



## دانشکده حقوق و علوم اجتماعی

### پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد گرایش حقوق عمومی

عنوان

بررسی محدودیت های حق بر مالکیت خصوصی از منظر حقوق عمومی ایران

استاد راهنما:

دکتر سید حسین ملکوتی

استاد مشاور:

دکتر محمد رضا مجتهدی

پژوهشگر:

محمد طاهر بابری

شهریور ۹۲

بسم الله الرحمن الرحيم

به پاس تعبیر عظیم و انسانی شان از کلمه ایثار و از خودگذشتگان

به پاس عاطفه سرشار و کرمای امید بخش وجودشان که در این سردترین روزگاران

بهترین پشتیبان است

به پاس قلب های بزرگشان که فریادرس است و سرکردانی و ترس در پناهشان به

شجاعت می کراید

و به پاس محبت های بی دریغشان که هرگز فروکش نمی کند

این مجموعه را به پدر و مادر عزیزم تقدیم می کنم

## تقدیر و تشکر:

سپاس خدای را که سخنوران، دستوران و بماند و شمارندگان، شمردن نعمت های او ندانند و کوشندگان، حق او را گردن نتوانند و سلام و دور بر محمد و خاندان پاک او، طاهران معصوم، هم آنان که وجودمان و مدار وجودشان است؛

بدون شک جایگاه و منزلت معلم، اجل از آن است که در مقام قدردانی از زحمات بی شائبه ی او، بازبان قاصد دست ناتوان، چیزی بخاریم اما از آنجایی که تجلیل از معلم، پاس از انسانی است که هدف و غایت آفرینش را تامین می کند و سلامت امانت بای را که به دستش سپرده اند، تضمین؛ بر حسب وظیفه و از باب "من لم یسکر المنعم من المخلوقین لم یسکر الله عزوجل": از استاد با کمالات و شایسته جناب آقای دکتر سید حسین ملکوتی که در کمال سعادت، با حسن خلق و فروتنی، از پیچ لکی در این عرصه بر من دریغ ننمودند و زحمت راهنمایی این رساله را بر عهده گرفتند؛ از استاد صبور و باتقوا، جناب آقای دکتر محمد رضا مجتهدی که زحمت مشاوره این رساله را در حالی متقبل شدند که بدون مساعدت ایشان، این پروژه به نتیجه مطلوب نمی رسید، کمال تشکر و قدردانی را دارم.

باشد که این خردترین، بخشی از زحمات آنان را پاس گوید.

پنجمین از کلیه دوستان عزیزم شمس اله ناصری، حمزه رحجکش، غفار الله ویسی، حسین جمشیدیان،، اکبر لطفی و مهدی رحمانیان و صیاد رشیدی و سعید شیخی که در مراحل مختلف انجام این پژوهش ایجاب رایی نمودند تشکر و قدردانی می نمایم.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| نام خانوادگی دانشجو : بابری                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | نام : محمد طاهر                    |
| پایان نامه :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                    |
| بررسی محدودیت های حق بر مالکیت خصوصی از منظر حقوق عمومی ایران                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |
| استاد راهنما : دکتر سید حسین ملکوتی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | استاد مشاور : دکتر محمدرضا مجتهدی  |
| مقطع تحصیلی : کارشناسی ارشد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | رشته : حقوق                        |
| گرایش : عمومی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | محل تحصیل : دانشگاه تبریز          |
| دانشکده : حقوق و علوم اجتماعی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | تاریخ فارغ التحصیلی : تابستان ۱۳۹۲ |
| تعداد صفحه : 120                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                    |
| کلید واژه ها: حقوق ایران، قانون اساسی، مقررات دولتی، محدودیت ها، مالکیت خصوصی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |
| چکیده:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    |
| <p>بدون تردید حق بر مالکیت خصوصی از مهمترین حقوق اساسی بشر به شمار می آید. اما این حق همانند سایر حقوق اساسی مانند حق آزادی، حق امنیت، حق کار مطلق نبوده و بنابر دلائل و ملاحظات مختلفی محدودیتهایی بر آن اعمال شده است که از مهمترین علل موجه ی محدودیت های اعمال شده بر حق مالکیت خصوصی می توان به نظم عمومی، مصالح اجتماعی و منافع عمومی اشاره نمود. در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و سایر قوانین و مقررات این محدودیت ها پذیرفته شده و شرائط و مرزهای آن مشخص شده است. از مهمترین شیوه ها و ابزارهای محدودیت حق مالکیت خصوصی می توان از مصادره، تملک قهری، ملی کردن نام برد که با اهداف گوناگونی اعمال می شوند. تملک قهری اساساً در جریان اجرای طرح های عمومی و عمرانی دولت و شهرداری صورت می گیرد، مصادره هنگامی است که حق مالکیت خصوصی اشخاص مشروع و قانونی نباشد و ملی کردن زمانی است که دولت به نمایندگی از جامعه ثروت یا بخش اقتصادی را ملی اعلام کند که در این نوشتار بطور مفصل به تبیین و توضیح آنها پرداخته شده است.</p> |                                    |

| عنوان                                           | صفحه |
|-------------------------------------------------|------|
| مقدمه.....                                      | ۱    |
| فصل اول – کلیات.....                            | ۹    |
| گفتار اول – مفاهیم و تعاریف بنیادین.....        | ۱۰   |
| بند اول- تعریف حق مالکیت و انواع آن.....        | ۱۰   |
| الف- تعریف فقهی مالکیت.....                     | ۱۱   |
| ب- تعریف حقوقی مالکیت.....                      | ۱۲   |
| ج- اقسام مالکیت.....                            | ۱۳   |
| ۱- مالکیت خصوصی.....                            | ۱۳   |
| ۲- مالکیت عمومی.....                            | ۱۴   |
| ۳- مالکیت دولتی.....                            | ۱۵   |
| بند دوم- اوصاف و ویژگی های حق مالکیت خصوصی..... | ۱۶   |
| الف -اطلاق.....                                 | ۱۶   |
| ب-انحصار.....                                   | ۱۸   |
| ج -دائمی بودن.....                              | ۱۹   |
| گفتار دوم – مبانی فلسفی و فقهی مالکیت.....      | ۲۱   |
| بند اول- فلسفه حق مالکیت.....                   | ۲۲   |
| بند دوم-مبانی فقهی حق بر مالکیت.....            | ۲۳   |

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| الف - تعریف و مفهوم قاعده ی تسلیط .....                                        | ۲۴ |
| ب- حدود قاعده ی تسلیط .....                                                    | ۲۵ |
| ۱- تحدید قاعده از ناحیه ی متعلق آن .....                                       | ۲۵ |
| ۲- تحدید قاعده از ناحیه ی روش اکتساب مال .....                                 | ۲۶ |
| ۳- تحدید قاعده از ناحیه مصرف مال .....                                         | ۲۶ |
| ج- رابطه مالکیت و سلطنت .....                                                  | ۲۷ |
| فصل دوم- مبانی و محدودیت حق بر مالکیت خصوصی در نظام حقوقی ایران.....           | ۲۹ |
| گفتار اول- علل موجهه محدودیت حق بر مالکیت خصوصی .....                          | ۳۰ |
| بند اول - نظم عمومی .....                                                      | ۳۰ |
| الف - تعریف و مفهوم نظم عمومی .....                                            | ۳۰ |
| ب - واژه های حقوقی مرتبط با نظم عمومی .....                                    | ۳۳ |
| ۱ - قواعد آمره .....                                                           | ۳۴ |
| ۲- عفت عمومی .....                                                             | ۳۵ |
| ۳ - سیاست های عمومی .....                                                      | ۳۶ |
| بند اول - مصالح اجتماعی .....                                                  | ۳۸ |
| بند دوم - منافع عمومی.....                                                     | ۳۹ |
| گفتار دوم - محدودیت های حق بر مالکیت خصوصی در قوانین جمهوری اسلامی ایران ..... | ۴۰ |
| بند اول - محدودیت های حق بر مالکیت خصوصی در قوانین اساسی ایران .....           | ۴۱ |
| الف - حق بر مالکیت خصوصی در قانون اساسی .....                                  | ۴۱ |
| ۱ - قانون اساسی مشروطه .....                                                   | ۴۱ |

- ۲ - قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران ..... ۴۳
- بند دوم - محدودیت های حق بر مالکیت خصوصی در قوانین عادی ..... ۴۸
- الف- قانون معادن ..... ۴۹
- ب - قوانین شهرداری و شهرسازی ..... ۵۰
- ج - قانون زمین شهری ..... ۵۴
- د- قانون روابط موجر و مستاجر ..... ۵۵
- و - قانون راجع به حفظ آثار ملی ..... ۵۸
- هـ - قانون نحوه تملک ابنیه و املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها ..... ۵۹
- بند سوم - مقررات دولتی ..... ۶۰
- الف - آیین نامه اجرایی قانون معادن ..... ۶۰
- ب - آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری ..... ۶۱
- ج - آیین نامه اجرایی قانون خرید اراضی و ابنیه و تاسیسات برای حفظ آثار تاریخی و باستانی ..... ۶۲
- د - آیین نامه قانون نحوه رسیدگی به پرونده های اصل ۴۹ قانون اساسی ..... ۶۳
- فصل سوم - ابزارها و شیوه های محدودیت حق بر مالکیت خصوصی ..... ۶۴
- گفتار اول - جلوه های خاص تحدید حق مالکیت خصوصی ..... ۶۵
- بند اول - تعریف و مفهوم مصادره ..... ۶۵
- بند دوم - مبانی مصادره ..... ۶۸
- الف- مبانی فقهی و حقوقی مصادره ..... ۶۸
- ب - مبانی قانونی مصادره اموال خصوصی ..... ۶۹
- ۱ - قانون اساسی مشروطه ..... ۷۰

- ۲ - قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران ..... ۷۱
- ۳- قانون نحوه اجرای اصل ۴۹ قانون اساسی ..... ۷۳
- ۴ - بررسی مصادره در برخی از قوانین ایران ..... ۷۷
- گفتار دوم - تملک قهری اموال خصوصی ..... ۷۹
- بند اول -تعریف و مفهوم تملک قهری ..... ۷۹
- بند دوم - مبانی تملک قهری ..... ۸۱
- الف- مبانی فقهی و حقوقی تملک قهری ..... ۸۱
- ب- مبانی قانونی تملک قهری ..... ۸۳
- گفتار سوم- جلوه های عام تحدید حق مالکیت خصوصی ..... ۸۴
- بند اول -تعریف و مفهوم ملی کردن ..... ۸۴
- بند دوم - مبانی فقهی و حقوقی ملی کردن ..... ۸۵
- گفتار چهارم - جبران خسارت در صورت تحدید حق بر مالکیت خصوصی ..... ۸۷
- بند اول- جبران خسارت ناشی از محدودیت حق مالکیت در مقررات شهرداری ..... ۸۸
- الف- تامین توافقی ..... ۹۰
- ب - تامین غیر توافقی ..... ۹۰
- بند دوم - جبران خسارت در صورت ملی کردن ..... ۹۲
- بند سوم - جبران خسارت در لایحه قانونی نحوه تملک ..... ۹۴
- گفتار پنجم - دیوان عدالت اداری و نقش آن در حمایت از حق مالکیت خصوصی ..... ۹۵
- بند اول - نقش دیوان عدالت اداری در حمایت از حق مالکیت خصوصی ..... ۹۵
- بند دوم- نمونه آراء دیوان عدالت اداری در حمایت از حق مالکیت خصوصی ..... ۹۷

نتیجه گیری و پیشنهادات ..... ۱۰۸

منابع و مآخذ ..... ۱۱۴

## مقدمه

شاید بتوان گفت مهم ترین حق از حقوق بنیادی که از دیرباز بشر به آن توجه کرده، حق مالکیت است. از آن زمان که انسان اطرافش را شناخت، برای خویش حریمی مشخص کرد تا دیگران بدان تعدی نکنند. همین حق یا سلطه به اشیای متعلق به وی نیز تسری یافت. بدیهی است که پیشینه طولانی حق مالکیت و تداوم آن در زندگی اجتماعی انسان، جایگاهی رفیع و نیز پربارتر را در مقایسه با دیگر حقوق بنیادی که در مقایسه با آن بسیار جدیدتر هستند، برای این حق به ارمغان می آورد.

از آنجا که مالکیت بی حد و حصر و آزادی مطلق مالک به تصرفات در مایملک خویش موجب طغیان و سرکشی آدمی شده، هرج و مرج، فساد و تباهی جوامع را در پی دارد از دیر باز تحدید آن به حکم عقل در میان ملل و نحل وجود داشته و با گذشت زمان همراه با گسترش ابعاد مالکیت، توسعه یافته است.

از مهم ترین آثار شناسایی حق مالکیت خصوصی، ممنوعیت وادار ساختن مالک به انجام عملی نسبت به مایملک خود است که به آن تمایل نداشته باشد. ضمانتهایی که در بسیاری از قوانین برای حمایت از این حق مقرر شده است نتیجه ای جز این به دست نمی دهد. اما باید دید که این حق در مقابل دولت از چنین موقعیتی برخوردار است یا خیر. در ادبیات حقوقی، آنگاه که در خصوص این حق سخن گفته می شود هویت و اثر آن در روابط میان اشخاص خصوصی و در رابطه با دولت، به صورت همسانی به تصویر کشیده می شود.

در چنین دیدگاهی مفهوم و اوصاف این حق در مقابل دولت با آنچه در مقابل اشخاص مطرح می گردد تفاوتی نداشته یا اگر هم داشته باشد این تمایز قابل اعتنا نیست. استناد به قاعده تسلیط و لاضرر در مقام نفی یا محدود کردن هر گونه دست اندازی به حق مالکیت خصوصی، مهمترین ویژگی این بینش و گفتمان است. تامل ابتدایی در قوانین مختلف به روشنی نشان می دهد که این حق در مقابل دولت نه دارای معنا و نه اثری است که در مقابل اشخاص خصوصی برای آن قابل طرح است، دولت هم این حق را به صورت معنا

داری محدود کرده است و هم اینکه امکان نادیده انگاشتن آن را به صورت‌های مختلفی داشته، دارد و خواهد داشت.

ریشه‌های این امکان برای دولت را می‌بایست در نوع رابطه و کارکردهایی یافت که برای دولت تعریف شده است، کارکردهایی که در ادبیات رایج با عناوینی همچون توزیع عادلانه ثروت، ارائه خدمات عمومی، تامین منافع عمومی، کنترل بازار مسکن، کاهش فاصله طبقاتی، کنترل مصرف انرژی و حفظ محیط زیست ظاهر می‌گردد.

تملک املاک و سرمایه‌ها توسط دولت روشن‌ترین گواه و دلیل برای اثبات شناسایی این اختیار برای دولت و متفاوت بودن معنای حق مالکیت و اثر آن در مقابل دولت از همین مفهوم در روابط اشخاص با یکدیگر است که در همه‌ی نظام‌های حقوقی مورد شناسایی قرار گرفته است. در صورتی که حق مالکیت خصوصی اشخاص به دلیل کارکردهایی که برای دولت ذکر شد بخواهد محدود شود باید بر مبنای برابری همگان در مقابل قانون که یکی از نتایج آن نفی امکان تحمیل هزینه‌های بیشتر به عده‌ای از شهروندان می‌باشد، باید صورت گیرد، لذا غرامت زیان وارده باید پرداخت گردد.

مراجعی که نقش و وظیفه‌ی حمایت از حقوق اساسی اشخاص را بر عهده دارند بر رعایت تشریفات تملک املاک اشخاص برای اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی تاکید می‌کنند، که از جمله مهمترین این مراجع دیوان عدالت اداری می‌باشد که در بسیاری از آرای صادره خود بر این موضوع تاکید کرده است.

در این مختصر برآنیم تا محدودیتهایی که بر حق مالکیت خصوصی وارد شده است را مورد بررسی قرار دهیم اما نخست لازم است علل موجه‌ی محدودیت‌های حق مالکیت خصوصی را بررسی کنیم و در قسمت بعدی محدودیتهایی که در قوانین و مقررات بر حق مالکیت خصوصی وارد شده را بحث می‌کنیم و در قسمت آخر شیوه‌های محدودیت حق مالکیت خصوصی را از نظر می‌گذرانیم.

## بیان مساله:

مالکیت از حقوق فطری انسانها و کاملترین حقی است که انسان می‌تواند بر چیزی داشته باشد و از سوی فقها و حقوقدانان تعاریف متعددی از آن شده است. مالکیت دارای چندین معنا می‌باشد که مناسب‌ترین آنها استیلاء بر شی است. فقها در تعریف آن از تعبیرات گوناگون بهره جسته‌اند ولی مفهوم کلیه عبارات بکار رفته از طرف آنها، بیانگر تعریف فوق‌الذکر است. یکی از فقیهان در تعریف مالکیت می‌فرماید: «نسبت میان مالک و مملوک» (نجفی، ۱۳۷۳: ۳۵). فقیه دیگری مالکیت را چنین تعریف می‌نماید: «مالکیت عنوانی است اعتباری که مبین نسبت در رابطه اشیاء با افراد انسانی است. جامع مجموع روابط و مناسباتی است که استیلاء و تسلط انسانها بر اشیاء را نشان می‌دهد.» (محقق داماد، ۱۳۷۰: ۲۰۵)

اساتید حقوق با استفاده از مقررات قانون مدنی حق مالکیت را این‌چنین تعریف کرده‌اند: «حق استعمال و بهره‌برداری و انتقال یک چیز به هر صورت مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد.» (جعفری لنگرودی، ۱۳۶۸: ۵۹۹) «مالکیت حقی است دائمی که به موجب آن شخص می‌تواند در حدود قوانین تصرف در مالی را به خود اختصاص دهد و به هر طریق که مایل است از تمام منافع آن استفاده کند.» (کاتوزیان، ۱۳۷۰: ۶۲)

استاد دیگر حقوق می‌فرماید: «مالکیت حق مطلق، انحصاری، دائمی می‌باشد که شخص نسبت به مالی دارد و به او اجازه می‌دهد از تمام منافع اقتصادی آن بهره‌مند گردد.» (امامی، ۱۳۷۴: ۴۷) حقوقدان دیگری می‌گوید: «مالکیت عبارت است از اعتبار سلطنت و احاطه کسی (مالک) بر چیزی (مملوک) بدیهی است این قسم امری است اعتباری که عقلاء آن را بر حسب نیاز جامعه برای اشخاص حقیقی یا شخصیت‌های حقوقی اعتبار کرده‌اند.» (گرگی، ۱۳۷۵: ۳۰۴) با توجه به تعریف فوق می‌توان نتیجه‌گرفت که مالکیت امری

اعتباری است که قانون گذار برای شخصی که متصف به صفت مالکیت باشد، امتیازات و اختیارات خاصی نسبت به انتفاع از یک شی قائل شده است که دیگران فاقد آن امتیازات و اختیارات هستند.

مالکیت دارای سه وصف اساسی است: مطلق بودن، انحصاری بودن و دائمی بودن.

به موجب ماده‌ی (۳۰) قانون مدنی: «هر مالکی نسبت به مایملک خود حق هر گونه تصرف و انتفاع را دارد مگر در مواردی که قانون استثنا کرده باشد.» در حقوق کنونی این استثنائات چنان فراوان است که به دشواری می‌توان از اطلاق حق مالکیت سخن گفت. برای مثال در اصل (۴۷) قانون اساسی آمده است: «مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد معتبر است ضوابط آن را قانون معین می‌کند.» یا در اصل (۴۴) پس از تعیین سه بخش دولتی، تعاونی و خصوصی در نظام اقتصادی درباره مالکیت آمده است: «مالکیت در این سه بخش تا جایی که با اصول دیگر این فصل مطابق باشد و از محدوده‌ی قوانین اسلام خارج نشود و موجب رشد و توسعه‌ی اقتصادی کشور گردد و مایه‌ی زیان جامعه نشود مورد حمایت قانون جمهوری اسلامی ایران است.»

قیده‌های اصل (۴۴) به خوبی نشان می‌دهد که حق مالکیت از حقوق طبیعی و مربوط به شخصیت انسان نیست، وسیله‌ای است برای حفظ منافع عمومی و تنها در صورتی مورد حمایت قرار می‌گیرد که شیوه اکتساب و اجرای آن در مسیر هدف های قانون گذار باشد. در این مفهوم تازه، آخرین مرز آزادی مالک این است که مایه زیان جامعه نشود. (کاتوزیان ۱۳۷۰: ۱۰۶)

این قید در اصل (۴۰) قانون اساسی نیز دیده می‌شود: «هیچ کس نمی‌تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر یا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد.» «این اصل سوء استفاده از حق مالکیت را منع می‌کند. انتفاع و تصرف مالک را محدود به رفتاری متعارف می‌سازد، رفتاری که نه تنها آلوده به قصد اضرار نیست بلکه معقول و متعارف است» (همان ۱۰۶).

انحصاری بودن مالکیت نتیجه‌ی طبیعی اطلاق اختیار مالک و لزوم رعایت احترام آن از طرف تمام مردم است. مالک می‌تواند هر تصرفی را که مایل باشد در مال خود انجام دهد و مانع از تصرف و انتفاع دیگران نیز بشود. ماده‌ی (۳۱) قانون مدنی مقرر می‌دارد: «هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی‌توان بیرون کرد مگر به حکم قانون.» با این وجود انحصاری بودن مالکیت خصوصی به مفهوم گذشته خود باقی نمانده است و با از بین رفتن اختیار مالک و محدود شدن سلطه او به وصف انحصاری و فردی مالکیت صدمه می‌زند و آن را در خدمت مصالح عمومی قرار می‌دهد.

سومین وصف مالکیت دائمی بودن آن است. این وصف در هیچ یک از مواد قانون مدنی تصریح نشده است. حتی در مورد مالکیت منافع نیز شرط مدت الزامی است، چنانچه در قانون مدنی ماده‌ی (۴۸۶) اشعار می‌دارد: «در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین باشد و الا اجاره باطل است.» ولی حق مالکیت دائمی است و طبیعت آن با موقتی بودن منافات دارد چنانکه در قانون مدنی با مرگ مالک حق مالکیت از بین نمی‌رود و فقط ممکن است به یکی از اسباب انتقال، به دیگری واگذار شود.

حرمت مالکیت به وسیله‌ی نظامهای مهم حقوقی مورد شناسایی قرار گرفته است همچنانکه اصول (۴۴)، (۲۲)، (۴۶)، (۴۷)، (۴۹) قانون اساسی ایران در مورد حق مالکیت و ضوابط و شرایط آن بحث می‌کند.

همچنانکه هر قاعده حقوقی موارد استثناء دارد قاعده و اصل حق بر مالکیت نیز دارای محدودیت‌هایی است. درواقع این تعیین حدود حق مالکیت و طرز اثبات و اجرای آن است که مفهوم احترام به مالکیت را مشخص می‌کند. (کاتوزیان، ۱۳۷۹: ۱۸۴) این محدودیتها را به اعتباری به دو بخش تقسیم کرده اند: «گاهی محدودیت حق مالکیت به موجب اراده‌ی مالک است مانند اعراض و ابراء و گاهی به جهات قانونی حق مالکیت محدود می‌گردد مانند مصادره‌ی اموال، ملی کردن، بریدن علاقه‌ی مالکانه مالک برای تامین منفعت

عمومی.» (جعفری لنگرودی، ۱۳۶۸: ۶۴) در فرض اول محدودیت ریشه در اراده‌ی مالک داشته و استثناء واقعی نیست اما فرض دوم استثنای واقعی است و ریشه در قانون دارد.

این پژوهش محدودیتهای قانونی حق بر مالکیت را از منظر حقوق عمومی ایران مورد بررسی و تحلیل قرار می‌دهد.

## سوالات تحقیق:

- ۱- مفهوم و مبانی نظری حق بر مالکیت خصوصی چیست؟
- ۲- مطابق حقوق موضوعه ایران ویژگی های حق مالکیت خصوصی چیست ؟
- ۳- از منظر قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و قوانین و مقررات معتبر، حدود اختیارات دولت در تحدید حق بر مالکیت خصوصی چگونه است؟
- ۴- بنیان نظری و موجهه تحدید حق بر مالکیت خصوصی از منظر اصول حقوق عمومی چیست؟
- ۵- رویه قضایی دیوان عدالت اداری در خصوص تحدید حق مالکیت خصوصی شهروندان، چه رویکردی را اتخاذ نموده است؟

## بررسی منابع :

با توجه به بررسی‌های انجام یافته تاکنون در مورد موضوع پیشنهادی، پژوهشی به صورت مستقل انجام نشده اما به صورت پراکنده به این مساله پرداخته شده است.

سید محسن فتاحی (۱۳۸۹) در مقاله‌ای با عنوان دیدگاهی نو درباره مالکیت خصوصی میراث فرهنگی دو دیدگاه را در مورد محدودیت حق مالکیت خصوصی بیان می‌کند. دیدگاه اول هر آنچه را که به محدود

ساختن مالکیت خصوصی منتهی می‌گشت به علت مخالفت با شریعت محکوم می‌کرد و دیدگاه دوم با تکیه بر عقلایی بودن حکم وضعی حق مالکیت و عدم تبعیدی بودن آن در راستای اثبات عقیده خود به سیره عقلاء در موضوعات و عدم لزوم رعایت امضای شارع در آنها استناد جست که در آخر با توجه به قاعده ضرورت و مصالح و مقتضیات جامعه دیدگاه دوم را برمی‌گزیند.

ناصر علیدوستی شهرکی در مقاله ای با عنوان احترام مالکیت و سرمایه گذاری خارجی بیان می‌کند که بر اساس قاعده‌ی احترام و حق مالکیت در حقوق ایران، اموال و کارکرد اشخاص محترم و مصون از تعرض است مگر خلاف آن به موجب قانون برای حفظ مصالح عمومی در برابر غرامت مناسب مقرر گردد.

دکتر محمدرضا ویژه در مقاله‌ای تحت عنوان مراجع صیانت از قانون اساسی و حمایت از حق مالکیت به این نتیجه می‌رسد که نتیجه‌ی طبیعی حمایت از فعالیت خصوصی، تضمین حق مالکیت خصوصی خواهد بود که پیوند بین حق مالکیت خصوصی و تفسیر اصول (۴۳) و (۴۴) قانون اساسی را نشان می‌دهد. برای سلب مالکیت در مفهوم عام شرائطی را در نظر می‌گیرد که مهمترین آنها ضرورت عمومی است. به عبارت دیگر برای اینکه بتوان حق مالکیت خصوصی را محدود کرد باید ضرورت عمومی وجود داشته باشد.

دکتر ابوالفضل قاضی (۱۳۷۱) در کتاب حقوق اساسی و نهادهای سیاسی در مورد محدودیت حق مالکیت بیان می‌کند امروزه حق مالکیت متحمل محدودیتهای متعددی شده است از جمله عللی که باعث اعمال محدودیت بر حق مالکیت شده است حمایت از منافع عمومی است. امکان خلع مالکیت و اجبار مالکان به واگذاری حق خود به دولت از جمله محدودیتهای حق بر مالکیت خصوصی است.

این پژوهش با استفاده از منابع پراکنده بر آن است در یک بررسی نظام‌مند و بصورت مستقل و جامع و مانع محدودیتهای وارده بر حق بر مالکیت خصوصی را از منظر حقوق عمومی ایران مورد بررسی قرار دهد.

## روش تحقیق

روش تحقیق در پژوهش پیشنهادی، توصیفی، تحلیلی و انتقادی بوده و در این راستا از منابع کتابخانه‌ای و روش فیش برداری استفاده خواهد شد.

**ساختار تحقیق:** این پایان‌نامه از یک متن مقدماتی و در سه فصل تنظیم شده است. که در فصل اول آن مطابق معمول به کلیات پرداخته شده است و در فصل دوم از آن مبانی و علل موجهی محدودیت‌های حق مالکیت خصوصی و نیز محدودیت‌هایی که در قوانین بر حق مالکیت وارد شده است مورد بررسی قرار گرفته است. فصل سوم شیوه‌های محدودیت‌های حق مالکیت خصوصی و نیز رویکرد دیوان در برابر این محدودیت‌ها بحث شده است.

# فصل اول کلیات

در این فصل از پایان‌نامه همانند هر پژوهش دیگری ابتدا به کلیات پرداخته شده است، ابتدا تعریفی از مالکیت ارائه شده است و اوصاف و ویژگی‌های آن بحث شده و در گفتار دوم از مبانی فلسفی و فقهی حق مالکیت بحث شده است.

### گفتار اول: مفاهیم و تعاریف بنیادین

از آنجایی که برای ورود به هر بحثی باید تعاریف و مفاهیم بنیادین آن مورد بررسی و مطالعه قرار گیرد در این گفتار به تعریف حق مالکیت و موضوعات مرتبط با آن پرداخته شده است. در بند نخست از این گفتار حق مالکیت از دیدگاه حقوقی و فقهی بحث شده است و انواع مالکیت مورد بررسی قرار گرفته است.

#### بند اول- تعریف حق مالکیت و انواع آن

واژه‌ی مالکیت مأخذ از تازی و منشأ آن مال و ملک است. کلمه‌ی مالکیت، مصدر جعلی و به معنای صاحب بودن، مالک بودن و مالکی است. (دهخدا، ۱۳۵۲: ۹۶) کلمه‌ی مالکیت در کتب لغت عربی نظیر المنجد، لسان العرب، قاموس‌الغه و نظایر آن مشاهده نمی‌شود ولی کلماتی نظیر ملکیت و امتلاک به مفهوم مالکیت، علاقه و دارائی در این کتب آورده شده است. (امامی، ۱۳۸۶: ۲۸)

قانون‌گذار ایران مالکیت را تعریف نکرده است در حالی که در موارد متعدد و از جمله در موارد (۲۹)، (۳۵)، (۳۷)، (۳۸)، (۱۴۲)، (۱۶۶)، (۲۶۴) قانون مدنی و قوانین دیگر کلمه‌ی مالکیت را به کار برده است.