



بررسی پاره از قوانین و مقررات محدود کننده مالکیت اشخاص

پدیدآورنده (ها) : موسویان، یاسر؛ نعمتی کچائی، عیسی

حقوق :: نشریه راه وکالت :: پاییز و زمستان ۱۳۸۹، سال دوم - شماره ۴

صفحات : از ۱۱۶ تا ۱۲۷

آدرس ثابت : <https://www.noormags.ir/view/fa/articlepage/997328>

تاریخ داندود : ۱۴۰۴/۰۸/۱۹

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 برگرفته 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.



- تامین حقوق مالکانه واقع در محدوده اجرای طرح های عمومی
- تأثیر مصلحت عمومی در سلب مالکیت توسط دولت از نظر فقه و حقوق اسلامی
- نقش قاعده ضرورت و اضطرار در مشروعیت سلب مالکیت توسط دولت
- بررسی فقهی و حقوقی حمایت از مالکیت اراضی در برابر حاکمیت دولت
- حقوق مالکانه در پرتو مقررات شهرسازی
- رویکرد فقهای شورای نگهبان در زمینه‌ی رویارویی مالکیت خصوصی و منفعت عمومی؛ مطالعه‌ی رویه‌ای
- بررسی حقوقی مالکیت خصوصی در راستای منافع عمومی
- اعتراض به عملیات اجرایی ثبت
- ضرورت دفاع از اموال خصوصی در برابر اخذ آنها از سوی دولت برای نفع عمومی (همراه با مطالعه تطبیقی)
- مبنا و هدف دادرسی مدنی در حقوق ایران
- آسیب شناسی تخلفات موضوع کمیسیون های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری بر اساس یافته های تطبیقی از کلان شهرهای ایران
- شیوه‌های رسیدگی در دعوای اعتراض به ملی شدن اراضی

عناوین مشابه

- بررسی نگرش پزشکان نسبت به اهدای عضو و میزان آگاهی از قوانین و مقررات و روند انجام آن در مرگ مغزی
- بررسی اسناد بالادستی و قوانین و مقررات مرتبط با تولید برق با استفاده از انرژی های تجدیدپذیر در ایران
- تأثیر حمایت از حقوق مالکیت سهامداران خرد بر ارزش بازار سرمایه کشورهای منتخب با استفاده از روش پانل دیتا، توصیه هایی برای قوانین و مقررات بازار سرمایه ی ایران
- طرح اصلاح قوانین و مقررات کاهش مصرف و افزایش تولید دخانیات (۲)؛ بررسی صنعت دخانیات در سه گروه از کشورها
- بررسی تفکیک اشخاص حقوقی حقوق عمومی از خصوصی و تاثیر آن بر مقررات جزائی
- نقش حقوق مالکیت فکری در حمایت از نوآوری، اقتصاد دیجیتال و قوانین و مقررات موضوعه ی ایران
- بررسی تحلیلی تمایزات باکره و ثبیه در مهریه از دیدگاه مذاهب خمس در آیین قوانین و مقررات
- بررسی و مطالعه تکلیف دولت ها در حمایت از آموزش عالی در پرتو قوانین و مقررات کشورهای منتخب
- بررسی و تبیین پیشینه حقوق نفت و گاز شامل کلیه قوانین و مقررات به ترتیب زمان و بررسی روند تکامل و تحولات آنها و ارائه دسته بندی نظامند از آنها
- پیش گیری از ورود خسارت به مصرف کننده کالای معیوب یا خطرناک در قوانین و مقررات جاری

بررسی پاره ای از قوانین و مقررات محدودکننده مالکیت اشخاص

عیسی نعمتی کجائی

کارشناس ارشد حقوق خصوصی و وکیل پایه دادگستری

سید یاسر موسویان شالدهی

دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی

مطابق ماده ۳۰ قانون مدنی ایران "هرمالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده است." این مقرر مبین "اصل تسلیط" در کتاب های فقهی و حقوقی می باشد و قسمت نخست ماده بیانگر این اصل است. بنابراین می توان گفت که تصرفات حقوقی مالک نسبت به ملک خود از هر قسم که باشد، اصولاً و قانوناً صحیح است و محدود کردن آن مگر به حکم قانون ممنوع می باشد. اما پاره ای از قوانین و مقررات وجود دارند که گرچه صورت قانون را دارا می باشند و لازم الاجرا هستند اما از منظر یک حقوقدان آگاه و منصف، عادلانه به نظر نمی رسد، در عین حال که با مقررات دیگر و اصول و قواعد حقوقی معارض می باشند. در این مجال اندک تلاش گردیده تا از منظر تحلیلی و نه حقوقی به برخی از این قوانین و مقررات اشاره گردد. امید است که خوانندگان محترم و صاحب نظران حقوقی نیز در این زمینه قلم فرسایی نموده و با نگارش دیدگاه های خود عنوان نمایند که قانونگذار به عنوان نماینده مردم و در مقام قانونگذاری "تا چه حد" می تواند به مالکیت خصوصی و مشروع اشخاص، به هردلیل و بهانه که باشد، دست اندازی نموده و به وضع قانون بپردازد.

۱- برقراری حق ارتفاق برای دولت در املاک اشخاص بدون در نظر گرفتن منافع به حق آنها

همانگونه که مطلعیم حق ارتفاق به معنی حقیقی است که به موجب آن صاحب ملکی، به اعتبار مالکیت خود می تواند از ملک دیگری استفاده نماید.^۱ برقراری حق ارتفاق در ملک دیگری نیز یا به موجب عقد و قرارداد محقق می شود (ماده ۹۴ ق.م.) یا براساس اراده یک طرفه مالک ملک مورد حق ارتفاق (ماده ۹۸ ق.م.) یا به طور طبیعی (ماده ۹۷ ق.م.) و یا به حکم قانون (مانند ماده ۱۳۶ ق.م.) در خصوص سه مورد نخست بحثی نیست اما در مورد اخیر پاره ای از قوانین به صورت نا عادلانه در املاک اشخاص، به نفع برخی سازمان ها و نهادها نوعی^۲ حق ارتفاق برقرار نموده اند، بدون توجه به اقل حقوق و منافع صاحبان املاک، در حالی که اصل تسلیط و حرمت مالکیت خصوصی اشخاص ایجاب می نماید که منافع آنها نیز در وضع این قوانین در نظر گرفته شود. گرچه ما نیز معتقدیم که برای اجرای طرح های عمومی و عمرانی که مصالح افراد جامعه در آن دخیل است نباید به طور مطلق و به بهانه حفظ منافع خصوصی اشخاص از اجرای این طرح ها جلوگیری نمود. از جمله این قوانین بند ۹ تبصره ۵۰ قانون بودجه سال ۱۳۵۱ ه.ش است که مقرر می دارد: اراضی واقع در خارج از محدوده شهرها که در مسیر راه های اصلی و فرعی و یا خطوط مواصلاتی و برق و مجاری آب و لوله های گاز و نفت قرار می گیرد با رعایت حریم مورد لزوم که از طرف هیئت وزیران تعیین خواهد شد از طرف دولت مورد استفاده

۱. کاتوزیان، ناصر، اموال و مالکیت، ص ۲۲

۲. می گوئیم نوعی، زیرا اگر تعریف مطروحه در متن را بپذیریم دولت مالک زمین های اطراف املاک اشخاص نیست تا به اعتبار آن در این املاک حق ارتفاق داشته باشد، بلکه تنها اداره آن از باب حاکمیت و حفظ مصلحت عموم مردم برعهده اوست.

قرار می‌گیرد و از بابت حق ارتفاق وجهی پرداخت نخواهد شد... هیئت عمومی دیوان عدالت اداری نیز در رای وحدت رویه شماره ۳۵/۷۴/هـ مورخ ۱۳۷۴/۴/۱۷ در همین راستا، دادخواهی صاحبان املاک را در مورد مطالبه خسارت نسبت به کاهش ارزش ملک خود به استناد همین بند رد نموده است.^۳ این مقرر جدای از نادیده گرفتن حداقل حقوق صاحبان املاک که همانا مطالبه خسارت در خصوص مورد فوق می‌باشد، از جهتی با اطلاق ماده ۹۳ قانون مدنی نیز مغایرت دارد. بدین معنا که طبق مفهوم بند مذکور اراضی واقع در مسیر و حریم خطوط زمانی که داخل محدوده شهرها قرار می‌گیرند، دیگر ایراد مطرح شده قابل استناد نیست و صاحبان املاک حق مطالبه خسارت دارند و تنها اگر خارج از محدوده شهرها واقع باشند، این حق برای صاحبان املاک منتفی است در حالی که قانون مدنی حق ارتفاق را مطلق تعریف نموده و مقید به مورد خاصی ندانسته است به طوری که ماده ۹۳ قانون مدنی مقرر می‌دارد: *حق ارتفاق حتی است برای شخص در ملک دیگری*.^۴ ایجاد این تبعیض به نظر ما نیز مبهم و بدون دلیل منطقی است.

۲- تحدید مالکیت خصوصی اشخاص به بهانه اجرای طرح‌های مربوط به راه و ترابری

در خصوص امور راه و ترابری قوانینی و مقرراتی وجود دارند که بررسی آن‌ها جالب می‌باشد و شاید در آثار حقوقی کمتر بدان توجه شده است. در همین مورد قانون ایمنی راهها و راه آهن مصوب ۱۳۴۹/۴/۷ در زمینه تحدید و سلب مالکیت خصوصی اشخاص نسبت به املاک خود اقدام به وضع مقرراتی نمود. در این قانون تا قبل از اصلاحات و الحاقات سال ۱۳۷۹ دو ماده ۶ و ۱۵ مهم و قابل توجه است. طبق صدر ماده ۶ این قانون: *اقدام به هرگونه عملیاتی که موجب خرابی جاده گردد، ایجاد هرگونه مستحذات یا درختکاری یا زراعت یا اقدام به حفاری در حریم قانونی شاهراهها و راههای اصلی و فرعی و راه آهن که میزان هریک به طریق و وسایل متناسب مشخص و از طرف وزارت راه آگهی می‌شود بدون اجازه وزارت راه ممنوع است...* و در تبصره اول این ماده نیز وزارت راه مکلف شده است که با حضور نماینده دادسرا یا دادگاه بخش حسب مورد توسط مامورین خود این مستحذات و... را ضمن تنظیم صورت مجلس، رأساً قلع نماید. صدر ماده ۱۵ قانون مذکور نیز مقرر می‌دارد: *خارج از محدوده شهرها در مناطقی که هیئت وزیران تصویب و وزارت راه اعلام می‌نماید احداث دیوار به ارتفاع بیش از یک متر در اراضی و مستحذاتی که تا فاصله هفتاد متر از انتهای حریم راه آهن و شاهراهها و راههای اصلی واقع شده ممنوع است مگر... بحث انتقادی در مورد ماده اخیر می‌باشد. زیرا شناختن حریم برای راهها و راه آهن طبق ماده ۶ با توجه به امکان تعریض آن بر حسب افزایش حجم ترافیک و وقوع حوادث رانندگی که ناشی از انحراف اتومبیل‌ها به اطراف مسیرهای عبور و مرور می‌باشد، منطقاً و عقلاً قابل توجیه است اما ماده ۱۵ گرچه مانند مقرر مذکور در بند قبل قیود و شرایطی وجود دارد که توجیه*

۳. سعید نصیری، مجموعه آراء وحدت رویه دیوان عدالت اداری از سال ۶۱ تا ۷۷، ص ۷۸۱

۴. رحیم احمدی، نشریه داخلی کانون وکلای دادگستری آذربایجان شرقی و اردبیل، مقاله‌ای با عنوان *تحدید و سلب مالکیت ناشی از احداث خطوط انتقال نیرو*، ص ۸

۵. طبق اصلاحات ۱۳۷۹/۲/۱۱، عبارت *آزاد راه* جایگزین عبارت *شاهراه* شده است.

آن مشکل به نظر می‌رسد، از این جهت که احداث هرگونه بنابه ارتفاع بیش از یک متر را که قطعاً املاک بسیاری از اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی تحت شمول آن قرار می‌گیرد را ممنوع نموده، توجیه منطقی ندارد. ممکن است ایراد شود که احتمال دارد در آینده وزارت راه و ترابری بخواهد در این قبیل املاک اقدام به اجرای طرح‌های راه‌سازی و عمرانی نماید بنابراین اگر اجازه دهیم که صاحبان املاک بتوانند در آن احداث بنا نموده یا جهت احداث بنا یا هرمنظور دیگری ملک خود را مورد معامله قرار دهند، بعدها آن وزارتخانه در اجرای طرح‌های خود با مشکل مواجه خواهد شد. اما باید انصاف داد که این ایراد صحیح نیست. آیا معقول و متعارف است که ما در مقام وضع قانون که مبنای آن باید تثبیت نظم و عدالت باشد، به مالکیت خصوصی اشخاص دست اندازی نموده و تنها به صرف یک احتمال، احتمالی که ممکن است سالیان سال به قطع و یقین مبدل نشود چنین اقدامی نمائیم. البته باید پذیرفت که ضعف برنامه ریزی مسولان نیز در این میان بی‌تأثیر نمی‌باشد. جالب تر آن است که بدانیم در اصلاحات و الحاقات سال ۷۹ قانونگذار تضييع و تحديد مالکیت خصوصی اشخاص را هرچه بیشتر شدت بخشیده است. به موجب ماده ۵۱ این قانون که به عنوان ماده ۱۷ به انضمام سه تبصره به قانون ایمنی راهها و راه آهن الحاق شده ایجاد هرگونه ساختمان و دیوارکشی و تأسیسات به شعاع صد متر از انتهای حریم راهها و حریم راه آهن های کشور و درطول کنارگذرهایی که وزارت راه و ترابری احداث نموده یا می‌نماید و یا مسولیت نگهداری آنرا به عهده دارد بدون کسب مجوز از وزارت مذکور ممنوع می‌باشد. وزارت راه و ترابری موظف است درمورد متخلفان برابر تبصره ۱ ماده ۶ قانون ایمنی راهها و راه آهن اقدام کند... وزارت راه و ترابری نیز در راستای اجرای تبصره یک این ماده که مقرر می‌دارد: وزارت راه و ترابری مکلف است نوع کاربری زمین‌های اطراف راهها و راه آهن های کشور به عمق صد متر را بعد از حریم قانونی آنها تهیه و به تصویب هیئت وزیران برساند... آئین نامه ای به تصویب هیئت وزیران رساند که یکی از مقررات مهم آن بند ج ماده ۲ آئین نامه است. به موجب این مقرر: صدور مجوز برای ایجاد هرگونه ساختمان و دیوارکشی و تأسیسات و نظایر آن به عمق یک صد متر از انتهای حریم راهها و راه آهن های کشور در موارد زیر مجاز است...: ج) اراضی واقع در نوار به عرض ۳۰ متر برای راهها و راه آهن های کشور از ابتدای محدوده یکصد متری بلافاصله بعد از حریم قانونی راه و راه آهن فقط دارای کاربری تأسیسات زیربنایی خواهند بود. مستحذات مجاز در این محدوده (نوار کاربری تأسیسات زیربنایی) عبارتند از:

۱. شبکه های تأسیسات زیربنایی نظیر خطوط آب، فاضلاب، گاز، نفت و مخابرات و امثال آن.
۲. افزایش حریم راهها و ایجاد تأسیسات وابسته به آن نظیر پارکینگ بارعایت حقوق مکتسبه تأسیسات زیربنایی ایجاد شده... جالب آن است که تبصره ۲ این ماده بدون توجه به بند ۹ تبصره ۵۰ قانون بودجه سال ۱۳۵۱ مقرر نموده: برای حفظ حقوق مالکان اراضی واقع در محدوده با کاربری تأسیسات زیربنایی، هرگونه تصرف و استفاده از اراضی مذکور برای کلیه متقاضیان^۶ منوط به رعایت قوانین مربوطه
۶. ظاهراً عبارت متقاضیان مبتنی بر اشتباه هست. زیرا تبصره ناظر به اجرای طرح های دولتی و مربوط به شخص دولت است و نه هر شخص حقیقی و یا حقوقی.

از جمله لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب است. این تبصره گرچه از این جهت که حق مطالبه خسارت را برای صاحبان املاک شناخته و مورد تأیید ما نیز هست اما به نظر می رسد که با توجه به مغایرت آن با محدوده قانون فوق، اطلاق آن قابل اعتنا نباشد.

با وصف مراتب فوق اگر بخواهیم نمونه ملموس و عینی از دشواری ها و مشکلات ناشی از وضع قوانین و مقررات فوق را برای صاحبان املاک بیان نمائیم، به عنوان مثال می توانیم به جاده رشت - قزوین اشاره کنیم.

طبق آنچه که اداره کل راه و ترابری استان گیلان اعلام نموده است^۷، میزان حریم قانونی این مسیر از وسط جاده به هرطرف ۵/۲۲ متر می باشد. مطابق مقررات فوق از انتهای این مقدار، احداث هرگونه ساختمان و بنا به طول صدمتر (با در نظر گرفتن مقررات ماده ۲ آئین نامه فوق و به ویژه بند ج آن) بدون اخذ مجوز از وزارت راه ممنوع است. یعنی از وسط جاده تا ۵/۱۲۲ متر به هرطرف و این درحالی است که بسیاری از املاک اشخاص در همین محدوده قرار داشته و اداره راه و ترابری نیز عملاً جز در موارد خاصی از صدور مجوز امتناع می نماید. مبنای اصلی وضع این قوانین و مقررات نیز قطعاً احتمال اجرای طرح های آن اداره در آینده است.

بدین ترتیب صاحبان این املاک اختیار بسیار محدود و نادری برای انجام تصرفات حقوقی در ملک خود را دارند که به حکم قاعده فقهی النادر کالمعدوم در حکم هیچ است^۸ و در حقیقت زمین این اشخاص، عملاً قفل شده است.

حال که بحث به این جا رسید، بد نیست به قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداریها مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹ اشاره کنیم. این قانون که تنها شامل اراضی و املاک شرعی و قانونی اشخاص (اعم از حقیقی و حقوقی) داخل محدوده شهرها و شهرکها و حریم استحفاظی آنها می شود^۹، کلیه وزارتخانه ها، مؤسسات، سازمانها، نهادها، شرکت های دولتی یا وابسته به دولت و شهرداریها و موسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام باشد را مکلف نموده است که پس از تصویب ضرورت اجرای طرح های عمومی یا عمرانی توسط وزیر یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی با رعایت ضوابط مربوطه، ظرف هجده ماه پس از اعلام رسمی وجود طرح نسبت به انجام معامله قطعی و انتقال اسناد رسمی و پرداخت بهاء یا عوض آن طبق قوانین اقدام نمایند. طبق تبصره اول این ماده واحده نیز در صورتیکه اجرای طرح و تملک املاک واقع در آن بموجب برنامه زمانبندی مصوب به حداقل ۱۰ سال

۷. نامه مورخه ۱۳۸۸/۴/۲ اداره کل راه و ترابری استان گیلان به یکی از اهالی منطقه، درباره گشت به نامه دفتر ارزیابی عملکرد و پاسخگویی به شکایات وزارت راه و ترابری به آن اداره کل (موضوع دوره دوم سفر ریاست محترم جمهور، جناب دکتر احمدی نژاد به استان گیلان)

۸. ممکن است ایراد شود که مقنن انجام معامله و تصرفات حقوقی را کاملاً منع ننموده است. اما باید توجه داشت که معمولاً شخصی که مثلاً قصد ابتیاع ملکی را دارد، جهت احداث بنا یا امثالهم می باشد و این اغلب به هنگام مذاکرات مقدماتی برای انجام معامله ذکر می گردد و ملکی که چنین امکانی در آن وجود نداشته باشد، خرید آن نیز بی شباهت به معاملات سفیه نیست!

۹. معلوم نیست که چرا قانونگذار این قید را در ماده واحده فوق آورده. آیا به قول عوام مالکین این املاک از خون مالکین املاک خارج از این محدوده رنگین تر است!

بعد موکول شده باشد،^{۱۰} مالکین املاک واقع در طرح از کلیه حقوق مالکانه مانند احداث یا تجدید بنا یا افزایش بنا و تعمیر و فروش و اجاره و رهن و غیره برخوردارند و در صورتیکه کمتر از ۱۰ سال باشد مالک هنگام اخذ پروانه تعهد می‌نماید، هرگاه زمان اجرای طرح قبل از ده سال شروع شود حق مطالبه هزینه احداث و تجدید بنا را ندارد. هیئت عمومی دیوان عدالت اداری نیز در رأی جدیدالصدور خود به همین قانون استناد نموده است که به جهت اهمیت استدلال مندرج در آن عیناً نقل می‌شود: قانونگذار با عنایت به اعتبار اصل تسلط و حرمت مالکیت مشروع و این که محرومیت اشخاص از اعمال حقوق مالکانه به مدت نامعلوم و نامحدود به بهانه وجود طرح‌های دولتی و شهرداریها مصوب مراجع و مقامات مختلف و در اشکال گوناگون، علی‌اطلاق مغایر اصول فوق‌الذکر و ناقض حق اعمال مالکیت و آثار مترتب بر آن است و همچنین اجبار مالک به استفاده از زمین خود یا احداث بنای متناسب با طرح‌های مصوب دولتی و شهرداری نافی اراده آزاد اشخاص در کیفیت اعمال انحاء حقوق مالکانه متناسب با نیازمندیهای آنان با رعایت ضوابط مربوط می‌باشد، با وضع قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری مصوب ۱۳۶۷ واحدهای دولتی و شهرداریهای ذیربط را مکلف کرده است که نسبت به انجام معامله قطعی و انتقال سند رسمی و پرداخت بهاء یا عوض ملک واقع در طرح و اجرای طرح مصوب در مهلت مقرر در قانون اقدام نمایند و با انقضای مدت مزبور به شرح تبصره یک ماده واحده قانون مذکور در صورت عدم اجرای طرح‌های مصوب فوق‌الذکر در مهلت قانونی، حق اعمال انحاء حقوق مالکانه را برای مالکین به رسمیت شناخته است. بنابراین دادنامه شماره ۱۱۳۴ مورخ ۱۳۷۷/۸/۲۴ شعبه هفدهم که عدم اجرای طرح دولتی مبتنی بر طرح هادی را در مهلت قانونی در ملک شاکی موجب حق اعمال حقوق مالکانه دانسته و شهرداری را ملزم به صدور پروانه احداث بنا در ملک مزبور نموده است صحیح و موافق قانون تشخیص داده می‌شود. این رای به استناد بند ۲ ماده ۱۹ و ماده ۴۳ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۸۵ برای شعب دیوان و سایر مراجع اداری ذیربط در موارد مشابه لازم‌الاتباع است^{۱۱}

۳- تحدید مالکیت خصوصی اشخاص به جهت عبور دادن خطوط انتقال برق

یکی دیگر از قوانین تحدیدکننده مالکیت خصوصی اشخاص، قانون سازمان برق ایران مصوب ۱۳۴۶/۴/۱۹ می‌باشد که در حال حاضر مورد عمل وزارت نیرو و شرکت های منطقه ای (استانی) توزیع برق نیز می‌باشد.^{۱۲} به موجب ماده ۱۸ قانون مذکور: وزارت آب و برق و مؤسسات و شرکت‌های تابع آن مجاز می‌باشند در صورت لزوم در معابر عمومی شهرها و حریم اماکن و مستغلات و املاک به نصب تأسیسات انتقال و توزیع نیروی برق اقدام نمایند و هم‌چنین می‌توانند از دیوارهای مستغلات و اماکن خصوصی که مشرف به معابر عمومی می‌باشد و زمین‌های زراعتی تا آنجائی که صرفاً موجب خرابی و

۱۰. قانونگذار با توجه به اهمیت احترام به مالکیت خصوصی اشخاص، طبق ماده واحده مصوب ۱۳۸۰/۱/۲۲ که در تاریخ ۱۳۸۰/۱/۲۹ توسط شورای نگهبان تأیید شده است، مهلت ده ساله مذکور را به پنج سال کاهش داده است.

۱۱. تاریخ: ۱۳۸۶/۴/۳، شماره دادنامه: ۱۹۷، کلاسه پرونده ۸۴/۶۲، مندرج در سایت: www.iranbar.org

۱۲. به جهت اهمیت قانون مذکور، مبحث فوق در شماره جداگانه ای بررسی گردید.

سلب استفاده متعارف از املاک مردم نشود به منظور نصب وسائل انتقال و توزیع (از قبیل پایه - مقرر - جعبه انشعاب - پایه چراغ و امثالهم) و هم چنین عبور کانال خطوط برق مجانا استفاده کند. رعایت حریم خطوط انتقال و توزیع نیروی برق از طرف مالکین الزامی است. در صورتی که مالک بخواهد در تغییر یا تعمیر یا تجدید ساختمان اقدامی نماید که مستلزم تغییر محل وسائل انتقال و توزیع برق باشد وزارت آب و برق مکلف است فوراً نسبت به تغییر محل وسائل انتقال و توزیع نیروی برق اقدام نماید.

تبصره ۱. در صورتی که اراضی واقع در خارج از محدوده شهرها^{۱۳} که در مسیر خطوط انتقال و توزیع نیروی برق و نصب پایه‌ها قرار می‌گیرد مستحذات و اعیانی وجود داشته باشد که بر اثر احداث خطوط انتقال و توزیع نیروی برق و نصب پایه‌ها از بین برود و یا خسارتی به آن‌ها وارد شود وزارت آب و برق و مؤسسات و شرکتهای تابعه آن باید خسارت مالک اعیانی را به ترتیب مذکور در ماده ۱۶ این قانون جبران نمایند بدون این که وقفه‌ای در کارهای احداث خطوط انتقال و توزیع برق ایجاد شود.... در ماده ۱۶ نیز به وزارت آب و برق و مؤسسات و شرکت های تابع اجازه داده شده که تحت شرایط مقرر در آن ماده در صورت احتیاج، به خرید اراضی و ابنیه و مستحذات و تأسیسات تولید و انتقال و توزیع نیروی برق متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی اقدام نماید.^{۱۵} همانگونه که ملاحظه می‌شود ماده ۱۸ صرفاً به خسارات اعیانی اکتفاء نموده و این امر باعث محدودیت تصرفات حقوقی و فیزیکی در اراضی زراعی و املاک اشخاص (عرصه) می‌گردد.. به عبارت دیگر در این مقرر به خسارات ناشی از کاهش ارزش املاک اشخاص در اثر عبور دادن خطوط انتقال برق هیچ گونه توجهی نشده است. زیرا جدای از ایجاد مانع فیزیکی، قطعاً احداث هرگونه بنا در حریم این خطوط نیز ممنوع است که باتصویب بند ۹ تبصره ۵۰ قانون بودجه سال ۱۳۵۱، در محدوده آن قانون استدلال فوق تائید می‌شود.^{۱۶}

۱۳. ملاحظه می‌گردد که قانونگذار در این مقرر نیز قید خارج از محدوده شهرها را ذکر نموده است، بدون آن که دلیل آن مشخص باشد.
۱۴. بند الف ماده ۱۶ مقرر می‌دارد: «الف- تعیین بهای اراضی و ابنیه و مستحذات و تأسیسات و تولید و انتقال و توزیع نیروی برق از طریق توافق بین دستگاه اجرایی و مالکین آن‌ها به عمل می‌آید و در صورت عدم توافق هیأتی مرکب از دادستان کل و وزیر آب و برق و مدیر کل ثبت یا نمایندگان آنان با توجه به نظر کارشناسان بهای اموال مورد بحث را تعیین خواهند کرد و رأی هیأت قطعی است... تشکیل هیئت مقرر در ماده ۱۶ با توجه به ترکیب آن، عملاً باتصویب لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب منسوخ و در حال حاضر مقررات لایحه مذکور مورد عمل می باشد هر چند از لحاظ حقوقی و به حکم قاعده عام لاحق ناسخ خاص مقدم نمی باشد مقرر مزبور قانوناً لازم الاجرا تلقی می شود. (رحیم احمدی، همان، ص ۷)

۱۵. ماده ۱۹ نیز مقرر می‌دارد: در صورتی که در مسیر خطوط هوایی نیروی برق درختان باشد که ایجاد مخاطرات فنی نمایند وزارت آب و برق و مؤسسات و شرکتهای تابعه آن می‌توانند اقدام به هرس یا قطع آن درختان نمایند بهای درختان قطع شده طبق ماده ۱۶ این قانون پرداخت خواهد شد.

۱۶. جهت اطلاع یادآوری می‌گردد که طبق ماده واحده قانون استقلال شرکتهای توزیع نیروی برق در استانها مصوب ۱۳۸۴/۱۲/۹ وزارت نیرو مکلف است ظرف مدت دو ماه از تاریخ تصویب این قانون و بدون توسعه سازمانی نسبت به اصلاح اساسنامه شرکتهای توزیع نیروی برق اقدام و پیشنهاد لازم برای اصلاح اساسنامه شرکتهای برق منطقه‌ای را به هیأت وزیران ارائه مینماید، به نحوی که: ... ۲- شرکتهای توزیع نیروی برق استانها با اختیارات کافی برای ایجاد، نگهداری و بهره برداری از تأسیسات توزیع نیروی برق در حوزه فعالیت خود به صورت غیر دولتی عمل کنند. ۳- شرکتهای توزیع نیروی برق استانها در چارچوب سیاستها، برنامه‌ها، استانداردها و مقررات مصوب وزارت نیرو از جمله مقررات ناظر به اطمینان از پرداخت بهای برق

لازم به ذکر است که مطابق ماده ۹ لایحه قانونی رفع تجاوز از تأسیسات آب و برق کشور مصوب تیرماه ۱۳۵۹ چنانچه در مسیر و حریم خطوط انتقال و توزیع نیروی برق و حریم کانالها و انهار آبیاری، احداث ساختمان یا درختکاری و هر نوع تصرف خلاف مقررات شده یا بشود سازمانهای آب و برق بر حسب مورد با اعطای مهلت مناسب با حضور نماینده دادستان مستحذات غیر مجاز را قلع و قمع و رفع تجاوز خواهند نمود. شهربانی و ژاندارمری (در حال حاضر نیروی انتظامی) مکلفند که به تقاضای سازمانهای ذیربط برای اعزام مأموران کافی و انجام وظایف مزبور اقدام نمایند. هیأت عمومی دیوان عالی کشور طی رأی وحدت رویه خود، به شماره ۴۰ مورخ ۱۳۶۰/۱۱/۱۹ اختیار مقرر در ماده فوق را نافی حق اقامه دعوی از سوی سازمان های آب و برق (در حال حاضر شرکت های توزیع برق منطقه ای و استانی) در مراجع قضایی دادگستری ندانسته است.^{۱۷}

۴- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاحیه ۱۳۸۵/۸/۱

یکی دیگر از قوانین محدود کننده مالکیت اشخاص، قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها می باشد.^{۱۸} منظور از کاربری اراضی نوع استفاده از آن می باشد. به موجب ماده ۱ این قانون به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و تداوم و بهره‌وری آنها از تاریخ تصویب این قانون تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها^{۱۹} جز در موارد ضروری

و به عنوان شرکتهای زیرمجموعه شرکت مادر تخصصی تولید، انتقال و توزیع نیروی برق ایران (توانیر) اداره شوند و از نظر مدیریتی، اداری، مالی و منابع انسانی از شرکتهای برق منطقه‌ای مستقل باشند... تبصره ۲- شرکتهای توزیع نیروی برق استانها میتوانند از کلیه اختیارات قانونی شرکتهای برق منطقه‌ای و مؤسسات و شرکتهای تابع وزارت نیرو از جمله اختیارات مندرج در قانون سازمان برق ایران برای انجام وظایف خود در امر توزیع نیروی برق استفاده نمایند تبصره ۳- داراییها، حقوق، بدهیها، تعهدات و حقوق عمومی مربوط به بخش توزیع و نیروی انسانی مربوطه از شرکتهای برق منطقه‌ای به شرکتهای توزیع نیروی برق استانها منتقل می شوند... همچنین طبق ماده ۱۵ آئین نامه اجرایی این قانون کلیه دعاوی و پرونده‌های مطروحه در مراجع قضایی و اداری مرتبط با بخش توزیع از تاریخ انتقال موارد موضوع تبصره (۳) ماده واحده قانون استقلال شرکتهای توزیع نیروی برق در استانها - مصوب ۱۳۸۴ - به همراه اصل مدارک، پرونده‌ها و سوابق مربوط به شرکتهای توزیع نیروی برق منتقل و شرکتهای مذکور از هر حیث قائم مقام قانونی شرکتهای برق منطقه‌ای برای ادامه جریان پرونده‌ها تا نهایت امر خواهند بود.

۱۷. غلامرضا حاجتی اشرفی، مجموعه کامل قوانین و مقررات محشای اراضی (جنگلها، آب، کشاورزی)، قسمت آراء وحدت رویه، ص ۹ و ۱۰.
۱۸. قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۲/۱/۲۵ و اصلاحیه ۱۳۸۵/۱۱/۲۱
نیز وزارت جهاد کشاورزی را موظف نموده است که به منظور ارتقاء بهره وری عوامل تولید، تخصیص بهینه منابع و جلوگیری از تفکیک و افراز و خرد شدن اراضی کشاورزی (اعم از باغها، نهالستانها، اراضی زیرکشت، آبی، دیم و آیش آنها) حد نصاب فنی، اقتصادی اراضی کشاورزی را بر اساس شرایط اقلیمی، الگوی کشت، ضوابط مکانیزاسیون و کمیت و کیفیت منابع آب و خاک تعیین و جهت تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید. در همین راستا آئین نامه اجرایی قانون فوق نیز در تاریخ ۱۳۸۸/۲/۲۰ به استناد تصویب نامه مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۱۰ هیأت وزیران توسط وزارت جهاد کشاورزی تصویب شده است که مطالعه آن توصیه می شود.

۱۹. تعیین نوع کاربری اراضی داخل محدوده قانونی شهرها و شهرکها و تغییر آنها تابع طرحهای جامع شهری و طرحهای تفصیلی می باشد که طبق مصوبات نهادهای مقرر در ماده ۵ قانون تأسیس شوراهای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۱/۲۲ انجام می پذیرد. در همین راستا ماده ۹ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مقرر می دارد: به منظور حمایت از تداوم کاربری اراضی زراعی و باغها واقع در داخل محدوده قانونی شهرها و شهرکها که در طرحهای جامع و تفصیلی دارای کاربری کشاورزی می باشند، دولت و شهرداریها موظفند تسهیلات و خدمات شهری را مطابق تعرفه

ممنوع می‌باشد ... تشخیص موارد ضروری نیز به موجب تبصره یک این قانون برعهده کمیسیون مستقر در جهاد کشاورزی استان می‌باشد. البته طبق تبصره ۵ همین ماده اراضی داخل محدوده قانونی روستاهای دارای طرح هادی مصوب، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی می‌باشد.^{۲۰} هدف اصلی از تصویب این قانون حرکت در چهارچوب سیاست‌های کلی نظام جمهوری اسلامی مبنی بر منع مالکان اراضی کشاورزی و باغی به تغییر نوع استفاده اراضی خود در راستای گسترش تولید و تأمین نیازهای مردم درخصوص محصولات کشاورزی و مرکبات و همچنین جلوگیری از سوء استفاده صاحبان زر و زور جهت تملک و از بین بردن نوع استفاده این اراضی به منظور احداث ساختمان و نظایر آن بوده است. جالب آن است که طبق ماده ۲ همین قانون و نیز ماده ۴ آئین نامه اجرایی قانون مصوب ۱۳۸۶/۳/۲ صدور مجوز تغییر کاربری منوط براین است که مالکین اراضی مزبور به استثناء موارد مندرج در تبصره یک ماده ۲^{۲۱} طبق ارزیابی کمیسیون تقویم مقرر در تبصره ۳، معادل هشتاد درصد قیمت روز اراضی و باغهای مذکور را با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض به خزانه‌داری کل کشور واریز نمایند و اعتبار مجوز صادره نیز از تاریخ ابلاغ به مدت دو سال است. نکته‌ای که از لحاظ حقوقی باید توجه نمود آن است که با عنایت به اصلاح ماده ۲ قانون مذکور و تبصره یک و دو آن در تاریخ ۱۳۸۵/۸/۱ و نیز الحاق تبصره سه در همان تاریخ، مقررات این ماده ناسخ ضمنی ماده ۷۷ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۸۳/۱۲/۲۸ می‌باشد. زیرا محدوده اجرایی و دایره شمول این دو مقرر یکسان می‌باشد. این ماده مقرر می‌دارد: به وزارت کشاورزی اجازه داده می‌شود در مواردی که بنابه ضرورت و بارعایت مقررات مربوط به تغییر کاربری، اجازه تجزیه و فروش اراضی زراعی در خارج از محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرکها را برای اجرای طرحهای مختلف صنعتی و فرهنگی و عمرانی توسط اشخاص حقیقی و حقوقی صادر می‌نماید در مورد طرحهای صنعتی و فرهنگی ۲۵ درصد و در مورد سایر کاربریها ۵۰ درصد از بهای اراضی مزبور را طبق نظر کارشناسی از مجریان طرحها وصول و به حساب درآمد عمومی کشور واریز نماید. مقررات این قانون گرچه با اهداف خیر خواهانه و در چهارچوب منافع بلند مدت عموم مردم جامعه وضع گردیده اما با توجه به وضع مقررات دشوار جهت تغییر کاربری اراضی زراعی و باغی، تا اندازه زیادی احترام به مالکیت خصوصی اشخاص را کمرنگ نموده و به نوعی آنرا از بین برده است.

فضای سبز شهر داریا در اختیار مالکان آن‌ها قرار دهند.

۲۰. طبق ماده ۷ قانون اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ایران مصوب ۱۳۶۶/۹/۱۷ تهیه طرحهای هادی روستایی و اصلاح معابر در روستاها با هماهنگی دستگاههای ذیربط و مشارکت مردم با نهاد مزبور است.

۲۱. تبصره یک مقرر می‌دارد: تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها برای سکونت شخصی صاحبان زمین تا پانصد متر مربع فقط برای یکبار واحداث دامداریها، مرغداریها، پرورش آبزیان، تولیدات گلخانه‌ای و همچنین واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع دستی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

۵- لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی نحوه واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۵۹/۱/۲۶

اولین قانونی که بعد از پیروزی انقلاب اسلامی در مورد مطلق اراضی خارج از محدوده قانونی شهرها تعیین تکلیف نمود، قانون نحوه واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۵۸/۶/۲۵ است که با ذکر مقدمه ای حاوی مقرراتی درخصوص نحوه زمین داری و ترتیب واگذاری و احیاء و بهره برداری از اراضی می باشد. واگذاری اراضی نیز ابتدا براساس مجوز صادره از سوی کمیسیون مقرر در ماده ۱۲ قانون انجام می گرفت که طبق اصلاحات بعدی این کار به هیئت های هفت نفره معروف به هیئت های هفت نفره واگذاری زمین محول گردید. در مقدمه این قانون آمده است: با توجه به اصول و موازین شرع مقدس اسلام مبنی بر تعلق اراضی و منابع طبیعی به آفریدگار بزرگ و بهره گیری انسان از این مواهب الهی براساس کارمفید و در جهت رفع نیاز و خودکفایی جامعه و به منظور تشویق و حمایت از کار و کوشش و همکاری افراد در زمینه فعالیت های کشاورزی و جلوگیری از معطل ماندن بیمورد منابع آب و خاک، مقررات ذیل در مورد نحوه زمین داری و ترتیب و احیاء و بهره برداری از اراضی تصویب و به مرحله اجرا گذاشته می شود... این قانون توسط شورای انقلاب چند بار مورد اصلاح و بازنگری قرار گرفت که آخرین آن، تاریخ ۱۳۵۹/۱/۲۶ می باشد. در این جا غرض، شرح و تفصیل قلمرو اجرایی قانون و تغییرات ایجاد شده در راستای اصلاح قانون مذکور نمی باشد^{۲۲} بلکه هدف اصلی، تحلیل و بررسی قیود و شرایط مقرر در آخرین اصلاحیه لایحه قانونی و آئین نامه اجرایی آن جهت واگذاری این اراضی در قالب اجازه نامه بهره برداری به واجدین شرایط و نیز انتقال قطعی آن (بیع) براساس ماده ۷۵ قانون وصول...^{۲۳} و نیز انطباق این دو مقرر با مقررات قانون مدنی به ویژه قواعد عمومی قراردادها و عقد بیع می باشد، موضوعی که از دید اکثر نویسندگان حقوقی دور مانده است. ابتدائاً باید توجه نمود که مطابق بند ۲ ماده ۶ آخرین اصلاحیه لایحه قانونی مذکور واگذاری بهره برداری از زمین برای مدت معین (چند سال) با توجه به شرایط خاص منطقه است و در صورت عملکرد مطلوب واگذاری زمین تمدید می شود. مدت بهره برداری در لایحه قانونی و آئین نامه اجرایی آن تعیین نگردیده

۲۲. علاقمندان برای ملاحظه و مطالعه و بررسی تفصیلی متن قانون و اصلاحات آن به منبع ذیل می توانند مراجعه نمایند:

غلامرضا حجتی اشرفی، مجموعه کامل قوانین و مقررات محشای اراضی (جنگلها، آب، کشاورزی)، چاپ هفتم، ۱۳۸۹، ص ۷۹۵-۸۳۶
۲۳. طبق قسمت الف بند ۱۴ قانون بودجه سال ۱۳۸۹ کل کشور... به وزارت جهاد کشاورزی اجازه داده می شود زمین های ملی و موات متعلق به دولت را که در اجراء مواد (۳۱) و (۳۲) لایحه قانونی احیاء اراضی مصوب شورای انقلاب اسلامی واگذار گردیده یا می گردد در سال ۱۳۸۹ به قیمت کارشناسی در محل، با اقساط حداکثر بیست ساله به کشاورزان و ساکنان روستاهایی که این اراضی در محدوده آن روستا واقع شده است با تعیین الگوی کشت و اگذار و وجوه دریافتی را به حساب ردیف ۲۱۰۲۰۲ نزد خزانه داری کل واریز نماید. مبلغ دوهزار و پانصد میلیارد (۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال از درآمدهای موضوع ردیف فوق به شرح جدول شماره (۲۴) اختصاص می یابد. آئین نامه اجرایی این بند با پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی و معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور حداکثر تا پایان اردیبهشت ماه سال ۱۳۸۹ به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید. (سایت: www.drmehdizade.com)

است، اما در بند ۶ **تعهدات انتقال گیرنده زمین** که در نمونه برگ واگذاری، ضمیمه آئین نامه (موضوع ماده ۲۲) درج و هیئت های ۷ نفره مکلف به واگذاری اراضی مشمول، در قالب آن بوده اند مدت آن ۵ سال تعیین و تمدید آن به انجام کلیه تعهدات انتقال گیرنده و سیاست کشاورزی جمهوری اسلامی ایران منوط شده است. مضافاً طبق بند ۲ ماده ۶ لایحه و ماده ۱۹ آئین نامه اجرایی، زمینهای واگذاری قابل انتقال نمی باشند مگر با اجازه دولت (در حال حاضر وزارت جهاد کشاورزی) و رعایت حدنصاب مقرر در ماده ۴ لایحه در مورد انتقال گیرنده، گیرندگان زمین متعهد به اجرای برنامه کشت اعلام شده از طرف وزارت جهاد کشاورزی بوده و نباید اراضی واگذار شده بدون عذر موجه معطل بماند. جالب آن است که علیرغم سکوت لایحه قانونی نسبت به ضمانت اجرای تخلف از مقررات فوق، در ماده ۲۲ آئین نامه اجرایی آمده: **در صورتی که گیرندگان زمین مرتکب تخلف از هریک از تعهدات و یا مقررات قانون گردند علاوه بر پرداخت خسارت وارده مکلف به رفع ید از اراضی و متعلقات آن می باشند**.^{۲۴} تحلیل رابطه حقوقی مبنای واگذاری اراضی مذکور نیازمند شناخت عنوانی می باشد که در مقررات و اسناد واگذاری به آن داده شده است. طبق ماده ۱۴ نخستین قانون، این اراضی در قالب عقد اجاره با تعیین اجاره بهای اساس تعرفه مقرر در آئین نامه اجرایی ماده یاد شده (مصوب ۱۳۵۸/۹/۲۶ شورای انقلاب) صورت می گرفت اما در آخرین اصلاحیه لایحه قانونی و آئین نامه اجرایی آن، جز در مورد مواد ۳۱ و ۳۲ آئین نامه بحثی از اجاره نیست و در نمونه برگ واگذاری از عنوان **اجازه نامه بهره برداری از اراضی واگذاری** استفاده شده است. اگر بخواهیم با عنایت به مقررات قانون مدنی عنوانی برای این رابطه حقوقی پیدا کنیم، مشابه اباحه تصرف یا اذن در انتفاع موضوع ماده ۱۰۸ قانون مدنی اعم از اصل و استثناء آن می باشد. ذکر استثناء از این جهت هست که استرداد اراضی واگذاری "اصولاً" جز در صورت تخلف از مقررات وجود ندارد. یعنی در این حالت موضوع مشمول قسمت اخیر ماده مذکور می گردد. اما پس از بررسی قالب واگذاری، نوبت به تحلیل و بررسی ماده ۷۵ قانون وصول... می رسد. این ماده مقرر می دارد: **وزارت کشاورزی مجاز است اراضی قابل واگذاری موضوع لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران و آئین نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۵۹ به استثنای مواد ۳۱ و ۳۲^{۲۵} را که تا تاریخ تصویب این قانون به صورت شرکت، تعاونی**

۲۴. آئین نامه اجرایی لایحه قانونی نیز توسط شورای انقلاب در تاریخ ۵۹/۲/۳۱ (اصلاحی ۵۹/۳/۵) تصویب گردیده است؛ در حالیکه با توجه به تشکیل هیأت دولت در بدو پیروزی انقلاب، اصولاً تدوین آئین نامه اجرایی با نهاد اخیر بوده نه با شورای انقلاب که اقدام به وضع قانون می نمود. فایده بحث آن است که در صورت تصویب آئین نامه اجرایی توسط هیأت دولت این امکان وجود داشت که بتوان ابطال این مقرر را از نهاد نوپای دیوان عدالت اداری که در سال ۶۰ تشکیل شد، خواست در حالیکه با وضع موجود این امکان وجود ندارد مگر این که بگوئیم تغییر نهاد تدوین کننده آئین نامه در آن اوضاع و احوال نافی اختیار مذکور توسط اشخاص ذینفع نمی باشد زیرا در هر حال تبیین جزئیات اجرای قوانین با دولت است. (اما ماده ۳۳ آئین نامه مقرر می دارد: «این آئین نامه از تاریخ تصویب قابل اجرا می باشد و کلیه قوانین، او نظامات مغایر با آن ملغی می گردد.» این نشان می دهد که این آئین نامه نیست بلکه قانون است.)

۲۵. ماده ۱۰۸ قانون مدنی مقرر می دارد: «در تمام مواردی که انتفاع کسی از ملک دیگری بموجب اذن محض باشد، مالک می تواند

و مشاع و فردی واگذار شده یا بعداً در قالب طرحهای اقتصادی موضوع وظایف قانونی وزارت کشاورزی واگذار خواهد شد فروخته یا به صورت طویل المدت اجاره نموده و وجوه حاصل رابه حساب درآمد عمومی کشور واریز نماید منظور از فروش یا بیع مالی، تملیک مبیع به خریدار و انتفاع از آن به ای نحوکان می باشد به گونه ای که مثلاً اگر ضمن عقد بیع شرط شود خریدار مالک مبیع نباشد یا حق انتقال آن را مطلقاً نداشته باشد، چنین شرطی باطل و مبطل عقد می باشد. به عبارت دیگر شرط یاد شده خلاف مقتضای ذات عقد بوده و موجب بطلان عقد می گردد. این حکم از نصوص قانون مدنی به خصوص بند ۱ ماده ۲۳۳، ۳۳۸، ۹۵۹ و ۹۶۰ قانون مدنی به راحتی قابل استنباط است.^{۲۶} این در حالی است که در اسناد بیع تنظیم شده در دفاتر اسناد رسمی (یا به قول ثبتي ها قطعی) به استناد ماده ۷۵ قانون وصول... (و توجهاً ماده ۲ آئین نامه اجرایی آن) بین وزارت کشاورزی (سازمان امور اراضی محل) و بهره برداران، کلیه شروط مقرر در آخرین اصلاحیه لایحه قانونی و آئین نامه اجرایی آن به خصوص بند ۶ ماده ۶ لایحه و ماده ۲۲ آئین نامه اجرایی آن که ذکر گردید، به عنوان شروط ضمن عقد قید گردیده است! نتیجه این که طبق مقررات قانون مدنی و اصول حقوقی کلیه اسنادی که تاکنون تنظیم شده باطل می باشد و جهاد کشاورزی مکلف است مجدداً در راستای اجرای دقیق ماده ۷۵ و نصوص قانونی اقدام به تنظیم اسناد رسمی بیع، بدون قید شروط مذکور نماید یا اقلاً در صورت اقامه دعوی از طرف جهاد کشاورزی از طریق مراجع قضایی دادگستری جهت فسخ معامله و ابطال اسناد مالکیت و نیز استرداد اراضی، به استناد همان ماده ۷۵ اقدام به صدور رأی بر بی حقی خواهان شود. به عبارت صریح تر ماده ۷۸ قانون وصول... ناسخ مقررات لایحه قانونی و آئین نامه اجرایی آن از این حیث می باشد. مضافاً از آنجا که طبق ماده ۳۰۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵ سردفتران و دفتریاران موظفند نسبت به تنظیم و ثبت اسناد مراجعین اقدام نمایند مگر آن که مفاد و مدلول سند مخالف با قوانین و مقررات موضوعه و نظم عمومی یا اخلاق حسنه باشد که در این صورت باید علت امتناع را کتباً به تقاضاکننده اعلام نمایند و بحث حاضر نیز مشمول استثنای ماده اخیر است، بنابراین تنظیم و ثبت اسناد مذکور با درج این شروط و لوازم که نمونه اسناد توسط مراجع بالاتر به آنها

هر وقت بخواهد اذن خود رجوع کند مگر این که مانع قانونی موجود باشد.» توضیح آن که مانع از رجوع مالک ممکن است قانونی باشد (مانند منع از نیش قبر) یا قراردادی (سلب حق رجوع مالک)، خواه صریح باشد یا ضمنی و ناشی از بنای دوطرف (مانند اذن برگزاردن سرتیر بر روی عمارت. دکتر ناصر کاتوزیان، قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، ذیل ماده مزبور، ص ۸۱ و ۸۲. می توان استدلال بر عدم امکان استرداد اراضی و واگذاری، مندرج در متن مقاله را حمل بر مانع مبتنی بر بنای طرفین دانست. بدین صورت که واگذاری اراضی با این شرط ضمنی همراه است که در صورت عدم تخلف از مقررات توسط متقاضی، امکان استرداد این اراضی وجود نداشته و مرجع واگذارکننده مکلف به تمدید مدت بهره برداری می باشد.

۲۶. واگذاری اراضی در حاکمیت لایحه قانونی، اصولاً به منظور کشاورزی است اما در مواد ۳۱ و ۳۲ آئین نامه اجرایی واگذاری زمین برای اجرای طرح های دامداری و پرورش طیور و آبزیان توسط اشخاص حقیقی و حقوقی ایرانی اعم از حقوق عمومی و خصوصی در قالب عقد اجاره پیش بینی شده است.

ارائه شده باشد، توسط سردفتران و دفتریاران تخلف انتظامی محسوب و اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور باید نسبت به تعقیب انتظامی آن‌ها اقدام و نهایتاً دادگاه انتظامی علیه سردفتران و دفتریاران حکم صادر نماید. زیرا اقلاً این اشخاص می‌توانسته‌اند از مراجع ذیربط در این خصوص استعلام نموده و سپس اقدام به تنظیم و ثبت سند نمایند.

نتیجه‌گیری

از آنچه تا کنون گفته شد، می‌توان استنباط نمود که قانونگذار در وضع بعضی از قوانین مرتبط با تحدید مالکیت خصوصی اشخاص راه افراط را پیموده و از حد اعتدال پا را فراتر نهاده و اصول و مبانی حقوقی رانقض نموده است. مقصود از اعتدال، جمع منصفانه دوقاعده مهم یعنی حفظ منافع خصوصی اشخاص و احترام به مالکیت آن‌ها از یک سو و لزوم اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی در جهت منافع عموم مردم جامعه و حفظ آن از سوی دیگری باشد. مضافاً اگرچه تصویب قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب سال ۱۳۶۷ گامی مهم در جهت تأمین و احترام به مالکیت خصوصی اشخاص می‌باشد اما نقض مربوط به محدوده اجرایی آن قانون و نیز قوانین دیگری که قانونگذار تصویب نموده و به نوعی جامعیت آن قانون را از بین برده است، از اعتبار قانون مزبور کاسته و این امر نشان‌دهنده بی‌ثباتی و تزلزل در دیدگاه قانونگذار برای جمع منصفانه بین دو قاعده مهم فوق است. امید است که قانونگذار با اصلاح قوانین مربوط به بحث حاضر راه اعتدال را مد نظر و مبنای کار خود قرار دهد.

منابع

- احمدی، رحیم (۱۳۸۱)، مقاله "تحدید و سلب مالکیت ناشی از احداث خطوط انتقال نیرو"، نشریه داخلی کانون وکلای دادگستری آذربایجان شرقی و اردبیل، دوره جدید، سال اول، شماره اول (زمستان)
- بلغاری، محمد (۱۳۸۱)، مجموعه قوانین و مقررات راهنمایی و رانندگی، تهران، انتشارات مجد، چاپ چهارم
- شفیعی پور، صادق (۱۳۸۱)، قانون شهرداری، تهران، انتشارات مجد، چاپ سوم
- حجتی اشرفی، غلامرضا (۱۳۸۱)، مجموعه کامل قوانین و مقررات محشای اراضی (جنگلها، آب، کشاورزی)، چاپ هفتم
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۱)، اموال و مالکیت، تهران، نشر میزان، چاپ چهارم (۱۳۸۱) قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، تهران، نشر میزان، چاپ نهم
- نصیریایی، سعید (۱۳۸۱)، مجموعه آراء وحدت رویه دیوان عدالت اداری، تهران، انتشارات سکه، بدون ذکر نوبت چاپ - سایت اتحادیه سراسری کانون‌های وکلای دادگستری ایران (اسکودا) به نشانی: gro.rabnari.www
- سایت اداره کل راه و ترابری استان گیلان (بخش قوانین و مقررات) به نشانی: ri.daornaliug.www
- برای مطالعه بیشتری توانیده منبع ذیل مراجعه نمائید:
- دکتر ناصر کاتوزیان، اعمال حقوقی، شماره ۵۰۳، ص ۸۰۳ به بعد