



دانشگاه آزاد اسلامی

واحد صفاشهر

گروه حقوق خصوصی

پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد (M.A)

در رشته :حقوق گرایش:خصوصی

عنوان:

سلب مالکیت خصوصی در قلمرو طرح‌های شهرداری؛ بایسته‌ها، چالش‌ها و پیامدها

استاد راهنما:

دکتر مهدی مفتاحی

نگارش:

حسین هاشمی

خرداد ماه ۱۴۰۰

پیرحمز بن الحسن



معاونت پژوهش و فن آوری

به نام خدا

منشور اخلاق پژوهش

با یاری 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 نظر به اهمیت جایگاه دانشگاه در اعتلای فرهنگ و تمدن بشری، ما دانشجویان و اعضای هیئت علمی واحدهای 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 هرگونه پنهان سازی حقیقت.
- ۲- اصل رعایت حقوق: التزام به رعایت کامل حقوق پژوهشگران و پژوهیدگان (انسن، 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 و توسعه کشور در کلیه مراحل پژوهش.
- ۵- اصل رعایت انصاف و امانت: تعهد به اجتناب از هرگونه جانب داری غیر علمی و حفاظت از اموال، تجهیزات و منابع در اختیار.
- ۶- اصل رازداری: تعهد به صیانت از اسرار و اطلاعات محرمانه افراد، سازمان ها و کشور 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 نقد و خودداری از هرگونه حرمت شکنی.
- ۸- اصل ترویج: تعهد به رواج دانش و اشاعه نتایج تحقیقات و انتقال آن به همکاران علمی و دانشجویان به غیر از مواردی که منع قانونی دارد.
- ۹- اصل برائت: التزام به برائت جویی از هرگونه رفتار غیر حرفه ای و اعلام موضع نسبت به کسانی که حوزه علم و پژوهش را به شائبه های غیر علمی می آلاینند.



معاونت پژوهش و فن آوری
به نام خدا
تعهد اصالت رساله یا پایان نامه تحصیلی

اینجانب **حسین هاشمی** به شماره دانشجویی **۹۷۰۲۴۹۴۵۵** دانش آموخته مقطع کارشناسی ارشد در رشته **حقوق گرایش خصوصی** که در تاریخ **۱۴۰۰/۰۴/۲۶** از پایان نامه خود تحت عنوان «**سلب مالکیت خصوصی در قلمرو طرح-های شهرداری؛ بایسته‌ها، چالش‌ها و پیامدها**» با کسب نمره کل (مجموع نمره دفاع و مقاله) به حروف **هفده و نیم** و به عدد **۱۷/۵** دفاع نموده ام بدینوسیله متعهد می شوم:

- (۱) این پایان نامه حاصل تحقیق و پژوهش 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 آنرا در فهرست مربوطه ذکر و درج کرده ام.
- (۲) این پایان نامه قبلاً برای هیچ مدرک تحصیلی (هم سطح، پایین‌تر یا بالاتر) در سایر دانشگاه‌ها 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 پایان نامه داشته باشم، از حوزه معاونت پژوهشی واحد مجوزهای مربوطه را اخذ نمایم.
- (۴) چنانچه در هر مقطع زمانی خلاف موارد فوق ثابت شود، عواقب ناشی از آن را می پذیرم و دانشگاه آزاد اسلامی واحد صفاشهر مجاز است با اینجانب مطابق ضوابط و مقررات رفتار نموده و در صورت ابطال مدرک تحصیلی ام هیچگونه ادعایی نخواهم داشت.

حسین هاشمی
تاریخ و امضاء



دانشگاه آزاد اسلامی

واحد صفاشهر

گروه حقوق خصوصی

پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد (M.A)

در رشته :حقوق گرایش:خصوصی

عنوان:

سلب مالکیت خصوصی در قلمرو طرح‌های شهرداری؛ بایسته‌ها، چالش‌ها و پیامدها

استاد راهنما:

دکتر مهدی مفتاحی

نگارش:

حسین هاشمی

خرداد ماه ۱۴۰۰



باسمه تعالی

صورتجلسه دفاع

با تأییدات خداوند متعال جلسه دفاع از پایان نامه کارشناسی ارشد آقای حسین هاشمی به شماره دانشجویی ۹۷۰۲۴۹۴۵۵ در

رشته: حقوق گرایش: خصوصی تحت عنوان:

« سلب مالکیت خصوصی در قلمرو طرح‌های شهرداری؛ بایسته‌ها، چالش‌ها و پیامدها »

با حضور استاد راهنما و هیات داوران در دانشگاه آزاد اسلامی واحد صفاشهر در تاریخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۶ تشکیل گردید و در این

جلسه، پایان نامه با موفقیت مورد دفاع قرار گرفت.

نامبرده نمره ۱۷/۵ با امتیاز خوب دریافت نمود.

همچنین نامبرده در تاریخ با ارائه مدارک مستند نمره بابت ارائه مقاله دریافت نموده و نمره

نهایی پایان نامه ایشان به با امتیاز تغییر یافت.

استاد راهنما: دکتر مهدی مفتاحی

استاد مشاور / استاد داور داخلی: دکتر فاطمه زراعی

استاد داور / استاد داور خارجی: دکتر احسان مشکل گشا

نماینده تحصیلات تکمیلی: خانم فاطمه کریمی

سامان فروتنی

معاون پژوهش و فن‌آوری دانشگاه آزاد اسلامی واحد صفاشهر

تقدیر و تشکر:

«من لم يشكر المنعم من المخلوقين لم يشكر الخالق» امام صادق (علیه السلام)

در این جابر خود فرض می‌دانم که از راهبانی‌های بی‌دریغ استاد گرامی جناب آقای دکتر مهدی مفتاحی که با ارشادهای دلسوزانه خود مرا مورد لطف قرار دادند، کمال تشکر و قدردانی را داشته باشم. هم‌چنین از همه اساتیدی که در طول تحصیل، همواره خوشه‌چین خرمین دانش ایشان بوده‌ام، سپاس گزارم. از خداوند منان، طول عمر با عزت، سلامت و سعادت ایشان را خواستارم.

در پایان از خانواده عزیزم که در تمام مراحل زندگی مشوقم بودند نهایت سپاس گزارم.

تقدیم به:

ارواح مطهره شهدای مدافع حرم و به مادر همه شهدا حضرت صدیقه طاهره (سلام
الله علیها).

و تقدیم به: همسر من که همواره یار و یاورم بوده است.
و همه بزرگوارانی که در زندگی پشتیبانم بوده اند.

چکیده.....	۱
فصل ۱) بیان مسأله و کلیات تحقیق.....	۲
۱-۱-مقدمه.....	۳
۲-۱-بیان مسأله.....	۳
۳-۱-پیشینه تحقیق.....	۵
۴-۱-اهمیت و ضرورت تحقیق.....	۵
۵-۱-اهداف تحقیق.....	۵
۱-۵-۱-هدف اصلی تحقیق.....	۵
۲-۵-۱-هدف فرعی.....	۶
۶-۱-نوآوری تحقیق.....	۶
۷-۱-پرسش های تحقیق.....	۶
۱-۷-۱-پرسش اصلی.....	۶
۲-۷-۱-پرسش های فرعی.....	۶
۸-۱-فرضیات تحقیق.....	۶
۱-۸-۱-فرضیه اصلی.....	۶
۲-۸-۲-فرضیات فرعی.....	۶
۹-۱-روش پژوهش.....	۷
۱-۹-۱-روش کلی.....	۷
۲-۹-۱-روش گردآوری داده ها.....	۷
۳-۹-۱-ابزار گردآوری داده ها.....	۷
۱۰-۱-مفاهیم پژوهش.....	۷
۱-۱۰-۱-مالکیت.....	۷

- ۸-۱۰-۲-سلب مالکیت.....۸
- ۸-۱۰-۳-تأمین توافقی.....۸
- ۸-۱۱-چالش های تحقیق.....۸
- ۸-۱۲-نوع تحقیق.....۸
- ۸-۱۳-سازمان دهی تحقیق.....۸

فصل دو) ادبیات و پیشینه تحقیق.....۱۰

- ۸-۱-۲-مالکیت.....۱۱
- ۸-۲-۲-۱-مفهوم شناسی.....۱۱
- ۸-۱-۱-۱-۲-مفهوم شناسی لغوی.....۱۱
- ۸-۱-۱-۲-۲-مفهوم شناسی اصطلاحی.....۱۲
- ۸-۱-۲-انواع مالکیت.....۱۲
- ۸-۲-۱-۲-مالکیت عمومی.....۱۲
- ۸-۲-۲-۱-مالکیت دولتی.....۱۳
- ۸-۲-۳-۱-مالکیت فردی.....۱۳
- ۸-۳-۱-۲-ضرورت و اهمیت دفاع از مالکیت.....۱۴
- ۸-۲-۲-سلب مالکیت خصوصی.....۱۵
- ۸-۲-۲-۱-مفهوم شناسی.....۱۵
- ۸-۲-۲-۲-مبانی.....۱۵
- ۸-۲-۲-۲-۱-مبانی مؤید ولایت.....۱۵
- ۸-۲-۲-۲-۱-ولایت حاکم بر اموال.....۱۷
- ۸-۲-۲-۲-۱-قاعده ولایت بر ممتنع.....۱۷
- ۸-۲-۲-۲-۱-۲-قلمرو.....۱۷
- ۸-۲-۲-۲-۱-۲-۱-مفهوم شناسی.....۱۷
- ۸-۲-۲-۲-۱-۲-۱-۲-شرایط.....۱۷
- ۸-الف-احراز امتناع.....۱۸
- ۸-ب) وجود حاکم.....۱۸

- ج) تقاضای صاحب حق..... ۱۹.
- ۲-۲-۱-۲-۲-۲-نقش این قاعده در اجرای طرح های عمومی..... ۱۹.
- ۲-۲-۲-مبانی مؤید نفی ضرر..... ۲۰.
- ۲-۲-۲-۱-قاعده لاضرر..... ۲۱.
- ۲-۲-۲-۱-۱-قلمرو..... ۲۱.
- ۲-۲-۲-۱-۱-نقش این قاعده در مقررات عمومی و اجرای طرح های عمومی..... ۲۱.
- ۲-۲-۲-۲-قاعده ضرورت..... ۲۳.
- ۲-۲-۲-۳-مبانی غیرفقهی در توجیه حاکمیت عمومی..... ۲۳.
- ۲-۲-۲-۱-۳-نظریه حاکمیت ماورایی - الهی..... ۲۳.
- ۲-۲-۲-۱-۳-قلمرو..... ۲۳.
- ۲-۲-۲-۱-۳-نقش این نظریه در مقررات مربوط به اجرای طرح های عمومی..... ۲۴.
- ۲-۲-۲-۳-۲-نظریه حقوق اجتماعی..... ۲۵.
- ۲-۲-۲-۳-۱-قلمرو..... ۲۵.
- ۲-۲-۲-۳-۲-نقش این نظریه در خصوص نحوه تملک حقوق مالکانه..... ۲۵.
- ۲-۲-۳-۲-منابع تقدم حقوق عمومی بر حقوق مالکانه ۲۵.
- ۲-۲-۳-۱-مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری..... ۲۵.
- ۲-۲-۳-۲-کمیسیون ماده پنج..... ۲۷.
- ۲-۲-۳-۳-شورای اسلامی شهر..... ۲۹.
- ۲-۲-۳-۴-تملك قهری املاک توسط دولت و شهرداری..... ۳۱.
- ۲-۲-۳-گونه های سلب مالکیت..... ۳۴.
- ۲-۲-۳-۱-ناشی از حقوق عمومی..... ۳۴.
- ۲-۲-۳-۲-سرمایه گذاری خارجی..... ۳۴.
- ۲-۲-۳-۲-مجازات..... ۳۵.
- ۲-۲-۴-دلایل حقوقی سلب حق مالکیت..... ۳۵.
- ۲-۲-۴-۱-تحصيل مال از طریق خلاف قانون..... ۳۵.
- ۲-۲-۴-۲-سلب مالکیت در جهت اقدامات شهرسازی و رفاهی..... ۳۶.

۴۰.....۲-۲-۳-حق دخالت حاکم عادل اسلامی.....

فصل ۳) راهبرد سلب مالکیت خصوصی در قلمرو طرح‌های شهرداری.....۴۲

۳-۱-بایسته‌های سلب مالکیت خصوصی در قلمرو طرح‌های عمرانی شهرداری.....۴۴

۳-۱-۱-بایسته‌های ماهوی.....۴۴

۳-۱-۱-۱-اصل حاکمیت قانون.....۴۴

۳-۱-۱-۲-رعایت مصلحت.....۴۴

۳-۱-۱-۳-رعایت ضرورت.....۴۵

۳-۱-۱-۴-رژیم جبران خسارت.....۴۶

۳-۱-۱-۵-تأمین توافقی.....۴۶

۳-۱-۱-۶-قلمرو.....۴۶

۳-۱-۱-۷-موارد توافق.....۴۷

الف- توافق در قیمت.....۴۷

ب- توافق در انتقال.....۴۸

۳-۱-۱-۸-تأمین غیرتوافقی.....۴۹

۳-۱-۱-۹-قلمرو.....۴۹

۳-۱-۱-۱۰-موارد تأمین غیرتوافقی.....۵۱

الف-عدم توافق در قیمت.....۵۱

ب-عدم توافق در واگذاری حقوق.....۵۱

۳-۱-۱-۱۱-استثنائات وارد بر تأمین غیر توافقی.....۵۲

الف-استثناء اول.....۵۳

ب-استثنا دوم.....۵۴

۳-۱-۱-۱۲-وسایل تأمین.....۵۵

- ۳-۱-۲-بایسته‌های شکلی.....۵۶
- ۳-۱-۲-۱-سازماندهی سازوکارهای قضایی و شبه قضایی پیرامون اعتراضات مالکان خصوصی.....۵۶
- ۳-۱-۲-۱-۱-مرجع رسیدگی به اعتراض.....۵۶
- ۳-۱-۲-۲-پاسداشت اصول راهبردی آیین دادرسی.....۵۸
- ۳-۱-۲-۲-نظارت‌مندی بر پاسداشت حقوقی اجرای طرح‌های عمرانی.....۵۸
- ۳-۱-۲-۲-۱-شورای اسلامی شهر و روستا.....۵۹
- ۳-۱-۲-۲-۲-جامعه مدنی.....۵۹
- ۳-۱-۲-۳-تصویب طرح عمرانی توسط مراجع ذیصلاح.....۵۹
- ۳-۲-چالش‌های سلب مالکیت خصوصی در قلمرو طرح‌های عمرانی شهرداری.....۶۰
- ۳-۲-۱-ورود زیان.....۶۰
- ۳-۲-۱-۱-زیان‌های فردی.....۶۱
- ۳-۲-۱-۲-زیان‌های عمومی.....۶۱
- ۳-۲-۲-موقتی بودن مصلحت.....۶۱

فصل ۴) عملیاتی‌سازی سلب مالکیت خصوصی در طرح‌های عمرانی شهرداری.....۶۳

- ۴-۱-راهکارهای مهار چالش‌های سلب مالکیت خصوصی در قلمرو طرح‌های شهرداری.....۶۴
- ۴-۱-۱-قاعده‌گذاری در سلب مالکیت خصوصی در قلمرو طرح‌های شهرداری.....۶۴
- ۴-۱-۲-قاعده‌گذاری در مدیریت پیامدهای سلب مالکیت خصوصی در قلمرو طرح‌های شهرداری.....۶۷
- ۴-۱-۳-نهاد مسئولیت مدنی.....۶۸
- ۴-۱-۴-نهاد مسئولیت کیفری.....۷۲
- ۴-۲-پیامدهای مهار چالش‌های سلب مالکیت خصوصی در قلمرو طرح‌های شهرداری.....۷۴
- ۴-۲-۱-پیامدهای حقوقی.....۷۴
- ۴-۲-۱-۱-به‌زامداری.....۷۴
- ۴-۲-۱-۲-پیشگیری از تورم رسیدگی اداری و قضایی.....۷۵
- ۴-۲-۱-۳-حقوق شهروندی.....۷۷

۷۹.....	۴-۲-۱-۴-حقوق بشر
۸۰.....	۴-۲-۱-۵-پاسداشت حق مالکیت در همه سطوح
۸۱.....	۴-۲-۱-۶-تحقق بیش از پیش امنیت حقوقی
۸۳.....	۴-۲-۲-پیامدهای فراحقوقی
۸۴.....	۴-۲-۱-پاسداشت کرامت انسانی شهروندان
۸۴.....	۴-۲-۲-ساماندهی مدیریت شهری
۸۵.....	۴-۲-۲-۳-تحقق توسعه پایدار
۸۶.....	۴-۲-۲-۴-سرمایه اجتماعی

فصل پنجم-نتیجه گیری و پیشنهاد.....۸۸

۸۹.....	۵-۱-نتیجه گیری
۹۲.....	۵-۲-پیشنهادهای
۹۳.....	منابع

چکیده

حق بر مالکیت یکی از حقوق بنیادین شهروندان جامعه جهانی است که آشکارا در منشور بین‌المللی حقوق بشر بازتاب یافته است. این نوشتار که با روش توصیفی-تحلیلی و با استفاده از رویکرد پژوهش‌های میان‌رشته‌ای نگاشته شده درصدد است تا سلب مالکیت را در هنگام پیاده‌سازی طرح‌های عمرانی شهرداری بررسی کند. مالکیت رابطه‌ای انحصاری میان مالک و ملک اوست که به وی اجازه استفاده نامحدود و انحصاری را می‌دهد. 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 می‌توان به قواعدی چون برتری حقوق عمومی بر حقوق خصوصی، ولایت حاکم و لاضرر استناد کرد. سلب مالکیت خصوصی برای اجرای طرح‌های عمرانی شهرداری بایسته‌های شکلی و ماهوی ویژه‌ای دارد. جبران خسارت مالک خصوصی پیشین به صورت تأمین توافقی یا غیرتوافقی انجام می‌شود. افزون بر این چالش‌هایی همانند رخداد زیان‌های فردی و گروهی و نیز موقتی بودن مصلحت سلب مالکیت نیز در برابر آن وجود دارد. قاعده‌گذاری در سلب مالکیت خصوصی در طرح‌های عمرانی شهرداری و نیز پیامدهای گوناگون آن راهکاری مهم برای مدیریت چالش‌های فراروی آن است. به‌زماداری، پاسداشت 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، رسیدگی‌های قضایی و شبه قضایی، اعتراض، جبران خسارت

فصل ۱) بیان مسأله و کلیات تحقیق

پیچیدگی‌های روزافزون و نوپدید در زندگی شهروندان جامعه جهانی همراه با پیشرفت‌های شتابان انسان در صنعت و فناوری افزون با تسهیلات گوناگون برای زندگی فردی و اجتماعی همزمان چالش‌های بسیاری را نیز در زندگی او پدیدار ساخته است.

این واقعیت مهم در زندگی انسان باید همواره با پاسخ‌های مناسب نظام حقوقی و سازه‌های 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 انسان‌ها، ضرورت‌های زندگی و نیز اندیشه‌های اشرافی‌گرایانه‌ای 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 چالش‌های زندگی شهری می‌انجامد.

باوجود آن که در نظام حقوقی کشورهای گوناگون همواره بر سازماندهی حقوقی بخش‌های مختلف جامعه تأکید می‌شود، اما بازهم دیده می‌شود که گاه در برخی از حوزه‌ها چالش‌های بسیاری فراروی شهروندان پدید می‌آید. در نتیجه در این حوزه‌ها لازم است که نظام حقوقی با توان بیشتری در صدد مهار چالش‌های پیش‌گفته باشد.

یکی از حوزه‌های پیش‌گفته کنش‌های مدیریت شهری و به‌ویژه شهرداری است که ازجمله در چهره سلب مالکیت خصوصی نمودار است. از همین رو در این نوشتار به ارزیابی مهم‌ترین بایسته‌های حقوقی مربوط به سلب مالکیت خصوصی در طرح‌های عمرانی شهرداری پرداخته می‌شود.

۱-۲- بیان مساله

شهروندان جامعه جهانی بر پایه منشور بین‌المللی حقوق بشر از حقوقی بنیادین برخوردارند. یکی از این حقوق، حق بر مالکیت است. در آموزه‌های اسلامی و نیز قوانین اساسی و موضوعه ایران بر این اصل تأکید شده است. در این راستا، هر یک از سازه‌های نظام‌های حقوقی، اداری و کیفری باید با استفاده از زیرساخت‌های خود به حمایت بیشینه‌ای از این حق پردازند.

برآیند مهم شناسایی حق بر مالکیت در نظام حقوقی کشورمان این است که سلب آن ممنوع است مگر در مواردی که قانون معین می‌کند. 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.

یکی از مسائل مهم و کاربردی، میان-کنش حق بر مالکیت شهروندان در چارچوب پیاده‌سازی طرح‌های عمرانی شهرداری است. شهرداری به‌عنوان نهادی عمومی و با گذار روندهای قانونی، پیاده‌سازی طرحی را آغاز می‌کند و در این روند احتمال دارد که با حقوق مالکانه اشخاص مزاحم ایجاد شود. بنابراین باید دید که در نظام حقوقی ما چه راهکارهایی در این باره وجود دارد.

در آغاز باید خاطر نشان 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، به‌عنوان ساده‌ترین و بی‌چالش‌ترین حالت وجود دارد. در این حالت و در چارچوب اصل تسلیط، مالک و شهرداری به توافقی لازم‌الاجرا دست می‌یابند. اما بیشتر از تأمین توافقی، گونه غیرتوافقی آن روی می‌دهد که به معنی تأمین قهری و یا همین سلب حق بر مالکیت خصوصی اشخاص است که در این پژوهش بدان پرداخته می‌شود.

لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ و نیز ماده واحده قانون نحو تقویم ابنیه، املاک و اراضی موردنیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰ چگونگی سلب مالکیت را در راستای پیاده‌سازی طرح‌های عمرانی شهرداری بررسی می‌کنند. مستند قانونی شهرداری برای انجام این طرح‌ها نیز ماده ۵۵ این قانون است.

در صورت عدم توافق در قیمت بر پایه ماده ۴ ل.ق.ن.خ، هیأتی سه نفره از کارشناسان رسمی دادگستری تشکیل می‌شود و رأی صادره اکثریت آنها در این خصوص قطعی و لازم‌الاجراست. اگر شهرداری و مالک در تعیین کارشناس توافق نکنند، بنا به قاعده فقهی الحاکم ولی الممتنع، تعیین کارشناس با دادگاه است. در کشورهایی همانند فرانسه و مصر نیز واگذاری غیرتوافقی در راستای ضرورت پیشبرد امور عمومی پذیرفته شده است.

در ایران برای حفظ حقوق مالک در برابر قدرت عمومی شهرداری، استثنائاتی بر روش تأمین غیرتوافقی در نظر گرفته شده است. استثنا اول تصرف پیش از تملک است که بر پایه آن شهرداری تا پیش از پرداخت تاوان به مالک نمی‌تواند 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 راهکار همچنان دادگاه‌ها از آن استفاده می‌کنند. در این راهبرد استثنایی، وزارت مسکن و شهرسازی مکلف شده است تا در صورت عدم تکافو، معادل اراضی که نسبت به آنها سلب مالکیت شده، از زمین‌های 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 می‌کنند.

به طور کلی در نظام حقوقی ایران، اصل برتری حقوق عمومی بر حقوق مالکانه شناسایی شده است. با وجود پیش‌بینی راهکارهایی برای حفظ توازن میان حقوق مالکانه اشخاص و حقوق عمومی باز هم در این زمینه چالش‌هایی وجود دارد که باید در پرتو قوانین جدید جبران شود. در واقع در تأمین غیرتوافقی

ابتکار عمل در دست کارشناسان رسمی است که البته تابع نظارت قضایی نیز نیست. مهم‌ترین پیامد بهبود وضعیت حقوقی سلب مالکیت اشخاص در هنگام پیاده‌سازی طرح‌های عمرانی شهرداری را باید بیشینگی تحقق سنج به‌زامداری و نیز مفاهیمی چون حقوق شهروندی و مدیریت بهینه شهری دانست که خود از جهات گوناگون در ارزیابی میزان سنجه مشروعیت نظام‌های حاکمیتی دارای اهمیت است.

۳-۱- پیشینه تحقیق

-طاهری (۱۳۸۱) در مقاله خود به نام محدودیت‌های حقوق مالکانه اشخاص در قوانین و مقررات شهرداری‌ها، جلوه‌هایی از محدودسازی حق بر مالکیت اشخاص را در راه پیاده‌سازی طرح‌های عمرانی شهرداری بررسی کرده است

-علیزاده و بهشتیان (۱۳۹۴) در مقاله خود به نام بررسی محدودیت‌های حقوق مالکانه در قانون شهرداری‌ها، مهم‌ترین جلوه‌های نقض مالکیت خصوصی را در قانون شهرداری مطالعه کرده‌اند.

-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 می‌شود.

۱-۴- 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 دادگاه‌ها می‌شود. از همین‌رو مناسب است مهم‌ترین مؤلفه‌های سلب مالکیت خصوصی در قلمرو امور عمرانی شهرداری بررسی شود تا از این راه بتوان الگوی مناسبی را برای شهرداری‌ها و نیز شهروندان پیشنهاد داد.

۱-۵- اهداف تحقیق

هر پژوهش بر پایه اهدافی مشخص انجام می‌شود. از همین‌رو در ادامه هر یک از اهداف اصلی و نیز فرعی از آنجا رونق نگارش این پژوهش مطالعه می‌شود.

۱-۵-۱- هدف اصلی تحقیق:

۱. مطالعه راهکارهای بهبود حقوق مالکانه اشخاص در قلمرو طرح‌های عمرانی شهرداری

۱-۵-۲-هدف فرعی:

۱. پیش‌بینی راهکارهای لازم برای کاستن از چالش‌های موجود در روند سلب مالکیت اشخاص در قلمرو طرح‌های عمرانی شهرداری
۲. ارزیابی طرح‌های عمرانی شهرداری از چشم‌انداز سنجه‌های به‌زماداری حقوقی و پاسداشت حقوق شهروندی

۱-۶-نوآوری تحقیق

- بررسی چگونگی بهینه‌سازی حقوقی سلب مالکیت خصوصی اشخاص در قلمرو طرح‌های عمرانی شهرداری

۱-۷-پرسش‌های تحقیق

۱-۷-۱-پرسش اصلی

۱. مهم‌ترین بایسته‌ها، چالش‌ها و پیامدهای سلب مالکیت خصوصی در قلمرو طرح‌های شهرداری چیست؟

۱-۷-۲-پرسش‌های فرعی

۱. بایسته‌های حقوقی سلب مالکیت خصوصی اشخاص چیست؟
۲. چالش‌ها و نیز راهکارهای فراروی آنها درباره مالکیت خصوصی در قلمرو پیاده‌سازی طرح‌های عمرانی شهرداری چیست؟

۱-۸-فرضیات تحقیق

۱-۸-۱-فرضیه اصلی

پیاده‌سازی راهبردهایی حقوقی برای مبارزه با چالش‌های پدیدآمده میان حقوق مالکانه و حقوق عمومی همانند برتری دادن به حقوق عمومی با توجه به قاعده لاضرر برای جبران خسارات احتمالی وارد بر مالکان، مهم‌ترین بایسته سلب مالکیت خصوصی در هنگام پیاده‌سازی طرح‌های عمرانی شهرداری است که پیامدهای سازنده‌ای همانند به‌زماداری و پاسداشت حقوق شهروندی و نیز حق بر مالکیت شهروندان را به همراه دارد.

۱-۸-۲-فرضیات فرعی

۱. تدوین قوانین مناسب در راه سازماندهی تأمین غیرتوافقی با هدف بهبود جایگاه حقوق مالکانه در برابر حقوقی در قلمرو طرح‌های عمرانی شهرداری مهم‌ترین بایسته برای سلب مالکیت خصوصی است.