

بررسی ماهیت حقوقی تملک اراضی و معاملات شهرداری ها

یوسف سلمانی پور

کارشناسی حقوق، دانشگاه علمی کاربردی اصفهان، اصفهان، ایران.

چکیده

این پژوهش با هدف نگاهی بر بررسی ماهیت حقوقی تملک اراضی و معاملات شهرداری انجام شد. روش تحقیق کتابخانه ای با استفاده از کتب و مقالات و پایان نامه ها انجام گرفت. نتایج نشان داد تملک اراضی و معاملات شهرداری ها به عنوان یکی از مسائل کلیدی در حوزه حقوق عمومی و مدیریت شهری، نقش بسزایی در توسعه پایدار و بهبود زیرساخت های شهری ایفا می کند. تملکات شهرداری ها معمولاً در راستای اجرای پروژه های عمرانی، توسعه زیرساخت ها و تأمین خدمات عمومی انجام می شود. با این حال، این فرآیند باید با رعایت حقوق مالکیت خصوصی و اصول قانونی صورت گیرد تا از تضییع حقوق شهروندان جلوگیری شود. یکی از چالش های اساسی در این زمینه، تعادل میان منافع عمومی و حقوق خصوصی است که نیازمند دقت و توجه ویژه ای در فرآیند تملکات می باشد.

واژه های کلیدی: شهر، شهرداری، تملک، تملک اراضی

مقدمه

تملك اراضی و معاملات شهرداری‌ها یکی از موضوعات پیچیده و مهم در حوزه حقوق عمومی و حقوق شهری است که تأثیرات عمیقی بر ساختار اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی جوامع دارد. شهرداری‌ها به عنوان نهادهای عمومی محلی، وظایف گسترده‌ای در زمینه مدیریت و توسعه شهری دارند که یکی از این وظایف، تملك اراضی برای اجرای پروژه‌های عمرانی و خدماتی است. این تملك می‌تواند به صورت توافقی یا از طریق اعمال حق حاکمیت عمومی و با استفاده از ابزارهایی مانند (تملك اجباری) صورت گیرد. ماهیت حقوقی تملك اراضی توسط شهرداری‌ها به مسائلی چون مالکیت، حقوق شهروندی، و اصول عدالت اجتماعی گره خورده است. از یک سو، شهرداری‌ها به منظور تأمین منافع عمومی و اجرای طرح‌های توسعه‌ای، نیازمند تملك اراضی هستند؛ اما از سوی دیگر، این اقدام می‌تواند منجر به تضییع حقوق مالکانه افراد و ایجاد نارضایتی‌های اجتماعی گردد. بنابراین، بررسی دقیق و علمی این موضوع ضروری به نظر می‌رسد. در این راستا، شناخت قوانین و مقررات حاکم بر تملك اراضی و معاملات شهرداری‌ها، از جمله قانون شهرداری، قانون تملك اراضی و سایر قوانین مرتبط، می‌تواند به روشن شدن ابعاد حقوقی این موضوع کمک کند. در نهایت، هدف این تحقیق بررسی دقیق ماهیت حقوقی تملك اراضی و معاملات شهرداری‌ها است. این بررسی می‌تواند به درک بهتر چالش‌ها و فرصت‌های موجود در این حوزه کمک کرده و زمینه‌ساز بهبود سیاست‌های شهری و ارتقاء کیفیت زندگی شهروندان باشد.

تملك اراضی توسط شهرداری

بر اساس قانون شهرداری‌ها و شرکت‌های تحت تابعیت آنها که بیش از پنجاه درصد سرمایه و سهام آنها به شهرداری‌ها تعلق دارد، جز و موسسات عمومی غیر دولتی می‌باشند.^۱ اداره شهرداری به وسیله شخص شهردار صورت می‌گیرد و شهردار هم توسط شورای اسلامی شهر انتخاب می‌گردد. کاملاً روشن است که شهرداری برای اینکه بتواند پروژه‌های خدماتی، فرهنگی و عمرانی خود را اجرایی کند نیاز به زمین‌ها و اراضی اشخاص خصوصی و حقوق عمومی پیدا می‌کند. بنابراین لازم است شهرداری‌ها صلاحیت‌های لازم برای تملك اراضی داشته باشند تا بتوانند اراضی را برای فعالیت‌هایشان نیاز دارند به تملك خویش در بیاورند برای تملك اراضی شرایط خاصی وجود دارد و در صورتی که تشریفات آن رعایت نگردد، منجر به ایجاد خلل می‌گردد با توجه به این مساله تملك اراضی نیز همچون هر عمل حقوقی دیگری تشریفات خاصی را طلب می‌کند که با توجه به قوانین مربوطه به ترتیب زیر قابل تامل است.

- تعیین محدوده مورد تملك و اعلام به اداره ثبت

«اداره ثبت اسناد و املاک موظف بوده که محل وقوع و وضع ثبتی ملک را با نقشه ارائه شده ظرف مدتی ۱۵ روزه از زمان استعلام پاسخ دهد»^۲، با توجه در این ماده باید گفت که نخست مهلتی ۱۵ روزه برای پاسخگویی اداره ثبت اسناد و املاک از زمان استعلام دستگاه اجرایی بسیار مورد توجه واقع شده است. دستگاه اجرایی برای تملك محدوده مد نظر باید از اداره ثبت اسناد و املاک محل استعلام نموده و بعد می‌تواند اقدام به تملك کند این استعلام با این هدف صورت می‌گیرد که محل وقوع ملک و وضعیت ثبتی آن به صورت دقیق تری معین گردد.

^۱ قانون فهرست نهادها و مؤسسات عمومی غیر دولتی (مصوب ۱۳۷۳، ۴، ۱۹).

^۲ صالحی، حسین، الزامات قانونی دولت و شهرداری در تملك اراضی و املاک، ماهنامه شهرداری ها، شماره ۶۴.

سپس اداره ثبت اسناد و املاک بر اساس نقشه ای که توسط دستگاه‌های اجرایی محل قرار گرفتن ملک ارائه شده و وضعیت ثبتی ملک را به طور دقیق مشخص می نماید.

با توجه به مطالب گفته شده باید بیان کرد که دستگاه تملک کننده باید ابتدا محل مورد نظر خود را مشخص نموده و پیش از اینکه آگهی تملکش را انتشار کند باید نقشه محدوده مورد نظر خود را بر روی نقشه های هوایی مشخص نموده و برای اداره ثبت محل ارسال نمایند.

از این رو «دستگاه تملک کننده محل اراضی محدوده مد نظر خود را در محل مشخص کرده و قبل از اینکه آگهی تملک خویش را منتشر نماید باید نقشه مربوط به محدوده خود را بر روی نقشه های هوایی در شهرهایی که نقشه هوایی وجود دارد به و اداره ثبت نیز وظیفه دارد تا مشخصات مربوط به به پلاک‌های ثبتی یا تفکیکی و نقشه پلاک بندی و جریان ثبتی و نام آخرین مالک مطابق سابقه های موجود در راستای محدوده مد نظر و بر طبق صورت مجلس تنظیمی نماینده اداره ثبت و نماینده تملک کننده به مراجع تملک کننده ارسال نماید»^۳.

بنابراین می توان بیان کرد مهمترین شرایط تملک نمودن اراضی تعیین کردن محدوده مربوط به اراضی مورد تملک و اعلام نمودن آن به اداره ثبت اسناد و املاک آن هم برای تعیین دقیق محل وقوع و وضعیت ثبتی آن می باشد.

«البته از تاثیرهای مختلف اعلام مراتب به اداره ثبت این بوده که امکان انتقال توسط مالک بعد از اعلام قصد تملک منتفی می شود و مالک ملک خود را فقط می تواند به دولت یا شهرداری‌ها منتقل کند. این مساله برای جلوگیری نمودن از ضرر و زیان دولت و شهرداری‌ها پیش بینی شده است تا این نهادهای ضررهای زیادی را متحمل نشوند چون ممکن است دستگاه اجرایی پس از هزینه های گزاف و صرف نمودن زمان بسیار زیاد برای انجام تشریفات قانونی تملک اراضی متوجه شود که مالک ملک خود را به شخص دیگری انتقال داده و بنابراین باید مراحل قبلی مجدداً انجام گردد و این امر منجر به اتلاف وقت و هزینه شهرداری ها می گردد»^۴.

– اخذ نظریه کمیسیون ماده ۱۲ وزارت مسکن و شهرسازی

«دستگاه اجرایی تملک کننده پس از اینکه اقدام خود را به اداره ثبت اعلام نمود باید نظریه مرتبط با تشخیص نوع زمین را بگیرد. این مسئولیت اگرچه در لایحه قانونی نحوه خرید تملک اراضی و املاک پیش بینی نگردیده است اما با توجه به ضرورت تشخیص نوع زمین سازمان مجری طرح تملک موظف است قبل از نشر آگهی تملک نقشه و مدارک مورد نیاز را برای تشخیص نوع زمین به وزارت مسکن و شهرسازی ارسال کند تا پس از اظهار نظر وزارت مربوطه در صورت غیر موات بودن زمین آگهی تملک منتشر گردد»^۵.

نوع زمین در تشریفات و قیمت معامله اثرات زیادی دارد با این توضیح که اگر زمین مد نظر موات^۶ تشخیص داده شود دیگر نیازی به انجام معامله نیست چون زمین موات به دولت تعلق داشته و جز املاک خصوصی محسوب نمی شود.^۷ اما در صورتی

^۳ تبصره ۸ ماده ۹ قانون زمین شهری (مصوب ۱۳۶۶، ۶، ۲۲) لازم به ذکر است که ماده ۹ این قانون و تبصره های آن برای مدت ۵ سال از تاریخ تصویب لازم الاجرا شناخته شده بود که پس از گذشت مدت مذکور عدم تمدید آن قابلیت اجرایی خود را از دست داد ذکر تبصره مذکور صرفاً برای آشنایی با نحوه استعلام و پاسخگویی به آن بوده و به معنای معتبر دانستن تبصره مذکور نمی باشد.

^۴ جامعه بزرگ، محمد، تملک اراضی توسط دولت و شهرداری‌ها، ج ۱، ص ۱۴۶

^۵ تبصره ۲ ماده ۲۵ آیین نامه اخذ نظریه وزارت مسکن و شهرسازی

^۶ اراضی موات شهری زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد ماده ۳ قانون زمین شهری

که زمین غیر موات شناخته شود حسب اینکه زمین مورد نیاز بایر یا دایر باشد احکام و مسائل خرید آن از منظر قیمت متفاوت می باشد و کارشناس با توجه به نظریه کمیسیون ماده ۱۲ قیمت گذاری می نماید از این رو کسب نظریه کمیسیون ماده ۱۲ نیز یکی از مهمترین تشریفات قانونی و خاص تملک اراضی می باشد.

بنابراین با هدف رعایت حقوق افراد در خصوص تشخیص موات بودن املاک دولتی قانونگذار کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری را پیش بینی نموده است. این کمیسیون مرکب از سه نفر نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی است که به حکم وزیر مسکن و شهرسازی منصوب می شوند. محل تشکیل و دبیرخانه کمیسیون در اداره مسکن و شهرسازی هر محل و زیر نظر مدیر کل سازمان و شهرسازی استان مربوطه فعالیت می کنند. دبیرخانه کمیسیون پس از وصول درخواست در صورتی که مدارک لازم پیوست باشد تحقیق خواهد نمود که پلاک دولتی نباشد.

زیرا طرح زمین های پلاک دولتی در کمیسیون ممنوع است. همچنین در خصوص زمین مربوط قبلاً گواهی عمران موضوع قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و یا اظهار نظری از ناحیه کمیسیون ماده ۱۲ صادر نشده باشد. در صورت عدم احراز مالکیت دولت و عدم صدور گواهی عمران یا رأی کمیسیون ماده ۱۲ مبادرت به تعیین وقت جهت تشکیل کمیسیون و عند الاقتضاء بازدید اعضا از محل خواهد بود. در پی صدور رأی پرونده مستقیماً به دبیرخانه کمیسیون ارجاع می گردد تا به ذینفع ابلاغ شود. ذینفع می تواند ظرف مدت سه ماه از تاریخ ابلاغ رأی کمیسیون به دادگاه های عمومی - حقوقی شهرستان محل وقوع ملک اعتراض نماید. دادگاه نسبت به درخواست واصله خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی رسیدگی و حکم مقتضی صادر می کند.

کمیسیون با حضور کلیه اعضا تشکیل و تصمیمات آن با اکثریت اراء اتخاذ می شود. تنها مرجع صالح برای تشخیص عمران و احیای تأسیسات متناسب و تعیین نوع زمین دایر و تمیز بایر^۸ از موات^۹ می باشد. حدود اختیارات کمیسیون اظهار نظر و صدور نظریه نسبت به پلاک هایی است. که اولاً توسط مراجع رسمی و ذیصلاح جهت تشخیص و تعیین ماهیت به کمیسیون ارجاع شده، ثانیاً پلاک های معرفی شده داخل حوزه خدماتی قانونی و استحقاقی شهر باشند.

«از نظر نحوه تشخیص اراضی کلیه مراجعی که به نحوی در ارتباط با اراضی شهری اقداماتی از قبیل نقل و انتقال صدور مجوزهای قانونی و پروانه های حفر چاه یا ساختمانی یا غیره انجام می دهند ملزم و موظف هستند قبل از هرگونه اقدامی در ابتداء نظر وزارت مسکن و شهرسازی را درباره نوع زمین استعلام نمایند مگر اینکه با عنایت به مقررات مربوطه نوع زمین مشخص باشد.

مراجع درخواست کننده نظریه وزارت مسکن و شهرسازی باید مشخصات ثبتی زمین و دو نسخه رونوشت یا فتوکپی نقشه ثبتی و در صورت نداشتن نقشه یاد شده دو نسخه کروکی دقیق زمین را که منطبق با سوابق ثبتی و وضع محل زمین باشد با انعکاس موقعیت ملک روی نقشه هوایی با مقیاس مناسب تهیه و به وزارت مسکن و شهرسازی ارسال نمایند. در صورت عدم دسترسی به مدارک مالکیت در مواردی که راساً قصد تملک دارند باید آخرین استعلام ثبتی و نام آخرین مالک یا مالکین که با حضور و امضاء نماینده اداره ثبت تنظیم شده باشد را به کمیسیون تسلیم نمایند»^{۱۰}.

^۷ اراضی بایر شهری زمین هایی است که سابقه عمران و احیاء داشته و بتدریج به حالت موات برگشته اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد؛ (ماده ۴ همان)

^۸ اراضی دایر زمین هایی است که آن را احیاء و آباد نموده اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره برداری مالک است

^۹ ماده ۵ همان

^{۱۰} نوروزی، فر عبدالحییم، مدیریت سازمان های محلی و شهرداری ها، ج ۱، ص ۲۵

«روند کار بدین طریق است که اعضاء کمیسیون پس از تطبیق مدارک با محل و معاینه وضع ظاهری محل و عنداللزوم تحقیق از مطلعین و معتمدین مبادرت به صدور نظریه خواهد کرد. کمیسیون یک نسخه نقشه امضاء شده را به انضمام نظریه خود حداکثر ظرف یک ماه به مرجع درخواست کننده ارسال می کند و نسخه دیگر نقشه با یک نسخه از نظریه یاد شده در کمیسیون بایگانی می شود نظریه کمیسیون که جهت یک زمین یا ملک صادر شده برای موارد مراجعات بعدی معتبر بوده و اخذ نظریه مجدد ضروری نمی باشد. تصمیمات در برگ های مخصوص حاوی مشخصات زمین مورد نظر مدارک مستدل و شواهد متکی به مستندات و مبانی رأی محل امضاء اعضای کمیسیون و تاریخ صدور و ابلاغ آن می باشد. همچنین باید در رأی صادره به نوع دایر به صورت باغ مزروعی آبی و یا مزروعی دیمی و نیز تعداد درختان اشاره گردد.»^{۱۱}

– اعلام تملک اراضی به اشخاص ذینفع

بر اساس تبصره ۲ ماده ۴ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی قصد تملک اراضی و زمین ها باید به افراد ذینفع اعلام شود. افراد ذینفع اعم از مالک یا مالکین اراضی و صاحبین سایر حقوق قانونی است. البته در لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی لازم و ضروری است که قصد تملک به صورت ضمنی اعلام گردد و صرفاً در خصوص مالک یا مالکین پیش بینی شده باشد.^{۱۲} لیکن با توجه به اصول حقوقی و مقررات دیگر می توان بیان کرد که دستگاه اجرایی قطعاً باید قصد تملکش را به کلیه افراد ذینفع^{۱۳} اعلام کند اعلام تملک به اشخاص ممکن است به یکی از صورت های زیر انجام شود:^{۱۴}

الف: ابلاغ کتبی

دستگاه اجرایی اغلب قصد تملکش را به صورت کتبی به اشخاص اعلام می دارد یعنی مرسوم ترین شیوه به صورت کتبی می باشد و در واقع باید گفت که ابلاغ کتبی اصولاً به صورت نامه اداری و اظهار نامه رسمی اعلام می گردد. در خصوص نامه اداری باید گفت که نامه حداقل در دو نسخه تنظیم می گردد. یکی از نسخه ها به صاحبین حق داده می شود و نسخه دوم رسید مبنی بر تحقق ابلاغ دریافت گردد. لیکن در مواردی که اعلام قصد تملک ممکن نباشد، موضوع از طریق ارسال اظهار نامه رسمی ابلاغ می گردد.

اصولاً اعلام قصد تملک از طریق ارسال اظهارنامه شیوه ای مطمئن تر بوده و مستند تر می باشد. البته مفاد اظهار نامه رسمی هیچگونه تفاوتی با نامه اداری نداشته است اظهار نامه رسمی در ۳ نسخه به دستگاه اجرایی مربوطه ارسال گردیده و نسخه سوم نیز در بایگانی ضبط می شود:

ب انتشار آگهی

هنگامی که هیچ گونه دسترسی به مالکین وجود ندارد با نشر آگهی در روزنامه کثیرالانتشار مراتب و شرایط به اطلاع صاحبان حق رسانده می شود و از این طریق آگاهی بخشی می نمایند. همچنین باید گفت که در آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری بر اهمیت این مساله تاکید بسیاری شده است. بر مبنای این آیین نامه در مواقعی که دستگاه های موضوع ماده ۹ قانون (زمین

^{۱۱} همان ص ۴۶

^{۱۲} تبصره ۲ ماده ۴ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک

^{۱۳} البته صرفاً به افرادی اعلام تملک میشود که با نظر اداره ثبت اسناد و املاک ذینفع در امر تملک می باشند.

^{۱۴} بصره ۲ ماده ۴ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک و تبصره ۴ ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها (مصوب

۱۳۷۰، ۸، ۲۸)

شهری به خرید اراضی بایر و دایر نیاز مبرمی دارند موظفند تا مراتب را به وسیله دریافت رسید یا ارسال اظهار نامه رسمی به مالک یا مالکین اعلام کنند و در صورتی که مالکین استنکاف نموده یا مراجعه نکنند یا اینکه دسترسی به مالک وجود نداشته باشد و یا نشانی مالک مشخص نباشد. به وسیله نشر آگهی در روزنامه های کثیر الانتشار در دو نوبت به فاصله ۱۰ روز موضوع به اطلاع عموم می رسد^{۱۵}. گاهی این امکان وجود دارد که قصد تملک با آگهی در محل به اطلاع عموم مردم برسد. در واقع باید گفت که آگهی نمودن در محل کوچکتر از آگهی در روزنامه کثیر الانتشار می باشد. باید به این مساله توجه نمود که دستگاه اجرایی برای اعلام قصد تملک خود مجبور به پیروی از شیوه خاصی نمی باشد. در چنین مواقعی مسائلی مطرح می باشد که از جمله آنها می توان به مسائل مالی، اداری و منفعت دستگاه اجرایی اشاره نمود که اساس و مبنای تصمیم گیری محسوب می شوند. در نهایت باید بیان نمود که یکی دیگر از تشریفات تملک اراضی اعلام نمودن قصد تملک به افراد ذی نفع می باشد که این اعلام به صورت کتبی بوده و با ابلاغ و نشر آگهی در روزنامه کثیر الانتشار یا آگهی در محل صورت می گیرد.^{۱۶}

منابع تقدم حقوق عمومی بر حقوق مالکانه

بر اساس مبانی پذیرفته شده در نظام حقوقی ایران منابع حقوقی شامل قانون اساسی، قوانین رویه قضایی آیین نامه ها دکترین^{۱۷} و عرف^{۱۸} می باشد به غیر از منابع عمومی که بیان شد در زمینه سلب حقوق مالکانه در طرح های عمومی منابع خاص دیگری نیز وجود دارد که به شرح زیر می باشد:

الف: مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری

قانونگذار در سال ۱۳۵۱ هـ ش قانونی را به تصویب در آورد که عنوان آن قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران بود. این قانون در زمینه های مختلف از جمله هماهنگی برنامه های شهرسازی و برای ایجاد نمودن محیط زیست کاربردی تر و بهتر همچنین بهبود هنر معماری و مراعات نمودن سبک های ملی و سنتی مختلف ارائه نموده و با در نظر گرفتن شرایط اقلیمی و شیوه های زندگی در مناطق کشور، شیوه ها و اصولی فنی و علمی را برای ساختن ساختمان ها ارائه نموده است.

از مهم ترین وظایف این شورا باید به مصوب کردن طرح های جامع شهری اشاره نمود. همچنین پیشنهادهای لازم در زمینه سیاست کلی شهرسازی جهت مطرح شدن در هیأت وزیران اظهار نظر نسبت به کلیه پیشنهادهای و لوایح شهرسازی و مقررات مربوط به طرح های جامع شهری که شامل منطقه بندی شیوه بهره گرفتن از زمین مشخص نمودن مناطق صنعتی بازرگانی اداری مسکونی تأسیسات عمومی فضای سبز و سایر نیازهای عمومی شهر را مورد بررسی قرار می دهد.

^{۱۵} ماده ۲۵ آیین نامه اجرائی قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۱، ۳، ۲۴

^{۱۶} جامعه بزرگ محمد تملک اراضی توسط دولت و شهرداری ها، ج ۱، ص ۵۲

^{۱۷} مجموعه عقایدی که در باب توجیه و بیان و تفسیر قواعد حقوق از طرف دانایان فن اظهار شده است را اندیشه های حقوقی یا عقاید علما می نامند. قضات به طور رسمی معنی درست قواعد را معین می سازند، اندیشمندان حقوق نیز با طرح پیشنهادهای تازه و نقد آرای محاکم و نشان دادن مصالح و مفاسد قوانین و دسته بندی کردن آرا و اصول عرفی و مورد احترام قانونگذار در این زمینه شرکت می کنند؛ با این تفاوت که نظرهای ایشان جنبه رسمی ندارد و قدرت سیاسی دولت از آن حمایت نمی کند و به همین دلیل است که برخی از نویسندگان، عقاید علما را ادبیات حقوقی نامیده اند (کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادها، ج ۱، ص ۸۵)

^{۱۸} هر چیزی که مردم به آن عادت دارند و بر آن روش عمل می نمایند فرقی نمی کند مورد عادت فعلی باشد که بینشان شیوع یافته یا سخنی که مردم بر آن سخن شناخت دارند. (سبحانی، جعفر، مصادر الفقه الاسلامی و منابعه ج ۴، ص ۱۸۳)

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در آراء مختلفی این واقعیت قانونی را اعلام داشته و به صراحت بیان نموده که این شورا نمی‌تواند مصوباتی وضع کند که بر اساس آن برای شهروندان تکالیفی ایجاد شود یا حقوق مالکانه آنها سقوط کند.^{۱۹}

ب: کمیسیون ماده پنج

بعد از شورای عالی شهرسازی و معماری این کمیسیون جز مهم‌ترین و سازنده‌ترین کمیسیون‌ها جهت ایجاد نمودن مقررات شهرسازی می‌باشد و اثرگذاری زیادی بر حقوق مالکانه افراد دارد مستند قانونی تشکیل این کمیسیون ماده ۵ ق. ت. ش. ع. ش. م. ۱ است. در این قانون افزون بر این که شورای عالی شهرسازی و معماری مهم‌ترین و بالاترین نهاد جهت تصمیم‌گیری‌های مسائل شهری می‌باشد این کمیسیون نیز بعد از شورای عالی و در مقامی پایین‌تر از آن قرار گرفته و جهت تهیه طرح‌های جزئی‌تر که به طرح‌های تفصیلی معروف می‌باشند معین شده است. بر اساس تبصره ذکر شده واکاوی و مصوب نمودن طرح‌های تفصیلی شهری و تغییر آنها در شهر تهران به عهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزراء مسکن و شهرسازی کشور، نیرو در حد معاونت مربوطه سرپرست سازمان حفاظت محیط زیست و شهردار تهران یا نماینده تام‌الاختیار او و رئیس شورای شهر تهران می‌باشد.

محل دبیرخانه کمیسیون در شهرداری و دبیر آن شهردار تهران و یا نماینده تام‌الاختیار او خواهد بود و جلسات آن با حضور اکثریت اعضاء دارای رسمیت می‌باشد و تصمیمات کمیسیون حداقل با ۴ رأی موافق اعتبار دارد.^{۲۰}

ج: شورای اسلامی شهر

شورای اسلامی شهر از جمله مراجعی بوده که با به کارگیری اختیارات و بر حسب قوانین موجود می‌تواند حقوق مالکین املاک واقع شده در طرح را تحت تاثیر تصمیمات خود قرار داده و در این زمینه اثرگذار واقع شود. شورای اسلامی شهر و شهرداری هر دو نهادهایی هستند که کلیه اعتبارات و اقتدار خود را از یکدیگر می‌گیرند و کاملاً به هم پیوند خورده‌اند. در خصوص قوانین موجود در این زمینه باید گفت که همواره برای شورای شهر وظایفی تعیین شده که برخی از آنها مربوط به شهرداری و برخی مربوط به نهادهای دیگر مدیریت شهری می‌باشد و نمی‌توان شهرداری را جز متعلقات شورای شهر دانست چون شهرداری زیر مجموعه شورا نیست هر چند که از طرف شورای شهر بر امور شهرداری‌ها نظارت می‌گردد.

شورای اسلامی شهر در تصویب طرح‌های عمرانی دارای اثرات زیادی می‌باشد و می‌تواند در وضع حقوق مالکانه اشخاص تأثیری بگذارد و تغییرات محسوسی ایجاد کند. از این رو باید گفت شورای اسلامی شهر نیز یکی از منابع قانونی ایجاد نظم حاکم بر حقوق مالکانه در برابر طرح‌های عمومی است. شورای اسلامی شهر افزون بر اینکه در مرحله تصویب طرح مؤثر واقع می‌شود در مرحله اجرای طرح نیز اختیاراتی دارد که استفاده از این اختیارات بر این حقوق اثرگذار خواهد بود.

^{۱۹} جامعه بزرگ، محمد، تملک اراضی توسط دولت و شهرداری‌ها، ج ۱، ص ۶۹

^{۲۰} کامیار، غلامرضا، حقوق شهری و شهرسازی، تهران: مجد، ج ۳، ص ۴۲

به طور مثال، طبق تبصره ۱ ماده ۳ ل.ق.ن.خ چنانچه شهرداری بخواهد با دارندگان حقوق مالکانه واقع در طرح در خصوص قیمت حقوق آنها توافق کند و این مبلغ از یک میلیون ریال بیشتر باشد، در چنین حالتی باید قیمت مورد توافق شهرداری و دارنده حق و نیز انجام معامله به تصویب شورای شهر نیز برسد.»

حقوق مالکانه در اجرای طرح‌های عمومی و دولتی

شهرداری‌ها دارای شخصیت حقوقی مستقلی هستند یعنی دارای وجود اعتباری و صلاحیتهای 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. ناگفته نماند که مستفاد از ماده ۸۴ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ این است که شهرداری‌ها می‌توانند به ایجاد مؤسساتی وابسته به خود اقدام نمایند که این مؤسسات در قالب هایی چون سازمان با شرکت ایجاد می‌شوند که این مؤسسات 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 ق شهرداری است و هم مؤسسات وابسته به شهرداری مذکور در ماده ۸۴ ق شهرداری مورد نظر است. شهرداری با اهداف متعدد خدماتی و در جهت رفع نیازهای عمومی شهر با حفظ موجودیت خود به ویژه برای تأمین و حفظ فضای فیزیکی و فرهنگی زیست جمعی به تملک املاک مورد نیاز خویش اقدام می‌کند. بموجب ماده ۴۵ آیین نامه مالی شهرداری‌ها مصوب ۱۳۴۶ ق.۱۲، اموال شهرداری‌ها بر دو نوع اموال عمومی و اموال اختصاصی تقسیم شده است.

اموال اختصاصی شهرداری اموالی است 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 میادین پل‌ها گورستان‌ها سیل برگردان مجاری آب و فاضلاب و متعلقات آنها انهار عمومی اشجار اعم از اشجاری که شهرداری با اشخاص در معابر و میادین عمومی غرس نموده باشند، چمن کاری گل کاری و امثال آن^{۲۱}. حفاظت از اموال عمومی شهرداری و آماده و مهیا ساختن آن برای استفاده عموم و جلوگیری از تجاوز و تصرف اشخاص نسبت به آنها به عهده شهرداری است.^{۲۲}

اموال یا املاک شهرداری‌ها اگر مختص به خود شخص حقوقی شهرداری باشند جزء اموال و املاک اختصاصی شهرداری و شهرداری مالک آنها به حساب می‌آید 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 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 می‌آیند و شهرداری صرفاً با کسب اجازه از شورای شهر و با رعایت آیین نامه مالی شهرداری‌ها و شهرداری تهران با رعایت آیین نامه

^{۲۱} میرزایی، علیرضا، تملک اراضی توسط دولت و شهرداری‌ها، ج ۴، ص ۷۹

^{۲۲} سعیدی رضوانی، هادی، نوربان، فرشاد، بازخوانی عدالت در اجرای طرحهای شهری کشور نمونه موردی میدان شهدا شهر مشهد. پژوهش های جغرافیای انسانی، شماره

معاملات خاص می تواند (به استثنای آن دسته از اراضی که قانون صراحتاً موارد استفاده از آنها را در راستای رفع نیازهای عمومی تعیین کرده است حسب مورد به تصرفات حقوقی در آنها بپردازد.

اموال عمومی نیز بدلیل استفاده عموم اداره کردنش بر عهده شهرداری هر شهر است و در معنای کامل کلمه ملک در تملک شهرداری محسوب نمی شود و شهرداری از باب تسامح مالک این اموال است یعنی مانند هر مالک که به اداره ملک خود میپردازد شهرداری هر شهر نیز باید به اداره اموال عمومی بپردازد.

اموال عمومی و نحوه اداره آن در تبصره ۶ ماده ۹۶ الحاقی مصوب ۱۳۴۵، ۱۱، ۲۷ قانون شهرداری ها مصوب ۱۳۳۴، ۴، ۱۱ این گونه بیان شده است.

اراضی کوچه های عمومی و میدان ها و پیاده روها و خیابان ها و به طور کلی معابر و بستر رودخانه ها و نهرها و مجاری فاضلاب شهرها و باغ های عمومی و گورستان های عمومی و درخت های معابر عمومی واقع در محدوده هر شهر که مورد استفاده عموم است ملک عمومی محسوب و در مالکیت شهرداری است.^{۲۳}

با توجه به مطالبی که تا کنون بیان شد باید گفت واژه هایی که مربوط به حوزه مالکیت هستند اغلب نشانگر سلطه نامحدود مالک بر ملکیت خود می باشد. البته در موارد کمی باید گفت که در کنار چنین واژگانی از محدودیت مالکین در میزان تصرفات نیز سخن به میان می آید که این محدودیت ها را قوانین تعیین می کنند به طوریکه می توان پذیرفت محدودیت استثنایی جزئی بر مالکیت مالک است.

یکی از محدودیت هایی که در این زمینه وجود دارد مربوط به وظایف و اختیارات ارگان های دولتی از جمله شهرداری ها می باشد که در زمینه اجرایی نمودن طرح های عمرانی و عمومی اعمال می شود. بنابراین باید گفت که شهرداری ها برای انجام طرح ها و پروژه های عمرانی خود نیاز به کسب مالکیت اراضی و املاک واقع شده در طرح های شهری را دارند که باید از طرف سازمان های مجری طرح صادر گردد. در چنین شرایط اگر مالکین نیز نسبت به انتقال مالکیت رضایت نداشته و از خود تمایلی نشان ندهند با توجه به اینکه در این زمینه طرح تصویب شده و منافع و مصالح عمومی مقدم بر منافع خصوصی می باشد از این رو مالکیت از طریق راهکاری قانونی اخذ می گردد.

حقوق مالک و حقوق عمومی از جمله حقوقی هستند که در تقابل با یکدیگر دارای کش و قوسهای فراوانی میباشند که لازم است به طور دقیق مورد بررسی قرار گیرند. اغلب واکنش هایی که شهروندان نسبت به قرار گرفتن املاک و اراضی خویش در طرح های عمرانی بروز می دهند متفاوت است. فارغ از این واکنش ها باید گفت که برای اینکه مصلحت عموم قربانی مصلحت اشخاص نگردد و برای اینکه منافع عمومی به خطر نیفتند باید با تملک شهرداری ها برای اجرای طرح موافقت نمود. از این رو منافع جمع بر منافع فرد ترجیح داده می شود؛ اما در این میان باید حقوق شهروندان هم رعایت شود طبق قانون تملک دو نوع خرید ملک تصرفی داریم. اول خریدی که با توافق کامل طرفین یعنی شهرداری و مالک ملک صورت می گیرد. دوم؛ خریدی که در تعیین قیمت بین افراد اختلاف است و به همین دلیل تملک در راستای ماده ۸ و ماده ۹ قانون است.

ماده ۸ شیوه اول تملک را بیان میدارد که مقرر میدارد تصرف اراضی، ابنیه و تأسیسات و خلع ید مالک قبل از انجام معامله و پرداخت قیمت ملک یا حقوق مالک مجاز نمی باشد مگر آن که در اثر موانعی از قبیل استنکاف مالک از انجام معامله اختلافات مالکیت مجهول بودن مالک رهن یا بازداشت، ملک فوت مالک و غیره انجام معامله قطعی ممکن نگردد.

^{۲۳} بهشتیان، محسن، تملک املاک و اراضی در شهرداری ها، ص ۸۵

در این صورت به منظور جلوگیری از وقفه یا تأخیر در اجرای طرح به شرح زیر اقدام می شود: چنانچه مالک ظرف یک ماه از تاریخ اعلام دستگاه اجرایی به یکی از انحاء مقرر در تبصره ۲ ماده ۴ برای انجام معامله مراجعه نکند یا از انجام معامله به نحوی استنکاف نماید مراتب برای بار دوم اعلام و پس از انقضاء ۱۵ روز مهلت مجدد ارزش تقویمی ملک که طبق نظر هیأت کارشناسی مندرج در ماده ۴ یا تبصره ۲ آن تعیین شده است به میزان و مساحت مورد تملک به صندوق ثبت محل تودیع و دادستان محل با نماینده وی سند انتقال را امضاء و ظرف یک ماه به تخلیه و خلع ید اقدام خواهد نمود و بهای ملک یا حقوق یا خسارات به میزان مالکیتی که در مراجع ذیربط احراز می گردد از سوی اداره ثبت به ذیحق پرداخت و اسناد قبلی مالک حسب مورد اصلاح یا ابطال و مازاد سپرده طبق مقررات مربوط به صندوق دولت مسترد می شود. اداره ثبت محل موظف است بر اساس سند انتقال امضاء شده وسیله دادستان یا نماینده وی سند مالکیت جدیدی به میزان و مساحت اراضی ابنیه و تأسیسات مورد تملک به نام دستگاه اجرایی صادر و تسلیم نماید.

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^{۲۴}. با توجه به ارزش مادی یک مال تملک آن مال در قالب معامله جزیی 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.

تملکات 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 شهرداری ها به هنگامی است که شهرداری به املاک اشخاص به ویژه اشخاص خصوصی جهت اجرای طرح های مصوب عمومی شهری نیاز داشته و لذا به تملک آنها می پردازد.^{۲۵}

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 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

^{۲۴} حیدرنیا دلخوش، تورج، مراحل خرید و تملک اراضی املاک به وسیله شهرداری ها، سال چهارم، شماره ۴۶ ص ۷۸

^{۲۵} علیزاده خرازی، محمد مسعود، بررسی تحلیلی قیمت عادلانه و تملک دستگاه های اجرایی قسمت اول، دوم سوم ص ۶۳

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 محدوده‌ی 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 نداشته 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 برنامه‌های 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 دادگاه‌های 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 دادگاه ها و سایر مراجع اعم از قضایی و غیر آن لازم الاتباع است».

شرایط کلی معاملات شهرداری

۱- شرایط عوضین

- معین بودن مورد معامله

بند سوم ماده ۱۹۰ قانون مدنی معین بودن مورد معامله را از شرایط صحت عقد دانسته است. اما تعریفی از آن ارائه نکرده است؛ اما مستفاد از نوشته های حقوقدانان و برخی مواد قانون مدنی از جمله مواد ۵۶۴ و ۶۹۴ ق.م این است که منظور قانونگذار از معین بودن، مردود نبودن است؛ یعنی ثمن نمی‌تواند یکی از دو چیز باشد؛ به عبارت دیگر معین بودن مورد معامله به این معنی است که مورد معامله باید از سایر اشیاء متمایز گردد به نحوی که به طور مشخص بتوان به آن اشاره کرد.^{۲۶} دکتر حسن امامی در خصوص معین بودن مورد معامله میگوید مورد معامله نمی‌تواند یکی از دو یا چند شیء معین قرار گیرد. مثلاً چنانچه کسی مقرر نماید که پس از دو ماه خانه یا باغ خود را به دیگری انتقال دهد و یا تعهد کند که هر یک از آن دو را که متعهدله بخواهد، به او انتقال خواهد داد آن تعهد باطل است.^{۲۷} دکتر کاتوزیان نیز بیان می‌نماید وقتی که گفته می‌شود موضوع تعهد باید معین باشد. مقصود این است که یکی از دو چیز به طور مردد، موضوع تعهد قرار نگیرد هر چند که هر یک از آن دو نیز از حیث مقدار و جنس و وصف معلوم باشد.^{۲۸} بنابراین باید گفت که یکی از شرایط اساسی برای صحت معاملات شهرداری معلوم بودن مورد معامله است یعنی شهرداری باید به طور واضح نوع مال مورد معامله را مشخص کند به طوری که بتواند با جزییات کامل به آن ملک اشاره نماید.

- معلوم بودن

ماده ۱۹۰ قانون مدنی اشاره ای به لزوم معلوم بودن عوضین به عنوان شرط صحت عقد ننموده است. ولی ماده ۲۱۶ این قانون در مبحث مربوط به مورد معامله معلوم بودن مورد معامله را به عنوان شرط عقد دانسته و علاوه بر آن ماده ۳۳۸ ق.م نیز معلوم بودن را در تعریف عقد بیع گنجانده و در واقع آن را شرط تشکیل عقد بیع دانسته است. حسب ماده ۳۴۳ ق.م مقصود از معلوم بودن مورد معامله مشخص بودن جنس مقدار و وصف آن است یعنی معلوم بودن در مقابل مجهول بودن قرار می‌گیرد که این معلوم بودن میبایست در توافق اراده طرفین باشد یعنی طرفین بدانند که موضوع معامله در اراده آنها چیست؟ هر چند در واقعیت این اراده با عین مورد نظر تطابق نداشته باشد. یکی دیگر از شرایط صحت معاملات شهرداری این است که نوع مال دقیقاً مشخص باشد یعنی اگر زمین یا خانه یا باغ یا هر چیز دیگری است شهرداری صریحاً باید به آن اشاره کند و مقدار و

^{۲۶} قاضی شریعت پناهی، ابوالفضل، بایسته های حقوق اساسی، ج ۲، ص ۴۵.

^{۲۷} امامی، حسن، حقوق مدنی، ج ۱، ص ۱۷۶

^{۲۸} کاتوزیان، ناصر، اعمال حقوقی، ج ۲، ص ۱۳۳

وصف آن را مشخص کند برای مثال اگر ۲۰۰ متر از زمینی در طرح شهرداری واقع شده با طرف مقابل وارد معامله گردد و اعلام نماید که اراده طرفین بر توافق بر سر ۲۰۰ متر باشد تا از این جهت ابهامی وجود نداشته باشد.

– مشروعیت جهت معامله

بند ۴ ماده ۱۹۰ قانون مدنی مشروعیت جهت قرارداد را یکی دیگر از شرایط اساسی صحت قرارداد دانسته است جهت قرارداد در قانون مدنی تعریف نشده است.^{۲۹} ولی برخی از حقوقدانان آن را هدف بی واسطه ای دانسته اند که اگر وجود نداشت، قرارداد انجام نمی شد.^{۳۰} در واقع جهت معامله، غرض و هدف اصلی است که معامله کننده از انعقاد قرارداد داشته است. بنابراین از آنجا که اشخاص مختلف انگیزه های یکسانی از انعقاد قرارداد ندارند باید جهت قرارداد را امری شخصی و متغیر به شمار آورد.^{۳۱} قانونگذار ایران قرارداد با جهت نامشروع را در فرضی که جهت مزبور در قرارداد ذکر شده باشد باطل دانسته است. همانگونه که برخی از حقوقدانان^{۳۲} بیان نموده اند، مقصود از «نامشروع» چیزی است که مخالف قواعد آمره باشد؛ خواه قواعد مزبور مبتنی بر قوانین موضوعه یا فقه اسلامی و یا اخلاق حسنه یا سایر موارد مربوط به نظم عمومی باشد. با این وصف می توان گفت دخالت قانونگذار به منظور حفظ منافع جامعه و اقتضای نظم عمومی صورت گرفته است. البته از نقطه نظر فقهی دلیل مهمی که می توان برای بطلان معامله با انگیزه نامشروع یافت ممنوعیت همیاری بر اثم و عدوان است و در مواردی که چنین عنوانی صادق باشد و بر فرض پذیرش دلالت نهی از همیاری بر اثم و عدوان بر فساد معامله حکم به بطلان قرارداد با جهت نامشروع می گردد.

به هر حال بدون اینکه بخواهیم وارد فروض مختلف مسأله تاثیر جهت نامشروع در مورد قرارداد گردیم، سؤالی که مطرح است این است که اگر جهت شرط به گونه ای که در مورد قرارداد مطرح است نامشروع باشد بطلان شرط را به دنبال دارد یا خیر؟ در پاسخ به این سؤال برخی از حقوقدانان معتقدند از آنجایی که قانونگذار شرط با جهت نامشروع را در زمره شروط باطل یا باطل و مبطل مواد ۲۳۲ و ۲۳۳ قانون مدنی ذکر ننموده است باید قائل به صحت شرط گردید، هر چند عمل کردن به جهت و انگیزه مزبور امکانپذیر نیست و مسأله ای دیگری که شهرداری در حین معامله حتما باید مشخص کند تا شروط صحت معاملات محقق گردد این است که حتما با هدف و انگیزه خود را برای طرف مقابل روشن نماید و مثلا بگوید برای اجرای طرح عمرانی نیازمند ملک یا زمین شخص مقابل است تا مشروعیت جهت معامله نیز اثبات گردد.

۲- شرایط متعاقدين

برای تحقق هر عمل حقوقی باید شرایطی که در ماده ۱۹۰ قانون مدنی آورده شده رعایت گردد و مورد توجه واقع شود. این ماده در خصوص شرایط اساسی صحت معاملات نکات بسیار مفیدی ارائه نموده است که این شرایط عبارتند از قصد طرفین و رضایت آنها، اهلیت طرفین معلوم و معین بودن مورد معامله و مشروعیت جهت معامله که به طور مختصر به هر کدام اشاره می شود.

^{۲۹} شهیدی، مهدی، تشکیل قراردادهای تعهدات، ج ۱، ص ۳۴۶

^{۳۰} کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی قواعد عمومی قراردادهای، ج ۱، ص ۱۴۲.

^{۳۱} صفایی، حسین، دوره مقدماتی حقوق مدنی، ج ۲، ص ۱۳۸

^{۳۲} شهیدی، مهدی، حقوق مدنی، ج ۴، ص ۹۳

- قصد طرفین و رضای آنها

عده ای از حقوق دانان بر این باورند که قصد و رضا هر دو مفهومی مشابه دارند و اعتقاد دارند کلمه قصد اضافه بوده و تنها کلمه رضا کافی است چرا که به عقیده آنها «رضا ضامن قصد بوده و به معنی بیان قصد می باشد و از نظر حقوقی کلمه کاملی بوده و ضمانت کننده قصد و رضایت می باشد و سایر عوامل در تحقق خارجی قصد مداخلت دارد و اگر در ماده ۱۹۰ به جای قصد و رضا تنها از کلمه رضا استفاده می گردید کاملاً مشعر بر وجود قصد و ادای قصد می شد»^{۳۳} به هر حال برای ایجاد ماهیت حقوقی اعم از عقد یا ایقاع قصد و رضای انشاء کنندگان لازم و ضروری است.

- اهلیت طرفین اهلیت طرفین

در بند ۲ ماده ۱۹۰ قانون مدنی اهلیت به عنوان یکی از شروط اساسی صحت معامله بیان شده است. در خصوص شرط اهلیت و معرفی افراد فاقد اهلیت و وضعیتی که در معاملات پیش می آید در ماده های ۲۱۰ تا ۲۱۳ و ماده های دیگری از قانون مدنی به صورت پراکنده مطالبی بیان گردیده است. مسائل مربوط به اهلیت و صلاحیت مربوط به نظم عمومی می باشد و قرارداد مانعی نمی تواند ایجاد نماید و با تراضی نمودن نمی توان به افرادی که اهلیت ندارند، اهلیت اعطا کرد.^{۳۴}

۳- شرایط راجع به اشخاص تملک کننده

هر قراردادی علاوه بر اینکه شرایط کلی صحت معاملات را باید دارا باشد برای تشکیل نیازمند شرایط و مقدمات خاصی می باشد که در این جا به بحث و بررسی آن میپردازیم. بر اساس قواعد و قوانین مرتبط با تملک و تصرف باید اظهار کرد که حق تملک و تصرف شامل اشخاصی است که عبارتند از: مؤسسات و شرکت های دولتی یا نهادهای مؤسساتی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است و همچنین وزارتخانه ها که حق تملک دارند. ماده ۲۳ قانون معادن مصوب ۱۳۶۱ با توجه به شق ۳ بند ب ماده ۲۲ ماده یک لایحه قانونی نحوه خرید مصوب ۵۸، ۱۱، ۱۷ قبل از ورود به بحث ذکر ۲ نکته ضروری است. بر اساس ماده ۳ قانون معادن و با توجه به شق ۳ بند (ب) ماده ۲۳ قانون ذکر شده علاوه بر افراد حقوق عمومی افراد خصوصی نیز می توانند تنها اراضی افراد را جهت بهره مندی از معادن به تملک خود در بیاورند.

مطابق ماده ۱۲ قانون زمین شهری که در سال ۱۳۶۶ تصویب شد تشخیص دادن نوع زمین بر عهده وزارت مسکن و شهر سازی می باشد و با در نظر گرفتن بند الف تبصره ۸۴ قانون برنامه پنج ساله دوم خرید اراضی با کاربریهای آموزشی فرهنگی و خدماتی در قالب طرح های مصوب شهری و در محدوده قانونی و حریم استحقاقی شهرها به عهده وزارت مسکن و شهرسازی می باشد از این رو باید اظهار داشت که وزارتخانه ها حق خرید و تملک زمین جهت انجام طرح های نامبرده شده را ندارند و تنها باید از طریق وزارت مسکن و شهرسازی اقدام گردد.^{۳۵}

۴- شرایط تملک نمودن اموال شخصی توسط شهرداری

^{۳۳} قائم مقامی، عبد المجید، حقوق تعهدات، جلد ۲، ص ۳۵

^{۳۴} صفایی، سید حسین، دوره مقدماتی اشخاص و اموال، ج ۱، ص ۱۵

^{۳۵} جامعه بزرگ، محمد، تملک اراضی توسط دولت و شهرداری ها، ج ۱، ص ۸۱

زمانی که حقوق اشخاص با حقوق عمومی در تزاخم و مقابله با هم قرار بگیرد همواره برتری شامل حقوق عمومی می‌گردد. زیرا حقوق عمومی حامی منفعت جامعه بوده و حقوق خصوصی بیشتر به دنبال تأمین امنیت اشخاص می‌باشد^{۳۶}.

از این رو باید گفت زمانیکه اصلاح نمودن معابر ایجاد کردن پارک‌ها و میداين و انجام امور و پروژه‌های عمرانی منوط به تملک اراضی شخصی باشد به دلیل نیازهای عمرانی شهری و منافع عمومی می‌توان اقدام به تملک نمود زیرا نیازهای شهری نباید به دلیل منافع شخصی معطل بماند اما با این وجود باید مراحل مختلفی سپری شود تا حقوق مالکانه افراد لطمه نبیند و جبران شود بر همین اساس برای اولین بار در سال ۱۳۱۲ قانونی در خصوص احداث و توسعه معابر و خیابان‌ها مصوب شد که در سال ۱۳۲۰ نیز اصلاحاتی بر روی آن صورت گرفت. در این قانون امکان خرید و تملک اراضی افراد و حتی موقوفات واقع در طرح توسعه خیابان و گذر و میدان پیش بینی شده بود همچنین در قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ معین کرد مبلغ عادلانه اراضی و ابنیه متعلق به افراد که مورد نیاز شهر باشد و پرداخت آن به صاحبین حق، جمعیت تصرف و تملیک مورد تصریح قرار گرفت^{۳۷}. بنابراین تلاش شده است تا حتی الامکان این دو ضرورت با یکدیگر جمع گردد. یعنی علاوه بر رعایت نمودن حقوق شهروندان برای توسعه و عمران شهری نیز اقدام شود.

مجوز برای تملیک املاک امری بوده که می‌تواند اصل تسلیط را ضعیف و ضعیف تر نماید از این رو هر جایی که این استثنا پیاده سازی شود دایره شمول آن نیز محدود می‌گردد.

در بحث تملک شهرداری قوانینی داریم که شهرداری با رعایت مقررات ملک به او انتقال می‌یابد صرف تصرف شهرداری انتقال مالکیت ایجاد نمی‌کند. قانون نحوه خرید و تملک اراضی:

- ۱ - دستگاه اجرایی طبق مقررات مندرج در این قانون خریداری و تملک نماید
- ۲ - تبصره ۱ ماده ۳ در صورت توافق بهای عادلانه یا دستگاه اجرایی می‌تواند راساً نسبت به خرید ملک اقدام کند.
- ۳- تبصره ۲ ماده ۳ در صورت حصول توافق دستگاه اجرایی موظف است حداکثر ۳ ماه نسبت به خرید و تملک اقدام نماید.
- ۴- ماده ۸ تصرف اراضی و ابنیه و تاسیسات و خلع ید مالک قبل از انجام معامله و پرداخت قیمت ملک مجاز نمی‌باشد.
- ۵- ماده ۹ در صورتی که فوریت اجرای طرح ضرورت داشته باشد دستگاه اجرایی می‌تواند قبل از انجام معامله قطعی تصرف نماید ولی ظرف مدت ۳ ماه باید قیمت روز را پرداخت کند در غیر این صورت مالک می‌تواند توقف عملیات اجرایی را از دادگاه بگیرد.

شرط اول: وجود طرح

وجود طرح در بند ۱۰ ماده ۱ قانون برنامه و بودجه سال ۱۳۵۱ آمده است: «منظور از طرح‌های عمرانی در واقع اعمالی است که عملیاتی و خدماتی بوده و بعد از انجام مطالعات فنی اجتماعی و اقتصادی به وسیله دستگاه اجرایی انجام می‌گردد و مدت زمان معینی داشته و نیازمند اعتبار می‌باشد و برای اینکه اهداف برنامه‌های عمرانی اجرا شود نیازمند این آیتم‌ها می‌باشد. طرح‌های ذکر شده باید به تصویب مرجع صلاحیت دار برسد مراجع مذکور در هر مورد دارای تفاوت‌هایی می‌باشند و اغلب در اساسنامه قانونی و یا قانون تأسیس سازمان مجری طرح مشخص شده است.

^{۳۶} کاتوزیان، ناصر، اموال و مالکیت، ج ۴، ص ۸۴

^{۳۷} بند ۱۷ ماده ۵۵ قانون شهرداری

شرط دوم: وجود نیاز

«یکی دیگر از مهم ترین شرایط برای تملک املاک شهروندان وجود نیاز دستگاه اجرایی می باشد یعنی در صورتی که دستگاه اجرایی نیازمند اراضی و املاک اشخاص گردد می تواند آن را به تملک خویش در بیاورد و اگر هیچ گونه نیازی احساس نشود حتی هم در این زمینه ایجاد نمی گردد»^{۳۸} و مساله ای که بسیار حایز اهمیت است این است که اگر بدون نیاز، اقدام به تملک شهروندان نمایند در این صورت معامله قابل ابطال می باشد. همچنین قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها ملاحظه می گردد که صرف وجود طرح نمی تواند توجیه کننده تملک باشد بلکه میبایست ضرورت اجرای طرح نیز به تصویب وزیر یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی رسیده باشد. بالاترین مقام اجرایی در وزارتخانه ها وزیر و در شهرداری ها شهردار می باشد. لیکن تشخیص این مقام در موسسات و شرکت های دولتی و نهادها و سایر دستگاه هایی که مجاز به تملک میباشند اندکی دشوار است و در هر مورد بایستی به اساسنامه قانونی و یا قانون تاسیس این سازمان ها مراجعه کرد.

شرط سوم: مصوب شدن طرح

مصوب شدن طرحی در این زمینه و تأیید کردن نیاز با توجه به ماده های قانونی موجود از جمله اموری است که جهت تأیید تملک بسیار مورد توجه قرار می گیرد. همچنین باید گفت که فقط وجود طرح نمی تواند عاملی برای توجیه تملک باشد بلکه باید ضرورت اجرای طرح های عمرانی به تصویب وزیر یا بالاترین مقام اجرایی برسد تا قابل توجیه گردد. بنابراین طرح مصوب به تنهایی کافی نمی باشد. از این رو باید اعلام نمود که پس از اثبات ضرورت اجرای طرح این مساله به وسیله شهردار به عنوان طرحی مصوب شده و در اختیار شهرداری برای ادامه کار قرار می گیرد.

شرط چهارم: تأمین اعتبار

تأمین اعتبار مساله ای است که باید دولت ها به آن توجه ویژه ای داشته باشند و دولت ها همواره حساب دخل و خرج خود را با بودجه های سالیانه باید تنظیم نمایند. یکی از مهم ترین مخارج و هزینه های دولت اجرا نمودن طرح های تصویب شده می باشد که باید برای آنها اعتباری در نظر گرفته شود و در واقع تأمین اعتبار نماید^{۳۹}.

شرط پنجم: نبود زمین و تاسیسات دولتی

از مهم ترین و اساسی ترین شرایط برای تملک اراضی می توان به نبود زمین و تاسیسات دولتی برای اجرای طرح اشاره نمود و یا اینکه اراضی دولتی وجود دارند در محل دیگری واقع شده اند در این صورت قطعاً پروژه های عمرانی با مشکلات عدیده ای روبه رو خواهند شد. تبصره ۱ ماده ۲ لایحه قانونی نحوه خرید و ... بند ج ماده ۱۱ آیین نامه قانون زمین شهری مصوب ۷۱۰۳۰۲۴ دستگاه اجرایی را مکلف نموده تا قبل از اینکه دست به هر اقدامی بزند باید برای تملک نمودن اراضی شهروندان مراحل را طی نموده و مراتب را در شهر تهران به وزارت مسکن و شهرسازی و در شهرستانها به ادارات کل مسکن و شهرسازی اعلام نموده و درخواست خود را در این زمینه مطرح سازد و اگر چنین مراحل را طی نکند کلیه اقدامات این نهاد باطل بوده و

^{۳۸} رضایی زاده، محمد جواد، حقوق برنامه ریزی شهری مداخله قدرت عمومی در شهرسازی، ج ۲، ص ۵۲

^{۳۹} ماده ۱ لایحه قانونی نحوه خرید و ... مصوب ۵۸، ۱۱، ۱۷

باید ملک را به مالکین بازگرداند.^{۴۰} «تبصره ۱ ماده ۲ قانون نحوه خرید و تملک بیان می دارد دستگاه اجرایی مکلف است برای اجرای طرح حتی الامکان از اراضی ملی شده یا دولتی بهره بگیرد.»

شرط ششم - کاربری زمین برای اجرای طرح های دولتی

یکی دیگر از شرایط تملک اراضی شهروندان این است که کاربری زمین یا ملک مد نظر برای اجرای طرح های دولتی با شهرداری ها با طرح مصوب شده کاملاً دارای مطابقت باشد و مغایرت و تفاوتی در آن به چشم نخورد. طبق تبصره ۸۴ قانون برنامه دوم توسعه و ماده ۶ آیین نامه اجرایی آن مصوب ۷۴۰۹۰۸ دستگاه های اجرایی زمانی می توانند نسبت به تملک املاک اشخاص اقدام کنند که ملک مورد نیاز برای اجرای طرح با کاربری آن دارای تطابق باشد و دستگاه اجرایی به هیچ عنوان مجاز به بهره بردن از اراضی غیر از کاربری تعیین شده نمی باشند. البته در صورتی که اجرای طرح در محل خاصی جز ضروریات و الزامات بوده به نحوی که تغییر دادن محل اجرای طرح غیر ممکن باشد یا مشکلات عدیده ای ایجاد نماید در این صورت با پیشنهاد دستگاه تملک کننده مراجع ذیربط اقدام به تغییر کاربری زمین و تطبیق آن با طرح مورد نیاز می نماید. برای مثال قرار گرفتن زمین در طرح فضای سبز شهرداری و عدم اجرای آن علاوه بر آنکه موجب کاهش قیمت زمین و ملک می گردد این نتیجه را نیز در پی دارد که بواسطه تغییر کاربری قبلی ملک و زمین، اعمال حقوق مالکانه مانند تفکیک و ساخت و ساز در ملک که مقدمه آن صدور پروانه ساختمانی توسط شهرداری است دچار محدودیت هایی گردد.

آثار تملک توسط شهرداری

در یک نگاه کلی در صورت پذیرش تملک بودن توافقات شهرداری و مالکان باید همان آثار مترتب بر مواد ۸ و ۹ قانون نحوه ی خرید و تملک اراضی را نسبت این توافق ها نیز جاری دانست همانگونه که گفته شد تملک حقوق مالکانه وفق مواد یاد شده با محدودیت ها و شرایط بسیاری همراه است این محدودیت ها و شرایط البته حسب مورد در خصوص توافق های شهرداری نیز جاری است و پرسش این است که در صورت پذیرش نظریه ی تملک بودن توافق ها چه آثاری بر آن مترتب است در واقع رابطه ی شهرداری و مالکان از این نظر چگونه تحلیل می شود؟ این آثار عبارتند از:

-اقدام به جلب توافق مالک بدون وجود طرح یا پیش از تصویب آن

یکی از نتایج قراردادی بودن توافق های شهرداری این است که چنان چه شهرداری دارای طرح نباشد یا طرح مورد نظر هنوز مصوب نباشد در صورت تراضی بر انتقال ملک و انعقاد قرارداد این قرارداد محمول بر صحت می باشد چرا که مالک با طیب نفس ملک خود را به دستگاه اجرایی منتقل نموده است بدون آنکه توافق وی در نتیجه ی اجبار و یا اکراه تحصیل شده باشد لذا فقدان طرح یا مصوب نبودن به اراده ی آزاد مالک خللی نمی رساند و هر چند شهرداری در مذاکرات اولیه ی خرید ملک از طرح نام برده و مقصود از انجام معامله را اجرای یک پروژه ی عمومی اعلام نموده است و این امر حداکثر می تواند به عنوان جهت معامله فرض شود.^{۴۱}

^{۴۰} ماده ۹۳ قانون محاسبات عمومی مصوب ۱۳۶۶.

^{۴۱} شهیدی، مهدی، حقوق مدنی تشکیل قراردادها و تعهدات، ج ۲، ص ۳

همچنان که گفته شده جهت معامله داعی یا انگیزه ی غیر مستقیم و با واسطه ای است که طرف معامله در تشکیل عقد در سر دارد و این انگیزه یا داعی یا هدف در اشخاص مختلف به تناسب اما در صورتی که توافق های شهرداری وضعیت شخصی و شرایط اقتصادی متفاوت است «تملك» تلقی شده و بر خلاف نظر برخی نویسندگان که آن را از اعمال تصدی دانسته اند این اقدام به جلب موافقت مالک معامله و قرارداد اقدام از جمله اعمال حاکمیت محسوب شود نیست تا بتوان آن را حتی بدون وجود طرح مصوب نیز صحیح دانست و شهرداری پیش از وجود طرح مصوب حق ندارد موافقت مالکان را جلب نماید لذا هرگونه توافقی در این خصوص به اعتبار است و از آنجا که تصویب و اجرای طرح اعمال حاکمیت بوده و با قوه ی قاهره همراه است و تا طرحی موجود نباشد چنین قدرتی برای شهرداری متصور نیست لذا تملکات بدون طرح مصوب محکوم به بطلان است.^{۴۲}

- تغییر طرح یا لغو آن پس از جلب توافق و پرداخت قیمت به مالک

در بسیاری موارد دستگاه اجرایی به استناد طرح مصوبی پس از انعقاد قرارداد با مالکان املاک آنها را تملك می نماید اما به رغم وجود تمامی شرایط اساسی برای طرح و فقدان هرگونه اشکال قانونی و اجرای طرح با تعویق مواجه شده یا به طور کلی طرح مصوب لغو می گردد که در حال حاضر برخی قضات دادگاه ها با قرارداد و معامله دانستن توافقات تغییر یا لغو بعدی طرح را در قرارداد با شهرداری مؤثر ندانسته و دعوای مالکانی که برای ابطال تملك (قرارداد) و استرداد املاک خود به دادگاه مراجعه می نمایند را نمی پذیرد.

این در حالی است که با «تملك» دانستن چنین توافقاتی لغو طرح مصوب شهرداری بدین معنی است که نیاز و منفعت و مصلحت عمومی مبنای تصویب طرح و حق تملك از ابتدا وجود نداشته و لغو طرح پس از جلب توافق مالکان کاشف از این امر است و نتیجه آنکه فقدان منفعت و مصلحت عمومی به اعتبار طرح از زمان تصویب را موجب می شود لذا تملکات صورت گرفته بر مبنای آن نیز باطل بوده و مالک در استرداد ملک خود محق می باشد.^{۴۳}

- انتقال سند توسط مالک و مراجع الزام کننده

یکی از مشکلات دستگاه های دولتی و شهرداری ها این است که گاهی مالک پس از توافق با دولت یا شهرداری و امضای صورت جلسات انتقال ملک از دریافت بها و انتقال رسمی ملک به نام آن سازمان خودداری نموده و یا پس از دریافت بهای ملک حاضر به انتقال سند به نام آنها نمی باشد در صورت بروز چنین حالتی این سازمان ها به منظور احقاق حق و الزام مالک به انتقال رسمی ناگزیر از مراجعه به محاکم دادگستری و طرح دعوای الزام به انتقال سند رسمی می باشند. این در حالی است که چنانچه این توافقات تملك تلقی شود با وحدت ملاک از ماده ی ۸ قانون نحوه ی خرید و تملك اراضی با درخواست دولت یا شهرداری دادستان یا نماینده ی وی می تواند با احراز شرایط با حضور در یکی از دفاتر اسناد رسمی و امضای سند ملک را به نام آنان انتقال دهد و اداره ی ثبت اسناد و املاک نیز مکلف است حسب مورد اسناد قبلی را ابطال یا اصلاح نماید.

^{۴۲} بهشتیان، محسن، بررسی نظم حاکم بر حقوق مالکانه در برابر طرح های عمومی شهرداری، ج ۲، ص ۲

^{۴۳} طباطبایی، سید محمد صادق صافیان اصفهانی احسان ماهیت توافقی شهرداری با مالک ملک در راستای اجرای طرح عمرانی مجله حقوقی دادگستری - شماره ۷۸،

منابع و مأخذ

۱. بهشتیان، محسن، تملک اراضی توسط شهرداری‌ها بررسی نظری و کاربردی نظم حاکم بر حقوق مالکانه در برابر طرح‌های عمومی شهرداری، چاپ سوم، انتشارات مجد، تهران، ۱۳۹۴.
۲. حیدرنیا دلخوش، تورج، مراحل خرید و تملک اراضی و املاک به وسیله شهرداری‌ها، سال چهارم، شماره ۱۳۸۹.
۳. رضایی زاده، محمد جواد، حقوق برنامه ریزی شهری مداخله قدرت عمومی در شهرسازی، چاپ دوم انتشارات مجد، تهران، ۱۳۹۱.
۴. سبحانی، جفر، مصادر الفقه الاسلامی و منابه، انتشارات دار الاضواء چاپ دوم، بیروت ۱۴۱۹.
۵. سعیدی رضوانی، نوید، کاظمیان، غلامرضا، امکان سنجی واگذاری وظایف جدید به شهرداری‌ها تهران، انتشارات سازمان شهرداری‌های کشور، ۱۳۸۰.
۶. صالحی، حسین (۱۳۸۳) الزامات قانونی دولت و شهرداری در تملک اراضی و املاک، ماهنامه شهرداری‌ها شماره ۶۴.
۷. صفایی، سید حسین، دوره مقدماتی حقوق مدنی، ج ۴، قواعد عمومی قراردادها، نشر میزان، تهران، ۱۳۸۵.
۸. طباطبایی موتمنی، منوچهر، آزادی‌های عمومی و حقوق بشر، نشر دانشگاه تهران، تهران، ۱۳۸۲.
۹. علیزاده خرازی، محمد، مسعود، بررسی تحلیلی قیمت عادلانه و تملک دستگاه‌های اجرایی، قسمت اول، دوم.
۱۰. قائم مقامی، عبدالمجید، حقوق تعهدات جلد دوم، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۵۳.
۱۱. کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی قواعد عمومی قراردادها، ج ۱، شرکت سهامی انتشار با همکاری بهمن برنا، تهران، ۱۳۸۵.
۱۲. کامیار، غلامرضا، شهر در پرتو رویه قضایی، چاپ سوم، انتشارات مجد، تهران، ۱۳۹۵.
۱۳. میرزایی، علیرضا، تملک اراضی توسط دولت و شهرداری، چاپ سوم، انتشارات بهنامی، تهران، ۱۳۹۲.
۱۴. نوروزی فر، عبدالرحیم، مدیریت سازمان‌های محلی و شهرداری‌ها چاپ اول، انتشارات بازتاب، تهران، ۱۳۹۶.