

**Abstract**

Today, due to the development of societies, population growth, conflict of public and private interests, the transition of the government from a one-sided government to a welfare and democratic government, attention to the interests of the majority and the public in the shadow of democratic systems. Therefore, the present study seeks to examine the evolution of legislation in relation to the occupation of lands before and after the victory of the Islamic Revolution with a look at the rights of the United Kingdom and France. From this perspective, after expanding the conceptual space of the subject, it will examine the historical course of land acquisition laws before and after the revolution. According to the thematic documents presented in this research, the research method is descriptive-analytical and the data collection method in this research is library. The findings of the article are that in examining the historical course of laws enacted before and after the revolution, it can be stated that, in enacting laws in the field of property and land ownership before the revolution, on features such as: priority of social rights over individual rights, emphasis on payment. Attention to paying the arena and being inspired by Western law is emphasized in passing laws, while in the laws after the Islamic Revolution, the supremacy of property rights over public rights, the emphasis on paying the price of the arena and the nobles together and the emphasis on jurisprudential and religious rules. It has been the most important aspect of passing laws.

**Keywords:** Acquisition of real estate and lands, explanation of laws, evolution of legislation.

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

بهنام عباسی<sup>۱</sup>

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

علیرضا رجب زاده (نویسنده مسئول)<sup>۲</sup>

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۱/۲۸

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، کتابخانه‌های میباشند. یافته‌های مقاله این است که در بررسی سیر تاریخی قوانین مصوب قبل و بعد از انقلاب میتوان بیان داشت که، در وضع قوانین در حوزه تملک املاک و اراضی قبل از انقلاب بر ویژگیهایی 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 جنبه‌های تصویب قوانین بوده است.

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

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

<sup>۲</sup> استادیار، گروه حقوق، واحد قشم، دانشگاه آزاد اسلامی، قشم، ایران.

<sup>۳</sup> استادیار، گروه حقوق، واحد شهر قدس، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

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 (حسینی، 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 و 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 میدهد 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 میشود 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 بايستي به ويژگي «جامع افراد بودن» و «مانع اغيار بودن» توجه شود. با در نظر گرفتن مفهوم تملك در معنای مورد نظر ما در این نوشته و با استفاده از قوانین خاص ناظر بر تملك قهری املاک و حقوق واقع در طرح های عمومی و عمرانی، می توان تعريف زیر را از واژه ی تملك 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 مالك 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 میتوان بیان داشت تملك عمدتا در سه حالت مطرح میشود.

**الف- تملك قهری و سلب مالکیت (ضبط و مصادره):** در تمامی موارد متصرف و در اختیار دارنده ی اموال، عمدتا مالکیتی در میان نیست که بحث تملك 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 می دارد در صورتی که در مصادره پرداخت بهاء محلی از اعراب ندارد.

۳- مصادره علی الاصول 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 سازمان های اجرایی انجام می پذیرد. (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 نظام های حقوقی مختلف، اصل تقدم و اولویت منافع عمومی جامعه بر منافع خصوصی افراد می باشد. این قاعده عقلی در کشورهای مختلف زمینه ساز اقدامات دولت ها در زمینه ی اجرای طرح های عمومی و عمرانی عام المنفعه گردیده است به عنوان مثال در کشور فرانسه توسل به اصل منفعت<sup>۱</sup> (D.U.P) یک ابزار حقوقی است که غالباً توسط مدیران دولتی جهت پیشبرد پروژه های طرح ریزی شده و در ابعاد مختلف استفاده می شود. سلب مالکیت که با استناد به این اصل حقوقی صورت می گیرد تضمین کننده ی منفعت عمومی جامعه می باشد 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 می گیرد تا استفاده از روش های 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 می آید که در دوره های زمانی مختلف همواره مد نظر قرار گرفته است از جمله این دوره ها می توان 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 می دارد: «شهرداری

<sup>۱</sup> - “Declaration d'utilite publique”.

می تواند برای تأمین احتیاجات شهری از قبیل باغ های عمومی، ایجاد تأسیسات برق و آب و نظایر آن که به منظور اصلاحات شهری و رفع نیازمندی های عمومی لازم باشد و باید تمام یا قسمتی از اراضی یا املاک یا ابنیه واقع در محدوده ی شهر به تصرف شهرداری در آید از مقررات قانون توسعه ی معابر مصوب سال ۱۳۲۰ استفاده نماید». بررسی بنده ۱۷ ماده ۵۵ حکایت از آن دارد که شهرداری ها می توانند در راستای احداث فضای سبز به خرید و تملک املاک بپردازند همچنین در این راستا میتوان به ماده یک « لایحه قانونی ملی کردن جنگل ها - مصوب ۱۳۴۱» استناد نمود که اشعار می دارد: «از تاریخ تصویب این تصویب نامه قانونی، عرصه و اعیانی کلیه ی جنگل ها و مراتع و بیشه های 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 می توان 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 تأسیسات 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 نوبه ی خود تهدید کننده مالکیت شخصی در راستای مالکیت عمومی می باشد اولاً، شهرداری می تواند 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 می تواند 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 می تواند در راستای تصرف و تخلیه ی ملک عمل کند و در صورتی که مللک 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 می توان به قانون خرید اراضی کشاورزی برای تأمین نیازمندی های صنعتی و معدنی مصوب ۱۳۴۸ اشاره نمود در این قانون بدون رضایت « مالک» میتوان تملک را انجام داد و در این راستا می توان با پرداخت وجه پیشبینی شده این کارو عملی نمود هر چند در این راستا بیان میکند که بهای ملک را می توان 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» می توان 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، ناسخ ماده ۳۸ ق.م و در واقع تحدید کننده حقوق مالکیت به شمار می‌آید.

در این راستا دو استدلال مطرح است که اگر صرفاً تأکید بر حمایت و حفاظت از حقوق مالکانه باشد و شخص به انتقال مالکیت خود رضایت ندهد در این صورت و بر اساس اصل آزادی قراردادها، 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 ارجحیت 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، ۱۳۹۸: ۹۵-۹۹)

## ۲- ارجحیت حقوق اجتماعی بر حقوق فردی تأکید 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 مللک 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: ۱۸۰-۱۷۸) اما به هر حال بررسی قوانین در جهان و حتی ایران نشان می‌دهد که پرداخت اعیان و عرصه توأمان با هم انجام می‌گیرد اما با بررسی سیر تاریخی قوانین ایران نشان می‌دهد که قبل از انقلاب پرداخت ها عمدتاً 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 مورد عمل شهرداریها باشد» همچنین در بند ۱۰ همین ماده بیان میشود که «در صورتی که مستحداثات و اعیانی وجود داشته باشد که بر اثر احداث تأسیسات فوق‌الذکر از بین برود و یا خساراتی به آنها وارد شود دستگاه‌های 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 قانون‌گذار تصرفات را به مثابه «حق ارتفاع» محسوب نموده که در قبال آن عمدتاً به مالکین و صاحبان زمین مبلغی پرداخت نمی‌شود و به عبارت دیگر تأکید بر پرداخت اعیانی دارد و هیچ نامی از پرداخت در حوزهی عرصه ندارد عمدتاً نه عرصه و اعیان را توأمان با هم در نظر می‌گرد و نه آنها را به تفکیک لحاظ نموده است بلکه صرفاً پرداختی را در حوزه اعیان می‌داند علاوه بر آن نیز این موضوع نشان دهنده این مسئله است که هیات عمومی به مناسبت برداشت نادرستی که از اصطلاح «حق ارتفاع» در جهت واگذاری مجانی اراضی

و املاک افراد به دستگاهها، نهادها یا ارگانهای دولتی را به استنباط می رساندین وضعیت نشان دهنده این مسئله است که عمدتاً بند ۹ ماده ۵۰ عمدتاً حق ارتفاق را برای دولت به رسمیت شناخته و به نوعی پیشبینی نموده است و عمدتاً حق ارتفاق بعد از اعمال تصرف دولت و اجرای طرحهای عمرانی ناشی از آن ایجاد می گردد و عمدتاً 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 عمدتاً نشان می دهد 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 می کند بررسی قوانین قبل از انقلاب نشان دهندهی این موضوع است که عدم پرداخت عرصه صرفاً محدود به قانون ۱۳۵۱ نمی شود بلکه چنین حقی طبق بند «۸»<sup>۲</sup> ماده ۲۹ قانون برنامه عمرانی سوم، و بند «۸» از ماده ۲۹ قانون برنامه عمرانی چهارم<sup>۳</sup> کشور که طی سال های ۱۳۴۱ تا ۱۳۵۱ به مرحلهی اجرا درآمدند همگی حکایت از عدم توجه به عرصه و شناختن حق ارتفاق برای دولت دارد همچنین در تبصره «۱» ماده «۱۸» قانون سازمان برق ایران که طی سال های ۱۳۴۶<sup>۴</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 می دارد « 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 مورداحتیاج شرکت باشد عرصه مجاناً از طرف شرکت تصرف شده و مورد استفاده قرار خواهد گرفت و فقط قیمت اعیانیهای موجود در آن با توافق باصاحبان اعیان و در صورت عدم توافق به شرح مفاد شقوق (۴ و ۵ و ۶) بند، د، این ماده تعیین و پرداخت می گردد» بنابراین با بررسی تمام قوانین فوق می توان 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

<sup>۲</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 می گیرد با رعایت حریم مورد لزوم که طبق تصویب نامه هیأت وزیران معین خواهد شد از طرف دولت مورد استفاده واقع می شود و از بابت این حق ارتفاق وجهی پرداخت نخواهد شد و در صورتی که مستحقات و اعیانی وجود داشته باشد که بر اثر احداث تأسیسات فوق الذکر از بین برود و یا خسارتی 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 ذوی الحقوق جبران کنند.

<sup>۳</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 می گیرد با رعایت حریم مورد لزوم که طبق تصویب نامه هیأت وزیران معین خواهد شد از طرف دولت مورد استفاده واقع می شود و از بابت این حق ارتفاق وجهی پرداخت نخواهد شد.

<sup>۴</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 می گیرند مستحقات 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 وقفه ای در کارهای احداث خطوط انتقال و توزیع برق ایجاد شود.



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 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 قطعاً 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 کاملاً متفاوت از هم فکر نموده چرا که حاکمان و قانونگذاران عمدتاً 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 داشته‌اند این عدم هماهنگی و هارمونی سبب شده است تا قوانین وضع شده قبل از انقلاب نه فقط در حوزه‌ی تملک بلکه در تمام حوزه‌های دیگر عمدتاً 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 راحلی 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 صرفاً 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 آیین نامه 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 ملغی‌الاثر می‌باشد» 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 پردازد و همچنین بر

اساس ۳۰۳ و ۳۰۸ قنون مدنی عملی «غاصبانه» و «من غیر حق بوده» و مراجع مذکور بر اساس ماده های ۳۱۵، ۳۲۸، ۳۳۱ و ۳۳۷ قنون مدنی می بایستی خسارات وارده را جبران نمایند یا به عبارت دیگر مسئول جبران خسارات به حساب می‌آیند. همچنین بر اساس نظریه‌ی شماره «۳۰/۸۶/۳۳۸۱۸» به تاریخ ۱۳۸۶/۷/۸ شورای محترم نگهبان عدم توجه به حقوق مالکانه خاصه با تاکید بر بند ۹ ماده ۵۰ قنون برنامه و بودجه ۱۳۵۱ را خلاف شرع دانسته است در این راستا همچنین میتوان به قنون «تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های 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 ی 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 قنون اصلاح تبصره (۱) ماده واحده قنون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها که در تاریخ ۱۳۸۰/۱/۲۲ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده اس، به ۵ سال کاهش یافت همهی موارد فوق حکایت از ارجعیت حقوق مالکانه بر حقوق عمومی دارد علاوه بر قوانین مصوب در این راستا همچنین میتوان به نظریه ی 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 قنون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها مصوب ۱۳۶۷، بعد از انقضای ۱۸ ماه از تاریخ در طرح 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 «قنون 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 گیرید به شرح زیر ارائه داد: «قیمت روز قیمتی است که با دریافت آن مالک بتواند ملک مشابهی را در منطقه همان ملک اکتیاع 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 وخواستہ: 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 مستحدثات 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 شهرداری ها با پرداخت بهای عادلانه پیش بینی گردیده بود اما در قوانین وضع شده در حوزه تملک املاک و اراضی بعد از انقلاب، قیمت منطقه ای 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 حوزه 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 میشود. مصداق بارز در این راستا این است که در بعد از انقلاب بر اساس قاعده «لاضرر و لا ضرر 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 کلا 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 برنامه های 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 موضوعشان دهندهی عدم جواز تصرف و در واقع تصرف مجانی اراضی اشخاص توسط دولت یا هر نهاد و سازمان عمومی می باشد. باز در راستای توجه به حقوق مالکانه می توان به صورت جلسه ۱۳۸۹/۱/۲۳ هیات عمومی دیوان عدالت اداری و رای صادره استناد نمود که بیان می دارد دولت، موسسات دولتی و وزارتخانه ها و حتی شهرداری ها موظف هستند که بهای عرصه و عیات را توامان با هم پرداخت نمایند همچنین در این راستا قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های شهرداری ها و دولتی ۱۳۶۷/۰۸/۲۹ خاصه در تبصره دو این قانون بیان میگرد که: «شهرداری ها موظفند همزمان با صدور پروانه ساختمان مالکان مشمول قسمت اخیر تبصره ۱ مشخصات دقیق عرصه و اعیان و تاسیسات 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 نحوی پرداخت عرصه و اعیان در قانون کمیسیون های ماده ۷ آیین نامه اجرایی ماده ۳۱ قانون نوسازی و عمران شهری اشاره نمود که در آن بیان می شود که بهای اعیان به صورت نقدی پرداخت می شود و بهای عرصه نیز تا سقف هزار متر مربع نقدا تادیه خواهد شد. بهای مازاد بر هزار متر مربع عرصه به اقساط مساوی ۱۰ ساله به علاوه ۶ درصد سود سالیانه تقسیم می شود.

### 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 می توان بیان داشت که این قواعد فقهی و شرعی اولاً، از حاکمیت و سلطه ی اشخاص به اموال خود حمایت می کنند ثانیاً، یا اینکه به قانونگذار در راستای سلطه و تسلط افراد بر اموال خود سفارش و توصیه می کنند

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 حمیت و حفاظت از حقوق مالکانه بخصوص هنگام اجرای «طرحهای عمومی» تا حد بسیار زیادی به «قاعدگی تسلیط» تکیه داشته و این قاعده را به اجرا در آورده است. در یکی از دعاوی مطرح در دیوان عدالت اداری، شاکی، ابطال بند ۵۵ ماده ی یک مصوبه ی جلسه ی شماره ی ۱۳۵ شورای اسلامی شهر مرنند را درخواست نمود. به موجب مقرر 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». شاکی 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 شاکی، آن قسمت از مصوبه ی شورای اسلامی شهر مرنند را ابطال نمود.<sup>۵</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 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 ارگانهایی 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 جهت تصرف یا استیلا بر ملک مورد نظر را نداشته و نمی‌تواند داشته باشد. این شرایط و مقررات موجودیت پیدا نمی‌کرد مگر در سایه «قاعدگی 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، «قاعدگی 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 رساله ی مستقلی را به آن اختصاص داده اند. از جمله موارد قاعده ی لاضرر

۵. 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 ۱۴/۹/۹۶۴ به تاریخ ۱۱/۹/۱۳۸۶ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری).

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>۶</sup> تملک و تصرف حقوق عینی اشخاص برای اجرای طرح‌های عمومی و دولتی، بی‌رضایت آنان؛ از استثنائات قاعده‌ی تسلط 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

<sup>۶</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 جلسه‌های 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 ۹۱/۳۴۷/۷ 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 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 ماده‌ی ۷ قانون مرقوم قطعی می‌باشد.

حقوقی صحیح و احترام آمیز است. بنابراین 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 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 می توان مشاهده نمود مبنی بر اینکه تقریباً در تمامی قوانین نظام های 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>۷</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>۸</sup> (D.U.P) را یک ابزار حقوقی دانسته که غالباً توسط مدیران دولتی جهت پیشبرد پروژه های طرح ریزی شده در ابعاد مختلف استفاده می شود. سلب مالکیت که با استناد به این اصل حقوقی صورت می گیرد تضمین کننده ی منفعت عمومی جامعه می باشد 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 می گیرد تا استفاده از روش های 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، ۱۳۹۸: ۹۵)، در این راستا در فرانسه بر اساس ماده ۵۴۵ قانون مدنی مالکیت قانونی هیچ کس را نمی توان از وی سلب کرد مگر اینکه در راستای منافع عمومی باشد. با این حال هیچ تعریف صریحی در این رابطه در قوانین دیده نمی شود و تفسیر آن بیشتر در نزد قضات دادگاه های اداری انجام می پذیرد همچنین در فرانسه دادگاه های اداری با اتکاء بر مفهوم مجرد منافع عمومی معنای گسترده ای بدان داده اند زیرا عملاً آن را به استفاده ی عمومی تعبیر کرده اند و حدود اعمالش را توسعه داده اند. 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 عبارتند از: سلب مالکیت برای تأسیس ساختمان زمین ورزشی، توسعه منطقه ای برای گذرانیدن تعطیلات تابستانی، ساختمان امور ترتیبی و کارآموزی، خانه برای سکونت رئیس دفتر شهرداری، ساختمان برای بورس کار، ساختمان کارخانه ملی هواپیما سازی قاره پیمای، 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

<sup>7</sup> - public interest

<sup>8</sup> - "Déclaration d'utilité publique".



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 نیابد، 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 میکند و آنرا با توضیحات کامل و ذکر دلایل نیازمندیهای خود بفرمانداری ارسال میدارد. 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 گیرد ثانياً 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 جزئی 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 بدینجهت است که هم افراد در قالب حقوق مالکانه، آن را لمس می‌کند و خود را با آن درگیر می‌بینند. 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 نشان‌دهنده 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 میرسد موضوعی که قوانین فرانسه و انگلیس بدان توجه زیادی داشته اند 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» نگریده شود این مبانی نشان دهندهی 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 رسیده اند 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 «ضمنان ید»، «تسلیط» و «لاضرر» عمدتاً اولویت با حقوق مالکیت فردی بوده و چنانچه تملکی در این راستا انجام می‌گرفت ابتدا رضایت مالک

می‌بایستی کسب شود و در گام بعدی با پرداخت خسارت یا قیمت بر اساس « عرصه و عیان توام با هم» صورت می‌گرفت بنابراین می‌توان بیان داشت که بر خلاف قوانین قبل انقلاب که مبتنی بر پرداخت بر اساس اعیان بود و عرصه مد نظر قرار نمی‌گرفت در بعد از انقلاب این مسئله مصداق نقض حقوق فرد و مالکیت مالکانه دانسته می‌شد 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

- حسنی، 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، محمد تقی، 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. ئ
- 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