

Today, as a result of the development of societies, population growth, confrontation of public interests and private interests, the transition of the government from a single-sector government to a welfare and democratic government, attention to the interests of the majority and the public in the shadow of democratic systems, we witness the increasing importance of the discussion of land and property acquisition in line with It is to eliminate the legal gaps, therefore, the current research is trying to investigate the evolution of legislation related to land acquisition before and after the victory of the Islamic Revolution, with a brief look at the laws of England and France. From this point of view, after expanding the conceptual space of the subject, it will investigate the historical course of land acquisition laws before and after the revolution. According to the subject documentation presented in this research, the research method is descriptive-analytical and the method of collecting information in this research is library. The findings of the article are that in the historical course of the laws approved before and after the revolution, it can be stated that, in the establishment of laws in the field of real estate and land acquisition before the revolution, there were features such as: the transfer of social rights to Individual rights, emphasizing the payment of nobles without regard to the payment of the arena and inspiration laws have been emphasized in the approval of laws,

## بررسی سیر تطور قانونگذاری در رابطه با تصرف اراضی قبل و بعد از پیروزی انقلاب اسلامی با نگاهی گذرا به حقوق کشورهای انگلیس و فرانسه

بهنام عباسی<sup>۱</sup>

تاریخ دریافت: ۱۳/۱۲/۱۴۰۰

علیرضا رجب زاده<sup>۲</sup>

تاریخ پذیرش: ۱۱/۱/۱۴۰۱

علیرضا مظلوم رهنی<sup>۳</sup>

### چکیده

امروزه بر اثر پیشرفت جوامع، افزایش جمعیت، تقابل منافع عمومی و منافع خصوصی، گذر دولت از دولت تک ساحتی به دولت رفاه و دموکراتیک، توجه به منافع اکثریت و عامه در سایه نظام های دموکراتیک شاهد اهمیت روز افزون بحث تملک اراضی و املاک در راستای رفع خلاء های قانونی می باشد از این رو پژوهش حاضر درصدد بررسی سیر تطور قانونگذاری در رابطه با تصرف اراضی قبل و بعد از پیروزی انقلاب اسلامی با نگاهی گذرا به حقوق کشورهای انگلیس و فرانسه است. از این منظر پس از بسط فضای مفهومی موضوع، به بررسی سیر تاریخی قوانین تملک اراضی قبل و بعد از انقلاب خواهد پرداخت. مطابق با مستندات موضوعی ارائه شده در این پژوهش، روش تحقیق، توصیفی- تحلیلی و روش گردآوری اطلاعات در این پژوهش، کتابخانه ای می باشد. یافته های مقاله این است که در بررسی سیر تاریخی قوانین مصوب قبل و بعد از انقلاب می توان بیان داشت که، در وضع قوانین در حوزه تملک املاک و اراضی قبل از انقلاب بر ویژگی هایی از جمله: ارجعیت حقوق اجتماعی بر حقوق فردی، تاکید بر پرداخت اعیان بدون توجه به پرداخت عرصه و الهام گرفتن از حقوق غربی در تصویب قوانین تاکید شده است در حالی که در قوانین بعد از انقلاب اسلامی، ارجعیت حقوق مالکانه بر حقوق عمومی، تاکید بر پرداخت بهای عرصه و اعیان توأم با هم و تاکید بر قواعد فقهی و شرعی مهمترین جنبه های تصویب قوانین بوده است.

کلیدواژه ها: تملک املاک و اراضی، تشریح قوانین، سیر تطور قانونگذاری،

<sup>۱</sup> - دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، گروه حقوق، واحد قشم، دانشگاه آزاد اسلامی، قشم، ایران:

abbasi.hoghoogh@yahoo.com

<sup>۲</sup> - گروه حقوق، واحد قشم، دانشگاه آزاد اسلامی، قشم، ایران: alirezarajabzade@gmail.com

<sup>۳</sup> - گروه حقوق، واحد قشم، دانشگاه آزاد اسلامی، قشم، ایران: mailto:dr.mazloom14@yahoo.com

با توجه به افزایش روز افزون 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 فعالیت‌ها و برنامه‌های جاری برخی دستگاه‌ها و شرکت‌های دولتی است که بمنظور اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی انجام می‌پذیرد، ضرورت و اهمیت دخالت دولت و سایر سازمان‌های ارائه‌دهنده خدمات عمومی از جمله شهرداریها روشن می‌گردد (حسنی، ۱۳۹۱: ۱۲) لذا در این شرایط بحث تملک املاک و اراضی مطرح می‌شود. تملک در برخی آثار حقوقی چنین توصیف شده است: قصد انشاء در قبول ملکیت در مقابل تملیک، تملک از جانب قبول‌کننده است و تملیک از ناحیه ایجاب‌کننده. بر این اساس تملک به صرف وقوع قصد انشاء قبول‌کننده حاصل می‌شود و حاجت به وقوع قبض نیست. قبض و تسلیم از آثار حقوقی متفرع بر تملک است و ماهیت حقوقی تملک پیش از قبض حاصل می‌شود. به همین جهت منافع عین از تاریخ تملک منتقل به مالک جدید می‌شود نه از تاریخ قبض». (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۴: ۱۷۸) آنچه در بحث تملک اراضی همواره مطرح است تقابل بین دو نوع حقوق، یعنی حقوق مالکانه با حقوق عمومی است از این رو بررسی سیر تطور قانونگذاری قبل از انقلاب نشان می‌دهد که عمدتاً در راستای مالکیت عمومی قوانین به تصویب رسیده‌اند و چندان به حقوق مالکانه توجهی نشده است اما با پیروزی انقلاب اسلامی در ایران و منبعث از فقه و شریعت اسلام ضمن ملغی اعلام نمودن قوانین قبل از انقلاب بیشتر با تاکید بر قواعد فقهی حقوق مالکانه در اولویت قرار گرفت چرا که مالکیت اشخاص، معتبر و محترم بوده است و سلب آن امکان‌پذیر نیست، مگر به تجویز قانون، قانون به شهرداری‌ها و دولت، در مقام اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی، اذن خرید، تملک و سلب مالکیت قانونی اشخاص را با رعایت مقررات قانونی داده است. (خوشخو و حسن‌زاده، ۱۳۹۱:

(۳۱)

از این رو در این مقاله تلاش می‌شود تا به عمده راهکارهای مطرح شده در قوانین ایران قبل و بعد از انقلاب در حوزه تملک املاک و اراضی پرداخته شود. به طور کلی مروری بر پژوهش‌ها و مطالعات انجام شده مرتبط با موضوع پژوهش حاضر نشان می‌دهد که پژوهش‌های انجام شده در این زمینه از جنبه‌های مختلفی به جرائم اقتصادی توجه داشته‌اند جهانگیر رشیدی و مختار فتاحی (۱۳۹۸) در کتابی با عنوان «حقوقی تملک املاک خصوصی برای طرح‌های عمومی و دولتی» نگارندگان در این کتاب به این نتیجه می‌رسند که «طرح عمومی» یا «طرح عمرانی» دارای تعریف جامع‌الشمولی نیست که بتوان از آن معنای عبارات مذکور را دریافت و به عبارت بهتر «طرح عمومی» یا «طرح عمرانی» در همه قوانین به یک معنا استفاده نشده است. محسن خلقتی (۱۳۹۶) در کتابی با عنوان: «بررسی حقوقی تملک اراضی توسط وزارت راه و ترابری و نیرو نفت» نگارنده به بررسی حقوقی تملک اراضی توسط وزارت راه و ترابری و نیرو نفت پرداخته که در برخی موارد به دلیل نبود یا کمبود این اراضی و املاک چنین امکانی میسر نمی‌گردد و از سوی دیگر ضرورت اجرای این طرح‌ها و برنامه‌ها که لازمه ارائه خدمات عمومی و ارتقاء صنعت و توان اقتصادی کشور و بعضاً اداره جامعه و اعمال حاکمیت است در مواردی تحدید یا سلب مالکیت خصوصی را اجتناب‌ناپذیر می‌نماید در نهایت مولف حقوقی تملک اراضی توسط وزارت راه و ترابری و نیرو نفت به مراحل اجرایی تملک اراضی و املاک

عمومی و خصوصی را مورد مطالعه قرار داده است. کاظمیان، غلامرضا و همکاران (۱۳۹۶) در مقاله ای با عنوان: «نگرشی تطبیقی بر قوانین تملک زمین توسط دولت و شهرداریها بر مبنای روش تحلیل ذینفعان» در این مقاله، با توجه به اینکه از سویی با سیر قانونگذاری در ایران، که قانونگذاران ما به کرات، اقدام به وضع قوانین جدید و جایگزینی آنها با مقررات سابق در خصوص قوانین تملک برای طرحهای عمومی می نمایند، که همواره خالی از ایراد نیز نمی باشد و از سویی دیگر مالکین، که در وضعیت مشکل آفرینی قرار می گیرند، سبب شد که ابتدا مبانی این امر مورد بررسی قرار بگیرد. سپس ذینفعان نافع و متضرر قانون تملک زمین شناسایی شدند و کاستیهای این قوانین در دو دوره مختلف مورد بررسی قرار گرفت. و جهت بهبود وضعیت موجود پیشنهادهای ارائه شد. صباغی مسعود، رضایی زاده محمدجواد (۱۳۹۶) در مقاله ای با عنوان: «رسی روش های تملک و تحدید مالکیت خصوصی جهت منافع عمومی» نگارنده در این مقاله درصدد آشنایی با روشهای تملک و تحدید مالکیت خصوصی جهت منافع عمومی و مراحل و تشریفات خاص تملک است و به این نتیجه می رسد که در تراحم حقوق خصوصی و حقوق عمومی این حقوق عمومی است که ارجحیت دارد. آنچه اهمیت و ضرورت این مقاله را نشان می دهد این است که با توجه به افزایش جمعیت، توسعه و گسترش شهر نشینی، پیشرفت صنعت و تکنولوژی از یک سو و ارائه امکانات رفاهی و خدمات به شهروندان از طرف دیگر، تملیک و تحصیل اراضی توسط دولت و دیگر نهادها را افزایش داده و سبب اهمیت آن شده است اما در اینجا چالشی اساسی رخ داده است و آن تعارض میان دو نوع حق در قالب حقوق مالکانه و حقوق عمومی بوده است بنابراین در این مقاله تلاش می شود تا قوانین حوزه تملک املاک و اراضی در ایران قبل و بعد از انقلاب بررسی شده و وجه تمایز میان آنها برجسته گردد.

### تملك و تعريف آن

در تعريف هر واژه يا اصطلاح بايستی به ويژگی «جامع افراد بودن» و «مانع اغيار بودن» توجه شود. با در نظر گرفتن مفهوم تملک در معنای مورد نظر ما در این نوشته و با استفاده از قوانین خاص ناظر بر تملک قهری املاک و حقوق واقع در طرح های عمومی و عمرانی، می توان تعريف زیر را از واژه ی تملک به معنای خاص آن ارایه نمود: «تملك عبارت است از اقدام دستگاه اجرایی در مالم شدن ملك یا حقوق واقه در طرح عمومی و عمرانی مصوب بدون رضایت مالک آن از طریق رعایت تشریفات و شرایط مندرج در قوانین مرتبط با هدف رفع نیاز دستگاه اجرایی» (انتظار یزدی، ۱۳۹۸: ۱۹) این تعريف در قوانین قبل و بعد از انقلاب مطرح شده است و با بررسی قوانین دو مقطع می توان بیان داشت تملک عمدتا در سه حالت مطرح می شود.

**الف- تملک قهری و سلب مالکیت (ضبط و مصادره):** در تمامی موارد متصرف و در اختیار دارنده ی اموال، عمدتا مالکیتی در میان نیست که بحث تملک و سلب مالکیت مطرح باشد تنها در موردی که مصادره به عنوان اعمال مجازات اعمال می شود. تبصره ی ۱ ماده ی ۶ قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۵۹/۳/۳ که مقرر داشته در صورتی که مالکین باغی را جهت تفکیک و خانه سازی از بین ببرند تمام زمین به نفع شهرداری ضبط می شود. با توجه به آنچه در مورد سلب مالکیت (مصادره) گفتیم تفاوت آن با تملک قهری روشن می شود:

۱- در تملک قهری بر مشروع بودن عمل مالک است حال آنکه سلب مالکیت از (مصادره) غالباً با فرض بر عدم مشروعیت مالکیت صورت می گیرد مگر اینکه به عنوان مجازات اعمال شود.

۲- در تملک قهری مالک بهای ملک خود را دریافت می‌دارد در صورتی که در مصادره پرداخت بهاء محلی از اعراب ندارد.

۳- مصادره علی‌الاصول چنانچه ذیل اصل ۴۹ قانون اساسی مقرر دانسته بایستی به حکم دادگاه صورت گیرد در حالی که تملک قهری نیاز به حکم دادگاه ندارد و توسط سازمان‌های اجرایی انجام می‌پذیرد. (جامه بزرگ، ۱۳۶۹: ۵۶)

یافته‌های پژوهش:

قوانین ناظر بر تملک اراضی توسط دولت قبل و بعد از پیروزی انقلاب اسلامی

الف- قبل از انقلاب اسلامی

۱- ارجعیت حقوق اجتماعی بر حقوق فردی

یکی از اصول پذیرفته شده در بین نظام‌های حقوقی مختلف، اصل تقدم و اولویت منافع عمومی جامعه بر منافع خصوصی افراد می‌باشد. این قاعده عقلی در کشورهای مختلف زمینه ساز اقدامات دولت‌ها در زمینه اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی عام‌المنفعه گردیده است به عنوان مثال در کشور فرانسه توسل به اصل منفعت<sup>۴</sup> (D.U.P) یک ابزار حقوقی است که غالباً توسط مدیران دولتی جهت پیشبرد پروژه‌های طرح ریزی شده و در ابعاد مختلف استفاده می‌شود. سلب مالکیت که با استناد به این اصل حقوقی صورت می‌گیرد تضمین‌کننده منفعت عمومی جامعه می‌باشد و توجیهی است برای جواز انتقال واقعی ملک واقع در طرح بدون رضایت مالک آن؛ این یعنی سلب مالکیت در معنای محدود کلمه، اما در اغلب موارد سلب مالکیت از طریق انجام معامله و توافق صورت می‌گیرد تا استفاده از روش‌های قهری. تا آنجایی که بیش از ۹۵٪ از قطعات املاک بر اساس اصل منفعت عامه خریداری شده در خلال مذاکره حل و فصل شده اند و فقط ۵٪ قهری بوده است. (انتظار یزدی، ۹۵: ۱۳۹۸-۹۹) بنابراین در این راستا می‌توان بیان داشت که تملک املاک و اراضی جزء مباحث کلیدی علم حقوق به حساب می‌آید که در دوره‌های زمانی مختلف همواره مد نظر قرار گرفته است از جمله این دوره‌ها می‌توان به قبل از انقلاب اشاره نمود لذا در خصوص قوانین وضع شده در حوزه تملک املاک و اراضی قبل از انقلاب می‌توان بیان داشت که قبل از انقلاب دیدگاه قانونگذار متأثر از قواعد و اصولی بوده که حقوق عمومی را بر حقوق مالکانه ترجیح می‌داده است. در این راستا می‌توان به «قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱» اشاره نمود در بند ۱۷ از ماده ۵۵ این قانون و همچنین ماده ۹۶ قانون مذکور اشعار می‌دارد: «شهرداری می‌تواند برای تأمین احتیاجات شهری از قبیل باغ‌های عمومی، ایجاد تأسیسات برق و آب و نظایر آن که به منظور اصلاحات شهری و رفع نیازمندی‌های عمومی لازم باشد و باید تمام یا قسمتی از اراضی یا املاک یا ابنیه واقع در محدوده‌ی شهر به تصرف شهرداری در آید از مقررات قانون توسعه‌ی معابر مصوب سال ۱۳۲۰ استفاده نماید». بررسی بنده ۱۷ ماده ۵۵ حکایت از آن دارد که شهرداری‌ها می‌توانند در راستای احداث فضای سبز به خرید و تملک املاک بپردازند همچنین در این راستا می‌توان به

4 - “Declaration d'utilite publique”.

ماده یک « لایحه قانونی ملی کردن جنگل‌ها - مصوب ۱۳۴۱ » استناد نمود که اشعار می‌دارد: «از تاریخ تصویب این تصویب نامه قانونی، عرصه و اعیانی کلیه ی جنگل‌ها و مراتع و بیشه‌های طبیعی و اراضی جنگلی کشور، جز اموال عمومی محسوب و متعلق به دولت است ولو این که قبل از این تاریخ، افراد آن را متصرف شده و سند مالکیت گرفته باشند». در این ماده در واقع شرایط لازم در جهت تملک و تصرف املاک در راستای حقوق اجتماعی و جمعی فراهم شده است. همچنین می‌توان به « قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ » اشاره نمود که به نسبت قوانین دیگر به وضوح بحث تهدید مالکیت خصوصی در راستای مالکیت عامه و عمومی مطرح شده است به گونه‌ای که این قانون در راستای تصرف و خرید املاک مردم به منظور اجرای طرح‌های نوسازی و عمران و ایجاد تاسیسات شهری و توسعه و اصلاح معابر و نیز نظارت بر ساختمان و طرز استفاده از اراضی داخل در محدوده شهرها مبادرت به وضع قوانین و مقررات نموده است در این قانون چند مسئله مد نظر قرار گرفته که به نوبه‌ی خود تهدید کننده مالکیت شخصی در راستای مالکیت عمومی می‌باشد اولاً، شهرداری می‌تواند پس از تصویب طرح در ظرف یک ماه جزئیات طرح و همچنین بحث تاریخ شروع طرح و همچنین مدت زمان تقریبی که برای اجرای طرح لازم است در راستای اطلاع عمومی آگاهی نماید ثانیاً، بعد از آگاهی جهت اطلاع عمومی می‌تواند ظرف مدت زمانی سه ماهه نسبت به پرداخت قیمت اراضی و املاک به صاحبان املاک یا مالکین اقدام نمود و با مشخص نمودن دوماه مهلت برای تحلیه می‌تواند در راستای تصرف و تخلیه‌ی ملک عمل کند و در صورتی که مالک یا مالکین برای اخذ بهاء مراجعه نکنند این وضعیت نمی‌تواند مانعی در اجرای طرح به وجود آورد. ثالثاً، ارزیابی املاک و اراضی‌ای که به ترتیب و توالی فوق به تصرف شهرداری در آیند عمدتاً توسط هیات‌های تعیین شده از سوی شهرداری انجام گرفته و در هر مورد که به موجب این قانون ملکی باید به شهرداری منتقل شود، هرگاه مالک امضای سند و انتقال ملک استنکاف کند، دادستان شهرستان یا نماینده او اسناد انتقال و دفاتر مربوطه را امضاء خواهد کرد و بهای ملک به صندوق ثبت سپرده خواهد شد. علاوه بر آن در راستای نقض حقوق و مالکیت خصوصی یا مالکانه در راستای توجه به حقوق عامه یا عمومی می‌توان به قانون خرید اراضی کشاورزی برای تامین نیازمندی‌های صنعتی و معدنی مصوب ۱۳۴۸ اشاره نمود در این قانون بدون رضایت «مالک» می‌توان تملک را انجام داد و در این راستا می‌توان با پرداخت وجه پیش‌بینی شده این کارو عملی نمود هر چند در این راستا بیان می‌کند که بهای ملک را می‌توان توسط هیاتی سه نفره مرکب از « وزیر اقتصاد، وزیر اصلاحات ارضی و تعاون روستایی و دادستان کل کشور یا معاونین آنها با جلب نظر کارشناسی » تعیین نمود علاوه بر قانون فوق در راستا برتری « حقوق عمومی » بر « حقوق مالکانه » می‌توان به قانون «تاسیس شرکت راه آهن شهری تهران و حومه مصوب ۱۳۵۴» نیز اشاره نمود به عنوان مثال در تبصره «۲» این قانون بیان شده است که به منظور اجرای طرح، شرکت می‌تواند از زیر اراضی و املاک محدوده قانونی شهر و حومه بدون هیچ گونه پرداختی استفاده نماید. این قانون در محدوده اجرایی خود، نسخ ماده ۳۸ ق.م و در واقع تحدید کننده حقوق مالکیت به شمار می‌آید.

در این راستا دو استدلال مطرح است که اگر صرفاً تاکید بر حمایت و حفاظت از حقوق مالکانه باشد و شخص به انتقال مالکیت خود رضایت ندهد در این صورت و بر اساس اصل آزادی قراردادهای، دستگاه اجرایی نمی‌تواند این طرح را تملک نموده و به مرحله‌ی اجرا در بیاورد درست عکس این قضیه نیز صادق است چنانچه

منافع عامه بر حقوق مالکانه ارجعیت داشته باشد در این شرایط می‌توان قوانین را وضع نمود که بر اساس آنها و در راستای منافع و مصالح عامه مالک ملزم به انتقال و واگذاری حقوق مالکیتی خود به دستگاه اجرایی ذیربط یا به عبارت بهتر به «عموم» خواهد شد (انتظار یزدی، ۹۵: ۱۳۹۸-۹۹)

## ۲- ارجعیت حقوق اجتماعی بر حقوق فردی تاکید بر پرداخت اعیان بدون توجه به پرداخت عرصه

حق مالکیت به عنوان حق عینی اصلی مهمترین و بارزترین حقی است که در موارد متعددی از قانون ل.ق.ن.خ.ت و ماده واحده ق.ن.ت.ش در قالب واژه مالک یا مالکین مورد حمایت قرار گرفته است دارنده این حق را مستحق دریافت بهای آن دانسته است در غالب موارد مالک عرصه و عیان واحد است، لیکن ممکن است هر یک از عرصه و اعیان در مالکیت دو شخص قرار داشته باشد (بشیری و داود پور، ۱۳۹۹: ۱۷۸-۱۸۰) اما به هر حال بررسی قوانین در جهان و حتی ایران نشان می‌دهد که پرداخت اعیان و عرصه توامان با هم انجام می‌گیرد اما با بررسی سیر تاریخی قوانین ایران نشان می‌دهد که قبل از انقلاب پرداخت ها عمدتا در حوزه اعیان بود و عرصه محسوب نمی‌شد مصداق بارز این وضعیت اشاره به بند ۹ ماده ۵۰ قانون «برنامه و بودجه ۱۳۵۱» اشعار می‌دارد که: «اراضی واقع در خارج از محدوده شهرها که در مسیر راههای اصلی یا فرعی و یا خطوط مواصلاتی و برق و مجاری آب و لوله‌های گاز و نفت قرار می‌گیرد با رعایت حریم مورد لزوم که از طرف هیأت وزیران تعیین خواهد شد از طرف دولت مورد استفاده قرار می‌گیرد و از بابت این حق ارتفاق وجهی پرداخت نخواهد شد. ملاک تشخیص محدوده شهر نقشه مصوب انجمن شهر هر محل خواهد بود که قبل از شروع مراحل طرح عمرانی موردعمل شهرداریها باشد» همچنین در بند ۱۰ همین ماده بیان می‌شود که «در صورتی که مستحذات و اعیانی وجود داشته باشد که بر اثر احداث تأسیسات فوق‌الذکر از بین برود و یا خساراتی به آنها وارد شود دستانه‌های اجرایی مربوط باید قیمت اعیانی از بین رفته و خسارات وارده را طبق مقررات این قانون بپردازند» آنچه از تفسیر این ماده بر می‌آید این است که قانون گذار تصرفات را به مثابه «حق ارتفاع» محسوب نموده که در قبال آن عمدتا به مالکین و صاحبان زمین مبلغی پرداخت نمی‌شود و به عبارت دیگر تاکید بر پرداخت اعیانی دارد و هیچ نامی از پرداخت در حوزه‌ی عرصه ندارد عمدتا نه عرصه و اعیان را توامان با هم در نظر می‌گرد و نه آنها را به تفکیک لحاظ نموده است بلکه صرفا پرداختی را در حوزه اعیان می‌داند علاوه بر آن نیز این موضوع نشان دهنده‌ی این مسئله است که هیات عمومی به مناسبت برداشت نادرستی که از اصطلاح «حق ارتفاء» در جهت واگذاری مجانی اراضی و املاک افراد به دستگاهها، نهادها یا ارگانهای دولتی را به استنباط می‌رساند این وضعیت نشان دهنده این مسئله است که عمدتا بند ۹ ماده ۵۰ عمدتا حق ارتفاق را برای دولت به رسمیت شناخته و به نوعی پیش‌بینی نموده است و عمدتا حق ارتفاع بعد از اعمال تصرف دولت و اجرای طرح‌های عمرانی ناشی از آن ایجاد می‌گردد و عمدتا این حق غیر از تصرف و تملک است بنابراین می‌توان استدلال نمود که آنچه برای دولت به رسمیت شناخته شده است حق ارتفاق است نه حق تصرف و تملک. تحلیل فوق عمدتا نشان می‌دهد که در قبل انقلاب وجه پرداختی در قالب عیان بوده و نه عرصه به گونه‌ای که بند ۹ از ماده ۵۰ قانون برنامه و بودجه ۱۳۵۰ نیز این گفته را تایید می‌کند بررسی قوانین قبل از انقلاب نشان دهنده‌ی این موضوع است که عدم پرداخت عرصه صرفا محدود

به قانون ۱۳۵۱ نمی‌شود بلکه چنین حقی طبق بند «۸»<sup>۵</sup> ماده ۲۹ قانون برنامه عمرانی سوم، و بند «۸» از ماده ۲۹ قانون برنامه عمرانی چهارم<sup>۶</sup> کشور که طی سال‌های ۱۳۴۱ تا ۱۳۵۱ به مرحله‌ی اجرا درآمدند همگی حکایت از عدم توجه به عرصه و شناختن حق ارتفاق برای دولت دارد همچنین در تبصره‌ی «۱» ماده «۱۸» قانون سازمان برق ایران که طی سال‌های ۱۳۴۶<sup>۷</sup> و همچنین بند «۱۱» جزء «د» ماده ۱۱ قانون اساسنامه شرکت ملی نفت ایران که در سال ۱۳۴۷ نشان می‌دهد که عمدتاً پرداختی بر اساس اعیان است نه عرصه به گونه‌ای که اشعار می‌دارد «در مورد اراضی واقع در خارج از محدوده شهرها که برای عبور لوله‌های نفت و گاز و انواع دیگر مواد نفتی یا ایجاد شبکه مخابراتی مورد احتیاج شرکت باشد عرصه مجاناً از طرف شرکت تصرف شده و مورد استفاده قرار خواهد گرفت و فقط قیمت اعیانهای موجود در آن با توافق با صاحبان اعیان و در صورت عدم توافق به شرح مفاد شقوق (۴ و ۵ و ۶) بند، د، این ماده تعیین و پرداخت می‌گردد» بنابراین با بررسی تمام قوانین فوق می‌توان تحلیل نمود که عمده این قوانین در راستای حقوق عمومی به تصویب رسیده‌اند و این مسئله سبب شده است تا توجهی به حقوق مالکانه نداشته باشد پیرو این وضعیت در پرداخت حقوق مالکانه و یا خسارات نیز بر اساس حق ارتفاق یا حق اعیان عمل شود و حق دیگر تحت عنوان «عرصه» عمدتاً نادیده گرفته می‌شود.

### ۳- الهام گرفتن از حقوق غربی

با بررسی سیر تاریخی قوانین مصوب قبل از انقلاب و همچنین نوع نگاه حکومت‌های آن دوره می‌توان بیان داشت که، از زمان انقلاب مشروطه تا زمان پهلوی دوم نوع قانونگذاری و نگاه به قوانین عمدتاً برگرفته و الهام گرفته از قوانین غربی و خاصه بلژیک و فرانسه می‌باشد در این راستا می‌توان به گفته‌ی «سعد الدوله» استناد نمود که از تقی زاده سوال می‌کند که: «شما این ترتیبات و قواعد اساسی را می‌خواهید در اینجا اختراع بکنید یا تقلید می‌کنید آنچه را که در ممالک متمدنه است؟ تقی زاده پاسخ داد: آنچه در ممالک متمدنه است. سعد

<sup>۵</sup> - اراضی واقع در خارج از محدوده شهرها که در مسیر راه‌های اصلی یا فرعی و یا خطوط مواصلاتی و برق و مجاری آب و لوله‌های گاز و نفت قرار می‌گیرد با رعایت حریم مورد لزوم که طبق تصویب‌نامه هیأت وزیران معین خواهد شد از طرف دولت مورد استفاده واقع می‌شود و از بابت این حق ارتفاق وجهی پرداخت نخواهد شد و در صورتی که مستحدثات و اعیانی وجود داشته باشد که بر اثر احداث تأسیسات فوق‌الذکر از بین برود و یا خساراتی به آنها وارد شود مؤسسات دولتی مربوط باید قیمت اعیانی از بین رفته را طبق مقررات این قانون بپردازند و یا خسارات وارده را به کلیه ذوی‌الحقوق جبران کنند.

<sup>۶</sup> - اراضی واقع در خارج از محدوده شهرها که در مسیر راه‌های اصلی یا فرعی و یا خطوط مواصلاتی و برق و مجاری آب و لوله‌های گاز و نفت قرار می‌گیرد با رعایت حریم مورد لزوم که طبق تصویب‌نامه هیأت وزیران معین خواهد شد از طرف دولت مورد استفاده واقع می‌شود و از بابت این حق ارتفاق وجهی پرداخت نخواهد شد.

<sup>۷</sup> - تبصره ۱ - در صورتی که اراضی واقع در خارج از محدوده شهرها که در مسیر خطوط انتقال و توزیع نیروی برق و نصب پایه‌ها قرار می‌گیرند مستحدثات 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.

الدوله می‌گوید: البته در بین مردم این مسئله با این صراحت مطرح نمی‌شد. در بین مردم این گونه تبلیغ می‌شد که قانون اساسی بایستی بر اساس قوانین سلطنت مشروطه و موافق با قانون شرع هم باشد. (نجفی و فقیه حقانی، ۱۳۹۸: ۲۷۱) بررسی نقل قول فوق و همچنین توجه به مبانی و اصول قوانین تصویب شده قبل از انقلاب حکایت از آن دارند که نوع نگاه قانونگذار، مبانی فکری و اصول مورد نظر و توجه به مسائل و چالش‌های بومی با توجه به این اصل «که هر مسئله بومی لاجرم راحل بومی خواهد داشت» همگی حکایت از آن دارند که این موارد قطعا در جهت گیری و جهت یابی قوانین نقشی مهم و لایتغیر بازی خواهد نمود این مسئله همچنین به نوع نگرش و باورهای هر جامعه نیز بستگی دارد خود به تنهایی گویای این مسئله است که مردم و حاکمان قبل از انقلاب کاملا متفاوت از هم فکر نموده چرا که حاکمان و قانونگذاران عمدتا نگاه غربی و حقوقی در چهارچوب نظام رومی- ژرمنی داشته در حالی که هم مردم و هم چالش‌های حقوقی و مسائلی که در حوزه قانونگذاری مطرح بودند نگاه بومی و اسلامی- ایرانی داشته اند این عدم هماهنگی و هارمونی سبب شده است تا قوانین وضع شده قبل از انقلاب نه فقط در حوزه تملک بلکه در تمام حوزه‌های دیگر عمدتا بیشتر در راستای واگذاری و تملک املاک و اراضی به جهت توسعه‌های عمرانی، خدماتی معطوف شوند و در این قوانین بطور ویژه و اخص، موضوع فرهنگ سازی عمومی حفظ و مراقبت و توسعه منابع مورد حکم قانونگذار قرار نگرفته باشد و به دانش بومی و تأثیر آن در احیاء توسعه و حفاظت از منابع و در گام بعدی قانونگذاری در این راستا توجهی نشود این مسئله در نگاه اول حکایت از آن دارد که، بحث راحل محور مطرح بوده و نه مسئله محوری در توضیح این موضوع می‌توان به اصل اشاره شده در فوق استناد نمود که بیان می‌دارد «هر مسئله بومی لاجرم راحل بومی خواهد داشت» یعنی اینکه برای برطرف نمودن چالش‌ها و مسائل حقوقی و همچنین تصویب قوانین در این راستا می‌بایستی به قوانین، سنت، آداب، رسوم، فرهنگ، نیازمندی و نیازسنجی جامعه‌ی ایرانی آن زمان توجه می‌شد نه صرفا با الهام گرفتن از قوانین غربی و راحل‌های ارائه شده در آن ممالک قوانینی در جامعه‌ی ایران وضع گردد که تنها مسائل و چالش‌ها را برطرف نموده بلکه قوانین وضع شده توسط سایر قوانین مرتبط با بخش‌های دیگر به علت عدم کارآمدی مخدوش گردد به عنوان مثال می‌توان به برخی از مبانی قوانین اصلی منابع طبیعی مانند، قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع مصوب ۱۳۴۶ اشاره نمود که بسیار تضعیف شده است. از جمله قانون تضعیف کننده، قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن مصوب ۱۳۶۵ و ماده ۱۲ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶، می‌باشد که به موجب این قانون اراضی ملی را موات تشخیص و اعلام می‌دارد. (عموزاده مهدیرجی، ۱۳۹۸)، و همچنین قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ و آیین‌نامه اجرایی آن که با تشخیص مجدد اراضی ملی شده بعنوان اراضی موات موجب خروج اراضی ملی از انفال شده و موجبات تصرف این اراضی را بوجود می‌آورد.

## ب- بعد از پیروزی انقلاب اسلامی

### ۱- ارجعیت حقوق فردی بر حقوق عمومی

با بررسی سیر تاریخی قوانین و مقررات موجود در ایران در حوزه تملک املاک و اراضی می‌توان بیان داشت که گرچه قبل از انقلاب قوانینی مانند قانون ملی شدن جنگل‌ها بسیاری از اراضی را در اختیار دولت قرار می‌دهد و در این زمینه چندان به مالکیت شخصی توجه نمی‌شد اما با روی دادن انقلاب اسلامی در ایران،

تفکر و اندیشه نوین مبتنی بر اصول و قواعد فقهی و موازین شرعی، اموال و مشترکات عمومی را فرا گرفت و موقعیت جنگل‌ها، مراتع و سایر عرصه‌ها و منابع طبیعی را از محدوده تصویب‌نامه ملی کردن آنها به جایگاه قانون اساسی ارتقاء داد و برای نخستین بار قوانین‌های مختلف با توجه به جنبه مالکانه در راستای حفظ حقوق خصوصی از سوی نهادهای مختلف تصویب شد. این موضوع بلافاصله بعد از وقوع انقلاب اسلامی مورد نظر قرار گرفت و در قالب لایحه قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران انعکاس پیدا نمود مبنی بر اینکه، در صورت نیاز به اراضی و املاک اشخاص چه در نقاط شهری یا خارج از آن، نحوه تعیین بهای اراضی و املاک و حقوق متعلق به اشخاص حقیقی و حقوقی در ماده سه قانون فوق‌الذکر از طریق توافق دستگاه‌های دولتی با مالک و در ماده چهارم در صورت عدم توافق طرفین با تعیین هیات کارشناسی رسمی حقوقی در ماده سه قانون فوق‌الذکر از طریق توافق دستگاه‌های دولتی با مالک و در ماده چهارم در صورت عدم توافق طرفین با تعیین هیات کارشناسی رسمی دادگستری جهت پرداخت قیمت عادلانه تعیین تکلیف گردیده است اما تاکید صرف قانونگذاری بعد از انقلاب صرفاً در راستای توجه به حقوق مالکانه نبوده است بلکه در این راستا نیز با معرفی قوانین قبل از انقلاب و نادیده گرفتن حقوق مالکانه در آنها تلاش نمود تا این قوانین را بلااثر و ملغی اعلام نماید. در این راستا توجه به این نکته حائز اهمیت است به عنوان مثال ماده ۱۲ لایحه قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران اشعار می‌دارد که: «کلیه قوانین و مقرراتی که تا این تاریخ در مورد لایحه نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمرانی و نظامی دولت تصویب شده و با این قانون مغایرت دارد از تاریخ تصویب این قانون ملغی‌الاثرباشد» در تحلیل این ماده می‌توان تحلیل نمود که تصمیم دولت یا مراجع دولتی در راستای تملک و تصرف اراضی بدون کسب رضایت مالک و همچنین قبل از اینکه قیمت اراضی را بپردازد و همچنین بر اساس ۳۰۳ و ۳۰۸ قنون مدنی عملی «غاصبانه» و «من غیر حق بوده» و مراجع مذکور بر اساس ماده‌های ۳۱۵، ۳۲۸، ۳۳۱ و ۳۳۷ قنون مدنی می‌بایستی خسارات وارده را جبران نمایند یا به عبارت دیگر مسئول جبران خسارات به حساب می‌آیند. همچنین بر اساس نظریه‌ی شماره «۳۳۸۱۸/۳۰/۸۶» به تاریخ ۱۳۸۶/۷/۸ شورای محترم نگهبان عدم توجه به حقوق مالکانه خاصه با تاکید بر بند ۹ ماده ۵۰ قانون برنامه و بودجه ۱۳۵۱ را خلاف شرع دانسته است در این راستا همچنین می‌توان به قانون «تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹» استناد نمود به عنوان مثال در تبصره یک این ماده واحده نیز چنین مقرر شده است که: «در صورتی که اجرای طرح و تملک املاک واقع در آن به موجب برنامه زمان بندی مصوب به حداقل ۱۰ سال بعد موکول شده باشد، 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...». در ادامه این روند و در راستای توجه به حقوق مالکانه مدت ده سال مذکور در این تبصره به موجب قانون اصلاح تبصره (۱) ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها که در تاریخ ۱۳۸۰/۱/۲۲ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده‌اس، به ۵ سال کاهش یافت همه‌ی موارد فوق‌حکایت از ارجعیت حقوق مالکانه بر حقوق عمومی دارد علاوه بر قوانین مصوب در این راستا همچنین می‌توان به نظریه‌ی مشورتی شماره ۷/۳۸۶۹ مورخ

۱۳۸۰/۴/۱۹ اداره کل حقوقی و تدوین مقررات قوه ی قضائیه در بیان مصادیق حقوق مالکانه استناد نمود آنجا که بیان می‌دارد که: «همین که ملکی در طرح های دولتی یا شهرداری قرار گیرد، مالک با توجه به ماده واحده و تبصره های ۱ و ۲ ذیل آن از قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها مصوب ۱۳۶۷، بعد از انقضای ۱۸ ماه از تاریخ قرار گرفتن ملک، از کلیه ی حقوق مالکانه از جمله احداث بنای جدید، تعمیر، فروش، رهن و غیره برخوردار است. با وجود این، اجرای طرح منتفی نمی شود بلکه اگر اجرای طرح به حداقل پنج سال بعد موکول شده باشد و مالک بخواهد از حقوق مالکانه مذکور استفاده نماید، باید هنگام اخذ پروانه ساختمانی تعهد نماید که اگر زمان اجرای طرح قبل از پنج سال شروع شود، حق مطالبه هزینه ی احداث و تجدید بنا را ندارد» (شهری و دیگران، ۱۳۸۶: ۲۳۵۹). همچنین در ادامه این روند می‌توان به «قانون نحوه ی تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها مصوب ۱۳۷۰/۵/۲۸» اشاره کرد آنجا که خود مجلسی ها معتقد بودند که این طرح می تواند حمایت کننده حقوق افراد باشد چرا که نمایندگان در این راستا استدلال می کردند که عموماً چون «قیمت روز» بیشتر از «قیمت عادلانه» است و قیمت عادلانه نیز همان قیمت منطقه ای محسوب می‌شود این خود در راستای حقوق مالکانه است. لذا کمیسیون امور دفاعی مجلس شورای اسلامی، تعریف قیمت روز را به دلیل اینکه مبدا این مسئله سبب ابهام و سوء استفاده و تفسیر به رای توسط افراد قرار گیرد به شرح زیر ارائه داد: «قیمت روز قیمتی است که با دریافت آن مالک بتواند ملک مشابهی را در منطقه همان ملک اکتیفا کند». (انتظار یزدی، ۱۳۹۸: ۱۵۲) در خصوص اهمیت حقوق مالکانه بر حقوق عمومی در اراء قضایی بعد از انقلاب نیز می‌توان به رای دیوان عدالت اداری در خصوص تملک اراضی و املاک واقع در محدوده شهرها ۵۲۷ نقل از شماره ۱۵۶۹۰ - ۱۳۷۷.۱۰.۱۴ روزنامه رسمی شماره هـ ۲۶۲.۷۶. ۱۳۷۷.۸.۲۰ تاریخ: ۱۳۷۷.۷.۲۵ شماره دادنامه: ۱۵۳ - ۱۵۴ کلاسه پرونده: ۲۶۲.۷۶ - ۲۸.۷۷ مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری شاکی: ۱- سرپرست شهرداری تبریز ۲- آقای اکبر مسافر رحمتی موضوع شکایت وخواسته: اعلام تعارض آراء صادره از شعبه ۱۴ و شعبه سوم هیأت تجدید نظر دیوان عدالت اداری مقدمه: الف - شعبه چهاردهم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۵۶۴.۷۳ موضوع شکایت آقای بیوک اکبرزاده به وکالت از خانم طیبه ثابت مقدم به طرفیت شهرداری تبریز و خواسته اعتراض به تصمیم شهرداری به تملک پلاک ۵۹ فرعی از ۱۰ اصلی بخش ۹ و درخواست صدور حکم بر ابطال تملک به شرح دادنامه شماره ۳۲۹ مورخ ۱۳۷۴.۵.۲ چنین رأی صادر نموده است، با توجه به مقررات قانون اراضی و قانون زمین شهری و آئین نامه‌های اجرائی قوانین مذکور و سایر قوانین مربوطه نظر به اینکه شهرداری حق تملک اراضی دایر شهری شامل اعیانی و مستحقات و واحدهای مسکونی را در اجرای قانون اراضی و قانون زمین شهری نداشته و با فرض نیاز به این نوع املاک می‌بایست از طریق اجراء قوانین مربوطه دیگر اقدام به خرید و تملک نماید، لذا شکایت شاکی نسبت به میزان سهمی مالکیت خود در ملک مورد ادعا وارد و موجه تشخیص و حکم بر ابطال اقدامات شهرداری در تملک میزان سهمی مالکیت شاکی از املاک مذکور که به ادعای اجرای قوانین اراضی و زمین شهری تملک نموده صادره و اعلام می‌گردد.

## ۲- پرداخت بر اساس قیمت عرصه و اعیان

همانگونه که پیشتر بیان شد در عمده قوانین قبل از انقلاب، تملک املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها با پرداخت بهای عادلانه پیش بینی گردیده بود اما در قوانین وضع شده در حوزه تملک املاک و اراضی بعد از انقلاب، قیمت منطقه‌ای و قیمت روز ملاک پرداخت به مالکان قرار گرفته است آنچه در این زمینه حائز اهمیت تلقی می‌شود توجه به پرداخت قیمت یا خسارت با تاکید بر دو حوزه‌ی عرصه و اعیان است به عبارت دیگر در قوانین وضع شده قبل از انقلاب در حوزه تملک املاک و اراضی پرداخت بهای زمین توجهی نمی‌شد و بیشتر پرداخت‌ها در چارچوب بهای اعیانی مد نظر قرار می‌گرفت اما رجوع به قوانین بعد از انقلاب و تجزیه و تحلیل آنها نشان می‌دهد که علاوه بر بهای اعیانی بهای عرصه نیز در نظر گرفته می‌شد. مصداق بارز در این راستا این است که در بعد از انقلاب بر اساس قاعده‌ی «لاضرر و لااضرار فی الاسلام» توافق با مالک و جلب رضایت با آنها در جهت تملک و همچنین پرداخت بهای اراضی تملک شده و مستحدثات واقع در طرح‌های عمومی دولت می‌بایستی بر اساس «بهای عادلانه روز» انجام گیرد علاوه بر این نیز بر اساس اصول ۲۲، ۴۰ و ۴۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران بند ۹ ماده ۵۰ قانون برنامه و بودجه و کلام مسئله پرداخت بر اساس عیان بدون در نظر گرفتن عرصه را فاقد توجیح قانونی و شرعی می‌داند چرا که محروم کردن افراد از حقوق مالکانه خلاف شرع و قانون است به عنوان مثال ماده سه لایحه قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران اشعار می‌دارد «بهای عادلانه اراضی، ابنیه، مستحدثات، تأسیسات و سایر حقوق و خسارات وارده از طریق توافق بین "دستگاه اجرایی" و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین می‌گردد» و در تبصره ۲ همین ماده (۳) نیز مقرر شده است که در صورت حصول توافق با مالک یا مالکین دستگاه‌های اجرایی وظیفه دارند در طی بازه‌ی زمانی سه ماهه نسبت به خرید املاک یا حتی آزاد سازی آنها اقدامات لازم را مبذول داشته و همچنین در ماده ۵ همین قانون بر پرداخت یا خسارت بر اساس «قیمت عادلانه روز» اراضی و املاک اعم از این که در حوزه شهری باشند یا خارج از آن سفارش شده است که ای موضوعنشان دهنده‌ی عدم جواز تصرف و در واقع تصرف مجانی اراضی اشخاص توسط دولت یا هر نهاد و سازمان عمومی می‌باشد. باز در راستای توجه به حقوق مالکانه می‌توان به صورت جلسه ۱۳۸۹/۱/۲۳ هیات عمومی دیوان عدالت اداری و رای صادره استناد نمود که بیان می‌دارد دولت، موسسات دولتی و وزارتخانه‌ها و حتی شهرداری‌ها موظف هستند که بهای عرصه و عیات را توأمان با هم پرداخت نمایند همچنین در این راستا قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های شهرداری‌ها و دولتی ۱۳۶۷/۰۸/۲۹ خاصه در تبصره دو این قانون بیان می‌گردد که: «شهرداری‌ها موظفند همزمان با صدور پروانه ساختمان مالکان مشمول قسمت اخیر تبصره ۱ مشخصات دقیق عرصه و اعیان و تأسیسات موجود را معین و در پرونده درج و ضبط نمایند تا ملاک ارزیابی به هنگام اجرای طرح قرار گیرد و در زمانی که به لحاظ تأمین اعتبار آمادگی اجرای طرح مزبور باشد به هنگام اجرای طرح مصوب ملاک پرداخت خسارت قیمت عرصه و اعیان ملک در زمان اجرای طرح خواهد بود». و در نهایت نیز به نحوه‌ی پرداخت عرصه و اعیان در قانون کمیسیون‌های ماده ۷ آیین نامه اجرایی ماده ۳۱ قانون نوسازی و عمران شهری اشاره نمود که در آن بیان می‌شود که بهای اعیان به صورت نقدی پرداخت می‌شود و بهای عرصه نیز تا سقف هزار متر مربع نقداً تادیه خواهد شد. بهای مازاد بر هزار متر مربع عرصه به اقساط مساوی ۱۰ ساله به علاوه ۶ درصد سود سالیانه تقسیم می‌شود.

### ۳- الهام گرفتن از فقه و شریعت اسلامی در تصویب قوانین بعد از انقلاب

با پیروزی انقلاب اسلامی و تاکید آن بر ارزش‌های ناب اسلامی کم کم شاهد حضور مبانی و قواعد فقهی در فلسفه قوانین مصوب هستیم از جمله مواردی که از این شرایط تاثیر پذیرفته است بحث تملک املاک و اراضی می‌باشد به گونه‌ای که می‌توان بیان داشت در کشور ما به دنبال پیروزی انقلاب و رواج دین مبین اسلام کم کم زمینه لازم برای رسمیت یافتن این دین در اعم قوانین ایران از جمله قانون اساسی فراهم گردید لذا بسیاری از قواعد فقهی و شرعی به عنوان مبنا و اساس قانونگذاری در ایران قرار گرفتند نمونه‌ی بارز این مطلب ماده‌ی ۳۰ قانون مدنی است که خود تضمین کننده‌ی قاعده‌ی تسلیط در راستا تسلط مالک بر اموال خود است بنابراین می‌توان بیان داشت که این قواعد فقهی و شرعی اولاً، از حاکمیت و سلطه‌ی اشخاص به اموال خود حمایت می‌کنند ثانیاً، یا اینکه به قانونگذار در راستای سلطه و تسلط افراد بر اموال خود سفارش و توصیه می‌کنند از این رو قواعدی که در راستای گفته‌ی فوق عمل کرده و مبنای شرعی و فقهی داشته است «**قاعده‌ی تسلیط**» می‌باشد که بر اساس آن اموال و دارای افراد محفوظ بوده و بر حمایت از سلطه و تسلط فرد بر دارایی خود سخن به میان آمده است.

تحت تاثیر قاعده تسلیط در قانون اساسی، از سلطه و مالکیت اشخاص نسبت به اموالشان حمایت شده است. در ماده ۳ ل.ق.ن.خ.ت گفته شده: «بهای عادلانه اراضی، ابنیه، مستحدثات، تأسیسات و سایر خسارات وارده، از طریق توافق بین دستگاه‌های اجرایی و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین می‌گردد و...»؛ یا اینکه در ماده واحده قانون نحوه-ی تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها ذکر شده که: «در کلیه قوانین و مقرراتی که شهرداری‌ها مجاز به تملک ابنیه، املاک و اراضی قانونی مردم می‌باشند، در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک، قیمت ابنیه، املاک و اراضی، بایستی به قیمت روز، تقویم و پرداخت شود». بررسی موارد مطرح شده در این ماده نشان می‌دهد که قانونگذار زمان تصویب و وضع قوانین در راستای حمایت و حفاظت از حقوق مالکانه بخصوص هنگام اجرای «طرح‌های عمومی» تا حد بسیار زیادی به «قاعده‌ی تسلیط» تکیه داشته و این قاعده را به اجرا در آورده است. در یکی از دعاوی مطرح در دیوان عدالت اداری، شکای، ابطال بند ۵۵ ماده‌ی یک مصوبه‌ی جلسه‌ی شماره‌ی ۱۳۵ شورای اسلامی شهر مرند را درخواست نمود. به موجب مقررده یاد شده: «املاک واقع در دسترسی‌های زیر ۱۲ متری که در مسیر گشایی واقع می‌باشند، مالک قبل از دریافت پروانه ساختمانی بایستی مسیر را بدون دریافت هزینه، آزاد و ماده ۴۵ ثبتی را انجام دهد، سپس پروانه صادر گردد». شکای وفق مواد ۳۰ و ۳۱ قانون مدنی و قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها این مصوبه را خلاف اصل تسلیط و حرمت مالکیت مشروع و آثار مترتب بر آن اعلام نمود. دیوان عدالت اداری با پذیرش استدلال شکای، آن قسمت از مصوبه‌ی شورای اسلامی شهر مرند را ابطال نمود.<sup>۸</sup>

علاوه بر قاعده تسلیط می‌توان به قواعد فقهی دیگری در حوزه تقدم حقوق مالکانه بر حقوق عمومی اشاره نمود از جمله: قواعدی همچون «**ضمان ید یا علی الید**» و «**حرمت مال مسلم**»، از جمله قواعد فقهی و شرعی

۸. دادنامه‌ی شماره‌ی ۱۳۳ به تاریخ ۳۰/۳/۱۳۹۰، موضوع پرونده‌ی کلاسه‌ی ۸۹/۴۶۲ (روزنامه‌ی رسمی به شماره‌ی ۱۹۳۲۶ و به تاریخ ۱۹/۴/۱۳۹۰)؛ (هم چنین بنگرید به: دادنامه‌ی شماره‌ی ۱۴۹۱ به تاریخ ۱۴/۱۲/۱۳۸۶ و ۹۶۴ به تاریخ ۱۱/۹/۱۳۸۶ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری).

به حساب می‌آیند که از حقوق مالکانه دفاع نموده و هر نوع تعدی و تجاوز به این حقوق را از سوی شخص یا ارگان یا سازمان دولتی مطلقاً ممنوع دانسته و افراد و ارگانهای مربوطه را به رفع تجاوز از این حقوق سفارش می‌کند. (محقق داماد، ۱۳۹۶: ۷۶) در قانون لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی مصوب ۱۳۵۸، دستگاه‌های اجرایی، از جمله شهرداری‌ها برای اینکه امکان تصرف در ملکی را داشته باشند، می‌بایستی با موافقت صاحبان حقوق مالکانه یا در صورتی که این توافق میسر نگردد از طریق راه‌هایی که در این قانون پیش‌بینی شده است لازم است در راستای پرداخت و توجه به حقوق مالکانه اقدامات لازم را به عمل آورد در غیر این صورت هیچ حق شرعی و قانونی در جها تصرف یا استیلا بر ملک مورد نظر را نداشته و نمی‌تواند داشته باشد. این شرایط و مقررات موجودیت پیدا نمی‌کرد مگر در سایه‌ی «قاعده‌ی ضمان ید» و توجهی که قانونگذار بعد از انقلاب به این قاعده‌ی شرعی داشته است. (بهستان، ۱۳۹۰: ۱۱۸) یکی از مشهورترین قواعد فقهی که در بیشتر ابواب فقه مانند عبادات، معاملات و غیره به این استناد می‌شود، «قاعده‌ی لاضرر» است که مستند بسیاری از مسائل فقهی می‌باشد. اهمیت قاعده مذکور به حدی است که بسیاری از فقها از گذشته دور و نزدیک در تألفات و تقریرات خود رساله‌ی مستقلی را به آن اختصاص داده‌اند. از جمله موارد قاعده‌ی لاضرر مواردی است که در مسأله‌ی عسر و حرج یاد می‌شود، زیرا چنانکه تصریح کرده‌اند، هر چه در آن عسر و حرج باشد، در معنی ضرر داخل است؛ با این اختلاف که عسر و حرج بیشتر از حیث حکم تکلیفی تحقق می‌یابد و ضرر از حکم تکلیفی و وضعی اعم است. در آراء متعدد دیوان عدالت اداری و رأی وحدت رویه‌ی شماره هـ- ۱۵۸/۸۴ مورخ ۱۳۸۷/۰۴/۱۶ هیأت عمومی دیوان تبیین شده است. در صورتی که دستگاه اجرایی تمایل بر تملک بیش از میزان محدوده طرح را داشته باشد این اقدام بایستی بر اساس قانون مدنی صورت گیرد و نمی‌تواند از اقتدار خود در انجام اعمال حاکمیتی استفاده نماید.<sup>۹</sup> تملک و تصرف حقوق عینی اشخاص برای اجرای طرح‌های

<sup>۹</sup> - در این رابطه دادنامه‌ی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۹۰۵۲۰۰۱۳ مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۲۱ شعبه ۲ تشخیص دیوان عدالت اداری قابل توجه است. «در خصوص درخواست (ر. ط.) به طرفیت شهرداری مبنی بر اعاده دادرسی نسبت به دادنامه‌ی شماره ... مورخ ... صادره از این شعبه به لحاظ دسترسی به سند جدید، با عنایت به اینکه سند جدید ابرازی شاکی، دادنامه‌ی شماره ۳۳۷ الی ۳۴۰ مورخ ۹۱/۶/۲۰ هیأت عمومی این دیوان می‌باشد که به موجب مفاد رأی اشاره شده، بند ۲۹ و ۴۲ صورت جلسه‌ی کمیسیون ماده ۵ مسکن و شهرسازی اصفهان به لحاظ خلاف بین شرع بودن ابطال گردیده و با توجه به اینکه در رأی مورد درخواست اعاده دادرسی صادره از این شعبه، مصوبات فوق نیز در رد شکایت شاکی مورد استناد قرار گرفته است و نظر به اینکه فقهای محترم شورای نگهبان در نظریه‌ی خود علت خلاف شرع بودن مصوبات اشاره شده را استناد آنها به ماده ۲۴ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۹۱۳۴۷/۷ که قبلاً در جلسه‌ی مورخ ۸۹/۱۱/۶ شورای مزبور خلاف موازین شرع شناخته شده، دانسته‌اند با این توضیح که به موجب ماده ۲۴ قانون نوسازی و عمران مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ به شهرداری اجازه داده شده بود که در موقع تنظیم و اجرای طرح‌های نوسازی و همچنین توسعه یا احداث معابری که عرض آنها حداقل بیست متر باشد اراضی تملکی مازاد بر نیاز طرح از طریق مزایده و رعایت سایر مقررات به فروش برسانند. فلذا نظر به مراتب فوق، رأی صادره از این شعبه که ناظر بر تأیید اقدامات تملک شهرداری در اجرای طرح مصوب به میزان نیاز بوده صحیحاً و منطبق بر مقررات قانونی بوده و منافاتی با نظریه‌ی فقهای محترم شورای نگهبان ندارد. با توجه به اجرای طرح و تملک

عمومی و دولتی، بی رضایت آنان؛ از استثنائات قاعده‌ی تسلیط و مبتنی بر قاعده لاضرر (لزوم تقدم منافع جمع بر منافع افراد) است، و بنا بر قاعده‌ی «الضرورات تنقذ بقدرها» مجریان بایستی، بقدر متیقن و ضرورت اکتفاء کنند. به این ترتیب چون رعایت مالکیت اشخاص، اصل است لذا نادیده گرفتن اصل مذکور، بدون رعایت کامل قوانین و مقررات مربوط به خرید تملک، که امری استثنایی و خلاف اصل است، شرعاً و قانوناً موجب ضمان است و احکام مترتب بر آن، احکام غضب، و نیز مشمول الزامات خارج از قراردادها (اتلاف و تسبیب) است و اقدام و اعمال تصدی و حاکمیت دولت، به همین دلیل، فاقد هر گونه آثار و حواصل یک عمل حقوقی صحیح و احترام آمیز است. بنابراین در بعد از انقلاب بر اساس قاعده‌ی «لاضرر و لاضرار فی الاسلام» توافق با مالک و جلب رضایت با آنها در جهت تملک و همچنین می‌بایستی اقدام شود

### بررسی اجمالی قوانین و مقررات حاکم بر موضوع در حقوق کشورهای انگلیس و فرانسه

بررسی قوانین وضع شده در ابعاد مختلف و خاصه در خصوص تملک املاک و اراضی نشان می‌دهد که رد پای قوانین غربی بخصوص فرانسه و انگلستان را در این قوانین می‌توان مشاهده نمود مبنی بر اینکه تقریباً در تمامی قوانین نظام‌های مختلف حقوقی در رابطه با تملک املاک و اراضی و به صورت نکته مقدماتی، این مطلب خاطر نشان شده است که تملک هنگامی مجاز است که به منظور و در راستای منافع عمومی<sup>۱۰</sup> باشد. بر این اساس حتی در بعضی قوانین مصادیق منافع عمومی نیز مورد اشاره قرار گرفته است تا محلی برای تفسیرهای موسع دستگاه اجرایی دولت باقی نگذارند. به عنوان مثال کشور فرانسه توسل به اصل منفعت<sup>۱۱</sup> (D.U.P) را یک ابزار حقوقی دانسته که غالباً توسط مدیران دولتی جهت پیشبرد پروژه‌های طرح ریزی شده در ابعاد مختلف استفاده می‌شود. سلب مالکیت که با استناد به این اصل حقوقی صورت می‌گیرد تضمین‌کننده‌ی منفعت عمومی جامعه می‌باشد و توجیهی است برای جواز انتقال واقعی ملک واقع در طرح بدون رضایت مالک آن؛ این یعنی سلب مالکیت در معنای محدود کلمه، اما در اغلب موارد سلب مالکیت از طریق انجام معامله و توافق صورت می‌گیرد تا استفاده از روش‌های قهری. تا آنجایی که بیش از ۹۵٪ از قطعات املاک بر اساس اصل منفعت عامه خریداری شده در خلال مذاکره حل و فصل شده‌اند و فقط ۵٪ قهری بوده است (انتظار یزدی، ۱۳۹۸: ۹۵)، در این راستا در فرانسه بر اساس ماده ۵۴۵ قانون مدنی مالکیت قانونی هیچ کس را نمی‌توان از وی سلب کرد مگر اینکه در راستای منافع عمومی باشد. با این حال هیچ تعریف صریحی در این رابطه در قوانین دیده نمی‌شود و تفسیر آن بیشتر در نزد قضات دادگاه‌های اداری انجام می‌پذیرد همچنین در فرانسه دادگاه‌های اداری با اتکاء بر مفهوم مجرد منافع عمومی معنای گسترده‌ای بدان داده‌اند زیرا عملاً آن را به استفاده‌ی عمومی تعبیر کرده‌اند و حدود اعمالش را توسعه داده‌اند. شورای دولتی نیز در تأیید این نظر چندین فقره از اقدامات سلب مالکیت را که نفع جامعه در آن مورد نظر بوده تأیید کرده است. موارد مذکور

کل ملک نسبت به اقامه دعوی به عنوان استرداد ملک یا وجه آن نسبت به مازاد بر طرح اقدام نماید. علیهذا این شعبه ردی اخیر صادره از هیأت عمومی را قرار رد اعاده دادرسی را صادر و اعلام می‌نماید. قرار صادره وفق ماده ۷ قانون مرقوم قطعی می‌باشد.

<sup>10</sup> - public interest

<sup>11</sup> - "Declaration d'utilite publique".

عبارتند از: سلب مالکیت برای تأسیس ساختمان زمین ورزشی، توسعه منطقه ای برای گذرانیدن تعطیلات تابستانی، ساختمان امور تربیتی و کارآموزی، خانه برای سکونت رئیس دفتر شهرداری، ساختمان برای بورس کار، ساختمان کارخانه ملی هواپیما سازی قاره پیمان، گردشگاه و تفریحگاه دانش آموزان، ایجاد میدان اسب دوانی، بدیهی است کلیه ی این اقدامات سبب توسعه و عمران منطقه می گردد و شورای دولتی نیز سلب مالکیت را در کلیه این موارد در صورتی تجویز می کند که به منظور استفاده ی عمومی صورت بگیرد. ادارات دولتی می توانند با استفاده از اختیارات خود از املاک مردم به نفع شخص ثالث تقاضای سلب مالکیت کنند بشرط آنکه شخص مذکور از آن به نفع مردم استفاده کند. (بهشتیان، ۱۳۹۰: ۱۰۹-۱۲۳)

شورای دولتی برای اینکه سلب مالکیت در غیر از موارد معین اعمال نشده و سوء استفاده ای از آن بعمل نیاید، احکام دادگاه های سلب مالکیت را به دقت کنترل می کند تا فقط سلب مالکیت در جهت منافع جامعه عملی شود. مثلاً شورای مذکور احکام صادره از دادگاه را در موارد ذیل ابطال کرده است.

در مواردی که منظور از سلب مالکیت فقط به نفع یک یا چند نفر باشد ولو اینکه شخصی یا اشخاص مذکور به امور عام المنفعه اشتغال داشته باشد، در مواردی که سلب مالکیت صرفاً منافع مالی مؤسسه درخواست کننده صورت گیرد، در مواردی که سلب مالکیت فقط برای عدم اجرای احکام و تصمیمات دادگاه در زمین مربوطه باشد.

گاهی نیز سلب مالکیت به منظور انحراف از صلاحیت دادگاه های عمومی که با دقت و بدون کوچکترین تخفیفی رسیدگی می کنند و استفاده از تسهیلات دادگاه های اختصاصی است. مثلاً بنگاه های خصوصی در صورت نیاز به زمینی، به درخواست خود عنوان سلب مالکیت برای استفاده ی عمومی می دهند و در دادگاه اختصاصی سلب مالکیت آن را طرح و پس از اخذ حکم، منظور خود را عملی ساخته و در عین حال استفاده خود را نیز عمومی قلمداد می کنند. (بهشتیان، ۱۳۹۰: ۱۰۹-۱۲۳) بررسی موارد فوق در قانون فرانسه بدین معنا نیست که حقوق مالکانه را نادیده گرفته است بلکه در حقوق این کشور ضمن احترام به «حقوق مالکانه»، متقاضی سلب آن، اعم از اینکه ادارات دولتی و یا شهرداری و یا موسسات ملی باشد، در صورت نیاز، نقشه عملیات خود را ترسیم می کند و آنرا با توضیحات کامل و ذکر دلایل نیازمندیهای خود بفرمانداری ارسال می دارد. پس از وصول این درخواست بفرمانداری و انجام تحقیقات لازم، پرونده امر بدادگاه اختصاصی سلب مالکیت فرستاده میشود. دادگاه پس از رسیدگی حکم به سلب مالکیت مدعی علیه و انتقال آن به متقاضی در برابر بهای عادلانه صادر میکند. این حکم قابل رسیدگی پژوهشی و فرجامی است.

در حقوق انگلیس نیز بحث تملک در راستای نفع عمومی قابلیت دارد منتها در این کشور اولاً، می تواند تملک در راستای منافع عمومی انجام گیرید ثانیاً در صورت انجام گرفت تملک منوط به انجام شرایطی می باشد به عنوان مثال بر اساس ماده ۱۰ قانون تملک اراضی انگلیس مصوب ۱۹۸۱ هر گونه تملک اراضی باید بر اساس فرم های مصوب و منضم به نقشه طرح انجام گیرد. همچنین بر اساس قانون تشریفات متعددی در پروسه ی اجرای تملک بایستی رعایت گردد به طوری که برای جزیی ترین امور نیز قانونگذار رعایت ترتیباتی را ضروری دانسته است در راستای توجه به حقوق مالکانه نیز در این کشور می توان بیان داشت که در قبال تملک ملک، تضمین حقوق مالکیت در بسیاری از قوانین اساسی متضمن تصریح بر پرداخت غرامت در برابر سلب مالکیت

است در حقوق انگلیس قواعد مربوط به غرامت، به موجب دو قانون غرامت زمین مصوب ۱۹۷۳ و ۱۹۶۱ و قانون خرید اجباری مصوب ۱۹۶۵، با اصلاحات و الحاقات بعدی مقرر شده است به عنوان مثال در پرونده بلاندل علیه آر قاضی ریدلی، با توجه به قانون دفاع مصوب ۱۸۴۲، غرامت را شامل قیمت ملک و کاهش ارزش آن، کاهش ارزش ملک باقیمانده، یا سلب حقوق ملک دانسته است (پارساپور و همکاران، ۱۳۹۹: ۳۷۷)

### نتیجه‌گیری

تملك املاک و اراضی همواره در طول تاریخ از اهمیت شایان توجهی در مباحث حقوقی برخوردار بوده است؛ این اهمیت بدین جهت است که هم افراد در قالب حقوق مالکانه‌ی، آن را لمس می‌کند و خود را با آن درگیر می‌بیند. و هم برای جامعه حائز اهمیت فراوان است زیرا که رشد، شکوفایی، رفاه، سعادت، قدرت، استقلال، عظمت و نیل به کمال مطلوب برای جامعه، همگی متأثر از تدوین قوانین مناسب، برخوردار از قدرت اجرایی بالا، متناسب و هماهنگ با حقوق مالکیت اشخاص در خصوص تملك املاک و اراضی جهت اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی است. البته این مطلب نباید به معنای اهمیت صرف تملك و قوانین مختص به آن برای ترقی و توسعه‌ی یک جامعه پنداشته شود؛ بلکه صرفاً به اهمیت شایان آن اشاره دارد و نشان‌دهنده‌ی آن است که اگر کشوری بخواهد از نظر اقتصادی، صنعت و تکنولوژی، به رشد و توسعه برسد قطعاً یکی از مولفه‌های تاثیرگذار بر آن وجود قوانین حقوقی مناسب در این راستا است از این رو با مطالعات انجام شده در قالب سیر تطور قانونگذاری در خصوص تملك املاک و اراضی قبل و بعد از انقلاب می‌توان استدلال نمود که عمدتاً قوانین تصویب شده در قبل از انقلاب دارای ویژگی، «برتری حقوق عمومی بر حقوق مالکانه» بوده است بدین طریق که توجه چندانی به مالکیت افراد نشده و عمدتاً با اتکا به طرح‌ها عامیانه در جهت خیر و منفعت عمومی حقوق مالکانه نقض و یا به حساب آورده نمی‌شد شاید بخشی از این موضوع تاثیر گذاری و تاثیر پذیری از قوانین غربی خاصه فرانسه و انگلستان بوده است چرا که در این دوره جامعه دچار تغییر و تحول شده، فرایند توسعه و ترقی در اوج خود بوده، جمعیت زیاد شده و نیاز به تملك در راستای طرح‌های عمومی لازم به نظر می‌رسید موضوعی که قوانین فرانسه و انگلیس بدان توجه زیادی داشته‌اند و قانونگذار در ایران نیز از آن تاثیر پذیرفته است. این مسئله زمانی حائز اهمیت دو چندانی است که در قالب ویژگی دوم این قوانین مصوب یعنی «پرداخت حقوق و خسارات بر اساس اعیان و بی توجهی به عرصه» نگریسته شود این مبانی نشان‌دهنده‌ی این مسئله است که دولت برای خود حق ارتفاق قائل بوده و خود را موظف به پرداخت بر اساس اعیان نموده است و این مسئله خود نقص حقوق و مالکیت فردی را در پی داشته است و در نهایت اینکه حقوق وضع شده در قبل از انقلاب در قالب نگاه مدرنیزاسیونی در پیش گرفته شده بیشتر بر اساس و مبانی غیر بومی و الگوی غربی به تصویب رسیده‌اند که این مسئله فقدان کارایی این قوانین را نشان داده و در نتیجه نسخ سریع آنها بوسیله‌ی قوانین بعدی را در پی داشته است. اما با پیروزی انقلاب اسلامی در ایران و حاکم شدن نگاه اسلامی و فقهی مسئله وضع و تصویب قوانین در حوزه تملك املاک و اراضی برعکس قوانین قبلی مبتنی بر توجه به «حقوق مالکانه به جای حقوق عمومی» بوده است در این راستا با الهام به قواعد فقهی همچون «ضمان ید»، «تسلیط» و «لاضرر» عمدتاً اولویت با حقوق مالکیت فردی بوده و چنانچه تملکی در این راستا انجام می‌گرفت

ابتدا رضایت مالک می بایستی کسب شود و در گام بعدی با پرداخت خسارت یا قیمت بر اساس « عرصه و عیان توام با هم» صورت می گرفت بنابراین می توان بیان داشت که بر خلاف قوانین قبل انقلاب که مبتنی بر پرداخت بر اساس اعیان بود و عرصه مد نظر قرار نمی گرفت در بعد از انقلاب این مسئله مصداق نقض حقوق فرد و مالکیت مالکانه دانسته می شد و لذا پرداخت بر اساس عرصه نیز در این راستا لحاظ گردید و در نهایت با الهام از قواعد فقهی و اسلامی بر خلاف قوانین قبل از انقلاب قوانین مصوب رنگ و بومی فقهی و شرعی به خود گرفتند.

## منابع

- حسینی، علی رضا، (۱۳۹۱)، نقد و بررسی ماهیت حقوقی تملک اراضی توسط ارگانهای دولتی، دانشگاه آزاد واحد دامغان .
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، (۱۳۸۴) (ترمینولوژی حقوق، انتشارات گنج دانش، چاپ پانزدهم .
- خوشخو، محمد، حسنزاده، حسن، (۱۳۹۱) تملک اراضی و املاک، فصلنامه داخلی کانون وکلای دادگستری خراسان، انتشارات فصلنامه، چاپ پیمان .
- انتظار یزدی، حسن رضا (۱۳۹۸) نظام حقوقی تملک املاک: واقع در طرح های عمومی و عمرانی ( با رویکرد ویژه بافت های فرسوده شهری) ، تهران، مجد .
- جامه بزرگ، محمد، (۱۳۶۹)، تملک اراضی توسط دولت و شهرداری ها، چاپ اول .
- بشیری، عباس و حمید داود پور، (۱۳۹۹) تملک املاک اراضی، مستحذات دولتی و شهرداریها، تهران، انتشارات جاودان، جنگل
- نجفی، موسی و فقیه حقانی، موسی، (۱۳۹۸) تاریخ تحولات سیاسی ایران، موسسه مطالعات تاریخ معاصر ایران،
- عموزاده مهدیرجی، محمدتقی، رودگرمی، پژمان، (۱۳۹۸) مقاله پژوهشی بررسی چالشها و مشکلات قوانین و مقررات کشور در حفظ جنگلها و مراتع، مجله جنگل ایران، انجمن جنگل‌بانی ایران، شماره ۱-۱۳۹۸. ی.
- محقق داماد، سید مصطفی: (۱۳۹۶) قواعد فقه، بخش مدنی، انتشارات مرکز نشر علوم اسلامی
- بهشتیان، سید محسن، (۱۳۹۰) تملک اراضی توسط شهرداری ها: بررسی نظری و کاربردی نظم حاکم بر حقوق مالکانه در برابر طرح های عمومی شهرداری، تهران، انتشارات مجد، چاپ سوم ..
- شهری، غلامرضا، (۱۳۹۵)، «حقوق ثبت اسناد و املاک»، چاپ چهل و چهارم، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی .
- پارسا پور و همکاران (۱۳۹۹)، بررسی تطبیقی جبران غرامت تملک املاک اشخاص خصوصی از سوی نهادهای عمومی در حقوق انگلستان و ایران با تأکید بر رویه قضایی، حقوق خصوصی، دوره ۱۷، شماره ۲.