



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

زمان چاپ: ۱۴۰۱/۰۹/۲۰

شماره مجوز مجله: ۸۰۴۰۰

مبانی و منابع نظام حاکم بر حقوق مالکانه در برابر طرح‌های شهرداری

داریوش حسنی میانکوهی

^۱ کارشناسی ارشد حقوق گرایش جزا و جرم‌شناسی، دانشگاه علوم تحقیقات رشت، ایران

چکیده

هدف پژوهش حاضر، مبانی و منابع نظام حاکم بر حقوق مالکانه در برابر طرح‌های شهرداری می‌باشد. روش توصیفی-تحلیلی و روش گردآوری اطلاعات کتابخانه‌ای است، ابتدا با جستجو در پایگاه‌ها و سایت‌های اینترنتی و بانک‌های اطلاعاتی و استنادی مانند پژوهشگاه علوم و فناوری اطلاعات ایران، SID، مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی، تبیان، مگ ایران و سایت پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی و با استفاده از کلمات کلیدی تحقیق حاضر که شامل: حقوق مالکانه، طرح‌های عمومی، طرح‌های شهرداری می‌باشد در بین منابع مختلف با توجه به موضوع انتخابی و تحقیقات انجام شده است. در این تحقیق از روش کتابخانه‌ای استفاده شده، نوع داده‌ها و نحوه اجراء هم به روش کتابخانه‌ای است. روش در تحقیقاتی که ماهیت کتابخانه‌ای دارند تقریباً تمام تلاش محقق در کتابخانه‌ها صورت می‌پذیرد. حتی در تالیفات و تصنیفات نیز از این روش استفاده می‌شود. گام اول در مهارت تحقیق کتابخانه‌ای آشنایی با نحوه استفاده از کتابخانه است برای اینکار محقق باید از روش‌های کتابداری نحوه استفاده از برگه‌دان و ثبت مشخصات کتاب، نحوه جستجوی کتاب در کتابخانه و رایانه و ... اطلاع حاصل نماید. اسناد عمده در مطالعات کتابخانه‌ای عبارتند از: کتاب؛ مقاله‌ها و مجله‌ها؛ سایت‌ها، دیسک‌های رایانه؛ اسناد اصل؛ اسناد دولتی؛ نشریه‌های رسمی دولتی، اسناد شخصی و خصوصی؛ مطبوعات؛ آمار نامه‌ها، ابزار گردآوری اطلاعات از طریق فیش‌برداری از منابع خواهد بود. بدین صورت که بعد از مآخذشناسی و گردآوری منابع مطالب موردنیاز استخراج و در فیش ثبت خواهد شد. روش تجربه و تحلیل و بررسی اطلاعات به صورت توصیفی-تحلیلی می‌باشد.

واژه‌گان کلیدی: حقوق مالکانه، طرح‌های عمومی، طرح‌های شهرداری

• مقدمه

گسترش شهرنشینی در حال حاضر، یک واقعیت مسلم است. این حقیقت، دارای این نتیجه منطقی است که شهرها به سرعت گسترش می‌یابند و شهرداری‌ها نیز باید همگام با این توسعه حرکت کرده و طرح‌های لازم عمرانی را به مرحله اجراء



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

در آورند. اجرای طرح های عمومی، در بسیاری از موارد با حقوق مالکانه اشخاص برخورد دارد. قوانین درصدد بر آمده اند تا تعارض حقوق عمومی و حقوق مالکانه را به بهترین شکل حل و فصل نمایند. این کوشش، به ایجاد نظامی انجامیده که شایسته است ابعاد آن مورد بررسی و واکاوی قرار گیرد. بررسی این نظم، گاه از دیدگاه نظری و ساختاری است و گاه نیز این بررسی، چهره ای کاملاً کاربردی و اجرایی دارد. از دیدگاه نظری، به مفاهیم، مبانی و منابع این نظم توجه می شود و با تحلیل و تبیین این عناصر، سعی می گردد تا شناختی کلی و کلان از این نظم بدست آید و چهارچوب ها و استخوان بندی این نظم آشکار گردد (بهشتیان، ۱۳۸۶). محمدی توانا (۱۳۹۶) پایان نامه کارشناسی ارشد تحت عنوان؛ ماهیت حقوقی تملک اراضی به وسیله شهرداری ها در جهت اجرای طرح های عمرانی و تأمین حقوق مالکانه انجام داده اند. در فقه اسلامی، در روایات متعدد از جمله قاعده مشهور «الناس مسلطون علی اموالهم» و نیز قانون مدنی در مواد مربوط به مالکیت بخصوص ماده ۳۰ قانون مذکور مالکیت خصوصی افراد به رسمیت شناخته شده است. باتوجه به افزایش روزافزون جمعیت، توسعه و گسترش شهرنشینی، پیشرفت صنعت و تکنولوژی از یک طرف و لزوم ایجاد امکانات رفاهی و ارائه خدمات به شهروندان از طرف دیگر، تملیک یا تحصیل اراضی یکی از فعالیت ها و برنامه های جاری برخی دستگاه ها و شرکت های دولتی (مانند شهرداری ها و ...) است که بمنظور اجرای طرح های عمومی و عمرانی انجام می پذیرد. اراضی و املاکی که بدین منظور مورد نیاز واقع می شوند، ممکن است اراضی و املاک عمومی یا خصوصی باشند.

تملك و تصرف اراضی و املاک عمومی یا خصوصی هرکدام تابع شرایط و ضوابط قانونی و مستلزم طی مراحل اجرایی و اداری خاصی هستند این پژوهش با بررسی مفهوم حقوق مالکانه در شرع و قانون و جایگاه آن در برابر منافع عمومی، به معرفی عوامل محدودکننده مالکیت خصوصی در قانون شهرداری ها پرداخته است و با اشاره به مصادیق محدودیت های موجود، ضمانت های احکام صادره و قواعد آمره در قانون شهرداری ها را مورد واکاوی قرار داده است. مطالعه منابع و مأخذ حقوقی، ناکارآمدی و قدیمی بودن قوانین مدیریت شهری را نشان می دهد که روزآمدی این قوانین موجبات ساماندهی بخشی از مشکلات این حوزه را فراهم می نماید. پذیرش این معنا که تحدید حقوق مالکانه، برای تأمین ایمنی، سلامتی و آسایش زندگی شهری و برخورداری یکسان آحاد جامعه از تسهیلات و تجهیزات و خدمات عمومی شهری اجتناب ناپذیر است، زمینه های نیل به شهری مطلوب را میسر می سازد. علی هذا در این پژوهش، نظام حقوقی حاکم بر نحوه تملک اراضی و املاک از سوی شهرداری ها و همچنین نحوه تأمین حقوق مالکانه، مالکین املاک مزبور مورد بررسی قرار گرفته و سعی می شود با بهره گیری از کارهای پژوهشی، میزان موفقیت و کارآمدی این قوانین در احقاق حقوق مالکان و ذینفعان اینگونه اراضی مورد تحلیل و بررسی قرار گیرد. محمدیان (۱۴۰۱) پایان نامه کارشناسی ارشد تحت عنوان؛ بررسی تصرفات و تملکات غیر قانونی شهرداری و روش های تأمین حقوق مالکانه در نظام حقوقی ایران انجام داده اند. روش تحقیق حاضر «توصیفی - تحلیلی» می باشد که با بهره گیری از روش کتابخانه ای توأم با تجربیات عملی در خصوص دعاوی مربوط به تصرفات و تملکات غیرقانونی شهرداری ها بحث شده، فرضیه های که در تحقیق مطرح میشود این است که به نظر می رسد شهرداری با وجود امتیازاتی که در دست دارد و



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

به پشتوانه قدرتی که در اجرای طرحهای خود دارند، بدون رعایت ضوابط و مقررات مربوطه و نادیده گرفتن حقوق مالکین و متصرفین اقدام به تصرف و تملک غیرقانونی املاک می نماید. سوال اصلی این است که مصادیق و تملکات غیرقانونی املاک توسط شهرداری راهکارهای تامین حقوق مالکانه در این زمینه کدامند؟

سوال فرعی اول که در این خصوص مطرح می گردد این است که علل تصرف و تملک غیرقانونی املاک توسط شهرداری چیست؟ سوال دوم فرعی این است که عوامل محدود کننده حقوق مالکانه در قانون شهرداری و روش های تامین آن چیست؟ شهرداری در اجرای طرح، باید شرایط آن از جمله؛ وجود اعتبار، وجود مجوز، تایید بالاترین مقام دستگاه..... را دارا باشد، در صورت عدم وجود هر یک از شرایط موجود، تملک توسط شهرداری از مصادیق تملک غیرقانونی می باشد. راهکارهای تامین حقوق مالکانه؛ از طریق توافق، و از طریق غیرتوافقی می باشد. اعلام رضایت ضمنی مالکان و شهروندان جستجو کرد اشخاصی که زندگی در شهر را می پذیرند، قبول می کنند اگر زمانی شهر نیازمند املاک و اراضی آنان بود، نسبت به واگذاری املاک خود به متولیان شهر اقدام نمایند به عبارت دیگر پیش شرط زندگی شهری پذیرفتن اینگونه شروط است. شهرداریها در بسیاری از موارد، بدون توجه به الزامات قانونی حاکم بر نحوه تملک املاک، موجبات ورود ضرر به اشخاص را فراهم می آورند و در مواردی نیز، اقدامات مغایر قانون شهرداری باعث متضرر شدن این نهاد می شود. این نحوه عملکرد، منجر به طرح دعاوی کثیری از سوی صاحبان حقوق مالکانه به طرفیت شهرداری و در نهایت صدور آرای فراوان علیه شهرداری می گردد. نوری (۱۳۹۴) پایان نامه کارشناسی ارشد تحت عنوان؛ بررسی مبانی و منابع نظام حاکم بر حقوق مالکانه در برابر طرحهای شهرداری انجام داده اند. از آنجایی که موضوع مورد بحث ما نظام حقوقی تملک املاک و تأمین حقوق مالکانه اشخاص در برابر طرحهای عمومی شهرداری است ابتدا به بررسی مفاهیم مرتبط می پردازیم. آشنایی با مفهوم «حقوق مالکانه» و «طرحهای عمومی شهرداری» ابتدا به ساکن لازمه مباحثهای بعدی است. در این راستا آشنایی با مفهوم طرح در معنای عام و خاص و مقایسه آن با مفاهیم مشابه، محدوده اجرای طرح و بررسی مفاهیم شهر و حریم در این تحقیق ارائه می گردد. شایان ذکر است از آنجایی که، در بررسی قوانین خاص، تفوق مبانی حقوق عمومی را بیشتر ملاحظه می کنیم، لذا بحث از این مبانی مهم تر از مبانی تقدم حقوق مالکانه بر حقوق عمومی است.

به طور کلی، این مبانی در حقوق ما بیشتر تفوق دارد. فتحی قمشلو (۱۳۹۱) پایان نامه کارشناسی ارشد تحت عنوان؛ بررسی نظام حاکم بر قراردادهای شهرداری با مالکین اراضی انجام داده اند. گسترش دخالت دولت در امور شهروندان و کنترل هرچه بیشتر امور برای ایجاد نظم در جامعه، منجر به نزدیکی حقوق عمومی و حقوق خصوصی به همدیگر شده، به نحوی که در پاره ای موارد با تلاقی این دو شاخه اصلی حقوق مواجهیم. دیگر تمایز و تشخیص این دو از هم به سادگی گذشته نیست. در مورد بسیاری از اعمال حقوقی که یکطرف آن دولت یا نهاد عمومی غیردولتی است، تشخیص اینکه عمل مزبور تابع حقوق عمومی است یا حقوق خصوصی بسیار مشکل و اختلافی است، و روز به روز لزوم تحول میان این دو شاخه حقوق و تولد شاخه ای میانه بیشتر احساس می شود. از یک سو دیگر در عقودی که یکطرف آن نهاد عمومی است نمی توان به بهانه هدف عمومی، به



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

طور مطلق حقوق خصوصی افراد را زیرپا نهاد و از سوی دیگر نیازهای مسلم جامعه نیز باید تامین شوند. پس در نتیجه باید به گونه ای عمل کرد که در عین حال حقوق خصوصی اشخاص جامعه حفظ شود و نیازهای عموم شهروندان نیز تامین گردد. پس بایستی اصل را بر عدم تداخل حقوق عمومی و حقوق خصوصی گذاشت و زمانی تداخل را پذیرفت که ارکان و شرایط و لزوم یک خدمت عمومی منجزاً محرز باشد که پس از احراز، پیروز این تداخل حقوق عمومی خواهد بود. در تحقیق حاضر به بررسی یکی از موارد تداخل حقوق عمومی و حقوق خصوصی خواهیم پرداخت، بحث در خصوص قراردادهایی است که شهرداری با متقاضیان تغییر کاربری، تفکیک و افراز منعقد و بخش قابل توجهی از املاک آنها را تملک مینماید. این درحالی است که شهرداری غایت خود را از این اقدام تامین و فراهم آوردن خدمات عمومی اعلام می کند. ولی ادعای فوق مورد تردید است و بایستی پس از شناخت اینکه عقود مذکور ذیل کدامیک از شاخه های حقوق قرار می گیرد، به بررسی نظام حاکم بر آن پردازیم. ذیحی (۱۴۰۱) پایان نامه کارشناسی ارشد تحت عنوان؛ انواع اموال شهرداری و نظام حقوقی حاکم بر آنها انجام داده اند. گسترش شهرنشینی و مشکلات خاص زندگی شهری، بیش از پیش ضرورت توجه همه جانبه به راهبردهای سودمند برای بهینه سازی زندگی ساکنان شهرها را لازم ساخته است.

این پایان نامه مفهوم اموال اختصاصی و عمومی و مرزبندی منطقی چهارچوبه های قانونی میان آنها را بازشناسی می نماید. ساز و کارهای قانونی بایسته را برای جلوگیری از هرگونه سوء استفاده از اموال و شیوه های حفظ و نگهداری آنها را بررسی می کند. در بازشناسی اموال عمومی از اموال خصوصی، بیشتر حقوقدانان بر این باورند که اموال عمومی برای هدف ویژه ی ارایه ی خدمت عمومی به منظور برآوردن نیازهای همگانی بهره برداری می شوند. اموال عمومی قابل استفاده انحصاری، خرید و فروش و توقیف نیستند و همچنین اماره تصرف و مرور زمان در مورد آنها جاری نیست. ولی حق شهرداری نسبت به اموال اختصاصی شبیه حق مالکیت افراد نسبت به اموال آنهاست و شهرداری در مورد اموال مزبور دارای تمام حقوق مالکانه از قبیل حق بیع، اجاره، رهن، هبه با رعایت مقررات آمره ذریبط می باشد. اگرچه اصولاً اموال عمومی قابل انتقال به دیگران نیستند، گاه شهرداری ها به هر دلیل ناچار می شوند پاره ای از این اموال را مطابق قوانین طی قراردادی به اشخاص واگذار کنند. قراردادهایی که سازمان های اداری کشور منعقد می کنند هنگامی اداری است که برای خدمتی عمومی یا خدمتی مربوط به منافع عمومی باشد، وگرنه مدنی است. اگر ضوابط و شرایطی چون مناقصه و مزایده و نیز پاره ای مقررات کیفی پراکنده که تنظیم کننده ی رفتار دستگاه های اداری اند در عمل به درستی رعایت شود، می تواند موجب پاسداشت منافع عمومی و جلوگیری از هرگونه فساد و تبانی شود.

• بحث تحقیق

با توجه به روند رو به رشد شهرها و نیز گرایش و تمایل به زندگی شهرنشینی، نیاز شهروندان به تأمین فضاهای عمومی، معابر و دیگر خدمات شهری نیز رو به افزایش است. در این میان شهرداری، به عنوان نهاد مسئول شهر در جهت رفع نیازهای شهر و شهروندان گام برمی دارد. بنابراین در حیطة وظایف مربوط به عمران و نوسازی، شهرداری ناگزیر از تملک و تصرف در املاک اشخاص می باشد.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

لیکن این اقدامات، مستلزم رعایت قوانین ناظر بر اجرای طرح های عمومی شهرداری است، به عبارتی هر چند حقوق عمومی بر حقوق خصوصی ارجحیت دارد ولی این امر نمیتواند موجب نادیده انگاشتن حقوق مالکانه اشخاص گردد. متأسفانه در عمل و در راستای اجرای طرح های عمومی، شاهد اقدامات غیرقانونی شهرداری ها هستیم (محمدیان، ۱۴۰۱).

تملک املاک واقع در طرح های عمرانی

• تملک املاک واقع در طرح های عمرانی در حقوق ایران

مجلس شورای ملی در اولین دوره قانون گذاری (۱۲۸۶ هجری شمسی) قانون بلدیة را تصویب کرد و در این قانون ضوابطی برای تملک املاک، پیش بینی نگردیده بود. در سال ۱۳۱۲ قانون راجع به احداث و توسعه معابر به دلیل گسترش شهرها به تصویب رسید. سال ۱۳۳۹ قانون مربوط به تملک زمین برای اجرای برنامه های شهرسازی و سال ۱۳۴۷ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب شد. دهه ۵۰ شمسی با اصلاحات بزرگی در زمینه تملکات همراه است؛ به موجب بند ۹ ماده ۵۰ قانون برنامه و بودجه سال ۱۳۵۱ دولت به صورت رایگان اراضی واقع در مسیر طرح های نفت، گاز، برق، بزرگراه و کانال های آبرسانی را تصرف و طرح های مربوطه را اجرا می کند. پس از پیروزی انقلاب اسلامی، شورای انقلاب که عهده دار تدوین قوانین مورد نیاز کشور بود، «لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت» را در تاریخ ۵۸/۱۱/۱۷ تصویب کرد سپس «قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها» در تاریخ ۱۳۶۷/۹/۲ و همچنین در تاریخ ۱۳۷۰/۷/۲۸ «قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها» به تصویب رسید که براساس این قانون، ماده ۴ و قسمتی از ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی که مربوط به نحوه تعیین قیمت عادلانه اراضی می باشد در مورد شهرداری ها لغو گردید (کامیار، ۱۳۸۹) نهایتاً «قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری» در تاریخ ۱۳۸۹/۱۰/۲۹ به تصویب رسید که این قوانین از مهم ترین منابع قانونی حاکم بر فرآیند خرید و سلب مالکیت برای اجرای طرح های عمومی و عمرانی در کشور ایران هستند.

تملک املاک در حقوق ایران در صورتی که توسط وزارتخانه ها، مؤسسات و شرکت های دولتی، نهادها و مؤسساتی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است و همچنین شهرداری ها یا اشخاص حقیقی یا حقوقی غیردولتی صاحب صلاحیت فنی، مالی و اجرایی موضوع ماده ۴ قانون حمایت از احياء بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۲۹ صورت گیرد، دارای اعتبار و نفوذ حقوقی است. به موجب ماده ۳۱ ق.م ایران: «هیچ مالی را نمی توان از تصرف صاحب آن بیرون کرد مگر به حکم قانون» و اموال مردم چیزی نیست که هرکس بتواند بر آن استیلا یابد و یا با قهر و زور از آن استیفا کند (محقق داماد، ۱۳۹۰).

همین واقعیات موجب شده است که شورای نگهبان به موجب نظریه شماره ۲۲۸۱۸/۳۰/۸۶ مورخ ۱۳۸۶/۷/۸ اطلاق جواز استفاده دولت از اراضی مذکور در بند ۹ ماده ۵۰ قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۱۰ را خلاف موازین شرع



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

بداند؛ «زیرا شامل اراضی که طبق ضوابط شرعی دارای مالک یا ذی حق شرعی می‌باشد نیز می‌گردد...»^۱ به این ترتیب اموال اشخاص از تعرض مصون است^۲ و اصل اولی عدم امکان تصرف در مال غیر است و حکم قوانینی که امکان تصرف دولت در اموال مردم را فراهم می‌کند خلاف اصل و به دلیل ضرورت و به عنوان حکم ثانوی وضع و تصویب شده است و در نتیجه، باید به مواضع نص اکتفا شود؛ پس این گونه نیست که دستگاه اجرائی در تصرف اموال شهروندان اذن و اختیار عام داشته باشد و بتواند هر زمانی که خواست بر اموال آن‌ها استیلا یابد؛ بلکه زمانی این صلاحیت را دارد که قانون در هر مورد به صراحت به این اختیار اشاره کند. طبق ماده ۱ «لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی» ۱۳۵۸ شرایط تملک یا توافق جهت واگذاری املاک و اراضی مورد نیاز دولت یا شهرداری‌ها به ترتیب وجود اعتبار، نیاز دستگاه اجرائی، طرح مصوب (ضرورت اجرای طرح) و عدم وجود اراضی ملی و دولتی و اعلام رسمی طرح به مالک و ذینفع بیان شده و دستگاه اجرائی باید در اجرای طرح‌های مصوب رعایت مواعد قانونی را با توجه به فوریت اجرای طرح بنماید.

تبصره ۲ از ماده ۴ و تبصره ۳ از ماده ۵ و همچنین ماده ۸ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک سخن از لزوم «اعلام دستگاه اجرایی» را مطرح نموده‌اند، قانون تعیین وضعیت املاک «اعلام رسمی وجود طرح» و قانون حمایت از احیا نیز اطلاع‌رسانی مطلوب و مناسب به ساکنان و مالکان را مورد اشاره قرار داده؛ بنابراین اعلام به مالکین یکی از الزاماتی است که دستگاه دارای طرح ملزم به رعایت آن است و مطابق اصل مشارکت، شهروندان می‌بایست در کلیه تصمیم‌های اداری که آن‌ها را تحت تأثیر قرار می‌دهد مشارکت داشته باشد. البته این مشارکت در حقوق ایران صرفاً نقش بسیار مهمی در اجرای سریع‌تر و کم‌هزینه‌تر طرح دارد (زرگوش، ۱۳۹۱) ولی اعلام طرح به مالکین و اشخاص ذینفع به منزله نظرخواهی و تقاضای مشارکت ایشان در تصویب یا عدم تصویب طرح مذکور نخواهد بود، بلکه طرح پیشنهادی بدون اطلاع‌رسانی عمومی و بدون جلب مشارکت مردم، در کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به تصویب می‌رسد و پس از تصویب از طرق قانونی اعلام می‌شود، ولی در حقوق انگلستان قبل از آنکه مرجع تملک دستوری را جهت تأیید طرح برای وزیر مربوطه ارسال کند و طرح قطعی شود، اشخاص حقیقی و حقوقی بایستی از این امر مطلع شوند و طرح نه‌تنها آگهی شود بلکه در سایت نیز نصب و طی اطلاعیه‌ای برای اشخاص ذینفع نیز ارسال گردد و هر شخص می‌تواند به طرح مذکور اعتراض نماید و معترضان می‌توانند در خصوص محاسن و معایب طرح، ارائه مسیر جایگزین و اشکالات آن اظهار نظر نمایند و وزیر مربوطه با تعیین بازرس یا تحقیقات محلی به اعتراضات وارده رسیدگی و نظر خود را در خصوص اعتراضات ارائه می‌دهد و در بسیاری موارد اعتراضات صورت گرفته وارد تشخیص و طرح تغییر می‌یابد.

^۱ نظریه شورای نگهبان مورخ ۱۳۸۶/۷/۸. به نقل از: کوهی اصفهانی، ۱۳۹۳: ص ۶۲۵.

^۲ دادنامه ۱۳۵۷/۸۶ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری مورخ ۱۳۸۶/۱۱/۱۶.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

• جمع بندی تحقیق

ضرورت های زندگی اجتماعی، قانون گذار را بر آن داشته تا در مواردی به واسطه قدرت عمومی دستگاه های اجرایی و در راستای حفظ منافع و مصالح جمعی به تحدید و حتی سلب مالکیت خصوصی مبادرت ورزد. البته این اختیار مطلق نیست و دستگاه های اجرایی در قبال پرداخت بهای ملک با رعایت تشریفات قانونی نسبت به تملک اراضی، مجاز خواهند بود. در نظام حقوقی ایران شروع اقدامات تملکی منوط به طرح مصوب، تامین اعتبار، ضرورت اجرای طرح و اعلام رسمی طرح است براساس قاعده فقهی، تسلیط و ماده ۳۰ قانون مدنی، مالک در ملک خود حق هر گونه تصرف اعم از مادی و حقوقی را دارد. دامنه تصرفات مالک بستگی به نوع تصرف و چگونگی تصرف خود دارد. بعضاً دامنه این تصرفات مالک باعث ورود زیان و ضرر به همسایگان می شود، قاعده لاضرر در این موارد بر قاعده تسلیط چیره می شود، و جلو ضرر احتمالی را می گیرد. که این خود باعث تحدید مالکیت مالکان می شود. مالک فقط با این اعمال محدود نمی شود. بلکه با توجه به افزایش جمعیت، رشد شتابان شهرنشینی، هجوم نیروهای کار روستایی به شهرها، استقرار واحدهای صنعتی در حاشیه شهرها، گسترش روز افزون شهرها، شهرک ها، خیابان ها، جاده ها، فضاهای سبز، اماکن عمومی، بهداشتی و درمانی، خدمات عمومی، تصرف و تملک املاک مالکان توسط دستگاههای اجرایی بعنوان یک ضرورت اجتماعی چهره خود را نمایان ساخته است. لذا دستگاههای اجرایی از جمله آنها شهرداری ها در تملک املاک و نحوه خرید و تصرف این گونه املاک، بعضاً با سوء استفاده از اختیارات قانونی که دارند، باعث تضییع حقوق مالکان می شوند. حتی بعضاً علاوه بر تحدید مالکیت، موجب سلب مالکیت مالکان نیز می شوند. که خود گویایی بی عدالتی و اجحاف بر مردم در این موارد می باشد



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

• منابع و ماخذ

- نوروزی، حمید(۱۳۹۴). بررسی مبانی و منابع نظام حاکم بر حقوق مالکانه در برابر طرح‌های شهرداری. دانشگاه آزاد اسلامی واحد مرودشت، دانشکده علوم انسانی.
- محمدیان، علی(۱۴۰۱). بررسی تصرفات و تملکات غیر قانونی شهرداری و روش های تامین حقوق مالکانه در نظام حقوقی ایران. دانشگاه آزاد اسلامی واحد ملارد، دانشکده علوم انسانی.
- محمدی توانا، منصور(۱۳۹۶). ماهیت حقوقی تملک اراضی به وسیله شهرداری ها در جهت اجرای طرح های عمرانی و تأمین حقوق مالکانه. دانشگاه آزاد اسلامی واحد سمنان.
- فتحی قمشلو، حسین(۱۳۹۱). بررسی نظام حاکم بر قراردادهای شهرداری با مالکین اراضی. دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی، دانشکده حقوق.
- ذبیحی، نورالله(۱۴۰۱). انواع اموال شهرداری و نظام حقوقی حاکم بر آنها. دانشگاه پیام نور استان تهران، مرکز پیام نور پرنده.
- بهشتیان، سیدمحسن(۱۳۸۶). روش های تملک و تامین حقوق مالکانه واقع در طرح های عمومی شهرداری. نشریه: تحقیقات حقوقی آزاد سال:۱۳۸۶. دوره: شماره: پیش شماره ۲- صفحه شروع: ۷- صفحه پایان: ۲۷.
- کامیار، غلامرضا، حقوق شهری و شهرسازی، چ ۴، تهران، انتشارات مجد، ۱۳۸۹.
- محقق داماد، سیدمصطفی، قواعد فقه (مالکیت - مسئولیت)، ج ۱، چ ۳۵، تهران، علوم اسلامی.
- زرگوش، مشتاق، حقوق اداری؛ تملک املاک شبه تملک‌ها و سلب مالکیت، تهران، نشر میزان، ۱۳۹۱.