابتدا با کسب رضایت مالک اقدام به تملک آنها می‌کند، در غیر این صورت شهرداری‌ها از طریق مجرای قانونی و تأمین حقوق مالکانه نقض شده اشخاص به نحوی از انحاء با طی کردن تشریفات که در قانون ذکر شده است، اقدام به تملک می‌نمایند.

واژگان کلیدی: سلب مالکیت، تملک، جبران خسارت، حقوق ایران.

مقدمه

مالکیت کامل‌ترین حقی است که انسان می‌تواند بر مالی داشته باشد و شاخه‌های حق عینی از شاخه‌های این حق است و مالک می‌تواند با هر شیوه که مایل باشد و با هر انگیزه‌ای که دارد، از عین مال خود بهره‌مند گردد یا آن را بی‌استفاده قرار دهد. اما به لحاظ تکامل و پیشرفت کارکردهای دولت و نیازهای عمومی دچار محدودیت‌های عدیده‌ای شده است. بنابراین دیگر نمی‌توان حق مالکیت را به صورت مطلق برای اشخاص پذیرفت (لعلی سراب، ۱۳۸۰).

امروزه مزاحمت و تعارض میان مالکیت خصوصی با منافع و حقوق عمومی از مباحث مهمی است که سهم قابل توجهی از دعاوی و اختلاف‌های قضایی را در محاکم به خود اختصاص داده است. نقطه اشتراک و ریشه اختلاف نیز در تمامی دعاوی مذکور، از مالکیت مشروع اشخاص سرچشمه می‌گیرد. ماده ۳۰ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف دارد مگر در مواردی که قانون استثنا کرده باشد». حدیث نبوی «الناس مسلطون علی اموالهم» نیز بر لزوم رعایت حق مالکیت اشخاص تاکید دارد. اما قاعده تسلط مالک بر مال خود همیشه نامحدود و مطلق نیست.

یکی از امتیازات حقوق عمومی که به دولت و دستگاه‌های دولتی و نهادهای عمومی واگذار شده است، اختیار تملک یا سلب مالکیت اموال غیرمنقول به نفع عموم می‌باشد. این اصل زمانی معنا پیدا می‌کند که میان نیازهای عمومی و منافع اشخاص تعارض ایجاد شود و عملیاتی اداری است که دولت یا دستگاه‌های دولتی می‌توانند نسبت به انتقال مالکیت اموال غیرمنقول نظیر زمین اشخاص به نفع عموم و نیازهای عمومی در ازای پرداخت بهای عادلانه و غرامت به اشخاص خصوصی اقدام نمایند (اردلان، ۱۳۹۲).

اما مقررات مربوط به منافع عمومی هر یک به منظور خاصی به تصویب رسیده‌اند. از جمله مقرراتی که مالکیت خصوصی اشخاص بر اموال غیرمنقول را محدود ساخته، ضوابط و مقررات مربوط به حفظ حریم لوله‌های انتقال گاز است که برای جلوگیری از بروز هرگونه مشکل در شبکه گازرسانی و حفظ ایمنی افرادی که در محدوده خطوط لوله‌های گاز ساکن می‌باشند، به تصویب رسیده‌اند. از موارد دیگر محدودیت مالکیت و یا سلب مالکیت اشخاص اجرای طرح‌های عمرانی دولت و شهرداری‌ها در جهت رفع نیازمندی‌های شهری و ایجاد فضاهای عمومی است. محدودیت ناشی از تراکم ساخت و ساز و اجرای آن توسط شهرداری با هدف حفظ و زیباسازی و جلوگیری از منع تابش نور خورشید به ساختمان‌های همجوار و همچنین جلوگیری از ازدحام جمعیت و بالا بردن رفاه و آسایش عمومی و ضوابط مربوط به حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها در محدوده استحفاظی حریم شهرها در جهت کنترل ساخت و سازهای بی رویه در اطراف راه‌ها نیز از آن جمله‌اند. مقررات مربوط به قانون زمین شهری و قانون اراضی شهری که به منظور تنظیم امور مربوط به زمین و ازدیاد عرضه و تثبیت قیمت آن به تصویب رسیده نیز از نمونه‌های حائز اهمیتی است که موجب محدودیت و یا سلب مالکیت اشخاص می‌گردد (علیخانی، ۱۳۹۱).

اما آنچه مسلم و محرز است اینکه محدودیت مالکیت اشخاص و ایجاد مزاحمت در حقوق خصوصی و منافع فردی با حقوق و منافع عمومی همواره در تمامی جوامع مدنی و کشورهای جهان وجود داشته و در تراحم حقوق و منافع فردی با حقوق و منافع عمومی همواره حقوق عمومی ترجیح داشته و دارد. تا جایی که سلب مالکیت اشخاص به دلیل رعایت منافع عمومی در کشورهای مختلف بویژه جوامع مدنی در حال توسعه به تازگی شکل قانونی به خود گرفته است. اصل ۴۴ قانون اساسی ایران نیز بر ترجیح حقوق عمومی در جهت رشد و توسعه اقتصادی بر مالکیت خصوصی صحه گذاشته و تاکید دارد (پیلوار، ۱۳۹۲).

با این وجود لازم است قواعد و قوانینی برای سلب مالکیت اشخاص وجود داشته باشد تا به جهت انجام کارهای عمومی، حقوق این افراد پایمال نگردد. لذا در این مقاله برآنیم تا روش های سلب مالکیت خصوصی افراد توسط نهادهای عمومی و شیوه های جبران خسارت آن را مورد مطالعه قرار دهیم.

۱- مفهوم سلب مالکیت

مالکیت کلمه ای عربی و از مصدر جعلی است و از ریشه ملک اخذ شده است. معنای لغوی آن را برخی مالک بودن و مالکی و گروهی مالک بودن و دارندگی و عده ای مالک بودن و ملک داشتن و بعضی مالک بودن به تنهایی بیان کرده اند (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۶). مالکیت صفتی است که بر اساس مالک بودن حاصل می شود و همانند حق انتفاع و حق ارتفاق در قاب یکی از علاقه های سه گانه که هر فرد وفق ماده ۲۹ قانون مدنی می تواند نسبت به اموال داشته باشد، می باشد (فرهیخته، ۱۳۷۷).

در قانون مدنی از مالکیت تعریفی به عمل نیامده و فقط به عنوان یکی از انواع علاقه های انسان نسبت به اموال از آن یاد شده است. ماده ۳۰ قانون مدنی اشعار می دارد: «هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد، مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد».

مالکیت را باید حقی اعتباری و دائمی برای یک شخص اعم از حقیقی و حقوقی نسبت به عین خارجی دانست که با توسل به آن حق دارای اختیار تصرفات گوناگون قانونی اعم از استفاده و بهره برداری و نقل و انتقال نسبت به آن عین خارجی بوده و می تواند مانع تصرفات دیگران گردد. مالکیت کامل ترین حق عینی است، به نحوی که تمامی منافع اقتصادی مال را شامل می شود و در دید عرف مفهومی بالاتر از حق پیدا کرده و تمایزی بین آن حق و موضوع آن قائل نیستند و در محاورات روزانه کمتر کسی از آن به عنوان یکی از انواع حقوق یاد می کند. به طوری که مثلاً مالک اتومبیل به جای آنکه بگوید، من نسبت به اتومبیل دارای حق مالکیت هستم، می گوید اتومبیل من و حق مالکیت نسبت به اتومبیل. اگر گفته شود، مالکیت یک رابطه اعتباری و قابل تغییر و انتقال است، بدین جهت می باشد که در خرید و فروش مال تنها چیزی که تغییر پیدا می کند، این رابطه بین مال و مالک است که از فروشنده به خریدار منتقل می شود و در واقعیت در مال مورد معامله و یا متعاملین هیچ تغییری حاصل نمی شود (پیلوار، ۱۳۹۲).

در مورد درخت رویده شده از دانه انتقال یافته از ملک مجاور به وسیله باد مطابق ماده ۳۳ قانون مدنی؛ هرکس مالک زمین باشد، به تبع آن مالک درخت و محصول موجود بر روی زمین نیز خواهد بود. این قاعده تنها یک استثنا دارد و آن این است که اگر اصله و یا حبه (بذر متعلق به شخص و زمین متعلق به شخص دیگر باشد، درخت و محصول از آن مالک اصله یا حبه خواهد بود. در این مورد تفاوت نمی کند که مالک زمین اصله یا حبه غیر را در زمین خود بکارد یا مالک اصله یا حبه، زمین غیر را غصب کند و اصله یا حبه خود را در آن زمین بکارد یا شخص ثالثی، اصله یا حبه کسی را در زمین دیگری بکارد یا بالاخره عوامل طبیعی نظیر باد اصله یا حبه کسی را در زمین غیر قرار دهد.

سلب مالکیت یک اصطلاح دوبخشی و مرکب است که برای فهم معنای دقیق آن لازم است ابتدا کلمه سلب را جداگانه مفهوم شناسی کرده و سپس آن را به همراه کلمه مالکیت معنا نماییم. واژه سلب در لغت به معنی انتزاع کردن، ربودن و برداشتن قهرآمیز چیزی می باشد (طریحی، ۱۴۱۶) که معنای اصطلاحی آن با برداشتن قهری بسیار همخوانی دارد و از آنجا که مالکیت را حقی دائمی دانسته اند که به موجب آن، شخص می تواند در حدود قوانین تصرف در مالی را به خود اختصاص دهد و از تمام منافع آن استفاده کند (کاتوزیان، ۱۳۸۸) و وقتی واژه سلب را با مفهومی که در بالا بیان شد، به مالکیت اضافه کنیم، اصطلاح مرکب سلب مالکیت به دست می آید که مقصود از آن، تملک بدون رضایت و قهری ملک کسی و محروم ساختن صاحب آن از اختیارات مالکانه خود نسبت به دارایی او می باشد.

بنابراین می‌توان گفت که سلب مالکیت به معنی خارج ساختن قهری ملک از مالکیت مالک و تملک اجباری آن می‌باشد و به نادیده گرفتن حق مالکانه صاحب مال می‌انجامد. بدیهی است که این اتفاق چنانچه با مجوز قانونی باشد، عملی مشروع و در غیر این صورت، کاری خلاف شرع و غاصبانه به حساب خواهد آمد. به همین دلیل مواد ۳۰ و ۳۱ قانون مدنی ضمن بیان حقوق مالکانه مالک نشان می‌دهد که فقط به حکم قانون ممکن است در برخی موارد صاحب مال از این حقوق محروم گردد (منصور، ۱۳۸۸).

۲- روش‌های سلب مالکیت

سلب مالکیت خصوصی افراد نمی‌تواند بدون دلیل قانونی و صرفاً براساس هر طرح اجرایی انجام شود. بلکه باید برای تملک مالکیت خصوصی، مصادیق قانونی رعایت گردد. در حالت کلی روش‌های سلب مالکیت عبارتند از ملی کردن، مصادره اموال و سلب مالکیت به منظور عمران، شهرسازی و تامین مسکن که هر کدام به طور جداگانه مورد مطالعه قرار می‌گیرد.

۱-۲- ملی کردن

یکی از گونه‌های سلب مالکیت، ملی کردن می‌باشد و در فرهنگ علوم اقتصادی، تملک و اداره کردن یک واحد اقتصادی از طرف دولت که قبلاً در دست افراد یا موسسات خصوصی یا بیگانگان بوده، تعریف شده است. این شکل توصیف از ملی کردن به معنای انتقال و حذف مدیریت سرمایه‌داری خصوصی و سامان دادن آن به صورت عمومی است. در بعد بین‌الملل ملی کردن، بیشتر انگیزه‌های سیاسی و رهایی از سلطه خارجی مد نظر بوده است. در بعد داخلی که ناشی از نفوذ بیشتر فعالیت‌های دولت بود و کشورها اقدام به ملی کردن سرمایه‌های بخش خصوصی نمودند، کشورهای سوسیالیستی به جهات ایدئولوژیکی به وسعت بخشیدن مالکیت عمومی و ملی نمودن صنایع پرداختند و در سایر کشورها نیز حوزه فعالیت دولت‌ها بیشتر شد و اندیشه کلاسیک جایگاه خود را از دست داد. عمل ملی کردن باعث اختلاف بر سر وضع مقررات حقوقی حاکم بر آن، میان کشورهای صاحب سرمایه و کشورهای ملی‌کننده شد و به عنوان یکی از موارد سلب، نیازمند به قواعد و مقررات می‌باشد (جزایری، ۱۳۶۵).

گروهی از حقوقدانان، ملی کردن را با هدف دولت از آن تعریف کرده‌اند و بر این اساس ملی کردن را برانداختن قدرت سرمایه‌داران بخش خصوصی توسط دولت می‌دانند. مارسل والین استاد حقوق اداری فرانسه در کتاب ملی کردن چنین بیان می‌دارد: «ملی کردن عبارت از حذف و برداشتن طریق سرمایه‌داری از اداره یک موسسه است» و به تعبیر دیگر ملی کردن عبارت است از انتقال دائم اموال و دارائی‌های خصوصی به مالکیت عمومی که در تعقیب بعضی از اهداف سیاسی و اقتصادی و در ازای پرداخت غرامت صورت می‌گیرد. بعضاً دولت به عنوان حافظ منافع عمومی و به دلایل سیاسی یا اقتصادی ممکن است موسسه‌ای را ملی کند. با ملی کردن، دولت جانشین مالک اصلی می‌شود و اداره موسسه را به دست می‌گیرد و تمام تعهدات «قرض و طلب و سایر تعهدات» مالک اولیه به دولت منتقل می‌شود. فقط زمان انقلاب یا بحران شدید است که دولت بسیاری از موسسات خصوصی متعلق به سرمایه‌داران داخلی و خارجی را ممکن است، ملی کند و از پرداخت خسارات موسسات ملی شده خودداری کند (امامی، ۱۳۷۲).

در پاره‌ای موارد، ملی کردن را با دولتی کردن به یک معنا به کار برده‌اند. دولتی کردن به معنای سازمان دادن یک منبع ثروت ملی و یا یک فعالیت اقتصادی به صورت یک سازمان عمومی و تحت اداره دولت و یا قواعد حقوق عمومی است. بیشتر حقوقدانان فرانسوی معتقدند: «در دولتی کردن اداره، مالکیت و تشکیلات هر سه به صورت دولتی انتقال می‌یابد مانند انحصار دخانیات». تعاریف ارائه شده بیشتر بر هدف دولت از ملی کردن تأکید داشته‌اند، در حالی که دولت‌ها ممکن است، اهداف گوناگونی را در این زمینه دنبال نمایند. بند ۹ قانون اساسی ۱۲۷ اکتبر ۱۹۴۶ فرانسه به طور غیرمستقیم به ملی کردن اشاره دارد: «هر گونه مال و یا موسسه که

بهره‌برداری از آن، جنبه خدمات عمومی پیدا کند و یا در انحصار ملی درآید، به مالکیت اجتماع درمی‌آید». درواقع قانون اساسی ۱۹۴۶ مجوز قانونی ملی کردن را به دولت داده و به تعریف آن پرداخته است (جامه بزرگ، ۱۳۶۹).

کامل‌ترین تعریفی که از ملی کردن ارائه شده است، به وسیله ژان دیور و حقوقدان فرانسوی است که تمام خصوصیات تعاریف گذشته را دارد. وی چنین بیان می‌دارد: «ملی کردن عبارت است از عملی که به موجب آن مالکیت یک موسسه یا یک دسته از موسسات منتقل به اجتماع می‌شود تا برای تأمین نفع عمومی آن را از تحت اداره به طریق سرمایه‌داری خارج کنند» (میرعباسی، ۱۳۷۱).

۲-۲- مصادره اموال

مصادره از ریشه صدر یعنی انصراف و برگشت دادن و مصدر به معنی اصل و سرچشمه و ریشه است. عرب در اموال می‌گوید: «صادرالمال»، یعنی استباحه‌الحکومه. در این معنی، مصادره در اصطلاح حقوق اسلامی یعنی حلال شمردن مال کسی و بی‌بهره کردن کسی از اموالش، چنان که گفته می‌شود استباح ماله، یعنی صادره به معنی دارائی او را مصادره کردن. در فرهنگ عمید، مصادره به معنی مال کسی را به زور ضبط کردن، بازگیری، جریمه و تاوان گرفتن آمده است و مصادره در لغت به معنی ضبط کردن اموال و دارایی کسی به سبب جرمی که مرتکب شده یا دزدی و سلوک در طریق نادرست که سبب به دست آمدن آن دارائی شده است. از لحاظ لغوی مصادره، مصدر باب مفاعله و به معنی مال کسی را به زور در اختیار گرفتن است و در اصطلاح حقوق اسلامی عبارت است از استیلاي دولت اسلامی بر اموال، به خاطر حفظ منافع عمومی مردم و بدون پرداخت عوض. ضبط از ریشه ضبط، یعنی گرفت، نگه داشت، دستگیر کرد، جلوگیری کرد، پیروز شد، غلبه یافت، توقیف کرد و مصادره کرد، است. ضبط در نفس به معنی تسلط بر نفس است، مضبوط یعنی در حال توقیف. واژه ضبط از نظر لغوی در دو معنی به کار رفته است: اول توقیف موقت شیء و بازداشت و نگهداری آن به طور موقت بدون سلب مالکیت از مالک در بخشی از اموال.

مصادره اموال عبارت است از ضبط املاک و اموال مردم به عنوان مجازات و به حکم قانون و به تعبیر دیگر، خارج شدن اموال و دارایی از ملکیت شخص به عنوان مجازات طبق قانون. در معجم‌المصطلحات القانونیه، مصادره عبارت است از: تصرف دولت در مالکیت دیگری از جمله تصرف در حقوق مالی شخص مدیون به صورتی جزئی یا کلی. تملک دولت در اموال دیگری غالباً در مواقعی است که به عنوان مجازات تکمیلی در شرایطی که قانون تعیین می‌کند، مورد حکم قرار می‌گیرد. مصادره ممکن است عام باشد یا خاص (میرعباسی، ۱۳۷۱).

مصادره عام مانند مواردی که شخص مرتکب جرائم اقتصادی می‌شود که در این صورت بلا استثناء تمامی اموال وی مصادره می‌گردد. اما مصادره خاص صرفاً در مقام اجرای مجازات قانونی و تدابیر تأمینی سلب مالکیت از بعضی از اموال و نه همه آنان صورت می‌گیرد. در مصادره اموال رفتار فرد است که مورد توجه می‌باشد و به دلیل اشتباهات و خطاها، مجازات تعیین می‌شود. البته مجازات باید متناسب با خطا و اشتباه باشد و در اینجا، اتخاذ تصمیم به مصادره با قوه قضائیه است. مصادره اموال و دارائی‌های اشخاص خصوصی توسط دولت شدیدترین نوع سلب مالکیت است، به طوری که در سایر موارد سلب مالکیت دولت به جبران خسارت وارده و پرداخت خسارت به صاحبان حق مالکیت اقدام می‌نماید. در حالی که در مصادره اموال نه تنها خسارتی پرداخت نمی‌شود، بلکه ممکن است خصلت کیفری به خود گرفته و حتی جریمه‌ای نیز دریافت شود (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۶).

با توجه به این معانی به نظر می‌رسد، استعمال حقوقی دو واژه ضبط و مصادره گاهی مترادف هم به کار می‌روند، اما از نظر طبیعت لغوی ضبط، توقیف و نگهداری مال به ملایمت و توأم با امید به اعاده و برگرداندن به ید و محل و وضع و جایگاه قبلی است، در حالی که مصادره توقیف مال به قهر و جبر برای همیشه است. بنابراین استنباط از مفهوم لغوی در واژه ضبط به معنی توقیف موقت

و بازگرداندن مال با توجه به این که از دست مالک آن اخذ و نگه داشته شده مطرح است، ولی در واژه مصادره به معنی اخذ و ضبط دائم مال، مفهوم اخذ مال از دست غیر مالک و ارجاع آن به ید اصلی و جایگاه حقیقی، یعنی برگرداندن از دست دارنده غیرمستحق به ید مستحق مطرح است. با توجه به مورد، در معنی توقیف موقت موضوع «ضبط» وصف مجازات ندارد و لکن در معنی دوم یعنی توقیف همیشگی مال، وصف جزائی «مصادره» ظاهر است. دیگر اینکه فرق ضبط موقت اموال و مصادره اموال از این جهت است که در مورد اول، ضبط مال حتماً ملازمت با نفی مالکیت صاحب آن ندارد و حق مالکیت مالک از او سلب نمی‌گردد، در حالی که در حالت دوم «مصادره مال» مالکیت مالک با صدور حکم از سوی دادگاه و قطعیت آن از او سلب و جزء در موارد استرداد خاص، اموال به دولت منتقل می‌گردد. بنابراین حکم ضبط مصادره از دادگاه دارای آثار انتقالی است و نه وضعی و نتیجه آن که مالکیت از تاریخ قطعیت رأی دادگاه منتقل می‌شود و تا قبل از آن تاریخ تمام آثار حقوقی مترتبه به حال خود باقی است.

تعاریف بسیاری از مصادره توسط حقوقدانان ارائه شده که کامل‌ترین تعریفی که به نظر می‌رسد، این است که مصادره اموال عبارت از عملیاتی است که به موجب آن دولت به طور یک جانبه اموال اشخاص حقیقی یا حقوقی را به منظور احتیاجات استثنائی و موقتی به خود انتقال می‌دهد. از دیدگاه حقوق جزا، مصادره مجازات مالی است که به وسیله حکم دادگاه، تمام یا قسمتی از اموال یک شخص به دولت منتقل می‌شود، بدین ترتیب مصادره به حکم دادگاه جنبه کیفری به خود می‌گیرد. بنابراین در کلیه تعاریف ارائه گردیده، ویژگی‌های مشترکی وجود دارد که اولاً: مصادره اموال به وسیله دولت امکان‌پذیر می‌باشد. ثانیاً: انتقال مالکیت به دولت بدون پرداخت خسارت صورت می‌گیرد. ثانیاً: مصادره بیشتر خصلت جزائی دارد و به شکل مجازات اعمال می‌شود (میرعباسی، ۱۳۷۱).

۲-۳- سلب مالکیت به منظور عمران، شهرسازی و تامین مسکن

ممکن است هدف از سلب مالکیت جهت اجرای برنامه‌های عمرانی، نظامی یا عمومی باشد. چنانچه در لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب آمده است. در ماده ۱ آن مقرر داشته: «هر گاه برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی وزارتخانه‌ها یا موسسات و شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت - هم‌چنین شهرداری‌ها و بانک‌ها و دانشکده‌های دولتی و سازمان‌هایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام باشد و از این پس «دستگاه اجرایی» نامیده می‌شود، به اراضی، ابنیه، مستحقات، تاسیسات و سایر حقوق مربوط به این اراضی متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی نیاز داشته باشند و اعتبار آن قبلاً به وسیله «دستگاه اجرایی» یا از طرف سازمان برنامه و بودجه تأمین شده باشد، «دستگاه اجرایی» می‌تواند زمین مورد نیاز را مستقیماً به وسیله هر سازمان خاصی که مقتضی بداند، بر طبق مقررات مندرج در این قانون خریداری و تملک نماید». یا ممکن است هدف از کمک در جهت رفع مشکل مسکن و جلوگیری از بالا رفتن قیمت زمین باشد. چنانچه در ماده ۱ قانون زمین شهری مقرر داشته است: «برای نیل به اهداف مذکور در اصول ۳۱-۴۳-۴۵-۴۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی که تأمین نیازهای عموم به مسکن و تاسیسات عمومی شهری را وظیفه دولت قرار داده و به منظور جلوگیری از بالا رفتن قیمت زمین به صورت کالا و حرکت در جهت مصالح کلی اقتصاد کشور که سوق سرمایه‌ها به بخش‌های تولیدی زیربنایی (کشاورزی و صنعتی) می‌باشد».

از جمله اهداف دیگری که ممکن است به سبب آن سلب مالکیت صورت گیرد، مسائل آموزشی، بهداشتی و یا در جهت حفظ و حراست از آثار ملی و میراث فرهنگی است. به طور مثال به حقوق فرانسه و پاره‌ای از مقررات متنوع در این زمینه اشاره می‌گردد. قانون ۱۵ فوریه ۱۹۰۲ در زمینه بهداشت و سلب مالکیت از محلات و ساختمان‌های کثیف و ناسالم و تخریب آن توسط دولت و موسسات دولتی، سلب مالکیت از آب‌ها به منظور جلوگیری از آلودگی آنها قانون ۱۶ دسامبر ۱۹۴۴ در همین زمینه، و یا در مسائل امور تربیتی، قانون سلب مالکیت برای ایجاد موسسات تربیتی عمومی و دولتی مصوب ۲۶ می ۱۹۴۱ و موارد دیگری که به لحاظ

گسترش و پیشرفت وظایف دولت و نیازهای جامعه وجود دارد. با توجه به موارد ذکر شده و دهها هدف دیگر می توان چنین بیان داشت که برنامه های عمومی و عمرانی دولت نمی تواند به یک یا چند هدف محصور گردد و این تنوع نیز با گذشت زمان و گسترش قلمرو نیازهای همگانی افزایش پیدا می کند (صرافی و اسماعیل زاده، ۱۳۸۴).

۲-۳-۱- سلب مالکیت جهت کارهای عمرانی و شهرسازی

با افزایش جمعیت و بالا رفتن نیازمندی های عمومی، ضرورت وجود قواعد و مقررات مربوط به سلب مالکیت جهت امور شهرسازی و هم چنین برنامه ریزی و اجرای اصولی این مقررات احساس می شود. با توجه به اینکه اکثر شهرهای ایران دارای بافت قدیمی بوده و این بافت قدیمی به گونه ای است که با نیازها و پیشرفت های فنی و افزایش جمعیت هماهنگی ندارد، این عدم هماهنگی سبب شده است تا دولت بیش از پیش اقدام به سلب مالکیت از اشخاص خصوصی نماید. چنانچه گفته شد، دولت و موسسات دولتی و شهرداری ها نمی توانند بدون مجوز قانونی اقدام به سلب مالکیت نمایند و قوانین و مقررات شهرداری قدرت و توانایی کافی در خصوص سلب مالکیت و تملک در محدوده شهرها را داده است (سعیدنیا، ۱۳۸۴).

به طور کلی، محدوده قانونی یک شهر عبارت است از محدوده ای که براساس نیازهای اقتصادی اجتماعی شهر برای آینده آن با توجه به امکانات شهری، برنامه های عمرانی، تأمین خدمات شهری و هم چنین امکانات توسعه در آینده به نحوی تعیین می گردد که حداقل در آینده احتیاج به تجدید نظر و تغییر در آن نباشد. علاوه بر ویژگی های فوق که شهر می بایست دارای حریم باشد، ماده ۹۹ قانون شهرداری ها حریم شهر را عبارت: «از اراضی و املاک متصل به حد خارجی و حدود قانونی شهر می داند» و این موقعیت می بایست به گونه ای باشد که هر نوع عملیات عمرانی و فعالیت های ساختمانی در آن روی شهر موثر باشد و طوری مشخص و معین شود که با حریم شهرهای مجاور تداخل نکرده و تا ۵ سال آتی نیاز به تجدید نظر در آن نباشد. برای شهر در قانون، تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری مشخصه جمعیتی ذکر شده است و جمعیت هر شهر حداقل دارای ده هزار می باشد.^۱

مهم ترین مواردی که شهرداری ها در جهت اجرای آن اقدام به سلب مالکیت از اشخاص می نمایند، عبارتند از:

- ۱- احداث بناها و ساختمان های مورد نیاز محل از قبیل میدان ها و ورزشگاه مطابق اصول بهداشتی و فنی
- ۲- تشریک مساعی با وزارت فرهنگ در حفظ ابنیه و آثار باستانی شهر و ساختمان های عمومی و مساجد
- ۳- جلوگیری از تأسیس کلیه اماکنی که به نحوی از آنجا موجب پیدایش مزاحمت برای ساکنین یا مخالف اصول بهداشت در شهرها می شود

- ۴- احداث خیابان ها و کوچه ها و میدان ها و باغ های عمومی و مجاری آب و توسعه معابر در حدود قوانین وضع شده (ماده ۵۵ قانون شهرداری مصوب ۱۱ تیر ۱۳۳۴).

بنابراین می توان چنین استنباط کرد که در خصوص سلب مالکیت جهت امور شهرسازی از میان اشخاص حقوق عمومی، شهرداری صلاحیت انحصاری دارد (ماده ۱۰۳ همان قانون). این بیان نادیده گرفتن نقش سایر دستگاه ها (منظور ادارات و موسسات عمومی) در خصوص سلب مالکیت جهت امور عمرانی خود می باشد.

در کلیه قوانین مربوط به سلب مالکیت و تملک جهت طرح های عمرانی و شهرسازی، خصوصیات مشترکی در خصوص نحوه تملک وجود دارد. در لایحه قانونی خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب که هم اکنون قابل اجراست، ضوابط پنج گانه را در خصوص قانونی کردن سلب و تملک برای

^۱ قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری مصوب ۱۵ تیر ۱۳۶۲

دستگاه‌های دولتی مقرر داشته است. در این قانون آمده است: «دستگاه تملک کننده ابتدا بایستی دارای طرح مصوب باشد و سپس اعتبار خرید زمین مورد نیاز تأمین شده و بالاترین مقام اجرائی دستگاه تملک کننده نیاز به تملک را تأیید نماید و سپس با استعلام از وزارت مسکن و شهرسازی، عدم امکان تأمین زمین مناسب از اراضی موات و دولتی را در آن شهر مشخص نماید. علاوه بر آن، کاربری زمین مورد نظر باید با طرح‌های مصوب شهری منطبق باشد. رعایت ضوابط پنج گانه فوق برای دستگاه تملک کننده ضروری است و چنانچه ضوابط مزبور از طریق دستگاه‌های تملک کننده رعایت نگردد، اقدام به سلب مالکیت غیرقانونی خواهد کرد».

سلب مالکیت در حقوق مردم سبب شده است که رعایت تشریفات قانونی از اهمیت زیادی برخوردار شود تا با رعایت این تشریفات، حقوق افراد نیز مورد حمایت قرار گیرد. در قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ در خصوص تشریفات مربوط به تصرف و خرید املاک مردم به منظور اجرای طرح‌های نوسازی و عمرانی و ایجاد تاسیسات شهری، رعایت مقرراتی را معین کرده بود. به موجب این قانون، شهرداری مکلف بود که پس از تصویب طرح مورد نظر خود در ظرف یک ماه، جزئیات طرح و تاریخ شروع و مدت تقریبی اجرای طرح را برای اطلاع عموم آگهی کند و ظرف ۳ ماه از تاریخ آگهی نسبت به تصرف و تخریب آنها عمل نماید. عدم مراجعه مالک یا مالکین برای دریافت بها مانع از اجرای طرح نخواهد بود. ارزیابی زمین و ساختمان‌هایی که به تصرف شهرداری درمی‌آید، توسط هیأت‌هایی که شهرداری تعیین می‌کرد، انجام می‌گرفت. در هر موردی که مالک از امضاء سند انتقال استنکاف می‌کرد، دادستان یا نماینده او اسناد انتقال و دفاتر مربوطه را امضاء و بهای ملک به صندوق ثبت سپرده می‌شد. اما رویه کنونی براساس قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۳ که در تبصره ۷ ماده ۹ آن مقرر گردیده است، بدین ترتیب است: «دولت و شهرداری‌ها می‌توانند برای اجرای طرح‌های دولتی و تاسیسات عمومی زیربنای خود زمین مورد نیاز را در شهرها و شهرستان‌های سراسر کشور به رعایت کلیه ضوابط و تبصره‌های این ماده تملک نمایند».

علت این امر آن است که در مورد اراضی موات و دولتی از آن جا که به مالکیت شخصی در نمی‌آیند، پولی بابت سند مالکیت پرداخت نمی‌گردد و از این لحاظ هزینه بر بودجه دولت وارد نمی‌شود. پس از این که نیاز دستگاه تملک کننده از طریق این زمین‌ها تأمین نشد، دستگاه تملک کننده^۱ می‌بایست به تعیین پلاک ثبتی زمین و حدود و مشخصات آن اقدام نماید. چنانچه زمین مورد نظر پلاک ثبتی مشخص نداشته باشد، دستگاه تملک کننده باید موقعیت زمین را بر روی نقش‌های هوایی مشخص نموده و آن را به اداره ثبت محل ارسال دارد. اداره ثبت مکلف است با در نظر گرفتن امکانات و حداکثر ظرف یک ماه مشخصات پلاک‌های ثبتی یا تفکیکی و نقشه پلاک‌بندی و جریان ثبتی و نام آخرین مالک براساس سوابق موجود را در خصوص محدوده مورد نظر طبق صورت مجلس تنظیمی بین نماینده اداره ثبت و نماینده دستگاه تملک کننده، به مرجع تملک کننده ارسال نماید. در این صورت پس از انتشار آگهی و اعلان محدوده مورد نظر چنانچه مالکین در مهلت تعیین شده جهت انتقال ملک خود مراجعه ننمایند و یا زمین مشاعی بوده و برخی از مالکین مشاع مراجعه نکنند و به طور کلی در تمام موارد مندرج در تبصره ۶ ماده ۹ قانون زمین شهری ضمن تودیع بهای زمین مورد تملک به صندوق ثبت اسناد انتقال حسب مورد از طرف وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری به قائم مقامی مالک یا مالکین امضا می‌گردد تا در موقعه مراجعه مالکین با احتساب و کسر مالیات‌ها و هزینه‌های متعلقه مبلغ مورد معامله به آنها پرداخت شود.^۲

^۱ ماده ۳۲ ق.ث: در مورد املاک متعلق به دولت درخواست ثبت به عهده اداره دارایی و در مورد املاک متعلق به شهرداری تقاضای ثبت به عهده شهرداری محل است.

^۲ ماده ۱۲ آئین نامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۶/۵/۶

۲-۳-۲- سلب مالکیت به منظور تأمین مسکن

امروزه مشکل مسکن بدلیل گسترش شهرنشینی از یک طرف و افزایش روزافزون جمعیت از طرف دیگر، یکی از دشواریهای اساسی دولت‌ها در آمده است و هر چند دولت‌ها در عمل ناتوان باشند، لاقلاً به ظاهر این وظیفه را در سرلوحه برنامه‌های خود عنوان می‌نمایند. در ایران با ایجاد تمهیدات اجرائی و قانونی سعی به رفع این معضل شده است. طرح‌هایی چون انبوه‌سازی مسکن از طرف برخی از وزارتخانه‌ها برای تأمین و حل مشکل مسکن ایجاد شده است. در اصل ۳۱ قانون اساسی مقرر گردیده است: «داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است، دولت موظف است با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند به خصوص روستائین و کارگران زمینه اجرای این اصل را فراهم کند». در بند ۱ اصل ۴۳ قانون اساسی به تأمین نیازهای اساسی از جمله مسکن، خوراک و... اشاره شده است و حق داشتن مسکن از حقوق طبیعی انسان‌هاست و از نیازهای اساسی آنها به شمار می‌رود.

برای رسیدن به اهداف یاد شده در قانون اساسی می‌توان به راهکارهای قانونی دیگری به طور مثال قانون مالیات‌های مستقیم، وضع مالیات بر مستغلات مسکونی خالی در شهرهای بزرگ بیش از ۱۰۰ هزار جمعیت و یا تعیین نرخ مالیات تصاعدی بر زمین‌های بایر شهری براساس مدت نگه داشتن اشاره نمود. اما مهم‌ترین راه حل جهت رفع مشکل مسکن، سلب مالکیت می‌باشد. از مهم‌ترین مصوباتی که در این خصوص به تصویب رسیده است، قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن می‌باشد. براساس ماده ۱ این قانون، به منظور تأمین مسکن و سهولت دسترسی فاقدین مسکن به ویژه گروه‌های کم‌درآمد به خانه مناسب، ارتقاء کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور، حمایت از سرمایه‌گذاری در امر تولید مسکن با استفاده از فناوری‌های نوین و تولید صنعتی مسکن، بهسازی نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی و مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی موجود، دولت موظف است از طریق حمایت‌های لازم از قبیل تأمین زمین مناسب و کاهش یا حذف بهای زمین از قیمت تمام شده مسکن، تأمین تسهیلات بانکی ارزان قیمت، اعمال معافیت‌های مالیاتی و تأمین سایر نهادهای مورد نیاز بخش مسکن در چهارچوب مفاد این قانون، تدوین نظامات و مقررات ملی ساخت و ساز و اعمال نظارت بر تحقق آنها و افزایش ظرفیت سرمایه‌گذاری در بخش تولید و عرضه مسکن با هدف تأمین مسکن برای فاقدین مسکن (جهت هر خانوار یک‌بار) با رعایت مقررات ملی ساختمان و الگوی مصرف مسکن و اصول شهرسازی و معماری اقدام نماید.

۳- شیوه‌های جبران خسارت سلب مالکیت خصوصی افراد

به منظور جبران خسارت ناشی از سلب مالکیت خصوصی افراد مهم‌ترین روشی که وجود دارد، وسایل تأمین است. منظور از وسایل تأمین، آن نوع عوضی است که شهرداری در مقابل به دست آوردن حقوق مالکانه، آن را وسیله تأمین و جبران حقوق مالکانه قرار می‌دهد. در حقوق مدنی نیز برخی از نویسندگان از این اصطلاح برای رساندن چنین منظوری استفاده نموده‌اند. آنچه ممکن است در بدو امر به ذهن متبادر گردد، این است که در مورد تأمین حقوق مالکانه واقع در طرح‌های عمومی شهرداری، مساله جبران خسارت وجود دارد، حال آن که چنین تصویری چندان صحیح نیست. در مواردی که تأمین حقوق مالکانه به صورت توافقی انجام می‌شود، مساله پیش روی دادن عوض قراردادی است و موضوع جبران خسارت به عنوان یک الزام قهری و قانونی قطعاً صادق نیست. اما در شرایطی که تأمین به صورت غیرتوافقی انجام می‌شود، این امکان وجود دارد که برخی تصور کنند، دادن چیزی از سوی شهرداری به عنوان مابه ازای آنچه دریافت نموده، صورتی از صورت‌های الزام قهری و قانونی است. ولی این تصور صحیح نیست؛ چه این که همان طور که قبلاً نیز اشاره شد، ماهیت حقوقی تأمین غیرتوافقی بیشتر یک عمل حقوقی است تا یک واقعه حقوقی و لذا آنچه شهرداری در لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت قانون‌گذار

علاوه بر استفاده از کلمه «قیمت» یا «بها» گاهی نیز از کلمه خسارت استفاده نموده است که باید آن را حمل بر مسامحه قانون‌گذار نمود. واقعیت این است که پرداخت‌های شهرداری در مورد انتقال حقوق مالکانه ولو به صورت غیرتوافقی و اجباری، ماهیتاً خسارت نیست، بلکه عوض و معادل چیزی است که شهرداری دریافت می‌کند و در این پرداخت‌ها، اراده شهرداری در پرداخت دخالت دارد. به تعبیر بهتر این که این پرداخت به حکم قانون نیست و آن را نمی‌توان به یک واقع حقوقی تشبیه نمود که قانون‌گذار شهرداری را مجبور به پرداخت می‌کند، بلکه در همه موارد این شهرداری است که اراده پرداخت دارد (کاتوزیان، ۱۳۷۴).

به هر صورت، وسیله‌ای که شهرداری برای پرداخت خود مورد استفاده قرار می‌دهد، بر حسب مورد می‌تواند متفاوت باشد. برخی از این وسایل در قوانین مربوطه نام برده شده‌اند، ولی از برخی وسایل مورد استفاده شهرداری‌ها، نامی در قانون وجود ندارد. بنابراین شایسته است ابتدا وسایل مذکور قانون و سپس سایر وسایل که در قانون نیامده، اما عملاً مورد استفاده قرار می‌گیرد، مورد بررسی قرار گیرد.

۳-۱- وسایل تامین مذکور در قانون

در قوانین و مقررات مربوط به اجرای طرح‌های عمومی توسط شهرداری دو نوع وسیله تامین حقوق مالکانه وجود دارد. مقنن در موارد قانونی مربوطه، اصولاً وسیله تامین را، «بها» یا به تعبیری پول قرار داده است. از طرفی این اجازه را داده که در صورت رضایت صاحب حقوق مالکانه، شهرداری به جای استفاده از این وسیله از وسیله دیگری که می‌توان آن را «مثل» نامید و درواقع عوض غیر پولی است، استفاده نماید (بهشتیان، ۱۳۸۶).

الف) پول: مقررات جاری مربوط به اجرای طرح‌های عمومی به عنوان یک اصل، شهرداری را مکلف می‌نماید که در موارد تامین حقوق مالکانه از این وسیله یعنی پول استفاده کند. آن جا که پای توافق و تامین در میان است، شهرداری نمی‌تواند صاحب حقوق مالکانه را در تنگنا و فشار قرار دهد که او به دریافت چیزی غیر از پول راضی شود، مگر این که صاحب حق، خود به میل و رضا، تامین حق خود را با وسیله‌ای غیر از پول بپذیرد که موضوع مباحث آتی است. آن جا نیز که تامین به صورت غیرتوافقی انجام می‌شود، مقنن تنها وسیله تامین و پرداخت حقوق مالکانه را پول قرار داده است.

در ماده ۳ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت آمده است: «بهای عادلانه اراضی، ابنیه، مستحقات، تأسیسات و سایر حقوق و خسارات وارده...» و در تبصره ۱ همین ماده گفته شده که اگر بهای عادلانه بیش از یک میلیون ریال باشد، باید فلان تشریفات رعایت شود که در واقع استفاده از کلمه «ریال» به خوبی مؤید این موضوع است که عوضی که شهرداری می‌پردازد، باید پول باشد. در تامین غیرتوافقی نیز وضع به همین منوال است. در ماده ۴ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت از «بهای» عادلانه سخن گفته شده و در ماده ۸ همین قانون نیز از کلمات «ارزش» و «بها» به عنوان عوض پرداختی شهرداری یاد شده که هر دو در لفظ، عرفاً به معنای پول می‌باشد. در قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها نیز مقنن اصل را برای رساندن این مقصود و منظور استفاده کرده است. اما سوالی در این جا مطرح می‌شود: آیا شهرداری باید بها و ارزش حقوق مالکانه را نقداً پرداخت کند یا این که امکان پرداخت اقساطی عوض را نیز دارد؟

۱- **پرداخت نقدی:** گفته شده که اطلاق بیع بدون تعیین موعد اقتضاء می‌نماید که فوراً مبیع تسلیم مشتری شود و ثمن به بایع تأدیه شود. قاعده مزبور نه تنها در خصوص بیع، بلکه در خصوص سایر معاملات نیز صادق است. انتقال حقوق مالکانه به شهرداری برحسب مورد در قالب عقود متنوعی چون بیع، اجاره، صلح و غیره به عمل می‌آید که در هر حال، قاعده لزوم پرداخت نقدی در خصوص این عقود حکومت خواهد داشت. اصل «حال بودن دیون» در هیچ متنی به صراحت نیامده

است، ولی از مواد قانون مدنی در امور پراکنده به خوبی استنباط می‌شود. برای مثال ماده ۳۴۱ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «... ممکن است که برای تسلیم تمام یا قسمتی از مبیع یا برای تأدیه تمام یا قسمتی از ثمن اجل قرار داده شود»؛ یعنی اگر اجلی شرط نشده باشد، تعهد فروشنده به تسلیم مبیع و دین خریدار به تأدیه ثمن حال است. در ماده ۳۷۰ قانون مدنی نیز آمده است: «اگر طرفین معامله برای تسلیم مبیع موعدی قرار داده باشند، بر تسلیم در آن موعد شرط است، نه در زمان عقد». پس در جایی که موعد خاصی برای تسلیم معین نشده باشد، موعد تسلیم هنگام عقد است و در همان زمان فروشنده باید توانایی تسلیم را داشته باشد. بند ۳ ماده ۴۹۰ قانون مدنی در مورد اجاره، صراحت بیشتری در بیان این اصل دارد؛ زیرا با این که در اجاره، منافع به تدریج در اختیار مستأجر قرار می‌گیرد، در مورد اجاره بها اعلام می‌کند، مستأجر باید «مال‌الاجاره را در مواعیدی که بین طرفین مقرر است تأدیه کند و در صورت عدم تعیین موعد نقداً باید بپردازد».

در قوانین خاص راجع به اجرای طرح‌های عمومی نیز صراحتاً از اصل پرداخت فوری و نقدی سخن گفته نشده است، مع هذا قراین و نشانه‌هایی وجود دارد که حکایت از لزوم پرداخت نقدی توسط شهرداری دارد. به طور مثال در ماده ۱ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت شرط اقدام شهرداری براساس این قانون را تأمین اعتبار لازم می‌داند، یعنی شهرداری باید آمادگی لازم برای پرداخت عوض را داشته باشد و اگر پرداخت اقساطی مورد نظر قانون بود، شاید از این شرط سخن نمی‌گفت، یا این که لزوم وجود اعتبار را با احتیاط و ملایمت بیشتری مطرح می‌نمود. هم‌چنین در ماده ۸ همین قانون، مقنن دستگاه اجرایی را از تصرف در حقوق مالکانه، قبل از پرداخت عوض آن بر حذر داشته است. از آن جایی که معمولاً دستگاه‌های اجرایی در زمانی نزدیک به اجرای طرح و شروع عملیات اجرایی نسبت به تملک حقوق مالکانه اقدام می‌نمایند و از آن جایی که قانون‌گذار، تصرف دستگاه اجرایی را قبل از تسویه حساب با صاحب حقوق مالکانه اصولاً ممنوع نموده است، لذا به راحتی نمی‌توان فرض اقساطی بودن پرداخت عوض و پذیرش این موضوع از سوی قانون‌گذار را تصور نمود. وانگهی در همین ماده در موارد تأمین غیرتوافقی، قانون، شهرداری را ملزم به تودیع عوض در صندوق ثبت محل نموده است. با این وصف مشخص می‌گردد که قانون‌گذار پرداخت نقدی را به عنوان یک اصل در مورد تأمین حقوق مالکانه چه به صورت تأمین توافقی و چه به صورت تأمین غیرتوافقی پذیرفته است (میرزایی، ۱۳۹۲).

۲- **پرداخت اقساطی:** همان‌گونه که گفته شد، شهرداری باید در پرداخت عوض به صورت نقدی عمل نماید. اما لازم به ذکر است که مرور تاریخ قانون‌گذاری در خصوص نحوه تأمین حقوق مالکانه نشان می‌دهد که قانون‌گذار گاه مجوز پرداخت اقساطی را نیز به شهرداری داده است. در ماده ۲۰ قانون نوسازی و عمران شهری آمده است: «شهرداری مکلف است بهای عرصه و اعیان ابنیه و اماکن و مستحدثات مشمول طرح‌های عمرانی و نوسازی و احداث و اصلاح و توسعه معابر و هم‌چنین حق کسب و پیشه و تجارت موضوع ماده ۲۷ ماده این قانون را نقداً پرداخت کند. در مورد بهای اراضی فاقد ساختمان در تهران تا دو میلیون ریال و در سایر شهرها تا پانصد هزار ریال، نقد و بقیه اقساط مساوی پنج‌ساله با بهره صدی نه در سال از طرف شهرداری پرداخت می‌شود». در تبصره ۱ همین ماده گفته شده: «پرداخت اقساط مذکور در این ماده به موجب قبوض مخصوص قابل انتقال خواهد بود که اصل و بهره آن در سررسید از طرف شهرداری به دارنده قبض پرداخت می‌شود و بهره این قبوض از پرداخت هرگونه مالیات معاف است».

مواردی از جمله موارد فوق‌الذکر را باید به صورت یک استثناء تلقی کرد که گاه به حکم قانون‌گذار ایجاد می‌شود. در غیر از موارد استثنایی، شهرداری حق ندارد پرداخت بها و قیمت حقوق مالکانه را به صورت اقساط قرار دهد یا آن‌ها را برای پذیرش این موضوع، تحت فشار بگذارد. با این حال سوالی مطرح می‌شود مبنی بر این که آیا شهرداری می‌تواند در موقع اجرای طرح عمرانی مدعی اعسار از پرداخت عوض به صورت نقدی شده و از محاکم صالحه تقاضا کند که به استناد قوانین مربوطه از جمله ماده ۲۷۷

قانون مدنی یا ماده ۲ قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی با اعسار شهرداری و پرداخت اقساطی قیمت حقوق مالکانه موافقت کند؟ به نظر می‌رسد محکمه نیز نمی‌تواند پرداخت حقوق مالکانه توسط شهرداری را به نحو اقساط قرار دهد، چه این که مفاد قوانین راجع به اجرای طرح‌های عمومی حکایت از این دارد که شهرداری صرفاً در صورت داشتن اعتبار و تمکن لازم می‌تواند دست به اجرای طرح بزند؛ در غیر این صورت نه تنها شهرداری الزامی به اجرای طرح بدون وجود توانایی مالی لازم ندارد، بلکه انجام چنین اقدامی که طبعاً منجر به لطمه به حقوق مالکانه می‌شود، ممنوع گردیده است (نامی، ۱۳۹۳).

ب) مثل: یکی دیگر از وسایلی که مقنن در لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت به عنوان وسیله تأمین حقوق مالکانه از آن یاد نموده است، دادن «مثل» است. ماده ۶ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت می‌گوید: «در مواردی که دستگاه اجرایی مقتضی بداند و در صورت رضایت مالک، عوض اراضی تملیک شده از اراضی مشابه ملی یا دولتی متعلق به خود، تأمین و با حفظ ضوابط مندرج در قوانین و مقررات مربوط به مالکین واگذار می‌نماید. در این صورت نیز تعیین بهای عوض و معوض به عهده هیأت کارشناسی مندرج در این قانون می‌باشد». هم‌چنین در ماده ۷ همین قانون آمده: «دستگاه اجرایی مجاز است به جای پرداخت حق کسب و پیشه در صورت رضایت صاحب حق، تعهد نماید که پس از انجام طرح، محل کسبی در همان حدود به صاحب حق واگذار نماید».

همان طور که ملاحظه می‌شود، قانون‌گذار به شرح مواد فوق‌الذکر، وسیله دیگری نیز برای پرداخت حقوق مالکانه واقع در طرح در نظر گرفته است که می‌توان از آن به «مثل» تعبیر نمود. این تعبیر در مقابل کلمه و لفظ «قیمت» است که در حقوق مدنی از آن سخن گفته می‌شود و در قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها نیز قانون‌گذار برای رساندن مقصود خود از پول، از این لفظ استفاده نموده است. تفاوتی که فی‌مابین این دو وسیله یعنی «قیمت» و «مثل» در بدو امر به نظر می‌رسد، این است که پرداخت قیمت یا بهاء یا پول در قوانین و مقررات خاص مربوط به اجرای طرح‌های عمومی به صورت یک اصل و قاعده است، حال آن‌که دادن مثل که گاهی از آن به عنوان معوض نیز تعبیر می‌شود، چهره‌ای استثنایی دارد (نوروزی، ۱۳۸۴).

۳-۲- سایر وسایل تأمین

در حال حاضر، شهرداری علاوه بر وسایلی که در قانون برای تأمین حقوق مالکانه از آن نام برده شده است، از وسایل دیگری نیز استفاده می‌کنند. این وسایل همانا دادن امتیازات قانونی به اشخاص در قبال تملک حقوق مالکانه آن‌ها است. مهم‌ترین دلیلی که شهرداری‌ها به استفاده از این وسایل برای تأمین حقوق مالکانه مترتب بر املاک واقع در طرح‌های عمومی روی آورده‌اند، عدم وجود نقدینگی لازم و توانایی مالی کافی برای پرداخت عوض حقوق مالکانه است. از زمانی که شهرداری‌ها خودکفا گردیده‌اند و مقرر شده تا بودجه لازم برای هزینه‌های مربوطه را راساً تأمین نمایند، مسئولین شهرداری سعی کرده‌اند تا از طرق مختلف ولو طرق غیرقانونی و غیرمنطقی، بودجه لازم برای اجرای طرح‌های عمومی را تأمین نمایند. سر منشأ این فکر یعنی تملک قسمتی از ملک در قبال صدور مجوزهای قانونی را شاید بتوان ماده ۱۰۱ قانون شهرداری در خصوص تفکیک املاک دانست که به موجب این ماده، معابر حاصل از تفکیک به صورت رایگان به تملک شهرداری درمی‌آید. تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها به این ایده دامن زده است. طبق این تبصره، مالکین املاکی که متقاضی ورود به محدوده توسعه و عمران شهر هستند، مکلفند بیست درصد از اراضی خود را به طور رایگان به شهرداری یا دیگر مراجع ذی‌صلاح واگذار کنند. این قبیل مستندات قانونی باعث شد که مراجعی هم‌چون شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و کمیسیون ماده پنج و حتی شوراهای شهر به خود اجازه

دهند که مقرراتی وضع نمایند و به موجب این مقررات، مالکین را در قبال دریافت امتیازاتی مکلف به واگذاری قسمتی از ملک خود به شهرداری نمایند (میرزایی، ۱۳۹۲).

تراکم فروشی و تغییر کاربری از جمله این طرق غیرقانونی و غیرمنطقی است. در برخی موارد از این وسایل برای جبران و تأمین حقوق مالکانه اشخاص که در طرح عمومی واقع گردیده، استفاده می‌شود، غافل از این که اگر فی‌المثل با فروش تراکم مازاد بر تراکم مصوب مذکور در طرح‌های جامع و تفصیلی، مشکلی از مشکلات موجود در راه اجرای طرح برطرف می‌شود، ولی در مقابل مشکلات زیادی از این اقدامات غیرقانونی ناشی می‌شود و با افزایش جمعیت شهرها در نتیجه فروش تراکم، نیازهای جدید و لزوم اجرای طرح‌های جدیدی ایجاد می‌شود که هیچ منبعی نیز برای تأمین اعتبار لازم برای اجرای آن‌ها و تأمین آن‌ها وجود ندارد، به این مسئله تسلسل کاذب می‌گویند. به هر حال آن چه واقعیت دارد، استفاده از این وسایل توسط شهرداری‌ها برای تأمین بودجه و نیز پرداخت عوض حقوق مالکانه است (بهشتیان، ۱۳۹۰).

الف) اعطای تراکم: چنان که گفته شد، اعطای تراکم توسط شهرداری یکی از وسایل جبران حقوق مالکانه واقع در طرح‌های عمومی است. در طرح‌های جامع و تفصیلی مصوب، یکی از عواملی که مورد توجه قرار می‌گیرد، میزان یا به تعبیری تراکم افراد و ساختمان‌های موجود در یک شهر است. در طرح‌های جامع، حداکثر میزان جمعیت یک شهر تعیین می‌شود و در طرح‌های تفصیلی، میزان جمعیت هر منطقه و ناحیه‌ای از شهر مشخص می‌گردد.

با توجه به محدودیت‌های موجود در یک شهر از قبیل محدودیت آب و محدودیت‌های مربوط به امکانات رفاهی و آموزشی و بهداشتی، محدودیت‌هایی برای جمعیت پذیری در یک شهر و در مناطق آن شهر ایجاد می‌شود و لذا با توجه به محدودیت‌های موجود، میزان ساختمان‌سازی که در مقدار مشخصی از یک قطعه زمین می‌توان ایجاد کرد، محدود می‌گردد. ضوابط مربوط به میزان بنای مجاز در طرح‌های شهرسازی معلوم می‌گردد و لذا مالکین از احداث بنای مازاد بر مجوزهای مربوطه ممنوع هستند (سعیدنیا، ۱۳۸۴).

متأسفانه در سال‌های گذشته، عده‌ای برای نشان دادن قدرت خود در اداره شهرها و به رخ کشیدن توان مدیریتی خود، درصدد برآمدند تا از هر طریق ممکن، درآمد لازم را برای اجرای پروژه‌های عمرانی شهری کسب نمایند. یکی از آسان‌ترین طرق کسب درآمد، قانون فروشی بود. به این نحو که شهرداری به عنوان متولی نظارت بر شهرسازی با اخذ وجوهی از متقاضیان به آنان اجازه می‌داد که در ملک خود، مقدار بیشتری بنا و مازاد بر بنای تعریف شده در طرح‌های شهرسازی احداث نمایند. به این پدیده شوم، فروش تراکم یا اعطای تراکم مازاد بر میزان مقرر در طرح‌های شهرسازی گفته می‌شود.

ناگفته نماند که شهرداری، عملکرد خود را مبتنی بر استدلالاتی می‌نماید، از جمله این که آن‌ها به استناد مصوباتی، نماینده و قائم مقام کمیسیون ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران که مرجع صالح برای تعیین و تغییر عناصر طرح تفصیلی از جمله تراکم است، می‌باشند. یا این که اعطای تراکم مازاد باعث افزایش قیمت ملک می‌شود و لذا شهرداری نیز باید در این افزایش سهمی داشته باشد، غافل از آن که نفس عملکرد شهرداری‌ها خلاف ضوابط طرح‌های شهرسازی بوده و مشکلات بعدی زیادی در نتیجه فروش تراکم ایجاد می‌گردد. متأسفانه بعضی از شوراهای شهر نیز به رشد این پدیده نامیمون کمک نموده و با تصویب عوارضی تحت عنوان «عوارض افزایش تراکم» به آن رسمیت بخشیدند.

یکی از موارد شایع استفاده از این وسیله یعنی اعطای تراکم مازاد بر تراکم مجاز، استفاده از این ابزار برای تأمین حقوق مالکانه مترتب بر املاکی است که قسمتی از آنها در طرح تعریض معابر قرار می‌گیرد. به صورت معمول شاهد بوده و هستیم که شهرداری برای پرداخت عوض حقوق مالکانه قسمتی از ملکی که در طرح تعریض واقع گردیده، پولی پرداخت نمی‌کند؛ بلکه مالک را ترغیب می‌نماید که در ازای حقوق خود، مقدار بیشتری بنا در قسمت باقیمانده ملک خود احداث نماید! چنین اقدامی چیزی جز فروش تراکم

نیست، با این تفاوت که در این موارد، شهرداری پولی بابت تراکم واگذار شده یا به قولی پولی بابت عوارض تراکم مازاد اعطایی دریافت نمی‌کند و در مقابل صاحب حقوق مالکانه نیز پولی بابت حقوق مالکانه واقع در طرح عمرانی یعنی طرح تعریض معبر اخذ نمی‌کند و این دو طلب با یکدیگر تهاثر می‌شوند (بهشتیان، ۱۳۸۶).

موارد دیگری که می‌توان به آن اشاره نمود، جایی است که طرح عمرانی، طرح تعریض معبر نمی‌باشد، بلکه طرح‌های دیگری مثل ایجاد فضای سبز و غیره است. در چنین حالتی اگر ملکی کلاً در محدوده اجرای طرح قرار گیرد، شهرداری علی‌الاصول برای اجرای طرح مکلف است تاوان ملک مزبور را پرداخت کند. با این حال دیده شده که در چنین مواردی نیز شهرداری سعی می‌کند تا به جای پرداخت پول با اعطای تراکم مازاد، حقوق مالکانه شخص را در همان ملک به کار گیرد، بلکه باید از این امتیاز در املاک دیگر استفاده نماید. همین مسأله موضوعات کاذب دیگری هم‌چون «تراکم شناور» یعنی تراکمی که در هر ملکی قابل استفاده است و نیز بورس بازی تراکم را رقم زده است.

به هر صورت آنچه مسلم است، استفاده از این وسیله برای تأمین حقوق مالکانه مشروط به این است که دارنده حق با این امر موافقت نماید و حاضر شود که به جای دریافت پول از این امتیاز یعنی تراکم مازاد استفاده کند.

ب) تغییر کاربری: کاربری یعنی نحوه و نوع استفاده از املاک واقع در یک شهر از عناصر طرح‌های شهرسازی است. طبق مقررات موجود تعیین کاربری املاک و هرگونه تغییر در آنها از وظایف و اختیارات کمیسیون ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران است. متأسفانه فروش قانون در این زمینه نیز یکی از طرح‌های عمومی شده است. اگر کاربری ملکی در طرح‌های مصوب شهرسازی تغییر کند، این اتفاق تغییر کاربری اطلاق می‌گردد. علی‌الاصول تعیین کاربری و تصویب تغییرات احتمالی آن در صلاحیت مراجع ذیل است: اولاً تغییر کاربری اراضی شهرهایی که نقشه تفصیلی برای آن‌ها تعیین شده است، در صلاحیت کمیسیون ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران است. ثانیاً تغییر کاربری اراضی منعکس در نقشه‌های تفصیلی اگر در اساس طرح جامع شهر مؤثر باشد، در صلاحیت شورای عالی شهرسازی و معماری ایران است. مثلاً تغییر محل پایانه‌های شهر و ترمینال‌های مسافربری و بزرگراه‌ها، چون در اساس طرح جامع تأثیر می‌گذارد، در صلاحیت شورای مزبور است. ثالثاً تغییر کاربری اراضی شهرهایی که طرح هادی دارند، در صلاحیت کمیته فنی استان است. اگر تغییرات مذکور در اساس طرح هادی مؤثر باشد، باید به تصویب شورای استان برسد (کامیار، ۱۳۸۵).

با این وجود، شهرداری‌ها در برخی از موارد بدون داشتن اختیارات قانونی لازم با اخذ مبالغی عملاً کاربری مصوب را نادیده گرفته و در اصطلاح با تغییر کاربری موافقت می‌کنند. اگر هم به اصطلاح بخواهند به صورت قانونی عمل نمایند، مرجع صالح قانونی برای تصویب این تغییرات را با خود همداستان نموده و بدون وجود هرگونه استدلال و منطقی، کاربری ملکی را تغییر می‌دهند. ناگفته نماند که تغییر کاربری املاک یک شهر، امری اجتناب ناپذیر است. اما این اقدام زمانی موجه و قابل قبول است که دلایل فنی و کارشناسی، این تغییرات را تأیید نماید. اما چنانچه اقدام به تغییر کاربری، چه از سوی مراجع ذی‌صلاح و چه از سوی شهرداری با انگیزه کسب درآمد باشد، این اقدام نادرست، ناعاقلانه و مخرب خواهد بود. متأسفانه در بعضی از شهرها، شورای شهر نیز به رواج این پدیده نادرست وجهه قانونی بخشیده و عوارضی تحت عنوان «عوارض تغییر کاربری» وضع نموده است (سعیدنیا، ۱۳۸۴).

در برخی موارد، شهرداری برای تأمین حقوق مالکانه واقع در طرح‌های عمومی از حربه و وسیله تغییر کاربری استفاده می‌کند. به این ترتیب که اگر فی‌المثل، ملکی در طرح فضای سبز قرار گیرد و شهرداری بخواهد این طرح را اجرا کند، ممکن است به جای پرداخت پول به اصطلاح، امتیازی برای دارنده حقوق مالکانه ایجاد کند که این امتیاز، نفع و سودی مالی هم تراز با ارزش حقوق او باشد. در چنین حالتی، امکان دارد شهرداری راساً یا از طریق کمک مراجع صالح قانونی مبادرت به تغییر کاربری قسمتی از ملک واقع

در طرح فضای سبز از کاربری فضای سبز به کاربری مسکونی نماید و در مقابل قسمت باقیمانده در طرح فضای سبز را از مالک آن، بدون پرداخت هرگونه وجه دیگری اخذ و به خود انتقال دهد.

در مورد فوق‌الذکر از دیدگاه قانونی تهاتری صورت می‌پذیرد. مالک بابت تغییر کاربری صورت گرفته، مکلف است که عوارض تغییر کاربری طبق مصوب شورای اسلامی شهر یا طبق نرخ مورد توافق به شهرداری پرداخت نماید. از طرفی شهرداری نیز بابت تملک قسمتی از ملک که در طرح فضای سبز قرار گرفته، باید به مالک پول پرداخت کند. این دو طلب در مقابل یکدیگر قرار گرفته و تهاتر می‌شوند.

با این حال باید گفت هرچند به شرح فوق، اقدام به تغییر کاربری به عنوان وسیله‌ای برای تأمین حقوق مالکانه ظاهراً می‌تواند توجیه حقوقی داشته باشد، ولی باید گفت طبق قوانین مربوطه، تغییر کاربری صرفاً با وجود استدلال‌ات و دلایل کارشناسی امکان‌پذیر است و چنانچه تغییر کاربری فاقد توجیه کارشناسی و فقط با هدف کسب درآمد یا جبران حقوق مالکانه صورت پذیرد، این اقدام مورد تأیید قانون‌گذار نیست و لذا این اقدام خلاف قانون تلقی خواهد شد.

نهایتاً استفاده از این وسیله نیز نیازمند رضایت صاحب حقوق مالکانه است، والا در صورتی که دارنده حق موافق استفاده از این (به اصطلاح) امتیاز نباشد، شهرداری برای تأمین حقوق مالکانه باید اصل را رعایت کرده و نسبت به پرداخت بهای حقوق مالکانه اقدام کند (طباطبایی و صافیان اصفهانی، ۱۳۹۱).

نتیجه

در گذشته، مالکیت خصوصی محترم و مقدس به شمار می‌آمد و اصل تسلیط (ماده ۳۰ قانون مدنی) به ندرت مخدوش و محدود می‌شد، ولی امروزه به جهت حفظ مصالح جامعه و حمایت از طبقات ضعیف، مالکیت خصوصی به انحاء مختلف محدود شده و حتی سلب مالکیت به لحاظ حفظ منافع عمومی در کشورهای جهان - از جمله ایران - به چشم می‌خورد، در قوانین مدون نیز انعکاس یافته است. در مواردی که حقوق مالکانه اشخاص نقض می‌گردد، ابتدا از راه توافق با مالک وارد شده و اگر به توافق برسند، دیگر واژه نقض کلمه مناسبی به نظر نمی‌رسد و این توافق می‌تواند به صورت معوض یا غیرمعوض باشد و این عوض به نوبه خود می‌تواند وجه نقد یا مثل باشد. اگر مالک حاضر به انتقال حق خود نگردد یا در مورد قیمت آن توافق حاصل نشد، شهرداری‌ها با طی مراحل قانونی و با تأمین عوض آن «البته در موارد استثنایی به طور غیرمعوض هم تملک می‌کند» مبادرت به تملیک آنها می‌نمایند. البته نکته مهمی که در این مورد وجود دارد، این است که این مورد حتماً باید از طریق مراحل قانونی صورت پذیرد و اگر احیاناً صاحب حق مدعی است که شهرداری به ناحق، حق مالکیت او را نادیده می‌گیرد، می‌تواند به مراجع ذیصلاح مراجعه کند.

منابع

- اردلان، رحیم، (۱۳۹۲)، مبانی حقوقی حاکم بر تملک اموال غیرمنقول توسط دستگاه‌های دولتی، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی.
- امامی، سیدحسن، (۱۳۷۲)، تقریرات دوره درس حقوق مالی مقطع کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران.
- بهشتیان، سیدمحسن، (۱۳۸۶)، بررسی نظم حاکم بر حقوق مالکانه در برابر طرح‌های عمومی شهرداری، تهران، انتشارات طرح نوین اندیشه.
- بهشتیان، سیدمحسن، (۱۳۹۰)، تملک اراضی توسط شهرداری‌ها، تهران، انتشارات مجد.
- پیلوار، رحیم، (۱۳۹۲)، فلسفه حق مالکیت، چاپ دوم، تهران، شرکت سهامی انتشار.

- جامه بزرگ، محمد، (۱۳۶۹)، تملک اراضی، همدان، انتشارات مسلم.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، (۱۳۸۶)، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، چاپ سوم، تهران، انتشارات گنج دانش.
- جزایری، شمس‌الدین، (۱۳۶۵)، اقتصاد اجتماعی، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
- سعیدنیا، احمد، (۱۳۸۴)، کتاب سبز شهرداری‌ها: طرح‌های شهری، تهران، سازمان شهرداری‌ها و دهرداری‌های کشور.
- صرافی، مظفر؛ اسماعیل‌زاده، حسن، (۱۳۸۴)، شهروندمداری: راهکاری برای حل مسائل شهری در ایران، مجله علوم سیاسی، شماره ۲۱۷، صص ۱۴۵-۱۳۶.
- طباطبایی، سیدمحمدصادق؛ صافیان اصفهانی، احسان، (۱۳۹۱)، ماهیت توافق شهرداری با مالک ملک در راستای اجرای طرح عمرانی، مجله حقوقی دادگستری، شماره ۷۸، صص ۷۶-۴۷.
- طریحی، فخرالدین، (۱۴۱۶)، مجمع‌البحرین، تهران، کتابفروشی مرتضوی.
- علیخانی، محسن، (۱۳۹۱)، مقررات محدودیت یا سلب مالکیت اشخاص، روزنامه ایران، شماره ۵۱۱۹.
- فرهیخته، شمس‌الدین، (۱۳۷۷)، فرهنگ واژه‌ها و اصطلاحات، تهران، انتشارات زرین.
- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۷۴)، قواعد عمومی قراردادها، تهران، شرکت سهامی انتشار.
- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۸)، اموال و مالکیت، چاپ ۲۶، تهران، انتشارات میزان.
- کامیار، غلامرضا، (۱۳۸۵)، حقوق شهر و شهرسازی، تهران، انتشارات مجد.
- لعلی سراب، مسعود، (۱۳۹۰)، سلب مالکیت در حقوق عمومی ایران، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران.
- میرزایی، علیرضا، (۱۳۹۲)، تملک اراضی توسط دولت و شهرداری‌ها، چاپ سوم، تهران، انتشارات بهنامی.
- میرعباسی، سیدباقر، (۱۳۷۱)، مکالمه (حقوق ملی کردن در حقوق بین‌الملل)، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، شماره ۲۸، صص ۱۵۲-۱۵۱.
- منصور، جهانگیر، (۱۳۸۸)، مجموعه قوانین اساسی و مدنی، تهران، نشر دوران.
- نامی، فرزین، (۱۳۹۳)، بررسی سلب مالکیت خصوصی به سبب منافع عمومی در نظام حقوقی ایران، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه کرمانشاه.
- نوروزی، بهروز، (۱۳۸۴)، نظام حقوقی تملک املاک در شهرداری‌ها، مجله کانون، شماره ۵۸، صص ۹۴-۸۶.