

نگاهی بر نحوه تملکات شهرداری ها

مرتضی زبان دان

کارشناسی عمران، موسسه آموزش عالی نجف آباد

چکیده

این پژوهش با هدف نگاهی بر نحوه تملکات شهرداری ها انجام شد. روش تحقیق کتابخانه ای با استفاده از کتب، مقالات و پایان نامه ها بود. نتایج نشان داد تملکات شهرداری ها به عنوان یکی از ابزارهای کلیدی در مدیریت شهری، نقش مهمی در توسعه زیرساخت ها و بهبود کیفیت زندگی شهروندان ایفا می کند. نحوه تملکات شهرداری ها از طریق توافق (توافق در قیمت، توافق در انتقال و شرایط توافق) و بدون توافق (عدم توافق در قیمت، عدم توافق در واگذاری حقوق و استثنائات) انجام می گیرد.

واژگان کلیدی: تملک، شهر، شهرداری

مقدمه

تملكات شهرداری‌ها یکی از مهم‌ترین و پیچیده‌ترین موضوعات در حوزه مدیریت شهری و برنامه‌ریزی شهری به شمار می‌آید. با توجه به رشد سریع جمعیت و نیاز به توسعه زیرساخت‌ها و خدمات عمومی، شهرداری‌ها به عنوان نهادهای محلی مسئول ارائه خدمات به شهروندان، نیازمند تملك اراضی و املاک مختلف برای اجرای پروژه‌های عمرانی، تأمین فضاهای عمومی و بهبود کیفیت زندگی در شهرها هستند. تملكات شهرداری‌ها می‌تواند به دو صورت اختیاری و اجباری انجام شود. در تملك اختیاری، شهرداری‌ها با توافق مالکین، اقدام به خرید املاک می‌کنند، در حالی که تملك اجباری به معنای استفاده از اختیارات قانونی برای تصاحب املاک به منظور تأمین منافع عمومی است. این فرآیندها همواره با چالش‌ها و موانع مختلفی همراه است، از جمله مسائل حقوقی، اجتماعی و اقتصادی که می‌تواند بر روند تملك تأثیر بگذارد. از سوی دیگر، تملكات شهرداری‌ها نه تنها به تأمین زمین برای پروژه‌های عمرانی کمک می‌کند، بلکه می‌تواند به بهبود وضعیت اقتصادی و اجتماعی مناطق مختلف نیز منجر شود. با ایجاد فضاهای عمومی، پارک‌ها، مراکز فرهنگی و اجتماعی، و بهبود زیرساخت‌های شهری، شهرداری‌ها می‌توانند به ارتقاء کیفیت زندگی شهروندان کمک کنند. لذا در این مقاله، به بررسی نحوه تملكات شهرداری‌ها پرداخته خواهد شد.

نحوه تملكات شهرداری

الف: از طریق توافق

در صورتی که برای اجرای طرحی سلب حقوق مالکانه اشخاص لازم باشد در این صورت این نکته حائز اهمیت است که با فرض لزوم تأمین حقوق مالکانه که البته به عنوان یک اصل پذیرفته شده است، روش یا روش‌های سلب این حقوق و انتقال آنها به دستگاه مجری طرح یعنی شهرداری چیست.

فرض اول این است که دستگاه مجری طرح یعنی شهرداری نیز همانند سایر کسانی که متقاضی انتقال حقوق مالکانه شخص به خود می‌باشند با صاحب حق وارد مذاکره شده و از طریق گفتگو و با توافق و تراضی این حقوق به او منتقل گردد. معهذا این امکان وجود دارد که شهرداری نتواند با مذاکره و گفتگو، رضایت دارنده حق را به انتقال حق خود به شهرداری جلب نماید؛ از طرفی اجرای طرح نیز برای تأمین منافع عمومی و یا دفع ضررهای موجود ضروری است. در چنین حالتی فرض دومی مطرح می‌شود در این فرض شهرداری با استفاده از اهرم‌های قانونی موجود و با توسل به روش‌های تعیین شده قانونی بر مسندی بالاتر می‌نشیند و با استفاده از قدرت بدست آمده از قانون این حقوق را از صاحب آن سلب و به خود انتقال می‌دهد.

در این مبحث در پی بررسی این موضوع هستیم که در حقوق ایران چه روش‌هایی برای تأمین حقوق مالکانه واقع در محدوده اجرای طرح‌های عمومی وجود دارد آیا فروض یاد شده در قوانین ما پیش‌بینی شده است یا خیر. به طور کلی در این مبحث برآنیم تا با نظم حاکم بر حقوق مالکانه راجع به این موضوع آشنا شویم. ابتدا از تأمین توافقی و سپس از تأمین غیر توافقی سخن خواهیم گفت. تأمین توافقی یعنی اینکه طرفین که همانا شهرداری و صاحب حقوق مالکانه مورد نظر است با تراضی نسبت به تملیک و تملك حقوق مالکانه اقدام نمایند. اولین طریق انتقال حقوق مالکانه در مورد بحث ما می‌تواند بهره‌مندی از عقود مالک باشد که با ایجاب و قبول طرفین محقق می‌گردد. صاحبان حقوق مالکانه می‌توانند با استفاده از عقود چون بیع اجاره صلح و سایر عقود معین یا غیر معین حقوق مالکانه خود را اعم از حق مالکیت حق انتفاع حق ارتفاق حق زارعانه و... به شهرداری به عنوان دستگاه مجری طرح انتقال دهند (بهشتیان، ۱۳۹۱).

«از توجه به مواد ل. ق. ن. خ این نتیجه بدست می آید که تأمین توافقی حقوق مالکانه اولی و ارجح بر استفاده از طرق دیگر است. لذا چنانچه زمینه و بستر توافق مهیا باشد شهرداری باید برای تأمین حقوق مالکانه از این طریقه استفاده کند در ماده واحده ق ن ت ش نیز سیاق عبارت قانونگذار مفید این معناست که شهرداری باید در انجام توافق و تراضی با صاحبان حقوق مالکانه مساعی لازم را به کار گیرد. مقنن در این قانون آورده در کلیه قوانین و مقرراتی که شهرداریها مجاز به تملک ابنیه املاک و اراضی قانونی مردم می باشند. در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک قیمت ابنیه املاک و اراضی بایستی به قیمت روز تقویم و پرداخت شود...» با این وجود متأسفانه شهرداریها شرایط لازم برای توافق را فراهم نمی سازند و به طرق مختلف سعی می کنند که صاحبان حقوق مالکانه را در وضعیتی قرار دهند که آنها مجبور شوند به خواسته های شهرداری به ویژه قیمت تعیین شده از طرف شهرداری تن در دهند و چنانچه شهرداری با مقاومتی در این خصوص مواجه شود سعی می کند تا با استفاده از اهرم های قانونی که معمولاً به تأمین عادلانه حقوق مالکانه نمی انجامد متوسل شود در برخی از کشورها مثل کشور هلند شهرداری هنگامی که می خواهد زمینی را خریداری کند مبلغی را پیشنهاد می کند که مالک بها آن موافقت می کند این پیشنهاد ممکن است حتی دو برابر ارزش واقعی ملک باشد. علاوه بر این غرامت دیگری نیز بابت مخارج عایدی از دست رفته و غیره نیز پرداخت می شود. به هر صورت قوانین ما طریقه توافقی تأمین حقوق مالکانه را قبل از به کار بستن طریقه غیر توافقی توصیه می نماید. حتی شاید بتوان گفت چنانچه شهرداری برای تملک حقوق مالکانه، طریقه توافقی را محک نزنند اقدام شهرداری در استفاده مستقیم از طرق غیر توافقی با اشکال قانونی مواجه باشد. وقتی سخن از توافق میکنیم این توافق می تواند ناظر به دو مرحله مجزا از یکدیگر باشد. گاهی در قیمت حقوق مورد نظر توافق می گردد اما در انتقال آن توافقی صورت نمی پذیرد بنابراین توافق در قیمت و توافق در انتقال این حقوق در دو قسمت جداگانه قابل بحث می باشند. از طرفی وقتی صحبت از توافق است توافق به این معنا نیست که دستگاه اجرایی از هر حیث آزادی عمل در توافق داشته باشد.

۱- توافق در قیمت

ماهیت حقوقی تملک اراضی اشخاص توسط دولت قوانین و مقررات متعددی در خصوص تملک و تصرف املاک اشخاص که توسط دولت و شهرداریها صورت می گیرد به تصویب مقنن رسیده است. از آنجا که در این قوانین از اصلاحاتی که مانند تراضی و توافق با مالک و صاحب حق، انجام معامله و همانند آنچه که در قانون مدنی وجود دارد، استفاده شده است. در هر حال سؤال این است که ماهیت حقوقی عمل مزبور چیست؟ عقد یا ایقاع است؟

چنانچه بین مالک یا مالکین و دستگاه اجرایی تملک کننده در خصوص انجام معامله و تعیین بهای آن با میزان خسارت وارده توافق صورت گیرد، ماهیت حقوقی عمل مزبور عقد است. بر اساس ماده یک قانون خرید اماکن آموزشی استیجاری که خرید اماکن مذکور را تنها از طریق توافق ممکن داشته است بدون شکل ماهیت حقوقی عمل مزبور عقد است. در بسیاری از قوانین بدون اینکه سخنی از توافق و تراضی در خصوص انجام معامله به میان آمده باشد، تنها در خصوص بهای املاک و اراضی و حقوق صاحبان سایر حقوق قانونی بیان شده است که اصل بر توافق و تراضی بین طرفین می باشد (حسنی، ۱۳۸۷).

از مقررات مربوطه این طور استنباط می شود که شهرداری و صاحب حقوق مالکانه می توانند در خصوص قیمت و ارزش حقوق واقع در طرح شهرداری با یکدیگر توافق و تراضی نمایند دارندگان حقوق مالکانه به صورت معمول برای توافق در قیمت دارای محدودیتی نمی باشند اما در ارتباط با شهرداری این سوال مطرح می شود که آیا شهرداری می تواند رأساً نسبت به تعیین قیمت و توافق بها صاحب حق اقدام نماید یا این که در این خصوص محدودیت هایی وجود دارد در پاسخ به سؤال فوق الذکر

می‌توان گفت اصولاً شهرداری برای توافق در خصوص قیمت حقوق مالکانه واقع در طرح دارای اختیار است در ماده واحده ق.ن.ت ش گفته شده که در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک در خصوص قیمت قیمت توسط هیأتی از کارشناسان رسمی دادگستری تعیین می‌شود. همچنین بهای عادلانه اراضی ابنیه مستحقات تأسیسات و سایر حقوق و خسارات وارده از طریق توافق بین دستگاه اجرایی و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین می‌گردد. برخی در تأیید مطلب بالا گفته اند بهای عادلانه اراضی ابنیه و لزوماً از طریق توافق بین دستگاه اجرایی و مالک یا مالکان و صاحبان حقوق تعیین می‌شود و این موضوع را به عنوان یک اصل دانسته و عدم رعایت آن را استثنایی دانسته اند. هر چند به شرح بالا شهرداری در تعیین قیمت و توافق با دارنده حق اصولاً آزاد است اما محدودیت هایی نیز برای توافق در قیمت وجود دارد به طور مثال در تبصره ۱ ماده ۳ ل.ق.ن.خ آمده است که: «در صورت توافق در مورد بهای عادلانه هرگاه مبلغ مورد معامله بها خسارت هر یک از مالکین بیش از یک میلیون ریال نباشد دستگاه اجرایی می‌تواند رأساً نسبت به خرید ملک و پرداخت خسارت اقدام نماید و هرگاه مبلغ مورد معامله یا خسارت هر یک از مالکین بیش از یک میلیون ریال باشد بهای خرید ملک یا میزان خسارت و انجام معامله باید به تصویب هیأت مقرر در ماده ۷۱ قانون محاسبات عمومی و در مورد شهرداری ها به تصویب شورای شهر ملاحظه می‌شود که در تبصره مزبور مقنن توافق تا مبلغ معینی را در حدود صلاحیت شهرداری دانسته است و چنانچه مبلغ توافق شده بیش از رقم مشخص شده در تبصره مزبور باشد تصویب شورای شهر نیز ضروری است؛ ولی به هر صورت آنچه مسلم است این است که تعیین قیمت می‌تواند از طریق توافق با مالک تعیین شود و نیازی به رعایت تشریفات خاصی یا استعلام از مراجع خاصی یا کسب نظریه کارشناس رسمی دادگستری نیست».

ناگفته نماند چنانچه در خصوص قیمت میان شهرداری و شخص دارنده حق توافقی گردد، طبق قانون این توافق صرفاً تا مدت مشخص دارای اعتبار است و بعد از گذشت این مدت توافق انجام شده منتفی شده محسوب خواهد شد. تبصره ۲ ماده ۳ ل.ق.ن.خ مقرر داشته در صورت حصول توافق دستگاه اجرایی موظف است. حداکثر ظرف سه ماه نسبت به خرید ملک و پرداخت حقوق یا خسارات اقدام و یا آن که انصراف خود را از خرید و تملک کتبا به مالک یا مالکین اعلام نماید. به هر حال عدم اقدام به خرید یا اعلام انصراف در مدت مذکور به منزله انصراف است.

۲- توافق در انتقال

توافق در غالب قراردادهای برخورد دو عنصر متضاد و در عین حال سازگار تشکیل می‌شود، متضاد بدین معنی که هر یک از طرفین در پی نفع خویش است و سازگار هم بدین لحاظ که سرانجام این دو عنصر متضاد و مخالف، یک هدف مشترک ایجاد ماهیت حقوقی است (اسماعیلی هریسی، ۱۳۹۷). هر چند که با ایجاد آن هر یک به خواسته خویش که با هم تضاد دارد، میرسند. این دو عنصر متضاد به ایجاب و قبول موسومند انجام معامله بر اساس توافق بدین صورت است که، مالک و یا صاحبان سایر حقوق قانونی چاره ای جز موافقت در خصوص انتقال ملک یا املاکشان که مورد نیاز دولت و شهرداری‌ها است ندارند. زیرا در صورت عدم توافق در مورد بها یا استنکاف از تعیین کارشناسان جهت تعیین بها، طبق قانون بهای ملک، تعیین و به آنها پرداخت می‌شود (جامه بزرگ، ۱۳۸۶).

ماده ۸ ل.ق.ن.خ بیانگر نحوه عمل دستگاه اجرایی در مواردی است که صاحب حقوق مالکانه از انتقال حقوق خود به دستگاه اجرایی استنکاف نموده یا این که به دلایلی امکان و توانایی انتقال حقوق خود را ندارد.

همان طور که بیان شد قانونگذار در ماده ۳ قانون یاد شده در مورد تعیین قیمت صراحتاً اصل را بر توافق و تراضی قرار داده است. در ماده ۸ قانون مورد بحث نیز هر چند به این اصل تصریح نشده ولی می‌توان گفت قانونگذار نقل و انتقال یا به

تعبیری تملیک و تملک حقوق مالکانه را ابتداء به ساکن مبتنی بر توافق دانسته و توافق دستگاه اجرایی و صاحب حق را بدون لزوم دخالت مراجع دیگری امکان پذیر دانسته است.

لذا بنابر اصل فوق الذکر ایجاب و قبول معامله از سوی شهرداری و صاحب حق بعمل آمده و در قانون مرجع دیگری در بدو امر جهت جاری نمودن صیغه عقد در نظر گرفته نشده است. معهذا چنانچه با وصف تعیین توافقی قیمت صاحب حق از انتقال حق خود به دستگاه اجرایی خودداری نماید انتقال حق به صورت غیر توافقی انجام خواهد شد (بهشتیان، ۱۳۹۱).

ناگفته نماند که شهرداری در انجام معامله برای انتقال حقوق مالکانه الزامی به تبعیت از آیین نامه معاملات شهرداری نیز ندارد در آیین نامه معاملات اصولا رعایت تشریفات مناقصه یا مزایده ضروری است. در مورد اجرای طرح‌های عمومی اجرای این آیین نامه منتفی است چه این که شهرداری مجبور است طرح را در محدوده تعیین شده اجراء کند و لذا موضوع خرید ارزان تر با اجرای تشریفات مناقصه معنا ندارد. نکته دیگری که قابل توجه است اینکه نقل و انتقالات حقوق مالکانه در این قبیل موارد یعنی در مواردی که انتقال با توجه به ضرورت اجرای طرح صورت میگیرد و اگر چنین نبود شاید صاحب حقوق مالکانه اقدام به واگذاری حقوق خود نمی نمود معاف از پرداخت مالیات نقل و انتقالات املاک نمی باشد.

۳- شرایط توافق

در اغلب قوانین و مقرراتی که دولت و شهرداری‌ها به استناد آن اقدام به تملک ارزیابی و پرداخت بها می کنند و همچنین اکثرا ملاک عمل است اساس بر توافق مالک و دستگاه اجرایی در مورد تعیین بهای ملک می باشد که بر اساس ماده ۱۰ قانون مدنی معتبر بوده و چون با رضایت مالک قیمت تعیین می گردد، قیمت حاصله تقریبا منطبق بر ارزش ملک بوده و به طور نسبی ظلمی و اجحافی در حق مالک صورت نمی گیرد. هر چند مجبور بودن مالک در واگذاری ملکش به دستگاه اجرایی خود ایجاد قید نموده و بستر را برای ظلم و اجحاف به مالک فراهم می نماید.

هر چند شهرداری در زمان اجرای طرح اصولا در انجام توافق با صاحبان حقوق مالکانه دارای اختیار و صلاحیت است با این حال باید دانست که روی آوردن به اجرای طرح و توافق با صاحبان حقوق مالکانه واقع در محدوده اجرای طرح منوط به فراهم بودن شرایطی می باشد که ذیلا به بررسی آنها پرداخته می شود.

الف: وجود اعتبار

لزوم وجود اعتبار به عنوان یکی از شرایط روی آوردن به اجرای طرح توسط دستگاه اجرایی به حدی بوده که مقنن در اولین ماده ل. ق. ن. خ به آن اشاره نموده است. در این ماده شرط استفاده دستگاه اجرایی از مقررات این قانون تأمین اعتبار لازم برای تأمین حقوق مالکانه می باشد. شرط فوق الذکر از این جهت دارای اهمیت فوق العاده ای است که در صورت عدم وجود اعتبار حقوق مالکانه تأمین نخواهد شد و از آن جایی که مقنن در موارد سلب حقوق مالکانه اصولا پرداخت غرامت و تاوان را پیش بینی کرده است و برای حقوق مالکانه اشخاص احترام خاصی قایل شده است هرگونه اقدام دستگاه اجرایی برای سلب حقوق مالکانه قبل از تأمین اعتبار لازم را غیر قابل قبول پنداشته است (بهشتیان، ۱۳۹۱).

دولت همیشه حساب دخل و خرج خود را با توجه به قانون محاسبات و قوانین بودجه سالیانه تنظیم می نماید یکی از این مخارج و هزینه ها می تواند اجرای طرح‌های مصوب باشد که باید اعتبار آنها مشخص و تأمین گردد و دستگاه اجرایی موظف است ظرف ۳ ماه از تاریخ تصرف بهای ملک را تودیع یا پرداخت نماید. چنانچه بهای ملک در ظرف مهلت مقرر پرداخت نشود مالک یا صاحب حق می تواند به دادگاه عمومی محل مراجعه و درخواست توقیف عملیات اجرایی را بنماید (حسنی، ۱۳۸۷).

ب: وجود مجوزهای لازم

یکی از نکات مهم برای اجرای طرح‌های شهری در وهله اول توافق با مالک می‌باشد و برای این که شهرداری بتواند با دارنده حق مالکانه توافقی ترتیب دهد علاوه بر لزوم وجود اعتبار باید مجوزها و مصوبات خاصی نیز وجود داشته باشد. یکی از این مجوزها لزوم وجود طرح مصوب است. در خصوص معنای طرح در بخش اول سخن گفته شد. در این جا بر این نکته تأکید میکنیم که طرح مربوطه باید به تأیید مقام ذیصلاح رسیده باشد. بدیهی است طرح‌های مربوطه باید در کاربریهای قابل انطباق و توسط دستگاه ذیربط اجراء شوند (سعید نیا ۱۳۹۳). یکی دیگر از مجوزهای لازم برای انجام توافق با صاحب حقوق مالکانه مجوز و مصوبه مذکور در تبصره ۱ ماده ۳ ل. ق. ن. خ است که قبلا به آن اشاره شد.

ب: بدون توافق

تأمین غیر توافقی را به تأمین قهری یا اجباری نیز تغییر کرده اند. در واقع هنگامی که سخن از تملک حقوق مالکانه توسط شهرداری جهت اجرای طرح گفته می‌شود به صورت معمول این معنا به ذهن متبادر می‌شود. قبلا نیز اشاره کردیم چنانچه اجرای طرح ملازمه با سلب حقوق مالکانه داشته باشد معنای نزدیک تر به ذهن از سلب همانا سلب غیر توافقی یا قهری است. واقعیت این است که اجرای طرح‌های عمومی را نمی‌توان به دلیل عدم رضایت دارنده حقوق مالکانه به انتقال حق خود به شهرداری معطل گذاشت. بر این اساس با توجه به استدالات و توجیهاتی که در بخش اول این نوشتار آمد قانونگذار ضمن تأکید بر اصل توافق و تراضی میان شهرداری و صاحبان حقوق مالکانه به عنوان بعد ضروری سلب اجباری و قهری حقوق مالکانه و انتقال آن به شهرداری را پیش بینی نموده است که ما در این جا از آن به عنوان تأمین غیر توافقی یاد می‌کنیم (بهشتیان، ۱۳۹۱).

تملك قهری نه تنها در قانون کشور ما بلکه در بسیاری از کشورها پذیرفته شده است به طور مثال در کشور هلند، چنانچه شهرداری برای تکمیل یک طرح نیاز به زمینی داشته باشد و مالک آن زمین از فروش آن به شهرداری خودداری کند شهرداری می‌تواند اقداماتی جهت تصرف زمین انجام دهد در آمریکا چنانچه صاحب زمین واقع در طرح علاقه ای به انجام معامله و واگذاری زمین از خود نشان ندهد دولت می‌تواند از حق خود برای تصرف اراضی مورد نیاز مصارف عمومی استفاده کند این حق نظیر آن چیزی است که در انگلستان به آن خرید اجباری می‌گویند با این تفاوت که در انگلستان تشخیص این که آیا زمین برای کاربری عمومی مناسب است یا نه مستلزم بررسی آن از طرف قوه مقننه است در حالی که در آمریکا چنین امری از اختیارات قوه قضائیه است. در تمامی سطوح دولتی آمریکا یعنی فدرال ایالت و شهر می‌توان از این حق استفاده کرد. اینک صرف نظر از مبانی مقررات موجود در خصوص تأمین غیر توافقی در صدد هستیم تا مقررات موجود در خصوص تأمین غیر توافقی حقوق مالکانه را مورد بررسی قرار دهیم آنچه در بدو امر به نظر می‌رسد این است. که در تأمین غیر توافقی قاعده ای وجود دارد که به صورت معمول در تأمین غیر توافقی از این قاعده پیروی می‌شود. در کنار این قاعده با مواردی مواجه می‌شویم که چهره ای استثنایی دارند و در موارد خاصی از آنها پیروی می‌شود. مالک یا صاحبان حق با اینکه طبق قانون، اصل بر توافق می‌باشد با دستگاه تملک کننده توافق نمی‌کنند یا از مراجعه به دستگاه اجرایی جهت توافق استنکاف می‌ورزند در این صورت یا طبق قانون حق انتخاب کارشناس جهت تعیین قیمت دارد یا خیر، هرگاه این حق را داشته باشد و از تعیین کارشناس استنکاف ورزد. می‌توان گفت که معامله بدون توافق صورت گرفته است. اصولا در قوانین و مقررات مربوطه هیچ صحبتی از توافق نشده است و تعیین بها نیز به عهده هیئت های قانونی گذاشته شده است (سعید نیا ۱۳۹۳). ماده ۸ لایحه قانونی نحوه خرید 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 آنکه در اثر موانعی از قبیل استنکاف مالک از انجام معامله، اختلاف مالکیت، مجهول بودن مال، رهن یا بازداشت ملک، فوت مالک و غیره انجام معامله قطعی ممکن نگردد. با توجه به ماده مذکور انتقال اراضی و املاک موضوع تملک دولت و شهرداری‌ها که بدون موافقت یا عدم حضور مالکین یا صاحبان سایر حقوق قانونی یا سایر مشکلات حقوقی در صورتی ممکن است که شرایط زیر وجود داشته باشد. قصد تملک به یکی از طرق مذکور در تبصره ۲ ماده ۴ قانون فوق‌الذکر ابلاغ کتبی انتشار در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا آگهی در محل به اطلاع ذوی الحقوق رسیده باشد. صاحبان حق علیرغم قصد تملک به ایشان در مهلت مقرر و یا قبل از صدور سند مالکیت به نام دولت یا شهرداری مراجعه ننمایند یا با وجود مراجعه به لحاظ آنکه ملک موضوع تملک دارای اشکال ثبتی از قبیل اعتراض به ثبت، صدور سند معارض یا اشتباه در حدود یا نام مالک و غیره است و یا دارای اشکال حقوقی مثل دعوی ابطال سند مالکیت یا اختلاف حدود با مجاورین یا ممنوع‌المعامله بودن مالک می باشد، امکان تنظیم سند رسمی و انجام معامله با ایشان میسر نمی باشد. لذا بهای ملک مورد تملک بایستی در صندوق ثبت محل تودیه گردیده باشد و اداره ثبت محل موظف است بر اساس سند انتقال امضاء شده به وسیله دادستان یا نماینده وی رئیس حوزه قضایی بخش سند مالکیت جدیدی به میزان و مساحت اراضی، ابنیه و تأسیسات مورد تملک به نام دستگاه اجرایی صادر و تسلیم نماید (حسنی، ۱۳۸۸).

آنچه از مجموع مقررات جاری حاکم بر نحوه اجرای طرح‌های عمومی توسط شهرداری استحصال و استنباط می شود این است که راه حلی برای تأمین غیر توافقی حقوق مالکانه به عنوان اصل و قاعده وجود دارد که شهرداری برای تأمین غیر توافقی این حقوق اصولاً باید از آن پیروی کند. این اصل مستنبط از مواد ۹ و ۸ ل. ق. ن خ است (بهشتیان ۱۳۹۱). در مواد یاد شده دو موضوع مورد حکم قرار گرفته است؛ با این توضیح که در یک ماده به مسأله عدم توافق شهرداری و صاحب حقوق مالکانه در تعیین قیمت پرداخته شده و راه حل قضیه نیز ارائه شده است و در ماده دیگری به موضوع عدم توافق در واگذاری حقوق مالکانه اشاره شده است و در خصوص نحوه حل و فصل این مشکل ارائه طریق گردیده است. لذا شایسته است این دو موضوع به صورت جداگانه مورد بحث قرار گیرند.

۱-عدم توافق در قیمت

وقتی می‌گوییم عدم توافق در قیمت مراد و منظور ما این است که بدلیل اختلاف نظر بین دارنده حق و شهرداری یا به هر دلیل دیگری مثل مجهول بودن مالک یا اختلاف در مالکیت و... در خصوص قیمت و ارزش حقوق مالکانه واقع در طرح توافقی صورت نپذیرد در چنین حالتی ما با تعیین قیمت به صورت غیر توافقی و از روی قهر و اجبار مواجه هستیم ماده ۹ ل. ق. ن خ مقرر داشته است که هرگاه نسبت به تعیین بهای عادلانه اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات وارده بین دستگاه اجرایی و مالک توافق حاصل نشود، بهای عادلانه توسط هیأتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری تعیین می‌گردد. کارشناسان یک نفر از طرف دستگاه اجرایی یک نفر از طرف مالک یا صاحب حق و نفر سوم به انتخاب طرفین و در صورت عدم توافق یا استنکاف به معرفی دادگاه صالحه محل وقوع ملک انتخاب می‌شوند رأی اکثریت هیأت مزبور قطعی و لازم الاجراست...» در تبصره ۲ همین ماده نیز راه حل موصوف به موارد دیگری نیز که توافق در قیمت ممکن نیست تسری داده شده و گفته شده هرگاه مالک یا مالکین کارشناس خود را حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ اعلام دستگاه اجرایی که به یکی از صور ابلاغ کتبی انتشار در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا آگهی در محل به اطلاع عموم می‌رسد، تعیین ننماید و یا به علت مجهول بودن مالک عدم تکمیل تشریفات ثبتی عدم حضور سند مالکیت، اختلاف در مالکیت فوت مالک و موانعی از این قبیل امکان انتخاب کارشناس میسر نباشد دادگاه صالحه محل وقوع ملک حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ مراجعه دستگاه

اجرایی به دادگاه نسبت به تعیین کارشناس اقدام می نماید همچنین ماده واحده ق ن ت ش در بیان راه حل عدم توافق در تعیین قیمت بیان داشته که کلیه قوانین و مقرراتی که شهرداری ها مجاز به تملک ابنیه املاک و اراضی قانونی مردم می باشند در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک قیمت ابنیه املاک و اراضی بایستی به قیمت روز تقویم و پرداخت شود. تبصره ۱ قیمت روز توسط هیأتی 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 می باشد تعیین خواهد شد رأی اکثریت هیأت مزبور قطعی و لازم الاجرا تبصره ۲ در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناس سوم دادگاه صالح محل وقوع ملک اقدام به معرفی کارشناسی خواهد نمود و در تبصره ۴ این ماده واحده نیز مراتب مذکور در تبصره ۲ ماده ۴ ل. ق. ن. خ تکرار شده است. طبق مواد فوق الذکر و تبصره های آن چنانچه به هر دلیلی در قیمت حق مورد نظر توافقی حاصل نشود از آن جایی که اجرای طرح را نمی توان معطل گذارد. نوبت به تعیین قیمت به صورت غیر توافقی می رسد در چنین حالتی قانون این امکان را پیش بینی نموده است.

که طرفین بتوانند موضوع را از طریق تعیین کارشناسان منتخب و مرضی الطرفین فیصله دهند. بنابراین چنانچه به دلیل عدم توافق در قیمت یا به دلایل دیگری همچون اختلاف در مالکیت و تعیین قیمت به کارشناسان رسمی دادگستری محول شد کارشناسان منتخب به جای طرفین اقدام به تعیین قیمت می نمایند که طبق قسمت اخیر ماده مزبور رأی اکثریت ایشان برای طرفین قطعی و لازم الاتباع می باشد. در خصوص تعیین قیمت توسط کارشناسان این سوال مطرح شده است که آیا در چنین صورتی اجرای تبصره ۱ ماده ۳ ل. ق. ن. خ نیز الزامی است یا خیر؟ در پاسخ می توان گفت تبصره مزبور ناظر بر موردی است که طبق ماده ۳ قانون یاد شده، قیمت با توافق تعیین می شود و در چنین حالتی قانونگذار برای رفع هرگونه شبهه ای به موجب تبصره مورد بحث نظارت مرجع بالاتری را برقرار نموده است. البته برخی به این نظر انتقاد کرده اند و گفته اند حسب بند ۱۴ ماده ۷۱ ق. ت. ش کلیه معاملات شهرداری باید به تصویب شورای اسلامی شهر برسد و این بند آخرین اراده قانونگذار در خصوص موضوع می باشد باید توجه داشت که طبق مواد فوق اشاره و تبصره های آن در صورتی که شهرداری و صاحب حقوق مالکانه در تعیین کارشناس جهت ارزیابی حقوق مربوطه نیز توافق ننمایند انتخاب کارشناس بنابر قاعده الحاکم ولی الممتنع توسط دادگاه صورت خواهد پذیرفت که در خصوص تشریفات مربوطه بعدا سخن خواهیم گفت. به هر صورت در تعیین قیمت به صورت غیر توافقی با توجه به ماده واحده ق ن ت ش که نسبت به ل. ق. ن. خ موخر محسوب می شود بایستی ارزیابی حقوق مالکانه بر اساس قیمت روز صورت پذیرد.

۲-عدم توافق در واگذاری حقوق

عدم توافق در واگذاری حقوق ممکن است در چند حالت روی دهد. یک حالت این است که دارنده حق علیرغم انتخاب کارشناس طبق مباحث قبلی و تعیین قیمت از واگذاری حق خود به شهرداری خودداری می نماید. فرض دیگر این است که صاحب حقوق مالکانه نه مبادرت به تعیین کارشناس جهت ارزیابی می کند و نه رضایتی به واگذاری حقوق خود دارد و بالاخره یک حالت نیز این است که به دلایلی همچون اختلاف در مالکیت و ... شخص توانایی و امکان تعیین کارشناس یا واگذاری حقوق خود را ندارد. (بهشتیان، ۱۳۹۱).

در موارد فوق الذکر، آن چه روی میدهد عدم انتقال حقوق به شهرداری جهت ایجاد امکان اجرای طرح است. بنابراین مقنن برای رفع این مشکل چاره اندیشی نموده و به صورت یک اصل کلی در ماده ۸ ل. ق. ن. خ بیان داشته است. چنانچه مالک ظرف یک ماه از تاریخ اعلام دستگاه اجرایی به یکی از انحاء مقرر در تبصره ۲ ماده برای انجام معامله مراجعه نکند یا از انجام

معامله به نحوی استنکاف نماید مراتب برای بار دوم اعلام و پس از انقضا 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 یا نماینده وی سند انتقال را امضاء و ظرف یک ماه به تخلیه و خلع ید اقدام خواهد نمود و بهای ملک یا حقوق یا خسارت به میزان مالکیتی که در مراجع ذیربط احراز می‌گردد 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 می‌شود. اداره ثبت محل موظف است بر اساس سند انتقال امضاء شده بوسیله 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. از ماده یاد شده مطالب و نتایجی به دست می‌آید مقنن در این ماده مقدمه لازم برای واگذاری غیر توافقی حقوق مالکانه به شهرداری را اعلام موضوع به مالک دانسته است؛ به این معنا که شهرداری مکلف است بدو به صاحب حقوق مالکانه اطلاع دهد که حقوق او در محدوده اجرای طرح قرار گرفته است و از او بخواهد که جهت توافق در واگذاری به شهرداری مراجعه کند بنابراین قبل از اجرای تشریفات یاد شده امکان تملک اجباری این حقوق وجود ندارد. در این جا سوالی مطرح می‌شود که آیا واگذاری غیر توافقی مشروط به این است که صاحب حق حتماً از درخواست شهرداری مطلع شود و در صورتی که با وصف اطلاع استنکاف نمود آن گاه شهرداری بتواند از امتیاز پیش بینی شده در این ماده استفاده کند یا این که لزومی به اطلاع نیست و صرف ابلاغ مراتب ولو این که مالک از آن آگاهی نیابد کافی است به نظر می‌رسد صرف ابلاغ کافی باشد؛ چه این که مقنن در این ماده شهرداری را صرفاً مکلف به اجرای تبصره ۲ ماده ۴ می‌داند که در این تبصره انتشار مراتب در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا آگهی در محل نیز به عنوان طرق ابلاغ موضوع به صاحب حق عنوان شده است و لذا می‌توان گفت به صرف رعایت تبصره مزبور هر چند صاحب حق از موضوع مطلع نشود شهرداری خواهد توانست از راهکار پیش بینی شده در این ماده استفاده کند.

توان گفت به صرف رعایت تبصره مزبور هر چند صاحب حق از موضوع مطلع نشود شهرداری خواهد توانست از راهکار پیش بینی شده در این ماده استفاده کند.

از طرفی در ماده فوق‌الذکر گفته شده در صورتی که حقوق مالکانه به صورت توافقی واگذار نشود واگذاری به صورت اجباری خواهد بود به این شکل که دادستان یا نماینده او اقدام به واگذاری این حقوق به شهرداری و امضاء سند رسمی انتقال خواهد نمود. چنین راه حلی در قوانین راجع به اجرای احکام دادگاه‌ها نیز پیش بینی شده است تا از طرف مستنکف نسبت به امضای سند انتقال اقدام کنند.

به نظر میرسد راه حل یاد شده مصداقی از قاعده ولایت حاکم بر مستنکف باشد که در بخش اول در خصوص آن بحث گردید. در صورتی که راه حل مزبور را مصداقی از قاعده اخیرالذکر بدانیم در تحلیل ماهیت حقوقی این راه حل شاید بتوان گفت که ماهیت حقوقی این گونه واگذاری یعنی واگذاری غیر توافقی نیز «عقد» است به این معنا که شخص دیگر به قائم مقامی صاحب حق اقدام به واگذاری حقوق به شهرداری می‌نماید و لذا این اقدام چهره‌ای از عقد به خود می‌گیرد با این حال ممکن است برخی در تحلیل ماهیت حقوقی این اقدام آن را یک واقعه حقوقی بدانند که خالی از اشکال نخواهد بود.

در پایان این قسمت لازم به ذکر است که واگذاری غیر توافقی در غالب کشورها پذیرفته شده است و به عنوان یک بعد ضروری برای حفظ منافع اجتماعی در قوانین آنها درج شده است. به طور مثال در حقوق مصر مراحل و تشریفات تملک قهری حقوق مالکانه به این ترتیب است اولاً بیان و اعلام رسمی طرح از طریق نشر آن در روزنامه‌ها و ذکر املاکی که در طرح قرار می‌گیرند و دعوت از مالکین جهت حضور در موعد معین. ثانیاً انتقال ملک در مقابل دادن عوض عادلانه و در صورتی که امکان توافق نباشد وجه ملک در صندوق ثبت تودیع و بیع انجام می‌شود.

۳- استثنائات

روشی که در مطالب فوق الذکر در خصوص تأمین غیر توافقی مورد بحث قرار گرفت در حقوق ما به صورت یک قاعده است. اما این امکان وجود دارد که مقنن بنا به مصالحی و بر حسب وجود ضروریاتی از این قاعده عدول نماید و روش دیگری را در تأمین غیر توافقی برگزیند که ما در این جا از این روش‌های خاص به عنوان استثناء بر قاعده یاد می‌کنیم این استثناء ممکن است ناظر بر زمان تأمین حقوق مالکانه باشد یا این که این استثناء مربوط به چگونگی محاسبه قیمت یا حتی نحوه واگذاری حقوق مالکانه به شهرداری باشد. (بهشتیان، ۱۳۹۱).

الف: استثناء اول

روشی را که قانونگذار در ماده ۹ ل.ق.ن.خ پیش بینی نموده تصرف قبل از تملک میگویند. این روش از این جهت استثناء بر قاعده تلقی می‌شود که طبق قاعده در موارد تأمین غیر توافقی شهرداری مجاز به تصرف در حقوق مالکانه قبل از پرداخت تاوان آن نیست در صدر ماده ۸ ل.ق.ن.خ آمده است که «تصرف اراضی، ابنیه و تأسیسات و خلع ید مالک قبل از انجام معامله و پرداخت قیمت ملک یا حقوق مالک مجاز نمی‌باشد...» اما استثناء به شرح ماده ۹ قانون مزبور تصرف در حقوق مالکانه قبل از پرداخت تاوان را مجاز دانسته است. اما ماده ۹ ل.ق.ن.خ مقرر داشته است در صورتی که فوریت اجرای طرح با ذکر دلایل موجه به تشخیص وزیر دستگاه اجرایی ضرورت داشته باشد به نحوی که عدم تسریع در انجام طرح موجب ضرر و زیان جبران ناپذیری گردد. دستگاه اجرایی می‌تواند قبل از انجام معامله قطعی و با تنظیم صورت مجلس وضع موجود ملک با حضور مالک یا نماینده وی در غیاب او و نماینده دادستان و کارشناس رسمی نسبت به تصرف و اجرای طرح اقدام نماید. مطابق شرح فوق دستگاه اجرایی در صورتی می‌تواند قبل از انجام معامله قطعی، ملک را تصرف و نسبت به اجرای طرح اقدام نماید که فوریت اجرای طرح ضرورت داشته باشد. دلایل فوریت اجرای طرح باید موجه

باشد. تشخیص این امر به عهده وزیر دستگاه اجرایی یا بالاترین مقام دستگاه تملک کننده است. در صورت فوریت اجرای طرح ضرورت دارد که عدم تسریع در انجام طرح موجب ضرر و زیان جبران ناپذیر می‌شود. وضع موجود ملک باید با حضور مالک یا نماینده و یو در غیاب او نماینده دادستان و کارشناس رسمی صورت مجلس شود. دستگاه اجرایی موظف است ظرف ۳ ماه از تاریخ تصرف، بهای ملک را تودیع یا پرداخت نماید. چنانچه بهای ملک در ظرف مهلت مقرر پرداخت نشود مالک یا صاحب حق می‌تواند به دادگاه عمومی محل مراجعه و درخواست توقیف عملیات اجرایی را بنماید (جامه بزرگ، ۱۳۸۹).

همچنین در تبصره ماده ۹ گفته شده مالک یا صاحب حق می‌تواند در صورت عدم پرداخت بها در مدت مذکور با مراجعه به دادگاه صالحه درخواست توقیف عملیات اجرایی را تا زمان پرداخت بها بنماید و محاکم صالحه به موضوع خارج از نوبت رسیدگی و حکم لازم صادر مینمایند و در صورت پرداخت قیمت تعیین شده بلافاصله رفع توقیف عملیات اجرایی به عمل خواهد آمد همانگونه که ملاحظه می‌شود قانونگذار به صورت استثنایی اجازه داده است که در موارد ضروری تأمین حقوق مالکانه بعد از تصرف در حقوق مالکانه انجام گیرد در حالی که طبق قاعده در تأمین غیر توافقی تأمین حقوق مالکانه باید قبل از تصرف در این حقوق صورت پذیرد لذا از این حیث می‌توان گفت که روش انتخاب شده توسط مقنن با روشی که در ماده ۸ همین قانون آمده است متفاوت است و حالتی استثنایی و محدود به موارد خاص دارد. از ماده فوق الذکر این گونه استفاده می‌شود که بهره‌گیری از این روش استثنایی صرفاً در موارد ضروری و فوری آن هم به تشخیص وزیر دستگاه اجرایی، امکان پذیر است. از طرفی این استثناء همان گونه که گفته شد فقط مربوط به مسأله زمان پرداخت تاوان است و در خصوص نحوه تعیین و نحوه واگذاری حقوق طبق توافق یا طبق قاعده ای که در تأمین غیر توافقی گفته شد عمل می‌شود؛ یعنی این که بعد

از تصرف در حقوق مالکانه شهرداری مکلف است طبق مواد دیگر ل. ق. ن خ نسبت به پرداخت تاوان اقدام نماید. شایان ذکر است هر چند به شرح ماده ۹ فوق الذکر، مقنن امتیازی برای دستگاه اجرایی منظور داشته است با این حال، قانون دستگاه اجرایی را مکلف نموده است که حداکثر ظرف مدت سه ماه از تاریخ تصرف نسبت به پرداخت تاوان اقدام نماید در غیر این صورت این امتیاز بعد از گذشت سه ماه از دستگاه اجرایی سلب و طبق تبصره ماده مزبور عملیات اجرایی به درخواست صاحب حقوق مالکانه و به حکم محاکم صالحه توقیف خواهد شد. همچنین شایسته ذکر است در کشورهای دیگر نیز در مورد استثنایی تصرف قبل از تملک اجازه داده شده است به طور مثال در حقوق مصر، در صورت ضرورت تصرف قبل از تملک با دستور رئیس دستگاه اجرایی و نشر مراتب در روزنامه رسمی ملک به تصرف در می آید و بعد از تصرف عوض مربوطه پرداخت می شود.

ب: استثناء دوم

یکی دیگر از مواردی که می توانیم به عنوان روش خاص تأمین غیر توافقی یا به تعبیری استثناء بر قاعده از آن یاد کنیم روش مقرر در تبصره ۹ ماده ۹ قانون زمین شهری است. هرچند به دلالت تبصره ۱۱ همین ماده. روش مذکور در تبصره ۹ در حال حاضر قابلیت اجرایی ندارد ولی از آن جایی که از حیث علمی و نیز از حیث تاریخی روش ذکر شده در این تبصره قابل توجه و تأمل است و چون هنوز در مراجع قضایی نسبت به تملک های صورت گرفته طبق این تبصره شکایت و اعتراض صورت می پذیرد لذا به بررسی این تبصره به عنوان یک روش خاص تأمین غیر توافقی می پردازیم. در ماده ۹ قانون فوق الذکر گفته شده وزارت مسکن و شهرسازی موظف است زمینهای مورد نیاز برای امر مسکن و خدمات عمومی را ضمن استفاده از کلیه اراضی موات و دولتی در شهرهایی که به پیوست این قانون به دلیل عدم تکافوی اراضی مذکور در این شهرها ضرورت آن حتمی است به ترتیب از زمین ها بایر و دایر شهری تأمین نماید (بهشتیان، ۱۳۹۱). تبصره ماده ۹ آمده است: در صورت استنکاف یا عدم مراجعه و یا عدم دسترسی به مالک یا نامشخص بودن نشانی مالک پس از اعلام وزارت مسکن و شهرسازی و در صورت وجود تعرض ثبتی و در وثیقه بودن ملک یا هر گونه اشکالات حقوقی یا ثبتی دیگر که مانع از انجام معامله دولت گردد دولت یا شهرداری ها با سپردن بهای زمین مورد تملک به صندوق ثبت محل زمین را تملک و حسب مورد وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداری به قائم مقامی مالک سند انتقال را امضاء می نماید و در موقع مراجع مالک پس از ارائه مفاسد حساب های لازم و رفع هرگونه اشکال بهای آن قابل پرداخت می باشد و یا در صورت امکان زمین معوض واگذار می گردد.

و در تبصره ۹ همین ماده در بیان نحوه ارزیابی حقوق مالکانه واقع در طرح آمده است که: تقویم دولت براساس قیمت منطقه ای ارزش معاملاتی زمین بوده و بهای اعیانی ها در اراضی و سایر حقوق قانونی طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری بر اساس بهای عادلانه روز تعیین می گردد. همان طور که مشاهده می شود روش مقرر در فوق از چند جهت استثنایی و خلاف قاعده است. اولاً، طبق قاعده در روش تأمین غیر توافقی، تعیین ارزش حقوق مالکانه با کارشناس رسمی دادگستری و بر اساس بهای عادلانه روز است در حالی که در روش فوق الذکر ارزش زمین طبق قیمت منطقه ای ارزش معاملاتی محاسبه می شود. مطابق قاعده دادستان یا نماینده اوست که به قائم مقامی از صاحب حقوق مالکانه مبادرت به امضاء سند انتقال مینماید در حالی که در تبصره مورد بحث وزارت مسکن و شهرسازی در مورد طرح های مربوط به دولت و شهرداری در خصوص طرح های مرتبط با شهرداری مبادرت به امضاء سند انتقال به قائم مقامی مالک می نماید در واقع وزارت مسکن یا شهرداری بر حسب مورد، هم نقش ناقل را بازی می کند و هم نقش منتقل الیه را به هر صورت همان طور که گفته شد در مقطعی روش مقرر در

این تبصره به عنوان یک روش استثنایی در تأمین غیر توافقی حقوق مالکانه مورد استفاده قرار می گرفته است که به دلیل ناعادلانه بودن روش یاد شده اعتراضات و شکایات زیادی را در پی داشت و مراجع قضایی نیز در موارد زیادی تملک به عمل آمده طبق این تبصره را به دلیل ناعادلانه بودن و با توجیهات قانونی و استناد به مقررات همین قانون باطل نموده و یا می نمایند (بهشتیان، ۱۳۹۸).

منابع و مآخذ

۱. اسماعیلی هریسی، ابراهیم (۱۳۹۷) مبانی حقوق، پیمان، تهران، انتشارات جاودانه جنگل.
۲. بهشتیان، سید محسن (۱۳۹۱) بررسی نظم حاکم بر حقوق مالکانه در برابر طرح‌های عمومی شهرداری، انتشارات مجد.
۳. بهشتیان، سید محسن (۱۳۹۸) تملک اراضی توسط شهرداری‌ها، انتشارات مجد.
۴. جامه بزرگ، محمد، (۱۳۸۹) تملک اراضی توسط دولت و شهرداری‌ها، تهران، نشر میزان.
۵. حسنی، علیرضا (۱۳۸۷) بررسی ماهیت حقوقی تملک اراضی توسط دستگاههای دولتی، تهران، نشر میزان.
۶. سعید نیا، احمد (۱۳۹۳) کتاب سبز شهرداری‌ها، قسمت پنجم طرح‌های شهری.