

# بررسی حقوقی مالکیت خصوصی در راستای منافع عمومی

(تاریخ دریافت ۱۳۹۷/۰۲/۱۵، تاریخ تصویب ۱۳۹۷/۰۶/۱۵)

کمال پندار

## چکیده

در گذشته مالکیت خصوصی بر زمین محترم و مقدس به شمار می آمد و اصل تسلط (ماده ۳۰ قانون مدنی) به ندرت محدودش و محدود می شد، ولی امروزه به جهت حفظ مصالح جامعه و حمایت از طبقات ضعیف، مالکیت خصوصی، بویژه مالکیت بر زمین به انحاء مختلف محدود شده و حتی سلب مالکیت به لحاظ حفظ منافع عمومی، در کشورهای مختلف صورت قانونی به خود گرفته است. این روند در همه کشورهای جهان از جمله ایران به چشم می خورد و در قوانین مدون نیز انعکاس یافته است. با افزایش جمعیت و بالا رفتن نیازهای عمومی ضرورت وجود قواعد و مقررات مربوط به سلب مالکیت جهت کارهای شهرسازی و عمرانی و تامین مسکن و هم چنین برنامه ریزی در این امور بیشتر احساس می شود.

۳۶۵



## بخش اول: کلیات

تعریف لفظی مالکیت از ریشه ملک (به فتح میم) به معنی «دارابودن» و «تصاحب» و همچنین «در تصرف داشتن چیزی» است و معادل آن در زبان انگلیسی «property» است. تعریف اصطلاحی و حقوقی مالکیت عبارت از حقی است که هر مالکی در جهت انتفاع از ملک خود داراست و می تواند هر طور بخواهد در آن تصرف کند و احدی حق ندارد با انتفاع یا تصرفات او مقابله کند. قانونگذار این حق را به موجب اصل چهل و هفتم قانون اساسی و ماده ۳۱ قانون مدنی برای مالک تثبیت کرده است. حق مالکیت اگرچه کامل ترین حق عینی است و مالک حق دارد هر گونه تصرفی در ملک خود بکند، ولی با این وجود مقید است به اینکه تصرف مالک موجب اضرار به غیر نباشد. مفهوم و اوصاف مالکیت همیشه در تغییر است و به ویژه در قرن نوزدهم و بیستم با پیشرفت فکر ملی شدن اموال و صنایع، حدود مالکیت فردی دگرگون شده و حقوق افراد در برابر قوای عمومی محدود گردیده است. ولی، چون این اوصاف را به عنوان اصل باید پذیرفت، مالکیت را می توان بدین عبارت تعریف کرد: "مالکیت حقی است دائمی، که به موجب آن شخص می تواند در حدود قوانین تصرف در مالی را به خود اختصاص دهد و از تمام منافع آن استفاده کند."

### بند اول: مالکیت خصوصی

مقصود رابطه ای است اختصاصی بین فرد انسان با مال که منع دیگران را از انتفاع موجب می شود، یا به شکلی است که مداخله ی دیگران را جز در صورت ضرورت و موارد استثنایی، در آن مال محدود می کند. مانند مالکیت انسان نسبت به آبی که از رودخانه یا هیزمی که از جنگل به دست می آورد. مالکیت خصوصی عبارت است از اینکه مال مرتبط با شخص یا اشخاص معینی باشد. بنابراین مالکیت خصوصی خود چند نوع است:

- ۱- مالکیت فردی: مالکیت فردی آن است که: یک نفر مالک چیزی باشد و در آن شریکی نداشته باشد.
- ۲- مالکیت گروهی: منظور از مالکیت گروهی این است که: مال به طور مشترک به افراد و جمع معینی مربوط شود مثل اینکه: گروه خاصی با هم اقدام به یک فعالیت صنعتی و



کشاورزی می‌نمایند، نتیجه و محصول آن نیز به مالکیت مشترک و گروه درمی‌آید. و از آنجا که این گروه افراد معینی هستند این نوع نیز شکلی از مالکیت خصوصی به شمار می‌آید.

۳- مالکیت مفروز و مشاع: همین که مالکیت خصوصی، گاهی فردی و گاهی جمعی است، این موضوع سبب می‌شود که مالکیت به مفروز و مشاع نیز تقسیم گردد؛ وقتی یک نفر مالک تمام شیء (خانه و ...) باشد مالکیت او را «مفروز» گویند و این در مقابل مالکیت مشاع است که افراد با هم سهیم و شریک هستند و خود به خود سهم افراد درهم است. این شرکت سبب می‌شود مالکیت را «مشاع» گویند. البته شرکت در یک مال، گاهی به صورت شرکت «مشاع» است و گاهی «کلی فی المعین» که این دو از نظر حقوقی متفاوت است. برخی از تفاوت‌ها در بحث خمس تحت عنوان «شرکت جامعه در عین اموال» از بحث «مشاع» تفاوت می‌کند.

### بند دوم: سلب مالکیت خصوصی به لحاظ منافع عمومی

در حقوق داخلی چنانچه از مفهوم ماده ۳۰ ق م "هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد" مستفاد می‌گردد، مالکیت حقیقی است که شخصی نسبت به عین خارجی دارد و می‌تواند هر گونه انتفاع از آن ببرد و هر گونه تصرف در آن بنماید مگر آنکه قانون استثناء نموده باشد. تعریفی که قانون مدنی از مالکیت ارائه نموده است. در خصوص مالکیت فردی است که هر یک از افراد جامعه می‌توانند آن را دارا باشند. در فقه اسلامی مالکیت معنای وسیعی پیدا می‌کند به طوریکه از تسلط شخصی به شیء یک نوع علاقه و رابطه ایجاد می‌شود. که اگر این رابطه مطلق باشد و یا به عبارت دیگر تسلط شخصی بر شیء از همه جهات باشد به ملک تعبیر شده است. بنابراین در اصطلاح فقهی ملک عبارت است از «تسلط شخصی بر شیء من جمع جهات» (جوان، ۱۳۲۶) البته همانطور که در اوصاف مالکیت توضیح داده خواهد شد در فقه اسلامی نیز مطلق بودن مالکیت مورد تحدید قرار گرفته است. لذا حق مالکیت از حقوق مالی است و حق مالی را چنین تعریف کرده اند «امتیازی است که حقوق هر کشوری به منظور تامین نیازهای مادی اشخاص به آنها می‌دهد.» (امامی، ۱۳۶۸) و از این جهت که حق مالکیت در رابطه به شخص و شیء ایجاد می‌گردد. بنابراین یک حق عینی است، ولی باید توجه داشت اگر چه در حق عینی



دو رکن وجود دارد یعنی عین و مالک اما اصولاً مالکیت زمانی مفهوم دارد که در رابطه با دیگران باشد یا به عبارت دیگر اجتماع به این حق احترام بگذارد.

### **بند سوم: روش های سلب مالکیت**

یکی از گونه های سلب مالکیت ملی کردن می باشد و در فرهنگ علوم اقتصادی تملک و اداره کردن یک واحد اقتصادی از طرف دولت که قبلاً در دست افراد یا موسسات خصوصی یا بیگانگان بوده تعریف شده است این شکل توصیف از ملی کردن به معنای انتقال و حذف مدیریت سرمایه داری خصوصی و سامان دادن آن به صورت عمومی است. در بعد بین الملل ملی کردن، بیشتر انگیزه های سیاسی و رهائی از سلطه خارجی مدنظر بوده است. در بعد داخلی نیز ناشی از نفوذ بیشتر فعالیت های دولت بود و کشورها اقدام به ملی کردن سرمایه های بخش خصوصی نمودند. عمل ملی کردن باعث اختلاف بر سر وضع مقررات حقوقی حاکم بر آن، میان کشورهای صاحب سرمایه و کشورهای ملی کننده شد و به عنوان یکی از موارد سلب، نیازمند به قواعد و مقررات می باشد. گروهی از حقوق دانان ملی کردن را با هدف دولت از آن تعریف کرده اند و براین اساس ملی کردن را برانداختن قدرت سرمایه داران بخش خصوصی توسط دولت می دانند. مارسل والین استاد حقوق اداری فرانسه در کتاب ملی کردن چنین بیان می دارد. (شمس الدین جزایری، ۱۳۳۵) و به تعبیر دیگر ملی کردن عبارت است از، انتقال دائم اموال و دارائیهای خصوصی به مالکیت عمومی که در تعقیب بعضی از اهداف سیاسی و اقتصادی و در ازای پرداخت غرامت صورت می گیرد بعضاً دولت به عنوان حافظ منافع عمومی و به دلایل سیاسی یا اقتصادی ممکن است موسسه ای را ملی کند. با ملی کردن دولت جانشین مالک اصلی می شود و اداره موسسه را بدست می گیرد و تمام تعهدات «قرض و طلب و سایر تعهدات» مالک اولیه به دولت منتقل می شود. فقط زمان انقلاب با بحران شدید است که دولت بسیاری از موسسات خصوصی متعلق به سرمایه داران داخلی و خارجی را ممکن است ملی کند و از پرداخت خسارات موسسات ملی شده خودداری کند در پاره ای موارد ملی کردن را با دولتی کردن به یک معنا بکار برده اند. (جامه بزرگ، ۱۳۶۹) دولتی کردن به معنای سازمان دادن یک منبع ثروت ملی و یا یک فعالیت اقتصادی به صورت یک سازمان عمومی و



تحت اداره دولت و یا قواعد حقوق عمومی است. بیشتر حقوقدانان فرانسوی معتقدند «در دولتی کردن اداره، مالکیت و تشکیلات هر سه به صورت دولتی انتقال می یابد مانند انحصار دخانیات.

### بخش دوم: تفاوت ملی کردن با دیگر روشهای سلب مالکیت

در همه موارد سلب مالکیت عمل انتقال صورت می گیرد، بنابراین از لحاظ ماهوی هیچ تفاوتی میان ملی کردن با سایر موارد سلب مالکیت وجود ندارد اما آنچه باعث تفاوت می شود این است که:

اولاً: همه موارد سلب مالکیت به موجب قانون صورت می گیرد اما در مورد ملی کردن، قانون خاصی به تصویب می رسد که در آن نحوه خاصی را در خصوص پرداخت غرامت و نحوه اداره ی آن پیش بینی می نماید.

ثانیاً: در مورد ملی کردن، دولت جانشین صنایع ملی شده می شود و کلیه تعهدات آن از جمله دیون و مطالبات را بر عهده می گیرد ولی در سایر موارد جزء پرداخت بهای ملک و زمین، تکلیف دیگری ندارد.

ثالثاً: ملی کردن در خصوص بنگاهها و موسسات تجاری و صنعتی بزرگ صورت می گیرد و اموال منقول آنها نیز جزء دارائی بنگاهها و موسسات مربوطه می باشد، در حالیکه در سایر موارد سلب مالکیت (به جز مصادره اموال) بیشتر در زمینه ی اموال غیر منقول صورت می گیرد.

رابعاً: در ملی کردن در بعد داخلی قانونگذار خود میزان غرامتی را که می بایست به موسسات بخش خصوصی پرداخت شود، از قبل معین می نماید. (طباطبایی، ۱۳۸۷)

خامساً: سلب مالکیت از طریق ملی کردن در دو بعد مکانی (داخلی و بین المللی) صورت می گیرد به همین لحاظ دوگانگی، دولت به وسیله آن اهداف متنوعی را دنبال می نماید.

ملی کردن از جمله سلب مالکیت های قانونی است که به لحاظ حق حاکمیت دولتها بر منابع طبیعی خود صورت می گیرد. مالکیت خصوصی تضمینی است برای خودمختاری فرد اما



گاهی اوقات لازم است تا حقوق مالکیت تحت الشعاع مطالبات مربوط به سایر حقوق قرار گیرد. (جان گری، ۱۳۸۱)

### **بند اول: مصادره اموال**

مصادره اموال عبارت است از ضبط املاک و اموال مردم به عنوان مجازات و به حکم قانون و به تعبیر دیگر، خارج شدن اموال و دارایی از ملکیت شخص به عنوان مجازات طبق قانون در معجم المصطلحات القانونیه، مصادره عبارت است از: تصرف دولت در مالکیت دیگری از جمله تصرف در حقوق مالی شخص مدیون به صورتی جزئی یا کلی. تملک دولت در اموال دیگری غالباً در مواقعی است که به عنوان مجازات تکمیلی در شرایطی که قانون تعیین می کند، مورد حکم قرار می گیرد. مصادره ممکن است عام باشد یا خاص. مصادره عام مانند مواردی که شخص مرتکب جرائم اقتصادی می شود، که در این صورت بلا استثناء تمامی اموال وی مصادره می گردد. مصادره خاص، که صرفاً در مقام اجرای مجازات قانونی و تدابیر تأمینی سلب مالکیت از بعضی از اموال و نه همه آنان صورت می گیرد. (جیرار کورند، ۱۴۱۸) در مصادره اموال رفتار فرد است که مورد توجه می باشد و به دلیل اشتباهات و خطاها، مجازات تعیین می شود البته مجازات باید متناسب با خطا و اشتباه باشد و در این جا، اتخاذ تصمیم به مصادره با قوه قضائیه است. (میرعباسی، ۱۳۷۱) مصادره اموال و دارائی های اشخاص خصوصی توسط دولت شدیدترین نوع سلب مالکیت است، به طوری که در سایر موارد سلب مالکیت دولت به جبران خسارت وارده و پرداخت خسارت به صاحبان حق مالکیت اقدام می نماید، در حالی که در مصادره اموال نه تنها خسارتی پرداخت نمی شود، بلکه ممکن است خصلت کیفری به خود گرفته و حتی جریمه ای نیز دریافت شود.

### **بند دوم: مفهوم مصادره اموال**

مصادره از ریشه صدر یعنی، انصراف و برگشت دادن و مصدر به معنی اصل و سرچشمه و ریشه است. عرب در اموال می گوید: «صادرالمال»، یعنی: استباحه الحکومه، در این معنی، مصادره در اصطلاح حقوق اسلامی یعنی حلال شمردن مال کسی و بی بهره کردن کسی از اموالش چنان که گفته می شود: استباح ماله، یعنی صادره به معنی دارائی او را مصادره کردن. از



لحاظ لغوی مصادره مصدر باب مفاعله و به معنی مال کسی را به زور در اختیار گرفتن است و در اصطلاح حقوق اسلامی عبارت است از استیلائی دولت اسلامی بر اموال، به خاطر حفظ منافع عمومی مردم و بدون پرداخت عوض. در واژه مصادره به معنی اخذ و ضبط دائم مال مفهوم اخذ مال از دست غیر مالک و ارجاع آن به ید اصلی و جایگاه حقیقی، یعنی برگرداندن از دست دارنده غیر مستحق به ید مستحق مطرح است. تعاریف بسیاری از مصادره توسط حقوقدانان ارائه شده که کامل ترین تعریفی که به نظر می رسد این است که مصادره اموال، عبارت از عملیاتی است که به موجب آن دولت به طور یک جانبه اموال اشخاص حقیقی یا حقوقی را به منظور احتیاجات استثنائی و موقتی به خود انتقال می دهد. از دیدگاه حقوق جزا، مصادره، مجازات مالی است که به وسیله حکم دادگاه، تمام یا قسمتی از اموال یک شخص به دولت منتقل می شود، بدین ترتیب مصادره به حکم دادگاه جنبه کیفری به خود می گیرد. بنابراین در کلیه تعاریف ارائه گردیده ویژگی های مشترکی وجود دارد که اولاً: مصادره اموال به وسیله دولت امکان پذیر می باشد.

ثانیاً: انتقال مالکیت به دولت بدون پرداخت خسارت صورت می گیرد. ثانیاً: مصادره بیشتر خصلت جزائی دارد و به شکل مجازات اعمال می شود.

### بخش سوم: اهداف و آثار ناشی از مصادره اموال

الف) هدف مصادره اموال: هدف، بررسی برخی از قوانین و مقرراتی است که پاره ای از حقوق مالکانه اشخاص را سلب و یا حکم به استرداد اموال نامشروع تحصیل شده به صاحبان حق داده است و یا اجرای حقوق مذکور را محدود می نماید. در مورد هدف دولت از مصادره اموال می بایست میان دو حالت مصادره یعنی زمانی که به عنوان مجازات به کار می رود و در حقوق جزا مطرح می باشد با حالتی که به جهت منافع عمومی، اموال اشخاص حقیقی مصادره می شود قائل به تفکیک شویم و بر همین اساس دو فرض قابل تصور است. فرض اول مصادره اموال نامشروع اشخاص، فرم دوم مصادره اموال مشروع اشخاص است.

فرض اول: مصادره اموال نامشروع اشخاص: مصادیق مالکیت های نامشروع در اصل ۴۹ قانون اساسی مشخص شده است. ثروتهای ناشی از ربا، غصب، رشوه، اختلاس، سرقت، قمار،



سوء استفاده از موقوفات، سوء استفاده از مقاطعه کاری ها و معاملات دولتی، فروش زمین های موات و مباحات اصلی، و دائر کردن اماکن فساد و ... از جمله موارد مذکور در این اصل می باشد. باید عنوان نمائیم در خصوص مالکیت های نامشروع رابطه مالکیت و حق مالکیت در ابتدا ایجاد نشده است و یا به عبارت دیگر ید افراد نسبت به این گونه اموال غاصبانه بوده است و بدین جهت مصادره و سلب آنچه نامشروع بوده است به عنوان مجازات صورت می پذیرد و خصلت کیفری به خود می گیرد. بنابراین در همه موارد فوق متصرف و در اختیار دارنده اموال، مالکیتی نسبت به آنها ندارد که بتوان گفت از وی سلب مالکیت گردد. به طور کلی اقدام به مصادره در برابر کسانی که از راههای نامشروع کسب ثروت کرده اند نیز نمی تواند به صورت خودسرانه از سوی قوه مجریه صورت گیرد بلکه این امر می بایست از طریق رسیدگی قضات صورت پذیرد محاکم صالح باید به عمل نامشروع این گونه افراد رسیدگی پس از رسیدگی و ثبوت تقصیر، اموالی را که از راههای نادرست کسب کرده اند بازپس گرفته و به صاحبان اصلی و یا به جامعه بازگردانده شود.

فرض دوم: مصادره اموال مشروع اشخاص. آئین نامه اجرائی اصل ۴۹ که در تاریخ ۱۷ مرداد ۱۳۶۳ به تصویب رسید. به این مورد اشاره دارد در ماده ۲ آئین نامه مذکور آمده است «دارائی اشخاص حقیقی یا حقوقی محکوم به مشروعیت و از تعرض مصون است، مگر در مواردی که خلاف آن ثابت شود» در ماده ۳ مقرر گردیده است «به منظور اجرای اصل ۴۹ در مرکز هر یک از استان های کشور و شهرستانهایی که لازم باشد شعبه یا شعبی از دادگاه انقلاب را جهت رسیدگی و ثبوت شرعی دعوی مطروحه توسط قوه قضائیه معین می شود. (در خصوص اموال مشروع اشخاص، مصادره جایگاه حقوقی نخواهد داشت زیرا در قوانین موضوعه، احترام به مالکیت مشروع اشخاص مورد تأکید قرار گرفته است اصل بر مشروع بودن اموال اشخاص است و برای نامشروع بودن آن می بایست دلیل ارائه گردد) بنابراین تنها در حالت مالکیت نامشروع است که مصادره امکان پذیر می باشد و در حالت مشروعیت مصادره جایگاه قانونی ندارد.



ب) سلب مالکیت به منظور عمران، شهرسازی و تامین مسکن: ممکن است هدف از سلب مالکیت جهت اجرای برنامه های عمرانی، نظامی یا عمومی باشد. چنانچه در لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت و شهرداریها مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب آمده است در ماده (۱) آن مقرر داشته: «هرگاه برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی وزارتخانه ها یا موسسات و شرکتهای دولتی یا وابسته به دولت - هم چنین شهرداریها و بانک ها و دانشکده های دولتی و سازمانهایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام باشد و از این پس «دستگاه اجرایی» نامیده می شود به اراضی، ابنیه، مستحقات، تاسیسات و سایر حقوق مربوط به این اراضی متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی نیاز داشته باشند و اعتبار آن قبلا به وسیله «دستگاه اجرایی» یا از طرف سازمان برنامه و بودجه تأمین شده باشد «دستگاه اجرایی» می تواند زمین مورد نیاز را مستقیما به وسیله هر سازمان خاصی که مقتضی بداند بر طبق مقررات مندرج در این قانون خریداری و تملک نماید». یا ممکن است هدف از کمک در جهت رفع مشکل مسکن و جلوگیری از بالا رفتن قیمت زمین باشد. چنانچه در ماده (۱) قانون زمین شهری مقرر داشته است: «برای نیل به اهداف مذکور در اصول ۳۱-۴۳-۴۵-۴۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی که تامین نیازهای عموم به مسکن و تاسیسات عمومی شهری را وظیفه دولت قرار داده و به منظور جلوگیری از بالا رفتن قیمت زمین به صورت کالا و حرکت در جهت مصالح کلی اقتصاد کشور که سوق سرمایه ها به بخشهای تولیدی زیربنایی (کشاورزی و صنعتی) می باشد. از جمله اهداف دیگری که ممکن است به سبب آن سلب مالکیت صورت گیرد در زمینه مسائل آموزشی، بهداشتی و یا در جهت حفظ و حراست از آثار ملی و میراث فرهنگی است. به طور مثال به حقوق فرانسه و پاره ای از مقررات متنوع در این زمینه اشاره می نمایم قانون ۱۵ فوریه ۱۹۰۲ در زمینه بهداشت و سلب مالکیت از محلات و ساختمان های کثیف و ناسالم و تخریب آن توسط دولت و موسسات دولتی، سلب مالکیت از آنها به منظور جلوگیری از آلودگی آنها قانون ۱۶ دسامبر ۱۹۴۴ در همین زمینه، و یا در مسائل امور تربیتی قانون سلب مالکیت برای ایجاد موسسات تربیتی عمومی و دولتی مصوب ۲۶ مه ۱۹۴۱ و موارد دیگری که به لحاظ گسترش و پیشرفت وظایف دولت و نیازهای جامعه وجود دارد.



ج) سلب مالکیت جهت کارهای عمرانی و شهرسازی: با افزایش جمعیت و بالا رفتن نیازمندی های عمومی ضرورت وجود قواعد و مقررات مربوط به سلب مالکیت جهت امور شهر سازی و همچنین برنامه ریزی و اجرای اصولی این مقررات احساس می شود. با توجه به اینکه اکثر شهرهای ایران دارای بافت قدیمی بوده و این بافت قدیمی به گونه ای است که با نیازها و پیشرفت های فنی و افزایش جمعیت هماهنگی ندارد. این عدم هماهنگی سبب شده است تا دولت بیش از پیش اقدام به سلب مالکیت از اشخاص خصوصی نماید. چنانچه گفته شد دولت و موسسات دولتی و شهرداری ها نمی توانند بدون مجوز قانونی اقدام به سلب مالکیت نمایند و قوانین و مقررات شهرداری قدرت و توانایی کافی در خصوص سلب مالکیت و تملک در محدوده شهرها را داده است. مهمترین مواردی که شهرداری ها در جهت اجرای آن اقدام به سلب مالکیت از اشخاص می نمایند عبارتند از:

۱- احداث بناها و ساختمان های مورد نیاز محل از قبیل میدان ها و ورزشگاه مطابق اصول

بهداشتی و فنی

۲- تشریک مساعی با وزارت فرهنگ در حفظ ابنیه و آثار باستانی شهر و ساختمان های

عمومی و مساجد

۳- جلوگیری از تأسیس کلیه اماکنی که به نحوی از آنجا موجب پیدایش مزاحمت برای ساکنین یا مخالف اصول بهداشت در شهرها می شود.

۴- احداث خیابان ها و کوچه ها و میدان ها و باغهای عمومی و مجاری آب و توسعه معابر

در حدود قوانین وضع شده (ماده ۵۵ قانون شهرداری مصوب ۱۱ تیر ۱۳۳۴)

در کلیه قوانین مربوط به سلب مالکیت و تملک جهت طرح های عمرانی، شهرسازی، خصوصیات مشترکی را در خصوص نحوه تملک شاهد هستیم. در لایحه قانونی خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب که هم اکنون قابل اجراست، ضوابط پنج گانه را در خصوص قانونی کردن سلب و تملک برای دستگاههای دولتی مقرر داشته است در این قانون آمده است: «دستگاه تملک کننده ابتدا بایستی دارای طرح مصوب باشد و سپس اعتبار خرید زمین مورد نیاز تأمین شده و بالاترین مقام اجرائی دستگاه تملک کننده نیاز به تملک را تأیید نماید و

سپس با استعلام از وزارت مسکن و شهرسازی عدم امکان تأمین زمین مناسب از اراضی موات و دولتی را در آن شهر مشخص نماید و سپس کاربری زمین مورد نظر با طرح های مصوب شهری منطبق باشد. رعایت ضوابط پنج گانه فوق برای دستگاه تملک کننده ضروری است. و چنانچه ضوابط مزبور از طریق دستگاههای تملک کننده رعایت نگردد، اقدام به سلب مالکیت غیر قانونی خواهد بود.

د) سلب مالکیت به منظور تأمین مسکن: امروزه مشکل مسکن بدلیل گسترش شهرنشینی از یک طرف، افزایش روزافزون جمعیت از طرف دیگر یکی از دشواریهای اساسی دولت ها در آمده است و هر چند دولتها در عمل ناتوان باشند، لاقبل به ظاهر این وظیفه را در سرلوحه برنامه های خود عنوان می نمایند. در کشور ما با ایجاد تمهیدات اجرائی و قانونی سعی به رفع این معضل شده است. طرح هائی چون انبوه سازی مسکن از طرف برخی از وزارتخانه ها برای تأمین و حل مشکل مسکن ایجاد شده است. اما مهمترین راه حل جهت رفع مشکل مسکن سلب مالکیت می باشد از مهمترین مصوباتی که در این خصوص به تصویب رسیده است، قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰/۱۲/۲۷ مشتمل بر ۱۷ ماده و ۱۲ تبصره و اصلاحیه های آن مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام سال ۱۳۶۷/۱/۱۶ است. امروزه مسکن و شکل سازماندهی آن، رابطه تنگاتنگی با امور شهرسازی دارد به طوری که عدم رعایت امور شهرسازی و بی توجهی به آن عملاً باعث متوقف ماندن فعالیت ها در زمینه مسکن و تهیه آن خواهد شد. ارتباط این دو وظیفه بر طبق قانون زمین شهری با وزارت مسکن و شهرسازی می باشد. اتخاذ و اعمال سیاستها و تنظیم برنامه های جامع و هماهنگ، تأمین مسکن و توسعه و بهبود استانداردهای کیفی و کمی مسکن یکی از وظایف وزارت مسکن و شهرسازی است. (امامی، ۱۳۷۱)

### بخش چهارم: بررسی حقوقی سلب مالکیت خصوصی

اقسام مالکیت را از جهات گوناگون می توان مورد بررسی قرار داد لیکن در این مبحث به مقصود صرفه جویی در زمان و بکاربردن مباحث کارا فقط به تقسیم بندی بر مبنای موضوع می پردازیم.



## بند اول : اقسام مالکیت بر مبنای ماهیت موضوع

۱- مالکیت مادی: موضوع حق مالکیت یا حاصل فکر و اندیشه انسان است یا شیء مادی و عین خارجی. هرگاه موضوع حق مالکیت و محل استقرار آن شیء مادی و عین یا منفعتی که بوسیله یکی از حواس پنج گانه قابل درک است باشد آن را مالکیت مادی می گویند که وفق ماده ۲۹ قانون مدنی به مالکیت عین و منفعت تقسیم می گردد. مالکیت عین مالکیتی است که صاحب آن نسبت به اجسام و اموال اعم از منقول و غیرمنقول که دارای ابعاد سه گانه و قابل لمس باشد مانند خانه، اتومبیل، کتاب و ... می تواند داشته و اعمال نماید. این نوع مالکیت بر حسب موضوع خود به ۳ دسته تقسیم می گردد:

- ۱- نسبت به عین معین که به صورت مشخص و متمایز از سایر اموال قابل اشاره می باشد.
  - ۲- مالکیت نسبت به عین خارجی غیر معین که به آن در حکم عین معین نیز گفته می شود.
  - ۳- مالکیت نسبت به عین کلی که در این صورت موضوع حق مالکیت فقط با بیان صفات و مقدار آن معین می گردد که البته آن عین کلی در خارج افراد عدیده ای را شامل می شود.
- نوع دوم مالکیت مادی مالکیت منافع است که موضوع آن منافع اموال اعم از متصل و منفصل می باشد و به صورت تدریجی از شیء مادی حاصل می شود. مانند منفعی که از اتومبیل اجاره ای و یا منفعی که از هر عقد دیگری که مفید آثار اجاره باشد حاصل می گردد. ممکن است نسبت به برخی اموال و املاک بطور هم زمان ۲ مالک وجود داشته باشد، یکی مالک عین و دیگری مالک منفعت. مانند خانه ای که برای ۱ سال به صورت اجاره در اختیار دیگری قرار گرفته است. که در این صورت ۲ مالک برای خانه وجود دارد یکی مالک عین خانه که در مدت اجاره اعمال حق مالکیت او به صورت محدود و ناقص امکانپذیر می باشد. همانگونه که در مواد ۴۸۴ و ۴۸۵ قانون مدنی مقرر نموده مالک در مدت اجاره نمی تواند تصرفات منافی حق و منافع مستاجر نماید البته چنانچه تعمیرات ضروری در عین مستاجر پیش آید مستاجر نمی تواند مانع تعمیرات مزبور شود البته در چنین وضعیتی که خللی به منافع مستاجر وارد آید برای او حق فسخ ایجاد می گردد. پس اعمال حق مالکیت برای مالک عین و



مالک منافع بطور همزمان با رعایت حدود اختیارات هر یک و عدم ورود ضرر به دیگری امکانپذیر می باشد.

۲- مالکیت معنوی: موضوع حق یا عین معین خارجی است مانند مالکیت عین و مالکیت منفعت که به آن حق عینی گویند و یا تعهدی است که بر عهده شخص دیگری قرار می گیرد مانند حقی که بستانکار بر بدهکار پیدا می کند و به آن حق دینی گویند. گاهی ممکن است موضوع حق نه به عین تعلق گیرد نه به ذمه دیگری باشد بلکه موضوع آن فکر و اندیشه و ابتکار و تراوش های ذهنی انسان باشد پس آن ضرورتی ندارد که پایه و محل اجرای حق همیشه عین خارجی باشد بلکه همانگونه که گفته شد گاهی اوقات محل اجرای حق و موضوع آن ممکن است حاصل ابداع و اندیشه و اثر انسان باشد که به آن حق معنوی گفته می شود و مانند حق عینی و دینی قابل استناد در برابر دیگران باشد. مالکیت ادبی یا معنوی نوع دیگری از مالکیت است که بیانگر حق و اختیار آفریننده اش بوده و حق بهره برداری از حقوق و منافع آنی و جاری آن را برای مدتی معین به او می دهد با استناد این حق میتواند علیه هر نوع شبیه سازی و کپی برداری بدون مجوز، در محاکم ملی و بین المللی طرح دعوی نماید. دکتر کاتوزیان حق معنوی را چنین تعریف می کند: "حق معنوی حقوقی است که به صاحب آن، اختیار انتفاع انحصاری از فعالیت و فکر و ابتکار انسان می دهد." مالکیت معنوی از مهم ترین و ضروری ترین بحث های حقوقی تجارت بوده و در سطح بین المللی نیز بطور وسیعی مورد پذیرش واقع گردیده است تا جایی که یکی از سازمانهای ۱۶ گانه تخصصی وابسته به سازمان ملل متحد را "سازمان جهانی مالکیت معنوی" است. (امامی، ۱۳۷۱)

۳- مالکیت ذینفعی: همانطور که در تعریف مالکیت گفته شد مالکیت حقی دائمی و اعتباری برای اشخاص است که با توسل به آن حق، اختیار هرگونه تصرف و بهره برداری و نقل و انتقال در مال خود را داشته و می تواند مانع تصرفات دیگران شود. با این تعریف اساس مالکیت وجود رابطه اعتباری بین موضوع حق و صاحب آن است که شناخت این رابطه و انتصاب آن به اشخاص مسئله ای مهم در اعمال حق مالکیت می باشد. برای مالکیت ذینفعی تعریف خاصی ارائه نشده اما شاید بتوان گفت مالکیت ذینفعی واقعی ترین چهره مالکیت است



که به جهات گوناگونی ممکن است پوشیده و پنهان باشد. به طور کلی قانونگذار مالکیت ذینفعی و واقعی را با بیان عباراتی از جمله "مگر در صورت ثبوت خلاف" و نحو آن بطور ضمنی پذیرفته است. مثلاً در خصوص اسناد تجاری اگر چه دارنده سند در وجه حامل مالک آن سند شناخته می شود اما اثبات خلاف آنرا نیز پذیرفته که در صورت ثبات مالکیت غیر متصرف (مالکیت ذینفعی) حکم به نفع او صادر می گردد.

### **بند دوم: حاکمیت اراده، نفوذ شروط محدود کننده مالکیت**

۱- حاکمیت اراده: خداوند انسان را موجودی شریف و نمونه قرار داده و مزایایی به انسان بخشیده که سایر موجودات از آن محرومند و یکی از این جمله امتیازات آزادی اراده توام با مسئولیت است. یکی از مصادیق آزادی اراده، انعقاد قرارداد در مورد اموال و مالکیت است که اگر پای منفعت عمومی در میان باشد بنابر مسئولیت فرد در برابر جامعه، این آزادی اراده قابل محدود شدن می باشد. بنابراین بهتر است میزان این آزادی اراده و به عبارتی توافق با مالک و استفاده از قدرت الزام و اجبار (قهر و غلبه) را مورد بررسی قرار دهیم.

۲- توافق: یکی از ارکان تشکیل دهنده معادلات در حقوق مدنی قصد است. به عبارت دیگر بدون وجود اراده موجودات اعتباری عقد و ایقاع خلق نمی شوند. اعلام اراده و قصد اشخاص حقوقی (شهرداری) توسط نمایندگان مجاز آنها صورت می گیرد. این اشخاص همچون اشخاص حقیقی طرف عقود و معاملات قرار می گیرند و می توانند در لباس خریدار و فروشنده ظاهر شوند. بنابراین اولین طریق ایجاد حق مالکیت بهره‌مندی از عقود مملک است که با ایجاب و قبول طرفین محقق می گردد. بنابراین شهروندان می توانند با استفاده از عقود مانند اجاره، صحه یا سایر عقود معین و یا قرارداد موضوع م ۱۰ ق.م حق مالکیت یا حقوق ارتفاقی و انتقاعی خویش را به شهرداری و دولت واگذار نمایند. بنابراین ملاحظه می شود که در این روش توافق کاملاً رعایت شده و به حقوق مالک احترام گذاشته می شود. در قانون نیز اشاره شد که بهای عادلانه ملک از طریق توافق بین دستگاه اجرایی، مالک و صاحبان حقوق تعیین می شود یعنی ابتدا به ساکن بیان نکرد که قیمت ملک از طرف دستگاه اجرایی به صندوق مشخص و یا به خود مالک تحویل دهد و ملک را با قهر و غلبه تملک نمایند و همین



تبصره ۲ م ۳ ل. ق. ن. خ بیان داشته: «در صورت حصول توافق «دستگاه اجرایی» موظف است حداکثر ۳ ماه نسبت به خرید ملک و پرداخت حقوق یا خسارت اقدام و یا اینکه انصراف خود را از خرید و تملک کتباً به مالک یا مالکین اعلام نماید. به هر حال عدم اقدام به خرید یا اعلام انصراف در مدت مذکور به منزله انصراف است.» بنابراین مشخص می شود که این قانون برای مالک و حقوق او، احترام کامل قائل شده است و ابتدا از طریق توافق باید ملکش محدود و یا سلب شود و حتی اگر سه ماه بعد از توافق معامله صورت نگیرد، کان لم یکن تلقی شده و به منزله انصراف است.

ل. ق. خ. ا. ش نیز به صراحت بیان می کند: «... و در انجام معاملات یا تعیین قیمت با مالک توافق نشود یا مالک مجهول المکان باشد ...» که اولین اقدام دولت یا شهرداری ها را مبنی بر توافق می داند و حتی اگر مالک مجهول المکان باشد از طریق نشر آگهی دعوت می شود و از همه مهمتر برای حل اختلاف نیز هیأتی به شرح مندرج در قانون معین شده است. (ثابتی، ۱۳۷۸) ۳- استفاده از قدرت الزام و اجبار: از آنجا که اینگونه تملکات به منظور ایجاد مالکیت عمومی یا تأمین منافع و نیازهای عمومی است و از اعمال حاکمیتی محسوب می شود، در صورت عدم حصول توافق بین مالک و نهاد عمومی یا مجهول بودن مالک و هرگونه دلیلی نظیر آنکه سبب وقفه در اجرای طرح گردد، استفاده از قدرت اجبار و الزام یا تملک در غیاب مالک منطقی ترین و حقوقی ترین راه حل ممکن به حساب می آید. به خصوص زمانی که اجرای به موقع طرح برای امور عمومی و امنیتی دستگاه اجرایی لازم و ضروری باشد و این ضرورت به تأیید و تصویب بالاترین مقام اجرایی رسیده باشد و حتی در مواردی دستگاه اجرایی مجاز است در صورت فوریت اجرای طرح البته با ذکر دلایل موجه قبل از انجام معامله قطعی و با تهیه صورت مجلس ملک مزبور را تملک نماید.

### بخش پنجم: نفوذ شروط محدود کننده مالکیت

همانگونه که در مبحث قبل گفته شد افراد می توانند با توجه به حاکمیت اراده خویش شروط و تعهداتی را به نفع دیگری وضع نمایند. از جمله این شروط شروطی است که مالک به منظور سلب حق مالکیت و یا محدود نمودن حق مالکیت خود و اعمال آن می مایند. این





مطلب که نفوذ شروط و تعهدات مالک و یا عدم نفوذ آن چگونه خواهد بود بستگی به محتوا و حدود شروط دارد. ماده ۹۵۹ قانون مدنی در خصوص این مطلب مقرر می‌دارد: هیچ کس نمی‌تواند بطور کلی حق تمتع و یا حق اجراء تمام یا قسمتی از حقوق مدنی را از خود سلب کند. همانگونه که از متن ماده پیداست قانون‌گذار صرفاً اسقاط حق بطور کلی را منع نموده و از مفهوم مخالف آن می‌توان استنباط کرد که اسقاط حق بطور جزئی و محدود و مقید به زمان یا فرض خاص بلاشکال است. همانگونه که در اسقاط حق خیار و اسقاط حق شفعه این اختیار به فرد داده شده است. البته امکان اسقاط حق بطور جزئی همانطور که در مبحث حدود حاکمیت اراده بیان گردید در مواردی صحیح است که با نظم عمومی و اخلاق حسنه و قوانین آمره مغایرتی نداشته باشد و الا چنانچه حقی توأم با تکلیف برای صاحب حق باشد او نمی‌تواند حق خود را اسقاط نماید. زیرا در این فرض موضوع حق از یک طرف امتیازی برای صاحب آنست و از طرف دیگر تکلیف قانونی که آمیخته با نظامات اجتماعی است می‌باشد مانند حق حضانت که خواه به شکل عقد و خواه ایقاع قابل اسقاط نیست. دسته‌ای دیگر از شروط که غیرنافذ بوده و باطل می‌باشد و چنانچه به عنوان شرط ضمن عقد و وضع شده باشد موجب بطلان عقد نیز می‌گردد، شروطی است که با مقتضای ذات عقد تملیکی مخالف باشد. اقتضاء مالکیت آنست که مالک بتواند هرگونه تصرفی را اعم از انتقال مال خود به غیر داشته باشد و الا مالکی که حق انتقال به غیر را داشته باشد در دید عرف مالک نیست و شرطی که مالک را از انتقال مال خود منع نماید شرطی خلاف ذات و ماهیت عقد مالکیت بوده و بعلت املاک، ملک بنام او ثبت و یا به او منتقل گردیده باشد. (طباطبایی، ۱۳۸۷)

### بند اول: تملک به موجب طرح مصوب

منظور از این تملکات، مواردی است که املاک خصوصی به صورت جزئی و در منطقه، خیابان و یا محدوده‌ای مشخص جهت یک طرح در همان محوطه یا محدوده تملک می‌شوند که این طرح‌ها نیز در جهت منافع عمومی است، زیرا حفظ منفعت محلی و منطقه‌ای نیز یکی دیگر از خصایص حقوق شهری (به عنوان شاخه‌ای از حقوق عمومی) است. منفعت محلی و منطقه‌ای اگرچه به گونه‌ای بر منافع عمومی جامعه‌ی محلی منطبق می‌گردد و گویای منفعت



مشترک و عام همه‌ی افراد و گروه‌های یک جامعه محلی معین است، لیکن این مفهوم در مقابل منفعت عمومی به معنی‌ی خاص کلمه که در برگیرنده‌ی منافع عمومی ملی است از دامنه‌ی شمول محدودتری برخوردار است. بنابراین منفعت عمومی قابل استعمال در هر دو معنای منفعت عمومی در سطح ملی و در سطح ملی و منطقه‌ای است. بنابراین منظور از تملکات موردی، تملک در جهت منافع عمومی است نه تصرفاتی دیگر نظیر مصادره که به عنوان مجازات مجرمین تلقی می‌شود.

### بند دوم: سلب مالکیت منافع عمومی در حقوق فرانسه

مفهوم سلب مالکیت بسبب منافع عمومی این است که ادارات دولتی و با شهرداری‌ها و همچنین موسسات ملی که هدفشان رفع نیازمندیهای عمومی است بتواند اموال غیر منقول خصوصی (نظیر زمینی و ساختمان) را در مقابل پرداخت بهای عادلانه به نیازمندیهای عمومی (مثلاً توسعه و ایجاد معابر و بناهای عمومی) اختصاص دهند. سلب مالکیت تا حدی با ملی کردن مالکیت شباهت دارد که بعداً در باره آن سخن خواهیم گفت. برای سلب مالکیت و انتقال ملک بمتقاضی رعایت تشریفات خاصی ضروری است که عبارت از دادرسی مخصوصی میباشد که بوسیله دادگاههای اختصاصی صورت می‌گیرد، زیرا اعمال آن مستلزم رعایت مصالح موسسات عمومی و سرعت در دادرسی است که از دادگاههای عمومی نمیتوان آنرا توقع داشت. در حقوق فرانسه، متقاضی سلب مالکیت، اعم از اینکه ادارات دولتی و یا شهرداری و یا موسسات ملی باشد، در صورت نیاز، نقشه عملیات خود را ترسیم میکند و آنرا با توضیحات کامل و ذکر دلایل نیازمندیهای خود بفرمانداری ارسال میدارد. پس از وصول این درخواست بفرمانداری و انجام تحقیقات لازم، پرونده امر بدادگاه اختصاصی سلب مالکیت فرستاده می‌شود. دادگاه پس از رسیدگی حکم به سلب مالکیت مدعی علیه و انتقال آن به متقاضی در برابر بهای عادلانه صادر میکند. این حکم قابل رسیدگی پژوهشی و فرجامی است. سلب مالکیت در قوانین ایران نیز پیش‌بینی شده و مطابق اصل ۱۵ متمم قانون اساسی باید به موجب قانون باشد. در ایران بر سلب مالکیت قانون واحدی حکومت نمیکند و از این حیث بین قوانین سلب مالکیت و مراجع رسیدگی و تشریفات آن هم آهنگی وجود ندارد. بعبارت دیگر



سازمان اداری ایران از نظر رسیدگی بدعاوی بین دولت و موسسات ملی و افراد مردم هنوز ناقص است و رسیدگی باین اختلافات بیشتر در مراجع اداری صورت میگیرد. شورای دولتی هم که آخرین مرجع رسیدگی بدعاوی مذکور است با وجود تصویب آن از سال ۱۳۳۹ تا کنون تشکیل نشده است. اولین قانونی که درباره سلب مالکیت وضع گردید، برای توسعه معابر بود و در دوم مهر ماه ۱۳۰۶ بصورت ماده واحده بتصویب رسید. این قانون مقرر میداشت: وزارت مالیه مجاز است مبلغ ۱۳۵ هزار تومان از محل اضافی عایدات ۱۳۰۵ برای آوردن آب رودخانه از خارج تهران و تادیه قیمت خرابی وارده از عریض شدن خیابان و ساختمان همان خیابانها پرداخت نماید. (صدرزاده، ۱۳۸۳) ماده مذکور تنها پرداخت خسارت ناشی از عریض شدن خیابانها را معین کرده و طرز رسیدگی بدان را تعیین نکرده بود. سپس در ۲۳ آبانماه ۱۳۱۲ قانون احداث و توسعه معابر و خیابانها بتصویب رسید. این قانون طرز رسیدگی را هم معین نمود. بالاخره در اول تیر ماه ۱۳۲۰ قانون اصلاح قانون توسعه معابر تصویب شد که رسیدگی باختلاف میان شهرداری و مالکین را به هیئت حل اختلاف سه نفری مرکب از نماینده انجمن شهر، نماینده دادگستری و نماینده وزارت کشور واگذار کرد. رای هیئت نیز غیر قابل شکایت و قطعی بود. تصویبنامه هیئت وزیران ۲۷ شهریور ماه ۱۳۲۵ در ۴۳ ماده چگونگی تشکیل هیئت حل اختلاف، شرایط دادخواست، احضار اصحاب دعوی، طرز رسیدگی، صدور اجرائی و غیره را معین کرد. قانون ۱۳۲۰ و تصویبنامه آن مدت زیادی مورد استفاده شهرداری بود و سپس بموجب قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ ملغی گردید. بعداً قوانین و مقررات دیگری در موضوعات مختلف تصویب شد: از قبیل قوانین بهره برداری از معاون مصوب اردیبهشت ماه ۱۳۳۶، روابط مالک و مستاجر مصوب خرداد ماه ۱۳۳۹، اصلاحات ارضی مصوب دیماه ۱۳۴۰ و ما بعد. ملی شدن جنگلها و مراتع مصوب ۶ بهمن ماه ۱۳۴۱ سهمی شدن کارگران در سود کارخانه مصوب دیماه ۱۳۴۱ و متمم آن مصوب خرداد ماه ۱۳۴۳. طرز تقویم و تملک اراضی مورد نیاز سد فرحناز پهلوی (لتیان) مصوب ۲۸ اردیبهشت ماه ۱۳۴۵. حفظ و حراست آبهای زیرزمینی مصوب ۲۷ آذرماه ۱۳۴۷. نوسازی و عمران مصوب ۲۷ آذرماه ۱۹۴۷. نوسازی عباس آباد مصوب ۲۷ آذرماه ۱۹۵۰. اینها در



زمره قوانینی است که در آن سلب و تحدید مالکیت پیش بینی شده است. در میان این قوانین، قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ از لحاظ شهرسازی و شهرداری از همه مهمتر است. این قانون درباره تصرف و خرید املاک مردم بمنظور اجرای طرحهای نوسازی و عمران و ایجاد تاسیسات شهری و توسعه و اصلاح معابر و نیز نظارت بر ساختمان و طرز استفاده از اراضی داخل در محدوده شهرها مقرراتی وضع کرده است. بموجب این قانون، شهرداری مکلف است که پس از تصویب طرح مورد نظر خود، در ظرف یکماه جزئیات طرح و تاریخ شروع و مدت تقریبی اجرای آنرا جهت اطلاع عموم آگهی کند و ظرف ۳ ماه پس از آگهی مزبور نسبت پرداخت قیمت اراضی و اماکن بصاحبان املاک اقدام و سپس با دو ماه مهلت برای تخلیه ملک، نسبت بتصرف و تخریب آنها عمل نماید. عدم مراجعه مالک یا مالکین برای دریافت بها مانع طرح نخواهد بود. ارزیابی زمینها و ساختمانهایی که به ترتیب مذکور بتصرف شهرداری در می آید توسط هیئتهائی که شهرداری تعیین میکند انجام میگردد. در هر مورد که بموجب این قانون ملکی باید بهشهرداری منتقل شود، هرگاه مالک امضای سند و انتقال ملک استنکاف کند، دادستان شهرستان یا نماینده او اسناد انتقال و دفاتر مربوطه را امضاء خواهد کرد و بهای ملک بصندوق ثبت سپرده خواهد شد.

### نتیجه گیری

از مجموع بررسی موضوعات و مباحث مطرح شده در این مقاله نتیجه زیر به دست می آید: اسلام به عنوان یک دین مترقی همواره به مالکیت با دیده احترام نگریسته و آن را مورد حمایت قرار می دهد. و در نظام حقوقی ایران نیز بر اساس اصول متعدد قانون اساسی ضمن تأکید بر مالکیت شخصی و حفظ حریم آن مورد عنایت قرار گرفته شده است. به طور کلی دولت به جهت منافع عمومی و با معیارهای قانونی اقدام به عمل سلب مالکیت می نماید. البته همچنان که در ضمن مباحث اشاره شد نظریه منافع عمومی بیشتر به یک نظریه سیاسی شبیه است تا حقوقی. بدین جهت دایره سلب مالکیت روز به روز گسترده تر می شود و این نیز ناشی از تنوع کارکردهای دولت و افزایش اشخاص حقوقی حقوق عمومی که از سلب مالکیت سود می برند می باشند. همین تنوع و گستردگی سبب شده است که نتوانیم یک قانون واحد برای



انواع سلب مالکیت حاکم نمائیم. آن چه مسلم است استفاده از حق مالکیت به صورت نامحدود عملاً امکان پذیر نیست و سلب مالکیت در واقع امتیازی است که دولت به وسیله آن منافع عمومی را حفاظت می کند. با توجه به افزایش روز افزون جمعیت و مشکلات پیچیده اجتماعی و معضل شهرنشینی و همچنین کمبود فضاهای موجود نیازمند این است که قانون گذار از زمین های بایر و دایر شهری اشخاص خصوصی طبق قوانین و مقررات سلب مالکیت نموده و آنها را تحت تملک خود در آورد. و مالکین این زمین ها نیز موظفند زمین های مورد نیاز دولت و شهرداری ها را با تقویم دولت به آنها بفروشند. این سلب مالکیت ها در دو بعد صورت می گیرد. یکی در بعد کارهای عمرانی و شهرسازی، که دولت و موسسات دولتی و شهرداری ها طبق قوانین و مقررات و طی تشریفات بر اساس نیازهای خود اقدام به سلب مالکیت از اشخاص خصوصی می نمایند. و دیگری به منظور تأمین مسکن و رفع این معضل اجتماعی سلب مالکیت صورت می گیرد. که از مهمترین مصوباتی که در این خصوص به تصویب رسیده قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ و قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ می باشد. براساس اصل کلی، هر دولتی صلاحیت دارد که بر مبنای حق حاکمیت خود، مبادرت به ملی کردن هر گونه سرمایه ای در قلمرو خود بنماید. ملی کردن دارای اهداف اقتصادی، اجتماعی سیاسی است که هم در خصوص حقوق داخلی و هم در هزینه حقوق بین المللی کاربرد دارد که در ضمن مباحث به طور مشروع مورد بررسی قرار گرفت. مصادره نیز در واقع نشانگر تعارض بین منافع خصوصی و اهداف عمومی می باشد، اصولاً انجام مصادره برای حفظ منافع عمومی صورت می پذیرد لیکن در عین حال به این نکته باید توجه داشت که مصادره سلب مالکیت خصوصی است و مالکیت خصوصی یکی از انگیزه های قوی برای تلاش و کوشش افراد جامعه می باشد. پس استفاده نادرست و بی مورد از مصادره می تواند به انگیزه فوق صدمه بزند و در نتیجه منافع عمومی را تحت خطر قرار دهد. که البته لازم است شرایط قانونی برای مصادره به دقت رعایت شود.



## منابع و مأخذ

- ۱- ابوالحمد، عبدالحمید (۱۳۷۰) حقوق اداری ایران، انتشارات توس، تهران، چاپ چهارم
- ۲- احمدی بهرامی، حمید (۱۳۷۷) سوء استفاده از حق، انتشارات اطلاعات، تهران، چاپ اول
- ۳- امامی، سید حسن (۱۳۶۸) حقوق مدنی، جلد اول، انتشارات اسلامی، تهران، چاپ هفتم
- ۴- امامی، سید حسن (۱۳۷۱) تقریرات دوره درس حقوق مالی، مقطع کارشناسی ارشد، حقوق عمومی
- ۵- امام، فرهاد (۱۳۷۳) حقوق سرمایه گذاری خارجی در ایران، انتشارات یلدا، چاپ اول
- ۶- بهشتیان، سید محسن (۱۳۹۰) بررسی نظم حاکم بر حقوق مالکانه در برابر طرح های عمومی شهرداری
- ۷- بهار، مهدی (۱۳۶۵) میراث خوار استعمار، انتشارات امیر کبیر، تهران
- ۸- ثابتی، محمد (۱۳۷۸) وضعیت حقوقی اراضی موات و بایر، انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی، تهران
- ۹- جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۷۲) ترمینولوژی حقوق، انتشارات گنج دانش، تهران چاپ ششم
- ۱۰- جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۶۵) حقوق اموال، انتشارات گنج دانش، جلد اول، تهران
- ۱۱- عابد خراسانی، محمود رضا (۱۳۷۹) سلب مالکیت از بیگانگان در حقوق بین الملل، نشر دادگستر
- ۱۲- قائم مقام فراهانی، عبدالمجید، حقوق بین الملل: ملی کردن... تهران، انتشارات پازنگ
- ۱۳- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۵) حقوق مدنی اموال و مالکیت، انتشارات یلدا
- ۱۴- مفرحی، حسین (۱۳۷۶) مالکیت و طرح شهری، انتشارات مرسل بهره فراوان
- ۱۵- امامی، سید حسن (۱۳۷۱) تقریرات دوره حقوق مالی، مقطع کارشناسی ارشد
- ۱۶- شمس الدین جزایری (۱۳۳۵) اقتصاد اجتماعی، تهران، انتشارات دانشگاه تهران، ج ۱، ج ۳
- ۱۷- صدرزاده افشار (۱۳۸۳) سلب مالکیت به سبب منافع عمومی در حقوق فرانسه، نشریه دانشکده حقوق

