

مروری بر نحوه تملکات اختصاصی و عمومی شهرداری ها

مهدی محرابی

کارشناسی حقوق ثبتی، دانشگاه علمی کاربردی سازمان همیاری شهرداری های اصفهان

چکیده

این پژوهش با هدف مروری بر نحوه تملکات اختصاصی و عمومی شهرداری ها انجام شد. روش تحقیق کتابخانه ای با استفاده از کتب و مقالات و پایان نامه ها انجام گرفت. نتایج نشان داد با توجه به رشد سریع شهرنشینی و نیاز به مدیریت مؤثر منابع، تملکات عمومی به عنوان ابزاری برای تأمین خدمات عمومی و زیرساخت های شهری و تملکات اختصاصی به عنوان راهی برای توسعه پروژه های خاص، اهمیت ویژه ای یافته اند. در این راستا، مقاله به تحلیل چالش ها و فرصت های موجود در فرآیند تملکات می پردازد، از جمله مقاومت جامعه محلی، مشکلات قانونی، و تأثیرات زیست محیطی. همچنین، فرصت هایی چون جذب سرمایه گذاری، بهبود فضاهای عمومی و توسعه پایدار نیز مورد بررسی قرار می گیرد. هدف از این مقاله ارائه یک دیدگاه جامع در خصوص نحوه تملکات شهرداری ها و تأثیر آن بر کیفیت زندگی شهروندان و توسعه پایدار شهری است. با بهره گیری از نتایج این تحقیق، می توان به بهبود فرآیندهای تملک و ارتقاء مشارکت جامعه در تصمیم گیری های شهری کمک کرد.

واژگان کلیدی: تملک، تملک اراضی، تملکات اختصاصی، تملکات عمومی، شهرداری

مقدمه

تملکات اختصاصی و عمومی شهرداری یکی از مباحث کلیدی در مدیریت شهری و برنامه‌ریزی فضایی است که تأثیرات عمیقی بر توسعه پایدار شهرها دارد. در دنیای امروز، با افزایش جمعیت و گسترش شهرنشینی، نیاز به مدیریت مؤثر منابع و اراضی شهری بیش از پیش احساس می‌شود. شهرداری‌ها به عنوان نهادهای محلی مسئولیت تأمین خدمات عمومی، حفظ و نگهداری زیرساخت‌ها و ارتقاء کیفیت زندگی شهروندان را بر عهده دارند. تملکات عمومی به اراضی و املاکی اطلاق می‌شود که به منظور تأمین نیازهای عمومی و خدمات شهری از جمله ساخت پارک‌ها، مدارس، بیمارستان‌ها و سایر تأسیسات عمومی مورد استفاده قرار می‌گیرند. در مقابل، تملکات اختصاصی به اراضی و املاکی اشاره دارد که به منظور توسعه پروژه‌های خاص یا تأمین منافع خصوصی مورد استفاده قرار می‌گیرند. این مقاله به بررسی و تحلیل نحوه تملکات اختصاصی و عمومی شهرداری‌ها می‌پردازد و به چالش‌ها و فرصت‌های موجود در این زمینه می‌پردازد. هدف از این مقاله ارائه یک دیدگاه جامع و تحلیلی درباره‌ی نحوه تملکات شهرداری‌ها و تأثیر آن بر توسعه پایدار شهری است.

تملک اراضی توسط شهرداری

اصولاً دولت، شهرداری و سایر مراجع دولتی و عمومی، از زمین‌های عمومی و دولتی برای اجرای طرح‌های خود مثل ساخت جاده و اتوبان استفاده می‌کنند. پر واضح است که در این صورت دولت یا شهرداری هزینه پرداخت نمی‌کنند و به نفع خودشان است که از چنین زمین‌هایی استفاده کنند. با این وجود در بعضی از موارد اجرای طرح‌های عمرانی فقط با استفاده از املاک خصوصی به سرانجام می‌رسد یا اجرای طرح با استفاده از زمین‌های عمومی یا دولتی، ممکن است هزینه نامعقول و غیر متعارف ایجاد کند. در این صورت با توجه به ضرورت، تملک اراضی توسط شهرداری انجام می‌شود. به تشریفات انجام تملک اراضی توسط شهرداری و معنای آن در لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت توجه شده است. ماده یک این لایحه قانونی، معنای تملک اراضی توسط شهرداری را توضیح داده است. «هرگاه برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی وزارت‌خانه‌ها، مؤسسات، شرکت‌های دولتی، شهرداری‌ها، بانک‌ها و دانشگاه‌های دولتی که «دستگاه اجرایی» نامیده می‌شوند، به احداث ابنیه، مستحدثات، تأسیسات و سایر حقوق مربوط به اراضی متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی نیاز داشته باشند. همچنین اعتبار آن قبلاً وسیله دستگاه اجرایی یا از طرف سازمان برنامه و بودجه تأمین شده باشد. دستگاه اجرایی می‌تواند اراضی مورد نیاز را مستقیماً یا به وسیله هرسازمان خاصی که مقتضی بداند بر طبق مقررات مندرج در این قانون خریداری و تملک نماید». پس با توجه به ماده فوق، تملک اراضی اشخاص توسط دولت، شهرداری و اصولاً همه مراجع دولتی و عمومی قابل تحقق می‌باشد. (بهشتیان، ۱۳۹۸)

ضرورت تملک

روابط اعتباری اشخاص و اشیاء در شهر یکسان نیست افزون بر اموالی که متعلق به اشخاص حقیقی است اموالی نیز وجود دارد که متعلق به شهر است. به عبارت دیگر نوعی مالکیت عمومی نیز وجود دارد که این مالکیت سبب می‌شود عموم شهروندان بتوانند از این نوع اموال استفاده نمایند. شهر برای دوام و بقا خود نیازمند این گونه اموال است؛ سخن در اسباب ایجاد این اموال و ضرورت تملک آن می‌باشد به عبارت دیگر باید به این نکته اندیشید که چه عاملی باعث می‌شود دولت و شهرداری علی‌رغم نارضایتی، مالک بتواند عملیات سلب مالکیت به سبب منفعت عمومی را آغاز نماید؟ شاید گفته شود مبنای این امتیاز را باید در اعلام رضایت ضمنی مالکان و شهروندان جستجو کرد اشخاصی که زندگی در شهر را می‌پذیرند قبول می‌کنند که اگر

زمانی شهر نیازمند املاک و اراضی آنان بود نسبت به واگذاری املاک خود به متولیان شهر اقدام نمایند. به عبارت دیگر پیش شرط زندگی شهری پذیرفتن این گونه شروط است که مالک با ادامه زندگی شهری این شرط را می پذیرد. افزون بر آن میتوان امتیاز تملک را در ضرورت زندگی اجتماعی و امکان دوام و قوام شهر جستجو کرد. به عبارت دیگر بدون برخورداری از حق تملک قهری شهر با بحران مواجه خواهد شد. لازمه زندگی مطلوب شهری ایجاد چنین حقی است. به هر حال در مقام برخورد حق خصوصی و عمومی حق عمومی مقدم است؛ اما این امر به معنای انکار حق خصوصی نیست میتوان به گونه ای بین این دو پیوند برقرار کرد و بر این عقیده پای فشاری کرد که دستگاه تملک کننده قیمت روز املاک و اراضی مورد نیاز اشخاص را پرداخت نماید. به این ترتیب علاوه بر رفع حاجتهای شهر عدالت معاوضی نیز رعایت شده است. (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۲: ۱۳۵) در فقه اسلامی مبنای حق تملک غیر ارادی شهرداری و دولت را تقسیم بندی احکام مشاهده کرد. به عقیده برخی اندیشمندان فقهی از یک دیدگاه میتوان احکام شرعی را به حکم واقعی اولی، حکم واقعی ثانوی حکم ظاهری حکم قضایی و حکم حکومتی تقسیم بندی کرد حکم حکومتی بر مبنای ضوابط پیش بینی شده طبق مصالح عمومی برای حفظ سلامت جامعه تنظیم امور، آن برقراری روابط صحیح بین سازمانهای دولتی و غیر دولتی با مردم در مورد مسائل مختلف از جمله طرق و شوارع نظافت و زیبایی شهر تعیین می شود. این احکام بر مبنای مصالح اجتماعی تنظیم یافته است. بنابراین چنانچه با احکام فردی مزاحمتی نداشته باشد هیچ گونه محذوری پیش نمی آید اما در صورت تراحم این احکام با احکام فردی نظر به این که این احکام معمولاً بر مبنای مصلحت اهم برقرار شده است بدون شک بر احکام فردی تقدم داشته و چه بسا به طور موقت یا غیر موقت موجب موقوف الاجرا شدن آن میگردد بنابراین میتوان گفت حکم تملک قهری توسط دولت یا شهرداریها از جمله احکام حکومتی یا احکام واقعی ثانوی است.

حاکمیت اراده در تملک اراضی شهری مورد نیاز

اراده با قصد قرین است و در تعریف آن میتوان گفت خواست انجام یا عدم انجام امری است به نحوی که به صورت فعلی مجاز یا غیر مجاز ظهور میکند بنابراین اولین طریق ایجاد حق مالکیت بهره مندی از عقود مملک است که با ایجاب و قبول طرفین محقق میگردد و شهروندان میتوانند با استفاده از عقود بیع اجاره صلح و سایر عقود معین و یا قرارداد موضوع ماده ۱۰ قانون مدنی حق مالکیت یا حقوق ارتفاقی و انتفاعی خود را به شهرداری و دولت واگذار نمایند این طریق که متضمن احترام کامل به حق مالکیت اشخاص است، به نحو بارزی در لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ و قانون نحوه تقویم ابنیه املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها مصوب ۱۳۷۰ مورد اشاره قرار گرفته است قانون اخیر که در ارتباط با املاک مورد نیاز شهرداریها ملاک عمل است بیان می دارد: «در کلیه قوانین و مقرراتی که شهرداریها مجاز به تملک ابنیه املاک و اراضی قانونی مردم میباشد در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک قیمت ابنیه املاک و اراضی بایستی به قیمت روز تقویم و پرداخت شود توافق ممکن است. معوض یا غیر معوض باشد برای تعیین عوض از نظریه خبرگان محلی یا کارشناسان گفته شده است. این اصطلاح به معنای انطباق حاکمیت توافق «دادگستری استفاده میشود. البته در شرح اراده و رضایت دو نفر یا بیشتر در عقود و تعهدات است. در این مقوله ممکن است توافق مبتنی بر عین معلوم و معین باشد (قیمت) که در این صورت نیاز به ارجاع امر به کارشناس نیست و ممکن است انجام امر موکول به نظر قطعی کارشناس مشخص یا مرضی الطرفین باشد که در این صورت نظر استحصالی ملاک عمل واقع میشود و اعتراض بر آن وارد نیست علاوه بر این با توجه به صراحت ماده ۳ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ که بیان میدارد بهای عادلانه اراضی ابنیه مستحدثات تاسیسات

و سایر حقوق و خسارات وارده از طریق توافق بین دستگاه اجرایی و مالک یا مالکان و صاحبان حقوق تعیین میگردد میتواند نتیجه گرفت نیازی به اخذ نظریه کارشناس نیست و مراتب توافق در قالب تنظیم قرارداد و با رعایت سایر جوانب به حیطه اجرا گذاشته می شود.

مقصود از سایر جوانب رعایت مقررات الزامی از جمله تصویب شورای اسلامی شهر است. بر اساس تبصره ۱ ماده قانون پیش گفته اگر مبلغ مورد معامله بیش از یک میلیون ریال نباشد دستگاه اجرایی شهرداری می تواند نسبت به خرید ملک اقدام نماید اما اگر مبلغ مورد معامله بیش از یک میلیون ریال باشد بهای خرید ملک باید به تصویب شورای اسلامی شهر برسد. البته در خصوص عدم توافق طرفین و لزوم ارجاع امر به هیات کارشناسی گفته شده است با عنایت به این که به موجب نص تبصره ۱ ذیل ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها مصوب ۱۳۷۰ که بیان میدارد قیمت روز توسط هیاتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری و مورد وثوق که یک نفر به انتخاب شهرداری و یک نفر به انتخاب مالک یا صاحب حق و نفر سوم به انتخاب طرفین میباشد تعیین خواهد شد رای اکثریت هیات مزبور قطعی و لازم الاجرا است.

نحوه تملکات اراضی شهری در شهرداریها

شهرداریها دارای شخصیت حقوقی مستقل هستند یعنی دارای وجود اعتباری و صلاحیت های ویژه جدا و مستقل از اعضاء و مدیران و از این رو قطعاً دارای حقوق و تکالیف میباشند. یکی از نتایج این اصل آن است. که شهرداری میتواند عنوان مالک داشته و از حق مالکیت برخوردار باشد.

بند ۱۴ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ بیان میدارد تصویب معاملات شهرداری و نظارت بر آنها اعم از خرید و فروش مقاطعه اجاره و استیجار که به نام شهر و شهرداری صورت می پذیرد با در نظر گرفتن صرفه و صلاح و با رعایت مقررات ایین نامه مالی و معاملات شهرداری.

مستفاد از ماده ۸۴ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ شهرداریها میتوانند به ایجاد موسساتی وابسته به خود اقدام نمایند که این موسسات در قالبهایی چون سازمان یا شرکت ایجاد میشوند که این موسسات نیز دارای شخصیت حقوقی مستقل از شهرداری خواهند بود. با این حال باید توجه داشت، هرگاه در قانونی به ویژه قوانین مربوط به نحوه تملک حقوق مالکانه از شهرداری سخن گفته میشود مقصود هم شهرداری به معنای خاص کلمه یعنی شخصیت مذکور در ماده ۳ قانون شهرداری است و هم موسسات وابسته به شهرداری مذکور در ماده ۸۴ قانون شهرداری مورد نظر است.

شهرداری با اهداف متعدد خدماتی و در جهت رفع نیازهای عمومی شهر با حفظ موجودیت خود به ویژه برای تامین و حفظ فضای فیزیکی و فرهنگی زیست جمعی به تملک املاک مورد نیاز خویش اقدام می کند.

به موجب ماده ۴۵ آئین نامه مالی شهرداریها مصوب ۱۳۶۴ اموال شهرداریها اعم از منقول و غیر منقول بر دو نوع تقسیم میشود اموال عمومی و اموال اختصاصی که شهرداری حق تصرف مالکانه نسبت به آنها را دارد از قبیل اراضی و ابنیه و اثاثه و نظائر آن اموال عمومی شهرداری اموالی است که متعلق به شهر بوده و برای استفاده عموم اختصاص یافته است مانند معابر عمومی خیابانها میداین پلها گورستانها سیل برگردان مجاری آب و فاضلاب و متعلقات آنها اشجار اعم از اشجاری که شهرداری یا اشخاص در معابر و میداین عمومی غرس نموده باشند چمن کاری گل کاری و امثال آن اموال یا املاک شهرداریها اگر مختص به خود شخص حقوقی شهرداری باشند جزء اموال و املاک اختصاصی شهرداری و شهرداری مالک آن به حساب می آید و به حکم ماده ۳۰ قانون مدنی میتواند در آنها تصرفات مادی و حقوقی به عمل آورد. لازم به ذکر است که شهرداری در این اموال و املاک مانند اشخاص خصوصی آزادی عمل ندارد و ناگزیر به رعایت تشریفات قانونی خاصی است. ساختمان و

تجهیزات اداری و خودروهای ماده ۸۴ ق. ش. موسسات وابسته به شهرداری از قبیل لوله کشی آب، برق اتوبوسرانی که دارای شخصیت حقوقی بشوند می توانند با اصول بازرگانی اداره شوند. اساسنامه این قبیل موسسات باید به تصویب انجمن شهر و موافقت وزارت کشور برسد. ماده ۹ ق. ش. شهرداری دارای شخصیت حقوقی است. شهرداری از این قبیل اموال و املاک هستند حتی اراضی و املاکی که از طرق مختلف به شهرداری تملیک شده اند نیز جزء اموال و املاک اختصاصی شهرداری به حساب می آیند و شهرداری صرفاً با کسب اجازه از شورای شهر و با رعایت آیین نامه مالی شهرداریها و شهرداری تهران با رعایت آیین نامه معاملات خاص می تواند به استثنای آن دسته از اراضی که قانون صراحتاً مورد استفاده از آنها را در راستای رفع نیازهای عمومی تعیین کرده است حسب مورد به تصرفات حقوقی در آنها بپردازد. اموال عمومی نیز به دلیل استفاده عموم اداره کردنش بر عهده شهرداری هر شهر است و در معنای کامل کلمه ملک در تملک شهرداری محسوب نمیشود و شهرداری از باب تسامح مالک این اموال است یعنی مانند هر مالک که به اداره ملک خود می پردازد شهرداری هر شهر نیز باید به اداره اموال عمومی بپردازد (میرزایی، ۱۴۰۱).

حال آنکه ماهیت شهرداری و اقسام اموال و املاک آن را شرح دادیم لذا به نحوه تملکات اختصاصی و عمومی شهرداری به شرح ذیل می پردازیم:

نحوه تملکات اختصاصی شهرداری

همانطور که در گذشته بیان شد منظور و هدف از این نوع تملکات رفع نیازهایی است که به خود شهرداری اختصاص دارند نظام حقوقی این نوع تملکات در آیین نامه مالی شهرداری ها مصوب ۱۳۴۶، ۴، ۱۲ مندرج است (حیدرنیا دلخوش، ۱۳۸۹). با توجه به ارزش مادی یک مال تملک آن مال در قالب معامله جزئی متوسط و یا عمده قرار می گیرد و شهرداری از طریق، شهردار کارپرداز از طریق کمیسیون معاملات و یا از طریق مزایده و مناقصه اقدام به تملک املاک می کند که البته این نوع تملک باید مسبوق به تصویب شورای شهر یا تفویض اختیار شورا به شهردار بوده باشد البته اگر مال مورد معامله از آن دسته اموالی باشد که موضوعاً از شمول مقررات مناقصه و مزایده خارج است مثل آنکه شهرداری نیاز به تملک عین یا منافع یک مغازه در یک موقعیت منحصر به فرد به منظور استفاده اختصاصی داشته باشد در این صورت شهرداری درست مانند سایر اشخاص حقوقی بوده و وضعیت برتری ندارد و مالاً باید از طریق گفت و گوی آزاد و با انعقاد عقد به تملک بپردازد و اصول قراردادهای خصوصی را در انعقاد این قرارداد رعایت کند.

تملكات عمومی شهرداری ها

این نوع از تملکات املاک مستقیماً یا به طور غیر مستقیم به منظور استفاده عمومی صورت می گیرد مثل آنکه شهرداری مساحتی از اراضی یا قطعات تفکیکی اراضی را از زمین شهری تملک نماید و به عنوان معوض املاک اشخاصی که تمام یا بخشی از ملک آنها در طرح واقع می شود. اختصاص دهد. نمونه بارز تملکات عمومی شهرداریها به هنگامی است که شهرداری به املاک اشخاص به ویژه اشخاص خصوصی جهت اجرای طرحهای مصوب عمومی شهری نیاز داشته و لذا به تملک آنها می پردازد (علیزاده خرازی، ۱۴۰۱).

در بحث تصرفات شهرداری و اجرای آن باید به چند نکته مهم اشاره نمود با توجه به نوع تملک عمومی است دیگر نباید انتظار داشت که اصول قراردادهای حقوق خصوصی مثل اصل آزادی قراردادهای و اصل حاکمیت اراده رعایت شوند. البته در این نوع تملک بدو سعی بر آن است که اصول مزبور با تعارف و مصلحت اندیشی و ... رعایت شوند اما اگر مالکی که ملکش تماماً یا

جزئاً در طرح مصوب عمومی قرار گرفته حاضر به تملیک آن به شهرداری نباشد شهرداری اجرای طرح‌های عمومی و رفع نیازهای عمومی را معطل نخواهد گذاشت و به حکم قانون به تملک و سپس تصرف آن ملک خواهد پرداخت. در مورد تصرفات شهرداری در اموال دیگران سه حالت متصور است:

۱- شهرداری از سوی مالک یا قانونگذار برای آن تصرف اذن صلاحیت داشته است و در محدوده ی همان اذن عمل نموده است در این صورت تصرفات شهرداری مباح بوده و ضمانی متوجه او نیست؛ مثلاً در بحث تصرفات اراضی برای اجرای طرح‌های عمومی همچون احداث خیابان، قانونگذار به شهرداری اذن داده است تا با رعایت شرایطی اراضی مورد نیاز خود را تأمین کند. اگر شهرداری با رعایت شرایط قانونی ملک مورد نظر را تصرف نماید ضمانی متوجه او نیست؛ چراکه اولاً آن تصرف با اذن قانون بوده و صلاحیت چنین تصرفی داشته است و ثانیاً حدود اذن شرایط (قانونی) رعایت شده است.

۲- شهرداری از سوی مالک یا قانونگذار برای آن تصرف اذن داشته است، اما از حدود صلاحیت و اذن خارج شده است؛ مثلاً در مورد مثال مذکور اگر شهرداری بدون رعایت شرایط و تشریفات قانونی اراضی مورد نیاز خود را تصرف کند؛ برای مثال بدون تودیع قیمت ملک در صندوق ثبت محل (ماده ۸ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی و عمرانی و نظامی دولت آن ملک را تصرف کند.

۳- شهرداری برای آن نوع تصرف از سوی مالک یا قانونگذار اذن نداشته است. یعنی جایی که شهرداری بدون داشتن اذن قانونی برای تصرف و یا در صورت داشتن اذن بدون رعایت حدود اذن و تشریفات و شرایطی که برای آن تصرف مقرر شده است بر اموال دیگران سلطه پیدا می‌کند؛ در اینصورت عمل شهرداری مشمول عنوان غصب خواهد شد. اصل بر غاصبانه بودن تصرفات شهرداری است مگر ثابت شود که اولاً شهرداری برای آن نوع تصرف اذن داشته باشد و ثانیاً آن تصرف با رعایت حدود اذن و تمامی تشریفات قانونی مقرر صورت گرفته باشد. در غیر اینصورت تصرف شهرداری مشمول ضمان غصب خواهد شد و در نتیجه نسبت به این تصرفات آثار و احکام غصب جاری می‌شود.

همچنین اگر شهرداری به علت نداشتن بودجه لازم از اجرای طرح و پرداخت قیمت ملک خودداری نماید. در این باره گفتنی است که در صورتی که شهرداری نه مبادرت به پرداخت بهای ملک نماید و نه طرح را اجرا کند و نه اجازه ساخت و ساز به مالک دهد؟! می‌توان با احراز شرایطی در دیوان عدالت اداری ضمن تنظیم دادخواستی دقیق و جامع برای گرفتن پروانه ساختمان طرح دعوی نمود.

اجرای طرح و نپرداختن قیمت ملک ممکن است شهرداری مبادرت به اجرای طرح نماید ولی قیمت زمین واقع در طرح و کاربری فضای سبز را نپردازد در این خصوص توصیه وکیل متخصص امور شهرداری آن است که در صورتی که طرح و تشریفات تملک رعایت شده باشد و یا حتی به فرض عدم رعایت تشریفات قانونی مطالبه بهای ملک به نفع مالک باشد، نسبت به طرح دعوی مطالبه بهای ملک به نرخ روز در دادگاه های عمومی طرح دعوی گردد. دادنامه شماره ۷۴۷ مورخ ۱۳۹۴/۱۰/۲۹ هیات عمومی دیوان عالی کشور مرتبط با توضیح اخیر است. متن رای اخیر به این قرار است.

«نظر به اینکه یکی از شرایط برقراری مسئولیت مدنی وجود تقصیر است، لذا در اینگونه موارد به عنوان مقدمه صدور حکم به جبران خسارت باید وجود تقصیر و تخلف و ورود خسارت احراز گردد و سپس دادگاه میزان خسارت را تشخیص دهد و حکم به جبران آن صادر نماید که احراز تخلف مؤسسات و اشخاص مذکور در بندهای ۱ و ۲ ماده ۱۰ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری بر اساس تبصره ماده مرقوم بر عهده دیوان است. بدیهی است در مواردی که مالکان اراضی تصرف و تملک شده از سوی شهرداری بهای آن اراضی را مطالبه می‌کنند بدون اینکه مدعی تخلف و نقض قانون از سوی شهرداری در اقداماتی که انجام داده. باشند دعوی موضوعاً از شمول مقررات بندهای ۱ و ۲ و تبصره ۱ بند ۳ ماده ۱۰ قانون یاد شده

خارج است و دادگاه باید به دعوی رسیدگی و حکم مقتضی صادر نماید. بر این اساس رأی شعبه هجدهم دادگاه تجدید نظر استان تهران که با این نظر مطابقت دارد به اکثریت آراء صحیح تشخیص داده می‌شود این رأی طبق ماده ۴۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاه‌ها و سایر مراجع اعم از قضایی و غیر آن لازم‌الاتباع است» (سلمانی پور، ۱۴۰۲).

چالش‌ها و فرصت‌های موجود در زمینه نحوه تملکات اختصاصی و عمومی شهرداری‌ها

چالش‌ها و فرصت‌های موجود در زمینه نحوه تملکات اختصاصی و عمومی شهرداری‌ها به شرح زیر است:

چالش‌ها:

۱. **مقاومت جامعه محلی:** یکی از بزرگ‌ترین چالش‌ها، مقاومت و مخالفت ساکنان محلی با تملکات عمومی و اختصاصی است. این مقاومت می‌تواند ناشی از نگرانی‌ها درباره‌ی جابجایی، از دست دادن زمین‌های شخصی یا تغییرات در محیط زندگی باشد.
۲. **عدم شفافیت و فساد:** در برخی موارد، فرآیند تملکات ممکن است با عدم شفافیت و فساد همراه باشد. این موضوع می‌تواند به بی‌اعتمادی عمومی و کاهش مشارکت شهروندان در فرآیندهای شهری منجر شود.
۳. **مشکلات قانونی:** پیچیدگی‌های قانونی و بوروکراتیک در فرآیند تملکات می‌تواند باعث تأخیر در پروژه‌ها و افزایش هزینه‌ها شود. همچنین، اختلافات حقوقی ممکن است به طولانی شدن فرآیند تملک منجر شود.
۴. **تأثیرات زیست‌محیطی:** تملکات عمومی و اختصاصی ممکن است تأثیرات منفی بر محیط زیست داشته باشد، به ویژه در مناطق حساس اکولوژیکی. این موضوع می‌تواند به مشکلاتی مانند آلودگی و تخریب زیستگاه‌ها منجر شود.
۵. **کمبود منابع مالی:** محدودیت‌های مالی شهرداری‌ها می‌تواند بر توانایی آن‌ها در انجام تملکات تأثیر بگذارد. این موضوع ممکن است منجر به عدم تحقق پروژه‌های ضروری شود.

فرصت‌ها:

۱. **توسعه زیرساخت‌ها:** تملکات عمومی می‌تواند به توسعه زیرساخت‌های شهری و تأمین خدمات عمومی منجر شود. این امر می‌تواند کیفیت زندگی شهروندان را بهبود بخشد و به رشد اقتصادی کمک کند.
 ۲. **بهبود فضاهای عمومی:** با تملک اراضی برای ایجاد پارک‌ها، میدان‌ها و فضاهای عمومی، می‌توان به بهبود کیفیت زندگی و افزایش تعاملات اجتماعی در جامعه کمک کرد.
 ۳. **جذب سرمایه‌گذاری:** تملکات اختصاصی می‌تواند به جذب سرمایه‌گذاری‌های خصوصی و توسعه پروژه‌های اقتصادی منجر شود. این موضوع می‌تواند به ایجاد اشتغال و رونق اقتصادی کمک کند.
 ۴. **مدیریت بهینه منابع:** با تملکات مناسب، شهرداری‌ها می‌توانند منابع را به طور بهینه مدیریت کرده و از زمین‌های شهری به بهترین نحو استفاده کنند.
 ۵. **توسعه پایدار:** تملکات می‌تواند به تحقق اهداف توسعه پایدار کمک کند، به ویژه اگر با برنامه‌ریزی دقیق و مشارکت جامعه محلی همراه باشد. این امر می‌تواند به حفظ منابع طبیعی و بهبود کیفیت زندگی شهروندان منجر شود.
- با توجه به این چالش‌ها و فرصت‌ها، ضروری است که شهرداری‌ها در فرآیند تملکات خود به دقت برنامه‌ریزی کرده و از مشارکت جامعه محلی بهره‌مند شوند تا به نتایج مثبت و پایدار دست یابند.

منابع و مآخذ

۱. بهشتیان، محسن (۱۳۹۸) تملک اراضی توسط شهرداری‌ها بررسی نظری و کاربردی نظم حاکم بر حقوق مالکانه در برابر طرح‌های عمومی شهرداری، چاپ سوم، انتشارات مجد، تهران.
۲. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، (۱۳۸۲) ترمینولوژی حقوق، تهران، چاپ ششم، انتشارات گنج دانش .
۳. حیدرنیا دلخوش، تورج (۱۳۸۹) مراحل خرید و تملک اراضی و املاک به وسیله شهرداری‌ها، سال چهارم، شماره ۱۳۸۹ .
۴. سلمانی پور، یوسف (۱۴۰۲) بررسی ماهیت حقوقی تملک اراضی و معاملات شهرداری ها، فصلنامه مطالعات علوم سیاسی، حقوق و فقه، دوره: ۹، شماره: ۴ .
۵. علیزاده، محمد، خرازی، مسعود (۱۴۰۱) بررسی تحلیلی قیمت عادلانه و تملک دستگاه‌های اجرایی، قسمت اول، دوم .
۶. میرزایی، علیرضا (۱۴۰۱) تملک اراضی توسط دولت و شهرداری، انتشارات بهنامی.