

ایران



دانشگاه آزاد اسلامی

واحد بندرانزلی

پایان نامه جهت دریافت درجه کارشناسی ارشد در رشته حقوق

گرایش: حقوق خصوصی

عنوان:

سلب مالکیت خصوصی در محدوده طرح های شهرداری؛

بایسته ها، چالش ها و پیامدها

استاد راهنما

دکتر محسن خاکزاد شاهاندشتی

نگارش

سیاوش اصغرزاده اسفندی

تابستان ۱۴۰۲

ب



به نام خدا

دانشگاه آزاد اسلامی - واحد بندرانرلی

مشور اخلاقی پژوهش

بیامری از خداوند سبحان و اعتقاد به این که عالم محضر خداست و همواره ناظر بر اعمال انسان و به منظور پاس داشت مقام بلند دانش و پژوهش و نظریه ابیست جایگاه دانشگاه در اعلامی فرهنگ و تمدن بشری، مادران شیوان و اعضاء بیات علمی واحد های دانشگاه آزاد اسلامی متعهد می گردیم اصول زیر را در انجام فعالیت های پژوهشی مد نظر قرار داده و از آن تخطی نکنیم:

۱. اصل حقیقت جویی: تلاش در راستای پی جویی حقیقت و وفاداری به آن و دوری از هر گونه پنهان سازی حقیقت.
 ۲. اصل رعایت حقوق: الزام به رعایت کامل حقوق پژوهشگران و پژوهیدگان (انسان، حیوان و نبات) و سایر صاحبان حق.
 ۳. اصل مالکیت مادی و معنوی: تعهد به رعایت کامل حقوق مادی و معنوی دانشگاه و کلیه همکاران پژوهش.
 ۴. اصل منافع ملی: تعهد به رعایت مصالح ملی و در نظر داشتن پیشبرد توسعه کشور در کلیه مراحل پژوهش.
 ۵. اصل رعایت انصاف و امانت: تعهد به اجتناب از هر گونه جانب داری غیر علمی و حفاظت از اموال، تجهیزات و منافع در اختیار.
 ۶. اصل رازداری: تعهد به صیانت از اسرار و اطلاعات محرمانه افراد، سازمان ها و کلیه افراد و نهادهای مرتبط با تحقیق.
 ۷. اصل احترام: تعهد به رعایت حریم ها و حرمت ها در انجام تحقیقات و رعایت جانب تقد و خودداری از هر گونه حرمت شکنی.
 ۸. اصل ترویج: تعهد به رواج دانش و اشاعه نتایج تحقیقات و انتقال آن به همکاران علمی و دانشیوان به غیر از مواردی که منع قانونی دارد.
 ۹. اصل برائت: الزام به برائت جویی از هر گونه رفتار غیر حرفه ای و اعلام موضع نسبت به کسانی که حوزه علم و پژوهش را به شبهه های غیر علمی می آلاینند.
- نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء: دکتر محسن خاگزا د شاندشتی

دانشگاه آزاد اسلامی بندر انزلی

صورتحجلسه دفاع از پایان نامه کارشناسی ارشد



شماره دانشجویی: ۹۷۰۱۵۰۸۶۷	نام و نام خانوادگی دانشجو: سیاوش اصغرزاده اسفندی
کد اخلاق:	کد رساله: 245629721420678919019162718256
عنوان: سلب مالکیت خصوصی در محدوده طرح های شهرداری (بایسته ها، چالش ها، پیامدها)	
رشته و گرایش: حقوق - حقوق خصوصی (کارشناسی ارشد)	تعداد واحد پایان نامه: ۶

دفاع از پایان نامه در تاریخ 1402/06/26 و ساعت ۱۶:۱۵ با حضور اعضای هیات داوران به شرح فوق برگزار و رای نهایی در خصوص ارائه دفاعیه به شرح ذیل ارائه گردید.

پایان نامه مورد قبول است	پایان نامه با اصلاحات مورد قبول است	پایان نامه مورد قبول نیست
و نمره (از 18) به عدد/حرف <u>بیست و یک</u> و با درجه <u>خوب</u> به تصویب رسید.		

اعضای هیات داوران پایان نامه:

سمت	نام و نام خانوادگی	تاریخ و امضاء
استاد راهنمای اول	محسن خاکزاد شاهاندرستی	
استاد داور 1	امیر رضائی قومنی	
استاد داور 2	سید مرتضی نعیمی	
استاد داور 3		
استاد داور 4		
ناظر	آرسن طاهری	

* این قسمت توسط گروه آموزشی، دانشکده و دانشگاه تکمیل گردد *

نمره حاصل از ارزشیابی مقاله/مقالات دانشجو بر اساس ضوابط (تا سقف 2 نمره) برابر ----- محاسبه و نمره نهایی دفاع از پایان نامه (مجموع نمره دفاع و مقاله) با درجه <u>بیست و یک</u> و با عدد / با حروف <u>بیست و یک</u> تعیین گردید.		
مدیر گروه آموزشی	مدیر پژوهش دانشکده/رئیس دانشکده	معاون پژوهش و فناوری واحد
تاریخ/امضاء	تاریخ/امضاء	تاریخ/امضاء



دکتر موسوی فر



تعهد اصالت پایان نامه

اینجانب سیاوش اصغرزاده اسفندی دانش آموخته مقطع کارشناسی ارشد در رشته حقوق که در تاریخ ۱۴۰۲/۶/۲۶ از پایان نامه خود تحت سلب مالکیت خصوصی در محدوده طرح های شهرداری؛ بایسته ها، چالش ها و پیامدها با کسب نمره ۱۷/۵ و درجه خوب دفاع نموده ام بدین وسیله متعهد می شوم:

۱- این پایان نامه حاصل تحقیق و پژوهش انجام شده توسط اینجانب بوده و در مواردی که از دستاوردهای علمی و پژوهشی دیگران (اعم از پایان نامه، کتاب، مقاله و...) استفاده نموده ام، مطابق ضوابط و رویه موجود، نام منبع مورد استفاده و سایر مشخصات آن را در فهرست مربوطه ذکر و درج کرده ام.

۲- این پایان نامه قبلاً برای دریافت هیچ مدرک تحصیلی (هم سطح، پایین تر یا بالاتر) در سایر دانشگاه ها و موسسات آموزش عالی ارائه نشده است.

۳- چنانچه بعد از فراغت از تحصیل، قصد استفاده و هرگونه بهره برداری اعم از چاپ کتاب، ثبت اختراع و... از این پایان نامه داشته باشم، از حوزه معاونت پژوهشی واحد مجوزهای مربوطه را اخذ نمایم.

چنانچه در هر مقطعی زمانی خلاف موارد فوق ثابت شود، عواقب ناشی از آن را می پذیرم و واحد دانشگاهی مجاز است با اینجانب مطابق ضوابط و مقررات رفتار نموده و در صورت ابطال مدرک تحصیلی ام هیچگونه ادعایی نخواهم داشت.

نام و نام خانوادگی : سیاوش اصغرزاده اسفندی

تاریخ و امضاء

سپاسگزاری:

بدینوسیله از سرکار خانم دکتر سمیه صفایی بازارجمعه به دلیل یاری‌ها و راهنمایی‌های بی‌چشمداشت ایشان که بسیاری از سختی‌ها را برایم آسان‌تر نمودند کمال تشکر دارم.

تقديم به:

خانواده عزيزم

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	چکیده
۲	مقدمه
۲	الف- بیان مسأله
۴	ب- اهمیت و ضرورت تحقیق
۴	ج- سابقه تحقیق
۵	د- اهداف تحقیق
۶	ه- سوال های تحقیق
۶	و- فرضیه های تحقیق
۶	ز- نوآوری تحقیق
۷	ح- روش شناسی تحقیق
	فصل اول: کلیات
۹	۱-۱ مالکیت
۹	۱-۱-۱ مفهوم شناسی
۹	۱-۱-۱-۱ مفهوم شناسی لغوی
۱۰	۱-۱-۱-۲ مفهوم شناسی اصطلاحی
۱۰	۱-۱-۲ انواع مالکیت
۱۰	۱-۲-۱ مالکیت عمومی
۱۱	۱-۲-۱-۱ مالکیت دولتی
۱۱	۱-۲-۱-۲ مالکیت فردی
۱۲	۱-۳ ضرورت و اهمیت دفاع از مالکیت
۱۳	۲-۱ سلب مالکیت خصوصی
۱۳	۱-۲-۱ مفهوم شناسی سلب مالکیت خصوصی
۱۳	۲-۲-۱ مبانی سلب مالکیت خصوصی
۱۴	۱-۲-۲-۱ مبانی مؤید ولایت
۱۵	۱-۱-۲-۲-۱ ولایت حاکم بر اموال
۱۵	۲-۱-۲-۲-۱ قاعده ولایت بر ممتنع
۱۵	۱-۲-۱-۲-۲-۱ قلمرو

۱۵	 ۱-۱-۲-۱-۲-۲-۱ مفهوم شناسی
۱۶	 ۲-۱-۲-۱-۲-۲-۱ شرایط
۱۷	 ۲-۲-۱-۲-۲-۱ نقش این قاعده در اجرای طرح های عمومی
۱۸	 ۲-۲-۲-۱ مبانی مؤید نفی ضرر
۱۹	 ۱-۲-۲-۲-۱ قاعده الضرر
۱۹	 ۱-۱-۲-۲-۲-۱ قلمرو
۱۹	 ۲-۱-۲-۲-۲-۱ نقش این قاعده در مقررات عمومی و اجرای طرحهای عمومی
۲۱	 ۲-۲-۲-۲-۱ قاعده ضرورت
۲۱	 ۳-۲-۲-۱ مبانی غیرفقهی در توجیه حاکمیت عمومی
۲۱	 ۱-۳-۲-۲-۱ نظریه حاکمیت ماورایی - الهی
۲۱	 ۱-۱-۳-۲-۲-۱ قلمرو
۲۲	 ۲-۱-۳-۲-۲-۱ نقش این نظریه در مقررات مربوط به اجرای طرحهای عمومی
۲۳	 ۲-۳-۲-۲-۱ نظریه حقوق اجتماعی
۲۳	 ۱-۲-۳-۲-۲-۱ قلمرو
۲۴	 ۲-۲-۳-۲-۲-۱ نقش این نظریه در خصوص نحوه تملک حقوق مالکانه
۲۴	 ۳-۲-۱ منابع تقدم حقوق عمومی بر حقوق مالکانه
۲۴	 ۱-۳-۲-۱ مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری
۲۵	 ۲-۳-۲-۱ کمیسیون ماده پنج
۲۷	 ۳-۳-۲-۱ شورای اسلامی شهر
۲۹	 ۴-۳-۲-۱ تملک قهری املاک توسط دولت و شهرداری
۳۲	 ۴-۲-۱ گونه های سلب مالکیت
۳۲	 ۱-۴-۲-۱ ناشی از حقوق عمومی
۳۲	 ۲-۴-۲-۱ سرمایه گذاری خارجی
۳۲	 ۳-۴-۲-۱ مجازات
۳۲	 ۵-۲-۱ دلایل حقوقی سلب حق مالکیت
۳۳	 ۱-۵-۲-۱ تحصیل مال از طریق خالف قانون
۳۴	 ۲-۵-۲-۱ سلب مالکیت در جهت اقدامات شهرسازی و رفاهی
۳۸	 ۳-۱ شهرداری
۳۸	 ۱-۳-۱ شهرداری و تکالیف آن
۳۸	 ۲-۳-۱ وظایف شهرداری

۳۹	۳-۳-۱ وظایف شهرداری در ایران
۴۰	۴-۳-۱ قوانین مربوط به شهرداری
۴۰	۵-۳-۱ طرح های عمومی شهرداری
۴۱	۶-۳-۱ طرح های عمرانی شهرداری
	فصل دوم: راهبرد سلب مالکیت خصوصی
۴۲	در قلمرو طرح های شهرداری
۴۳	۱-۲ بایسته های سلب مالکیت خصوصی در قلمرو طرح های عمرانی شهرداری
۴۳	۱-۱-۲ بایسته های ماهوی
۴۳	۱-۱-۱-۲ اصل حاکمیت قانون
۴۳	۲-۱-۱-۲ رعایت مصلحت
۴۴	۳-۱-۱-۲ رعایت ضرورت
۴۵	۴-۱-۱-۲ رژیم جبران خسارت
۴۵	۱-۴-۱-۱-۲ تأمین توافقی
۴۵	۱-۱-۴-۱-۱-۲ قلمرو توافقی
۴۶	۲-۱-۴-۱-۱-۲ موارد توافق
۴۸	۲-۴-۱-۱-۲ تأمین غیرتوافقی
۴۸	۱-۲-۴-۱-۱-۲ قلمرو غیرتوافقی
۵۰	۲-۲-۴-۱-۱-۲ موارد تأمین غیرتوافقی
۵۲	۲-۲-۴-۱-۱-۲ استثنائات وارد بر تأمین غیر توافقی
۵۵	۳-۴-۱-۱-۲ وسایل تأمین
۵۵	۲-۱-۲ بایسته های شکلی
۵۵	۱-۲-۱-۲ سازماندهی سازوکارهای قضایی و شبه قضایی پیرامون اعتراضات مالکان خصوصی
۵۶	۱-۱-۲-۱-۲ مرجع رسیدگی به اعتراض
۵۸	۲-۱-۲-۱-۲ پاسداشت اصول راهبردی آیین دادرسی
۵۸	۲-۱-۲-۱-۲ نظارت‌مندی بر پاسداشت حقوقی اجرای طرح های عمرانی
۵۸	۱-۲-۲-۱-۲ نظارت شورای اسلامی شهر رو روستا
۵۸	۲-۲-۲-۱-۲ نظارت جامعه مدنی
۵۸	۳-۲-۱-۲ تصویب طرح عمرانی توسط مراجع ذیصلاح
۶۰	۲-۲ چالش های سلب مالکیت خصوصی در قلمرو طرح های عمرانی شهرداری
۶۰	۱-۲-۲ ورود زیان

۶۰	۲-۱-۲-۲ زیان های فردی
۶۰	۲-۱-۲-۲ زیانهای عمومی
۶۱	۲-۲-۲ موقتی بودن مصلحت
	فصل سوم: عملیاتی سازی سلب مالکیت خصوصی در طرح های عمرانی شهرداری
۶۳	۱-۳ راهکارهای مهار چالش های سلب مالکیت خصوصی در قلمرو طرح های شهرداری
۶۳	۱-۱-۳ قاعده گذاری در سلب مالکیت خصوصی در قلمرو طرحهای شهرداری
۶۵	۲-۱-۳ قاعده گذاری در مدیریت پیامدهای سلب مالکیت خصوصی در قلمرو طرح های شهرداری ..
۶۶	۳-۱-۳ نهاد مسئولیت مدنی
۷۱	۴-۱-۳ نهاد مسئولیت کیفری
۷۲	۲-۳ پیامدهای مهار چالش های سلب مالکیت خصوصی در قلمرو طرح های شهرداری
۷۲	۱-۲-۳ پیامدهای حقوقی
۷۲	۱-۱-۲-۳ به زمامداری
۷۴	۲-۱-۲-۳ پیشگیری از تورم رسیدگی اداری و قضایی
۷۵	۳-۱-۲-۳ حقوق شهروندی
۷۷	۴-۱-۲-۳ حقوق بشر
۷۷	۵-۱-۲-۳ پاسداشت حق مالکیت در همه سطوح
۷۸	۶-۱-۲-۳ تحقق بیش از پیش امنیت حقوقی
۸۱	۲-۲-۳ پیامدهای فراحقوقی
۸۱	۱-۲-۲-۳ پاسداشت کرامت انسانی شهروندان
۸۲	۲-۲-۲-۳ ساماندهی مدیریت شهری
۸۳	۳-۲-۲-۳ تحقق توسعه پایدار
۸۴	۴-۲-۲-۳ سرمایه اجتماعی
	نتیجه گیری و پیشنهادها
۸۷	نتیجه گیری
۸۹	پیشنهادها

سلب مالکیت خصوصی در محدوده طرح های شهرداری؛

بایسته ها، چالش ها و پیامدها

سیاوش اصغرزاده اسفندی

چکیده

حق بر مالکیت یکی از حقوق بنیادین شهروندان جامعه جهانی است که آشکارا در منشور بین المللی حقوق بشر بازتاب یافته است. این نوشتار که با روش توصیفی - تحلیلی و با استفاده از رویکرد پژوهش - های میان رشته ای نگاشته شده درصدد است تا سلب مالکیت را در هنگام پیاده سازی طرح های عمرانی شهرداری بررسی کند. مالکیت رابطه ای انحصاری میان مالک و ملک او است که به وی اجازه استفاده نامحدود و انحصاری را می دهد. سلب مالکیت عملی خلاف قاعده است که مبانی فقهی و غیرفقهی گوناگونی برای آن بیان شده است. این راهبرد در نظام حقوقی ایران و بسیاری از کشورهای جهان وجود دارد و در این راه می توان به قواعدی چون برتری حقوق عمومی بر حقوق خصوصی و ولایت حاکم و لاضرر استناد کرد. سلب مالکیت خصوصی برای اجرای طرح های عمرانی شهرداری بایسته های شکلی و ماهوی ویژه ای دارد. جبران خسارت مالک خصوصی پیشین به صورت تأمین توافقی یا غیرتوافقی انجام می شود. افزون بر این چالش هایی همانند رخداد زیان های فردی و گروهی و نیز موقتی بودن مصلحت سلب مالکیت نیز در برابر آن وجود دارد. قاعده گذاری در سلب مالکیت خصوصی در طرح های عمرانی شهرداری و نیز پیامدهای گوناگون آن راهکاری مهم برای مدیریت چالش های فراروی آن است. به زمامداری و پاسداری حقوق شهروندی و حقوق بشر و نیز نهادینگی مفهوم مالکیت نیز در شمار مهمترین پیامدهای سلب مالکیت خصوصی بر پایه مقررات است.

واژگان کلیدی: سلب مالکیت، مالکیت خصوصی، نظام حقوقی، رسیدگی قضائی و شبه قضائی،

اعتراض، جبران خسارت

مقدمه

پیچیدگی های روزافزون و نوپدید در زندگی شهروندان جامعه جهانی همراه با پیشرفت های شتابان انسان در صنعت و فناوری افزون با تسهیلات گوناگون برای زندگی فردی و اجتماعی همزمان چالش های بسیاری را نیز در زندگی او پدیدار ساخته است. این واقعیت مهم در زندگی انسان باید همواره با پاسخ های مناسب نظام حقوقی و سازه های همکار همانند نظام اداری و نیز نظام عدالت کیفری همراه شود تا از این راه بتوان به گذران عادی زندگی در جامعه امیدوار بود. زندگی شهری در دنیا به خاطر باورهای انسان ها و ضرورت های زندگی و نیز اندیشه های اشراف گرایانه ای که خود میراث عامیانه مدرنیته در زندگی انسان است روز به روز رو به پیشرفت است. همین واقعیت نیز خود به رخداد بیش از پیش چالش های زندگی شهری می انجامد. باوجود آن که در نظام حقوقی کشورهای گوناگون همواره بر سازماندهی حقوقی بخش های مختلف جامعه تأکید می شود و اما بازهم دیده می شود که گاه در برخی از حوزه ها چالش های بسیاری فراروی شهروندان پدید می آید. در نتیجه در این حوزه ها لازم است که نظام حقوقی با توان بیشتری درصدد مهار چالش های پیش گفته باشد. یکی از حوزه های پیش گفته کنش های مدیریت شهری و به ویژه شهرداری است که ازجمله در چهره سلب مالکیت خصوصی نمودار است. از همین رو در این نوشتار به ارزیابی مهمترین بایسته های حقوقی مربوط به سلب مالکیت خصوصی در طرح های عمرانی شهرداری پرداخته می شود.

الف- بیان مسأله

تملک املاک خصوصی از سوی دولت و شهرداری ها برای اجرای طرح های عمومی یکی از چالش برانگیزترین مباحث در حقوق کنونی است. در این خصوص، پرداخت خسارت از دیدگاه حقوقی اساسی ترین شرایط مشروعیت سلب مالکیت شمرده می شود؛ امری که همه حقوق دانان و اندیشمندان آن را پذیرفته اند و در نظام حقوقی سلب و انتقال مالکیت به بخش عمومی در ایران نیز مورد شناسایی واقع شده است. مبانی اقتصادی همچون جلوگیری از کاهش انگیزه کسب و کار در جامعه و رکود اقتصادی، محدود شدن دامنه طرح های تملکی به امور ضروری، و مبانی حقوقی از جمله اصل عدالت و انصاف، برابری همه در تحمل هزینه های عمومی و حق مکتسب، ضرورت شناسایی اصل جبران خسارت در سلب مالکیت از سوی اقتدار عمومی را توجیه می نماید. به این ترتیب در ضرورت پرداخت خسارت در قبال اقدامات تملکی، شکی نیست و آنچه اهمیت دارد، استانداردها یا ضوابط مربوط به جبران خسارت در این موارد است (پیلوار، ۱۳۹۳: ۸).

شهروندان جامعه جهانی بر پایه منشور بین المللی حقوق بشر از حقوقی بنیادین برخوردارند. یکی از این حقوق، حق بر مالکیت است. در آموزه های اسلامی و نیز قوانین اساسی و موضوعه ایران بر این اصل تأکید شده است. در این راستا، هر یک از سازه های نظام های حقوقی، اداری و کیفری باید با استفاده از زیر ساخت های خود به حمایت بیشینه ای از این حق پردازند (بهشتیان، ۱۳۹۱: ۹). برآیند مهم شناسایی حق بر مالکیت در نظام حقوقی کشورمان این است که سلب آن ممنوع است مگر در مواردی که قانون معین می کند. به عبارت دیگر، در دوران اصل حاکمیت قانون، امکان سلب مالکیت خصوصی افراد وجود ندارد، مگر اینکه مرجع قضاوتی صالح بر پایه قانون چنین رأیی را صادر کند. این امر بر پایه اصل مصلحت نیز سزاوار بررسی است (زرگوش و مشتاق، ۱۳۹۱: ۶).

یکی از مسائل مهم و کاربردی، میان-کنش حق بر مالکیت شهروندان در چارچوب پیاده سازی طرح های عمرانی شهرداری است. شهرداری به عنوان نهادی عمومی و با گذار روندهای قانونی، پیاده سازی طرحی را آغاز می کند و در این روند احتمال دارد که با حقوق مالکانه اشخاص مزاحمت ایجاد شود. بنابراین باید دید که در نظام حقوقی ما چه راهکارهایی در این باره وجود دارد (کامیار، ۱۳۸۹: ۹). در آغاز باید خاطرنشان شود که تأمین توافقی که شامل توافق میان مالک و شهرداری در قیمت و نیز در انتقال بوده و همچنین مستلزم وجود اعتبار و مجوزهای لازم است، به عنوان ساده ترین و بی چالش ترین حالت وجود دارد. در این حالت و در چارچوب اصل تسلیط، مالک و شهرداری به توافقی لازم الاجرا دست می یابند. اما بیشتر از تأمین توافقی، گونه غیرتوافقی آن روی می دهد که به معنی تأمین قهری و یا همین سلب حق بر مالکیت خصوصی اشخاص است که در این پژوهش بدان پرداخته می شود (صالحی، ۱۳۸۶: ۳).

لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ و نیز ماده واحده قانون نحو تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها مصوب ۱۳۷۰ چگونگی سلب مالکیت را در راستای پیاده سازی طرح های عمرانی شهرداری بررسی می کنند. مستند قانونی شهرداری برای انجام این طرح ها نیز ماده ۵۵ این قانون است. در صورت عدم توافق در قیمت بر پایه ماده ۴ ل.ق.ن.خ و هیأتی سه نفره از کارشناسان رسمی دادگستری تشکیل می شود و رأی صادره اکثریت آنها در این خصوص قطعی و لازم الاجراست. اگر شهرداری و مالک در تعیین کارشناس توافق نکنند، بنا به قاعده فقهی الحاکم ولی الممتنع، تعیین کارشناس با دادگاه است. در کشورهای همانند فرانسه و مصر نیز واگذاری غیرتوافقی در راستای ضرورت پیش برد امور عمومی پذیرفته شده است (طباطبایی و صافیان اصفهانی، ۱۳۹۱: ۸).

در ایران برای حفظ حقوق مالک در برابر قدرت عمومی شهرداری و استثنائاتی بر روش تأمین غیر توافقی در نظر گرفته شده است (انتظاری یزدی، ۱۳۹۴: ۱۵). استثنا اول تصرف پیش از تملک است که بر

پایه آن شهرداری تا پیش از پرداخت تاوان به مالک نمی تواند در ملک او تصرف کند. استثناء دوم در تبصره ۶ ماده ۹ قانون زمین شهری ۱۳۶۶ آمده است. اگرچه این قانون در روزگار ما منسوخ است، اما به خاطر ارزش علمی این راه کار همچنان دادگاه ها از آن استفاده می کنند. در این راه برد استثنایی، وزارت مسکن و شهر سازی مکلف شده است تا در صورت عدم تکافو، معادل اراضی که نسبت به آنها سلب مالکیت شده و از زمین های بایر و دایر شهری به مالک بدهد. در صورت معلوم نبودن مالک و یا عدم مراجعه او، نماینده دولت یا شهرداری سند انتقال ملک را ضمن سپردن بهای زمین مورد تملک به ثبت محل، امضا می کنند.

به طور کلی در نظام حقوقی ایران، اصل برتری حقوق عمومی بر حقوق مالکانه شناسایی شده است. با وجود پیش بینی راه کارهایی برای حفظ توازن میان حقوق مالکانه اشخاص و حقوق عمومی باز هم در این زمینه چالش هایی وجود دارد که باید در پرتو قوانین جدید جبران شود. در واقع در تأمین غیر توافقی ابتکار عمل در دست کارشناسان رسمی است که البته تابع نظارت قضایی نیز نیست. تملک املاک اشخاصی توسط شهرداری ها هر چند که باعث ایجاد محدودیت و در مواردی منجر به سلب مالکیت اشخاص می گردد ولی با توجه به اینکه جهت اجرای طرح های عمومی، عمرانی و ... می باشد، امری لازم و اجتناب ناپذیر می نماید، تملک امری استثنایی بوده و از این رو دایره آن نیز محدود به اموال غیر منقول ذاتی و تبعی و حقوقی ناشی از آن است (محمدی، ۱۳۹۵: ۱۸).

ب- اهمیت و ضرورت تحقیق

پیشبرد امور عمومی در حوزه مدیریت شهری گاه مستلزم سلب مالکیت خصوصی است. این امر خود سبب رخداد دعاوی گوناگون حقوقی و کیفری در دادگاه ها می شود. از همین رو مناسب است مهمترین مؤلفه های سلب مالکیت خصوصی در قلمرو امور عمرانی شهرداری بررسی شود تا از این راه بتوان الگوی مناسبی را برای شهرداری ها و نیز شهروندان پیشنهاد داد.

ج- سابقه تحقیق

- ادیب، مظاهری کوهانستانی، الشریف و جلالی (۱۳۹۹) در تحقیقی با عنوان "سلب مالکیت خصوصی در اجرای طرح های عمومی و جبران خسارات ناشی از آن در نظام حقوقی ایران و انگلستان" پرداختند. در نظام حقوقی ایران شروع اقدامات تملکی منوط به طرح مصوب، تأمین اعتبار، ضرورت اجرای طرح و اعلام رسمی طرح است ولی برخلاف حقوق انگلستان شهروندان در مورد شیوه تصویب طرح ها و محتوای آن دخالتی ندارند و مکانیسم اعتراض به طرح، قبل از تصویب و قطعیت

آن پیش بینی نشده است مضافاً در حقوق انگلستان جبران خسارت صرفاً به املاک واقع در طرح محدود نمی شود بلکه جبران خسارت ممکن است در شرایطی الزام آور باشد که هیچ زمینی تملک نشده، اما بواسطه اجرای خدمات عمومی و یا استفاده بعدی از تاسیسات عمومی به املاک خسارت وارد شود.

- رامین موید و غمامی (۱۴۰۰) در تحقیقی با عنوان "سلب مالکیت خصوصی افراد در جهت حفظ امنیت عمومی و منافع ملی" پرداختند. منافع ملی و امنیت عمومی یک کشور یکی از این حوزه-های مورد اختلاف است که جزء منافع حیاتی و اساسی محسوب می-شود و منافی هستند که با موجودیت یک دولت در ارتباط هستند.
- عزیزاده و بهشتیان (۱۳۹۴) در مقاله خود به نام بررسی محدودیت های حقوق مالکانه در قانون شهرداری ها و مهمترین جلوه های نقض مالکیت خصوصی را در قانون شهرداری مطالعه کرده اند.
- فرزانه (۱۳۹۲) در مقاله خود به نام تأثیر مصلحت عمومی در سلب مالکیت توسط دولت از نظر فقه و حقوق اسلامی به مطالعه فقهی-حقوقی مصلحت عمومی در سلب مالکیت اشخاص پرداخته است که در این تحقیق بدان استناد می شود.
- طاهری (۱۳۸۱) در مقاله خود به نام محدودیت های حقوق مالکانه اشخاص در قوانین و مقررات شهرداری ها و جلوه هایی از محدود سازی حق بر مالکیت اشخاص را در راه پیاده سازی طرح های عمرانی شهرداری بررسی کرده است.

د- اهداف تحقیق

هدف اصلی تحقیق:

مطالعه راه کارهای بهبود و حفظ حقوق مالکانه اشخاص در قلمرو طرح های عمومی شهرداری

اهداف فرعی:

۱. پیش بینی راه کارهای لازم برای کاستن از چالش های موجود در روند سلب مالکیت اشخاص در قلمرو طرح های عمرانی شهرداری
۲. بررسی سلب مالکیت خصوصی افراد و در نظر گرفتن حقوق آن ها از سوی قانونگذار

اهداف کاربردی (نام بهره وران)

۱- دانشگاه ها

۲- موسسات علمی- پژوهشی

۳- دادگستری

ه- سوال های تحقیق

سوال اصلی:

سلب مالکیت خصوصی افراد به جهت حفظ منافع عمومی با چه شرایطی و چگونه صورت می پذیرد؟

سوال های فرعی:

- اثر عدم ایفاء تعهدات از سوی شهرداری ها، چه انعکاسی در نتیجه احکام صادره دارد؟
- رویه قضائی تا چه میزان خود را با قواعد حقوقی در حوزه سلب مالکیت خصوصی همسو ساخته است؟

و- فرضیه های تحقیق

فرضیه اصلی:

منافع عمومی بر مالکیت خصوصی تقدم و برتری داشته و از نظر رویه قضایی سلب مالکیت خصوصی افراد بدون در نظر گرفتن منافع آن ها امکان پذیر نیست.

فرضیه های فرعی:

۱. در صورتی که شهرداری به تعهدات خود پایبند نباشد اجرای حکم سلب مالکیت خصوصی متوقف می شود.
۲. قانون گذار اهتمام بر آن داشته که در تصویب قوانین مربوط به سلب مالکیت خصوصی در راستای تامین منافع عمومی ارگان ها، قواعد را در مورد احترام مالکیت خصوصی مدنظر خود قرار داده.

ز- نوآوری تحقیق

جنبه نوآوری این پژوهش در موردی بودن آن است و این پژوهش برای اولین بار در قالب پایان نامه به سلب مالکیت خصوصی در محدوده طرح های شهرداری؛ بایسته ها، چالش ها و پیامدها در قلمرو طرح های عمرانی شهرداری خواهد پرداخت.

ح- روش شناسی تحقیق

در این پژوهش، اسناد موجود پیرامون سلب مالکیت خصوصی در محدوده طرح های شهرداری برای توصیف فرآیند تغییرات انجام شده در شکل گیری آن، با بهره گیری از استراتژی مطالعه موردی و با اتکا به روش های کیفی نظیر رویکرد روایتی، تحلیل اسناد و گروه کانونی مورد تحلیل قرار گرفته است. با توجه به موضوع این پژوهش و در گامی دیگر، نشریات تخصصی، گزارش های تخصصی منتشر شده توسط سازمان های مرتبط با موضوع سلب مالکیت خصوصی، گزارش های رسانه ملی، وب سایت های خبری از جمله مهم ترین اسناد مرتبط هستند که به روش تحلیل اسناد مورد تحلیل قرار گرفته اند. درواقع، اسناد واقعیت های اجتماعی هستند که به شیوه های نظام مند اجتماعی، تولید، نشر و استفاده می شوند. روش گرد آوری اطلاعات به صورت کتابخانه ای است ابتدا با جستجو در پایگاه ها و سایت های اینترنتی و بانک های اطلاعاتی و استنادی همانند پژوهشگاه علوم و فناوری اطلاعات ایران، sid، مرکز تحقیقات کامپیوتری نور (نور مگس)، تبیان، مگ ایران و سایت مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی و سپس با مراجعه به کتابخانه های دیجیتال انجام گرفته است. ابزار گرد آوری اطلاعات تحقیق فیش برداری می باشد که شامل: ترجمه، تلخیص، نقل قول مستقیم و غیر مستقیم است.

فصل اول:

کلیات تحقیق

مقدمه

هر پژوهش بر پایه شماری از مفاهیم بنیادین انجام می شود تا در پایان بتواند آورده هایی مشخص را به جامعه علمی ارائه دهد. در این پژوهش نیز که به مطالعه سلب مالکیت خصوصی در قلمرو طرح های عمرانی شهرداری می پردازد و لازم است در آغاز مفاهیم ویژه ای مطالعه شود که در ادامه بدان ها پرداخته می شود.

۱-۱ مالکیت

نخستین دانش واژه مورد مطالعه در این پژوهش، مالکیت است. از همین رو در ادامه، مفهوم شناسی های لغوی و اصطلاحی و گونه ها و اهداف آن مطالعه می شود.

۱-۱-۱ مفهوم شناسی

هر یک از دانش-واژگان از دو مفهوم لغوی و نیز اصطلاحی پدید می آیند. بنابراین برای مفهوم شناسی مالکیت نیز هر یک از مفاهیم لغوی و اصطلاحی آن در ادامه از نظر گذرانده می شوند.

۱-۱-۱-۱ مفهوم شناسی لغوی

واژه مالکیت از زبان عربی به فارسی راه پیدا کرده و مصدر جعلی است و بعضاً ملکیت هم گفته می شود. در فقه اسلامی از واژه ملکیت استفاده می کنند. در فرهنگ های فارسی مالکیت به معنای مالک بودن و مالکی آمده است (دهخدا، ۱۳۷۷: ۱۰). همچنین مالکیت حقیقی است که از سان نسبت به شیئی دارد و می تواند هر گونه تصرفی را در آن بکند به جز آنچه که در قانون استثنا شده است (معین، ۱۳۸۶: ۵). سرانجام در برخی از فرهنگ های پارسی نیز مالکیت به معنی حق مالکیت بیان شده است (مشیری، ۱۳۷۵: ۶).

واژه شناسی ملکیت در کتب لغت عرب، به ما در روشن شدن مفهوم فقهی و حقوقی آن بسیار کمک می کند. با ملاحظه کتب معتبر نظیر لسان العرب، مجمع البحرین، النهایه و قاموس المحيط به نتایج ذیل می رسیم:

(۱) واژه مالکیت، از ریشه ملک (باب ضرب، یضرب) است. اسم آن ملک (به کسر میم و سکون لام وکاف) است، اسم فاعل آن مالک و جمع آن مالک (ی هضم میم و تشدید لام) است. از این ریشه،