

تحدید مالکیت خصوصی در اجرای طرح های عمومی و جبران خسارات ناشی از آن در نظام حقوقی ایران و انگلستان

حسین ادیب،^۱ - رسول مظاهری کوهانستانی،^۲ - محمدمهدی الشریف،^۳ - محمود جلالی^۴

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۰۷/۳۰ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۰۵/۰۱

چکیده

ضرورت های زندگی اجتماعی، قانون گذار را بر آن داشته تا در مواردی به واسطه قدرت عمومی دستگاه های اجرایی و در راستای حفظ منافع و مصالح جمعی به تحدید و حتی سلب مالکیت خصوصی مبادرت ورزد. البته این اختیار مطلق نیست و دستگاه های اجرایی در قبال پرداخت بهای ملک با رعایت تشریفات قانونی نسبت به تملک اراضی، مجاز خواهند بود. در نظام حقوقی ایران شروع اقدامات تملکی منوط به طرح مصوب، تأمین اعتبار، ضرورت اجرای طرح و اعلام رسمی طرح است، ولی برخلاف حقوق انگلستان، شهروندان در مورد شیوه تصویب طرح ها و محتوای آن دخالتی ندارند و مکانیسم اعتراض به طرح، قبل از تصویب و قطعیت آن پیش بینی نشده است؛ مضافاً در حقوق انگلستان جبران خسارت صرفاً به املاک واقع در طرح محدود نمی شود بلکه جبران خسارت ممکن است در شرایطی نیز الزام آور باشد که هیچ زمینی تملک نشده، اما به واسطه اجرای خدمات عمومی و یا استفاده بعدی از تأسیسات عمومی به املاک خسارت وارد شود. هدف از این مقاله با روش تحلیلی - توصیفی، بیان و تشریح وجوه افتراق و اشتراک نظام های حقوقی ایران و انگلستان در خصوص تملک اراضی و املاک و روش های جبران خسارت ناشی از تحدید مالکیت اشخاص است.

واژگان کلیدی: تحدید مالکیت خصوصی، تملک اراضی، جبران خسارت، حقوق انگلیس، طرح عمومی.

۱. دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، دانشکده علوم اداری و اقتصاد، دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران.

۲. استاد یار، گروه حقوق، دانشکده علوم اداری و اقتصاد، دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران. نویسنده مسئول

r.mazari@ase.ui.ac.ir

۳. دانشیار، گروه حقوق، دانشکده علوم اداری و اقتصاد، دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران.

۴. دانشیار، گروه حقوق، دانشکده علوم اداری و اقتصاد، دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران.

مقدمه

تحدید مالکیت خصوصی اشخاص در اجرای طرح‌های عمرانی، ابزاری است که از یک سو به دستگاه اجرایی اجازه می‌دهد مالکان را مجبور به فروش املاکشان نمایند و از سوی دیگر به مالکان و صاحبان حقوق قانونی این املاک امکان می‌دهد بهای عادلانه و غرامت‌های ناشی از تملک قهری را مطالبه کنند^۱ البته طرح‌های مصوب شهری مقید به زمان هستند و دستگاه‌های اجرائی باید ظرف مواعد پیش‌بینی شده در قانون نسبت به خرید املاک و اراضی واقع در طرح اقدام کنند. پذیرفتنی نیست که طرح‌های شهری به صورت نامحدود مالک را از اعمال حق مالکیت خود محروم کنند. عدم تملک در مهلت یاد شده به معنای رها شدن مالک از محدودیت‌های وجود طرح بوده^۲ و با انقضاء مدت مذکور حق اعمال انحاء حقوق مالکانه برای مالکان به رسمیت شناخته می‌شود (دادنامه ۱۹۷/۸۶ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری). ولی در مواردی اجرای طرح باعث ایجاد محدودیتی برای حقوق مالکانه مترتب بر املاک مجاور و نزدیک طرح می‌شود و به واسطه اجرای طرح، ارزش املاک مجاور کاهش می‌یابد.^۳ آیا این محدودیت و کاهش یافتن ارزش املاک مجاور طرح، مورد توجه قانون‌گذار قرار گرفته یا خیر؟ و آیا راه حلی برای جبران کاهش ارزش املاک مزبور اندیشیده شده یا خیر؟

در این نوشتار دو مطلب اساسی در خصوص تملک اراضی و املاک مورد بررسی قرار گرفته است: مطلب اول بررسی سابقه تاریخی و قوانین و مقررات مربوط به تملک در دو نظام حقوقی ایران و انگلستان و مراجع و نهادهای اعطای قدرت تملک اجباری و نحوه و شرایط تملک اراضی و املاک به علاوه کنکاش در خصوص این که کدام یک از اشخاص حقوقی (دولتی، عمومی و خصوصی) قانوناً امکان تملک خواهند داشت و مطلب دوم بررسی نحوه جبران خسارت ناشی از تملک اجباری اراضی و املاک در دو نظام حقوقی ایران و انگلستان می‌باشد؛ از جمله نحوه جبران خسارت نسبت به اراضی و املاکی که مستقیماً مورد تملک واقع

۱. کامیار، غلامرضا، حقوق اداری اموال سلب مالکیت به سبب منفعت عمومی، تهران، انتشارات مجد، ۱۳۹۴، ص ۱۵.

۲. زرگوش، مشتاق، حقوق اداری؛ تملک املاک شبه تملک‌ها و سلب مالکیت، تهران، نشر میزان، ۱۳۹۱، ص ۱۵۹.

۳. بهشتیان، سید محسن، تملک اراضی توسط شهرداری‌ها، تهران، انتشارات مجد، ۱۳۹۱، ص ۲۳۳.

نشده ولی به واسطه اجرای طرح، قیمت و ارزش آن‌ها کاهش یافته یا املاکی که قسمتی از آن در طرح تملک واقع شده و به واسطه اجرای طرح، تفکیک گردیده و نیز اراضی و املاکی که در طرح قرار گرفته ولی طرح نسبت به آن اجرا نشده و بررسی رویه قضائی نسبت به آن‌ها. هدف از مقایسه تطبیقی مقررات تملک در دو نظام حقوقی ایران و انگلستان این است تا چنانچه امکان به کارگیری روش‌های قانونی در کشور ما نیز وجود داشته باشد مورد توجه قانون‌گذار قرار گیرد و در نهایت دستگاه‌های اجرائی بتوانند با بهره‌مندی از روش‌های مذکور با حفظ حقوق مردم اقدامات تملکی خود را در جهت اجرای طرح‌های عمرانی به انجام برسانند.

۱. تملک املاک واقع در طرح‌های عمرانی

۱-۱. تملک املاک واقع در طرح‌های عمرانی در حقوق ایران

مجلس شورای ملی در اولین دوره قانون‌گذاری (۱۲۸۶ هجری شمسی) قانون بلدیة را تصویب کرد و در این قانون ضوابطی برای تملک املاک، پیش‌بینی نگردیده بود. در سال ۱۳۱۲ قانون راجع به احداث و توسعه معابر به دلیل گسترش شهرها به تصویب رسید. سال ۱۳۳۹ قانون مربوط به تملک زمین برای اجرای برنامه‌های شهرسازی و سال ۱۳۴۷ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب شد. دهه ۵۰ شمسی با اصلاحات بزرگی در زمینه تملکات همراه است؛ به موجب بند ۹ ماده ۵۰ قانون برنامه و بودجه سال ۱۳۵۱ دولت به صورت رایگان اراضی واقع در مسیر طرح‌های نفت، گاز، برق، بزرگراه و کانال‌های آبرسانی را تصرف و طرح‌های مربوطه را اجرا می‌کند. پس از پیروزی انقلاب اسلامی، شورای انقلاب که عهده‌دار تدوین قوانین مورد نیاز کشور بود، «لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت» را در تاریخ ۵۸/۱۱/۱۷ تصویب کرد سپس «قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها» در تاریخ ۱۳۶۷/۹/۲ و همچنین در تاریخ ۱۳۷۰/۷/۲۸ «قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها» به تصویب رسید که براساس این قانون، ماده ۴ و قسمتی از ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی

که مربوط به نحوه تعیین قیمت عادلانه اراضی می‌باشد در مورد شهرداری‌ها لغو گردید.^۱ نهایتاً «قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» در تاریخ ۱۳۸۹/۱۰/۲۹ به تصویب رسید که این قوانین از مهم‌ترین منابع قانونی حاکم بر فرآیند خرید و سلب مالکیت برای اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی در کشور ایران هستند.

تملک املاک در حقوق ایران در صورتی که توسط وزارتخانه‌ها، مؤسسات و شرکت‌های دولتی، نهادها و مؤسساتی که شمول قانون نسبت به آن‌ها مستلزم ذکر نام است و همچنین شهرداری‌ها یا اشخاص حقیقی یا حقوقی غیردولتی صاحب صلاحیت فنی، مالی و اجرایی موضوع ماده ۴ قانون حمایت از احیاء بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۲۹ صورت گیرد، دارای اعتبار و نفوذ حقوقی است.

به موجب ماده ۳۱ ق.م.ایران: «هیچ مالی را نمی‌توان از تصرف صاحب آن بیرون کرد مگر به حکم قانون» و اموال مردم چیزی نیست که هر کس بتواند بر آن استیلا یابد و یا با قهر و زور از آن استیفا کند.^۲ همین واقعیات موجب شده است که شورای نگهبان به موجب نظریه شماره ۲۲۸۱۸/۳۰/۸۶ مورخ ۱۳۸۶/۷/۸ اطلاق جواز استفاده دولت از اراضی مذکور در بند ۹ ماده ۵۰ قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۱۰ را خلاف موازین شرع بدانند؛ «زیرا شامل اراضی که طبق ضوابط شرعی دارای مالک یا ذی حق شرعی می‌باشد نیز می‌گردد...»^۳ به این ترتیب اموال اشخاص از تعرض مصون است^۴ و اصل اولی عدم امکان تصرف در مال غیر است و حکم قوانینی که امکان تصرف دولت در اموال مردم را فراهم می‌کند خلاف اصل و به دلیل ضرورت و به عنوان حکم ثانوی وضع و تصویب شده است و در نتیجه، باید به مواضع نص اکتفا شود؛ پس این گونه نیست که دستگاه اجرائی در تصرف اموال شهروندان اذن و اختیار عام داشته باشد و بتواند هر زمانی که خواست بر اموال آن‌ها استیلا یابد؛ بلکه زمانی این صلاحیت را دارد که قانون در هر مورد به صراحت به این اختیار اشاره کند.

۱. کامیار، غلامرضا، حقوق شهری و شهرسازی، ج ۴، تهران، انتشارات مجد، ۱۳۸۹، ص ۲۲۵.

۲. محقق داماد، سیدمصطفی، قواعد فقه (مالکیت - مسئولیت)، ج ۱، چ ۳۵، تهران، علوم اسلامی، ص ۲۱۵.

۳. نظریه شورای نگهبان مورخ ۱۳۸۶/۷/۸. به نقل از: کوهی اصفهانی، ۱۳۹۳: ص ۶۲۵.

۴. دادنامه ۱۳۵۷/۸۶ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری مورخ ۱۳۸۶/۱۱/۱۶.

طبق ماده ۱ «لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی» ۱۳۵۸ شرایط تملک یا توافق جهت واگذاری املاک و اراضی مورد نیاز دولت یا شهرداری‌ها به ترتیب وجود اعتبار، نیاز دستگاه اجرائی، طرح مصوب (ضرورت اجرای طرح) و عدم وجود اراضی ملی و دولتی و اعلام رسمی طرح به مالک و ذینفع بیان شده و دستگاه اجرائی باید در اجرای طرح‌های مصوب رعایت مواعد قانونی را با توجه به فوریت اجرای طرح بنماید. تبصره ۲ از ماده ۴ و تبصره ۳ از ماده ۵ و همچنین ماده ۸ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک سخن از لزوم «اعلام دستگاه اجرایی» را مطرح نموده‌اند، قانون تعیین وضعیت املاک «اعلام رسمی وجود طرح» و قانون حمایت از احیا نیز اطلاع‌رسانی مطلوب و مناسب به ساکنان و مالکان را مورد اشاره قرارداد؛ بنابراین اعلام به مالکین یکی از الزاماتی است که دستگاه دارای طرح ملزم به رعایت آن است و مطابق اصل مشارکت، شهروندان می‌بایست در کلیه تصمیم‌های اداری که آن‌ها را تحت تأثیر قرار می‌دهد مشارکت داشته باشد. البته این مشارکت در حقوق ایران صرفاً نقش بسیار مهمی در اجرای سریع تر و کم‌هزینه‌تر طرح دارد.^۱ ولی اعلام طرح به مالکین و اشخاص ذینفع به منزله نظرخواهی و تقاضای مشارکت ایشان در تصویب یا عدم تصویب طرح مذکور نخواهد بود، بلکه طرح پیشنهادی بدون اطلاع‌رسانی عمومی و بدون جلب مشارکت مردم، در کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به تصویب می‌رسد و پس از تصویب از طرق قانونی اعلام می‌شود، ولی در حقوق انگلستان قبل از آنکه مرجع تملک دستوری را جهت تأیید طرح برای وزیر مربوطه ارسال کند و طرح قطعی شود، اشخاص حقیقی و حقوقی بایستی از این امر مطلع شوند و طرح نه‌تنها آگهی شود بلکه در سایت نیز نصب و طی اطلاعیه‌ای برای اشخاص ذینفع نیز ارسال گردد و هر شخص می‌تواند به طرح مذکور اعتراض نماید و معترضان می‌توانند در خصوص محاسن و معایب طرح، ارائه مسیر جایگزین و اشکالات آن اظهار نظر نمایند و وزیر مربوطه با تعیین بازرس یا تحقیقات محلی به اعتراضات وارد رسیدگی و نظر خود را در خصوص اعتراضات ارائه می‌دهد و در بسیاری موارد اعتراضات صورت گرفته وارد تشخیص و طرح تغییر می‌یابد.

۱. زرگوش، مشتاق، پیشین، ص ۱۵۰.

۲-۱. تملک اراضی واقع در طرح‌های عمرانی در نظام حقوقی انگلستان

توسعه پایدار دولت‌ها نیازمند فراهم آوردن امکانات عمومی است و زیرساخت‌هایی که امنیت و سلامت و رفاه اجتماعی را تضمین می‌کند.^۱ در حقوق انگلستان مالکیت به عنوان کامل‌ترین سلطه و وضع ید بر یک شیء (اعم از مادی یا غیر مادی) تعریف شده^۲ و مالکیت^۳ به عنوان «اختیارات کامل انتفاع^۴ و انتقال^۵ که به وسیله قانون مجاز شناخته شده» توصیف گشته است و مالک یک شیء دارای مجموعه‌ای از حقوق همچون حق بهره‌مندی^۶ و حق انتقال است که این حقوق منوط به رعایت حقوق سایر افراد می‌باشد. در واقع، «مالکیت اختیار تام در استفاده یا واگذاری موضوع حق مالکیت بر حسب اجازه قانون است».^۷ در سیستم زمین‌داری انگلستان و ولز، تمام زمین متعلق به دربار سلطنتی و پادشاه بود^۸ و پادشاه در ازای سوگند وفاداری و انجام خدمات، قسمتی از زمین‌های خود را به حامیان قدرتمند خود واگذار می‌نمود و رابطه بین اهداکننده (پادشاه) و گیرنده (مستأجر) اجاره‌داری نامیده می‌شد و همه مستأجرین زمین‌های سلطنتی امیدوار بودند که بتوانند زمین‌های خود را افزایش دهند.^۹

مالکیت و احترام به آن از نهادهای مرکزی حقوق خصوصی محسوب شده است^{۱۰} و اگر در جامعه‌ای این تلقی ایجاد شود که مالکیت و احترام به آن مقدس و محترم نیست و قانون و عدالت از آن حمایت نمی‌کند، هرج و مرج و ظلم حاکم خواهد شد،^{۱۱} لکن همانطور که بیان

1. Akintunde otubu, Private Property Rights and Compulsory Acquisition Process in Nigeria: the Past Present and Future, Acta Univercity Danubius, 2012, p.6.

2. Walker, David, The Oxford Companion to Law, Clarendon Press, 1980, p. 910.

3. Ownership

4. Use

5. Disposal

6. Right of enjoyment

۷. داوید، رنه، نظام‌های بزرگ حقوقی معاصر، ترجمه: صفایی، حسین، آشوری، محمد، عراقی، عزت‌الله، ج ۴، تهران،

انتشارات مرکز نشر دانشگاهی، ۱۳۷۹، ص ۳۴۹.

8. Bowes, Ashley, To Consider or not To Consider? The Materiality of Off-site Benefits in Compulsory Purchase La, University of Surrey, 2011, p.1.

9. Hunter, Mayo, Notes of Cases-Compulsory Purchase Land natural Justice, University of Washington Low Library, 1982, p.218.

10. Epstein, Richard, A, Supreme Neglec, Oxford, 2008, p.6.

11. Dietze, Gottfred, Indefence of property, London, Johns Hopkins press Ltd, 1971, p.34.



شد، گاهی چاره‌ای جز تحدید این مالکیت در راستای منافع عمومی نیست. هم‌اکنون در بیشتر نظام‌های حقوقی، به عنوان قاعده‌ای که یا در قانون اساسی مطرح است یا اینکه اگر تصریح نشده و قانون اساسی مدونی وجود ندارد، جزء قواعد بنیادین، پذیرفته شده که اخذ اموال خصوصی برای انجام برنامه‌های عمومی جایز است و در صورتی که نقض حقوق فردی متناسب با منافع عمومی آینده باشد خرید اجباری توجیه می‌شود.^۱

در انگلستان بسیاری از نهادهایی که قدرت قانونی دارند، قدرت تملک اجباری نیز دارند. چنین قدرت‌هایی به وسیله قانون پارلمان اعطاء می‌شود و نیاز به تأیید وزیر مشخص شده در قانون خاص یا مجلس ملی ولز دارد. در عمل بزرگ‌ترین استفاده‌کنندگان از قدرت تملک اجباری، مقامات محلی و دفتر نمایندگی بزرگ‌راه‌ها هستند. سایر نهادهای قانونی که امکان تملک اجباری را دارند عبارتند از: ادارات دولتی، نمایندگان توسعه منطقه‌ای، شرکت‌های توسعه شهری و خدمات عمومی، شرکت‌های آب و برق و نهادهایی که به دنبال آماده کردن زیرساخت‌ها (مانند راه آهن) که به طور معمول اقدامات تملکی را طبق قانون حمل‌ونقل و کار مصوب سال ۱۹۹۲، اعمال خواهند کرد.^۲

در کشورهای کامن‌لا مانند انگلیس مطابق قانون «گرامت اراضی»^۳ و قانون «خرید اجباری»^۴، تصرف و تملک املاک موجب مسئولیت دولت است؛^۵ بنابراین حتی در صورت تصرف قانونی املاک، دولت در قبال خسارت ناشی از آن مسئولیت خواهد داشت.^۶ در نظام حقوقی انگلیس نیز، با اینکه حقوق مالکانه اشخاص نسبت به زمین از حیث عمق تا مرکز زمین و از حیث ارتفاع تا فراز آسمان تعمیم داده شده و به همین اعتبار هرگونه تعرض و تجاوز نسبت

1. Robertson, Phillipa, "The question of Menie: What are Limits to Compulsory Purchase Powers?" Edinburgh Student Law Review, 2012, p.45.

2. Office of the Deputy Prime Minister, Compulsory Purchase and Compensation, Compulsory Purchase Procedure, London, 2004, vol.1, p. 5

3. Compensation

4. Compulsory purchase

5. Duncan Fairgrieve, State Liability in Tort: A Comparative Study, Oxford, Oxford University Press, 2003, p.161.

6. Mahendra P. Singh, German Administrative Law in Common Law Perspective, Verlag Berlin Heidelberg, 1985, p. 62.

به آن را ممنوع می‌دانند،^۱ اما پذیرفته شده که اجرای طرح، ضرورت اجتماعی داشته و دولت‌ها باید نوعی از هدف عمومی داشته باشند که از استفاده‌ی آن‌ها از قدرت‌های تملک اجباری حمایت کند. کلمه ضرورت مفهومی و رای مفید بودن و معقول بودن یا دلخواه بودن دارد؛ این کلمه به معنی الزام‌نشان‌دهنده یک نیاز اجتماعی است.^۲ نظیر همان مواردی که در حقوق ایران نیز برای ساخت راه‌ها و بزرگ‌راه‌ها و سایر طرح‌های عمرانی به کار گرفته می‌شود، در حقوق انگلیس نیز برای گسترش طرح‌ها، اصلاحات ارضی تحت قانون ۱۹۶۷ و قانون خرید اجباری ۱۹۶۵ و قانون مالک و مستأجر ۱۹۸۷ و مسکن و توسعه شهری ۱۹۹۳ و قوانین دیگر امکان تحصیل مال خصوصی برای اهداف توسعه و اصلاحات ارضی وجود دارد.^۳

۲. نحوه جبران خسارت و پرداخت بهای املاک

۲-۱. نحوه پرداخت بهای املاک واقع در طرح در حقوق ایران

در حقوق ایران، پرداخت بهای املاک واقع در طرح به دو صورت تأمین توافقی و غیرتوافقی است. در صورت توافق در قیمت می‌توان گفت از مقررات مربوط این طور استنباط می‌شود که دستگاه اجرایی و صاحب حقوق مالکانه می‌توانند در خصوص قیمت و ارزش حقوق واقع در طرح، با یکدیگر توافق و تراضی کنند.^۴ قیمت می‌تواند از طریق توافق با مالک تعیین گردد و نیازی به تشریفات خاص یا استعلام از مراجع ذی‌ربط از جمله کسب نظریه کارشناسان رسمی دادگستری نیست (ماده ۳ لایحه قانونی خرید و تملک مصوبه ۱۳۵۸). مفهوم توافق آنچنان که در لایحه قانونی نحوه خرید و تملک مصوب ۵۸ بیان شده همواره به معنای

1. Padfield, Colin Frank, Law Made Simple, Oxford, 2001, p. 250.

2. Walsh, Rachael, The Principles of Social Justice, Dublin ul, 2010, p. 9.

۳. در حقوق این کشور سه شیوه «خرید اجباری» بدین شرح وجود دارد: الف) با تصویب قانونی عمومی؛ ب) با ایجاد یک لایحه خصوصی و پ) از طریق اقدام تحت قوانین موجود برای ارائه یک دستور که معمولاً از آن به عنوان یک دستور موقت اداری یاد می‌شود.

Denyer, Barry Green, Compulsory Purchase and Compensation, R., 2014, p.3

۴. صالحی، حسین، «الزامات قانونی دولت و شهرداری در تملک اراضی و املاک»، ماهنامه‌ی شهرداری‌ها، شماره ۶، ۱۳۸۶،

انعقاد عقد و انتقال مالکیت نیست، بلکه ممکن است مقدمه انجام معامله در آینده باشد؛^۱ البته یکی دیگر از وسایلی که مقنن به عنوان وسیله تأمین حقوق مالکانه از آن یاد نموده، دادن مثل یا معوض است که در ماده ۶ لایحه مذکور به آن اشاره شده است.^۲ تأمین غیرتوافقی نیز که به تأمین قهری یا اجباری نیز تعبیر شده، همراه با پرداخت عوض صورت می‌گیرد.^۳ چنانچه مالکان جهت ارزیابی املاکشان از انتخاب کارشناس خودداری نمایند، وفق ماده ۸ لایحه، هیأت کارشناسی توسط دادگاه تعیین و ارزش تقویمی ملک به صندوق ثبت محل تودیع و دادستان محل یا نماینده وی سند انتقال را امضا و ظرف یک ماه نسبت به تخلیه ملک اقدام می‌گردد؛ بنابراین در تملک قهری، بر خلاف قراردادهای خصوصی، فقدان رضایت تأثیری در صحت تملک ندارد؛^۴ به عبارتی توافقی‌های شهرداری با مالکان املاک را باید از جنس تملک و مشمول حقوق عمومی دانست و نه از سنخ قراردادهای خصوصی که در پرتو اصل حاکمیت اراده منعقد می‌شود و اینکه مالکان خصوصی مکلف به انتقال ملک مشمول طرح به شهرداری‌اند، این الزام از برتری حقوق عمومی نسبت به حقوق خصوصی و برتری منافع عمومی نسبت به منافع خصوصی ناشی می‌شود.^۵ از ثمره‌های تملک توافقی این است که در صورتی که ضرورت اجرای طرح از بین رفته و اجرای آن ملغی گردد دیگر صاحبان اراضی مذکور نمی‌توانند درخواست ابطال انتقال صورت گرفته را بنمایند و این امر در آراء دیوان عدالت اداری نیز

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
رتال جامع علوم انسانی

۱. کامیار، غلامرضا، پیشین، ص ۲۲۰.

۲. بهشتیان، سید محسن، پیشین، ص ۲۷۰.

۳. جامه بزرگ، محمد، تملک اراضی توسط دولت و شهرداری‌ها، همدان، انتشارات مسلم، ۱۳۶۹، ص ۲۴.

۴. انصاری، مسعود و محمد علی طاهری، دانشنامه حقوق خصوصی، چاپ ۳، تهران، انتشارات جنگل جاودانه، ۱۳۸۸، ص ۳۷.

۵. طباطبایی، سید محمد صادق و احسان صافیان اصفهانی، «ماهیت توافقی شهرداری با مالک ملک در راستای اجرای طرح عمرانی»، مجله حقوقی دادگستری، شماره ۷۸، ۱۳۹۱، ص ۶۱.

تصریح گردیده^۱ و دیوان علت آن را خروج این نوع تملکات از محدوده اعمال حاکمیت اعلام نموده است.^۲

۲-۲. نحوه جبران خسارت املاک واقع در طرح در حقوق انگلستان

از هیچ کس نمی توان خواست که کل مالکیت حقیقی و شخصی خود را به خاطر خیر و صلاح جامعه بدون دریافت غرامت بابت ارزش آن تسلیم کند. پارلمان با تمام قدرت خود به آن می بالد که هرگز چنین تعرضی به مالکیت خصوصی اشخاص ننموده و اگر قبلاً چنین اتفاقی افتاده ماهیت خطرناک اقتدار نامحدود حاکمان را نشان می دهد و در واقع اعمال قدرت بوده نه استیفای حق.^۳ در حقوق انگلستان نیز جبران خسارت املاک واقع در طرح به دو صورت توافقی و غیرتوافقی (اجباری) صورت می پذیرد؛ مقامات اجرایی تا زمانی که وزیر مرتبط با موضوع تملک، دستور تملک اجباری را تأیید نکند حق خرید اجباری آن را ندارند، با این وجود، آن ها می توانند در صورت تأیید دستور تملک با توافق در هر زمان آن ملک را خریداری نمایند و قبل از دستیابی به وسیله اجبار، برای انجام آن تلاش کنند، ولی اگر مقام اجرایی به عنوان خریدار نتواند با مالک توافق کند مسیر تملک اجباری را پیش خواهد گرفت. قابل ذکر است که قیمت پرداخت شده توسط مقامات اجرایی در این شرایط معمولاً با «قانون جبران خسارت» مطابق خواهد بود؛ یعنی علاوه بر ارزش زمین، قیمت ممکن است شامل مبلغ مربوط به تفکیک، تأثیرات مضر، آسیب زدن و اختلال نیز باشد.^۴

در حقوق انگلیس جبران خسارت پس از خرید اجباری زمین براساس اصل تعادل^۵ است؛ این بدان معنی است که فردی که مال خصوصی از وی گرفته می شود، بعد از تملک اجباری

۱. دادنامه شماره ۵۳۷ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری مورخ ۱۳۹۰/۱۲/۱۵.

۲. محمدی، امید، تملک اراضی اشخاص در طرح های عمومی و عمرانی شهرداری ها و دولت، ج ۱، تهران، انتشارات جاودانه جنگل، ۱۳۹۵، ص ۳۳.

3. Longo, Joseph, " The Concept Of Property and The Concept Of Compensation on Compulsory Acquisition of Land", University of Tasmania Law Review, 1983, p.285.

4. Office of the Deputy Prime Minister, Compulsory Purchase and Compensation, Compensation to Business Owners and Occupiers, vol.2, London, 2004, p.20.

5 Equivalence.

نباید از نظر مالی شرایط بدتر از قبل پیدا کند و نباید هم بهتر از آن باشد.^۱ تاریخ ارزیابی برای ارزیابی جبران خسارت نیز تاریخی است که مقامات خریدار، وارد ملک شده و مالکیت زمین را در آن زمان اعلام می‌کنند. در خصوص میزان غرامت نیز اگر ارزش بازاری آن معلوم باشد، بر اساس ارزش بازار زمین است. در شرایط استثنایی، مانند زمینی که برای آن بازار عمومی وجود ندارد، جبران خسارت با توجه به هزینه معادل مال خواهد بود.^۲

در صورت تملک خصوصی، حق جبران خسارت برای دریافت زمین به وضوح در قانون آمده است و مقررات ارزیابی جبران خسارت برای زمین‌های گرفته‌شده در قسمت ۵ قانون جبران خسارت زمین ۱۹۶۱ بیان شده است. در مجموع نیز شش قاعده در این مورد شناسایی شده است:

۱. هیچ جریمه اضافی قابل پرداخت نیست چون خرید اجباری است؛
۲. جبران خسارت بر اساس ارزش بازار زمین است.
۳. هرگونه افزایش در ارزش زمین که مربوط به نحوه استفاده آن است نادیده گرفته می‌شود؛ این امر به منظور جلوگیری از اجبار به پرداخت بیشتر است؛ زیرا آن‌ها تنها خریداران بالقوه هستند؛
۴. هرگونه افزایش ارزش به دلیل استفاده غیرقانونی نادیده گرفته می‌شود؛
۵. در مواردی که تقاضا یا بازاری برای برآورد خسارت وجود نداشته باشد جبران خسارات بر اساس معادل ارزش استفاده از زمین برآورد می‌شود؛
۶. الزام برای جبران خسارت بر اساس ارزش روز بازار است که البته از شکایت مالک در جهت جبران خسارت بیشتر جلوگیری نمی‌کند.^۳

1. Office of the Deputy Prime Minister, Compulsory Purchase and Compensation, Compulsory Purchase Procedure, London, vol. 1, 2004, p.7.
 2. Denyer, Barry Green, Compulsory Purchase and Compensation, Tenth Edition, Routledge, 2014, p.209.
 3. Plimmer, Frances, "Compulsory Purchase and Compensation: an overview of the System in England and Wales". Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research, Special Series, Vol. 3, 2007, p.147.

۳. تملک اراضی و املاک مازاد بر میزان مورد احتیاج طرح

ماده ۲۴ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ به شهرداری‌ها این اجازه را داده بود که در موقع اجرای طرح‌های نوسازی و توسعه یا احداث معابری که عرض آن‌ها حداقل بیست متر باشد با رعایت نقشه جامع شهر، طرح‌های مربوط را به تناسب موقعیت محل و ضوابطی که وزارت کشور تعیین می‌کند وسیع‌تر از میزان مورد احتیاج طرح تنظیم و اجرا نمایند و اراضی مازاد را در صورت عدم احتیاج از طریق مزایده و با رعایت آیین‌نامه معاملات شهرداری به فروش برسانند. پس از تصویب لایحه قانونی تملک اراضی و املاک مصوب ۱۳۵۸ جای سؤال بود که آیا ماده ۲۴ قانون نوسازی و عمران شهری هنوز به قوت خود باقی است و شهرداری‌ها می‌توانند وسیع‌تر و مازاد بر میزان مورد احتیاج طرح، اراضی را تملک نمایند یا خیر؟ در کلان شهرها طرح‌های متعددی نیز به استناد ماده ۲۴ مذکور تصویب و اجرا شده که مورد مناقشه حقوقدانان قرار گرفت تا اینکه نهایتاً فقهای شورای نگهبان در بهمن ۱۳۸۹ نظریه خود را نسبت به ماده مذکور به شرح ذیل اعلام داشتند: «تملك اراضی اشخاص وسیع‌تر از مورد احتیاج بدون رضایت مالک و فروش مازاد بر احتیاج توسط شهرداری‌ها در این ماده خلاف شرع شناخته شد. علاوه بر این با عنایت به ماده واحده تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۲۹ آبان ۱۳۶۷ مجلس شورای اسلامی، ماده مرقوم نسخ گردیده است.» متعاقب نظریه صادره از سوی فقهای شورای نگهبان هیأت عمومی دیوان عدالت اداری نیز به موجب دادنامه ۳۴۰ الی ۳۳۷ مورخه ۱۳۹۱/۶/۲۰ بند ۲۹ مصوبه کمیسیون ماده ۵ مورخه ۱۳۸۱/۱۰/۱۱ و بند ۴۲ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی ماده ۵ اصفهان مورخه ۱۳۸۵/۲/۲۴ را که مستند به ماده ۲۴ قانون نوسازی و عمران شهری تصویب شده را خلاف موازین شرع و باطل دانسته و اعلام داشتند با توجه به اینکه آنچه توسط فقهای محترم شورای نگهبان خلاف موازین شرع دانسته شد از ریشه و اساس و از زمان تصویب ابطال می‌گردد و بندهای مستند به ماده ۲۴ هر چند زمان استناد و تصویب این بندها قبل از ابطال نمودن فقهای شورای نگهبان می‌باشد نیز خلاف موازین شرع و باطل خواهد بود.

در حقوق انگلستان مالک زمین را نمی‌توان به فروش زمین دیگری به جز آنچه که برای طرح اصلی توسعه نیاز است مجبور نمود. اختیارات و قدرتی که برای دستگاه اجرایی وجود دارد برای تملک اجباری اراضی مازاد بر طرح مصوب نیست، بلکه صرفاً مقامات اجرایی در صورتی که مقتضی بدانند به منظور کاهش میزان ناراحتی و آزار و اذیت ایجاد شده برای مالکان و ساکنان منازل مجاور از طریق برنامه‌های توسعه خود، می‌توانند طرح‌هایی را اجرا نمایند که موضوع آن علاوه بر جبران خسارت مالی است که ممکن است در اثر کاهش ارزش زمین مالکین پرداخت شده باشد. به هر حال در صورت لزوم، دستگاه مجری طرح می‌تواند از این زمین برای محوطه‌سازی یا کارهای عایق کاری در برابر سر و صدا استفاده کند.^۱

۴. نحوه جبران خسارت املاک واقع در مجاورت طرح

۴-۱. نحوه جبران خسارت املاک واقع در مجاورت طرح در حقوق ایران

مسئله دیگر جبران خسارت املاک در مجاورت طرح است. در برخی موارد اجرای طرح توسط دستگاه اجرائی باعث می‌شود که املاک مجاور طرح با افزایش قیمت یا کاهش قیمت مواجه شود. اجرای بعضی طرح‌ها مثل ایجاد فضای سبز باعث افزایش قیمت املاک مجاور طرح می‌شود و اجرای برخی طرح‌ها مانند ایجاد پارکینگ، پایانه‌های مسافربری، احداث بزرگراه‌ها که آلودگی صوتی و هوایی در بر دارند عملاً کاهش قیمت و ارزش املاک مجاور این طرح را به دنبال دارد. گاهی نیز انجام عملیات اجرایی موجب تعطیلی محل کسب و کار مالکین مجاور طرح مانند سالن سینما و تئاتر می‌گردد. حال باید دید آیا اجرای طرح‌های عمومی و ایجاد این محدودیت حقوق مالکانه که مترتب بر املاک مجاور و نزدیک طرح می‌شود، مورد توجه قانون گذار قرار گرفته یا خیر؟ و آیا قانون گذار برای جبران خسارات وارده به صاحبان حقوق مالکانه تدبیری اندیشیده است؟

1. Office of the Deputy Prime Minister, Compulsory Purchase and Compensation, Reducing the Adverse Effects of Public Development Mitigation Works, vol.5, London, October, 2004, p.12.

الف- افزایش قیمت اراضی و املاک واقع در مجاورت طرح‌ها: مفاد قانون راجع به لغو حق مرغوبیت که در سال ۱۳۶۰ تصویب گردید، اشاره به این مطلب دارد که مرغوبیت و ارزش افزوده یک ملک که بر اثر اجرای طرح‌های شهرداری ایجاد شده و سبب افزایش قیمت باقی مانده ملک می‌شود متعلق به مالک است و نمی‌توان وجهی تحت عنوان حق مرغوبیت از مالکان دریافت نمود. توضیح اینکه حق مرغوبیت یا حق تشرف عبارت بود از درصدی از ارزش افزوده ایجاد شده برای مالکانی که ملک آن‌ها در نتیجه عملیات شهرداری و اجرای طرح‌های نوسازی و احداث و اصلاح و توسعه معابر و تأمین نیازمندی‌های عمومی شهر، مرغوب گردیده است. اولین مستند مربوط به دریافت حق مرغوبیت در ماده ۸ قانون اصلاح قانون توسعه معابر مصوب اول تیرماه ۱۳۲۰ آمده بود. همچنین در تبصره ۴ ماده ۲ و مواد ۱۳، ۱۶، ۱۸ و ۲۶ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ نیز بر مسئله لزوم پرداخت حق مرغوبیت تأکید شده بود.^۱

لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی ۱۳۵۸ در تبصره ۴ ماده ۱۰ به موضوع حق مرغوبیت اشاره نموده و طرح‌های موضوع قانون تملک ۱۳۵۸ را از شمول آن معاف کرده است. این تبصره اشعار می‌دارد: «طرح‌های موضوع این قانون از تاریخ شروع به اجرا از پرداخت هر نوع عوارض مستقیم به شهرداری‌ها مثل انواع عوارض متعلق به زمین و ساختمان و سایر اموال منقول و غیرمنقول و حق تشرف و حق مرغوبیت و مشابه آن معاف هستند.» تا اینکه مجلس در پی اظهارنظرهای مختلف درباره شرعی یا غیرشرعی بودن دریافت حق مرغوبیت، در تاریخ ۱۳۶۰/۸/۲۸ قانونی تحت عنوان «قانون راجع به لغو حق مرغوبیت» تصویب نمود و در واقع به حیات قانونی این حق خاتمه داد.^۲ سپس مقام معظم رهبری در پاسخ به استفتائی درباره دریافت حق مرغوبیت، طی نامه شماره ۱/۱۵۵۱ مورخ ۱۳۶۹/۲/۱۸، این گونه بیان فرموده‌اند: «در اینکه ارزش افزوده ناشی از عبور خیابان از نزدیکی یک ملک، متعلق به صاحب آن ملک است، نباید

۱. انتظاری یزدی، حسن رضا، «تأثیر طرح در قیمت گذاری املاک در طرح‌های عمومی و عمرانی شهرداری»، مجله وکیل

مدافع، شماره ۱۴، ۱۳۹۴، ص ۱۱۶.

۲. کامیار، غلامرضا، پیشین، ص ۱۴۷.



هیچ شک داشت. دولت یا شهرداری می‌تواند در صورت تصویب مجلس یا هر مقام قانونی مالیات ببندد، هم بر این ارزش افزوده و هم برای ملکی که خیابان جدیدی از کنار آن عبور کند. این پاسخ منشأ تصویب عوارض حق تشرّف شد.^۱ نهایتاً فقهای محترم شورای نگهبان در آخرین نظریه که در تاریخ ۱۳۹۵/۴/۲۳ صادر شده اعلام داشتند «اخذ حق مشرفیت که همان حق مرغوبیت است شرعاً حرام می‌باشد ولی در فرض وجود حق، جعل عوارض بر این حق توسط مقنن، شرعاً مانعی ندارد» و با این وصف مصوبات شورای اسلامی شهرها در رابطه با عوارض حق تشرّف هم‌اکنون با اتکاء به نظریه موصوف مغایر شرع تشخیص داده نمی‌شود و شهرداری‌ها نیز مستند به همین نظریه نسبت به اخذ عوارض حق تشرّف اقدام می‌کنند.

ب- کاهش قیمت اراضی و املاک واقع در مجاورت طرح: در مورد اجرای پاره‌ای از طرح‌ها، مانند ایجاد پایانه‌های مسافربری، احداث بزرگراه یا پارکینگ که آلودگی صوتی و هوایی در بر دارد و نیز احداث تأسیسات هسته‌ای و لزوم ایجاد حریم برای آن که هرگونه ساخت‌وساز مالکان در اطراف ملک را ممنوع می‌سازد، قیمت املاک مجاور نزدیک به محدوده اجرای طرح و طبیعتاً ارزش حقوق مالکانه مترتب بر این املاک با کاهش مواجه می‌شود. این سؤال مطرح می‌شود که در چنین مواردی قانون‌گذار چه تدبیری برای جبران خسارت وارده به صاحبان حقوق مالکانه اندیشیده است؟ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۷ و قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰ به عنوان دو منبع پراهمیت سلب مالکیت، در مورد زیان‌های ناشی از کاهش قیمت ملک در اجرای طرح سکوت کرده‌اند و مالکان را صرفاً سزاوار دریافت قیمت روز املاک می‌دانند. اگر قوانین مربوط به پرداخت خسارت و مسئولیت مدنی از جمله ماده ۱ قانونی مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹ و ماده ۵۲۹ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ را مورد بررسی قرار دهیم، در حقوق ما اصل بر مسئولیت مبتنی بر تقصیر است؛ بدین معنا که چنانچه شخصی اعم از حقیقی یا حقوقی، بنا به تجویز قانون، مرتکب انجام عملی شود که باعث ورود خسارتی به دیگری شود مادامی که قانون عمل زیانبار او را غیر قانونی ندانسته چنین شخصی

۱. کامیار، غلامرضا، شهر در پرتو رویه قضائی، تهران، انتشارات مجد، ۱۳۹۵، ص ۱۰۰.

مسئول پرداخت خسارت نخواهد بود و چنانچه محدودیت‌های ایجاد شده توسط دستگاه مجری طرح مستند به قوانین و مقررات باشد نمی‌توان آن را به عنوان ضرر تلقی نموده و مطالبه خسارت نمود؛ چراکه ایجادکننده این محدودیت‌ها مراجع صالح قانونی هستند، بنابراین نمی‌توان دستگاه اجرایی را مقصر قلمداد و از او خسارت مطالبه کرد. در بررسی مقررات حاضر راجع به اجرای طرح‌های عمرانی نیز آشکار می‌شود که قانون‌گذار این قبیل محدودیت‌ها را اساساً به عنوان محدودیت به حساب نیاورده و خسارات وارده از این رهگذر را قابل جبران ندانسته است.^۱ البته تعدادی از حقوق‌دانان استناد به ماده ۴۴ قانون توزیع عادلانه آب مصوب ۱۳۶۱ را تنها موردی می‌دانند که قانون‌گذار مطالبه خسارت نسبت به موارد ذکر شده را مورد شناسایی قرار داده^۲ است. عده‌ای دیگر معتقدند با توجه به سکوت قانون‌گذار در این زمینه براساس نظریات خطر، برابری همگان در مقابل قانون و انتظار مشروع، با وجود شرایطی الزام دولت به جبران این خسارات امکان‌پذیر خواهد بود^۳ ولی به نظر می‌رسد رویه قضایی هنوز در این خصوص مصونیت دستگاه اجرایی از پرداخت خسارت را ترجیح داده است. به عنوان مثال رویه قضایی علی‌رغم کاهش ارزش املاک واقع در طرح به واسطه عدم اجرای طرح‌ها در مهلت قانونی مقرر، با ابطال طرح‌ها موافقتی نداشته و فقط مالک را از حقوق مالکانه برخوردار می‌داند. در رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره ۱۰۲ مورخه ۱۳۹۱/۳/۷ عنوان گردیده: «حکم مقرر در قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۷ اصلاحیه ۱۳۸۰ دلالتی بر ابطال طرح‌های عمومی و عمرانی دستگاه‌های مصرح در متن ماده واحده در صورت عدم اجرا در مهلت مقرر ۵ ساله قانونی ندارد و فقط برای حفظ حقوق مالکان املاک واقع در طرح‌های عمرانی و عمومی از حیث احداث یا تجدید بنا یا افزایش بنا، تعمیر، فروش، اجاره و رهن و غیره تأکید دارد.» شعبه ۲۸ دیوان عدالت اداری نیز در دادنامه ۹۲۰۹۹۷۰۹۰۲۸۰۰۳۱۵ عنوان داشته: «مالک بعد از انقضای ۵ سال از اعلام طرح می‌تواند بدون

۱. بهشتیان، سید محسن، پیشین ص ۲۳۴.

۲. زرگوش، مشتاق، پیشین ص ۳۹۶.

۳. رضایی‌زاده، محمدجواد و فرامرز عطریان، «مسئولیت مدنی دولت ناشی از تصویب، تغییر و یا عدم اجرای طرح‌های شهری»، فصلنامه حقوق اداری، شماره ۱، ۱۳۹۲، ص ۴۵.

ابطال طرح از حقوق مالکانه از جمله احداث بنا، فروش و غیره برخوردار باشد» که مشخص می‌سازد به موجب استدلال‌های صورت گرفته عدم اجرای طرح در زمان و مهلت قانونی دلیل ابطال طرح نمی‌شود و فقط مالک را در استفاده از حقوق مالکانه مجاز می‌سازد و آراء مذکور بی‌اثر شدن طرح پس از مضي مهلت قانونی ۵ ساله را مغایر قانون می‌داند. تفاوت در اینجاست که اگر طرح پس از مضي مدت ۵ ساله کلاً منتفی یا باطل شود، مالک یا از کاربری سابق زمین خود برخوردار شده یا از کاربری املاک مجاور فاقد طرح برخوردار می‌شود و وجود طرح بر روی زمین وی منتفی خواهد شد و ارزش زمین یا ملک وی به حالت بدون طرح باز خواهد گشت، اما اگر طرح ابطال نشود همواره بر چسب «زمین یا ملک داخل طرح» و در نتیجه کاهش و تنزل ارزش مالی آن بر دارایی مالک باقی خواهد ماند و حتی احداث بنا با کاربری غیر از طرح بر اساس قانون تعیین وضعیت نیز پس از گذشت زمان، منجر به ایجاد حقوق مکسبه کاربری برای مالک نخواهد شد. به علاوه با وجود رأی وحدت رویه مذکور طرح دعوی ابطال طرح در دیوان عدالت اداری امکان‌پذیر نبوده و منجر به نتیجه مطلوب نخواهد شد.

البته زیان‌های مادی ناشی از عملیات عمرانی که سبب کاهش ارزش یک ملک می‌شود جبران‌پذیر است. به عنوان مثال هنگامی که احداث خیابان موجب قرار گرفتن خانه‌ای در سطح پایین می‌شود و ارزش آن کاهش می‌یابد یا مالک رستورانی که به دلیل چنین عملیاتی مشتریان را از دست می‌دهد مستحق غرامت است. در پرونده‌ای که توسط مالک داروخانه‌ای به طرفیت سازمان قطار شهری اصفهان به خواسته مطالبه خسارات ناشی از انجام عملیات احداث مترو (پروژه قطار شهری) مطرح شده، عنوان گردید که سازمان قطار شهری به منظور اجرای عملیات پروژه قطار شهری اقدام به احداث کارگاه و مسدود نمودن راه اصلی عبور و مرور داروخانه نموده و به این واسطه خسارات فراوانی وارد شده و دادگاه با توجه به نظریات کارشناس در خصوص مسدود شدن راه دسترسی اصلی به داروخانه و احداث کارگاه مترو در محل که موجب کاهش مراجعات به داروخانه و مسدود شدن راه عبور و مرور مراجعان به داروخانه و ورود خسارت گردیده، سازمان قطار شهری را مقصر دانسته و به پرداخت مبلغ

اعلامی هیأت محکوم نمود.^۱ در رأی صادره به قاعده فقهی لاضرر اشاره شده و رأی صادره نمونه‌ای از آراء مربوط به موضوع مورد بحث در خصوص مطالبه خسارات وارده به املاک مجاور طرح می‌باشد. لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی ۱۳۵۸ پیوسته از دو مفهوم «بهای عادلانه» و «جبران خسارت» یاد می‌کند. روح حاکم بر قوانین مسئولیت مدنی و قواعد برآمده از فقه امامیه مثل قاعده لاضرر، نظریه جبران خسارت را تقویت می‌کند، بنابراین جبران خسارات ناشی از اجرای طرح‌های عمومی را باید قانونی و منصفانه دانست.^۲ با این همه ابهامات مربوط به جبران خسارت در خصوص تأثیر منفی طرح، ضرورت اظهار نظر صریح و شفاف مجلس شورای اسلامی یا دیوان عالی کشور به منظور ایجاد وحدت رویه در زمینه جبران خسارات املاک واقع در مجاورت طرح‌های شهرداری و سایر دستگاه‌های اجرایی را اجتناب‌ناپذیر نموده است.^۳

۲-۴. نحوه جبران خسارت املاک واقع در مجاورت طرح‌ها در حقوق انگلستان

حق جبران خسارت ممکن است در شرایطی رخ دهد که هیچ زمینی تملک نشده، اما جبران خسارت ملک واقع در مجاورت طرح در موارد ذیل قابل ادعاست:

- کاهش ارزش زمین ناشی از اجرای (ساخت) کارهای عمومی؛
- کاهش ارزش زمین ناشی از استفاده‌ی بعدی از تأسیسات عمومی؛^۴
- الف- کاهش ارزش زمین ناشی از اجرای کارهای عمومی؛ این امر گاهی به این دلیل حادث می‌شود که برخی از حقوق در ملک (در برابر خود مالکیت واقعی) از بین می‌رود یا با آن تداخل پیدا می‌کند مثل حق عبور.
- الزاماتی که این خسارت را ثابت می‌کند عبارتند از:
- توسط قدرت قانونی تصویب گردد؛

۱. برگ گل، سید مهرداد، مسئولیت مدنی ناشی از تصویب، تغییر و عدم اجرای طرح‌های شهری، پایان‌نامه، ۱۳۹۳، ص ۹۷.

۲. کامیار، غلامرضا، پیشین ص ۱۵۰.

۳. علیزاده خرازی، محمدمسعود، «قیمت عادلانه و تملک دستگاه‌های اجرایی»، نشریه قضاوت، شماره ۶۵، ۱۳۸۹، ص ۵.

4. Office of the Deputy Prime Minister, Compulsory Purchase and Compensation Compensation to Agricultural Owners and Occupiers, vol.3, London, 2004, p. 2.



- خسارت ناشی از مواردی است که تحت عنوان مزاحمت (اختلال) مورد تعقیب قانونی قرار گیرد؛

- خسارت ناشی از یک تداخل فیزیکی با برخی از حقوق عمومی یا خصوصی باشد که به زمین مرتبط است؛

- خسارت فقط در نتیجه اجرا و ساخت و ساز عمومی ایجاد شود نه به عنوان آثار بعدی استفاده از آنها (خسارت حاصل اجرای آثار باشد نه نتیجه استفاده بعد آنها)؛

قابل توجه است که در این بخش صرفاً از اجرای طرح خسارت به وجود می‌آید و نه به عنوان نتیجه استفاده بعدی آنها و تاریخ ارزش‌گذاری برای جبران خسارت تاریخی است که در آن خسارت و تلفات اتفاق افتاده است که معمولاً همان تاریخ تداخل حق در زمین و تاریخ ضرری است که به مالک وارد شده و نتیجه طبیعی و منطقی ساخت و سازهای عمومی است و این باعث کاهش قیمت زمینی شده که با این خسارت مواجه شده است.

ب- کاهش ارزش ناشی از استفاده از تأسیسات عمومی؛ این نوع حق جبران خسارت در بخش اول قانون جبران خسارت مصوب ۱۹۷۳ شناخته شده است. این حق در مورد استفاده از تأسیسات عمومی مانند بزرگراه‌ها، فرودگاه‌ها و سایر تأسیسات عمومی که مطابق مقررات قانونی ایجاد شده اعمال می‌شود.^۱ در قوانین کشور سوئد نیز جبران خسارات ناشی از آسیب‌های زیست‌محیطی و خطوط برق و لثاژ بالا و خطوط راه آهن و فرودگاه‌ها برای املاک مجاور پیش‌بینی شده است.^۲

در خصوص جبران خسارت در فرض کاهش ارزش ملک می‌توان گفت، در شرایط محدودی که زمین گرفته نشده، اما کاهش قیمت به دلیل اقدامات عمومی رخ داده، جبران خسارت تعلق می‌گیرد. جبران خسارت بر مبنای استهلاک ارزش زمین به علت «عوامل فیزیکی» ناشی از استفاده از تأسیسات عمومی شامل هفت عامل: ۱- سر و صدا؛ ۲- ارتعاش و لرزش؛ ۳- بو؛ ۴- بخار؛ ۵- دود؛ ۶- نور مصنوعی و ۷- تخلیه زمین از هرگونه ماده جامد یا مایع می‌باشد

1. Toulson, Towards a Compulsory Purchase Code, Procedure Stationery Office Books, London, 2004, p.147.

2. Thomas, Kalbro, "Compensation Rights for Reduction in Property Values Dut to Planning Decisions in Sweden", University of Washington Law Library, 2007, p.31.

و هر استهلاک در ارزش که مربوط به دلایلی غیر از این هفت عامل خارجی باشد قابل جبران نیست. به عنوان مثال از بین رفتن منظره، خسارتی قابل جبران نیست.^۱ در این قسمت استفاده و بهره برداری از تاسیسات عمومی احداثی و نتایج حاصل از آن مانند سر و صدا و ارتعاش و لرزش و سایر عوامل فیزیکی منجر به ورود آسیب و استهلاک و کاهش ارزش ملک شود نه عواملی مربوط به وجود فیزیکی خود بزرگراه موضوع شکایت برگن علیه وزارت کشور و لز (۱۹۸۵).^۲

۳-۴. جبران خسارت املاکی که بخشی از آن در طرح قرار گرفته

حق جبران خسارت برای مالک که از وی قسمتی از زمین هایش گرفته شده و باعث استهلاک و کم ارزش شدن زمین های باقیمانده اش گردیده نیز به وضوح در بخش ۷ قانون خرید اجباری ۱۹۶۵ پیش بینی شده است.^۳

اما در دو حالت امکان این کاهش وجود دارد: مورد اول تفکیک و جداسازی است؛ یعنی جداسازی^۴ رخ می‌هد و زمین تکه تکه شده و مقدار زمین حفظ شده ارزش خود را از دست می‌دهد. به عنوان مثال، اگر یک راه آهن از میان یک پارکینگ ماشین عبور کند، ممکن است باعث شود که دیگر وسایل نقلیه به آن بخش از پارکینگ دسترسی نداشته باشند و نتوانند در آنجا پارک کنند و این مسئله عملاً این پارکینگ را غیر قابل استفاده و در نتیجه کم ارزش می‌کند. مالک زمینی که با مشکل تفکیک روبه‌رو شده قانوناً ممکن است یکی از دو کار را انجام دهد، یکی اینکه زمین باقی مانده را نگه دارد و مطالبه غرامت کند و دیگر اینکه دستگاه اجرایی را مجبور به خرید کل ملک نماید. این امکان در قانون جبران غرامت زمین ۱۹۷۳ پیش بینی شده و اگر در دستگاه اجرایی حاضر به خرید کل ملک نگردد دادگاه در خصوص موضوع تعیین تکلیف می‌کند. مورد دوم، تأثیرات مضر است؛ تأثیرات مضر در واقع استهلاک ارزش زمین

1. Denyer, Barry Green, Compulsory Purchase and Compensation, Routledge, Tenth Edition, 2014, p.331.

2. Budgen v secretary of state for wales (1985)

3. Michael, Barnes, the Law of Compulsory Purchase and Compensation, Oregon, Published in the United Kingdom, Hart Publishing, 2014, p.248.

4. Severance.



باقیمانده است که به دلیل ساخت‌وساز و استفاده از زمین تملک‌شده توسط خریدار و اجرای طرح مصوب ایجاد می‌شود. برای مثال، اگر چه تنها بخش کوچکی از یک ملک تجاری ممکن است برای یک جاده جدید مورد استفاده قرار گیرد، تأثیر استفاده از جاده مانند تأثیر ناشی از سروصدا و عبور قطار و ارتعاشات می‌تواند تأثیرات مخرب قابل توجهی بر ارزش تجاری ساختمان بگذارد و ارزش ملک را کاهش دهد؛^۱ بنابراین می‌توان دید که هر دو عامل تفکیک پذیری و آسیب‌زا بودن می‌توانند ارزش زمین باقی‌مانده را کاهش دهند. البته تفکیک زمانی اتفاق می‌افتد که زمین جدا می‌گردد، در حالی که زمین زمانی آسیب‌دیده و تحت تأثیرات مضر تلقی می‌شود که در نتیجه ساخت‌وساز و اجرای طرح کاهش ارزش رخ می‌دهد. در این دو صورت امکان جبران خسارت وجود دارد.^۲

مسئله دیگر، اصلی به عنوان «بهبود» است؛ بهبود در واقع متضاد شرایط تأثیرات مضر است. ممکن است مواردی وجود داشته باشد که طرح دستگاه اجرایی، باعث افزایش قیمت زمین شود. یک نمونه از این امر می‌تواند جایی باشد که فردی مالک زمین در حال توسعه باشد و قسمتی از آن برای ساخت یک جاده جدید تملک شود و این جاده جدید امکان دسترسی به زمین باقی‌مانده را افزایش داده و در نتیجه ارزش و قیمت زمین افزایش می‌یابد. در چنین شرایطی دولت می‌تواند این افزایش ارزش را در برابر مجموع خسارتی که می‌پردازد محاسبه کند؛ یعنی آن افزایش بها باید از غرامت پرداخت‌شده بابت زمین تملک‌شده کسر گردد یا تهاتر شود.^۳

۴-۴. جبران خسارت ناشی از ایجاد اختلال در تصرف

تصرف در حقوق انگلستان متضمن دو مفهوم است: الف- عمل تصرف مالکانه: یعنی استیلا بر خود شی که ممکن است توسط شخص یا نماینده او اعمال گردد. ب- قصد تصرف مالکانه: که عبارت است از قصد اعمال تصرف انحصاری بر شی و در نتیجه ممانعت دیگران از استفاده از آن.

1. Michael, Barnes, op.cit, p.293

2. Department for Communities and Local Government, Compulsory Purchase and Compensation to Residential Owners and Occupiers, vol. 4, London, ???, 2010, p. 15.

3. Sidhu, Ava, the Issue of Betterment in Claims for Reinstatement Costs, 2007, p.135.



تصرف ممکن است به صورت قانونی یا غیرقانونی حاصل شود. در حقوق انگلستان حتی تصرف غیرقانونی نیز در صورتی که مدت زمانی ادامه داشته باشد ممکن است منجر به ادعایی شود که از خود مالکیت قابل تشخیص نیست؛ بنابراین وقتی که غاصبی زمین متروک یا مجهول المالك را ۱۲ سال پیوسته تصرف و به روشی مغایر با حقوق مالک واقعی آن مورد استفاده قرار می دهد، مالکیت مالک نسبت به زمین زائل می شود (قانون مرور زمان مصوب ۱۹۸۰). قانون مذکور تصدیق می کند که تصرف غیرقانونی ملک به مدت دوازده سال ممکن است تبدیل به مالکیتی قانونی گردد که مالکیت مالک قبلی را زایل و حتی حق قانونی برای استرداد آن ملک را از طریق اقامه دعوی از بین ببرد.^۱

در حقوق انگلستان علاوه بر جبران خسارت، این حق برای فرد وجود دارد که خسارت مزاحمت و اختلال^۲ را نیز دریافت کند. البته این حق جهت دریافت خسارت، به ساکنین ملک محدود می شود و به مالکینی که در ملک تصرف ندارند پرداخت نمی شود. در مورد زمین های کشاورزی نیز با توجه به ضرورت پیش بینی سودآوری فعالیت کشاورزان امکان مطالبه وجود دارد. این امر به منظور جبران زیان های موقتی ناشی از اختلال در امور کشاورزی که جهت پیاده سازی طرح صورت گرفته، اعمال می شود؛ از جمله خساراتی مانند از دست دادن محصولات^۳ که بر اثر تملک اراضی از بین رفته است. به عبارتی زیان های حاصل از ایجاد اختلال با توجه به اشغال ملک جبران می شود.

در واقع براساس این قاعده نتیجه ای که در صورت عدم اجرای طرح از کسب و کار عاید می شد نیز باید جبران شود. علاوه بر این به منظور جبران خسارت برای اختلال، باید مالک به طور معمول زمینی را به صورت فیزیکی در اختیار داشته و تصرف کرده باشد (موضوع شکایت آلن علیه وزارت حمل و نقل انگلستان - ۱۹۹۴)^۴. اگر زمین برای صاحبان آن صرفاً به منظور سرمایه گذاری باشد و در اشغال و تصرف آنها نباشد، خسارت قابل پرداخت نخواهد بود.^۴

1. Padfield, Colin Frank, op.cit, p. 212

2. Claim for disturbance

3. Allen v department of transport (1994)

4. Office of the Deputy Prime Minister, Compusory Purchase and Compensation, Reducing the Adverse Effects of Public Development Mitigation Works, vol.5, London, 2004, p.5.



در تمامی موارد ایجاد اختلال، وظیفه‌ی مطالبه‌کننده « کاهش دادن ضرر و زیان » است. این موضوع بدین معنی است که متصرف باید به طور معقول وارد عمل شود و تمامی گام‌های معقول و منطقی را جهت اجتناب از ضرر و زیان‌های مازاد بردارد و چنانچه گام‌های معقولی برای کاهش ضرر به خود متعاقب تخلیه محل بردارد، می‌تواند بابت ضرر متحمل‌شده در این راه غرامت بگیرد.

مورد دیگر در خصوص جبران خسارت در حقوق انگلیس، جبران خسارت به دلیل تأثیرات توسعه است؛ به این مفهوم که علاوه بر کاهش ارزش زمین، کارهای توسعه‌ای ممکن است باعث ناراحتی مردم در این منطقه باشد. یک نمونه واضح توسعه، بزرگراه است که در قبال آن می‌توان به جبران خسارت برای کاهش اثرات زیان‌بار توسعه اشاره و استناد نمود.^۱ لازم به ذکر است که گاهی جبران خسارت موقت نیز در حقوق کامن لا به رسمیت شناخته شده است. اگر مالک در مجاورت سایتی زندگی می‌کند که در آن ساختمان‌های عمومی در حال ساخت هستند به نحوی که ادامه سکونت و یا ادامه اشتغال عملی نیست، مقام مسئول می‌تواند هزینه‌های اقامت موقت مناسب برای مالک و دیگر اعضای خانواده وی را تا زمانی که کار ساخت‌وساز وجود داشته باشد پردازد. علاوه بر کاهش ارزش زمین برخی از کارهای توسعه‌ای ممکن است باعث ناراحتی و سلب آسایش افرادی بشود که در این منطقه زندگی می‌کنند، مثل توسعه یک بزرگراه جدید. جبران خسارت مالی می‌تواند برای کاهش ارزش اموال مالک پرداخت شود ولی منبع ناراحتی را حذف نخواهد کرد. به این ترتیب مقامات، دارای وظایف و اختیارات خاصی هستند که به کاهش تأثیر زیان‌بار کارهای توسعه‌ای آن‌ها کمک می‌کند. استفاده از این قدرت تحت عنوان « کاهش اثرات زیان‌بار » توسعه قلمداد می‌شود. چنین اقداماتی می‌تواند شامل ایجاد عایق صوتی، انجام قالب‌سازی زمین و محوطه‌سازی و جابه‌جایی موقت در مناطق مسکونی است.^۲

1. Office of the Deputy Prime Minister, op.cit, 2004, p. 9.

2. Ibid, p. 12.

نتیجه‌گیری و پیشنهادها

برابر اصول حاکم بر مقررات تملک اموال خصوصی در هر دو نظام حقوقی می‌توان گفت: هر نوع تملک و تصرف در اموال خصوصی اشخاص، بایستی برابر مقررات و در قبال پرداخت غرامت باشد. در حقوق ایران طرح‌های عمرانی قبل از تصویب در کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری و قطعیت آن به نظر عموم مردم نمی‌رسد و اشخاص حقیقی و حقوقی به لحاظ عدم اطلاع از طرح، امکان اظهار نظر در خصوص شیوه و محتوای طرح را ندارند و تصویب طرح‌های عمومی و عمرانی بدون مشارکت عمومی و جلب نظر شهروندان صورت می‌پذیرد؛ ولی در حقوق انگلستان قبل از آنکه مرجع تملک دستوری را جهت تأیید طرح برای وزیر مربوطه ارسال کند و طرح قطعی شود، اشخاص حقیقی و حقوقی باید از این امر مطلع شوند و طرح نه‌تنها آگهی شود بلکه در سایت نیز نصب و طی اطلاعیه‌ای برای اشخاص ذینفع نیز ارسال گردد و هر شخص می‌تواند به طرح مذکور اعتراض نماید و معترضان می‌توانند در خصوص محاسن و معایب طرح، ارائه مسیر جایگزین و اشکالات آن اظهار نظر نمایند. وزیر مربوطه نیز با تعیین بازرس یا تحقیقات محلی به اعتراضات وارده رسیدگی و نظر خود را در خصوص اعتراضات ارائه می‌دهد و در بسیاری موارد اعتراضات صورت گرفته وارد تشخیص و طرح تغییر می‌یابد.

از جمله نوآوری‌های حقوق انگلستان که جهت احقاق حقوق مردم قابل استفاده است آن است که نسبت به اراضی و املاکی که تملک نشده نیز امکان جبران خسارت وجود دارد. مورد اول تفکیک اراضی است؛ بدین توضیح که غرامت فقط در مقابل تملک اراضی و ابنیه پرداخت نمی‌شود، بلکه زمانی که زمینی تفکیک شده و مقدار زمین باقی مانده ارزش خود را از دست می‌دهد یا ارزشش کاهش می‌یابد مالکین می‌توانند جبران خسارت خود را مطالبه کنند، مانند وقتی که راه آهن از میان یک پارکینگ عبور کند و باعث شود وسایل نقلیه به آن بخش پارکینگ دسترسی نداشته باشند و عملاً پارکینگ را غیرقابل استفاده و کم‌ارزش می‌کند که در این موارد جبران خسارت پیش‌بینی شده است.



مورد دیگر تأثیرات مضر است که به واسطه آن امکان مطالبه خسارت نسبت به املاکی نیز وجود دارد که در مجاورت اجرا یا استفاده از طرح عمومی قرار گرفته و به واسطه ساخت وسازهای صورت گرفته و نحوه استفاده از طرح عمومی و یا به علت سروصدای زیاد و یا ارتعاش و لرزش یا دود و بوی نامطبوع و یا عوامل دیگر ناشی از اجرای طرح باعث کاهش ارزش املاک می‌گردد. به علاوه نسبت به خسارات ناشی از مزاحمت و اختلال، برای صاحبان سرمایه جهت جبران سرمایه‌گذاری مجدد در ملک جایگزین و نیز کاهش اثرات زیان‌بار ناشی از اقدامات توسعه‌ای بعد از تملک اراضی و املاک مانند عایق‌کاری صوتی و محوطه‌سازی بسیار پیشرفته‌تر از مقررات ایران قانون‌گذاری شده است.

مقررات ایران نه تنها در این موارد مقررات صریحی ندارد، بلکه ضعف‌هایی در خصوص تدوین مقررات پیش‌بینی شده برای حل اختلاف میان دستگاه اجرائی و شخص یا اشخاص مالک وجود دارد و قانون‌گذار به صورت کامل به حقوق مالکانه اشخاص پرداخته و مقررات لازم را برای جبران خسارات وارده به اشخاص را پیش‌بینی نکرده است؛ به عبارت دیگر، تمامی راه‌حل‌های مدنظر قانون‌گذار در قالب قیمت‌گذاری ملک واقع در طرح و امور مالی آن خلاصه شده و در سایر موارد از جمله جبران خسارت املاک واقع در مجاورت طرح مسکوت گذارده شده است. البته اکنون جهت امکان طرح دعوی مطالبه خسارت علاوه بر قواعد عام مسئولیت مدنی از جمله ماده ۱ و ۱۱ قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹ و بر اساس نظریات خطر با برابری همگان در مقابل قانون و اصل انتظار مشروع با وجود شرایطی به سختی الزام دولت و شهرداری‌ها به جبران این خسارات امکان‌پذیر خواهد بود، هر چند رویه قضایی در این خصوص مصونیت دستگاه اجرائی از پرداخت خسارت را ترجیح داده است. در هر حال به نظر می‌رسد قوانین فعلی هم از جهت جلب مشارکت مردمی در تصویب طرح‌ها و هم از لحاظ جبران خسارت ناشی از کاهش ارزش املاک واقع در مجاورت طرح‌ها نیازمند اصلاح هستند و پیشنهاد می‌شود در کشور ما نیز قانون متضمن مشارکت عمومی و جلب نظر شهروندان بوده و اعتراض به طرح قبل از تصویب در کمیسیون ماده ۵ جهت اصلاح و تغییر آن امکان‌پذیر باشد. به علاوه قانون‌گذار جهت جبران خسارت وارده به شهروندان در اثر کاهش قیمت املاک واقع در

مجاورت طرح با وحدت ملاک از بند ز ماده ۴۴ قانون توزیع عادلانه آب که مقرر داشته: «در صورتی که در اثر اجرای طرح، خسارتی بدون لزوم تصرف و خرید به اشخاص وارد آید، خسارت وارده در صورت عدم توافق، طبق رأی دادگاه صالحه پرداخت خواهد شد»، قانونی به تصویب برساند تا در کلیه مواردی که زیان وارده نتیجه تبعی اجرای طرح است، جهت جبران خسارت، قابل استناد باشد.





منابع

الف - فارسی

- انتظاری یزدی، حسن رضا، «تأثیر طرح در قیمت گذاری املاک در طرح‌های عمومی و عمرانی شهرداری»، *مجله وکیل مدافع*، شماره ۱۴، (۱۳۹۴).
- اندرو دو میشل، پی‌یر لالومی‌یر، حقوق عمومی، ترجمه قاضی شریعت پناهی، (تهران: دادگستر، ج ۱، ۱۳۷۶).
- انصاری، مسعود و محمد علی طاهری، *دانشنامه حقوق خصوصی*، (تهران: انتشارات جنگل جاودانه، چاپ ۳، ۱۳۸۸).
- بافهم، محمد، *مسئولیت مدنی دولت و شهرداری‌ها در نتیجه‌ی تصرف املاک واقع در طرح‌ها (در پرتو آرای محاکم)*، (تهران: انتشارات مجد، چاپ اول، ۱۳۹۵).
- برگ گل، سید مهرداد، «مسئولیت مدنی ناشی از تصویب»، *تغییر و عدم اجرای طرح‌های شهری*، (پایان نامه دانشگاه آزاد اسلامی واحد میمه، ۱۳۹۳).
- بهشتیان، سید محسن، *تملک اراضی توسط شهرداری‌ها*، (تهران: انتشارات مجد، چاپ اول، ۱۳۹۱).
- بهشتیان، سید محسن، «روش تملک و تأمین حقوق مالکانه واقع در طرح‌های عمومی شهرداری»، *فصلنامه حقوق*، ۳۹، ۴، (۱۳۸۸).
- جامه بزرگ، محمد، *تملک اراضی توسط دولت و شهرداری‌ها*، (همدان: انتشارات مسلم، چ ۱، ۱۳۶۹).
- داوید، رنه، *نظام‌های بزرگ حقوقی معاصر*، ترجمه: صفایی، حسین، آشوری، محمد، عراقی، عزت الله، (تهران: انتشارات مرکز نشر دانشگاهی، چاپ چهارم، ۱۳۷۹).
- رضایی زاده، محمدجواد و فرامرز عطریان، «مسئولیت مدنی دولت ناشی از تصویب، تغییر و یا عدم اجرای طرح‌های شهری»، *فصلنامه علمی- پژوهشی حقوق اداری*، شماره ۱، (۱۳۹۲).
- زرگوش، مشتاق، *حقوق اداری، تملک املاک شبه تملک‌ها و سلب مالکیت*، (تهران: نشر میزان، ۱۳۹۱).
- سالاری، مصطفی، *تحصیل و تملک اراضی توسط دولت*، (تهران: نشر دادگستر، چاپ سوم، ۱۳۹۳).
- صالحی، حسین، «الزامات قانونی دولت و شهرداری در تملک اراضی و املاک»، *ماهنامه‌ی شهرداری‌ها* - شماره ۶، (۱۳۸۶).

طباطبایی، سید محمد صادق و احسان صافیان اصفهانی، «ماهیت توافقی شهرداری با مالک ملک در راستای اجرای طرح عمرانی»، *مجله حقوقی دادگستری*، شماره ۷۸، (۱۳۹۱).

علیزاده، خرازی، مسعود، «قیمت عادلانه و تملک دستگاههای اجرایی»، *نشریه قضاوت*، شماره ۶۵، (۱۳۸۹).

کامیار، غلامرضا، *حقوق اداری اموال سلب مالکیت به سبب منفعت عمومی*، (تهران: انتشارات مجد، ۱۳۹۴).

کامیار، غلامرضا، *شهر در پرتو رویه قضائی*، (تهران: انتشارات مجد، ۱۳۹۵).

کامیار، غلامرضا، *حقوق شهری و شهرسازی*، (تهران: انتشارات مجد، چاپ چهارم، ۱۳۸۹).

کوهی اصفهانی، کاظم و محمد امینی زاده و امین الله زمانی و سلمان عمرانی، *مبانی نظرات شورای نگهبان در خصوص مصوبات و استفساریه‌های سال ۱۳۹۰ برگرفته از مشروح مذاکرات شورای نگهبان*، (تهران: پژوهشکده شورای نگهبان، چ ۱، ۱۳۹۳).

محقق داماد، سیدمصطفی (۱۳۹۱)، *قواعد فقه (مالکیت - مسئولیت)*، چاپ ۳۵، تهران، علوم اسلامی، جلد ۱.

محمدی، امید، *تملک اراضی اشخاص در طرح‌های عمومی و عمرانی شهرداری‌ها و دولت*، (تهران: انتشارات جاودانه جنگل، ۱۳۹۵).

محمدی همدانی، اصغر، *مجموعه کامل آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری سال ۱۳۸۶*، (تهران: جنگل، جاودانه، ۱۳۸۶).

میرزایی، علیرضا، *قوانین و مقررات اراضی در نظم حقوق کنونی*، (تهران: انتشارات بهنامی، ج ۱، ۱۳۹۰).

ب- انگلیسی

Akintunde otubu, *Private Property Rights and Compulsory Acquisition Process in Nigeria: the Past Present and Future*, (University of Lagos Nigeria, 2012)

Bowes, Ashley, "To Consider or not To Consider? The Materiality of Off-site Benefits in Compulsory Purchase Law", *Judicial Review*, Vol. 16, No. 1. (2011).

Duncan Fairgrieve, *State Liability in Tort: A Comparative Study*, (Oxford: Oxford University Press, 2003).

Denyer, Barry Green (2014), *Compulsory Purchase and Compensation*, (Routledge, 2014).



- Dietze, Gottfred, *Indefence of property*, (London: Johns Hopkins press Ltd, 1971).
- Epstein, Richard, *A Supreme Neglect*, (Oxford, 2008).
- Hunter, Mayo, *Notes of Cases-Compulsory Purchase Land natural Justice*, (University of Washington Low Library, 1982).
- Longo, Joseph , *The Concept Of Property and The Concept Of Compensation on Compulsory Acquisition of Land*, 1983.
- Mahendra P. Singh, *German Administrative Law in Common Law Perspective*, (Verlag Berlin Heidelberg, 1985).
- Michael, Barnes, *the Law of Comlutory Purchase and Compensation*, (Oregon: Hart Publishishing, 2014).
- Robertson, Phillipa, "The question of Menie: What are Limits to Compulsory Purchase Powers?", *Edinburgh Student Law Riveiw, Law Guide*, (2012).
- Padfield, Colin Frank, *Law Made Simple*, (Oxford, 2001).
- Plimmer, Frances, "Compulsory Purchase and Compensation: an overwie of the System in England and Wales". *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research, Special Series*, Vol. 3, (2007).
- Sidhu, Ava, *the Issue of Betterment in Claims for Reinstatement Costs*, (Factory Apartments Ltd, 2007).
- Thomas, Kalbro, "Compensation Rights for Reduction in Property Values Dut to Planning Decisions in Sweden", *University of Washington Law Library*, (2007).
- Lois Toulson, *Towards a Compulsory Purchase Code, (2) Procedure* (Stationery Office Books, 2004).
- Walker, David, *The Oxford Companion to Law*, (Clarendon Press, 1980).
- Walsh, Rachael, *The Principles of Social Juustice*, (Dublin ulj, 2010)

پ - اسناد

- Department for Communities and Local Gaverment, "Compulsory Purchase and Compensation to Residential Owners and Occupiers", London, vol.4. (2010)
- Office of the Deputy Prime Minister, "Compulsor Purchase and Comensation, Compulsory Purchase Procedure," London, vol.1. (2004).
- Office of the Deputy Prime Minister, "Compulsory Purchase and Compensation, *Compensation to Business Owners and Occupiers*" London, vol.2, (2004).
- Office of the Deputy Prime Minister, "Compulsory Purchase and Compensation Compensation to Agricultural Owners and Occupiers, London", vol. 3, (2004).
- Office of the Deputy Prime Minister, "Compusory Purchase and Compensation, Reducing the Adverse Effects of Public Development Mitigation Works", London, vol.5 (2004).
- Allen v Department of transport, (1994).
- Budgen v Secretary of stste for Wales, (1985)