

The issue of state expropriation is important in public law in several ways.

First, the basis for governments to authorize the expropriation and ownership of other people's private property. Second, the legal nature and forms of expropriation in the public interest; And third, dispute resolution authorities. According to the results of this study, an important element that makes the Islamic State can trust it when necessary to seize private property if necessary, is the priority of public and community interests over individual interests. Accordingly, the theoretical foundations of acquisition as one of the examples of government administration is based on public service theory, because acquisition is in a position to eliminate the conflict between collective and individual interests and because of public services and the use of preferential management laws in ownership. Supported by the same services. Claims arising out of land ownership are largely legal, and dispute resolution authorities in this area are divided into specialized and general categories. Numerous criticisms of specialized authorities related to the settlement of disputes over the ownership of urban lands are the cases in which the non-publicity of the meetings and the impossibility of the non-governmental party to attend these meetings are the most important criticisms in this regard.

دعاوی ناشی از تملک اراضی شهری و نحوه جبران خسارت

رضا رضایی^۱

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۷/۱۵

محمد صادقی^۲

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۹/۲۱

علیرضا رجبزاده^۳

چکیده

موضوع سلب مالکیت دولت در قوانین عمومی از چند جهت دارای اهمیت است. اول، مبنای اعطای اختیارات به خلع ید و مالکیت املاک خصوصی دیگران توسط دولت ها. دوم، ماهیت حقوقی و اشکال سلب مالکیت در جهت منافع عمومی؛ و سوم، مراجع حل و رفع اختلاف. طبق نتایج این مطالعه، عنصر مهمی که باعث می شود دولت اسلامی بتواند در صورت لزوم به آن اعتماد کند تا در صورت لزوم مالکیت خصوصی را تصرف کند، اولویت منافع عمومی و جامعه بر منافع فردی افراد است. بر این اساس، مبنای نظری تملک به عنوان یکی از نمونه های اداره دولت بر اساس نظریه خدمات عمومی است، زیرا تملک در موقعیت از بین بردن تعارض بین منافع جمعی و منافع فردی و به دلیل خدمات عمومی و استفاده از قوانین ترجیحی اداره در مالکیت همچنین توسط همین خدمات پشتیبانی می شود. ادعاهای ناشی از تملک زمین عمدتاً قانونی است و مراجع حل اختلاف در این زمینه به دو دسته تخصصی و عمومی تقسیم می شوند. انتقادات متعدد به مراجع تخصصی مربوط به حل و فصل اختلافات بر سر مالکیت زمین های شهری مواردی است که عدم علنی بودن جلسات و عدم امکان حضور طرف غیردولتی در این جلسات از مهمترین انتقادات در این مورد است و غرامت عمدتاً به صورت نقدی و توافقی است.

کلیدواژه ها: سلب مالکیت، خدمات عمومی، تملک، قرارداد اداری، مراجع تخصصی، دیوان عدالت اداری.

^۱ دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، واحد بین الملل قشم، دانشگاه آزاد اسلامی، قشم، ایران

^۲ استادیار گروه آموزش حقوق، دانشگاه هرمزگان، هرمزگان، ایران.

mrs4272@yahoo.com

^۳ استادیار، گروه حقوق، واحد بین الملل قشم، دانشگاه آزاد اسلامی، قشم، ایران

یکی از موارد متداول در دادگاه‌ها دعاوی مربوط به تملک زمین و املاک شهری است. مالکیت، تملک زمین، نقش دولت و سازمان‌های شهری، قرار دادن املاک در محدوده برنامه‌ها و مالکیت اسناد از مواردی است که در این دادخواست‌ها و پرونده‌های مربوط به تملک زمین دیده می‌شود، اما اکثر مردم با این مسئله روبرو هستند. بحث‌ها حاکی از آن است که آنها مالکیت املاک یا زمین خود را از دست داده‌اند و به عبارت ساده‌تر، آنها اغلب نمی‌دانند در این شرایط چه کاری باید انجام دهند. از جمله قوانین مربوط به تملک اراضی می‌توان به قانون توسعه راه‌ها، مصوب ۱۳۲۰ و قانون نوسازی در سال ۱۳۴۷، قانون لغو مالکیت اراضی موات، لایحه قانونی خرید زمین‌های مورد نیاز، لایحه قانونی نحوه خرید و قانون زمین شهری، اشاره کرد و تملک در مورد جدایی در ماده ۱۴۰ قانون مدنی است. (واحدانی نیا، ۱۳۹۴: ۵۶) تملک در اینجا به معنای مالکیت یا به عبارت دیگر زمین‌هایی است که مالکیت ارگانهای دولتی یا موسسات عمومی در اختیار دارند. شهرداری برای حفظ موجودیت خود و همچنین انجام وظایفی که قانون به آن محول کرده است، باید بتواند از حقوق خود بهره‌مند شود و از طریق نماینده قانونی خود از آن استفاده کند. "املاک" و "تملك" در شهرداری‌ها انواع قابل مطالعه‌ای دارد. (گرچی آزنداریانی، ۱۳۹۰) قانون شهرداری و مقررات مالی شهرداری و همچنین سایر قوانین مربوط به شهرداری‌ها ظرفیت اساسی و قانونی قابل توجهی را برای این مطالعه فراهم می‌کنند. مطالعه املاک و مالکیت در شهرداری‌ها و کشف و توضیحات علمی آنها چشم‌انداز روشنی از این گروه را به افراد ارائه می‌دهد و مواضع مبهم قانونی را در این زمینه روشن می‌کند. سوال اصلی این است که شهرداری تا چه اندازه می‌تواند از این اصل استفاده کرده و قوانینی وضع و اجرا کند که ضمن رعایت اصل احترام به املاک، در انجام وظایف خود دخالتی نداشته باشند. آیا شهرداری می‌تواند از اصل سلب مالکیت برای وظایف خود استفاده کند؟ و اینکه آیا شهرداری می‌تواند اختیار اجرای این اصل را به پیمانکاران خود واگذار کند یا خیر. با توجه به سوالات فوق‌الذکر، این مقاله به دنبال یافتن راه‌های عملی و در عین حال منصفانه در مورد اصل مصادره اموال شخصی است تا اموال و مصادره آن برای منافع عمومی مورد بررسی قرار گیرد، و همچنین آنچه برای سلب مالکیت افراد از منافع عمومی مورد نیاز است، و روشهای مصادره و همچنین مراجع مجاز برای انجام این کار بررسی شود.

۲- دعاوی ناشی از تملک اراضی شهری و نحوه جبران خسارت

دعاوی ناشی از تملک اراضی شهری و چگونگی جبران خسارت به صورتهای زیر قابل اجرا است:

۲-۱- اقدامات حقوقی

در رابطه با دادخواست تصرف متجاوزانه این اراضی، یکی از ارکان و شرایط قطعی اعتبار حکم کیفری، ملیت یا عدم تابعیت آن زمین است و دادگاه، در صورت غیرملی بودن این زمین، هرگز پرونده‌ای صادر نمی‌کند. اگر حکم محکومیت متهم زمین در آن دعاوی مورد بررسی قرار گرفت و کارشناس با تعیین دادگاه، غیر ملی بودن زمین را اعلام کرد، اداره منابع طبیعی باید از تمام ابزارهای دفاعی خود استفاده کند و در هر صورت دادگاه ملیت را رد می‌کند و زمین را مستثنی می‌کند. این قسمت از دادخواست کیفری و رای دادگاه دیگر قابل چشم‌پوشی نیست، زیرا طبق قاعده اعتبار یک پرونده کیفری قطعی در یک دادخواست مدنی، کلیه عناصر و عناصر دادخواست و حکم کیفری که مربوط به آن است اعتبار در رابطه با طرفین معتبر ذکر

شده است و در دادخواست دیگری، با هر عنوان یا مرجعی، امکان طرح و اظهار نظر علیه آن وجود نخواهد داشت. علاوه بر این، نظرات کارشناسی نیز توسط دادگاه پذیرفته می شود (صدرزاده، ۱۳۷۴: ۷۶) و دادگاه نیازی به بررسی کارشناسی موضوع نمی بیند و از طرف دیگر ورود دادگاه مدنی در دادخواست فعلی ضروری است زیرا بخشهای منابع طبیعی فقط با تصمیم دادگاه، استثنائات را می پذیرند و بدون این حکم، گرچه موارد استثنا در رأی کیفری، وضعیت شاکی به درستی روشن نمی شود و ممکن است صحت رأی نهایی کیفری مورد اختلاف باشد، اما با حکم فعلی ابهامی وجود ندارد. بنابراین، دادخواست فعلی برای عمل برخلاف یکی از اصول صحت قرار نهایی (جلوگیری از تکثیر دعاوی) و با توجه به اینکه طبق نظر کارشناس در دعوی کیفری، از مساحت کل ۳۲۶۵۸۱ متر مربع، ۲۷۹۸۳۴ متر مربع استثنائات قانونی و مساحت ۴۶۷۴۷ متر مربع از اراضی ملی است و همچنین از مجموع ۶۷۳۳۳۷ متر مربع، مساحت ۶۱۰۴۵۳ متر مربع از اراضی کشاورزی و استثنائات قانونی و مساحت ۶۲۸۸۴ متر مربع زمین ملی محسوب می شود و این مناطق طبق نقشه پیوست که یک بخش جدایی ناپذیر از حکم است، تعیین می شود و در زمان اجرا، با تعیین نقاط UTM برای بخش های استثنا، این بخشها اجرا می شود، بنابراین دادگاه با اسناد قانونی، حکم غیر ملی اعلام کردن بخشهای ذکر شده با مساحت ۷ ۸۹۰۲۸ متر مربع (تصاحب مالکیت به معنای احیای زمین است نه اینکه این رأی به معنی پذیرش املاک برای پذیرش اسناد در دادگاه ها و ترتیب کارهایی مانند پذیرش دعاوی خلع ید یا قصاص و غیره) این موضوع را صادر می کند و در رابطه با خسارات دادخواست اعلام می کند، زیرا مسئولیت محقق نمی شود و دولت متهم در مقام اعمال حاکمیت عمل کرده و در مورد شاکیان حکم صادر می کند.

۲-۲- اقدامات کیفری و طرح دعوی در دیوان

در صورت ابطال برنامه تصویب اساس تملک و همچنین در صورت اعتراض به چنین تصرفاتی یا تملک غیر توافقی، دیوان عدالت مرجع معتبر به منظور رسیدگی به اعتراض مالک به تملک شهرداری با توجه به دستیابی به توافق نامه ها است؛ زیرا در هر یک از این موارد، اقدامات شهرداری اعمال حاکمیت است و طبق ماده ۱۷۳ قانون اساسی، رسیدگی به اعتراضات مردم در برابر مقامات و ادارات در صلاحیت دیوان است. (طباطبایی، ۱۳۹۱: ۶۹)

دیوان عدالت اداری یکی از اقدامات، تصمیمات و نظرات مراجع اداری و مقامات دولتی برای رسیدگی به ترتیبات و اعتراضات مردم است و این وظیفه در قوانین پیش بینی و ابلاغ شده است. (ابوالحمد، ۱۳۷۴) در اصل ۱۷۳ قانون اساسی "به منظور رسیدگی به شکایات مردم علیه مقامات دولتی یا واحدها یا مقررات و احقاق حقوق آنها، دادگاهی به نام دیوان دادگاه عدالت اداری با نظارت رئیس قوه قضاییه برقرار می شود. لذا در قانون دادرسی دیوان عدالت، قانونگذار تصریح کرده است:

الف) رسیدگی به شکایات و اعتراضات مردم علیه مقامات دولتی و ادارات و مقررات، اگر تصمیمات، اقدامات یا مقررات مغایر قانون یا شرع باشد یا خارج از صلاحیت مقام تصویب کننده باشد، در صلاحیت دیوان دادگاه عدالت اداری خواهد بود. به عبارت دیگر، اگر "تصمیمات یا اقدامات یا مقررات گفته شده به دلیل غیرقانونی بودن آنها یا عدم صلاحیت مقام مربوطه یا نقض یا سوء استفاده از اختیارات یا نقض اجرای قوانین و مقررات یا امتناع از انجام وظایفی که موجب نقض حقوق افراد می شوند، قابل اعتراض بود، موضوع صلاحیت دیوان رسیدگی خواهد شد. (پورسلیم بناب، ۱۳۹۷)

ب) فقط اشخاص حقیقی یا حقوقی خصوصی می توانند در شعبه دادگاه در جایگاه شاکی قرار گیرند، زیرا طبق تصمیم وحدت رویه ۳۷، ۳۸ و ۳۹ مجمع عمومی دیوان عدالت مصوب ۱۰ / ۱۳۶۸/۷، و با توجه به معنای واقعی و عرفی کلمه

مردم، واحدهای دولتی از مردم مستثنی هستند، اشخاص خصوصی یا حقوقی به عنوان قانون خصوصی شناخته می شوند و اشخاص حقیقی و حقوقی نیز طبق ماده ۱۱ بند ۱ دادگاه از حقوق خصوصی برخوردار می شوند (قانونی تصویب شده در سال ۱۳۶۰). اما شکایات و اعتراضات واحدهای دولتی به هیچ وجه قابل طرح در شعب دیوان عدالت اداری نیست.

در رابطه با اعتراض به قوانین و مقررات دولت و شهرداری ها در مجمع عمومی دیوان، مطابق اصل ۱۷۰ قانون اساسی، "هر کسی"، قادر است خواهان ابطال مقررات خلاف قوانین و مقررات یا خارج از اختیارات قوه مجریه باشد.

ج) "تصمیمات و اقدامات واحدهای مختلف اعم از دولتی و وزارتخانه ها و شرکتها و شهرداری و سازمان تأمین اجتماعی و سازمانها و موسسات انقلابی و نهادهای وابسته به آنها" و همچنین "تصمیمات و اقدامات مسئولان واحدهای مذکور در امور مربوطه به وظایف آنها موضوع شکایت در شعب دیوان است. بنابراین، شعب دیوان عدالت اداری صلاحیت رسیدگی به پرونده های سازمان های غیر دولتی را که خصوصی هستند، را ندارد و شعبه تجدیدنظر کننده در صورت تشخیص اینکه این اقدامات موجب نقض حقوق افراد، یک حکم مناسب برای نقض حکم یا لغو اثر تصمیم و عمل مورد شکایت یا مسائل مربوط به احیای حقوق از دست رفته را صادر می کند. (سلیم بناب، همان)

در بحث صلاحیت، مسئله مهم، تأیید خسارت دیوان عدالت اداری در برابر دادگاه های عمومی بود که به صورت زیر بیان می گردد:

«تبصر ۱ ماده ۱۰- خسارات وارده از ناحیه مؤسسات و اشخاص مذکور، تعیین شود که طبق بندهای (۱) و (۲) این ماده و پس از صدور رأی در دیوان می باشد.»

بعلاوه، طبق بندهای (۲) و (۳) ماده ۱۰ قانون، رسیدگی به شکایات علیه تصمیمات نهایی مقامات اداری تخصصی منحصرأ از نظر نقض یا مخالفت با قوانین و آیین نامه ها و رسیدگی به شکایات قضات و ذینفعان قانون مدیریت خدمات کشوری و سایر کارمندان واحدها و موسسات ذکر شده در بند (۱) ماده ۱۰ و کارمندان موسساتی که ذکر این قانون به آنها لازم است ذکر شود، از جمله نظامی و ملی از نظر تضييع حقوق کار، در صلاحیت شعب دیوان می باشد (هداوند، ۱۳۸۹: ۷۸)

د) بر اساس ماده ۱۲، صدور حکم به اتفاق آرا متناقض صادر شده از شعب دادگاه و صدور رأی در یک موضوع واحد، در مجمع عمومی دیوان انجام می شود. در مواردی که مقررات و قوانین مورد اعتراض قرار گیرند، اگر مجمع عمومی اعتراض کند، می تواند تمام یا بخشی از مصوبه را لغو کند. اثر ابطال قطعنامه ها از زمان صدور تصمیم مجمع عمومی، به استثنای مصوبات غیرقانونی یا مواردی که به منظور جلوگیری از نقض حقوق افراد، هیأت مذکور اثر آن را در زمان تصویب تنظیم می کند. (پورسلیم بناب، پیشین)

۳- نحوه شکایت تملک قهری املاک توسط شهرداری

چگونگی شکایت تملک قهری املاک به وسیله شهرداری به صورت زیر است؛

۳-۱- تملک قهری به استناد تبصره شش ماده صد قانون شهرداری

یکی از مباحث بحث برانگیز در قانون شهرداری و صدور پروانه ساخت برای شهروندان، تبصره ماده ۱۰۰ است که مقرر شده است در صورت تجاوز به خیابان های شهر، مالکان موظفند اقدامات اصلاحی را هنگام بازسازی بر اساس پروانه ساختمانی و

نقشه های مصوب رعایت کنند. تجاوز به خلاف مجوز یا بدون مجوز بر عهده شهرداری است تا از ادامه دادن عملیات جلوگیری شود. آنچه از ظاهر ماده استنباط می شود این است که خیابان های شهر مورد تجاوز قرار گرفته اند، اما قطعاً منظور قانونگذار این نیست که شهروند باید در هنگام ساخت و ساخت یک ساختمان جدید وضع موجود را تحویل بگیرد و شهرداری باید به او اجازه دهد برای ساختن یک ساختمان جدید بیست تا سی سال بعد اتفاق می افتد که قسمت تجاوز شده آزاد شود. بنابراین چگونه می توان این عبارت را تفسیر کرد؟ منظور قانونگذار این است که هنگام تعیین یک برنامه جامع یا تفصیلی برای گذرگاه، ساختمانها و زمینهای محصور در شهر وجود داشته باشد که طبق نقشه ها، بخشی از گذرگاه در داخل پلاک قرار می گیرد و به زبان عامیانه، مجوز "عقب نشینی" دارند.

در این حالت، مالکان هنگام بازسازی باید عرض معبر را مشاهده کرده و اسناد مالکیت را اصلاح کنند. یک نکته مهم در سطح جامعه این است که آیا شهرداری باید با اصلاح سند مالکیت و استناد به تبصره ۶ ماده ۹۶ قانون شهرداری، خسارت زمین هایی را که به دلیل عقب نشینی از مالک برداشته شده و به مالکیت این اداره تبدیل می شود، پرداخت کند؟ همانطور که در بحث های قبلی ذکر شد، اولویت و ضرورت برنامه ریزی و تأمین مالی دو شاخص مهم در امر تحصیل مجوز هستند. هنگامی که شهروندان در مناطق مختلف شهر اقدام به ساخت و ساز می کنند، فقط برای شروع مجوز ساخت و ساز و هماهنگی های لازم در مورد نوع کاربری و تعداد طبقات را باید از شهرداری بگیرند. این بستر برای بسیاری از آنها جهت دریافت مجوز ساخت و ساز در کوچه پس کوچه های شهر فراهم شده است. افرادی که قصد ساخت و ساز بدون پروانه را دارند نیز عرض معابر را رعایت نمی کنند و اقدام به ساخت یک ساختمان غیر مجاز نمی کنند، در این شرایط، ضرورت و اولویت برای تأمین اعتبار لازم در بودجه سالانه شهرداری و در قالب طرح خرید اراضی شهروندان، با در نظر گرفتن قانون نحوه ساخت ساختمان ها، نمی تواند حاصل شود، املاک و زمین های مورد نیاز شهرداری ها باید در دستور کار قرار گیرد، زیرا اساساً شهرداری در بسیاری از خیابان ها و کوچه های شهر اولویت تعیین نمی کند. شهروندی که قصد احداث ساختمانی در انتهای کوچه شش متری را دارد و موظف به عقب نشینی ده متری است، برنامه شهرداری برای پیش بینی اینکه چنین شهروندی قصد دارد امسال بنایی بسازد، برای جبران خسارت به دلیل مشاهده عرض معبر، چیست؟ بودجه را پرداخت کرده است؟ حتی صاحب پلاک در تقاطع خیابان های ۳۰ متری و ۴۵ متری نیز طبق اصول و مقررات جاری قابل پرداخت خسارت نیست. پلاک مورد نظر طبق تبصره ۶ ماده ۱۰۰، در صورت گم شدن صد یا حتی دویست متر مربع پلاک خود مشمول جبران خسارت نمی شود.

البته به نظر می رسد قیمت منطقه واقع در تعریض باید محاسبه و به کارشناس رسمی دادگستری ارجاع و از هزینه های مربوط به صدور پروانه کسر شود، اما موضوع اولویت و ضرورت طرح، اصل جامعیت و کامل بودن بودجه شهرداری، تأمین اعتبار برای همه خیابانهای سطح شهر و همچنین اصل عدم ایجاد بار مالی بر دستگاههای اجرایی و شهرداریها بدون پیش بینی اعتبار، پاسخ خوبی خواهد بود.

مطابق تبصره شش ماده از صد قانون شهرداری، تا طرفداران تئوری جبران خسارت را متقاعد کنند. رویه شهرداری ها همین موضوع را نشان می دهد.

در عمل، شهرداری به طور قهری زمین را مصادره می کند و اگر شهروندی در زمان اتمام کار یا پس از تصمیم کمیسیون ماده ۱۰۰ از انطباق با عرض گذر و اصلاح سند مالکیت امتناع ورزد، شهرداری نیز از صدور اثر امتناع می کند. بنابراین، مالکیت شهرداری به زور حاصل می شود. در حال حاضر، به منظور حمایت از حقوق شهروندان، راه حل ها در هر شهرداری در دستور کار قرار گرفته است. به عنوان مثال، در چنین پلاک هایی، تراکم بر اساس مساحت قبل از عریض شدن محاسبه می شود، یا اگر به عنوان مثال، ده یا پانزده درصد از کل پلاک به دلیل عقب نشینی از ید مالک برداشته شود.

شهرداری ۵ تا ۱۰ درصد از سطح اشغال (به موارد مختلف در هر شهرداری متفاوت است) به متقاضی مجوز اعطا می کند.

نکته دیگری که شهرداری ها در راستای تبصره ۶ ماده ۱۰۰ با آن روبرو هستند، ادعای اداره اوقاف و امور خیریه هر شهر در ازای برداشت از مستأجر اراضی موقوفه هنگام صدور مجوز دریافت و انعقاد قرارداد اجاره زمین واقع در خیابان است. شهرداری از پرداخت کمک هزینه امتناع می کند و فقط اجاره زمین در خیابان را می پذیرد، اما شهروندی که هر دو اداره را دولتی می داند، بخشی از زمین را به شهرداری منتقل می کند و دقیقاً به همان مقدار زمین به صورت رسید به اداره اوقاف پول نقد پرداخت می کند که منطقی به نظر نمی رسد. با توجه به بازسازی مکان و ارزش افزوده ناشی از تعریض کوچه با خیابان کنار موقوفه، مناسب تر بود که اداره اوقاف این امر را تسهیل کند.

اگر شهرداری بخواهد شهریه را پرداخت کند و قیمت زمین های بدست آمده از مشاهده تبصره شش ماده صد را در دستور کار خود قرار دهد، چه اتفاقی می افتد؟ صدور هزار پروانه ساخت در یک شهر را در طول یک سال در نظر بگیرید و در این مثال فقط پانصد قطعه با عرض ۱۰ تا ۱۰۰ متر مربع روبرو هستند که اگر به طور متوسط در نظر بگیرید، باید در نقاط مختلف شهر پراکنده شوند. قیمت کارشناسی سه میلیون ریال است، با این فرض که مساحت متوسط پنجاه متر مربع تعریض شود، بنابراین جبران خسارت کل پانصد پلاک معادل ضرب پانصد پلاک در هر پنجاه متر مربع در سه میلیون ریال خواهد بود، که به مبلغ عظیم و قابل توجه هفتاد و پنج میلیارد ریال خواهد رسید. مطمئناً موافقت خواهید کرد که به دلیل افزایش سرسام آور قیمت زمین های شهری، هم تعداد کارشناسان در مثال ذکر شده قابل توجه نیستند و هم قطعاً تعداد پلاک هایی که قابل اصلاح هستند، بسیار بیشتر از نمونه قبلی خواهد بود. بنابراین، چگونه شهرداری قادر به تأمین اعتبار با بودجه محدود و سرفصل های مشخص خواهد بود و کلیه راه های شهری را برای اجرای پروژه ضروری و اولویت می داند. بدون شک یکی از روش های تملک اجباری در شهرداری ها با صدور پروانه ساخت به دست می آید. اگرچه به درخواست مالک یا نماینده قانونی وی آغاز می شود، اما وی موظف است اقدامات اصلاحی را رعایت کند و چاره ای جز اطاعت ندارد.

۳-۲- تملک قهری ناشی از عدم توافق در قیمت

هنگامی که ما در مورد عدم توافق قیمت صحبت می کنیم، به این معنی است که به دلیل اختلاف نظر بین دارنده حق و شهرداری یا به هر دلیل دیگری، از جمله ناشناخته بودن مالک یا اختلاف در مالکیت و غیره، توافق حاصل نشده است در چنین حالتی قیمت بدون مذاکره و با زور تنظیم می شود.

ماده ۴ لایحه نحوه خرید مقرر می دارد: "هر زمان که در مورد تعیین قیمت عادلانه زمین ها، ساختمان ها، تأسیسات، حقوق و خسارات توافق نامه ای بین دستگاه اجرایی و مالک حاصل نشود، قیمت منصفانه توسط هیئت متشکل از سه کارشناس رسمی دادگستری تعیین می شود. خبرگان توسط دستگاه اجرایی، یکی از طرف مالک یا دارنده حق و نفر سوم توسط طرفین انتخاب

می شوند و در صورت عدم توافق با اعتراض، به دادگاه صالح که ملک در آن واقع شده است، انتخاب می گردند و رأی اکثریت قطعی بوده و لازم الاجرا می باشد. تبصره ۲ همان ماده راه حل را برای موارد دیگری که توافق قیمت امکان پذیر نیست گسترش می دهد: هرگاه مالک یا مالکان، کارشناس آنها ظرف یک ماه از تاریخ اطلاع رسانی دستگاه اجرایی به یکی از اشکال ابلاغیه کتبی، انتشار در یکی از روزنامه ها یا تبلیغات پرتیراژ در محل به صورت عمومی منتشر می شود، یا به دلیل ناشناس بودن مالک، عدم وجود مراحل ثبت نام، عدم حضور در دفتر مالکیت، اختلاف مالکیت، مرگ مالک و موانعی که در این مورد وجود دارد، امکان انتخاب یک متخصص وجود دارد، دادگاه صالح در مورد موقعیت ملک ظرف پانزده روز از تاریخ ارجاع دستگاه اجرایی به دادگاه، یک کارشناس منصوب می کند.

همچنین، ماده واحده قانون تقویم املاک راه حل اختلاف در تعیین قیمت را بیان کرده است. در تمام قوانین و مقررات شهرداری ها مجاز به داشتن ساختمان، املاک و زمین های قانونی مردم هستند، در صورت اختلاف نظر بین شهرداری و مالک، قیمت املاک و مستغلات و زمین ها باید به قیمت روز باشد.

تبصره ۱: قیمت روز توسط هیئتی متشکل از سه نفر از کارشناسان رسمی دادگستری و مورد اعتماد، یک نفر به انتخاب شهرداری بوده و یک نفر هم به انتخاب مالک یا دارنده حق و نفر سوم به انتخاب طرفین مشخص خواهد شد که رأی اکثریت قطعی و لازم الاجرا می باشد.

تبصره ۲: "چنانچه در انتخاب خبره سوم توافق صورت نگیرد، دادگاه صالح در مورد محل ملک کارشناس را معرفی خواهد کرد."

در تبصره ۴ این ماده واحده، همان سطوح ذکر شده در تبصره ۲ ماده ۴ لایحه نحوه خرید تکرار شده است.

با توجه به مواد ذکر شده و تبصره های آن، اگر به هر دلیلی توافق بر سر قیمت کسب نشود، زمان آن است که قیمت را به صورت غیر قابل مذاکره تعیین نمود. در چنین حالتی، قانون این امکان را برای طرفین فراهم می کند که با تعیین کارشناسان منتخب و رضایت طرفین در این مورد تصمیم بگیرند. بنابراین، اگر به دلیل اختلاف نظر در قیمت یا دلایل دیگری مانند اختلاف در مالکیت و ... قیمت گذاری توسط کارشناسان رسمی دادگستری تعیین شوند، کارشناسان منتخب قیمت را به جای طرفین تعیین می کنند، که طبق آخرین بخش از ماده، رأی اکثریت برای هر دو طرف قطعی و واجب است. ماهیت قیمت گذاری توسط کارشناسان رسمی را می توان به داوری تشبیه کرد.

در مورد قیمت گذاری توسط کارشناسان، این سوال مطرح شده است که آیا در چنین حالتی، اجرای تبصره ماده ۳ لایحه نحوه خرید نیز اجباری است یا خیر؟ در پاسخ، می توان اظهار داشت که این تبصره به این موارد اشاره دارد که طبق ماده ۳ قانون، قیمت با توافق تعیین می شود و در چنین حالتی، قانونگذار هرگونه تردید را در ذیل تبصره مورد بحث ایجاد می کند با نظارت عالی انجام داده است.

لازم به ذکر است که طبق مواد مذکور و تبصره های آن، در صورت عدم توافق شهرداری و صاحب حقوق مالکیت در تعیین خبره برای ارزیابی حقوق مربوط، انتخاب کارشناس توسط دادگاه مطابق قاعده در هر صورت، در تعیین قیمت به روش غیر

توافقی، مطابق ماده واحده قانون تقویم که دیرتر از لایحه نحوه خرید و تحصیل در نظر گرفته می شود، حقوق مالکیت باید بر اساس قیمت روز باشد (بهشتیان، ۱۳۹۰: ۲۲۸-۲۳۰)

در تبصره ماده ۷۱ قانون تشکیلات و وظایف شورا نیز آمده است: "اگر مالک یا دارنده حق در مدت مذکور نتواند حق الزحمه را پرداخت کند، می تواند به دادگاه صالح درخواست کند تا عملیات اجرایی را تا زمان پرداخت بها توقیف کند و دادگاههای صالح، خارج از نوبت حکم لازم را صادر می کنند." و اگر قیمت تعیین شده پرداخت شود، بلافاصله توقیف عملیات اجرایی برداشته خواهد شد. "همانطور که مشاهده می شود، قانونگذار به طور استثنایی مجاز به تهیه حقوق مالکیت پس از توقیف حقوق مالکیت در موارد فوری است، در حالی که، به عنوان یک قاعده، در مورد تصرف اجباری، حقوق مالکیت باید قبل از توقیف این حقوق تأمین شود؛ بنابراین، در این رابطه، می توان گفت که روش انتخاب شده توسط قانونگذار با روشی که در ماده ۸ این قانون ذکر شده متفاوت است و یک مورد استثنایی است و محدود به موارد خاص است.

۴- نحوه تعیین میزان و جبران خسارت

گرامت در لغت به معانی «تاوان»، «ضرر» و مالی که بابت خسارت داده یا گرفته می شود» آمده است. (عمید، ۱۳۹۰: ۷۷۲) در اصطلاح حقوقی نیز گرامت مترادف با خسارت است.

مواد ۸ و ۹ مربوط به پرداخت خسارت اموال است. در میان عناصر تشکیل دهنده مالکیت، قانونگذار بیشترین تأکید را بر پرداخت گرامت کرده است. این تأکید از توجه قانونگذار به رعایت این اصل تحمیل شده بر افراد ناشی می شود. یکی از سازوکارها تعیین خسارت از طریق توافق است که در ماده ۸ پیش بینی شده است، بنابراین استفاده از اصطلاح معامله در این ماده باید مربوط به این موضوع تلقی شود و نه به این دلیل که مسئولیت دولت در پرداخت گرامت از نظر قراردادی است. پرداخت خسارت در این ماده با حکم ماده ۳۲۸ ق.م.م. مطابق دارد، بدین صورت که با تملک املاک توسط دولت، اموال اصلی دولت نتیجه تصرف قانونی و تملک اموال است. جبران اشکال مختلفی از جمله پرداخت قیمت، دادن مثل و معادل آن دارد که در ادامه بررسی می شود. (کامیار، ۱۳۷۹: ۹۰)

در ل.ق.ت.خ.، دو روش برای تعیین میزان جبران خسارت تعیین شده است که هر دو در امتداد یکدیگر هستند، به این معنی که ابتدا باید از روش اول استفاده شود و در صورت عدم امکان، از روش دوم استفاده می شود. ادامه این دو روش توضیح داده شده و سپس اشکال جبران خسارت توضیح داده می شود. سرانجام، روش جبران خسارت در ل.ق.ت.خ. با قواعد عمومی جبران مقایسه می شود تا مشخص شود آیا مفاد این تعهد با قوانین کلی متفاوت است یا خیر.

۴-۱- نحوه تعیین میزان خسارت

این بند به همان نحوه تعیین خسارت اختصاص دارد به این معنا که زمان و روش تعیین خسارت از چه طریقی صورت می پذیرد؟

۴-۱-۱- روش توافقی

بدون شک اولین و مناسب ترین راه جبران خسارت توافق دستگاه اجرایی با مالک جهت دستیابی سریع به مطالبات آنها و جلوگیری از اختلافات، لزوم استفاده از این روش، در ل.ق.ت.خ. ذکر شده است. وی در ماده ۳ به این روش اشاره نموده و آن را نسبت به سایر روشها ارجح دانسته است.

۴-۱-۲- روش غیر توافقی (کارشناسی) و نوع قیمت

اصل اولیه و قاعده اصلی در تعیین میزان غرامت با توافق طرفین است، اما این روش تعیین میزان غرامت قطعی نیست و در برخی موارد روش جایگزین و ثانویه وجود دارد، کارشناسی یک روش جایگزین است. طبق این ماده، اگر توافق نامه ای بین دستگاه اجرایی و مالک در مورد تعیین قیمت، انصاف زمین ها و ساختمان ها، تاسیسات، حقوق و خسارات موجود نباشد، قیمت منصفانه توسط هیأتی متشکل از سه کارشناس رسمی دادگستری تعیین می شود. خبرگان یک شخص توسط دستگاه اجرایی، یک نفر توسط مالک یا دارنده حق و شخص سوم توسط طرفین انتخاب می شوند و در صورت اختلاف نظر یا اعتراض به دادگاه صالح محل استقرار ملک، اکثریت آرا نهایی و الزام آور است. بنابراین، تخصص به مواردی گفته می شود که هیچ توافقی بین مالک و دولت حاصل نشده باشد، یا مواردی که توافق نامه غیرممکن یا غیرمجاز باشد، موارد زیر مهمترین نمونه های استفاده از این روش هستند:

الف) عدم امکان توافق با مالک به دلیل موانع موضوع تبصره ۲ ماده ۴ و ماده ۸ قانون آیین دادرسی مدنی، این موانع منحصر به فرد نیستند.

ب) موارد ذکر شده در تبصره ۴ ماده ۵ ل.ق.ت.خ:

۱- املاک موقوفه با وجود اعیانی مربوط به اشخاص

۲- حقوق زارعین و حق کسب و پیشه (تبصره ۲ و ۳ ماده ۵ ل.ق.ت.خ)

ج) مواردی که مطابق ماده ۶ ل.ق.ت.خ به جای پرداخت قیمت ملک تصرف شده به مالک اراضی مشابهی واگذار نماید.

د) تملک در مواردی فوریت اجرای طرح، موضوع ماده ۹ ل.ق.ت.خ

مطابق ماده ۹: اگر فوریت اجرای طرح با صلاحدید وزیر دستگاه اجرایی با ذکر دلایل موجه لازم باشد، بنابراین عدم تسریع در اجرای طرح خسارت جبران ناپذیری وارد می کند، قوه مجریه می تواند قبل از معامله نهایی تصمیم بگیرد و با تهیه صورتجلسه املاک موجود، دستگاه اجرایی موظف به پرداخت یا واریز بهای منصفانه ظرف سه ماه می باشد. آنچه در مورد نحوه تعیین قیمت گفته شد مربوط به دستگاه های اجرایی بود، به غیر از شهرداری ها. در مورد شهرداری ها، قانونگذار با

تصویب قانون نحوه تقویم ساختمانها، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها، تشریفات جداگانه و مشابهی را درباره روش تعیین قیمت املاک متعلق به این نهاد (شهرداری ها) ایجاد کرد.

اما در مورد "نوع قیمت" پرداخت، سوالی که پیش می آید این است که در موارد اختلاف نظر بین مالک و دولت و ارجاع به کارشناس برای تعیین قیمت کارشناس، چه قیمتی تعیین می شود؟

در ماده ۴، از تعبیر "قیمت عادلانه" در قانون به اصطلاح قیمت روز استفاده می شود. با توجه به ظاهر معمول این دو تفسیر و همچنین هدف مسئولیت مدنی، یعنی جبران کامل و احیای وضع موجود، باید گفت که قیمت منصفانه و قیمت ها با یکدیگر مترادف هستند و قیمت معاملات ملک در زمان تملک به معنای قیمتی است که در آن مالک بتواند همان ملک را در همان منطقه ملک خریداری شده خریداری کند. اما برخلاف این دو ماده، در مورد املاک تملک شده طبق قانون زمین شهری، همانطور که در تبصره ۹ ماده ۹ این قانون مشخص شده است، تقویم صرفاً براساس زمینهای آن است (و نه بر اساس املاک و سایر حقوق آن) بر اساس قیمت منطقه ای.

۲-۱-۴- نحوه شیوه های جبران خسارت

هدف مسئولیت مدنی احیای وضع موجود است و برای دستیابی به این هدف، روش های جبران خسارت در محدوده رد عین، مانند دادن پول قرار می گیرد. در مورد مسئولیت ناشی از توقیف اموال، قانونگذار روشهای جبران خسارت را تعیین کرده است که در زیر توضیح داده شده است. (واحدانی نیا، ۱۳۹۴: ۹۸)

۴-۱-۲-۱- پرداخت پول

مطابق ماده ۳ ل.ق.ت.خ اصل اول این می باشد که دولت از پول برای جبران خسارت استفاده کند. در این ماده از کلمه "بها" استفاده شده است و در تفسیر آن گفته شده است که اگر قیمت منصفانه بیش از یک میلیون ریال باشد باید تشریفات خاص را رعایت کرد که در واقع استفاده از کلمه "ریال" "تأیید می کند که غرامت دولت از طریق پرداخت پول است. در ماده ۴ این قانون نیز از "قیمت" و در ماده ۸ از واژه های "ارزش" و "بها" به عنوان جایگزین پرداخت دولت یاد شده است که هر دو ظاهر عرفی در پول دارند (بهشتیان، ۱۳۹۰: ۲۶۷)

در ماده واحده ق.ن.ت.ا همچنین صریحاً به پرداخت قیمت اشاره دارد. بنابراین اصل پرداخت به عنوان اصلی ترین روش جبران خسارت پذیرفته شده است و دولت نمی تواند قربانی را ملزم به پذیرش روش های جبران غیرپولی کند.

دلیل اولویت دادن این است که قطعاً پول نیازی به وصول در برابر غیر پول ندارد و بنابراین به نفع ضرر کرده است و این ترجیح خود یکی از اهداف مسئولیت مدنی است؛ از طرف دیگر، وارد کننده خسارت یعنی دولت، مشکلی در ارزیابی غرامت های غیر پولی در این مورد ندارد و سیستم مالی دولت در صورت پرداخت پول به عنوان خسارت، سازماندهی بیشتری خواهد داشت. (زرگوش، ۱۳۹۱، ج ۱: ۱۹۸)

پرداخت به صورت یکجا و به صورت نقدی انجام می شود و نسبت به اقساط برتر است. به خصوص که این روش پرداخت کاملاً با نگرانی قانونگذار در تمایل به جبران و تعیین تکلیف در اسرع وقت سازگار است. این را می توان در قسمت اول ماده ۸ مشاهده کرد، که ضرورت پرداخت غرامت قبل از توقیف اموال را بیان می کند. (زرگوش، پیشین، ج ۱، ص ۱۹۸)

۴-۱-۲-۲- دادن اراضی و املاک مشابه

طبق ماده ۳ ل.ق.ت.خ، ملاحظه می شود که توافق نامه بین دولت و مالک بر میزان خسارت به معنای غرامت حاکم است به این معنا که طرفین می توانند در مورد قیمت با یکدیگر توافق کنند. اما آیا ممکن است طرفین به جای پرداخت قیمت، در مورد پرداخت و دریافت مثل توافق کنند؟

ماده ۶ قانون مذکور مقرر داشته است: در مواردی که دستگاه اجرایی صلاح بداند و با موافقت مالک، عنوان زمین های تملک شده از اراضی مشابه ملی یا دولتی متعلق به آن و مطابق با قوانین و مقررات مالکان، در این مورد نیز تعیین قیمت علم و نماینده به عهده هیئت کارشناسی ذکر شده در این قانون است. بنابراین، طبق این ماده، پرداخت زمین به جای پرداخت قیمت منوط به شرایط زیر است:

اولاً، این روش بر اساس توافق طرفین است به این معنا که دولت می تواند مالک را ملزم به دریافت زمین های مشابه کند و نه مالک می تواند دولت را ملزم به پرداخت هزینه این زمین ها کند.

دوم، امکان انتقال زمین های مشابه از میان اراضی ملی دولتی متعلق به دولت وجود دارد. بنابراین دولت نمی تواند زمین های دیگر را فقط برای پرداخت خریداری کند و آنها را به صاحبان زمین تحویل دهد.

ثالثاً، انتقال این املاک با رعایت قوانین و مقررات مربوط امکان پذیر است. قوانین و مقررات مربوط به قوانین مربوط به فروش اموال غیر منقول، به ویژه قوانینی که در قانون محاسبات عمومی، آیین نامه معاملات دولت ارائه شده است، اشاره دارد.

انتظار می رود علاوه بر زمین، حق کسب نیز به جای قیمت پرداخت شود. در ماده ۷ این قانون، دستگاه اجرایی مجاز است متعهد شود که پس از اجرای طرح، به جای پرداخت هزینه های شغلی، محل کسبی را به صاحب حق منتقل کند (کامیار، ۱۳۹۴، ص ۲۶۹).

تقریباً همه نویسندگان حقوقی به جای پرداخت هزینه ای به عنوان مثل، در واگذاری زمین های مشابه اشاره کرده اند، اما باید توجه داشت که این تفسیر درست به نظر نمی رسد. زیرا پرداخت برای زمین های مشابه مانند پرداخت مثل نیست. زیرا همانطور که در مورد املاک مشابه پرداخت می شود، در حالی که اراضی و املاک بخشی از اموال قیمی است. با بررسی ماده می توان دریافت که خود قانونگذار از به کار بردن کلمه مثل خودداری کرده و از تعبیر اراضی و املاک مشابه استفاده کرده است.

مفاد لایحه نحوه خرید و تملک زمین در مورد نحوه جبران خسارت با مفاد قانون مدنی و مسئولیت مدنی در این زمینه را می توان به روشهای زیر مقایسه کرد:

الف) از جهت جنس خسارت

طبق ماده ۲۲۸ قانون مدنی، پرداخت قیمت پس از پرداخت مثل است. زیرا اصل بر این است که فرد مسئول، مثل مال را پرداخت می کند و اگر این امر ممکن نباشد نوبت به بهای آن می رسد. با این حال، در ل.ق.ت.خ، اولین اصل در مسئولیت، پرداخت هزینه است و ارائه مثل ها استثنایی است. برخی از نویسندگان این جمله را نقض قوانین عدم می دانند، اما این توهم باید از ذهن پاک شود؛ زیرا طبق قانون مدنی، دادن مثل ها ممکن است در مواردی که پول تلف شده مثلی است و در مواردی که متعلق به قیمی است، مسئولیت اصلی پرداخت قیمت آن است. در مورد موضوع حاضر، یعنی توقیف اموال ایرانی، می دانیم که املاک و مستغلات بخشی از املاک قیمی هستند. بنابراین حکم قانونگذار مطابق قاعده بوده و جنبه استثنایی ندارد. همانطور که از لحن ماده مشخص است، وی در این ماده از زمین دادن به جای قیمت با تعبیر زمین های مشابه استفاده کرده و از کلمه مثل پرهیز کرده است. (بهشتیان، پیشین، ص ۲۷۰)

ب) از جهت نحوه ی تعیین میزان خسارت

برابر ماده ۳ ل.ق.ت.خ میزان خسارت با توافق مالک تعیین می شود و کارشناسی نمودن یک روش جایگزین است، اما طبق ماده ۳ ق.م.م دادگاه میزان خسارت و روش جبران را با توجه به شرایط پرونده تعیین می کند و با توجه به ماهیت فنی این موضوع، در بیشتر موارد مراجعه به متخصص اجتناب ناپذیر است و بنابراین طبق این قانون روش کارشناسی به عنوان روش اصلی شناخته شده است و ظاهراً بین این دو قانون تفاوت وجود دارد، اما لازم به ذکر است که حکم ماده ۳ ق.م.م. از فرض توافق طرفین خارج شده و فقط به مکانی اشاره دارد که طرفین در مورد میزان خسارت توافق نکرده اند، دلیل این امر این است که مطابق ماده ۳ قانون اساسی، در دادرسی مدنی، همه موارد منوط به توافق طرفین است و تا زمانی که طرفین از دادگاه برای رسیدگی به یک موضوع درخواست نکنند، صلاحیت رسیدگی به آن را نخواهد داشت و حتی پس از طرح دادخواست، طبق ماده ۱۰۵ ق.آ.د.م، شاکی می تواند دادخواست را مطرح کند. در صورت توافق طرفین در مورد مبلغ مشخصی، دادگاه موظف است موافقت خود را رعایت کند و در صورت عدم رعایت این موضوع خلاف قانون است و بر اساس ماده ۲، بند ۵ از ماده ۳۴۸ و همچنین بند ۲ از ماده ۴۲۶ قانون ذکر شده، مواد قابل تجدید نظر خواهی و حتی اعاده دادرسی است. بنابراین، طبق قانون مسئولیت مدنی، تعیین خسارت با توافق بر روی روش کارشناسی و هر روش دیگر در اولویت است. در نتیجه، هیچ تفاوتی بین این دو قانون در این زمینه وجود ندارد. (بافهم، ۱۳۹۵: ۱۰۳-۱۰۴)

نتیجه گیری و پیشنهادها

اساس و سیاست های فرعی شهرداری برای سلب مالکیت می تواند دلایلی از جمله تأمین منافع عمومی و غیره داشته باشد. یکی از مواردی که در زمینه خلع مالکیت وجود دارد، نحوه جبران خسارت است. در مواردی که حاکمیت اء مال کند،

هیچگونه خسارتی ارائه نمی شود، مانند قانون اصلاحات ارضی، اعلام نمودن اراضی و زمین ها و قانون کشت موقت سال ۱۳۶۵، که در هیچ یک از آنها شهرداری جبران خسارت نمی کند. در مواردی که شهرداری در موقعیت تصدی بنگاه های اقتصادی باشد، مانند قانون تملک زمین مورد نیاز برای پروژه، روش جبران خسارت طبق نظر کارشناس ارائه می شود.

نکته دیگر در مورد ملاک های سلب مالکیت است. در حقوق ایران، ملاک سلب مالکیت ارائه نشده است و هیچ سیستم قانونی مدونی در این زمینه وجود ندارد. به ویژه پس از انقلاب اسلامی، قوانین پراکنده ای تصویب شده است که غالباً با یکدیگر با هم مشابه نبوده و سازمان های اجرا کننده قوانین مذکور عملکرد های گوناگونی را دارند. به عنوان مثال، در برخی موارد، زمین ممکن است توسط سازمان جنگل ها، ملی اعلام شود، اما توسط سازمان امور اراضی (هیئت هفت نفره) موات اعلام شود، که هر یک از آنها دارای آثار حقوقی متفاوتی هستند. شهرداری با استفاده از حق حاکمیت که ملت به آن تفویض کرده است، اقدامی را انجام می دهد که برای تأمین منافع عمومی در جهت منافع عمومی لازم است. حفظ منابع طبیعی و ثروت عمومی و جلوگیری از تخریب و تخریب ذخایر جنگل حاکی از این ضرورت است. عمل حاکمیت ملی شدن مال، که یک عمل تشریفاتی است، به عبارت دیگر، همراه با تشریفاتی است تا به همه افرادی که در نتیجه ممکن است آسیب ببینند، آگاهی دهد.

پیشنهادات

- ۱- در کمیسیون های حل اختلاف، میزان رعایت اصول دادرسی عادلانه با اهداف نظام حقوقی کشور در تناسب نمی باشد بنابراین، کمیسیون ها به عنوان یک نهاد خاص اداری که طی سالیان متمادی تأسیس و تشکیل شده اند و روند و رویه آن اهمیت موضوعات مطرح شده امروز را ندارند. بازنگری در قوانین و مقررات با توجه به اصول دادرسی عادلانه و ضمانت حقوق شهروندان در مقابل سیستم عمومی ضروری است تا حقوق عمومی جامعه حفظ شود.
- ۲- رسیدگی در دادگاه های اداری بصورت رایگان و بدون پرداخت هزینه دادرسی ضروری است. این مسئله از چند طریق قابل تحلیل است. اول، اصل این است که خدمات عمومی رایگان هستند، بنابراین ایجاد هرگونه استثنا در اصل، مستلزم تصویب قانونگذار صالح است. دوم، دادگاه های اداری در وهله اول با تعارض منافع بین منافع عمومی و خصوصی برخورد می کنند. سوم؛ بررسی تکمیل روند اداری تشکیلات دفتر در رسیدگی به وظایف و مسئولیت هایی که باید در برابر ذینفعان پاسخگو باشد. به عبارت دیگر، صلاحیت دادگاه های تخصصی اداری، برخلاف دادگاه ها، خدمتی مستقل نیست که مستلزم پرداخت مستقل باشد. هزینه های رسیدگی به اعتراضات معادل ۵٪ ارزش معامله (قیمت منطقه ای) برای واریز زمین های معترض به حساب معرفی شده توسط اداره منابع طبیعی استان می باشد.
- ۳- پیشنهاد می شود بر روند غیر تشریفاتی کمیسیون های حل اختلاف تأکید شود. نقض تعهد طرح اعتراض در فرم های خاص، از جمله غیررسمی بودن روند رسیدگی در کمیسیون ماده واحده، که یکی از مراجع تخصصی اداری است ضروری است. این امر در حالی است که هیچ تضمین اجرایی صریحی برای عدم ارائه اعتراض به اشکال خاص در قانون وجود ندارد. می توان استنباط کرد که عدم ارائه اعتراض در فرم های خاص اصولاً هیچ گونه

تعهدی برای رسیدگی به پرونده برای کمیسیون ماده واحده ایجاد نمی کند. به عبارت دیگر، وظیفه مرجع مذکور در تحقیق منوط به توصیف اعتراض بر اساس معنا و منطق قوانین و مقررات اجرایی، با اعتراض اشخاص ذینفع است.

فهرست منابع

۱. ابوالحمد، عبدالحمید، حقوق اداری ایران، چاپ چهارم، تهران: نشر توس، ۱۳۷۴.
۲. بافهم، محمد، مسئولیت مدنی دولت و شهرداری در نتیجه تصرف املاک واقع در طرح ها، انتشارات مجد، ۱۳۹۵.
۳. بهشتیان، سیدمحسن، تملک اراضی توسط دولت و شهرداری، تهران انتشارات مجد، ۱۳۹۰.
۴. پورسلیم بناب، جلیل، اراضی و املاک واقع در طرح و نحوه دفاع از حقوق مالکانه: همراه با رویه قضایی (کاربردی)، انتشارات فردوسی، چ ۱۳۹۷، ۳.
۵. زرگوش، مشتاق، حقوق اداری تملک، شبه تملک ها و سلب مالکیت از سرمایه ها توسط دولت، ج ۱، چاپ ۱، تهران انتشارات میزان، ۱۳۹۱.
۶. صدرزاده، افشار، سلب مالکیت به سبب منافع عمومی، نشر دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران، ۱۳۷۴.
۷. طباطبایی، سید محمد صادق، صافیان اصفهانی، احسان، ماهیت توافق شهرداری با مالک ملک در راستای اجرای طرح عمرانی، مجله حقوقی دادگستری، شماره ۸۷، ۱۳۹۱.
۸. عمید، حسن، فرهنگ فارسی، انتشارات میکائیل، ۱۳۹۰.
۹. کامیار، غلامرضا، حقوق اداری اموال، سلب مالکیت به سبب منفعت عمومی، انتشارات مجد، ۱۳۹۴.
۱۰. کامیار، غلامرضا، حقوق شهرسازی، تهران، انتشارات مجد، ج اول، ۱۳۷۹.
۱۱. گرجی ازندریانی، علی اکبر، «ده فرمان حقوق عمومی: تأملی درباره اصول و مفاهیم بنیادین حقوق عمومی»، فصلنامه حقوق، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دوره ۴۱، شماره ۲، تابستان ۱۳۹۰.
۱۲. واحدانی نیا، محمد امین، مسئولیت مدنی شهرداری در طرح تملک، انتشارات مجد، ۱۳۹۴.
۱۳. هداوند، مهدی، آقای طوق، مسلم، دادگاه های اختصاصی اداری، تهران: نشر خرسندی، ۱۳۸۹.