

ارزیابی و بازخوانی مسئولیت مدنی شهرداری در طرح تملک

احسان مشکل گشا^۱، رضا لک^۲

^۱ استادیار گروه حقوق خصوصی دانشگاه آزاد اسلامی واحد شیراز، شیراز، ایران.

^۲ دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشگاه آزاد اسلامی واحد شیراز، شیراز، ایران.

چکیده

پژوهش حاضر با هدف تحلیل تبیینی و انتقادی ابعاد مسئولیت مدنی شهرداری ها در فرآیند اجرای طرح های تملک اراضی انجام شده است. دامنه این اصل از سوی دیگر شهرداری با این فرض که بر اساس ضوابط تملک زمین و ساختمان حق ورود به حقوق مالکیت مردم را بیابد، در جبران خسارت صاحب حق مالکیت قاعده مند است. یافته های عمیق تحلیلی نشان می دهند که نظام اداری شهرداری ها از طریق پدیده هایی نظیر "بلا تکلیفی طولانی مدت اراضی در طرح"، "عدم پرداخت به موقع قیمت عادلانه روز" و "تصرفات مادی پیش از تملک قانونی"، موجبات ضرر ناوردا و نقض حق مالکیت شهروندان را فراهم می سازد. ساختار فعلی تملک، فاقد توازن میان منافع عمومی و خصوصی است و رویه های اداری شهرداری ها غالباً به سبب خلاءهای نظارتی، مسئولیت مدنی ناشی از خطای اداری را باز تولید می کنند. ماده ۷۷ قانون شهرداری و بند یک ماده ۱۰۰ همان قانون، همواره تشکیل این کمیسیون را جهت حل اختلاف بین مودیان و شهرداری پیش بینی کرده است که احکام صادره آن ماهیت مستقل دارد. تاکنون رسیدگی به اختلافات مطروحه در این کمیسیون، نتوانسته به نحو شایسته نقش بازدارنده در برابر پیمانکاران - که هر سال تخلفات ساختمانی را با احداث سازه های غیراستاندارد در محیط شهری دارند - داشته باشد.

کلید واژه ها: مسئولیت مدنی، شهرداری، طرح تملک

مقدمه

نهادهای مختلفی در نظام حقوقی ایران صلاحیت تملک زمین را دارند. یکی از مهم ترین نهادها شهرداری است. شهرداری به عنوان یک نهاد عمومی غیردولتی از اختیارات گسترده ای در تملک زمین برخوردار است. وجود این اختیارات و اقتدارها که ریشه در نظریه قدرت عمومی و خدمات عمومی دارد که سال ها پیش اساس شکل گیری اقدامات دولت در حقوق فرانسه را تشکیل می داد. (بهشتیان، ۱۳۸۷: ۱۰۲) همچنین در فقه امامیه می توان مبنایی برای اموال شهرداری در نظر گرفت. این موضوع این موضوع را مطرح می کند که ریشه این اختیار در خصوص مالکیت در ایران کجاست؟ در پرتو نظریه قدرت عمومی، ریشه این اقتدار و حق مالکیت اراضی خصوصی مردم را در تفویض اختیار و اختیاراتی که حکومت اسلامی دارد، می توان دید. این نهاد در نظریه مرجعیت دینی اختیار و اختیار خود را از خداوند و پیامبر گرفته و به نهادها و نهادهای بنیاد اقتدار تفویض می کند. همچنین قوانین و مقررات مختلفی در شهرداری و نظام حقوقی حاکم بر اموال این موسسه وجود دارد. از جمله می توان به لایحه قانونی مصوب ۱۳۵۸ در خصوص تملک زمین در پروژه های عمرانی اشاره کرد. نگارنده با بررسی قانون فوق الذکر و سایر قوانین مشابه در موضوع تصرفات می کوشد به این سوال پاسخ دهد که ریشه اختیارات شهرداری در خصوص تملک اموال شخصی شهروندان کجاست؟

از سوی دیگر پس از بحث مبانی باید دانست که اگر مبنای قدرت عمومی برای تصرفات شهرداری انتخاب شود، انتخاب این مبنا چه آثاری خواهد داشت و از نظر فقهی کدام یک از موارد پیشنهادی پایگاه ها قدرت و ارتباط بیشتری با این موضوع دارد و اینکه چگونه مطلوبیت بیشتر مداخله این گونه نهادها در حریم خصوصی مالکیت خصوصی را توجیه می کند. مثلاً اگر شهرداری ملکی را که دارای ارزش تاریخی است تصاحب کند، در پرتو نظریه قدرت عمومی، تأثیر تملک شهرداری را در قالب قرارداد، الحاق، یک طرفه بودن و تحمیل آن به مردم می توان دید. در این شرایط موضوعی که مطرح می شود این است که اگر مبنای اموال شهرداری نظریه خدمت عمومی یا آنچه در فقه امامیه باشد، مصلحت و منفعت است. (بازگیر، ۱۳۸۳: ۳۳) در این حوزه شهرداری را باید یکی از مهم ترین نهادهایی دانست که با توسل به قدرت حاکمیتی خود و در راستای حفظ حقوق شهروندی به دنبال ارائه بهترین خدمات به شهروندان و ایجاد رضایت در آنان بوده است. نهاد مذکور در نظام های حقوقی مختلف جایگاه متفاوتی دارد و بسته به این جایگاه به اعمال قدرت و ارائه خدمات به شهروندان می پردازد. اما یکی از مهم ترین موضوعاتی که در بحث شهرداری ها مطرح می شود، بحث تملک این نهاد و مجموعه هایی است که تحت نظارت آن هستند. در این زمینه تحقیقات زیادی در نظام حقوقی ایران به ویژه در سال های اخیر انجام شده است و حقوقدانان از زوایای مختلف به موضوع پرداخته اند. البته بحث هایی که مطرح شده بیشتر مربوط به تحقیقات حقوقی است و کمتر در مسائل فقهی اظهار نظر کرده اند. همانطور که می دانیم نهاد تصرف و مالکیت در حقوق ایران مانند بسیاری از نهادها برگرفته از فقه پویای امامیه است و تأثیر و تأثیرات این نهاد بر فقه امامیه و فقه امامیه بر این نهاد غیرقابل انکار است.

۱-سوابق پژوهش

فهمی عزیزاله، بافه محمد، مسئولیت مدنی دولت در نتیجه تصرف اموال واقع در پروژه های عمومی (با تأکید بر تصمیمات محاکم قضایی)، دانشکده حقوق، دانشگاه قم، دوره ۴۶، شماره ۱، بهار ۱۳۹۴، صفحات ۹۷-۱۱۵

از جمله وظایف دولت ایجاد راه، خطوط آب و موارد مشابه است. برای انجام چنین وظایفی، گاهی اوقات دولت مجبور است از زمین های متعلق به مالکان خصوصی استفاده کند. قانونگذار مواردی را پیش بینی کرده است که دولت می تواند زمین مورد نیاز خود را حتی بدون رضایت مالک تصرف کند، اما شرط استفاده از این اختیار، رعایت تشریفاتی است که قانونگذار برای آن

در نظر گرفته است. پژوهش حاضر به دنبال پاسخگویی به این سوال است که اگر دولت بدون رعایت این تشریفات زمین های مورد نیاز خود را تصرف کند، آیا امکان ایفای مسئولیت ناشی از غصب وجود دارد؟ برخی در امکان انجام این مسئولیت تردید دارند. در این مقاله پس از اشاره اجمالی به تشریفات مقرر، ضمن بررسی آراء محاکم، به این نتیجه می رسیم که تصرف اراضی توسط دولت بدون رعایت قانون، موجب تحقق ضمانت غصب می شود. این تصرفات دولت فقیه و همکاران (۱۳۹۶) بررسی مسئولیت مدنی اشخاص حقیقی و حقوقی متجاوز به معابر عمومی تحت مالکیت شهرداریها. محل انتشار: دومین همایش پژوهشی فقه، حقوق و علوم اسلامی.

مسئولیت مدنی تا آنجا که در مالکیت فردی قابل تصور است، در مالکیت جمعی نیز ظاهر می شود. معبر در لغت به معنای محل عبور و مرور است و در اصطلاح معابر عمومی شامل خیابان ها و کوچه هایی است که به گذر یا زمین مجاز دیگری منتهی می شود و به ملک دیگری منتهی نمی شود. در خصوص مالکیت معابر عمومی نیز قانون شهرداری ها آنها را از مالکیت شهرداری ها می داند و بر اساس موازین حاکمیتی در صورت تعدی و ورود به اموال عمومی متخلف در هر حال در مقابل شهرداری مسئول خواهد بود. در این مقاله بر آنیم تا ضمن تبیین مسئولیت متجاوز و راه های رفع آن تخلف از سوی شهرداری ها، توضیح دهیم که هرگونه تخلف حتی اگر در سطح کلان بر خلاف مصالح عمومی باشد، جایی برای رضایت ندارد و در در نظام حقوقی ما ارکانی برای تحقق مسئولیت مدنی وجود دارد. مانند تلف، فعل مضر، رابطه سببی لازم است.

امام وردی (۱۳۹۶) مسئولیت شهرداری در تملک اراضی موقوفه فصلنامه فرهنگی، پژوهشی، اجتماعی و تاریخی «میراث جاویدان وقف» شماره ۵۴۴۴/۱۲۸

با تخریب و بازسازی ملک موقوفه در فرض واگذاری عرصه موقوفه با حق مالکیت به مستاجرین و با احتساب طرح جامع شهری برای آن ملک موقوفه، میزان مسئولیت شهرداری در اجرای طرح مذکور در قبال مستأجران موقوفه از یک سو و نحوه مسئولیت مالکان در قبال سازمان اوقاف از سوی دیگر نشان می دهد که باید با بررسی قوانین و مقررات مربوطه برای حل این گونه مسائل تلاش شود. لازم به ذکر است از آنجایی که شهرداری ها موظف به اجرای طرح هایی هستند که توسط مراجع عالی شهرسازی تدوین می شود، اما اجرای طرح های مذکور نباید با حقوق مالکیت افراد منافات داشته باشد. لذا بررسی قوانین مربوطه حاکی از آن است که شهرداری ها مسئول تملک اراضی موقوفه بوده و مکلف به پرداخت خسارت به نرخ روز می باشند مگر در مواردی که خود موقوفات متقاضی ورود به حوزه خدمات شهری باشند. و شهرداری ها با این درخواست موافقت می کنند. مشروط به تملک رایگان بخشی از آن اراضی. در خصوص مسئولیت مستأجران موقوفه در صورت وارد شدن خسارت به آن موقوفات باید گفت که سازمان اوقاف می تواند با اثبات ارکان مسئولیت مدنی نسبت به مستأجر متصرف اقدام قانونی کند.

در خصوص املاک شهرداری تحقیقات زیادی انجام شده است که از جمله آنها می توان به موارد زیر اشاره کرد.

زرگوش، مشتاق، حقوق اداری، تملک املاک، شبه تملکات و سلب مالکیت سرمایه توسط دولت، نشر میزان، چاپ اول، ۱۳۹۲. ثمری، هال، فقه و مبانی حقوقی اموال شهرداری در حقوق ایران، پایان نامه کارشناسی ارشد فقه و مبانی حقوق اسلامی، دانشگاه آزاد نجف آباد، ۱۳۹۲.

شریعتی، سعید، سلب مالکیت خصوصی در راه منافع عمومی، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه مفید قم، ۱۳۹۶.

قاسمی حداد، عباس، نظارت بر شورای اسلامی شهر در چارچوب قوانین شهری، مجموعه مواد شورای اسلامی شهر تهران، نشر پژوهاک جامعه، ۱۳۹۱.

اما در خصوص بررسی فقهی و حقوقی دارایی های این موسسه و همچنین با رویکرد به بافت فرسوده با ارزش تاریخی تحقیقی صورت نگرفته است و بنابراین موضوع فاقد سابقه پژوهشی است.

۲- معنا و مفهوم مالکیت

کلمه مالکیت که در واقع مصدر جعلی است از عربی وارد فارسی شده و در فقه اسلامی به جای آن از کلمه مالکیت استفاده می شود. برای روشن شدن معنای فقهی و حقوقی کلمه «مالکیت» به بررسی این واژه در کتب لغت معتبر می پردازیم (قیم ۱۳۸۱: ۶۳):

کلمه ملک از ریشه ملک (باب ضرب، یضرب) گرفته شده است که به آن ملک می گویند (با تفریق میم و بقیه لام و کاف)، اسم فاعل آن ملک و جمع آن ملک است. (با میم و تشدید لام) و مشتقات زیادی مانند مملوک، کشور، پادشاهی (که بالاتر از ملک است) از این ریشه گرفته شده است. در جای دیگر مالکیت، مصدر جعلی از ریشه «مال» به معنای «داشتن» و «تصرف» است. (دهخدا، ۱۳۷۶: ج ۲/ ۵۱۲)

با بررسی معانی بیان شده برای مصدر ملکی، مشخص می شود که نقطه اشتراک آنها قدرت و سلطه است و این قدرت و سلطه به صاحب خود توانایی تدبیر، تصرف، حکومت، تغییر و مانند آن را در امر خود می دهد. قدرت مثلاً مالک (به قلم فاتح میم و کسار لام) حق حکومت دارد و مالک به معنای فقهی قدرت تصرف و بهره برداری از مال را دارد و لذا باید گفت که مالکیت در لغت به معنای نوعی است. از سلطه و قدرت در قرآن و کتب فقهی و حتی در زبان محاوره ایرانیان و عرب ها مالکیت به این معنای عام به کار رفته است، مثلاً می گویند صاحب زبان، صاحب چشم و گوش و غیره. انحصار و قدرت شخص بر مال است. علاوه بر موارد ذکر شده، باید گفت که مالکیت در فقه و حقوق ایران به معنای وسیع تری به کار می رود و به معنای «اختیار قانونی شخص بر اشیا یا اموال یا اشخاص دیگر» است (جوادی آملی، ۱۳۹۵: ۱۲۸).

فرهنگ های اصیل ایرانی مالکیت را این گونه تعریف کرده اند: «حق است که شخص نسبت به شیئی دارد و می تواند در آن تصرف کند مگر آنچه که قانون منتفی است». دکتر جعفری لنگرودی نیز واژه «دراش» را به عنوان معادل فارسی این واژه پیشنهاد کرد. (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۹: ۴۴۸)

مالکیت در لغت به معنای «تصرف و کنترل» است و در واقع مالکیت مال توسط مالک است. در مالکیت چیزی به شخص، گروه، جامعه یا عموم مردم واگذار می شود. بیان حکومت مالک بر ممالیک. (طباطبایی یزدی، ۱۳۹۹: ۱۰)

برخی از اساتید حقوق در تعریف مالکیت گفته اند که «مالکیت رابطه ای است بین شخص و مادی که قانون آن را معتبر می شناسد و به مالک حق می دهد که از آن منافع احتمالی بگیرد و هیچکس نمی تواند مانع آن شود». (امامی، ۱۳۸۷: ۴۹)

برخی از حقوقدانان نیز در تعریف مالکیت گفته اند: «حق دائمی است که به موجب آن شخص می تواند در حدود قانون در مالی تصرف کند و از تمام منافع آن به هر نحوی که بخواهد استفاده کند». (کاتوزیان، ۱۳۸۷: ۱۱۰)

برخی دیگر مالکیت را «حق استفاده و بهره برداری و انتقال یک چیز به هر نحوی جز در مواردی که قانون استثنا کرده باشد» تعریف کرده اند.

۱-۱- مفهوم مالک در قوانین و رویه دیوان عدالت اداری

مالک، مالک کامل ترین حق ملموسی است که ملک را تصرف می کند و از تمام منافع آن استفاده می کند. قانون مدنی مالک را تعریف نکرده و فقط برخی از صفات آن را ذکر کرده است. ماده ۲۲ قانون ثبت اموال غیرمنقول مالک را شخص می داند.

اینکه مال به نام او در دفتر املاک به ثبت رسیده یا از مالک رسمی منتقل یا به ارث رسیده باشد، مطابق ماده ۳۵ قانون مدنی، تصرف در اموال منقول دلیل مالکیت است، مگر اینکه خلاف آن ثابت شود. ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک بعد از انقلاب اسلامی ایران در خصوص صحت اسناد عادی مالکیت حقوق مالکیت بر اساس مقررات فقهی و محاکم قضایی در خطبه‌ای با رواج دیدگاه مردم که با برگزاری اسناد مالکیت عادی یا تصرف عملی بدون مالکیت رسمی از این، حقوق مالکیت را باری در مقابل اجرای طرح‌های شهری دانستند، با پذیرش فرآیند اثبات مالکیت در محاکم، رویکرد متفاوتی را انتخاب کردند. درباره برخی مصوبات اداری و آرای کمیسیون‌های ش باید توجه داشت که لزوم ثبت رسمی حقوق مالکان در مواردی مورد توجه قانونگذار است. به عنوان مثال، قانون ثبت علائم تجاری و ثبت اختراع، ثبت رسمی معاملات مربوط به اختراعات را الزامی می‌داند. بنابراین چنانچه شهرداری اجرای طرح شهری با تسهیلاتی مواجه شد که مدعی به ثبت اختراع خود استناد کند، پرداخت حق مالکیت منوط به ارائه سند رسمی خواهد بود. اموال غیرمنقول پذیرفته شده بر قبول حقوق مستأجران و صاحبان حقوق تجارت و تصرف با سند عادی مشخص می‌شود. (وحدانی نیا، ۱۳۹۴: ۱۸۰)

این رویکرد، تأثیر مشکلات عملی جامعه و انگیزه سامان بخشیدن به تعارضات موجود است. در خصوص اسناد صلح قطعی با اسناد رسمی مشاهده می‌شود که شعب دیوان آن را دلیل مالکیت رسمی ندانسته و نسبت به رد ادعای مالک اظهار نظر کرده اند. برخی دیگر از مصادیق تنظیم و به دادگاه این اسناد صلح را به دلیل مالکیت دانسته و به نفع شاکی حکم به لغو مالکیت شهرداری صادر کرده است. اختلاف رویه دادگاه در مورد اثبات مالکیت در پلاک ثبتی منصفانه تلقی نمی‌شود.

۲-۱- مفهوم طرح شهری تحدیدکننده مالکیت

سوالی که به ذهن متبادر می‌شود این است که چه طرحی می‌تواند بهانه‌ای برای تملک املاک خصوصی شهرداری‌ها باشد. تفاوت ضرورت و فوریت در اجرای طرح‌ها چیست؟ آیا شهرداری‌ها یا کارکنان شهرداری می‌توانند در راستای نیازهای شخصی خود نسبت به اجرای قوانین تملک اقدام کنند.

اولاً؛ ضرورت مندرج در ماده ۲۲ قانون سال ۵۸ با فوریت مندرج در ماده لازم نیست، لذا شهرداری حق تملک ندارد در صورت لزوم اجرای طرح، اجرای آن فوریت نیست و در ضمانت اجرای ماده ۹ حق مالکیت وجود ندارد. اساساً بین اضطرار و ضرورت عمومی فرق است مطلق، حاکم رابطه منطقی است. هر طرح اضطراری ضروری خواهد بود، اما لزوماً هر طرحی ضروری نیست و شهرداری در اجرای این دو ماده عوامل خود را روشن کند. در رویه مشاهده شده، گاهی شهرداری با برداشت وسیع از مفهوم طرح کلی، زمینی را برای استفاده شخصی یا به منظور واگذاری به شرکت‌های خصوصی تملک کرده است. این رویکرد شهرداری مورد انتقاد قرار گرفته است. زیرا در ماده واحده قانون نحوه تقویم ساختمانها، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها در کلیه قوانین و مقررات مقرر شده است که شهرداریها مجاز به تملک ساختمانها، املاک و اراضی هستند و طبق قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۸۷/۸/۲۹ دارای شیخ در طرح‌های عمومی و عمرانی می‌باشد. در نهایت با توجه به اصل اساسی احترام به مالکیت، تحمیل بیش از طرح کلی و ساختمانی به مالکان خلاف هدف قانونگذار است. اداری در محاکم حقوقی تهران سابقه اظهار نظر با تغییر کاربری در کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری را دارد که با تامین فضای سبز شهرداری تهران قطعه سوم پلاک ۱۳ را تملک می‌کند. برای احداث تعمیرگاه سازمان موتور خدمات با اقامه دعوی مالکین در دادگاه. عدالت اداری و سپس دعوی خسارت و ابطال اسناد مالکیت شهرداری در دادگاه حقوقی تهران به نفع حقوق مالکیت اشخاص حقیقی صادر شده است. (وحدانی نیا، ۱۳۹۴: ۷۶)

۳- نوع مسئولیت شهرداری

اصولاً مسئولیت مدنی و غرامت گاهی در زمینه قراردادی و زمانی خارج از قرارداد مطرح می شود. این تفکیک دلیل تفکیک آثار و احکام در دو حوزه مجزا است و برخی از فقها اعم از خارجی و داخلی در مباحث کلی و نظریه پردازی اختلاف از جنبه ثبوت و برهان. گفت. از دیدگاه فقهی امامیه، با توجه به روایات مربوط به زمان عجز ایر و اخذ تنقیح مناط از آن، مسئولیت قراردادی علاوه بر تلف و انتساب سبب در مسئولیت قهری، علت جداگانه ای برای زمان است. با توجه به تفاوت مبنای شهرداری ها، هر دو نوع مسئولیت بررسی می شود. انجام آن: (پور سلیم بناب، ۱۳۸۸: ۷۸)

۱-۳- مسئولیت قراردادی

وجود قرارداد فی مابین مالکان یا صاحبان حق با شهرداری ها، با توجه به اصل احترام به مالکیت در اجرای پروژه های عمومی شهری، لایحه قانونی نحوه خرید و تملک زمین و ملک، مسئولیت طرفین را ایجاد می کند. املاک و مستغلات اجرای برنامه های عمرانی عمومی و نظارت نظامی دولت و قانون تقویم ساخت و ساز املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها در اجرای تلاش های لازم شهرداری ها در موافقت نامه دهم مستلزم حقوق مالکیت در چنین مواردی است. به گونه ای که باید گفت در به دست آوردن غرب و پرداخت زیان اصل اساسی را دارند. حقوق مالکیت بر اساس استفاده از روش توافق است. هنگام تملک زمین، مبلغ را به طرق مختلف پیشنهاد می کند و در نهایت به توافق مالک عمل می کند و گاهی مبلغ دو برابر ارزش واقعی ملک است و علاوه بر سایر درآمدها، هزینه شناسنامه گمشده مالک نیز می شود. در صورتحساب قانونی روش خرید و تملک پرداخت می شود. حکایت از توجه قانونگذار به این اندیشه دارند. آثار این مسئولیت قراردادی را از نظر نحوه توافق در قسمت های بعدی مقاله بررسی خواهیم کرد. به نظر می رسد قانونگذار در درجه اول بر استفاده از روش توافق و حل موضوع بر اساس قواعد مسئولیت قراردادی تاکید دارد. ند. (بهرامی احمدی، ۱۳۹۰: ۴۹)

بنابراین می توان گفت در صورت استنکاف صاحب حق از تحویل موضوع حق یعنی وجهی که این حقوق متضمن آن است، مسئولیت تحویل از نوع مسئولیت قراردادی است و شهرداری می تواند دادخواست بدهد. برای تعهد به انجام تعهد، یعنی تحویل در دادگاه عمومی. آهسته. تدریجی

۲-۳- مسئولیت غیر قراردادی

در صورتی که شهرداری بدون رعایت قوانین تملک ملک را تحت کنترل خود درآورد و آن را به خیابان تبدیل کند، خارج از قرارداد مسئولیت دارد و ملزم به پرداخت حق خلع ید و استرداد ملک به مالک است. با این فرض که تشریفات تملک لایه ای را آغاز کرده است، نمی توان پیشنهاد قرارداد بین شهرداری و مالک و جبران خسارت یا مطالبه خسارت از مالکین کرد. به بهانه قرار دادن اموال خود در طرح و کسب سود، نمی توانند از مزایای طرح تملک استفاده کنند. در این صورت شهرداری در قبال صدور مجوز یا پرداخت خسارت چه مسئولیتی دارد؟ قرارداد یا ضمانت اجباری؟ (بازگیر، ۱۳۸۷: ۴۷)

برخی گمان کرده اند که با عدم تحقق حق مالکیت در اجرای ماده ۸ قانون شهرداری، این همان مسئولیت قراردادی است، زیرا دادستان یا نماینده او سند انتقال را از صاحب حق به استان امضا می کنند. لازم به ذکر است که وجود اراده شهرداری در خلق اثر که به معنای ایجاد مسئولیت تحویل است قابل انکار نیست یعنی با قبول مسئولیت به عنوان کار شهرداری نمی توان از اجبار صحبت کرد. مسئولیت (بازگیر، ۱۳۹۶: ۱۷۷).

به نظر می رسد اصرار بر قراردادی تلقی شدن مسئولیت شهرداری ضرورتی ندارد و با ظهور مواد قانونی همخوانی ندارد زیرا نقش دادستان در ماده ۸ این قانون به نمایندگی از جامعه مطرح شده است. نه مالک نور ولایت و وکالت مالکین را به ذهن متبادر کرده است، علاوه بر آن تأکید بر نفس در همه موارد نوعی مسئولیت است، در سایر موارد به معنای سلب امکان جبران خسارت از قربانی است، بر اساس مسئولیت اجباری به عنوان نمونه ای از توانایی رشد در مسئولیت است. نیازی به اجبار نیست و شهرداری بدون تقصیر در قبال صاحبان غیر رشید حقوق مالکیت مسئول است. هیچ عذری برای عدم اجرای کار از سوی شهرداری پذیرفته نیست. شهرداری مسئول خسارات غیر قابل پیش بینی است. از همه مهمتر گاهی اوقات احراز حقوق مالکان از نظر قانونگذار اتلاف بوده و رویه قضایی بر اساس ضوابط اتلاف و واگذاری مسئولیت قهری و غیر قراردادی به شهرداری بوده است. بدین ترتیب برخلاف نظر مذکور، در مواردی اصرار بر مسئولیت قهری در مقابل شهرداری طبق قانون و رویه قضایی و حسب مصلحت ضرر، در تایید نظر فوق می توان به دیدگاه مراجعه نمود. یکی از وکلا که می گوید وظیفه دولت پرداخت بهای این حقوق است. را نمی توان در مسئولیت قراردادی دولت یافت زیرا سلب مالکیت یک عمل داوطلبانه یک جانبه است نه یک قرارداد. از نظر قوانین حاکم و از نظر مبانی نظری، دولت حق تصرف این حقوق را بدون رضایت مالک دارد، لذا مبنای تعهد دولت به پرداخت خسارت به این اشخاص محسوب می شود. (بوشهری، ۱۳۹۲: ۱۵۴)

۴- راهکارهای جبران خسارت مالکی

۴-۱- جبران خسارت در دادگاه یا دیوان عدالت اداری

با عنایت به روح حاکم بر قوانین تملک و لزوم رسیدگی به مسائل اختلافی، کاهش حجم کار دادگاه ها و جلوگیری از اطاله دادرسی، باید به این نکته اشاره کرد که بر اساس روح حاکم بر قوانین تملک، اصل بر حل و فصل است. اختلافات بین مالک و شهرداری به صورت توافقی. یا با وجود سازش مبنی بر مراجعه به دادگاه و تقدیم دادخواست در رویه جاری. ۲- درخواست تعیین کارشناس موضوع تبصره ۲ و ۴ ماده واحده قانون نحوه تقویم ساختمانها، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها در مواردی که مالک کارشناس شناسایی نکرده یا مالک مجهول است یا مال مورد اختلاف است یا سند مالکیت وجود ندارد و یا مالک فوت کرده است، لذا صرف نظر از مهلت مقرر در قوانین تملک و رعایت اصل عدم مراجعه به محاکم قضایی ضروری است. (مبارکیان، ۱۳۸۲: ۲۱۳)

۴-۲- طرح دعوی مطالبه بهای ملک یا خلاقیت علیه شهرداری ها

دفاتر خدمات الکترونیک دادخواستهای خلع ید یا مطالبه بهای ملک و حق مالک آن رقص به محاکم انجام می دهند ممکن است گفته شود در مواردی که قواعد تملک رعایت شود دادخواست مطالبه بهار موضوعاً منتفی است و اگر هم قواعد نحوه تملک به دلایل رعایت نگردد دادگاه فقط باید حکم به خلاقیت را به استناد قواعد باب غصب صادر کند.

۴-۳- جبران خسارت توسط شهرداری ها یا دستگاه تملک کننده

۴-۳-۱- پرداخت معوض املاک

اصل اساسی در زمان مال مشهود، پرداخت خسارت با دادن شمع و مانند آن است. این قاعده حقوق تعهدات در مبحث ضمانت ها در بحث تحصیل حقوق مالکیت دگرگون شده و استثناء ظاهر می شود زیرا در ماده ۶ می گوید در مواردی که دستگاه اجرایی لازم بداند و در صورت موافقت مالک. خسارت اراضی تملک شده از اراضی مشابه ملی یا دولتی متعلق به خود را تأمین

و با رعایت ضوابط مندرج در قوانین و مقررات مربوط به مالکان، پرداخت آن یا غرامت مندرج در ماده ۷ ق. لایحه ای در خصوص شغل و حرفه مناسب نیز پیش بینی شده و محل کسب در همان منطقه تعیین شده است. نکته ای که وجود دارد این است که برخی از حقوقدانان تعهد شهرداری به پرداخت عوارض را نوعی مسئولیت غیرقراردادی می دانند، زیرا تعهد شهرداری در هر حال صرفاً ناشی از قرارداد واگذاری مالک یا دادستان به وکالت است. مالک. ما این رویکرد را قبول نداریم. ما مسئولیتی در بحث قبول نکردیم. (هداوند، ۱۳۹۴: ۶۵)

۲-۳-۴- پرداخت قیمت املاک

در قوانین امروزی، برخلاف قواعد حاکم بر حقوق شهروندی، اصل اولیه بر پرداخت بهای ملک است، زیرا در ماده ۳، جبران خسارات وارده به شمال چین و صاحبان حقوق در نحوه پرداخت بهای منصفانه مشخص شده است. و املاک مورد نیاز شهرداری ها پیگیری شده و قانونگذار در صورت عدم توافق شهرداری و مالک در مورد پرداخت قیمت صحبت کرده است، تنها تفاوت این دو قانون در این است که از زمان لازم الاجرا شدن قانون، مطابق به تبصره ۷ مقررات مربوط به تعیین قیمت انصافاً موضوع ماده ۴ و ۵ لایحه قانونی شهرداری ها لغو و پرداخت بهای روز تعیین شده است (موسی زاده، ۱۳۸۷: ۳۰). لازم به ذکر است کارشناسان در تعیین قیمت ملک و حقوق مالک با گزینه های متعددی روبرو هستند. ۱. قیمت توافقی ۲. قیمت مصوب یا اعلام شده مانند ارزش معاملات منطقه ای ۳. ارزش مالک که ممکن است بر اساس شرایط خاص مالک حتی از قیمت بازار نیز بیشتر باشد ۴. قیمت بازار آزاد که بر اساس آن به دست می آید. سطح تعادل عرضه و تقاضای مسکن به ۵ برسد. در نهایت، قیمت منصفانه است. شاید بتوان گفت که با توجه به روح حاکم بر لایحه قانونی نحوه خرید و تملک زمین و املاک، مقصود قانونگذار از ثمن عادلانه، مقدار ثمن است که در مجموع مشکل، حقوق مالکان نزد مراجع تملک شهر در وضعیتی کمتر از قیمت فعلی قرار می گیرند. رویکرد قانون نحوه تقویم ساختمان ها و املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها و جایگزینی عبارت «بهای روز» به جای «قیمت منصفانه» در جبران خسارت صاحبان حقوق مالکیت مؤید این تصور است. به نظر می رسد این تعبیر از قیمت عادلانه با اصل انصاف قانونی و اصل مماشات سازگاری ندارد، قیمت عادلانه باید بر این اساس باشد که علاوه بر قیمت روز ملک و حقوق مالکیت، آن را نیز تعیین کند. خسارت وارده به مالک را نیز شامل می شود، بنابراین قیمت منصفانه باید بالاتر از قیمت روز تعبیر شود. تغییر سریع و چشمگیر قیمت املاک در ایران، قانونگذار را بر آن داشت تا برای حفظ حقوق مالکیت، محدودیت زمانی برای مالکیت تعیین کند. با این رویکرد است که و رویه قضایی دیوان برف فعلیت اجرای طرح فوریت نیاز تصریح کرده و دادنامه ۱۳۹۴/۱/۱۲ هیئت عمومی مفید این معنا می باشد. (مقیمی، ۱۳۹۱: ۸۹)

۵- مبانی قانونی و قضائی

مبانی قانونی که می تواند مستند مسئولیت مدنی شهرداری در طرح تملک گردد، شامل قوانین عمومی و قوانین و مقررات خاص می باشد.

۵-۱- قوانین عمومی

قوانینی که عمومیت داشته و موادی از آن به نوعی می تواند متضمن مسئولیت شهرداری به پرداخت معوض عقب نشینی املاک باشد، شامل قانون اساسی، قانون مدنی، قانون مسئولیت مدنی است.

۱-۱-۵- قانون اساسی

اگرچه با توجه به کلی بودن قانون اساسی، اصلی که مشخصاً به مقوله تملک اراضی اشخاص پرداخته باشد در آن وجود ندارد، لکن در سه اصل ۴۴، ۴۶ و ۴۷ درباره مالکیت بحث شده و سه نوع مالکیت دولتی، عمومی و خصوصی پذیرفته شده است و هیچ یک از انواع مالکیت، دارای مزیت خاصی بر دیگری نیست و تمامی انواع مالکیت در محدوده شرایط معین شده در قانون اساسی و قوانین عادی، محترم بوده و موجودیت دارند.

مواد ۱۷ تا ۱۹ اعلامیه جهانی حقوق بشر، اصل مالکیت را محترم شمرده و عدم تعدی و تجاوز به آن را مورد تایید قرار داده است. همچنین بند «ش» منشور حقوق شهروندی که در تاریخ ۱۳۹۵/۹/۲۹ در همایش قانون اساسی و حقوق ملت به امضای رئیس جمهور رسید، به موضوع حق مالکیت اختصاص یافته و در ماده ۷۵ آن مقرر شده است: «حق مالکیت شخصی شهروندان محترم است. هیچ شخص یا مقامی نمی تواند مالکیت دیگری را سلب، یا اموال او را مصادره یا ضبط یا توقیف کند یا نسبت به حقوق مالی یا مالکیت او ممانعت، مزاحمت یا محدودیت ایجاد کند، مگر به موجب قانون.

تملک اراضی و املاک اشخاص را می توان از استثنائات اصل ۴۷ دانست که مالکیت مشروع شخص را محترم شمرده. همچنین اصل ۲۲ قانون اساسی متضمن در امان بودن مال افراد از تعرض نیز می تواند مبنای قانونی تملک نیز محسوب شود. اصل ۴۰ قانون اساسی در مورد حاکمیت موازین اسلامی بر قوانین و مقررات اداری نیز مبنای قانونی تملک محسوب می شود. به موجب این اصل هیچکس نمی تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر یا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد.

۱-۲-۵- قانون مدنی

یکی از حقوق مسلم افراد در جامعه، حق مالکیت است. مالکیت کامل ترین حق عینی است به نحوی که تمامی منافع اقتصادی مال را شامل می شود. مطابق ماده ۳۱ قانون مدنی هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی توان بیرون کرد مگر به حکم قانون. تملک از بارزترین وجوه نادیده گرفتن حق مالکیت شخصی به استناد مصالح عمومی است. قانون، به شهرداری ها و دولت در مقام اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی، اذن خرید، تملک و سلب مالکیت قانونی اشخاص را با رعایت مقررات قانونی داده است. در این راستا چنانچه برای تأمین نیازمندی های شهری و احداث و اصلاح معابر و مانند آن، چاره ای جزء تصرف و تملک اراضی و ابنیه اشخاص وجود نداشته باشد، می تواند نسبت به تملک و تصرف آن اقدام کرد. حال که شهرداری ها در راستای اعمال تصدی یا حاکمیت خود، این حکومت مالکانه را سلب می کنند، در عین حال باید ترتیبی اتخاذ شود تا حقوق مالکانه اشخاص به نحو مطلوبی جبران شود.

۱-۳-۵- قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹/۲/۷

شخصی که با دیگری رابطه قراردادی ندارد، ولی به دیگری خسارت وارد کرده است، در برابر او مسئولیت مدنی دارد، تفاوتی نمی کند که زیان رساننده دولت باشد یا اشخاص حقوقی یا حقیقی. در تأمین توافقی که ناشی از توافق ارادی شهرداری و صاحبان حقوق مالکانه است و به اصطلاح ماهیت حقوقی آن، عمل حقوقی می باشد آنچه به صاحبان حقوق پرداخت می شود، عوض قراردادی می باشد؛ اما در جایی که الزام شهرداری به جبران و تأمین حقوق مالکانه در نتیجه تسلط بر مال دیگری یا تجاوز از حقوقی که قانون برای افراد ایجاد کرده به صورت قهری و به حکم دیوان عدالت اداری یا محاکم عمومی باشد، مسئله جبران خسارت مطرح شده و مطابق ماده ۱ قانون مسئولیت مدنی، شهرداری به عنوان عامل ورود ضرر، مسئول جبران خسارت ناشی از عمل خود می باشد.

شرایط مسئولیت مدنی دولت و سازمانهای دولتی، در ماده ۱۱ قانون مسئولیت مدنی، پیش بینی شده است. به موجب این ماده کارمندان دولت و شهرداری و موسسات وابسته به آنها که به مناسبت انجام وظیفه عمداً یا در نتیجه بی احتیاطی، خسارتی به اشخاص وارد نمایند، شخصاً مسئول جبران خسارات وارده می باشند، ولی هرگاه خسارات وارده مستند به عمل آنان نبوده و مربوط به نقص وسایل ادارات و موسسات مزبور باشد، در این صورت جبران خسارت، به عهده ای اداره یا موسسه مربوطه است. ولی در مورد اعمال حاکمیت دولت هر گاه اقداماتی که برحسب ضرورت برای تامین منافع اجتماعی طبق قانون به عمل آید و موجب ضرر دیگری شود، دولت مجبور به پرداخت خسارت نخواهد بود.

مستفاد از بند الف ماده ۶۴ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، اعمال مربوط به حاکمیت دولت، اعمالی هستند که دولت در انجام آنها حاکم و قدرت مطلق است و منافع حاصل از انجام آن شامل همه اقشار جامعه می گردد و بهره مندی افراد از این نوع خدمات نه تنها موجب ایجاد محدودیت برای استفاده دیگران نمی شود، بلکه تحقق آن اقتدار دولت را نیز افزایش می دهد و اعمال تصدی اعمالی هستند که در آنها نشانی از قدرت سیاسی دولت دیده نمی شود و دولت مشابه اشخاص خصوصی انجام می دهد.

مبنای مسئولیت مدنی در ماده ۱۱ بر نظریه تقصیر استوار شده و حسب قسمت اخیر این ماده اصولاً دولت نه تنها نسبت به عمل غیر، مسئولیتی ندارد، بلکه مسئولیت مدنی دولت فقط شامل اعمال تصدی گری آن می شود و در اعمال حاکمیت، هر چند موجب ورود خسارت به عده ای باشد چون این گونه خسارتهای ناشی از اعمال حکومتی و در جهت منافع و مصالح عمومی و از آثار و نتایج قهری زندگی اجتماعی می باشد، لذا مسئولیتی بر عهده ای دولت نیست. (یزدانیان، ۱۳۹۵: ۵۶۳).

در پاسخ متذکر می گردد قانون مسئولیت مدنی، قانونی عام و مصوب سال ۱۳۳۹ است و به نظر می رسد مقرراتی که در خصوص موضوع بحث پس از این قانون تصویب شده از جمله لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ و ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها مصوب ۱۳۷۰ که به موجب آن دولت و شهرداری ملزم گردیده تا در مقابل تملک اموال اشخاص که ناشی از اعمال حاکمیت است، بها و قیمت آن را به صاحبان حقوق بپردازند، به نوعی قسمت اخیر ماده ۱۱ که اعمال حاکمیت را از عوامل رافع مسئولیت مدنی بیان کرده نسخ ضمنی نموده است. این نظر با اصل ضرورت جبران خسارت به عنوان هدف مسئولیت مدنی سازگاری بیشتری دارد؛ ضمن اینکه در مقررات موضوعه، مفهوم اعمال حاکمیت و تصدی روشن نبوده است و مرز دقیقی بین این دو وجود ندارد و همواره این امکان وجود دارد که دولت هر عملی را در زمره اعمال حاکمیت محسوب و با استناد به این ماده از پرداخت خسارت به زیان دیده امتناع نماید.

۲-۵- قوانین و مقررات خاص

در خصوص موضوع تملک اراضی و املاک، در برهه های زمانی مختلف، قوانین و مقررات کثیری به تصویب رسیده که غالب این قوانین به مرور زمان منسوخ یا ملغی گردیده است؛ قوانینی که ذیلاً اشاره می گردد به عنوان منبع در زمینه عقب نشینی املاک و تعیین تکلیف حقوق مالکانه حاکمیت داشته و قابلیت استناد دارد.

۱-۲-۵- قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱

در بند ۶ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها تصریح شده که در مورد تجاوز به معابر شهر مالکان در هنگام نوسازی می‌بایست رعایت بره‌های اصلاحی را بنمایند؛ این تبصره به شهرداری اجازه می‌دهد در صورت مراجعه اشخاص برای دریافت پروانه احداث یا بازسازی بنا، اصلاحی مصوب در طرح را رعایت نمایند.

بر خلاف استنباط برخی اشخاص که عقیده دارند به دلیل تکلیف مالک به رعایت بره‌های اصلاحی بر اساس پروانه ساختمانی و طرح‌های مصوب، هیچ حقوقی به مالک تعلق نمی‌گیرد، این تبصره هیچ دلالتی بر این که مالکین مقدار عقب نشینی شده را مجاناً به شهرداری واگذار و تملیک کنند، ندارد و درست است که قانون‌گذار در بند ۶ ماده ۱۰۰ اشاره‌ای به پرداخت معوض ننموده، ولی در تبصره ۵ ماده ۹۶ قانون شهرداری، برای ملکی که در مسیر توسعه خیابان و گذر عمومی قرار گرفته اعم از این که دارای سابقه ثبتی باشد یا حتی به ثبت نرسیده باشد، پرداخت غرامت در نظر گرفته است، فلذا عدم تصریح به پرداخت معوض در این ماده به منزله تملیک مجانی نیست و تملیک رایگان نیاز به تصریح قانون‌گذار دارد و با توجه به این که مقدار عقب نشینی به تملک شهرداری در می‌آید، شهرداری می‌تواند نسبت به میزان عقب نشینی بنام خود سند مالکیت دریافت کند و مطابق تبصره ۶ ماده ۹۶ قانون شهرداری و ماده ۴۵ آیین نامه مالی شهرداری‌ها، کوچه‌های عمومی جزو اموال شهرداری و در مالکیت شهرداری قرار می‌گیرد.

بدیهی است در صورتی که میزان بر اصلاحی، مساحتی باشد که عملاً امکان احداث بنا و صدور پروانه ساختمانی در باقیمانده پلاک میسر نباشد، مطابق تبصره ماده ۱۸ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ در صورت پیشنهاد مالک، شهرداری مکلف است بهای کل مساحت اعم از اصلاحی و باقیمانده را به مالک بپردازد. (پورسلیم بناب، ۱۳۹۴: ۷۵).

مطابق تبصره ۶ ذیل ماده ۹۶ قانون شهرداری‌ها، اراضی کوچه‌های عمومی و به طور کلی معابر که مورد استفاده و بهره برداری عمومی قرار می‌گیرد در مالکیت شهرداری است. در ماده ۱۰۱ قانون مرقوم قانون‌گذار معابر و شوارع عمومی که در اثر تفکیک اراضی احداث می‌شود را متعلق به شهرداری دانسته و شهرداری در قبال آن به هیچ عنوان وجهی به صاحب آن پرداخت کند و مفهوم مخالف آن این است که اگر احداث معبر و شارع، نه در اثر تفکیک بلکه در اثر اجرای طرح باشد بایست غرامت آن به مالک پرداخت شود. توضیح این که عقب نشینی املاک که در نتیجه اجرای طرح تعویض به مالکان این گونه املاک تحمیل می‌شود به منزله اجرای حکم ماده ۱۰۱ قانون شهرداری محسوب نمی‌شود و در چنین مواردی، ماده ۴۵ اصلاحی آیین نامه قانون ثبت املاک نیز، دلالتی بر سلب مالکیت رایگان ندارد.

در ماده ۹۶ قانون شهرداری مقرر شده است: هرگاه برای تامین احتیاجات شرعی و رفع نیازمندیهای عمومی باید تمام یا قسمتی از اراضی و املاک در محدوده شهر به تصرف شهرداری درآید، از قانون توسعه معابر ۱۳۲۰ استفاده نماید و ماده ۹۶ قانون شهرداری و قانون توسعه معابر نیز تا کنون نسخ یا لغو نشده و در ماده ۱ قانون اصلاح قانون توسعه معابر ۱۳۲۰/۴/۱ مقرر شده است هرگاه شهرداری‌ها توسعه یا اصلاح یا احداث برزن- خیابان- میدان- گذر- کوی- انهار یا قنوات را برای تسهیل آمد و شد یا زیبایی شهر لازم بدانند طبق مقررات این قانون رفتار خواهد شد و در ماده ۴ این قانون تصریح شده است که شهرداری می‌تواند هر مقدار ملکی را که لازم بدانند به بهای عادلانه خریداری نماید.

ممکن است این‌طور استدلال شود که با عقب نشینی و رها کردن ملک توسط مالک، اسقاط مالکیت صورت گرفته و ملک رها شده مشمول قاعده اعراض می‌شود و با توجه به اینکه اعراض نیز مانند ابراء، سبب سقوط حق است، بدین‌وسیله حق مالک نسبت به مالی که از آن اعراض شده ساقط می‌شود و چون هر صاحب حقی می‌تواند از حقوق خویش صرف نظر نماید، مالک

نیز محق است حق خویش نسبت به مال خود را ساقط نماید، در نتیجه آن مال در زمره مشترکات عمومی قرار می‌گیرد و از مالکیت مالک خارج می‌شود.

این استدلال صحیح نمی‌باشد؛ اعراض در لغت به معنی روی گردانیدن است و این عمل حقوقی تنها با اراده صاحب آن واقع می‌شود. در اعراض نیز تمامی شرایطی از قبیل قصد و اهلیت که برای دیگر اعمال حقوقی لازم است، شرط می‌باشد. ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک، ملک ثبت شده را متعلق به کسی می‌داند که در دفتر املاک بنام او ثبت شده است، پس اسقاط چنین مالکیتی به صرف اعراض از بین نمی‌رود و به صرف اعراض، مال از حیطه سلطنت مالک خارج نمی‌شود، مگر اینکه به بایر شدن ملک منجر گردد و دولت آن را بر مبنای نیازهای عمومی تصاحب کند، زیرا مالکیت از احکام وضعی است و همان‌گونه که برای ورود چیزی در ملکیت و ایجاد مالکیت سبب شرعی و قانونی ضروری است، خروج از ملکیت و سلب رابطه مالکیت نیز محتاج به ناقل شرعی و قانونی است و با توجه به اینکه کمتر اتفاق می‌افتد که عقب نشینی املاک با اختیار و رضایت مالک صورت گیرد، وقتی با نیرویی خارج از قدرت، مالی از تسلط شخص خارج شود، به لحاظ فقدان قصد اباحه دیگر شامل قاعده اعراض نیست.

۲-۲-۵- قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷

این قانون با هدف اصلاح ساختار اساسی بافت‌های مختلف شهری، تامین نیازهای عمومی، ایجاد و توسعه پارکها و اصلاح احداث معابر و نوسازی محلات و به‌طور کلی در زمینه‌ی شهرسازی مدون گردیده است.

ماده ۱۸ این قانون، به کیفیت پرداخت غرامت به کسانی که ملک آنها در مسیر اجرای طرح قرار گرفته است و دریافت حق مرغوبیت از کسانی که در اثر اجرای این قبیل طرح‌ها ملک آنها مرغوب می‌شود، اشاره دارد. البته دریافت حق مرغوبیت در پی صدور فتوای حضرت آیت الله خمینی «ره» که حق مرغوبیت را خلاف شرع می‌دانست، به موجب قانون لغو حق مرغوبیت مصوب ۱۳۶۰ نسخ گردید و شهرداری‌ها با نسخ قانون یاد شده از محاسبه حق مرغوبیت و تهاثر آن با خسارات ناشی از تملک منع گردیدند. (خمینی، ۱۳۶۸: ۷۶)

ماده ۲۰ این قانون تکلیف نموده است شهرداری بهای عرصه و اعیان ابنیه و مستحدثات مشمول طرح‌های عمرانی و نوسازی و اصلاح معابر و همچنین حق کسب و پیشه و تجارت اشخاصی که محل کار آنها در اثر اجرای طرح از بین می‌رود نقداً پرداخت نماید.

در ماده ۲۷ این قانون، پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت اشخاص (اعم از مستأجر یا متصرف یا خود مالک) که محل کار آنان در اثر اجرای طرح‌های احداث و توسعه معابر و نوسازی و عمران شهری از بین می‌رود به عهده شهرداری محول شده است. مطابق ماده ۳۱ مرقوم، شهرداری‌ها می‌توانند برای تأمین نیازمندیهای شهری و عمومی و عمران و نوسازی با تصویب انجمن شهر و تأیید وزارت کشور اراضی و املاک واقع بین حد مصوب فعلی هر شهر تا حد نهایی مشخص در نقشه جامع آن شهر را ظرف پنج سال پس از تصویب نقشه جامع با پرداخت بها تملک و تصرف کنند.

۳-۲-۵- قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹

از آنجایی که زمان اجرای دقیق طرح‌های مصوب دستگاه‌های اجرائی به لحاظ فقدان امکانات مالی و اجرایی مشخص نبود، غالباً مالکان اراضی و املاکی که ملک آنها در محدوده طرح واقع بود، در بلا تکلیفی بسر می‌بردند و اختیار اعمال حقوق مالکانه از قبیل خرید و فروش و احداث بنا را نداشتند، چرا که شهرداری معمولاً برای مالکین این گونه اراضی خدماتی از قبیل گواهی

معامله یا پروانه ساخت صادر نمی‌نمود، به همین خاطر طرحی به عنوان قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها در مجلس تصویب شد که به‌موجب این ماده واحده کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات، سازمان‌ها، نهادها، شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت و شهرداری‌ها و مؤسساتی که شمول قانون بر آن‌ها مستلزم ذکر نام باشد، مکلف شدند در طرح‌های عمومی یا عمرانی که ضرورت اجرای آن‌ها توسط وزیر یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی با رعایت ضوابط مربوطه تصویب و اعلان شده باشد و در اراضی و املاک شرعی و قانونی اشخاص اعم از (حقیقی و حقوقی) قرار داشته و در داخل محدوده شهرها و شهرک‌ها و حریم استحفاظی آنها باشد، پس از اعلام رسمی وجود طرح، حداکثر ظرف مدت هجده ماه نسبت به انجام معامله قطعی و انتقال اسناد رسمی و پرداخت بها یا عوض آن طبق قوانین مربوطه اقدام نمایند.

۴-۲-۵- قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷

از آنجایی که در نظام اداری، کلیه اعمال مامورین عمومی باید به حکم قانون باشد، قانون‌گذار در جهت ضمانت اجرایی این اصل مهم، اخذ وجه یا کالا یا خدمات غیرقانونی ولو به نفع دولت حتی با توافق طرفین را هم مجاز ندانسته است. با توجه به اینکه غالباً تملک اراضی اشخاص در برخی از طرح‌های عمومی یا هنگام ارائه خدمات از جمله تفکیک و صدور پروانه یا تغییر کاربری، به بهانه تملیک ارادی و اختیاری و هبه به شهرداری صورت می‌پذیرد، مطابق ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت، دریافت هرگونه وجه، کالا و یا خدمات تحت هر عنوان از اشخاص حقیقی و حقوقی توسط وزارتخانه‌ها، مؤسسات و شرکت‌های دولتی غیر از مواردی که در مقررات قانونی مربوط معین شده یا می‌شود. (محمدی، ۱۳۹۵: ۱۱۷). همچنین اخذ هدایا و کمک نقدی و جنسی در قبال کلیه معاملات اعم از داخلی و خارجی توسط وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی و مؤسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی، مؤسسات و شرکت‌هایی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام یا تصریح نام است و یا تابع قوانین خاص هستند ممنوع می‌باشد.

۵-۲-۵- تبصره ۳ ذیل ماده ۶۲ قانون برنامه پنجساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۵

مطابق تبصره ۳ ماده ۶۲ قانون مذکور «دستگاه‌های اجرایی در مقابل ارائه خدمات یا اعطاء انواع مجوز حتی با توافق، مجاز به اخذ مبالغی بیش از آنچه که در قوانین و مقررات قانونی تجویز شده است، نمی‌باشند. تخلف از اجرای این حکم و سایر احکام این ماده مشمول مجازات موضوع ماده ۶۰۰ قانون مجازات اسلامی است». طبق تبصره ۲ این ماده، کلیه خدمات و فعالیت‌های دستگاه‌های اجرایی از جمله شهرداری کلان شهرها مشمول این ماده خواهد بود.

۶-۲-۵- قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸

این قانون صرفاً در مورد شهرداری‌ها وضع شده و دیگر دستگاه‌های اجرایی، کماکان از لایحه قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت استفاده می‌نمایند. (میرزائی، ۱۳۸۷: ۱۲۶). بر حسب این ماده واحده، در کلیه قوانین و مقرراتی که شهرداری مجاز به تملک ابنیه، املاک و اراضی قانونی مردم می‌باشد در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک، قیمت روز ابنیه و املاک تقویم و پرداخت می‌شود. قانون مذکور صرفاً ناظر بر تملک ابنیه و املاک مردم بوده و برای تملک اراضی و ابنیه دولتی توسط شهرداری ارائه طریق ننموده است. یکی از تفاوت‌های این قانون با لایحه قانون نحوه خرید و تملک اراضی، در تعیین قیمت اراضی و املاک می‌باشد. در لایحه قانونی، قیمت عادلانه و در قانون نحوه تقویم، قیمت روز ملاک عمل می‌باشد.

۷-۲-۵- لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷

این لایحه قانونی که در سال ۱۳۵۸ توسط شورای انقلاب به تصویب رسیده، قانونی عام بوده و در حال حاضر یکی از مهم‌ترین منابع برای تعیین تکلیف حقوق مالکانه در مورد اجرای طرح‌های عمومی است؛ کلیه دستگاه‌های دولتی که قصد خرید و تملک اراضی و ابنیه برای اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی و نظامی دولت را داشته باشند، مشمول این لایحه قانونی بوده و می‌بایست مقررات مندرج در آن را اعمال و رعایت نمایند.

به موجب ماده ۱ این قانون، هرگاه برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی وزارتخانه‌ها یا مؤسسات و شرکتهای دولتی یا وابسته به دولت، همچنین شهرداری‌ها و بانک‌ها و دانشگاه‌های دولتی و سازمانهایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام باشد و از این پس «دستگاه اجرائی» نامیده می‌شوند به اراضی، ابنیه، مستحدثات، تأسیسات و سایر حقوق مربوط به اراضی مذکور متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی نیاز داشته باشند و اعتبار آن قبلاً به وسیله دستگاه اجرائی یا از طرف سازمان برنامه و بودجه تأمین شده باشد دستگاه اجرائی می‌تواند ملک مورد نیاز را مستقیماً یا به وسیله هر سازمان خاصی که مقتضی بداند بر طبق مقررات مندرج در این قانون خریداری و تملک نماید. از شرایط مقرر در این قانون، تأمین اعتبار طرح قبل از خرید و تملک و همچنین تایید و تصویب ضرورت اجرای طرح، به وسیله بالاترین مقام اجرائی دستگاه اجرائی تملک کننده می‌باشد.

۸-۲-۵- آراء وحدت رویه

رویه قضایی هرگز در حقوق اداری ایران به عنوان یک منبع مستقل، مبنای صدور احکام قضایی نیست و به عنوان منبع فرعی در کشور محسوب می‌شود، مگر آنکه هیأت عمومی دیوان عدالت اداری یا دیوان عالی کشور در مقام ایجاد وحدت رویه، اقدام به صدور احکام لازم الاتباع بنماید.

مضمون غالب آراء وحدت رویه دیوان عدالت اداری و دیوان عالی کشور که در حوزه نظم حاکم بر حقوق مالکانه و طرح‌های عمومی دولتی و شهرداری از ناحیه این دو مرجع صادر شده است، موید حمایت از حقوق مالکانه و رفع تجاوز از این حقوق در برابر اجرای طرح‌های عمومی می‌باشد که می‌توان از منطوق این آراء، در زمینه ممنوعیت شهرداری از تصرف و تملک رایگان اراضی و املاک اشخاص در زمان عقب نشینی املاک، وحدت ملاک گرفت.

۱- رأی شماره ۵۱۷ - ۵۱۸ مورخ ۱۳۸۷/۸/۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در خصوص ابطال قسمتی از طرح تفصیلی بابل.

۲- رأی شماره ۴۷۰ مورخ ۱۳۸۹/۱۰/۲۷ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری با موضوع سلب مالکیت مشروع اشخاص و یا الزام آنان به واگذاری قسمتی از زمین به طور رایگان و یا پرداخت قیمت معادل آن به منظور تفکیک.

۳- رأی شماره ۵۶ مورخ ۱۳۸۰/۲/۳۰ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در خصوص ابطال قسمتی از بندهای طرح جامع کرج.

۴- رأی شماره ۵۹ مورخ ۱۳۷۵/۴/۹ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در خصوص الزام متقاضیان تفکیک به دادن تعهد در خصوص واگذاری رایگان قسمتی از اراضی ملکی خود به منظور تأمین فضای آموزشی و خدماتی.

۵- رأی شماره ۳۸۶ و ۳۸۷ مورخ ۱۳۷۸/۱۱/۲۴ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در خصوص ابطال قسمتهایی از طرح تفصیلی ارومیه.

۶- رأی شماره ۵۶۳ مورخ ۱۳۹۰/۱۲/۸ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در خصوص ابطال بند سوم مصوبه شماره ۸۶/۲۵۴۴۲/۳ مورخ ۱۳۸۶/۱۱/۱۱ شورای اسلامی گرگان مبنی بر تعلیق وظیفه شهرداری در باب ارسال پیشنهاد تغییر کاربری اراضی مردم به کمیسیون ماده ۵.

۷- رأی شماره ۱۲۳۲ مورخ ۱۳۹۴/۱۱/۶ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در خصوص ابطال تبصره ۲ ماده ۱-۱-۱-۴ ضوابط و مقررات شهرسازی کمیسیون ماده ۵ مسکن و شهرسازی اردبیل.

۸- رأی وحدت رویه شماره ۷۴۷ مورخ ۱۳۹۴/۱۰/۲۹ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، که متعاقب حدوث اختلاف استنباط از تبصره یک ماده ۱۰ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲/۳/۲۵ و تشتت آرای شعب دیوان عدالت اداری و شعب محاکم عمومی در دعاوی مشابه، هر چند در باب صلاحیت مرجع رسیدگی صادر شده، لکن مقدمه و منطوق رأی مذکور، بر استحقاق مالکین به دریافت بهای اراضی تصرفی و تملکی شهرداری اشاره دارد. مطابق این رأی، در مواردی که مبنای مسئولیت شهرداری غیر از تقصیر باشد یا آنکه مبتنی بر تقصیر باشد ولی تقصیر به حکم قانون مفروض انگاشته شده، مثل ماده ۱۲ قانون مسئولیت مدنی یا جایی که زیان دیده، مدعی وقوع خطای اداری نیست و صرفاً بهای اراضی و املاک تصرف شده توسط شهرداری را مطالبه می نماید، دیوان نقشی در رسیدگی به دعوای مسئولیت مدنی شهرداری ندارد و دعوی در صلاحیت دادگاه عمومی است.

نتیجه گیری

شهرداری ها دارای شخصیت حقوقی مستقل هستند یعنی دارای اعتبار و اختیارات ویژه جدا و مستقل از اعضا و مدیران هستند و لذا قطعاً دارای حقوق و تکالیفی هستند. یکی از نتایج این اصل این است که شهرداری می تواند دارای عنوان مالک و دارای حق مالکیت باشد. ناگفته نماند که استفاده از ماده ۸۴ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ این است که شهرداری ها می توانند مؤسسات وابسته به خود ایجاد کنند و این مؤسسات در قالب هایی مانند سازمان یا شرکت ایجاد می شوند و این مؤسسات نیز خواهند داشت. شخصیت حقوقی مستقل از شهرداری. اما باید توجه داشت که هر گاه در قانونی به ویژه قوانین مربوط به احراز حقوق مالکیت از شهرداری یاد شده باشد، منظور هم شهرداری به معنای خاص کلمه، یعنی شخص مذکور در ماده ۳ شهرداری است، و مؤسسات وابسته به شهرداری مذکور در ماده ۸۴ شهرداری مربوط می باشد. شهرداری با اهداف خدماتی متعدد و در راستای رفع نیازهای عمومی شهر، با حفظ موجودیت خود، به ویژه برای تامین و حفظ محیط کالبدی و فرهنگی جامعه، املاک مورد نیاز خود را تملک می کند. طبق ماده ۴۵ آیین نامه مالی شهرداری ها مصوب ۱۳۴۶/۱۲/۴ اموال شهرداری ها به دو نوع اموال عمومی و خصوصی تقسیم می شود. «اموال تملیکی شهرداری، اموالی است که شهرداری حق تصرف آن را دارد، مانند زمین، ساختمان، اثاثیه و غیره، اموال عمومی شهرداری، اموالی است که متعلق به شهر است و برای استفاده عمومی از قبیل عمومی تخصیص می یابد. جاده ها، خیابان ها، میدان، پل ها، قبرستان ها، کانال های آب و فاضلاب و متعلقات آنها، آب انبارهای عمومی، درختان، اعم از درختانی که شهرداری یا افراد در معابر و میدانی عمومی کاشته اند، چمن کاری، گلکاری و مانند آن. اموال عمومی شهرداری و آماده سازی آن برای استفاده عموم و جلوگیری از تعدی و تصرف شهرداری به عهده شهرداری است.» اموال یا اموال شهرداری ها در صورتی که متعلق به شخص حقوقی باشد. شهرداری جزء اموال و املاک شهرداری محسوب می شود و شهرداری در تملک آن است و طبق ماده ۳۰ قانون مدنی می تواند آنها را تصرف مادی و قانونی کند. لازم به ذکر است شهرداری در این املاک مانند اشخاص حقیقی آزادی عمل ندارد و موظف به رعایت برخی تشریفات قانونی است. ساختمان ها و تجهیزات اداری و وسایل نقلیه شهرداری از این قبیل املاک هستند. حتی اراضی و

املاکی که از طرق مختلف توسط شهرداری تملک شده نیز جزو اموال و املاک انحصاری شهرداری محسوب می شود و شهرداری تنها با اخذ مجوز از شورای شهر و با رعایت ضوابط مالی شهرداری ها می تواند. و شهرداری تهران با رعایت مقررات معاملات خاص (به استثنای اراضی که در قانون کاربری آنها به منظور رفع نیازهای عمومی صراحتاً تعیین شده است) حسب مورد نسبت به تصرف قانونی در آنها اقدام نماید. همچنین به دلیل استفاده عمومی، مدیریت اموال عمومی به عهده شهرداری هر شهر است و به معنای کامل، ملک متعلق به شهرداری محسوب نمی شود و شهرداری مالک است. این ملک به خاطر تسامح، یعنی مانند هر مالکی که اموال خود را اداره می کند، شهرداری هر شهر نیز باید اموال عمومی را مدیریت کند. اموال عمومی و نحوه اداره آن در تبصره ۶ ماده ۹۶ مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ قانون شهرداری ها مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱ این گونه بیان شده است: «راضی کوچه های عمومی و میدان ها و پیاده روها و خیابان ها و به طور کلی معابر و بستر نهرها و نهرا و فاضلاب شهرها و باغ های عمومی و قبرستان های عمومی و درختان معابر عمومی واقع در محدوده هر شهر که مورد استفاده عموم قرار می گیرد، اموال عمومی محسوب می شود و در مالکیت شهرداری است. نحوه تملک های انحصاری شهرداری همانطور که در گذشته گفته شد هدف و هدف از این نوع تملک ها تامین نیازهای خود شهرداری می باشد. نظام حقوقی این نوع املاک مشمول آیین نامه مالی شهرداری ها مصوب ۱۳۴۶/۱۲/۴ می باشد. با توجه به ارزش مادی یک ملک، تملک آن ملک به صورت معامله کوچک، متوسط یا عمده است و شهرداری از طریق شهردار، بازرگان، از طریق کمیسیون معاملات و یا از طریق مزایده و مناقصه، املاکی را تملک می کند. البته این نوع کسب است. باید به تایید شورای شهر یا تفویض اختیارات شورا به شهردار رسیده باشد. بدیهی است در صورتی که ملک مورد معامله از جمله املاکی باشد که مشمول مقررات مناقصه و مزایده می باشد، مانند اینکه شهرداری به منظور انحصاری نیاز به تملک عین یا منافع مغازه در موقعیت منحصر به فرد دارد. استفاده کنید، در این صورت شهرداری نیز مانند سایرین، یک شخص حقوقی است و از جایگاه برتر برخوردار نیست و باید از طریق گفتگوی آزاد و با انعقاد قرارداد و رعایت اصول قراردادهای خصوصی در انعقاد این قرارداد، تحصیل شود. تملک عمومی شهرداری ها این نوع تملک املاک به طور مستقیم یا غیرمستقیم به منظور استفاده عمومی انجام می شود، مانند زمانی که شهرداری مساحتی از زمین یا قسمت هایی از زمین را از زمین شهر جدا می کند و به عنوان جبران اموال اشخاصی که اموال تمام یا بخشی از طرح است اتفاق می افتد، تخصیص. مصداق بارز مالکیت عمومی شهرداری ها زمانی است که شهرداری برای اجرای طرح های شهری مصوب عمومی به اموال افراد به ویژه افراد خصوصی نیاز دارد و در نتیجه آنها را تملک می کند. در این صورت با توجه به نوع مالکیت که «عمومی» است دیگر نباید انتظار داشت که اصول قراردادهای حقوق خصوصی مانند اصل آزادی قراردادها و اصل حاکمیت اراده رعایت شود. البته در این نوع مالکیت اولاً باید اصول مذکور با «قراردادها، مصلحت و...» رعایت شود، اما در صورتی که مالکی که ملک او به طور کامل یا جزئی مشمول طرح مصوب عمومی شده باشد، مایل نباشد. برای واگذاری آن به شهرداری، شهرداری طرح ها را اجرا می کند. عامه و برآورده شدن حوائج عمومی را به تأخیر نمی اندازد و طبق قانون آن مال را تملک و سپس تصرف می کند.

منابع و مآخذ

کتاب / مقاله‌ها

۱. امامی، س، ۱۳۹۱، حقوق مدنی، جلد ۱، چاپ سی و سوم، تهران: مؤسسه انتشارات اسلامی.
۲. امامی، میرشاد حسن. ۲۰۱۷. «حقوق مدنی». تهران. انتشارات اسلامی، ۵ جلد.
۳. بازگیر، یدالله ۱۳۸۲، آراء منتخب دیوان عالی کشور، انتشارات بازگیر.
۴. بازگیر، یدالله ۱۳۸۳، مالکیت انتفاع موقوفه و احکام راجع به آنها به نظر دیوان عالی کشور تهران، انتشارات فردوسی.
۵. بوشهری، جعفر، مقاله مسئولیت مدنی در مجله کانون وکلا، شماره ۱۴۲-۱۳۹۲.
۶. بهرامی احمدی، حمید. ۱۳۹۰ «حقوق تعهدات و قراردادهای». تهران. انتشارات دانشگاه امام صادق (ع).
۷. بهشتیان، محسن، ۱۳۸۷، بررسی نظم حاکم بر حقوق مالکیت در برابر طرح های کلی شهرداری تهران، طرح اندیشه نو.
۸. پور سلیم بناب، جلیل ۱۳۸۸ حقوق مردم در شهرداری ها، تهران، انتشارات اندیشه.
۹. جعفری لنگرودی، محمدجعفر ۱۳۷۹ حقوق مالکیت، تهران، گنج دانش.
۱۰. خمینی، س، ۱۳۶۸، کتاب البیع، جلد اول، چاپ چهارم، تهران: مؤسسه نشر اسماعیلیان.
۱۱. دهخدا، ع، ۱۳۷۷، لغت نامه دهخدا، جلد ۳۱، چاپ دوازدهم، تهران: نشر دانشگاه تهران.
۱۲. طباطبایی مومتمنی، م، ۱۳۸۵، حقوق اداری تطبیقی، چاپ اول، تهران: نشر سمت.
۱۳. طباطبایی یزدی، سید محمد کاظم. ۱۴۱۹ هـ.ق. «العهود الوثقی». قم. دفتر انتشارات اسلامی
۱۴. قاسمی حداد، ع، ۱۳۸۲، نظارت پذیری شورای اسلامی شهر در چارچوب حقوق شهری، مجموعه مقالات شورای اسلامی شهر تهران، تهران: نشر پژواک جامعه.
۱۵. قالیباف، م، ۱۳۸۶، حکومت محلی یا راهبرد توزیع فضایی قدرت سیاسی در ایران، چاپ اول، تهران: نشر امیرکبیر.
۱۶. مبارکیان، عباس ۱۳۸۳ مجموعه قوانین و مقررات زمین شهری تهران انتشارات مجد.
۱۷. مقیمی، س، ۱۳۹۱، اداره حکومت های محلی، مدیریت شورا ها و شهرداری ها، چاپ ششم، تهران: نشر دانشگاه تهران.
۱۸. موسی زاده، ر، ۱۳۸۷، حقوق اداری ۱ و ۲ کلیات و ایران، چاپ دوم، تهران: نشر میزان.
۱۹. وحدانی نیا، محمد امین (۱۳۹۵) مسئولیت مدنی شهرداری در طرح تملک، تهران چاپ دوم، مجمع علمی فرهنگی مجد.
۲۰. هداوند، مهدی ۱۳۹۰ نظام حقوقی رسیدگی به اختلافات عوارض شهرداری تهران انتشارات جنگل.

پایان نامه‌ها

۲۱. اسماعیل پور، ۱۳۷۴، بررسی تطبیقی عدم النفع در نظام حقوقی ایران و مقایسه آن با حقوق انگلیس و آمریکا، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه تهران.
۲۲. ثمری، ه، ۱۳۹۱، مبانی فقهی و حقوقی تملکات شهرداری در حقوق ایران، پایان نامه کارشناسی ارشد فقه و مبانی حقوق اسلامی، دانشگاه آزاد نجف آباد.
۲۳. شریعتی، س، ۱۳۸۷، سلب مالکیت خصوصی در راه منافع عمومی، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه مفید قم.