



Developing a Theoretical and Conceptual Framework Explaining the Role of Land Property Rights in Urban Spatial Planning

Mohammad Reza Goleij¹ and Mohammad Hossein Sharifzadegan^{2,*}

¹ PhD Candidate in Urban and Regional Planning, Department of Urban and Regional Planning and Design, Faculty of Architecture and Urban Planning, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran

² Professor, Department of Urban and Regional Planning and Design, Faculty of Architecture and Urban Planning, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran

* Corresponding Author, m_sharifzadegan@sbu.ac.ir

ARTICLE INFO ABSTRACT

UPK, 2021

VOL. 5, Issue 3, PP, 189-211

Received: 06 Sep 2021

Accepted: 09 Jan 2022

Theoretical Articles

KEYWORDS: Institutional Analysis, Property Rights, Value Capturing, Land Development

Background: Conflicts between the rights of private landowners and the public interest and balancing between the two has always been one of the most important challenges of spatial planning. The increasing expansion of cities and insufficient supply of developable land have made right to use and to develop, the most valuable resources and the ambiguity in defining and determining the owners of these rights has led to unproductive competition between landowners, developers and government agents, the conflicts of interests and increased spatial inequality. This trend has made the need to pay attention to institutional requirements in spatial planning more necessary.

Objectives: Therefore, the aim of this article is to explore what the land property rights and its components are and to explain the relationship and interaction between spatial planning and property rights institutions.

Methodology: This research is fundamental based on purpose, and qualitative in nature, and by adopting an explanatory-exploratory approach, it reviews and analyzes sources and texts systematically. Critical realism has been chosen as the philosophical position and reproduction as the logic of reasoning and strategy of the research.

Results: By Using the new institutionalist and property rights approach and applying institutional analysis, this article in addition to a theoretical framework, develops a conceptual framework that explain the relationship between spatial planning and land property rights institutions and how these rights are allocated in the city.

Conclusion: What the applied institutional analysis tell us is that the final products of the spatial planning system, such as zoning, regulations, building codes and permits, are a bundle of rights for each plot of land, and resolving the conflict of significant interests in urban land development requires a precise and clear definition of owner of each component of this bundle. Therefore, it is necessary for spatial planners to focus on how to allocate land property rights, optimally and to determine owner of each right, clearly.

Highlights:

The key idea of this article is that urban spatial planning system, by determining the place, type, volume and intensity of land development, allocates land property rights and its upper space (air right), as the most important resource, actually. Thus, the amount and way of distribution of these rights and defining the owners of them, determines the outcome of the land development process, i.e. the production of space.

Cite this article:

Goleij, M.R., & Sharifzadegan, M.H. (2022). Developing a theoretical and conceptual framework explaining the role of land property rights in urban spatial planning. *Urban Planning Knowledge*, 5(4), 189-211. <https://dx.doi.org/10.22124/upk.2022.20497.1674>

تدوین چهارچوب نظری و مفهومی تبیین نقش حقوق مالکیت زمین در برنامه‌ریزی فضایی شهری^۱

محمد رضا گلیج^۱ و محمدحسین شریف‌زادگان^{۲*}

۱. پژوهشگر دکترای برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران
۲. استاد گروه برنامه‌ریزی و طراحی شهری و منطقه‌ای، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

* نویسنده مسئول: m_sharifzadegan@sbu.ac.ir

اطلاعات مقاله	چکیده
<p>دانش شهرسازی، ۱۴۰۰ دوره ۵، شماره ۳، صفحات ۱۸۹-۲۱۱ تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۰۶/۲۲ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۱۱/۱۲ مقاله پژوهشی</p>	<p>بیان مسئله: تضاد بین حقوق مالکان خصوصی و منافع عمومی و تلاش برای ایجاد تعادل بین این دو همواره از مهم‌ترین چالش‌های برنامه‌ریزی فضایی بوده است. گسترش روزافزون شهرها و روند کاهنده عرضه زمین قابل توسعه، حق استفاده و توسعه زمین را به ارزش‌ترین منبع تبدیل نموده و ابهام در تعریف و عدم تعیین دقیق مالکیت این حقوق سبب رقابت غیرمولد مالکان زمین، توسعه‌گران و عاملان دولتی و عمومی برای کسب آن، تشدید تضاد منافع عمومی و خصوصی و نابرابری فضایی شده است که لزوم توجه به الزامات نهادی در برنامه‌ریزی فضایی را بیش‌ازپیش ضروری ساخته است.</p> <p>هدف: هدف این مقاله کشف چستی حقوق مالکیت زمین و اجزاء آن و تبیین ارتباط و میان‌کنش بین نهادهای برنامه‌ریزی فضایی و حقوق مالکیت است.</p> <p>روش: این پژوهش براساس هدف، بنیادی و ماهیتاً کیفی است و با اتخاذ رویکرد تبیینی-اکتشافی به‌مرور و تحلیل سیستماتیک منابع و متون می‌پردازد. واقع‌گرایی انتقادی به‌عنوان موضع فلسفی و پس‌کاوی به‌عنوان منطق استدلال و راهبرد پژوهش انتخاب شده است.</p> <p>یافته‌ها: با استفاده از رهیافت نهادگرایی جدید و حقوق مالکیت و به‌کارگیری تحلیل نهادی، این مقاله علاوه بر تدوین چهارچوب نظری، یک چهارچوب مفهومی که رابطه و میان‌کنش بین دو نهاد برنامه‌ریزی فضایی و حقوق مالکیت زمین و چگونگی تخصیص این حقوق در شهر را تبیین می‌کند، ارائه می‌نماید.</p> <p>نتیجه‌گیری: تحلیل نهادی به‌کاررفته بیان می‌کند که محصولات نهایی نظام برنامه‌ریزی فضایی از قبیل پهنه‌بندی، ضوابط و مقررات و پروانه/مجوز ساخت، یک بسته حقوق مالکیت برای هر قطعه زمین است. از این‌رو حل تعارض و تضاد منافع قابل توجه در توسعه زمین شهری نیازمند تعریف و تعیین دقیق و آشکار مالکان هر یک از اجزاء این بسته حقوق است. بنابراین ضروری است برنامه‌ریزان فضایی، بازاندیشی در نحوه تخصیص حقوق زمین و تعیین مالکان این حقوق را در کانون توجه خود قرار دهند.</p>

کلید واژه‌ها: تحلیل نهادی، حقوق مالکیت، ارزش‌ستانی، توسعه زمین

نکات برجسته:

در این مقاله استدلال می‌شود که نظام برنامه‌ریزی فضایی شهر با تعیین مکان، نوع، میزان و شدت توسعه، در حقیقت مهم‌ترین منبعی را که تخصیص می‌دهد، حقوق مالکیت زمین و فضای بالای آن (ارتفاع) است. بنابراین میزان و نحوه توزیع این حقوق و تعیین مالکیت این حقوق، برون‌داد و نتیجه فرایند توسعه زمین یعنی تولید فضای کالبدی-فعالیتی در شهر را تعیین می‌کند.

^۱ این مقاله برگرفته از رساله دکترای نویسنده نخست با عنوان «تحلیل گفتمانی - نهادی تعامل حقوق مالکیت زمین و برنامه‌ریزی فضایی، مورد پژوهش: شهر تهران» به راهنمایی نویسنده دوم در دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی است.

ارجاع به این مقاله: گلیج، محمد رضا و شریف‌زادگان، محمدحسین. (۱۴۰۰). تدوین چهارچوب نظری و مفهومی تبیین نقش حقوق مالکیت زمین در برنامه‌ریزی فضایی شهری. *دانش شهرسازی*، ۵(۴)، ۱۸۹-۲۱۱. <https://dx.doi.org/10.22124/upk.2022.20497.1674>

بیان مسئله

پیامبر(ص) می‌فرماید: "هر کس نزدش امانتی دارد، آن را به امانت‌گذار برگرداند؛ چراکه خون هیچ مسلمانی و مال هیچ مسلمانی حلال نیست... و به یکدیگر ستم نکنید و بعد از من کافر نگردید." (حر عاملی، ۱۳۶۸، ۱۲۰)

برنامه‌ریزی رابطه تنگاتنگی با حقوق مالکیت دارد و نمی‌تواند از آن فرار کند (جیکوبز و پائولسن^۱، ۲۰۰۹) و اساساً با اختصاص و تعیین حقوق مالکیت سروکار دارد (بوستر^۲، ۲۰۰۵ به نقل از فیشر^۳، ۱۹۷۸؛ لای^۴، ۱۹۹۷).

تخصیص بهینه حقوق مالکیت جنبه تأمین کالای عمومی دارد (لایبک^۵، ۱۹۸۹، ۴).

براساس اصل کمیایی، تضاد منافع از مشخصه‌های اساسی یک اجتماع است و از آنجا که جامعه برای پایداری، تداوم و پیشرفت خود نیاز به نظم و هماهنگی دارد، لازم است راه‌حل‌ها و سازوکارهایی را برای برطرف نمودن این تضاد ایجاد نماید. در پس نشانه‌های عینی خواست جمعی انسان برای نظم (از جمله شهر)، همواره نهادهایی وجود داشته‌اند. مالکیت و برنامه‌ریزی دو گونه از این نهادها هستند که هر یک به دنبال عقلانی نمودن مسیر و شیوه استفاده ما از منابع می‌باشند. به دنبال ناتوانی قواعد مالکیت (شامل قوانین مزاحمت و تجاوز) در حل تقاضاها و چالش‌های ناشی از رشد سریع جمعیت، صنعتی شدن، شهرنشینی فزاینده و کاهش کیفیت محیطی جهانی اواخر قرن نوزدهم و اوایل قرن بیستم، نهاد برنامه‌ریزی به وجود آمد. از این رو برنامه‌ریزی را نهادی جدیدتر از نهاد مالکیت می‌دانند که ماهیت وجودی آن، تخصیص بهینه منابع و تأمین کالاها و منافع عمومی است (الکساندر^۶، ۱۹۹۴). کنترل توسعه شهری توسط نظام برنامه‌ریزی با ارجاع به منفعت عمومی مشروعیت می‌یابد. این مشروعیت بر درکی درست از حقوق مالکیت خصوصی و مرز بین حوزه‌های عمومی و خصوصی دلالت دارد و بلوغ یک نظام برنامه‌ریزی بستگی به توسعه حقوق مالکیت دارد. اساساً برنامه‌ریزی شهری مدرن که توسط نهادهای عمومی برای خیر مشترک (عمومی) انجام می‌شود با توسعه ایده‌ها پیرامون مالکیت خصوصی ارتباط تنگاتنگی دارد (بوث^۷، ۲۰۰۲).

تعامل و ارتباط بین حق یک دولت در اعمال قدرت و حق یک شهروند در استفاده از مالکیت خصوصی یکی از چالش‌برانگیزترین موضوعات در قانون اساسی، عمومی و مدنی کشورهاست. این موضوع را می‌توان از دیدگاه دوگانه قدرت بین حقوق مالکیت خصوصی و حقوق عمومی نگریست. از یک سو، این مالک خصوصی است که حق تصمیم‌گیری در مورد نحوه استفاده از زمین را براساس حق تصرف و تسلط دارد. از سوی دیگر، دولت قرار دارد که حق هدف‌گذاری در تحقق کاربری زمین از نظر اجتماعی مطلوب را بر اساس نقش خود به‌عنوان متولی کالای عمومی^۸ دارد. اصلاحات حقوقی - قانونی که امنیت حقوق مالکیت زمین خصوصی را بهبود می‌بخشد دارای مشخصه یک کالای عمومی با مزایای متنوع است (کای، مرتضاشویلی و مرتضاشویلی^۹، ۲۰۱۹). در بسیاری از کشورها، دولت‌ها به‌طور سنتی برای دستیابی به اهداف فضایی از برنامه‌ریزی کاربری زمین تنظیمی (پهنه‌بندی)، که استفاده از زمین را در مکان‌های مشخص محدود می‌کند، استفاده می‌کنند. با اعمال محدودیت‌هایی بر کاربری زمین، حقوق مالکیت مالک زمین تحت تأثیر قرار می‌گیرد: یعنی پهنه‌بندی روش‌ها و شیوه‌هایی را که مردم می‌توانند از حقوق مالکیت خود استفاده کنند را محدود می‌کند (نیدهام^{۱۰}، ۲۰۰۶، ۴). علاوه بر این که تضعیف و تحدید همزمان حقوق مالکیت یک مالک و توسعه حقوق مالکیت مالک دیگر غیرمنصفانه و ناعادلانه به نظر می‌رسد، موارد بسیاری نیز وجود دارد که در آن برنامه‌ریزی فضایی و کنترل توسعه باعث اثرات جانبی ناخواسته شده است (فن در کرابن^{۱۱}، ۲۰۰۹). از طرفی گستره و دامنه شمول حقوق مالکیت خصوصی در جامعه در طول زمان در حال تغییر بوده و افزایش قدرت مالکیت خصوصی نقش برنامه‌ریزی فضایی را که قصد ایجاد شهرهای پایدار دارد را پیچیده‌تر می‌نماید و عمدتاً به‌عنوان مانع کلیدی در تحقق‌پذیری برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهری نگریسته می‌شود.

¹ Jacobs & Paulsen, 2009

² Webster, 2005

³ Fischel, 1978

⁴ Lai, 1997, 1998

⁵ Libecap, 1989

⁶ Alexander, 1994

⁷ Booth, 2002

⁸ Public good

⁹ Cai, Murtazashvili, & Murtazashvili, 2019

¹⁰ Needham, 2006

¹¹ Van der Krabben, 2009

امروزه اهمیت حقوق مالکیت به‌گونه‌ای است که به‌عنوان معیاری برای ارزیابی میزان توسعه‌یافتگی کشورها در ابعاد مختلف به‌حساب می‌آید. در کشور ما، شهرنشینی سریع و گسترش روزافزون مشکلات شهری به همراه ناکارآمدی و ناتوانی دولت و بخش عمومی در تأمین کالاهای عمومی سبب شده است نظام برنامه‌ریزی فضایی شهری نتواند میان حقوق مالکیت خصوصی و منافع عمومی تعادل ایجاد نماید. تعیین خط محدوده شهر، کاربری انتفاعی و تراکم مازاد توسط نهاد برنامه‌ریزی، ارزش‌افزوده و ثروت قابل‌توجهی برای برخی مالکان زمین ایجاد می‌شود اما در مقابل با تعیین کاربری عمومی و غیرانتفاعی برای اراضی برخی مالکان دیگر در شهر، نه تنها هیچ‌گونه ارزش‌افزوده‌ای برای آن‌ها ایجاد نمی‌شود که نیز این مالکان بعضاً از استفاده از حق توسعه پایه نیز محروم می‌شوند. تعیین کاربری زمین در برنامه‌های توسعه شهری فارغ از معیار مالکیت و نوع آن است و مشاور چندان به مسئله مالکیت واقعی نمی‌نهد. شرایط کنونی مالکانی که براساس طرح تهیه‌شده، کاربری زمین ملک آن‌ها مسکونی و یا تجاری بی‌توجهی به مقوله مبنایی و ذوابعاد مالکیت و حقوق مالکانه در نسبت با اجزای طرح‌های توسعه شهری، غفلت از مقوله ارزش‌افزوده ناشی از حق مرغوبیت و حق توسعه و همچنین حق غرامت از مهم‌ترین دلایل تشدید و استمرار چالش عدم تحقق کاربری‌های عمومی و شکست نظام مدیریت شهری در مواجهه با آن است (شاهی‌اردکانی و جابری‌مقدم، ۱۴۰۰). ارزش‌های جبران خسارت و افزودن ناشی از اقدامات بخش عمومی و نظام برنامه‌ریزی فضایی، بدون این‌که حقوق مالکیت آن‌ها به‌وضوح تعیین شده باشد، تا حد زیادی در حوزه عمومی باقی می‌ماند. کسب این ارزش‌افزوده از زمین و توسعه همیشه در معرض رانت‌جویی و فرصت‌طلبی عاملان درگیر در توسعه زمین بوده است. افراد و سازمان‌ها برای بیشینه نمودن سود خود از تملک زمین و حق توسعه اختصاص‌یافته به آن، فراتر از آنچه به‌صراحت در قانون تعریف شده است، رقابت می‌کنند. در بسیاری از کشورها و شهرها به دلیل نبود قوانین و مقررات جامع و سازوکارهای مناسب حل تعارض منافع، این رقابت غیرمولد و نتیجه آن ناعادلانه شده است و شهر امروز بستر رقابت مالکان زمین و عاملان دولتی و عمومی در کسب حق توسعه و نحوه توزیع این رانت شده است. همچنین گسترش روزافزون شهرها و روند کاهنده عرضه زمین قابل ساخت در محدوده آن‌ها، حق توسعه زمین را که به معنای مجوز توسعه کالبدی است و سهم قابل‌توجهی در ارزش‌افزوده زمین را داراست، به مهم‌ترین و باارزش‌ترین عنصر تبدیل نموده است.

برطرف نشدن تعارض بین حقوق خصوصی و حقوق عمومی و بی‌توجهی به حقوق مالکیت در نظام مدیریت شهری و عدم ارتباط قوی و روشن بین طرح‌های توسعه شهری و قوانین و مقررات سبب ضعف در ساختار شهرسازی کشور و بی‌نظمی در سازمان فضایی شهرها و از همه مهم‌تر سوداگری فضایی شده است. این تقابل و تعارض منافع عمومی و خصوصی ماهیت و محتوای نظام شهرسازی را از تحقق‌پذیری به سمت منفعت‌طلبی هدایت نموده است و سبب شده است که شهروندان تحقق حقوق عمومی را در تضاد با حفظ حقوق مالکانه خود تلقی کنند. ایجاد شکاف و واگرایی بین حقوق مالکانه خصوصی و منافع عمومی منجر به تقابل سیاسی شده که هم ساکنان را به مقابله با منافع عمومی سوق داده است و هم تنزل کیفی و کمی نظام فضایی شهرها را سبب گردیده است (خیرالدین، کامیار و دلایی میلان، ۱۳۹۵). بنابراین یکی از مهم‌ترین چالش‌های برنامه‌ریزی فضایی امروز کشور، تضاد شدید بین حقوق مالکان خصوصی و منافع عمومی و عدم تعادل بین این دو در شهر است. از این‌رو شکاف بین اهداف برنامه‌های توسعه و واقعیت موجود در شهرها و عدم اطمینان به توانایی ابزارها و شیوه‌های رایج کنترل مشکلات فزاینده و روبه رشد شهری در اغلب شهرهای کشورهای در حال توسعه به همراه رکود و ناکارآمدی اقتصادی و عدم تأمین زیرساخت‌ها و خدمات رفاه عمومی، لزوم توجه به الزامات نهادی در نظام برنامه‌ریزی فضایی شهر را آشکار ساخته و چند دهه‌ای است برنامه‌ریزان را به بازاندیشی در خصوص محیط نهادی و قواعد، ساختارها و سازوکارهای واقعی شکل‌دهنده به محیط بیرونی و تولید فضای کالبدی - فعالیتی سوق داده است.

مطابق با بیان مسئله و موضوع موردپژوهش این مقاله، پرسش اصلی بدین‌صورت بیان می‌شود که حقوق مالکیت چه نقش و جایگاهی در نظام برنامه‌ریزی فضایی شهر دارد و نهاد برنامه‌ریزی فضایی شهر چگونه حقوق و مسئولیت‌های مالکیت زمین را در شهر تخصیص می‌دهد؟ و از چه رهیافتی می‌توان برای درک و تبیین رابطه بین سیستم برنامه‌ریزی و حقوق مالکیت و نحوه توزیع حقوق مالکیت زمین در شهر استفاده نمود؟ در پاسخ به پرسش‌های مطرح‌شده، و با به‌کارگیری رهیافت نهادگرایی جدید و نظریه‌های مربوط به آن یعنی حقوق مالکیت و هزینه مبادله، این مقاله یک چارچوب نظری و مفهومی تبیین‌کننده رابطه و میان‌کنش بین نظام برنامه‌ریزی فضایی شهر به‌عنوان مجموعه‌ای از نهادها (قواعد رسمی) و حقوق مالکیت زمین به‌عنوان مجموعه دیگری از نهادها (بسته حقوق مالکیت) و چگونگی تخصیص این حقوق در شهر ارائه می‌نماید. در حقیقت این مقاله یک محیط یا زمینه (یعنی شهر)

و دو نهاد (یعنی برنامه‌ریزی فضایی و حقوق مالکیت) را به‌منظور تبیین روش‌ها و شیوه‌هایی که در آن ما از این دو نهاد برای برقراری نظم در شهر استفاده می‌کنیم، انتخاب می‌کند.

مبانی نظری

ردیابی و تعریف مفهوم حق، مالکیت و حقوق مالکیت

در تعریف مفهوم حق، آن را رابطه‌ای بین دارنده حق و متعلق آن (رجائی، ۱۳۸۱) و امتیازی می‌دانند که قواعد حقوق برای تنظیم روابط اشخاص در برابر یکدیگر، به سود برخی از آنان در نظر گرفته است. یا به‌عبارت‌دیگر حق، اقتدار و امتیازی است که شخص در برابر سایر اعضاء جامعه داراست. همچنین حق صلاحیتی اخلاقی است که شخص را قادر می‌سازد تا چیزی داشته باشد یا کاری را انجام دهد و این صلاحیت اخلاقی دارای سه عنصر است: قدرت، ملکیت و اعتبار (طالبی، ۱۳۹۳ به نقل از گروتیوس^۱، ۱۹۲۵، ۲۵). یکی از دلایل مطلوبیت به دست آوردن حق در نگاه انسان‌ها آن است که حق مبنای عدالت است؛ یعنی اگر بنا باشد در جامعه‌ای عدالت اجرا شود، ابتدا باید حق افراد شناسایی شود و چون عدالت حُسن ذاتی دارد و به تعبیر جان رالز^۲ (۱۹۷۲) نخستین فضیلت اجتماع و نهادهای اجتماعی است، همه فطرتاً به آن اشتیاق دارند. بنابراین همه‌ی انسان‌ها ذاتاً به استیفای حق خویش نیاز دارند. به این دلیل است که فلاسفه عدالت را به «دادن حق هر صاحب حقی» تعریف کرده‌اند.

سابقه احترام به مالکیت در شرق به قانون حمورابی^۳ (۱۷۰۰-۱۸۰۰ ق. م)، و در غرب به منشور کبیر آزادی^۴ انگلستان مصوب سال ۱۲۲۵ میلادی بازمی‌گردد. در متون علمی، برای نخستین بار هابز^۵ در سال ۱۶۵۱ در کتاب «لوائتن^۶» در بحث مربوط به وضعیت طبیعی موضوع حقوق مالکیت را مطرح کرد و سپس متفکرانی مانند هیوم (۱۶۹۰)، لاک (۱۷۳۹-۱۷۴۰)، بلکستون (۱۷۶۶) و اسمیت (۱۷۷۶)^۷ نیز در مورد حقوق مالکیت به بحث و بررسی پرداخته‌اند و تمامی آن‌ها حقوق مالکیت را نهاد اجتماعی بنیادین برای خلق ثروت و جلوگیری از نزاع دانستند (لوئک و میچلی^۸، ۲۰۰۷). هنگامی که دو فرد یا بیشتر در یک جامعه خواستار سهم بیشتری از یک نوع کالا هستند، رقابت بوجود می‌آید. قواعدی که تضاد ناشی از این رقابت را حل می‌کنند به‌عنوان حقوق مالکیت شناخته می‌شوند (آلچیان، ۱۹۶۵؛ آلچیان و دمستز^۹، ۱۹۷۳). حقوق مالکیت بر ساخت‌های نظری- اجتماعی هستند که برای تعیین چگونگی استفاده و تملک یک منبع یا کالای اقتصادی، ایجاد شده‌اند (آلچیان، ۲۰۰۸). حقوق مالکیت می‌تواند به‌عنوان ویژگی یک کالای اقتصادی نگرینسته شود که چهار جزء مهم و گسترده دارد (لوئک، ۲۰۰۸) و اغلب به‌عنوان بسته حقوق^{۱۰} مطرح می‌شود، که عبارت‌اند از (کلین و رایبسون^{۱۱}، ۲۰۱۱):

- حق استفاده^{۱۲} از کالا
- حق کسب درآمد از کالا
- حق انتقال^{۱۳} کالا به دیگران
- حق تصرف، کنترل و اعمال حقوق مالکیت

حقوق مالکیت در عام‌ترین سطح به ترتیبات نهادی برمی‌گردد که رقابت بر روی منابع را محدود می‌کند. چنین ترتیباتی که رژیم حقوق مالکیت نام دارند شامل؛ رژیم دسترسی آزاد (بدون مالکیت)، رژیم مالکیت مشاع/ مشترک، رژیم مالکیت دولتی (عمومی)، و

1 Grotius, 1925

2 John Rawls

3 Code of Hammurabi

4 Magna Carta

5 Hobbes

6 Leviathan

7 Hume (1690), Locke (1739-1740), Blackstone (1766) and Smith (1776)

8 Lueck & Miceli, 2007

9 Alchian, 1965; Alchian and Demsetz, 1973

10 Bundle of rights

11 Klein & Robinson, 2011

12 Use Rights

13 Transfer Rights

رژیم مالکیت خصوصی است. رویکردی دیگر معتقد است که حق مالکیت، رابطه بین یک شخص (دارنده حق) و یک چیز نیست، بلکه رابطه بین افراد است: بین دارنده حق و همه افراد دیگری که باید به این حق احترام بگذارند (نیدهام، ۲۰۱۵). این موضوع توسط هوفلد^۱ (۱۹۱۳، ۱۹۱۷) تأکید شد و بیان نمود که هنگامی فردی دارای یک حق است که فرد دیگری با یک وظیفه متناظر وجود داشته باشد، یعنی به فرد نخست اجازه بهره‌برداری و استفاده از حق را بدهد. به اصطلاح حقوقی، حقوق مالکیت رابطه‌ای است که نه تنها بسته حقوق را به مالک اختصاص می‌دهد، که نیز رابطه بین مالک و غیرمالکان را تعیین می‌کند. هوفلد چهار نوع رابطه شناسایی نمود که مجموعه پیچیده‌ای از روابط بین مالک و غیرمالکان را تعریف می‌کند. وی بر انواع مختلفی از ادعاها شامل حق، امتیاز، قدرت و مصونیت اشاره دارد. بر اساس این رویکرد، اگر شخصی حقی بر چیزی داشته باشد، حداقل یک شخص دیگر با وظیفه متناظر می‌بایست وجود داشته باشد که در مالکیت و استفاده او مداخله نکند. اگر آن شخص ادعای حقی کند، ولی نتواند وظیفه متناظری را که علیه حداقل یک نفر قابل اعمال باشد نشان دهد، در آن صورت آنچه او دارد به هیچ‌وجه "حق" نیست، بلکه درجات پایین‌تری از حق مانند امتیاز، اختیار یا استفاده صرف است (ملکی، ۱۳۹۲، ۱۲۹ به نقل از کُل و گراسمن، ۲۰۰۲). این همبستگی‌ها به‌طور خلاصه در جدول زیر بیان شده است.

جدول ۱

همبستگی و ارتباط حقوقی/قانونی حقوق مالکیت خصوصی

غیرمالکان	مالک
<p>وظیفه/تکلیف</p> <ul style="list-style-type: none"> وارد زمین نشوند. آسیب فیزیکی به زمین نزنند. <p>بدون حق</p> <ul style="list-style-type: none"> نمی‌توانند مالک را از ورود به زمین یا استفاده از آن منع کنند. <p>مسئولیت</p> <ul style="list-style-type: none"> دیگران در برابر تغییرات در روابط قانونی که توسط مالک اعمال می‌شود، مسئول هستند. <p>ناتوانی/عدم صلاحیت</p> <ul style="list-style-type: none"> دیگران نمی‌توانند مالک را مطیع خواسته‌های خود قرار دهند. دیگران نمی‌توانند حقوق و امتیازات مالک را حذف کنند. دیگران نمی‌توانند در امتیازات اعطاشده به دیگری توسط مالک دخالت نمایند. 	<p>حق</p> <ul style="list-style-type: none"> دیگران نباید وارد زمین شوند دیگران نباید آسیب فیزیکی به زمین وارد کنند. <p>امتیاز/مزیت</p> <ul style="list-style-type: none"> ورود به زمین استفاده و بهره‌برداری از آن آسیب رساندن به زمین آزادی در انجام عمل(در حدود قانون) <p>قدرت/اختیار</p> <ul style="list-style-type: none"> انتقال به دیگران اعطای یک حق مادام‌العمر به دیگری اعطای حق و امتیاز ورود به فرد دیگر <p>مصونیت</p> <ul style="list-style-type: none"> عدم مسئولیت یا عدم تبعیت از قدرت فردی دیگر هیچ فرد دیگری نمی‌تواند حقوق و امتیازات مالک را از بین ببرد. هیچ فردی دیگری نمی‌تواند امتیازات و حقوق اعطاشده توسط مالک به فردی دیگر را از بین ببرد.

برگرفته از فن درگرت^۲، ۲۰۰۵ به نقل از هوفلد، ۱۹۶۶ و کارتر^۳، ۱۹۸۹

حق مالکیت شامل نه تنها استفاده‌ای است که می‌تواند اعمال شود، که نیز شامل نحوه دفاع از آن در قانون است. اساساً حقوق مالکیت را به دو دسته حقوق اقتصادی و حقوق قانونی تقسیم می‌کنند (آلچیان و دمستز، ۱۹۷۳؛ بارزل^۴، ۱۹۹۷). حقوق مالکیت اقتصادی به‌عنوان توانایی کسب درآمد از طریق استفاده یا انتقال یک منبع با هر نوع ضمانت اجرایی از جمله حقوق بالفعل غیررسمی، عرفی و نیروی فردی تعریف می‌شود. حقوق مالکیت قانونی به‌عنوان حقوق تحت حمایت و حفاظت قانون تعریف می‌شود (لی، وبستر،

¹ Hohfeld, 1913, 1917

² Cole & Grossman, 2002

³ Vandergert, 2005

⁴ Carter, 1989

⁵ Barzel, 1997

ملیان، کالزادا و کار^۱، ۲۰۱۳). از این رو حقوق مالکیت یک موجود اجتماعی است: یعنی حقوق مالکیت نمی‌تواند بدون توافق در مورد موارد شمول آن‌ها (وظیفه قانون‌گذار) و بدون امکان اعمال آن‌ها به صورت قانونی (وظیفه دادگاه‌ها) وجود داشته باشد. با گذشت زمان و پیچیده شدن جوامع، حق مالکیت نیز از یک مفهوم تا حدودی یکپارچه (یعنی؛ داشتن و تصرف)، به مفهوم بسته‌ای/دسته‌ای از حقوق قابل تفکیک تبدیل شد. پذیرش حق سلطه دولت^۲ به معنای آن است که در دنیای واقع حقوق مالکیت هرگز مطلق و انحصاری نیست. این حق همیشه به خواست، منفعت و تصمیم جامعه که دولت نماینده آن است، محدود می‌شود. جامعه نیز حقوقی بر ملک معین دارد، مانند حق مالیات‌بندی، تصاحب برای استفاده عمومی، تنظیم استفاده و کنترل توسعه (ملکی، ۱۳۹۲، به نقل از میر^۳، ۲۰۱۲). امروزه مالکیت داشتن^۴ مورد بحث و مناقشه نیست، بلکه کنترل و مدیریت بر اجزاء و عناصر این بسته حقوق محل نزاع و رقابت است (براملی^۵، ۱۹۹۱). بنابراین با مرور تعاریف مختلف و متعدد از حوزه‌های گوناگون، درمی‌یابیم که حقوق مالکیت بر ساخت و نهادی اجتماعی و متشکل از حقوق و تعهدات است که رقابت بر روی منابع کمیاب را محدود و تنظیم می‌نماید. همچنین به عنوان یک ابزار سیاست‌گذاری جهت اصلاح رژیم مدیریت منابع، شامل اجزاء مختلف و قابل تفکیک است که بسته حقوق نام می‌گیرد و بستری برای تحقق عدالت اجتماعی از طریق توزیع و بازتوزیع هدفمند آن است.

زمین و ارزش‌های آن

زمین یکی از عوامل حیاتی تولید، واجد ارزش‌های مصرفی، مبادله‌ای، وجودی و اکولوژیک، و ظرف و بستر همه نوع توسعه است. تجارب و شواهد نشان از اهمیت اجتماعی و اقتصادی زمین و مالکیت آن و رابطه نزدیک آن با کارایی و عدالت در جامعه دارد. ارزش‌های زمین^۶ نشان‌دهنده تفسیر اجتماعی و سیاسی از کمیابی^۷ است. نهادهای حاکم بر کاربری زمین به‌طور قابل توجهی به مشخصه رقابتی زمین کمک می‌کنند. از آنجاکه کمیابی منابع به واسطه نهادها به وجود می‌آید، پس همیشه به صورت سیاسی و اجتماعی ساخته می‌شود (هارتمن و گربر^۸، ۲۰۱۸، ۳ به نقل از هس و استرام^۹، ۲۰۰۳). مفهوم ارزش مبادله^{۱۰}، کمیابی را از نظر پیشی گرفتن تقاضا از عرضه زمین در مکان‌های مطلوب توضیح می‌دهد. مفهوم ارزش استفاده (مصرفی)^{۱۱}، کمیابی را با توجه به دامنه و میزان سودمندی/مطلوبیت^{۱۲} فردی و اجتماعی از زمین‌های موجود برای استفاده‌های مطلوب توضیح می‌دهد. مفهوم ارزش وجودی^{۱۳} کمیابی را با نگاهی به کارکردهای اکولوژیک زمین توضیح می‌دهد. بنابراین انواع مختلف کمیابی (کمیابی مکانی، کمبود اکولوژیک، کمبود قابلیت) سبب ایجاد انواع مختلف ارزش زمین (ارزش مبادله‌ای، ارزش وجودی و ارزش استفاده/مصرفی) شده است. این سه نوع ارزش زمین و کمیابی، بیشتر اوقات به‌طور همزمان وجود دارند (دیوی^{۱۴}، ۲۰۱۶). حقوق مالکیت یک دارایی با افزایش ارزش آن دارایی ایجاد می‌شود و اهمیت می‌یابد (دمسترز، ۱۹۶۷). بر اساس ارزش‌های زمین حقوق مالکیت زمین شامل حق مالکیت داشتن/تصرف، حق استفاده (کاربری/فعالیت)، حق توسعه (ساخت)، حق مرغوبیت/ارزش افزوده، حق غرامت (دریافت خسارت) و ... است. بنابراین از آنجاکه ارزش‌های^{۱۵} گانه زمین به‌ویژه در شهرها به‌طور فزاینده در حال افزایش است، حقوق مترتب بر آن نیز اهمیتی روزافزون یافته و رقابت برای کسب این حقوق را شدیدتر نموده است.

ارتباط برنامه‌ریزی فضایی و حقوق مالکیت زمین

درحالی‌که درهم‌تنیدگی و ارتباط عمیق بین مالکیت و برنامه‌ریزی سال‌هاست که در انتظام برنامه‌ریزی نسبتاً درک شده است، اما نظریه‌پردازان برنامه‌ریزی به‌ندرت پیامدهای مفروضاتشان نسبت به ماهیت زمین را بر عمل برنامه‌ریزی زیر سؤال برده‌اند. با این حال

¹ Lee, Webster, Melián, Calzada & Carr, 2013

² Eminent domain

³ Meyer, 2012

⁴ Ownership

⁵ Bromley, 1991

⁶ Land values

⁷ scarcity

⁸ Hartmann and Gerber, 2018:3

⁹ Hess and Ostrom, 2003

¹⁰ Exchange value

¹¹ Use value

¹² utility

¹³ Existence value

¹⁴ Davy, 2016

یک بررسی انتقادی این فروض برای کاربست و عمل برنامه‌ریزی که مطابقت بیشتری با اصول عدالت اجتماعی، توسعه و مسئولیت‌های اکولوژیک که ادعاهای اصلی این انتظام را تشکیل می‌دهند، دارد، ضروری است (فاواز و ممتاز،^۱ ۲۰۱۷ به نقل از کمپبل^۲، ۱۹۹۶). یکی از پایدارترین بحث‌ها در رشته برنامه‌ریزی از زمان پیدایش آن، این است که برنامه‌ریزان درگیر محدودیت‌هایی هستند که می‌توانند بر زمین خصوصی ایجاد کنند یا به عبارت دیگر چگونگی تعریف آستانه قابل قبولی از محدودیت‌هایی است که می‌توانند بر مالکان خصوصی املاک وضع کنند (فاواز و ممتاز، ۲۰۱۷ به نقل از الکساندر، ۲۰۰۷؛ دیوی، ۲۰۱۲). به یک معنا، برنامه‌ریزی هم به لحاظ عملی و هم مفهومی، پیوند ناگسستنی با مالکیت خصوصی دارد (بلاملی^۳، ۲۰۱۶ به نقل از دیوی، ۲۰۱۲ و کروکبرگ^۴، ۱۹۹۵). برنامه‌ریزان عمل‌گرا مطمئناً تشخیص می‌دهند که اگر می‌خواهند برنامه‌ریزی تأثیری بر شهر داشته باشد، باید بر مالکیت خصوصی از طریق مشوق‌ها یا ممنوعیت‌ها تأثیر بگذارند (بلاملی، ۲۰۱۶ به نقل از نیدهام، ۲۰۰۶)، با توجه به این که اغلب زمین‌های شهر تحت مالکیت خصوصی است، برنامه‌ریزی بر حقوق مالکیت تأثیر می‌گذارد (بلاملی، ۲۰۱۶ به نقل از آلترمن^۵، ۲۰۱۰). به این معنا، برنامه‌ریزی اساساً مربوط به تخصیص، توزیع و اصلاح حقوق مالکیت است و نمی‌تواند از آن فرار کند (بلاملی، ۲۰۱۶ به نقل از جیکوبز و پائولسن، ۲۰۰۹). برنامه‌ریزان بر نیاز به تعادل بین منفعت عمومی و حقوق مالکیت افراد از یکسو و تعادل بین حقوق مالکیت افراد از سوی دیگر تأکید می‌نمایند. به همین دلیل است که بسیاری از برنامه‌ریزان کاربری زمین به این نتیجه رسیده‌اند که پهنه‌بندی به‌مانند «حقوق عمومی موجود در زمین خصوصی»^۶ است (فیشل، ۱۹۷۸). حقوق مالکیت زمین از چند مسیر به برنامه‌ریزی فضایی مرتبط می‌شود که عبارت‌اند از (دیوی، ۲۰۱۶):

- مالکیت زمین می‌تواند به‌عنوان یک دارایی اقتصادی در نظر گرفته شود. در این مورد، مالکان زمین از برنامه‌ریزان انتظار دارند تا ارزش مبادله^۷ دارایی‌هایشان را بالا ببرند و قیمت املاک را افزایش دهند.
 - مالکیت زمین همچنین می‌تواند به‌عنوان حق استفاده از زمین برای اهداف و نیازهای شخصی در نظر گرفته شود، ولی مطابق با منافع عمومی. در این مورد، مالکان زمین و عموم مردم تقاضا دارند که برنامه‌ریزان باید ارزش/استفاده/صرفی^۸ زمین را در نظر بگیرند و کاربری‌های مجاز زمین را به بهترین شکل تعیین کنند.
 - شاید مالکیت زمین، صرفاً وظایف و تکالیف نظارت محیطی برای مالکان زمین دارد. برنامه‌ریزان باید مالکان زمین را در شناسایی بهترین شیوه و روش برآورده نمودن نیازهای اکولوژیکی و افزایش/ارزش وجودی^۹ زمین کمک کنند.
- به‌نظر می‌رسد در دنیای امروز مالکان زمین شهری صرفاً حق داشتن و مالک بودن زمین^{۱۰} (در قالب سند) را در شهر دارند، و همه حقوق دیگر مترتب بر آن نظیر حق استفاده، توسعه و ... را نظام برنامه‌ریزی و مدیریت شهری تعیین و اعمال می‌نماید (ن. ک. شکل ۲). نظام برنامه‌ریزی در موارد بسیاری حتی حق انتقال و فروش را از مالک زمین سلب می‌نماید. بنابراین برنامه‌ریزی فضایی با تعیین مکان، نوع، میزان و شدت توسعه در شهر، در اصل مهم‌ترین منبعی را که توزیع و تخصیص می‌دهد، حقوق مالکیت زمین و فضای بالای آن (ارتفاع) است و میزان و نحوه توزیع، تخصیص و تعیین مالکان این حقوق، برون‌داد و نتیجه فرآیند توسعه زمین یعنی تولید فضای کالبدی-فعالیتی در شهر را تعیین می‌کند.

1 Fawaz & Moumtaz, 2017

2 Campbell, 1996

3 Blomley, 2016

4 Krueckeberg, 1995

5 Alterman, 2010

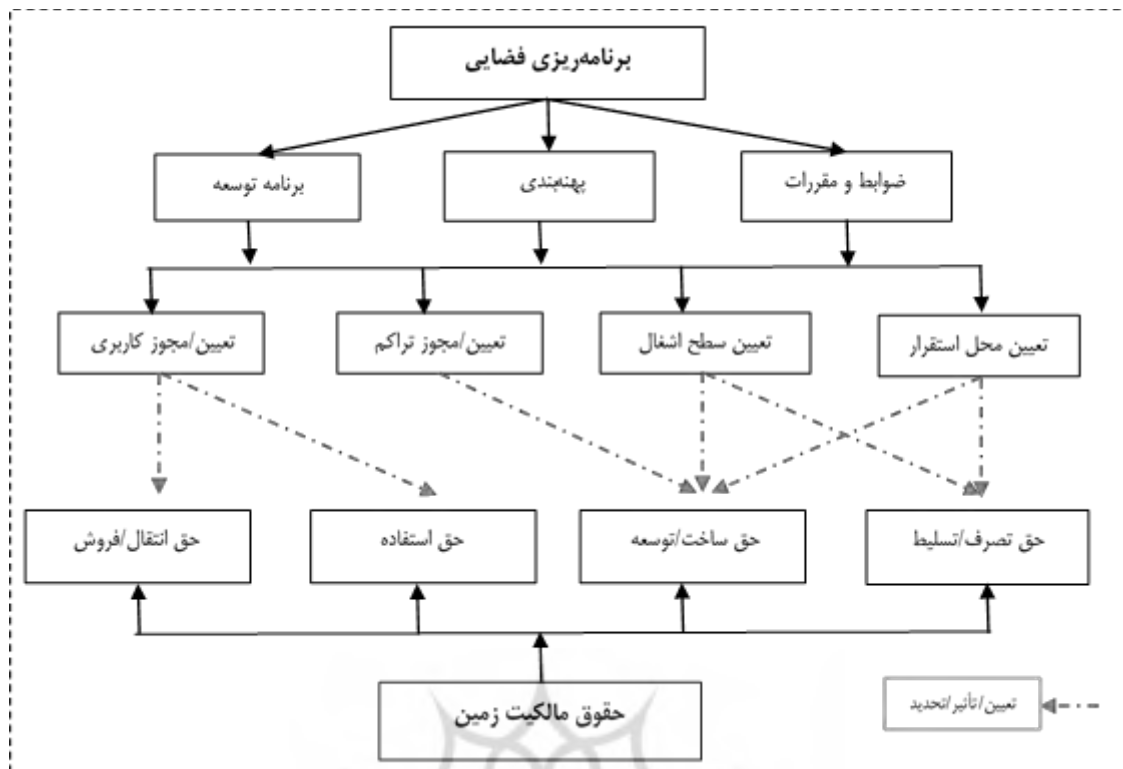
6 public rights in private land

7 Exchange value

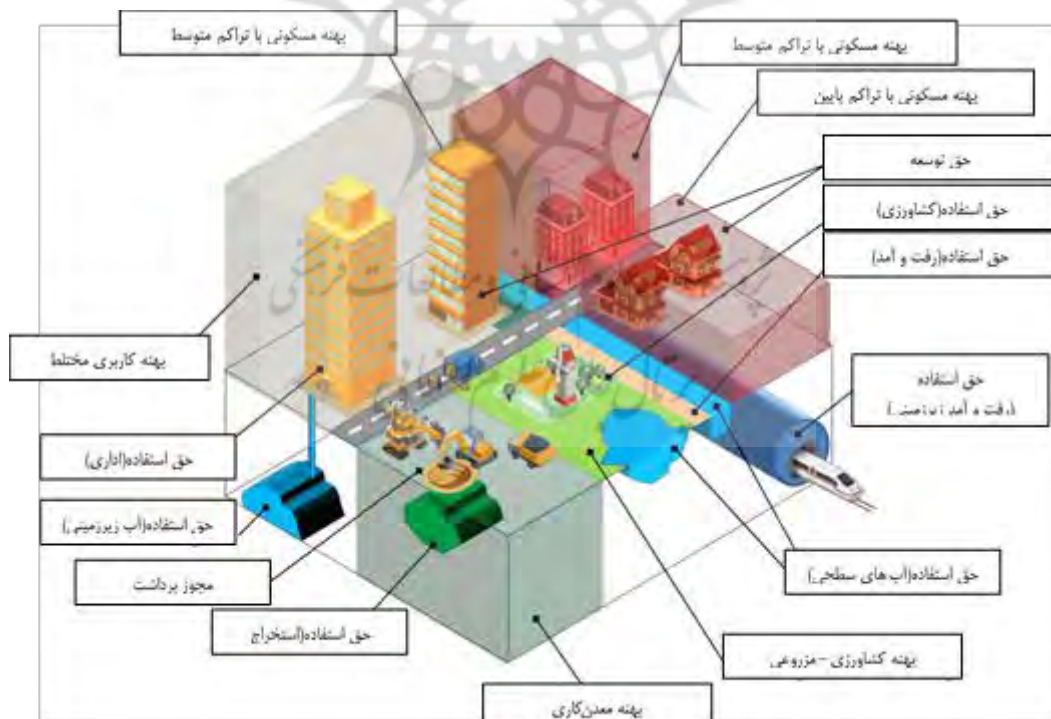
8 Use value

9 Existence value

10 Ownership right



شکل ۱. ارتباط برنامه ریزی فضایی با حقوق مالکیت زمین



شکل ۲. توزیع و تخصیص حقوق مالکیت زمین توسط برنامه ریزی فضایی

برگرفته از: ایندراجیت، پلونگر، فن لوتن و فن اوستروم^۱ (۲۰۱۸)

¹ Indrajit, Ploeger, Van Loenen, & Van Oosterom, 2018

چرخش نهادی در نظریه برنامه‌ریزی

برنامه‌ریزی فضایی "روش‌های به کارگرفته شده توسط بخش عمومی به منظور تأثیر گذاشتن بر توزیع آینده فعالیت‌ها در فضا است. این امر باهدف ایجاد یک سازمان‌دهی سرزمینی عقلانی‌تر کاربری‌های زمین و ارتباطات بین آن‌ها، برای ایجاد تعادل بین تقاضاهای توسعه و نیاز به حفظ محیط‌زیست و به منظور دستیابی به اهداف اجتماعی و اقتصادی انجام می‌شود" (کمیسسیون اجتماعات محلی اروپا، ۱۹۹۷، ۱۸). در دهه‌های پایانی قرن بیستم، نظریه برنامه‌ریزی با پرسش‌های اساسی از جمله؛ چگونگی برنامه‌ریزی برای کاربران با منافع مختلف و اغلب متضاد، چگونگی ایجاد تعادل بین نیروهای بازار و چگونگی برنامه‌ریزی در شرایط نامعلومی و عدم قطعیت زیاد، مواجه شد. چنین پرسش‌هایی که بر پیچیدگی ساختارهای اجتماعی تأکید می‌کردند؛ عملکرد برنامه‌ریزی در یک سیستم اجتماعی پیچیده را وابسته به ساختارها و بسترهای نهادی و قانونی دانستند که نقش اجتماعی و قدرتش را تعیین می‌کند. همچنین شکاف بین اهداف برنامه‌های توسعه و واقعیت موجود در شهرها و عدم اطمینان به توانایی ابزارها و شیوه‌های رایج کنترل مشکلات فزاینده و روبه رشد شهری، برنامه‌ریزان را به بازاندیشی در خصوص محیط نهادی و قواعد، ساختارها و سازوکارهای واقعی شکل‌دهنده محیط سوق داد. بنابراین چرخش‌های نظری نظریه برنامه‌ریزی در چند دهه اخیر جستجویی برای بنیان‌های نهادی برنامه‌ریزی بوده است. بدیهی به نظر می‌رسد که یک نظریه‌پردازی از نهادها برای نظریه برنامه‌ریزی بااهمیت است، زیرا نهادها و طراحی نهادی در کانون و مرکز عمل برنامه‌ریزی در ایجاد شهرهای بهتر، عادلانه‌تر، زیست‌پذیرتر و پایدارتر است (سورنسن^۱، ۲۰۱۷).

نهادها، اقتصاد نهادی جدید و نظریه حقوق مالکیت

نهادگرایان معتقدند که نهادها جنبه مهمی از جامعه هستند و توضیحات خوبی از رفتار انسان ارائه می‌کنند و این که برنامه‌ریزی خود نوعی نهاد است؛ و از نظر گیدنز^۳ (۱۹۸۴) یک ساختار اجتماعی است (هیلی^۲، ۱۹۹۹). نهادها قواعد بازی در جامعه و محدودیت‌های ابداعی انسانی هستند که تعاملات رفتاری انسان‌ها را شکل می‌دهند و نامعلومی را با ایجاد ساختاری برای زندگی روزمره کاهش می‌دهند (نورث^۵، ۱۹۹۰) و با فراهم کردن مجموعه‌ای از قواعد و هنجارهایی که هم عاملیت را محدود و هم توانا می‌سازد، میانجی و واسطه بین ساختار و عاملیت می‌شوند (گیدنز، ۱۹۸۴). همچنین نهادها مجموعه‌ای از قواعد عملی و کاربردی ... و تجویزهایی هستند که عمل یا نتیجه‌ای را منع، مجاز یا لازم می‌دانند (استرام، ۱۹۹۰). نهادها میان عاملان توسعه اعتماد ایجاد می‌کنند و هزینه‌های مبادله را کاهش می‌دهند (نورث، ۱۹۹۲). نهادها مانند دولت یا بازار چهارچوبی را فراهم می‌کنند که برنامه‌ریزی در آن عمل می‌کند. نهادهای دیگر مانند آن نهادهایی که ریشه در هنجارهای فرهنگی، آداب‌ورسوم و عادت‌ها دارند، متن و زمینه را برای برنامه‌ریزی فراهم می‌نمایند (ورما^۶، ۲۰۰۷). نخستین و مهم‌ترین کارکردی که نهادها برای اقتصادی نمودن دارند، تضمین حقوق مالکیت است. در واقع نهاد حقوق مالکیت، که در تعریف شامل قواعد رسمی و غیررسمی تعیین‌کننده حدود مرز حقوق فرد یا گروه بر دارایی‌ها، مصرف و تحصیل درآمد از آن‌ها می‌باشد، مهم‌ترین نهاد اقتصادی‌کننده است (متوسلی، ۱۳۸۲). از طرف دیگر ایجاد محیط آرام و باثبات و تضمین حقوق مالکیت، باعث افزایش سرمایه‌گذاری، کاهش بیکاری، افزایش کارایی دولت و کاهش جرم در جامعه و در نتیجه توسعه اقتصادی مناطق می‌گردد.

¹ Commission of the European Communities, 1997

² Sorensen, 2017

³ Giddens, 1984

⁴ Healey, 1999

⁵ North, 1990

⁶ Verma, 2007

جدول ۲

دسته‌بندی نهادها

معیار	دسته‌ها	نمونه‌ها
درجه رسمی بودن	رسمی	قانون اساسی، قوانین، حقوق مالکیت، منشورها، آیین‌نامه‌ها، اساسنامه و کامن لا، مقررات تفسیرها، شرح و تفصیل‌ها و اصلاحات قواعد رسمی، هنجارهای رفتار اجتماعی (عادات، تابوها و سنت‌ها) و استانداردهای اخلاقی اعمال شده درونی
	غیررسمی	
سطوح مختلف سلسله‌مراتب	سطح ۱- نهادهای مربوط به ساختار اجتماعی جامعه	عمدتاً نهادهای غیررسمی مانند سنت‌ها، هنجارهای اجتماعی، عادات؛ برون‌زا؛ افق تناوب تغییر بسیار بلندمدت اما برخی ممکن است در زمان‌های شوک/بحران نیز تغییر کنند.
	سطح ۲- نهادهای مربوط به قواعد بازی	عمدتاً قواعد رسمی تعریف‌کننده حقوق مالکیت و سیستم قضایی. برون‌زا یا درون‌زا. افق بلندمدت (۱۰ تا ۱۰۰ سال)
	سطح ۳- نهادهای مربوط به بازی کردن یک بازی	قواعد تعریف‌کننده حکمروایی، ساختار خصوصی یک کشور و روابط قراردادی، از جمله قراردادهای کسب‌وکار، نظم‌دهی. برون‌زا. افق میان‌مدت (۱ تا ۱۰ سال)
	سطح ۴- نهادهای مربوط به سازوکارهای تخصیص	قواعد مربوط به تخصیص منابع، از جمله کنترل‌های جریان سرمایه، رژیم‌های جریان تجارت، سیستم‌های امنیت اجتماعی. درون‌زا. افق کوتاه‌مدت و مداوم
عرصه تحلیل	نهادهای اقتصادی	قواعد مربوط به فرایند تولید، تخصیص و توزیع کالاها، خدمات و بازارها
	نهادهای سیاسی	قواعد مربوط به انتخابات، قواعد رأی‌دهندگان، انواع نظام سیاسی و غیره
	نهادهای قانونی و حقوقی	قواعد مربوط به نوع سیستم حقوقی، تعریف و اعمال حقوق مالکیت
	نهادهای اجتماعی	قواعد مربوط به سلامت و آموزش و ترتیبات امنیت اجتماعی

برگرفته از: هاول (۲۰۰۹) بر اساس ژوتینگ^۲ (۲۰۰۳)

ظهور رهیافت حقوق مالکیت را باید بیش از هر چیز مدیون دو مقاله رونالد کوز^۳ با عناوین «ماهیت بنگاه»^۴ و «مسئله هزینه اجتماعی»^۵ دانست. در ادبیات اقتصادی به‌طور گسترده پذیرفته شده است که پارادایم حقوق مالکیت ملهم از کوز اساساً یک چارچوب معتبر و مفیدی برای تحلیل رفتار عامل اقتصادی نسبت به تخصیص و استفاده از منابع کمیاب است. کوز معتقد است که اساس عملکرد مناسب یک نظام اقتصادی در تخصیص اولیه حقوق مالکیت نهفته است. علاوه بر این کوز نشان داد که مشکل کنش جمعی در جامعه مشخص نبودن حقوق مالکیت است (ملکی، ۱۳۹۲: ۱۳۳ به نقل از وبستر، ۲۰۱۰). بنیان مطالعه حقوق مالکیت (و هزینه مبادله) بر قضیه کوز^۶ متکی است که بیان می‌کند: «هنگامی که حقوق به‌خوبی تعریف شده و هزینه مبادله^۷ صفر است، تخصیص منابع کارآمد و مستقل از الگوی مالکیت است» (کوز، ۱۹۶۰). بالین‌حال، در زندگی واقعی، هزینه‌های مبادله هرگز صفر نیستند و کوز کاملاً نسبت به این موضوع آگاه است. درواقع، آنچه را که کوز خواست نشان دهد، معکوس قضیه کوز است، یعنی «هنگامی که هزینه‌های مبادله مثبت است، نحوه تعریف و تخصیص اولیه حقوق مالکیت مهم است» (بوتلار^۸، ۲۰۰۷، ۲۲). هزینه‌های مبادله به‌عنوان هزینه‌های تعیین و تعریف، پایش و اعمال حقوق مالکیت، هزینه‌های استفاده از سازوکار قیمت (کوز، ۱۹۸۸)؛ هزینه‌های تبادل اسناد مالکیت (دمستز، ۱۹۶۷)؛ هزینه‌های مربوط به انتقال، تصرف و حفاظت از حقوق (بارزل، ۱۹۹۷)؛ و هزینه‌های نظارت و اجرای توافقات (نورث، ۱۹۹۰ الف) تعریف می‌شود. به‌صورت خاص‌تر، هزینه‌های مبادله به‌عنوان هزینه‌های چانه‌زنی، جستجو و کسب اطلاعات، سنجش، نظارت، اجرا و عمل سیاسی تعریف شده است (لایبکپ، ۱۹۸۶). لایبکپ معتقد است از آنجایی که ترتیبات خاص حقوق مالکیت می‌تواند هزینه‌های مبادله را کاهش دهد و سرمایه‌گذاری را تشویق نماید، پس جنبه کالای عمومی وجود دارد که دخیل است (لایبکپ، ۱۹۸۹). کامونز، برخلاف نگرش نئوکلاسیک، حقوق مالکیت را داده‌شده فرض نکرده و نشان می‌دهد که حقوق مالکیت محصول کنش جمعی است.

¹ Havel, 2009

² Jütting, 2003

³ Ronald Coase

⁴ The Nature of the Firm

⁵ The Problem of Social Cost

⁶ Coase Theorem

⁷ Transaction cost

⁸ Buitelaar, 2007

بوتلار با پیوند دادن نظریه حقوق مالکیت به نظریه هزینه‌های مبادله بیان نمود که: «پیش فرض اصلی پارادایم حقوق مالکیت این است که هرچه حقوق مالکیت بهتر تعیین و اختصاص یابد و هزینه‌های مبادله کاهش یابد، طرف‌های دخیل بهتر قادر خواهند بود اثرات بیرونی را درونی کنند. به‌زعم اقتصاددانان نهادی، وجود هزینه‌های مبادله عنصری بنیادی در پیدایش و تکامل حقوق مالکیت است.» (بوتلار، ۲۰۰۲). مفهوم‌پردازی می‌شود که سیاست‌های عمومی (از جمله برنامه‌ریزی فضایی)، به‌عنوان محدودیت‌های رسمی یا قواعد بازی، از طریق تأثیر بر مشوق‌ها و هزینه‌های مبادله، در سیستم‌های حقوق مالکیت حاکم تغییر ایجاد می‌کنند. این تغییر متعاقباً وضعیت و رفتار تبادل و سرمایه‌گذاری بازار را تغییر می‌دهد و در واقع بر عملکرد اقتصادی تأثیر می‌گذارد. دلالت‌های این موضوع برای برنامه‌ریزی فضایی چیست؟ ارتباط قضیه کوز با برنامه‌ریزی فضایی، از یکسو به شناخت شیوه تعریف و تخصیص حقوق مالکیت زمین در شهر به‌عنوان مهم‌ترین و باارزش‌ترین منبع و از سوی دیگر به هزینه‌های مبادله ناشی از تخصیص این حقوق برمی‌گردد. برنامه‌ریزی فضایی شهری هم بر اختصاص حقوق مالکیت و هم بر اندازه هزینه‌های مبادله تأثیر می‌گذارد. براساس دیدگاه نهادی، از آنجاکه از طرفی نهاد برنامه‌ریزی به وجود آمد تا هزینه‌های مبادله موجود در کنش‌های فردی و جمعی در فرآیند توسعه شهری را کاهش دهد و از طرف دیگر مهم‌ترین منبعی را که این نهاد تخصیص می‌دهد حقوق مالکیت زمین و فضای بالای آن است، بنابراین ضروری است نهاد برنامه‌ریزی برای دستیابی به اهداف موردنظر، توجه خود را به بازاندیشی در نحوه تعریف، تخصیص و توزیع این حقوق و هزینه‌های مبادله ناشی از آن در فرآیند توسعه زمین شهری معطوف نماید. برای دستیابی به اهداف موردنظر برنامه‌ریزی، یا هزینه مبادلات باید کاهش یابد یا مداخلات در اختصاص اولیه حقوق مالکیت لازم و ضروری است.

رهیافت حقوق مالکیت به‌عنوان مکملی مناسب برای ابزارهای دستوری تر برنامه‌ریزی مانند برنامه‌های فضایی^۱ و اسناد سیاستی^۲ نگرینسته می‌شود (بوتلار و نیدهام، ۲۰۰۷ الف و ب؛ گوتینگ^۳، ۲۰۰۷). این رهیافت مبتنی بر این ایده است که بازار حقوق می‌تواند به‌طور هدفمند ایجاد و سازمان‌دهی شود به‌نحوی که نتیجه تحت تأثیر قرار گیرد. نیدهام (۲۰۰۶، ۱۰) معتقد است که کاربری زمین می‌تواند نه‌تنها با تغییر محتوای برنامه‌ریزی کاربری زمین که نیز با تغییر حقوق زمین^۴ تغییر کند. او تأکید نمود که حقوق زمین یک محصول اجتماعی است. بنابراین جامعه می‌تواند با نامیدن برخی منافع موجود در زمین به‌عنوان حقوق، از آن‌ها حفاظت کند. این همان فرآیند برنامه‌ریزی کاربری زمین یا محتوای سیاست برنامه‌ریزی^۵ است (هاول، ۲۰۱۴).

رانت زمین و نگرش نسبت به ارزش‌افزوده و جبران خسارت ناشی از توسعه زمین

نظام برنامه‌ریزی در فرآیند توسعه، تغییرات قابل‌توجهی در ارزش زمین مالکان مختلف ایجاد می‌کند. توزیع نهایی ارزش‌های زمین در شهر توسط ترکیبی از حقوق قانونی و اقتصادی مالکیت تعیین می‌شود که ممکن است مجموعه منافع مختلفی را تأمین کند. کسب و استخراج ارزش جبران و مرغوبیت^۶ از زمین و توسعه همیشه در معرض رانت‌جویی و فرصت‌طلبی عاملان درگیر در توسعه زمین است. "جبران" به‌عنوان ارزش هزینه‌های اجتماعی (هزینه‌های بیرونی یا اثرات بیرونی منفی) ایجادشده توسط یک توسعه‌گر یا کاربر زمین تعریف می‌شود (هاول، ۲۰۰۹ به نقل از باورز^۷، ۱۹۹۲، وبستر، ۱۹۹۸). "مرغوبیت" نیز به‌عنوان هرگونه افزایشی در ارزش زمین (شامل ساخت‌وساز در آن) که ناشی از اقدام دولت مرکزی یا محلی یا نظام برنامه‌ریزی فضایی باشد، چه مثبت، مانند اجرای کارها و بهسازی‌های عمومی و چه منفی مانند وضع محدودیت‌هایی بر زمین‌های دیگر، تعریف شده است (هاول، ۲۰۰۹ به نقل از گدز^۸، ۲۰۰۷). اگر حقوق مالکیت ارزش‌های جبران خسارت و مرغوبیت به‌وضوح تعیین نشود، در حوزه عمومی قرار می‌گیرد. افراد و سازمان‌ها برای بیشینه نمودن سود خود از تملک زمین یا توسعه، رقابت می‌کنند. در نبود قوانینی که این رقابت ناشی از منابع حوزه عمومی را هدایت یا محدود نماید، رقابت می‌تواند غیرمولد و نتیجه آن ناعادلانه باشد. درعین‌حال، این قوانین راهنما اگر به‌خوبی تعریف و هدف‌گذاری نشوند، خود به عوامل مختلف مؤثر بر میزان رقابت و نتیجه نهایی آن افزوده و به‌طور بالقوه می‌تواند به تخصیص نامطلوب منابع کمک کند (لی و همکاران، ۲۰۱۳). بنابراین مسئله‌ای که به وجود می‌آید این است که چگونه سیستم برنامه‌ریزی

¹ spatial plans

² policy documents

³ Geuting, 2007

⁴ rights in land

⁵ planning policy

⁶ compensation and betterment

⁷ Bowers, 1992

⁸ Gdesz, 2007

رقابت بین عاملان عمومی و خصوصی (شهرداری، دولت، مالکان زمین و توسعه‌گران) برای کسب ارزش افزوده ناشی از توسعه زمین و فرار از هزینه‌های اجتماعی ناشی از توسعه را محدود می‌کند؟

بیش از صد سال پیش هنری جورج در کتاب مشهور "پیشرفت و فقر"^۱، پرسش‌هایی در مورد کاربری زمین و مالیات‌ستانی مطرح نمود. به‌زعم جورج، تعادل مناسب بین حقوق مالکیت خصوصی و منفعت عمومی در زمین از طریق مالیات‌بندی بر ارزش زمین، ارزشی که توسط هر چیزی غیر از تلاش‌های خصوصی ایجاد شده باشد، به‌دست خواهد آمد. چنین راه‌حلی مالکان خصوصی زمین را از انتفاع غیرمنصفانه و ناعادلانه فواید و منافع ایجاد شده توسط منابع طبیعی، موقعیت شهری^۲ و خدمات عمومی منع خواهد کرد (هاول، ۲۰۰۹ به نقل از براون، ۱۹۹۷).^۳ امروزه سیاست‌های مالیاتی زیادی وجود دارد که برای ستاندن بخشی از ارزش زمین که توسط اقدامات عمومی ایجاد شده است، به‌کار می‌رود. این سیاست‌ها برای نمونه شامل: استفاده ساده از مالیات‌های املاک، هزینه تأثیر^۴، ارزیابی سود^۵ ناشی از فروش حقوق ساخت^۶ و مالیات بر سود توسعه. به‌نظر می‌رسد به‌طور گسترده پذیرفته‌شده و منطقی باشد که یک توسعه‌دهنده باید در قبال اثر یک پیشنهاد توسعه نوعی جبران هزینه کند. می‌توان تصور کرد که قانون برنامه‌ریزی یا نظام برنامه‌ریزی یک کشور، یک مبنای قانونی/حقوقی برای تعیین توافق‌ها (قراردادها) در مورد حقوق زمین در یک چارچوب فضایی و زمانی فراهم می‌کند و در نتیجه تخصیص ارزش زمین (شامل ارزش جبران و بهبود) بین طرف‌ها را تغییر می‌دهد یا دست‌کم تأثیر قابل‌توجهی بر آن دارد (لی و همکاران، ۲۰۱۳). بنابراین نگرش نسبت به ارزش‌ستانی و مالیات بر مرغوبیت^۷ متغیرهای مهمی برای نظام‌های مختلف برنامه‌ریزی فضایی هستند. در فرایند توسعه زمین، نظام برنامه‌ریزی فضایی از طریق قواعد و ابزارهای مختلف، حقوق اقتصادی را به‌صورت متفاوتی تخصیص می‌دهد.

پیشینه پژوهش

دو دهه‌ای است که رهیافت حقوق مالکیت به‌طور فزاینده در تحلیل برنامه‌ریزی کاربری زمین به‌کار گرفته شده است (از جمله الکساندر، ۲۰۰۱، ۱۹۹۲ الف، ۲۰۰۲ الف و ب؛ براملی، ۱۹۹۲، ۲۰۰۱، ۲۰۰۴ الف و ب؛ بوتلار، ۲۰۰۳؛ بوتلار و نیدهام، ۲۰۰۷ الف و ب؛ فن‌درکراین و بوتلار، ۲۰۰۷؛ لای، ۱۹۹۷؛ نیدهام، ۲۰۰۶؛ رنارد، ۲۰۰۷؛ ویستر، ۲۰۰۷؛ ویستر و لای، ۲۰۰۳؛ هاول، ۲۰۰۹، ۲۰۱۴؛ سورنسن، ۲۰۱۷). مجله‌بازبینی برنامه‌ریزی شهری^۸ نیز در سال ۲۰۰۷ یک شماره ویژه به رهیافت حقوق مالکیت در برنامه‌ریزی کاربری زمین اختصاص داده است. به‌طور کلی بحث بین‌المللی پیرامون توسعه و مطالعات تجربی درباره اثر نهادها در نتیجه توسعه، یک همبستگی قوی مثبت بین کیفیت نهادها و برآمد توسعه را اثبات می‌کند. در مطالعات مربوط به نهادهای موجود در توسعه زمین، اثر محیط نهادی و تنظیمی بر بازار و فرایندهای توسعه زمین توسط پژوهشگران تأیید شده است. بنابراین اجزاء نهادی به‌عنوان یک متغیر تحلیل در حوزه پژوهش مالکیت اضافه شده است. مطالعات و پژوهش‌های انجام شده در حوزه حقوق مالکیت زمین در شهر در زیر به دو بخش تجارب داخلی و خارجی دسته‌بندی و معرفی شده است (جداول ۳ و ۴).

¹ Progress and Poverty

² urban location

³ Brown, 1997

⁴ impact fee

⁵ benefit assessment

⁶ building rights

⁷ value capturing and the betterment levy

⁸ Renard, 2007

⁹ Town Planning Review

جدول ۳

پژوهش‌های خارجی در حوزه حقوق مالکیت زمین

عنوان پژوهش	محتوا
تحلیل حقوق مالکیتی از پهنه‌بندی (لای، ۱۹۹۴)	لای در این پژوهش با ایجاد یک چارچوب حقوق مالکیتی جامع، ویژگی دوگانه پهنه‌بندی را بر مبنای فرضیات زیر آزمون و ارزیابی نمود: <ul style="list-style-type: none"> • پهنه‌بندی به‌عنوان یک ابزار دولت برای تخصیص حقوق مالکیت انحصاری می‌تواند (الف) اتلاف رانته را که در یک سیستم حقوق مالکیت مشاع رقابتی رخ می‌دهد را محدود نماید، و همچنین (ب) مبادلات بازار را تسهیل نماید و از این‌رو ارزش ملک را بیشینه کند؛ • پهنه‌بندی به‌عنوان یک ابزار مداخله برنامه‌ریزی دولت، حقوق مالکیت خصوصی بهترین (بازرزش‌ترین) کاربری‌های اجتماعی زمین را به شیوه‌های زیر تضعیف نماید: (الف) حذف و/یا کاهش حقوق اختصاص یافته به سند زمین و/یا کاربری‌های زمین توسط کاهش تراکم، و دیگر حقوق توسعه، (ب) تعویق و تأخیر در تصمیم خصوصی در مورد انتقال، تغییر یا حل تضاد حقوق سند و/یا کاربری‌های زمین
تحلیل نهادی تطبیقی تأثیر نهادها بر توسعه زمین (هاول، ۲۰۰۹)	هاول بیان می‌کند که در مدل‌های نهادی توسعه زمین عمدتاً به‌عنوان یک فرآیند تعامل اجتماعی دیده می‌شود که در آن ساختارهای نهادی غیررسمی، راهبردها و ویژگی‌های فردی عاملان تأثیرگذار است. مدل‌های نهادی-اقتصادی توسعه زمین بر نقش نامعلومی، اطلاعات ناقص یا هزینه‌های مبادله تأکید می‌کنند. هدف این پژوهش مفهوم‌پردازی اثر نهادها بر توسعه زمین است و به دنبال شناسایی عناصر رژیم حقوق مالکیت در توسعه زمین و تبیین تفاوت رژیم‌ها در فرآیند توسعه با مطالعه تطبیقی کشورهای فنلاند و لهستان بوده است.
رهیافت حقوق مالکیتی به مشکل اثرات بیرونی (فن در کرابن، ۲۰۰۹)	فن در کرابن به این نتیجه رسید که یک راه‌حل حقوق مالکیتی به مشکل کارآمدی، "بازتعریف حقوق مالکیت به شیوه‌ای است که مشکلات اثر بیرونی و دیگر مشکلات کارآمدی در بازار خرده‌فروشی، بدون ایجاد مشکلات کارآمدی دیگر، کاهش یابد". او پیشنهاد نمود که تعیین مجدد و بازتخصیص حقوق مالکیت در زمین از طریق اختصاص حقوق اثرات بیرونی منفی به توسعه‌دهندگان توسعه خرده‌فروشی در حومه شهرها صورت گیرد. او به‌ویژه در مورد چگونگی استفاده از رهیافت حقوق مالکیت برای تحلیل ماهیت مشکلات اثر بیرونی در بازار خرده‌فروشی هلند بحث نمود.
پهنه‌بندی و مقررات کاربری زمین (فیشل، ۲۰۰۰)	ویلیام فیشل در پژوهش پیرامون تحلیل اقتصادی برنامه‌ریزی و مقررات کاربری زمین بیان می‌کند که پهنه‌بندی منفعت موجود در ملک هر مالک زمین را به افرادی که قدرت سیاسی آن محل را کنترل می‌کنند، اعطا می‌کند. همچنین معتقد است که پهنه‌بندی یک حق مالکیت جمعی است که توسط شهرداری برای بیشینه نمودن ثروت خالص افرادی که تحت کنترل نظام سیاسی هستند به‌کار می‌رود. پهنه‌بندی محصول یک فرآیند سیاسی است و منافع آن کسانی را که این فرآیند را کنترل می‌کند تأمین می‌کند. پهنه‌بندی عموماً به‌عنوان بخشی از پلیس پاور دولت (فرنند، ۱۹۰۴) به همراه مالیات‌بندی و حق سلطه، سه اختیار و قدرت اصلی دولت است. پلیس پاور اختیار و توانایی ایجاد و وضع مقررات است. ادعای فیشل این است که تلقی از پهنه‌بندی به‌عنوان یک حق مالکیت شهرداری، فهم بهتری نسبت به پهنه‌بندی در برابر دیگر رهیافت‌ها که مسائل حقوق مالکیت را در نظر نمی‌گیرند، فراهم می‌کند.
ابعاد سیاسی نهاد حقوق مالکیت در مدیریت منابع طبیعی و محیط‌زیست (فن در گرت، ۲۰۰۵)	فن در گرت (۲۰۰۵) در پژوهش رساله خود برنامه‌ریزی و مدیریت منابع طبیعی و محیط‌زیست را یک فرآیند سیاسی می‌داند که دربرگیرنده مفاهیم قدرت، محرومیت و ادعاها و دعاوی حقوق رقیب است. این پژوهش به تحلیل ابعاد حقوق مالکیت در برنامه‌ریزی و مدیریت کنترل منابع طبیعی در درون چارچوب مفهومی حقوق مالکیت به‌عنوان نهادی سیاسی می‌پردازد. اهداف این پژوهش بررسی فروض ضمنی حقوق مالکیتی نظام مدیریت منابع طبیعی در دو ایالت کانادا و تحلیل چرایی و چگونگی انتخاب نهادهای حقوق مالکیت و نحوه تکامل آن‌ها در طول زمان است. فن در گرت چارچوبی تحلیلی بر مبنای نظریه نهادی پیشنهاد می‌کند که چهار عامل کلیدی مؤثر بر انتخاب و تغییر نهادی را شناسایی می‌کند که عبارت‌اند از: تضاد توزیعی، قدرت چانه‌زنی، ایدئولوژی و وابستگی به مسیر تاریخی.

جدول ۴

پژوهش‌های داخلی در حوزه حقوق مالکیت زمین

عنوان پژوهش	محتوا
امکان‌سنجی استفاده از الگوی انتقال حقوق توسعه برای حفاظت از اراضی کشاورزی شهر بابلسر (داداش‌پور و محسن‌زاده، ۱۳۹۱)	در این پژوهش رویکرد انتقال حقوق توسعه با استفاده از مدل تحلیل سلسله مراتبی برای تعیین مناطق حفاظت و توسعه و با مدل محاسباتی اختصاصی برنامه TDR برای تعیین تراکم ساختمانی و نسبت حق توسعه و در نهایت ماتریس دستیابی به اهداف برای انتخاب گزینه بهینه تحلیل شد. نتایج یافته‌ها نشان می‌دهد که برنامه انتقال حق توسعه به دلیل سودآوری بیشتر برای کشاورزان و رشد هوشمندانه شهر و اصلاح روند تخریب اراضی کشاورزی در صورت رعایت تراکم ساختمانی پیشنهادی (۱۰۰ درصد) و نسبت حق توسعه (۲۵ به ۷۵) قابلیت اجرایی برای محافظت از اراضی کشاورزی شهر بابلسر و دیگر شهرهای شمالی کشور را خواهد داشت.
رویکرد انتقال حق توسعه؛ سازوکار تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری (عزیزی و شهاب، ۱۳۹۱)	این پژوهش با به‌کارگیری رویکرد انتقال حق توسعه در شهر کاشان، تلاشی بود برای معرفی رویکرد انتقال حقوق توسعه و شیوه استفاده از آن برای محقق نمودن اهداف طرح‌های توسعه شهری در ایران. در نتیجه‌گیری این پژوهش آمده است که از آنجایی که نهادهای عمومی و دولتی توان لازم برای تحقق طرح‌های توسعه شهری را نداشته و در عمل به مدیریت شهری هزینه‌های هنگفتی تحمیل می‌شود، بدون آن که درآمد پایداری برای آن در نظر گرفته شود، به نظر می‌رسد این امر وظیفه برنامه‌ریز شهری را برای یافتن راهکارهای تحقق‌پذیری و تأمین درآمد مالی مدیریت شهری دوچندان می‌نماید.
برنامه‌ریزی بازار حقوق توسعه (ملکی، ۱۳۹۲)	این پژوهش در پاسخ به مسئله عقب‌ماندگی، ناکارآمدی و بی‌عملی نظام شهرداری کشور و مشکل اصلی طرح‌های توسعه شهری در ایران یعنی عدم کارآمدی و اثربخشی و سطح تحقق‌پذیری بسیار پایین این طرح‌ها انجام شد. از جمله اهداف این پژوهش، تدوین مبانی و مشخصات سامانه‌ای بازارگرا و حقوق محور برای افزایش کارایی طرح‌های توسعه شهری در کشور، توصیف، تبیین و امکان‌سنجی تحول نقش ویژه دولت در برنامه‌ریزی و مدیریت شهری به قدرت‌های محلی با اتکا بر نیروهای بازار در مبادله‌ی حقوق توسعه شهری، تبیین الگوی تخصیصی برنامه‌ریزی بر پایه تعامل با حقوق مالکیت و نیروهای بازار توسعه شهری بود. این پژوهش پی‌ریزی شالوده فکری برای تنظیم رابطه برنامه‌ریزی و بازار در شهرها را ابتدا نیازمند تعریف بازار توسعه شهری یا بازار مبادله حقوق توسعه به‌عنوان جریان عرضه و تقاضای سرمایه‌گذاری در تولید فضای شهری، فراتر از مصرف و ارزش مصرفی کالاها می‌داند.
موانع نهادی تبدیل رویکرد انتقال حقوق توسعه به سیاست توسعه شهری (ندایی طوسی و همکاران، ۱۳۹۹)	در این پژوهش علل و موانع نهادی تبدیل رویکرد انتقال حقوق توسعه به سیاست توسعه شهری در منطقه ۹ شهرداری اصفهان بررسی و شناسایی شد. پرسش اصلی پژوهش به این مهم اختصاص یافته است که برای موفقیت سازوکار انتقال حقوق توسعه، موانع نهادی پیشرو کدامند و چگونه می‌توان ظرفیت نهادی لازم را برای تحقق رویکرد انتقال حقوق توسعه با تأکید بر تجربه منطقه ۹ اصفهان فراهم ساخت. در نهایت، دستاوردهای این پیمایش به شیوه تحلیل عوامل ریشه‌ای مورد تحلیل قرار گرفته است. به‌مثابه برونداد پژوهش، پیاده‌سازی این رویکرد به سبب وجود موانع نهادی بسیار از جمله آگاهی پایین، عدم تمایل به مشارکت و فراهم نبودن بسترهای قانونی، نیازمند برنامه‌های بلندمدت و آگاهانه برای دستیابی به موفقیت دانسته شد.

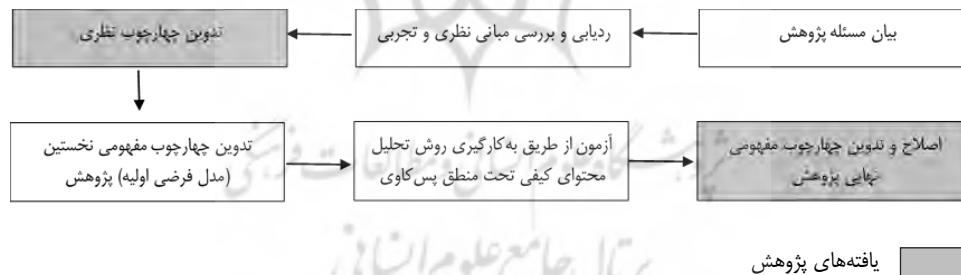
پژوهش‌های خارجی در حوزه حقوق مالکیت به ماهیت، کارکرد و نقش حقوق مالکیت در برنامه‌ریزی فضایی شهری پرداخته‌اند و بر لزوم تعیین و تعریف دقیق حقوق مالکیت در شهر تأکید نمودند. اما پژوهش‌های داخلی بیشتر به یک جنبه از حق مالکیت یعنی حق توسعه (ساخت) در شهر به‌عنوان ابزاری در جهت افزایش تحقق‌پذیری برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهری توجه نموده‌اند. نوآوری این مقاله نسبت به پژوهش‌های داخلی و خارجی، شناسایی و تبیین انواع حقوق مالکیت زمین، ماهیت و نقش این حقوق و چگونگی تخصیص آن در شهرهاست. در این مقاله درحالی که از پژوهش‌های انجام‌شده در تدوین چهارچوب نظری و مفهومی استفاده می‌شود اما برخلاف تأکید بیشتر آن‌ها بر جنبه کارایی و تحقق‌پذیری، بیشتر بر جنبه توزیعی و هنجارین تعریف و توزیع حقوق مالکیت توسط نظام برنامه‌ریزی فضایی تأکید می‌گردد.

روش پژوهش

این مقاله با مرور سیستماتیک منابع و مآخذ و به‌منظور شناسایی چستی حقوق مالکیت زمین در شهر و تبیین چگونگی تعیین و تخصیص آن در نظام برنامه‌ریزی فضایی شهری در کشور، از روش تبیینی-اکتشافی استفاده نموده است. بنابراین موضوع موردپژوهش این مقاله براساس هدف نظری و بنیادی است و براساس ماهیت از نوع کیفی است. موضع فلسفی و پارادایم منتخب

مقاله واقع‌گرایی انتقادی^۱ است. برخلاف اثبات‌گرایان که صرفاً بر واقعیت تجربی (که همان بعد آشکار واقعیت است) متمرکز شده‌اند و متناسب با آن فقط به معرفت تجربی برای شناسایی واقعیت بسنده کرده‌اند، در پارادایم واقع‌گرایی انتقادی ارائه‌شده توسط باسکار^۲ واقعیت دارای سه لایه تجربی^۳، متحقق (بالفعل)^۴ و واقعی^۵ است. سطح تجربی تجارب ما را دربر می‌گیرد، سطح بالفعل، سطح دارای نمود وقایع و پدیده‌ها را شامل می‌شود و سطح واقعی سطحی عمیق‌تر است که بنیان و اساس پدیده‌ها را شکل می‌دهد (توانا، ۱۳۹۳ به نقل از باسکار، ۱۹۷۵). واقع‌گرایی انتقادی علم را جستجوی روابط علی منظم میان رویدادهای تجربی نمی‌داند، بلکه معتقد است علم شناسایی ساختارها و نهادهای اجتماعی عمیق مانند روندها، گرایش‌ها، قدرت و سازوکارهاست. هدف علم واقع‌گرای انتقادی تبیین پدیده‌های قابل مشاهده با ارجاع به ساختارها و سازوکارهای زیربنایی آن است.

منطق استدلال پس‌کاوی^۶ که همخوان با پارادایم و موضع فلسفی واقع‌گرایی انتقادی باسکار است، به‌عنوان راهبرد منتخب این مقاله است. وظیفه اصلی راهبرد پس‌کاوی تبیین است، البته به توصیف به‌عنوان نقطه شروع خود نیاز دارد. منطق پس‌کاوی، درصدد برگزیدن از صورت ظاهر پدیده‌ها و شناسایی ساختارها و مکانیسم‌های زیربنایی مولد آن‌هاست. براساس این منطق، سعی می‌شود برای تبیین پدیده‌های قابل مشاهده و توالی‌های منظم موجود در آن‌ها، ساختارها و مکانیسم‌های واقعی زیربنایی‌شان کشف شود. برای کشف ساختار یا مکانیسمی که قبلاً شناخته‌شده نشده است، پژوهشگر ابتدا مجبور است مدلی فرضی از آن بسازد و سپس وجود آن را به اثبات برساند (بلیکی^۷، ۲۰۱۶). هدف این است که وجود ساختارها و سازوکارهای واقعی ثابت شود، حتی اگر مشاهده وابسته به نظریه باشد (بلیکی، ۲۰۰۰ به نقل از پاونسن^۸، ۱۹۸۹). بنابراین در این مقاله پژوهشگر پس از ردیابی، معرفی و بررسی مبانی نظری و تجربی (دانش موجود) در حوزه موردپژوهش و تدوین یک چهارچوب نظری، ابتدا چهارچوب مفهومی نخستین خود را ایجاد نمود و سپس با به‌کارگیری روش تحلیل محتوای کیفی متون و اسناد قواعد رسمی از جمله؛ قوانین اساسی و مدنی، قوانین برنامه‌ریزی، دستورالعمل‌ها و آیین‌نامه‌ها، ضوابط و مقررات در حوزه برنامه‌ریزی و مدیریت شهری و براساس بروندادهای تحلیل به بازنگری و اصلاح مدل مفهومی نخستین پرداخته است. چهارچوب مفهومی ارائه شده در بخش بعدی چهارچوب مفهومی اصلاح شده و نهایی است که ساختار و سازوکارهای واقعی تولیدکننده فضای کالبدی- فعالیتی را کشف و اثبات و رابطه بین دو نهاد مالکیت و برنامه‌ریزی فضایی و میان‌کنش بین آنها را تبیین می‌نماید.



شکل ۳. فرآیند دستیابی به اهداف و یافته‌های پژوهش

¹ Critical Realism

² Bhaskar

³ Empirical

⁴ Actual

⁵ Real

⁶ Retroductive

⁷ Blaikie, 2000

⁸ Pawson, 1989

یافته‌ها و بحث

تدوین چارچوب نظری و مفهومی

رهیافت منتخب این پژوهش، رهیافت نهادگرایی، اقتصاد نهادی جدید و یکی از نظریات اصلی آن یعنی نظریه حقوق مالکیت است. این مقاله با بررسی و توصیف تحلیلی مبانی نظری و تجربی پیرامون شیوه تعیین و تخصیص حقوق مالکیت زمین توسط سیستم برنامه‌ریزی فضایی و قواعد قانونی عمومی و خصوصی (در یک کلام رژیم حقوق مالکیت)، تلاش نمود ادبیات موجود در زمینه حقوق مالکیت زمین را گسترش دهد و همچنین قصد تبیین شیوه تعیین و تخصیص حقوق مالکیت زمین در سیستم برنامه‌ریزی فضایی شهری را دارد. هدف این بخش ارائه چارچوب‌های نظری و مفهومی پژوهش است که مبتنی بر تفکرات اساسی مطرح شده تحت نظریه حقوق مالکیت و تحقیقات تجربی ابتدایی در مورد رژیم‌های حقوق مالکیت است. این چهارچوب‌های نظری و مفهومی به‌منظور کمک به مفهوم‌سازی بیشتر و بهتر اثر نهادها و قواعد رسمی (سیستم برنامه‌ریزی فضایی) بر حقوق مالکیت زمین است.

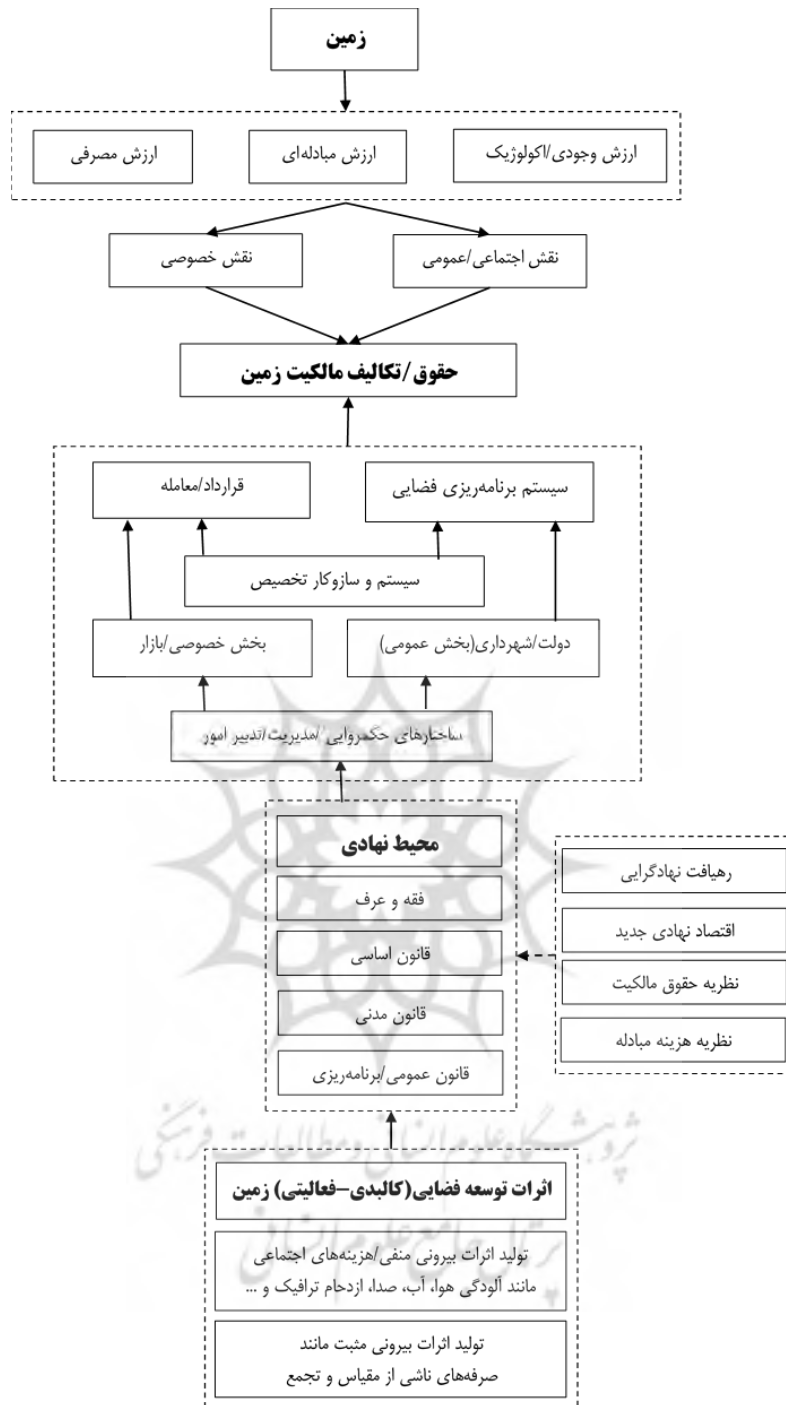
جدول ۵

ویژگی‌های رژیم حقوق مالکیت به‌عنوان یک نهاد در فرآیند توسعه شهری

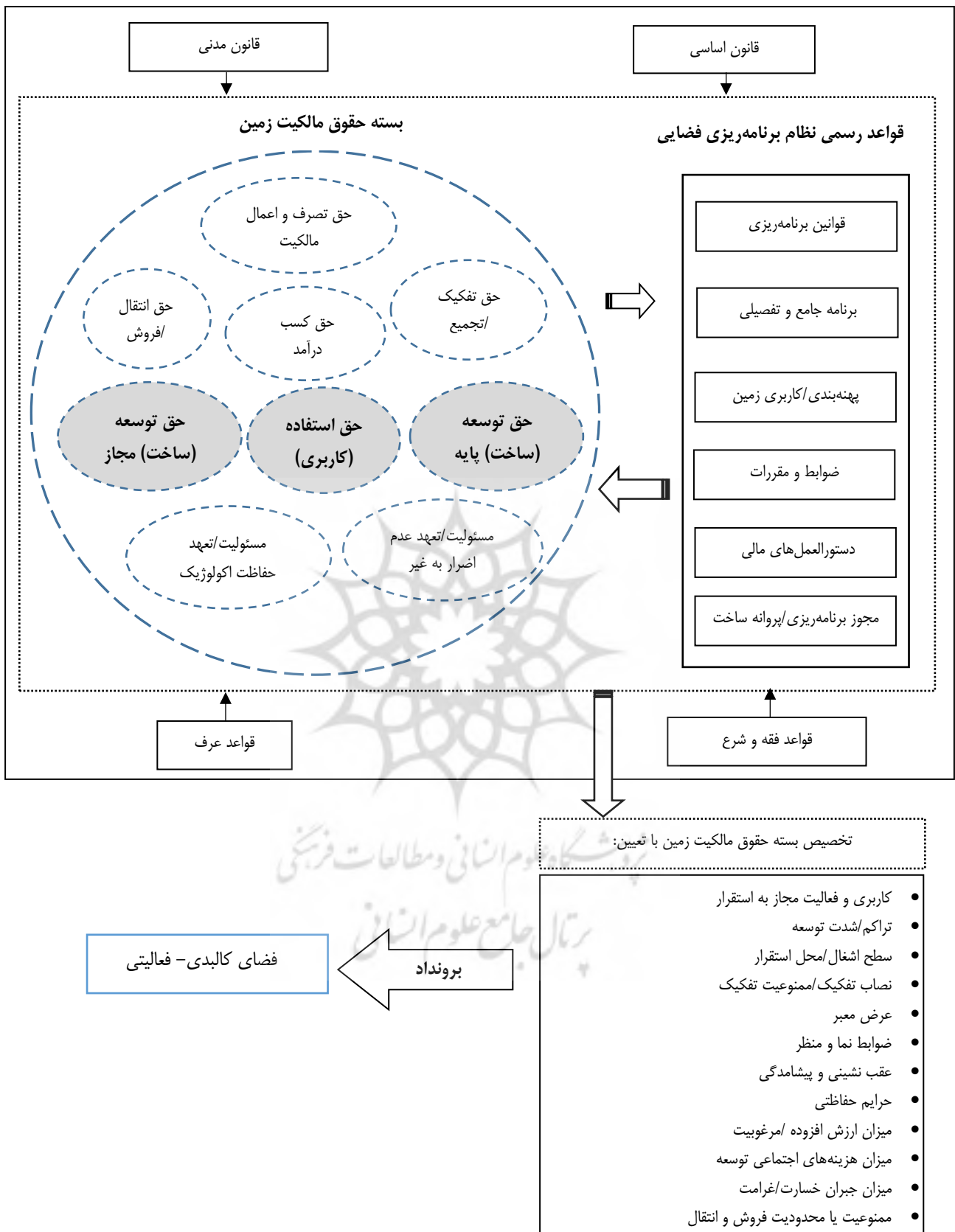
جنبه‌های حقوقی و قراردادی حقوق مالکیت	جنبه‌های حقوقی و قراردادی برنامه‌ریزی فضایی
- تعیین قلمرو و تعریف حقوق مالکیت	- توزیع حق استفاده
- فلسفه وجودی حقوق مالکیت در جامعه	- توزیع حقوق توسعه (حق به توسعه)
	- توزیع عواید و هزینه‌های ناشی از توسعه
	(حق اقتصادی در توسعه زمین شهری)

برگرفته از: هاول (۲۰۲۰)

به‌منظور بیان نحوه نگرش به میان‌کنش بین نهاد برنامه‌ریزی و حقوق مالکیت، نهادها و محیط نهادی حوزه این پژوهش براساس درجه رسمی بودن، مربوط به نهادها و قواعد رسمی تعریف‌کننده و تخصیص‌دهنده حقوق مالکیت، براساس سطوح سلسله‌مراتبی نهادها (مدل چهار سطح تحلیل نهادی ویلیامسون)، مربوط به سطح ۲ (نهادهای مربوط به قواعد بازی) و سطح ۴ (نهادهای مربوط به سازوکار تخصیص) (ن.ک به جدول ۲) و از نظر عرصه تحلیل مربوط به نهادهای قانونی و حقوقی (قواعد رسمی) است. به‌طور کلی، این مقاله بر یک جنبه منتخب تحلیل نهادی تمرکز نمود که به قواعد رسمی تعیین‌کننده حقوق مالکیت اشاره می‌کند. بنابراین شبکه‌ای از قواعد مربوط به سیستم برنامه‌ریزی فضایی و روابط و تعامل آن‌ها با حقوق مالکیت زمین را در نظر می‌گیرد و به‌طور خاص، به برنامه‌ریزی فضایی و قواعد آن و حقوق مالکیت به‌عنوان نهاد می‌نگرد. رژیم حقوق مالکیت زمین که توسط قواعد رسمی مختلف مربوط به زمین شکل می‌گیرد، مشخص می‌کند که چه کسی می‌تواند سود برد یا متضرر شود و بنابراین حق اقتصادی توسعه زمین به چه کسی تعلق دارد. از منظر نظریه حقوق مالکیت، تخصیص غیرمطمئن و/یا ناکارآمد حقوق مالکیت یک مشکل بالقوه اثر بیرونی است. بنابراین رژیم حقوق مالکیت به‌عنوان بخشی از زمینه نهادی فرآیند توسعه زمین، در نهایت نتیجه (کیفیت و کمیت) محیط ساخته‌شده را تعیین می‌کند. بنابراین در این مقاله، تمرکز بر رابطه بین قواعد رسمی نظام برنامه‌ریزی و حقوق مالکیت زمین خواهد بود. قواعد رسمی نظام برنامه‌ریزی فضایی به‌عنوان متغیرهای مستقل در نظر گرفته می‌شود. نوع و میزان حقوق اختصاص یافته به زمین به‌عنوان متغیرهای میانجی (مداخله‌گر) در تبیین برونداد توسعه (متغیر وابسته) در نظر گرفته می‌شود. استدلال می‌شود که تفاوت‌ها در تعیین و تخصیص حقوق زمین موجب تفاوت در فرایندها و روش‌های توسعه زمین و در نهایت منتج برونداد متفاوت یعنی تولید فضای شهری متفاوتی خواهد شد. از این‌رو چارچوب‌های نظری و مفهومی به‌صورت زیر ارائه می‌گردد (اشکال ۴ و ۵).



شکل ۴. چهارچوب نظری



شکل ۵. چهارچوب مفهومی تبیین تعامل حقوق مالکیت زمین و برنامه‌ریزی فضایی

نتیجه‌گیری

همان‌طور که بیان شد، با توجه به روند فزاینده ارزش زمین و حقوق استفاده و توسعه^۱ اختصاص یافته به آن در شهرها، ابهام و عدم تعریف و تعیین دقیق مالکیت این حقوق، تشدید رقابت نامولد و مخرب برای کسب این حقوق و همچنین میزان قابل توجه گردش مالی ناشی از کسب این حقوق و اثرات قابل توجه آن در ایجاد نابرابری اجتماعی و فضایی، این مقاله رهیافتی حقوق مالکیتی به برنامه‌ریزی توسعه شهری، که بعد مغفول و حلقه مفقوده برنامه‌ریزی فضایی شهری بوده است، اختیار نمود. از آنجا که در شهر امروز نظام برنامه‌ریزی فضایی ماهیتاً ایجادکننده و تخصیص‌دهنده حقوق و عامل تغییر نهادی حقوق مالکیت زمین در شهر است، حقوق مالکیت به‌عنوان یک ابزار مهم سیاست‌گذاری برای نیل به اهداف برنامه‌ریزی فضایی و به‌عنوان عرصه سازگار نمودن محیط حقوقی با اهداف فضایی، می‌تواند وسیله جدیدی در اختیار برنامه‌ریزی فضایی شهری قرار دهد. "رهیافت حقوق مالکیت به برنامه‌ریزی فضایی"، تأکید می‌کند که در یک نظام برنامه‌ریزی فضایی، مطالعه در مورد نوع، میزان، نحوه تعیین، تخصیص و توزیع حقوق، تعیین مالک آن‌ها و وظایف بین طرف‌های دخیل در فرایند توسعه زمین ضروری و اجتناب‌ناپذیر است و معتقد است که توزیع بهینه و عادلانه حقوق مالکیت زمین اساس توسعه در شهر است.

در این مقاله بر اساس رهیافت نهادی و در فرآیند تحلیل نهادی، نظام برنامه‌ریزی فضایی که خود یک نهاد است، به‌عنوان مجموعه‌ای از نهادها و قواعد رسمی در نظر گرفته شد که به‌منظور دستیابی به اهدافش با تعیین و تخصیص حقوق زمین از طریق برنامه‌های کاربری زمین، پهنه‌بندی و ضوابط و مقررات، در حقوق مالکیت؛ به‌عنوان یک نهاد و مجموعه‌ای از نهادها و قواعد رسمی (بسته حقوق)، تغییر نهادی ایجاد می‌کند. ایده کلیدی مقاله این است که؛ توزیع حقوق مالکیت زمین از اصلی‌ترین مؤلفه‌های تعیین‌کننده تولید فضای کالبدی-فعالیتی در شهر است و نظام برنامه‌ریزی فضایی شهر با تعیین مکان، نوع، میزان و شدت توسعه، مهم‌ترین منبعی را که توزیع و تخصیص می‌دهد، حقوق مالکیت زمین و فضای بالای آن (ارتفاع) است و میزان، نحوه توزیع و تخصیص این حقوق و تعیین دقیق مالکان این حقوق، برون‌داد و نتیجه فرآیند توسعه زمین را تعیین می‌کند. در واقع برنامه‌ریزی در فرآیند تخصیص و توزیع فضایی حقوق مالکیت زمین، به تولید، افزایش، کاهش و ممنوعیت حقوق استفاده و توسعه زمین می‌پردازد و محصولات نظام برنامه‌ریزی فضایی از قبیل پهنه‌بندی، شبکه معابر، ضوابط و مقررات و پروانه/مجوز ساخت، یک بسته حقوق مالکیت است. از این‌رو برطرف نمودن تضاد بین منافع عمومی و خصوصی و ایجاد تعادل بین حقوق عامه و حقوق خصوصی در فرآیند توسعه زمین شهری مستلزم تعیین دقیق مالکان هر یک از اجزاء بسته حقوق زمین و همچنین تخصیص و توزیع بهینه این حقوق و فراهم نمودن فرصت برابر برای همه در دسترسی به این حقوق توسط نظام برنامه‌ریزی فضایی است. نوآوری این مقاله در اتخاذ موضع هنجارین و انتقادی نسبت به واقعیت وضع موجود و مسئله نابرابری فضایی در شهر با اختیار رویکرد نهادی و حقوق مالکیتی به برنامه‌ریزی فضایی است. در حقیقت پژوهشگر تحت پارادایم واقع‌گرایی انتقادی و با به‌کارگیری راهبرد پس‌کاوی، از لایه قابل تجربه و مسئله عینی پژوهش یعنی نابرابری فضایی موجود در شهر به لایه‌های پنهان و عمیق‌تر (یعنی برنامه‌ریزی فضایی و حقوق مالکیت) که همان نهادها، ساختارها و سازوکارهای واقعی تولیدکننده فضای کالبدی-فعالیتی هستند، حرکت نمود و وجود این ساختارها و سازوکارها را کشف و اثبات نمود. تلاش برای پر کردن شکاف شناختی موجود در نظر و عمل برنامه‌ریزی فضایی در کشور نسبت به چستی اجزاء بسته حقوق مالکیت زمین، نقش کلیدی حقوق مالکیت زمین در توسعه شهری، اهمیت تعریف و تعیین دقیق مالکان هر یک از اجزاء بسته حقوق مالکیت زمین اعم از خصوصی و عمومی، تبیین ارتباط و تأثیر و تأثر نهادهای برنامه‌ریزی فضایی و حقوق مالکیت زمین و شیوه توزیع و تخصیص حقوق زمین شهری در نظام برنامه‌ریزی فضایی شهری که به‌صورت چهارچوب نظری و مفهومی ارائه شد، از دستاوردهای این مقاله برشمرده می‌شود. بنابراین بر ضرورت توجه و بازاندیشی به این بعد مهم مغفول که به اعتقاد نویسنده به دلیل حجم عظیم گردش مالی و اثرات توزیعی و هزینه‌های اجتماعی جبران‌ناپذیر آن در شهرها مهم‌ترین چالش توسعه شهری کشور است، تأکید می‌گردد و لازم است برنامه‌ریزان فضایی، چگونگی تخصیص بهینه حقوق مالکیت زمین و مهم‌تر از آن تعیین دقیق مالکان این حقوق را در کانون توجه نظر و عمل خود قرار دهند.

¹ Use and development rights

منابع

- بلیکی، نورمن. (۲۰۱۶). طراحی پژوهش‌های اجتماعی. ترجمه حسن چاوشیان (۱۳۹۵)، تهران: نشر نی.
- توانا، محمدعلی. (۱۳۹۳). پارادایم واقع‌گرایی انتقادی در فراسوی اثبات‌گرایی و هرمنوتیک: به سوی روش‌شناسی میان‌رشته‌ای. فصلنامه مطالعات میان‌رشته‌ای در علوم انسانی، ۷(۱)، ۲۷-۵۶.
- حر عاملی، محمد بن حسن. (۱۳۶۸). وسائل الشیعه. جلد ۵. قم: موسسه آل‌البیت (ع). ۱۴۰۹ ه. ق.
- خیرالدین، رضا، کامیار، غلامرضا و دلایی میلان، ابراهیم. (۱۳۹۵). تعادل بخشی بین حقوق مالکانه و منافع عمومی در اقدامات نوسازانه شهری (از تعارض منافع تا تعادل حقوق در قوانین سلب و تأمین حقوق مالکانه). فصلنامه پژوهش‌های معماری اسلامی، ۴(۱۱)، ۲۰-۴۰.
- داداش‌پور، هاشم و محسن‌زاده، سینا. (۱۳۹۱). امکان‌سنجی استفاده از الگوی انتقال حقوق توسعه برای حفاظت از اراضی کشاورزی شهر بابلسر. فصلنامه مطالعات جغرافیایی، ۱۲(۲۵)، ۷-۲۹.
- رجائی، محمدکاظم. (۱۳۸۱). حقوق مالکیت و راهبردهای تثبیت آن. مجله حقوقی معرفت، ۱۱(۵۳)، ۳۱-۴۱.
- شاهی اردکانی، میلاد و هادی جابری مقدم، مرتضی. (۱۴۰۰). الزامات و چالش‌های أخذ عوارض از افزایش ارزش و جبران خسارت ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری در تهران. مطالعات محیطی هفت چنار، ۱۰(۳۵)، ۶۹-۸۶.
- طالبی، محمدحسین. (۱۳۹۳). درآمدی بر فلسفه حق. قم: سمت.
- عزیزی، محمد مهدی و شهاب، سینا. (۱۳۹۱). کاربرد انتقال حقوق توسعه (TDR) به عنوان ساز و کار تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری (نمونه موردی: شهر کاشان). فصلنامه مدیریت شهری، ۴، ۴۱-۵۴.
- متوسلی، محمود. (۱۳۸۲). توسعه اقتصادی: مفاهیم، مبانی نظری، نهادگرایی و روش‌شناسی. تهران: انتشارات سمت.
- ملکی، قاسم. (۱۳۹۲). برنامه‌ریزی با بازار حقوق توسعه. جلد اول، تهران: آذرخش.
- ندایی طوسی، سحر، کاظمیان، غلامرضا، حردانی، بهاره. (۱۳۹۹). علل و موانع نهادی تبدیل رویکرد انتقال حقوق توسعه (TDR) به سیاست توسعه شهری با تأکید بر مورد پژوهی (مطالعه موردی: منطقه ۹ شهرداری اصفهان). فصلنامه علمی - پژوهشی برنامه‌ریزی توسعه کالبدی، ۷(۲)، ۱۱-۳۳.

References

- Alchian, A. A. (1965). Some economics of property rights. *Il Politico*, 30, 816-829.
- Alchian, A. A. (2008). Property rights In *The New Palgrave Dictionary of Economics*, 2nd Ed., by Steven N. Durlauf and Lawrence E. Blume, Palgrave Macmillan.
- Alchian, A. A., & Demsetz, H. (1973). The property rights paradigm. *Journal of Economic History*, 33(1), 16-27.
- Alexander, E. R. (2007). Planning rights and their Implications. *Planning Theory*, 6(2), 112-126.
- Alexander, E. R. (2001a). A transaction-cost theory of land use planning and development: Towards the institutional analysis of public planning. *Town Planning Review*, 72, 45-75.
- Alexander, E.R. (1994). The Non-Euclidean Mode of Planning What Is It To Be?. *Journal of the American Planning Association*, 60(3), 372-376. DOI: 10.1080/01944369408975594.
- Alexander E. R. (1992) A Transaction Cost Theory of Planning. *Journal of the American Planning Association*, 58(2): 190-200.
- Al-Hurr al-Āmili, M. (1989). *Wasa'il al-Shia*. Vol. 5. Qum: Publications of Aal al-Bayt Institute. (in Persian)
- Barzel, Y. (1997). *Economic analysis of property rights*. Cambridge, UK: Cambridge University Press.
- Blaikie, N. (2016). *Designing Social Research: The Logic of Anticipation* (10th Ed.). (Chavoshian, H. Trans.). Tehran: Nashre-Ney. (in Persian) (Original work published 2000)
- Blomley, N. (2016) Land use, planning, and the "difficult character of property", *Planning Theory & Practice*, DOI: 10.1080/14649357.2016.1179336.
- Bowers, J. (1992). The Economics of Planning Gain: a re-appraisal. *Urban Studies*, 29(8), 1329-1339. <http://www.jstor.org/stable/43083446>.
- Booth, Ph. (2002) From Property Rights to Public Control: The Quest for Public Interest in the Control of Urban Development, *Town Planning Review*, 73(2), pp. 153-170.
- Bromley, Daniel W. (1991). *Environment and Economy: Property Rights and Public Policy*. Oxford: Basil Blackwell.

- Brown, H.J. (1997) *Introduction*, In H. James Brown (ed.) *Land Use and taxation. Applying the insights of Henry George*, Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy.
- Buitelaar, E. (2002). *New institutional economics and planning: A different perspective on the market versus government debate in spatial planning. GAP working paper series*, Vol. 11. Nijmegen, The Netherlands: Nijmegen School of Management.
- Buitelaar, E. (2003). Neither market nor government: Comparing the performance of user rights regimes. *Town Planning Review*, 74(3), 315-330.
- Buitelaar, E. (2007) *The Cost of Land Use Decisions. Applying Transaction Cost Economics to Planning & Development*. Blackwell Publishing, ISBN: 9781405151238.
- Buitelaar, E., & Needham, B. (2007b). Epilogue: Property rights between tools and social values. *Town Planning Review*, 78(1), 119-122.
- Buitelaar, E., Needham, B. (2007a) Property rights and private initiatives: an introduction. *Town Planning Review*, 78(1), 1-8.
- Cai, M. Murtazashvili, I. & Murtazashvili, J. (2019). The politics of land property rights. *Journal of Institutional Economics*, 16(2), 151-167. doi:10.1017/S1744137419000158.
- Campbell, S. (1996). Green cities, growing cities, just cities? Urban planning and the Contradictions of Sustainable Development. *Journal of the American Planning Association*, 62(3), 296-312.
- Carter, A. (1989). *The Philosophical Foundations of Property Rights*. New York and London: Harvester Wheatsheaf
- CEC. (1997). *The EU compendium of spatial planning systems and policies, Regional development studies*, European Commission, Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities, ISBN 92-827-9752-X.
- Coase, R. H. (1937). The nature of the firm. *Economica*, 4(3), 386-405.
- Coase, R.H. (1960). The problem of social costs. *Journal of Law and Economics*, 3, 1-44.
- Cole, D. H., & Grossman, P. Z. (2002). The Meaning of Property Rights: Law versus Economics? *Land Economics*. 78, 317-330. <https://doi.org/10.2307/3146892>.
- Dadashpoor, H., & Mohsenzadeh, S. (2012). Feasibility of using pattern of transfer development rights to protect agricultural lands and farms in urban area of Babolsar. *Journal of Geographical Sciences*, 12(25), 7-29. <https://www.sid.ir/en/journal/ViewPaper.aspx?id=262765>. (in Persian)
- Davy, B. (2012). *Land policy: Planning and the spatial consequences of property*. Ashgate Publishing, Ltd.
- Davy, B. (2016). Land values as the social construction of scarcity. *Der öffentliche Sektor - The Public Sector*, 42(1), 131-145.
- Demsetz, H. (1967). Towards a theory of property rights. *American Economic Review, Papers and Proceedings*, 57(2), 347-359.
- Fawaz, M. & Moumtaz, N. (2017). Of property and planning: a brief introduction. *Planning Theory & Practice*, 18(3), 345-350. DOI: 10.1080/14649357.2017.1328805.
- Fischel, W. A. (1978). A property rights approach to municipal zoning. *Land Economics*, 54(1), 64-81. DOI:10.2307/3146203.
- Fischel, W. A. (2000). Zoning and land use regulation. In B. Boudewijn and G. DeGeest.(ed.) *Encyclopedia of law and economics*, 403-423. UK: Edward Elgar.
- Freund, E. (1904). *The Police Power, Public Policy and Constitutional Rights*. Chicago: Callaghan and Company.
- Gdesz, M. (2007) Protection of property right vs. expropriation of land for the purpose of constructing public roads, Paper presented at the Planning and Law Inaugural Symposium, Amsterdam, The Netherlands, 7-8 February.
- Geuting, E. (2007). Proprietary governance and property development: Using changes in the property-rights regime as a market-based policy tool. *Town Planning Review*, 78(1), 23-39.
- Giddens, A. (1984). *The Constitution of Society. Outline of the Theory of Structuration*. University of California Press, Berkeley.
- Grotius, Hugo. (1925) [1625]. *The Law of War and Peace*. Francis W. Kelsey (Trans.), Washington DC: Carnegie Endowment for International Peace.
- Hartmann, Th. & Gerber, J. D. (2018). Land, scarcity, and property rights, In Gerber, J. D., Hartmann Th., Hengstermann A. (eds.), *Instruments of land policy: dealing with scarcity of land*, 3-7, New York: Routledge.

- Havel, M. B. (2009). *Property rights regime in land development - analysis of the influence of institutions on land development in terms of property rights theory*. Unpublished doctoral thesis. Helsinki University of Technology, Helsinki, Finland.
- Havel, M. B. (2014). Delineation of property rights as institutional foundations for urban land markets in transition. *Land Use Policy*, 38, 615-626.
- Havel, M. B. (2020). The Effect of Formal Property Rights Regime on Urban Development and Planning Methods in the Context of Post-Socialist Transformation: An Institutional Approach, In Levine-Schnur R.(ed.), *Measuring the Effectiveness of Real Estate Regulation: Interdisciplinary Perspectives*, 149-169, Switzerland: Springer.
- Healey, P. (1999). Institutional analysis, communicative planning, and shaping places. *Journal of planning education and research*, 19(2), 111-121.
- Hohfeld, W. (1966). *Fundamental Legal Conceptions*, ed., Yale University Press, New Haven.
- Hess, Ch. & Ostrom, E. (2003). Ideas, Artifacts, and Facilities: Information as a Common-Pool Resource. *Law and Contemporary Problems*, 66(1/2), 111-145.
- Indrajit, A., Ploeger, H., Van Loenen B., and Van Oosterom, P., (2018). Designing Open Spatial Information Infrastructure to Support 3D Urban Planning in Jakarta Smart City. *6th International FIG 3D Cadastre Workshop*, 2-4 October, Delft, The Netherlands.
- Jacobs H. M., Paulsen K. (2009). Property rights: The neglected theme of 20th-century American planning. *Journal of the American Planning Association*, 75(2), 134-141.
- Jütting, J. (2003). *Institutions and Development: a Critical Review*. OECD Development Centre, Working Paper, No.210.
- Kheyroddin R, kamyar G, Dalaei Milan E. (2009). Balancing between property right and public interests in urban regeneration measures (from interest conflict to legal balance). *Journal of Researches in Islamic Architecture*, 4(4), 22-39. URL: <http://jria.iust.ac.ir/article-1-609-en.html>. (in Persian)
- Klein, D. & Robinson, J. (2011). Property: A Bundle of Rights? Prologue to the Property Symposium. *Econ Journal Watch*, 8, 193-204.
- Krabben, E. van der. (2009). A Property Rights Approach to Externality Problems: Planning Based on Compensation Rules. *Urban Studies*, 46(13), 2869-2890. <https://doi.org/10.1177/0042098009345537>.
- Krueckeberg, D. A. (1995). The Difficult Character of Property: To Whom Do Things Belong?, *Journal of the American Planning Association*, 61(3), 301-309. DOI: 10.1080/01944369508975644.
- Lai, L. W. C. (1994). The economics of land-use zoning: A literature review and analysis of the work of Coase. *Town Planning Review*, 65(1), 77-98.
- Lai, L. W. C. (1997). Property rights justification for planning and a theory of zoning. *Progress in Planning*, 48, 161-246.
- Lee SS, Webster CJ, Melián G, Calzada G, Carr R. (2013). A property rights analysis of urban planning in Spain and UK. *Eur Plan Stud*, 2(10):1475-1490.
- Libecap, G. D. (1986). Property rights in economic history: Implications for research. *Explorations in Economic History*, 23(3), 227-252.
- Libecap, G. D. (1989, 2003). *Contracting for property rights*. Cambridge, UK: Cambridge University Press.
- Lueck, D., & Miceli, T. J. (Eds.). (2007). Property law. In: A. Polinsky & S. Shavell. *Handbook of Law and Economics*, 1, 183-257.
- Maleki, GH. (2013). *Planning by development rights market*. Tehran: IRSCE. (in Persian)
- Meyer, N. (2012). Introduction to property rights: a historical perspective. University of Illinois Extension, available at <https://web.extension.illinois.edu/lcr/propertyrights.cfm>.
- Motevaseli, M. (2004). *Economic Development: Concepts, Theoretical Foundations, Institutional Approach and Methodology*. Tehran: Sa'mt. (in Persian)
- Mumford, L. (1931). *The Brown Decades: a Study o f the Arts in America, 1865-1895*. Dover Publications.
- Nedae Tousi, S., Kazemian, G., Hardani, B. (2020). Institutional Causes and Obstacles of Converting Transfer of Development Rights (TDR) Approach to Urban Development Policy (Case Study: District 9 of Isfahan Municipality). *Physical Social Planning*, 7(2), 11-32. doi: 10.30473/psp.2020.7004. (in Persian)

- Needham, B. (2006). *Planning, Law and Economics: The Rules We Make for Using Land*. London: Routledge
- Needham, B. (2015). Property Rights and Urban Planning. *International Encyclopedia of the Social & Behavioral Sciences*, 2nd Ed., 19, 184-189.
- North, D. C. (1990). Institutions, institutional change and economic performance. Cambridge and New York: Cambridge University Press.
- North, D. C. (1991). Institutions. *Journal of Economic Perspectives*, 5(1), 97-112.
- North, D. C. (1992). Transaction costs, institutions, and economic performance, *International Center for Economic Growth Publication*, San Francisco: ICS Press.
- Ostrom, E. (1990). *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*. Cambridge: Cambridge University Press. ISBN 0-521-40599-8.
- Pawson, R. (1989). *A Measure for Measures: A Manifesto for Empirical Sociology*. London and New York: Routledge.
- Rajaei, M. (2002). Property Rights and its stabilization strategies. *Ma'rifat Journal*, 11(53), 31-41. (in Persian)
- Renard, V. (2007). Property Rights and the "Transfer of Development Rights": Questions of Efficiency and Equity. *The Town Planning Review*, 78(1), 41-60. <http://www.jstor.org/stable/40112701>.
- Shahab, S. & Azizi, M. (2012). The Use of Transfer of Development Rights (TDR) as an Implementation Mechanism of Urban Development Plans (Case Study: Kashan City, Iran). *Motaleate Shahri*, 1(4), 41-54. (in Persian)
- Shahi Ardakani, M. & Jaber Moghaddam, H. (2021). Requirements and challenges of imposing taxes from increasing the value and compensation of damages resulting from the implementation of urban development plans in Tehran. *Haft Hesar Journal of Environmental Studies*, 10(35), 69-86. URL: <http://hafthesar.iauh.ac.ir/article-1-1295-en.html>. (in Persian)
- Shin S. Lee, Christopher J. Webster, Gonzalo Melián, Gabriel Calzada & Richard Carr (2013) A Property Rights Analysis of Urban Planning in Spain and UK, *European Planning Studies*, 21(10), 475-1490, DOI: 10.1080/09654313.2012.722950.
- Sorensen André. (2017). New Institutionalism and Planning Theory. in 'The Routledge Handbook of Planning Theory', Routledge.
- Talebi, M. (2014). *Introduction to philosophy of the right*. Tehran: Samt. (in Persian)
- Tavana, M. (2015). The Paradigm of Critical Realism: Approach to an Interdisciplinary Methodology. *Interdisciplinary Studies in the Humanities*, 7(1), 27-56. doi:10.7508/isih .2015.25.002. (in Persian)
- Vandergert, P. M., (2005). *Property Rights Dimensions of Forest Management and Control: Case Studies in the Solomon Islands and British Columbia, Canada*. Unpublished doctoral thesis. London School of Economics and Political Science, London, England.
- Verma, N. (ed.), (2007). *Institutions and Planning*. Oxford, UK: Elsevier.
- Webster CH., (2005). The New Institutional Economics and the evolution of modern urban planning: Insights, issues and lessons. *Town Planning Review*, 76(4), 455-502.
- Webster, CH. (2007). Property rights, public space and urban design. *Town Planning Review*, 78(1), 81-101.
- Webster, CH., & Lai, L. W. C. (2003). *Property rights, planning and markets: Managing spontaneous cities*. Cheltenham, UK: Edward Elgar.