

تأمین توافقی حقوق مالکانه نقش قرارداد در تملک اراضی اشخاص در طرح‌های عمومی و عمرانی)

امید محمدی * - فاطمه نوری **

چکیده:

با وجود محدودیت‌های ایجادشده برای اصل آزادی اراده در تملک املاک اشخاص در طرح‌های عمومی و عمرانی، هنوز هم لزوم تحقق آن و پیش‌شرط تراضی و توافق در این خصوص، وجود داشته و قانونگذار برای آن شرطیت قائل است؛ اما این تراضی خود دارای محدودیت‌ها و قیودی است که بدون رعایت آنها، تراضی فاقد اثر است: مانند سقف قیمت املاک تراضی‌شده، محدوده مدت زمان اعتبار تراضی و لزوم تأیید تراضی توسط مقامات ناظر دستگاه اجرایی؛ اما این شرطیت تراضی به‌نظر در قانون ضمانت‌اجرائی به‌لحاظ حکم وضعی از جهت صحّت یا بطلان معامله اجباری ندارد لذا پیشنهاد بر این است که ضمانت‌اجرای مناسبی در این رابطه جهت حفظ حقوق مالکانه در نظر گرفته شود. از ثمره‌های سوءتملک توافقی و غیراجباری حقوق مالکانه اشخاص در طرح‌ها این است که در صورتی که ضرورت اجرای طرح از بین رفته و اجرای آن ملغی گردد، دیگر صاحبان سابق اراضی مذکور نمی‌توانند درخواست ابطال انتقال مذکور را بنمایند. علت این امر در آرای هیئت عمومی دیوان عدالت اداری خروج موضوعی تملک مذکور از اعمال حاکمیت دانسته شده است، درهرحال هرگونه اختلاف راجع به تراضی‌های صورت‌گرفته در صلاحیت محاکم عمومی دادگستری (نه دیوان عدالت اداری) خواهد بود.

کلیدواژه‌ها:

تراضی، تملک اراضی، طرح‌های عمومی و عمرانی، اثر سوءتوافق.

* وکیل دادگستری، دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری، دانشکده حقوق

Email: O_Mohammadi_lawyer@yahoo.com

خصوصی، تهران، ایران

** وکیل دادگستری، دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری، دانشکده

Email: fnouri67@yahoo.com

حقوق خصوصی، تهران، ایران، نویسنده مسئول

مقدمه

اولین گام برای سلب و انتقال حقوق مالکانه مردم توسط دستگاه‌های اجرایی در خصوص طرح‌های عمومی و عمرانی، باید این امر باشد که دستگاه مجری طرح همانند سایر کسانی که متقاضی انتقال حقوق مالکانه شخص به خود می‌باشند با صاحب حق وارد مذاکره شده و از طریق گفت‌وگو و با تراضی این حقوق به دستگاه مربوطه منتقل گردد. بدین ترتیب منظور از تأمین توافقی این است که طرفین (دستگاه مجری طرح و صاحب حقوق مالکانه) با تراضی نسبت به تملیک و تملک حقوق مالکانه اقدام نمایند.

این شرط به نظر، اقتضای قاعده تسلیط است. بنابراین صاحبان حقوق مالکانه می‌توانند با استفاده از عقود مملک معین و یا غیرمعین این حقوق را اعم از حق مالکیت، حق انتفاع، حق ارتفاق، حق زارعانه^۱ و ... به دستگاه مجری طرح انتقال دهند.^۲ لازم به ذکر است که خرید یا اجاره نمودن اموال غیرمنقول توسط دستگاه‌های اجرایی از جمله معاملاتی است که نیاز به مناقصه ندارد و اصل آزادی قراردادها تا حدودی در این دسته از معاملات دولتی و دستگاه‌های اجرایی مانند شهرداری پررنگ‌تر است. دلیل آن این است که دستگاه‌های اجرایی ممکن است برای اجرای طرح‌های عمرانی خود یا برای تأمین ساختمان‌های اداری، نیازمند خرید اراضی و ابنیه مربوطه باشد و حال آنکه این اراضی و ابنیه را در هر جایی و از هر شخصی نمی‌توان خرید یا اجاره نمود بلکه در این گونه موارد مکان قرار گرفتن این گونه اراضی و ابنیه است که تعیین‌کننده نهایی می‌باشد نه قیمت آنها. (بند ب ماده ۲۹ قانون مناقصات سال ۱۳۸۳)^۳ لازم به ذکر است، شهرداری در انجام معامله برای انتقال حقوق

۱. حق زارعانه یعنی دسترنج رعیتی؛ تبر تراش؛ حق اولویت رعیتی و حق ریشه که قائم به زحمات کشاورز در آباد کردن زمین معین است و این نظیر سرفلی در محل کسب است که قائم به زحمات مستأجر مغازه و گردآوری مشتریان و مرغوب کردن محل کسب است. محمدجعفر جعفری لنگرودی، مبسوط در ترمینولوژی حقوق (تهران: انتشارات گنج دانش، ۱۳۷۹)، جلد ۳، ۱۶۹.

۲. محسن بهشتیان، بررسی نظم حاکم بر حقوق مالکانه در برابر طرح‌های عمومی شهرداری (تهران: طرح نوین اندیشه، ۱۳۸۷)، ۵۴.

۳. درموارد عدم‌الزام به برگزاری مناقصه مقرر می‌دارد: «خرید، اجاره به شرط تملیک یا اجاره گرفتن اموال غیرمنقول که به تشخیص و مسئولیت وزیر و یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی در مرکز یا استان و یا مقامات مجاز از طرف آنها با کسب نظر از هیئت کارشناسان رسمی دادگستری حداقل سه نفر و یا هیئت کارشناسان خبره مربوطه در صورت نبود کارشناسان رسمی انجام خواهد شد.»

مالکانه الزامی به تبعیت از آیین‌نامه معاملات شهرداری ندارد. در معاملات صورت‌گرفته توسط شهرداری‌ها اصولاً رعایت تشریفات مناقصه ضروری است اما در مورد اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی رعایت این آیین‌نامه منتفی است چه اینکه شهرداری مجبور است طرح را در محدوده تعیین شده اجرا کند و لذا موضوع خرید ارزان‌تر یا مناسب‌تر با اجرای تشریفات مناقصه معنا ندارد و نکته دیگر اینکه شورای شهر اختیار خود در این تبصره را معمولاً تا حدودی به شهرداری‌ها واگذار می‌کنند به نحوی که خرید ملک یا جبران خسارت و انجام معامله با وزارتخانه‌ها، مؤسسات و شرکت‌های دولتی، بانک‌ها و مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی موضوع تبصره ۵ قانون محاسبات عمومی کشور با تصویب نهایی شهرداری انجام می‌گیرد و در برخی معاملات تا سقف معینی با تصویب نهایی شهردار خواهد بود.

۱- شرطیت تأمین توافقی در مقررات

از لزوم شرط تأمین توافقی در تملک اراضی اشخاص در طرح‌های عمومی و عمرانی می‌توان چنین استنباط کرد که به کارگیری سایر روش‌های تقویم املاک و اراضی و ابنیه، زمانی متصور است که میان مالک و دستگاه اجرایی بر سر قیمت توافق حاصل نشود.^۴

مستندات این امر را می‌توان به ترتیب تحولات تاریخی به‌نحو ذیل برشمرد:

۱- ۱۳۴۳: در آیین‌نامه مربوط به احداث خطوط راه‌آهن صنعتی و تجاری مصوب

۱۳۴۳/۰۹/۳۰ اولین روش تملک اراضی، برای طرح‌های احداث خطوط فرعی راه‌آهن

را استفاده از توافق و تراضی دانسته و در وهله آخر سلب اجباری حقوق مالکانه را تجویز می‌نماید.^۵

ماده ۷۹ قانون محاسبات عمومی کشور مصوب ۱۳۶۶ نیز همین حکم را مقرر می‌داشت؛ معاملات وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی اعم از خرید و فروش و اجاره و استجاره و پیمانکاری و اجرت کار و غیره باید حسب مورد از طریق مناقصه یا مزایده انجام شود مگر در موارد زیر:

۴- در مورد خرید یا استجاره اموال غیرمنقول که به تشخیص و مسئولیت وزیر و یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی در مرکز و یا استان و یا مقامات مجاز از طرف آنها با کسب نظر کارشناس رسمی دادگستری و یا کارشناس خبره و متعهد رشته مربوطه انجام خواهد شد.

۴. محمدجواد روحیان، «بررسی وضعیت حاکم بر تقابل مالکیت خصوصی اشخاص با طرح‌های عمرانی شهرداری»، فصلنامه حقوقی مجد (ویژه سوراها و شهرداری‌ها) ۳۵ (۱۳۸۶)، ۵۵.

۵. ماده ۴- آنچه از زمین برای احداث خط و حریم آن و سایر تأسیسات مربوط به تشخیص راه‌آهن ضرورت دارد باید به یکی از دو طریق زیر توسط متقاضی تهیه و مجاناً و بلاعوض به راه‌آهن واگذار گردد.

۲- ۱۳۴۶: وفق بند (الف) ماده ۱۶ قانون سازمان برق ایران مصوب ۱۳۴۶/۰۴/۱۹ تعیین بهای اراضی، ابنیه، مستحذات، تأسیسات، تولید و انتقال و توزیع نیروی برق از طریق توافق بین دستگاه اجرایی و مالکین آنها به عمل می‌آید و در صورت عدم توافق هیئتی با توجه به نظر کارشناسان بهای اموال را تعیین خواهند کرد.^۶

۳- ۱۳۴۷: بر اساس ماده ۱ قانون خرید اراضی، ابنیه و تأسیسات برای حفظ آثار تاریخی و باستانی سال ۱۳۴۷ هرگاه برای حفظ آثار تاریخی و باستانی و تعمیر و مرمت آنها و همچنین بهتر نمایاندن آثار مزبور و انجام عملیات حفاری و بررسی‌های باستانی احتیاج به خرید اراضی، ابنیه و تأسیسات متعلق به افراد یا مؤسسات خصوصی باشد، وزارتخانه طبق مفاد این قانون عمل نموده که وفق ماده ۲ باید خرید اراضی، ابنیه و تأسیسات ابتدا از طریق توافق صورت گیرد.^۷

۴- ۱۳۴۸: مستنداً به ماده واحدۀ قانون خرید اراضی کشاورزی برای تأمین نیازمندی‌های صنعتی و معدنی مصوب ۲۰ خرداد ۱۳۴۸ واحدهای صنعتی و معدنی، اعم از دولتی یا خصوصی، به منظور تأمین نیازمندی‌های خود در اجرای طرح‌های مربوط به معادن یا صنایع می‌توانند برحسب ضرورت امر، املاک زراعتی و حق ریشه زارعان و اعیان و مستحذات متعلقه را به مقدار موردنیاز برای اجرای طرح، اجاره و یا خریداری نمایند که بهای اراضی و حق ریشه و مستحذات و اعیان متعلقه و مال الاجاره ابتدا از طریق توافق بین مالکان یا زارعان و واحدهای صنعتی یا معدنی تعیین می‌شود. در صورت عدم توافق، بهای مذکور بر اساس قیمت عادلۀ روز (زمان روز گزارش کارشناسی) توسط کمیسیون با جلب نظر کارشناس تعیین خواهد شد.

الف - راه آهن نقشه اراضی موردنیاز را با ذکر حدود و مشخصات کامل تهیه و متقاضی باید زمین مزبور را خریداری و با سند رسمی بلاعوض به راه آهن واگذار نماید ...»

۶ در ماده ۱۹ نیز چنین می‌خوانیم: «در صورتی که در مسیر خطوط هوایی نیروی برق درختان باشد که ایجاد مخاطرات فنی نمایند، وزارت آب و برق و مؤسسات و شرکت‌های تابعه آن می‌توانند اقدام به هرس یا قطع آن درختان نمایند. بهای درختان قطع شده طبق ماده ۱۶ این قانون پرداخت خواهد شد.»

۷. ماده ۷ در ادامه مقرر می‌دارد: «در صورتی که مالک یا زارع یا متولی و یا مستأجر به انتقال یا تحویل اراضی و ابنیه و تأسیسات رضایت ندهد، دادستان محل پس از اطلاع بر اینکه قیمت اراضی و ابنیه و تأسیسات و وجوهی که طبق این قانون تعلق می‌گیرد در صندوق ثبت تودیع شده است، سند انتقال ملک موردنظر را امضاء و نسبت به تخلیه و تحویل ملک مذکور فوراً اقدام می‌نماید.»

۵- ۱۳۵۸: از توجه به مواد لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی عمرانی و نظامی دولت سال ۱۳۵۸ این نتیجه به دست می‌آید که تأمین توافقی حقوق مالکانه اولی و ارجح بر استفاده از راهکار سلب اجباری و قهری مالکیت است، لذا چنانچه زمینه و بستر توافق مهیا باشد، دستگاه اجرایی باید برای تأمین حقوق مالکانه از این طریق استفاده نماید.^۸

۶- ۱۳۷۰: در ماده واحد قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰ سیاق عبارت قانونگذار مفید این معناست که شهرداری باید در انجام توافق و تراضی با صاحبان حقوق مالکانه مساعی لازم را به کار گیرد.^۹

۷- ۱۳۸۹: به استناد ماده ۶ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری سال ۱۳۸۹، به منظور جلب مشارکت حداکثری مالکان و ساکنان محدوده طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی، حسب مورد از سوی مجری طرح، محدوده اجرایی طرح‌های مصوب به نحو مطلوب و مناسب به ساکنان و مالکان اطلاع‌رسانی می‌شود و با همکاری آنها برای حصول توافق نسبت به ارزیابی و تعیین قیمت روز اراضی، ابنیه و دیگر حقوق قانونی افراد در وضعیت موجود به علاوه پانزده درصد (۱۵٪) اقدام می‌گردد.

۲- محدودیت‌های شرط توافق

تا بدین جا شرطیت ابتدایی تراضی در تملک اراضی اشخاص در طرح‌های عمومی و عمرانی به اثبات رسید؛ اما این تراضی خود دارای محدودیت‌ها و قیودی است که بدون رعایت آنها، تراضی فاقد اثر است، مانند سقف قیمت املاک تراضی‌شده، محدوده مدت اعتبار تراضی و لزوم تأیید تراضی توسط مقامات ناظر دستگاه اجرایی.

۸. ماده ۳- بهای عادلانه اراضی، ابنیه، مستحقات، تأسیسات و سایر حقوق و خسارات وارده از طریق توافق بین «دستگاه اجرایی» و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین می‌گردد.

۹. مقنن در این ماده واحد چنین مقرر داشته است: «ماده واحد - در کلیه قوانین و مقرراتی که شهرداری‌ها مجاز به تملک ابنیه، املاک و اراضی قانونی مردم می‌باشند در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک، قیمت ابنیه، املاک و اراضی بایستی به قیمت روز تقویم و پرداخت شود.»

۲-۱- سقف قیمت عادلانه در موارد توافق

تا اینجا مشخص گردید که دستگاه اجرایی و صاحب حقوق مالکانه می‌توانند در خصوص قیمت و ارزش حقوق واقع در طرح با یکدیگر توافق و تراضی نمایند، حال سؤالی که در این رابطه مطرح می‌گردد، این است که آیا دستگاه اجرایی می‌تواند رأساً نسبت به تعیین قیمت و توافق با صاحب حق اقدام نماید. به عبارت دیگر برای توافق در خصوص قیمت حقوق مالکانه، واقع در طرح، محدودیتی وجود دارد یا خیر؟ در این خصوص دو دیدگاه وجود دارد:

الف) برخی معتقدند که دستگاه اجرایی در مورد تعیین قیمت و توافق با صاحب حق دارای اختیار است و محدودیتی در تعیین قیمت آزاد ندارد؛^{۱۰}

ب) اما به نظر ما دستگاه‌های اجرایی در مورد مازاد بر بهای عادلانه هنگام توافق با مالک محدودیت دارند و نمی‌توانند به مبلغی **فاحش‌تر** از بهای عادلانه به نحو مازاد تراضی نمایند؛ چراکه این تأمین اعتبار از بودجه بیت‌المال است و عدم رعایت نرخ عادلانه به صرفه و صلاح آن^{۱۱} نمی‌باشد و مالک استحقاق مازاد بر بهای عادلانه را ندارد. به نظر این دیدگاه از ظاهر برخی مقررات نیز قابل برداشت است، مانند استنباط از عبارت «بهای عادلانه» در ماده ۳ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک واقع در طرح‌های عمومی عمرانی دولت سال ۱۳۵۸؛^{۱۲} عبارت «قیمت روز اراضی» در ماده ۶ قانون حمایت از احیاء و بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری سال ۱۳۸۹.^{۱۳} این محدودیت همچنین از بند ب ماده ۲۹ قانون مناقصات^{۱۴} و بند ۴ ماده ۷۹ قانون محاسبات عمومی کشور^{۱۵} قابل استنباط است.

۱۰. بهشتیان، پیشین، ۵۶.

۱۱. رعایت صرفه و صلاح بیت‌المال قاعده‌ای است که بحث راجع به آن مجالی گسترده می‌خواهد اما باید خاطرنشان کرد که این قاعده استثنایی در اکثر قوانین حقوق اداری از جمله قانون مناقصات درج گردیده است.

۱۲. «بهای عادلانه» اراضی، ابنیه، مستحدثات، تأسیسات و سایر حقوق و خسارات وارده از طریق توافق بین «دستگاه اجرایی» و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین می‌گردد...»

۱۳. «به منظور جلب مشارکت حداکثری مالکان و ساکنان محدوده طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی، حسب مورد از سوی مجری طرح، محدوده اجرایی طرح‌های مصوب به نحو مطلوب و مناسب به ساکنان و مالکان اطلاع‌رسانی می‌شود و با همکاری آنها برای حصول توافق نسبت به ارزیابی و تعیین قیمت روز اراضی، ابنیه و دیگر حقوق قانونی افراد در وضعیت موجود به علاوه پانزده درصد (۱۵٪) اقدام می‌گردد.»

۱۴. در این رابطه بند (ب) ماده ۲۹ قانون مناقصات سال ۱۳۸۳ در موارد عدم الزام به برگزاری مناقصه مقرر می‌دارد: «خرید، اجاره به شرط تملیک یا اجاره گرفتن اموال غیرمنقول که به تشخیص و مسئولیت وزیر و یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی در مرکز یا استان و یا مقامات مجاز از طرف آنها با کسب نظر از هیئت

همچنین باتوجه به تبصره ۱ ماده ۳ لایحه قانونی نحوه خرید، اگر دستگاه اجرایی را تا سقف قیمت عادلانه محدود ندانیم، دیگر بحث نظارت بر بهای عادلانه بی مفهوم می گردد، در صورتی که از اصول مسلم تفسیر قانون این است که تفسیر نباید به گونه ای باشد که موجب بیهوده و عبث شدن برخی مواد قانونی گردد یا اینکه قانون از اغراض اصلی خود بازماند.^{۱۶}

نتیجه اینکه توافق و تراضی با مالک املاک واقع در طرح های عمومی و عمرانی، فاحش تر از قیمت عادلانه، اولاً مغایر نظم عمومی است که وفق ماده ۶ قانون آیین دادرسی مدنی سال ۱۳۷۹ و ماده ۹۷۵ قانون مدنی قابل ترتیب اثر نیست^{۱۷}، همچنین وفق ماده ۱۰ قانون مدنی قراردادهایی که مخالف قانون باشند، قابل ترتیب اثر نیستند و چنان که ملاحظه گردید ماده ۳ قانون نحوه خرید، دلالت بر تعیین سقف قیمت عادلانه دارد و قیمت یله و رها را تأیید نمی نماید. اگر برای عقل و انصاف نیز جایگاهی قائل باشیم، به نظر جواز عدم سقف قیمت توافقی از سوی دستگاه اجرایی در توافقات مغایر با آن بوده و تالی فاسدهای فراوانی دارد در حالی که این امر با روح مقررات عمومی از جمله مقابله با فساد مغایرت دارد.^{۱۸}

کارشناسان رسمی دادگستری حداقل سه نفر و یا هیئت کارشناسان خبره مربوطه در صورت نبود کارشناسان رسمی انجام خواهد شد.

۱۵. لزوم رعایت قاعده صرفه و صلاح در معاملات دولتی ایجاب می کند که قیمت توافقی، برای تملک املاک باید دارای سقف قیمت عادلانه باشد. از ماده ۸۳ قانون محاسبات عمومی کشور و مواد دیگر قانون مذکور و قانون مناقصات قاعده مذکور اصطیاد می گردد: «درموردی که انجام مناقصه یا مزایده بر اساس گزارش توجیهی دستگاه اجرایی مربوط به تشخیص یک هیئت سه نفره مرکب از مقامات مذکور در ماده ۸۴ این قانون میسر یا به مصلحت نباشد، می توان معامله را به طریق دیگری انجام داد و در این صورت هیئت مزبور با رعایت صرفه و صلاح دولت ترتیب انجام آن گونه معاملات را با رعایت سایر مقررات مربوط در هر مورد یا به طور کلی برای یک نوع کالا یا خدمت تعیین و اعلام خواهد نمود.»

۱۶. امید محمدی، *تحدید حقوق مالکانه در طرح های عمومی و عمرانی* (تهران: انتشارات جاودانه، ۱۳۹۴)، ۷۶.

۱۷. ماده ۶ قانون آیین دادرسی مدنی - عقود و قراردادهایی که مخل نظم عمومی یا برخلاف اخلاق حسنه که مغایر با موازین شرع باشد، در دادگاه قابل ترتیب اثر نیست.

ماده ۹۷۵ قانون مدنی - محکمه نمی تواند قوانین خارجی و یا قراردادهای خصوصی را که برخلاف اخلاق حسنه بوده و یا به واسطه جریحه دار کردن احساسات جامعه یا به علت دیگر مخالف با نظم عمومی محسوب می شود، به موقع اجرا گذارد، اگرچه اجرای قوانین مزبور اصولاً مجاز باشد.

۱۸. امید محمدی، *حقوق شهروندی در شهرداری ها* (تهران: اندیشه سبز نوین، ۱۳۹۶)، ۸۱.

۲-۲- تصویب قیمت عادلانه توسط مراجع صالح

تبصره ۱ ماده ۳ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک واقع در طرح‌های عمومی عمرانی دولت یکی دیگر از محدودیت‌ها در مورد شرطیت قیمت توافقی و به عبارتی از قیود تراضی در تملک اراضی اشخاص در طرح‌های عمومی و عمرانی را تصویب تراضی حاصله از سوی مقامات صالح دانسته است.^{۱۹}

۲-۳- محدودیت زمانی اعتبار توافقات حاصله در مورد قیمت املاک واقع در طرح

چنانچه در خصوص قیمت میان دستگاه مجری طرح و شخص دارنده حق توافقی گردد، طبق قانون این توافق صرفاً تا مدت مشخصی دارای اعتبار است و بعد از منقضی شدن مدت مذکور توافق انجام شده منتهی است. در سوابق تاریخی این امر قانونگذار در قانون برنامه و بودجه سال ۱۳۵۲ مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۱۰ مهلت مذکور را شش ماه قرار داده بود، در غیر این صورت توافق حاصل شده بی‌اثر بود و مالک می‌توانست هرگونه عملی را نسبت به ملک خود اعم از فروش، اجاره و غیره انجام دهد.^{۲۰}

اما در سال ۱۳۵۸ تبصره ۲ ماده ۳ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک واقع در طرح‌های عمومی عمرانی دولت در این مورد، مدت مذکور را از شش ماه به سه ماه تقلیل داده است.^{۲۱} البته به موجب ماده واحده قانون الحاق یک تبصره به ماده ۱ لایحه قانونی

۱۹. چنین بیان می‌دارد:

الف) در صورت توافق در مورد بهای عادلانه هرگاه مبلغ مورد معامله یا خسارت هریک از مالکین ... بیش از یک میلیون ریال باشد، بهای خرید ملک یا میزان خسارت و انجام معامله باید به تصویب هیئت مقرر در ماده ۷۱ قانون محاسبات عمومی برسد؛

ب) در مورد شهرداری‌ها در صورت توافق در مورد بهای عادلانه هرگاه مبلغ مورد معامله یا خسارت هریک از مالکین ... بیش از یک میلیون ریال باشد، بهای خرید ملک یا میزان خسارت و انجام معامله باید به تصویب انجمن شهر برسد.

۲۰. محمدی، تحدید حقوق مالکانه در طرح‌های عمومی و عمرانی، پیشین، ۷۸ و ۷۹. بند ۴ ماده ۵۰ این قانون اشعار می‌دارد: «در صورت حصول توافق بین مالک و دستگاه اجرایی در مورد بهای ملک و یا میزان خسارت، دستگاه اجرایی موظف است حداکثر ظرف شش ماه نسبت به خرید ملک اقدام نماید و یا آنکه انصراف خود را از خرید ملک اعلام کند در غیر این صورت توافق حاصل شده بی‌اثر خواهد بود و مالک می‌تواند هرگونه عملی را نسبت به ملک خود اعم از فروش، اجاره و غیره انجام دهد.»

۲۱. این ماده مقرر می‌دارد: «در صورت حصول توافق، دستگاه اجرایی موظف است حداکثر ظرف سه ماه نسبت به خرید ملک و پرداخت حقوق یا خسارت اقدام و یا آنکه انصراف خود را از خرید و تملک کتباً به مالک یا مالکین اعلام نماید. بهر حال عدم اقدام به خرید یا اعلام انصراف در مدت مذکور به منزله انصراف است.»

نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ مورخ ۱۳۸۸/۰۲/۰۲ در برخی موارد مهلت پرداخت قیمت تا شش ماه افزایش یافته است؛ اما باید توجه داشت که این مهلت شش‌ماهه، در موارد تعیین قیمت غیرتوافقی و مهلت سه‌ماهه برای پرداخت قیمت توافقی است.^{۲۲}

اگر دعوی مطالبه معوض در زمانی طرح شود که هنوز دستگاه اجرایی هیچ اقدامی در راستای اجرای طرح به عمل نیاورده، ممکن است در توجه مسئولیت قانونی دستگاه اجرایی به دادن معوض، به قانون تعیین وضعیت، استناد شود. اگر چنین استنادی صورت گیرد، صحیح نبوده و قابل اعتنا نخواهد بود. درست است که دستگاه اجرایی به موجب قانون مزبور مکلف است که ظرف مهلت ۱۸ ماه، نسبت به تملک حقوق مالکانه اقدام نماید ولی چنانچه دستگاه اجرایی به تکلیف مذکور عمل نکند، دارنده حق نمی‌تواند الزام دستگاه اجرایی را به دادن معوض، بخواهد. در واقع قانونگذار برای دستگاه اجرایی این امتیاز را در نظر گرفته که در صورت استنکاف دارنده حق مبنی بر انتقال حقوق مالکانه خود، او را مجبور به انتقال حق نماید ولی این امتیاز برای دارنده حق پیش‌بینی نشده و دارنده حق نمی‌تواند دستگاه اجرایی را به تملک املاک قبل از اجرایی شدن طرح مجبور نماید. در حال عدم انجام تکلیف، از سوی دستگاه اجرایی، ظرف مهلت مقرر ۱۸ ماهه مندرج در قانون تعیین وضعیت، مستمسکی برای اجبار دستگاه اجرایی، از سوی دارنده حقوق مالکانه، به تملک این حقوق نیست؛ اما در صورت تراضی، توافق و نهایی شدن آن، به نظر قابلیت الزام را حتی قبل از اجرایی شدن طرح دارد.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

۲۲. در این مصوبه چنین آمده است: «در مواردی که اسناد یا اقدامات دستگاه‌های اجرایی مبنی بر مالکیت قانونی به موجب احکام لازم‌الاجرای قضایی ابطال گردیده یا می‌گردد، دستگاه مربوطه موظف است املاک یادشده را به مالک آن مسترد نماید لکن چنانچه در اثر ایجاد مستحذات یا قرار گرفتن اراضی مذکور در طرح‌های مصوب، استرداد آن به تشخیص مرجع صادرکننده حکم متعذر باشد، دستگاه اجرایی ذی‌ربط می‌تواند با تأمین اعتبار لازم نسبت به تملک این قبیل املاک اقدام نماید. در صورتی که حکم دادگاه مبنی بر خلع ید یا قلع و قمع صادر شده باشد، دادگاه مزبور با درخواست دستگاه اجرایی دستور توقف اجرای حکم مزبور را صادر و دستگاه اجرایی ذی‌ربط موظف است ظرف مدت شش ماه از تاریخ صدور دستور موقت نسبت به پرداخت یا تودیع قیمت روز املاک یادشده اقدام نماید.»

۳- ضمانت اجرای شرط توافق (تکلیفی و وضعی)

با وجود تصریح قانونگذار به شرطیت تلاش برای تراضی به منظور خرید املاک و اراضی موردنیاز واقع در طرح‌های عمومی، متأسفانه به دلیل فقدان ضمانت اجرای حقوقی مؤثر برخی دستگاه‌های اجرایی مانند شهرداری‌ها، شرایط لازم برای توافق را فراهم نمی‌سازند و به طرق مختلف سعی می‌کنند که صاحبان حقوق مالکانه را در وضعیتی قرار دهند که آنها مجبور شوند به خواسته‌های آن دستگاه مجری طرح، به‌ویژه قیمت تعیین شده از طرف دستگاه مربوطه تن دردهند.^{۲۳}

در برخی از کشورها، شهرداری هنگامی که می‌خواهد زمینی را خریداری کند، مبلغی را پیشنهاد می‌کند که مالک با آن موافقت کند و رضایت دهد، این پیشنهاد ممکن است حتی دو برابر ارزش واقعی ملک باشد. علاوه بر این غرامت دیگری نیز بابت مخارج عایدی از دست‌رفته و غیره پرداخت می‌شود.^{۲۴} البته این نحوه به نظر ما به شدت قابل انتقاد است.

به‌هرحال قوانین ما طریقه توافقی تأمین حقوق مالکانه را قبل از به کار بستن طریقه غیرتوافقی توصیه می‌نمایند. حتی شاید بتوان گفت چنانچه شهرداری برای تملک حقوق مالکانه ابتدائاً طریقه توافقی را محک نزند، اقدام شهرداری در استفاده مستقیم از طرق غیرتوافقی با اشکال قانونی مواجه باشد.^{۲۵} اما باید توجه داشت این امر به نظر در قانون ضمانت‌اجرائی به لحاظ حکم وضعی از جهت صحت یا بطلان معامله اجباری ندارد^{۲۶} و شایسته است که ضمانت اجرای مناسبی در این رابطه جهت حفظ حقوق مالکانه در نظر گرفته شود. البته این امر با توجه به بند ۲ ماده ۸ و ماده ۹ قانون تخلفات اداری سال ۱۳۷۲ دارای ضمانت اجرای اداری می‌باشد.^{۲۷}

۲۳. محمدی، حقوق شهروندی در شهرداری‌ها، پیشین، ۸۵.

۲۴. فریدون قریب، بررسی تطبیقی نظام‌های شهرسازی (هلند، نروژ، فنلاند، سوئد و دانمارک) (تهران: دانشگاه تهران، ۱۳۸۰)، ۶۸.

۲۵. بهشتیان، پیشین، ۵۵.

۲۶. در رابطه با مفهوم حکم وضعی و تکلیفی و تفاوت‌های موجود نک: امید محمدی، بررسی امکان جریان اصل برائت در احکام وضعی (تهران: انتشارات عصر ماد دانش، ۱۳۹۰)، چاپ اول.

۲۷. ماده ۸- تخلفات اداری به قرار زیر است:

۲- نقض قوانین و مقررات مربوط؛

۱۴- کم کاری یا سهل‌انگاری در انجام وظایف محول شده.

۴- اثر تملک توافقی اراضی اشخاص توسط دستگاه‌های اجرایی (اثر سوءتوافق!)

از ثمره‌های سوء تملک توافقی و غیراجباری حقوق مالکانه اشخاص در طرح‌ها این است که در صورتی که ضرورت اجرای طرح از بین رفته و اجرای آن ملغی گردد، دیگر صاحبان سابق اراضی مذکور نمی‌توانند درخواست ابطال انتقال مذکور را بنمایند. این امر در آرای هیئت عمومی دیوان عدالت اداری نیز تصریح گردیده است.^{۲۸} دیوان عدالت اداری علت این امر را خروج این نوع تملکات از محدوده اعمال حاکمیت اعلام نموده است؛ بنابراین از این رأی هیئت عمومی دیوان عدالت اداری این‌گونه برداشت می‌شود که دیوان صرفاً تملکی را که بدون توافق با مالک و از طریق کارشناسی انجام شود از مصادیق اعمال حاکمیت دانسته و با عدم اجرای طرح، حکم به ابطال آن صادر می‌نماید.^{۲۹} اما به اعتقاد دیگر، هرگونه تملک چه از طریق کارشناسی و چه از طریق توافق با مالک از مصادیق اعمال حاکمیت بوده و حصر اعمال حاکمیت به تملک از طریق کارشناسی و به طریق غیرتوافقی از سوی دیوان عدالت اداری صحیح به نظر نمی‌رسد.^{۳۰}

در حال از مفهوم رأی دیوان می‌توان چنین استنباط نمود که هیئت عمومی دیوان، تملک از طریق توافق را قراردادی خصوصی و تابع قانون مدنی می‌داند. تالی فاسد این نظر عدم ایجاد رغبت افراد در توافق با دولت و شهرداری در طرح‌های عمومی است. توضیح اینکه

۲۸. دادنامه شماره ۵۷۳ مورخ ۱۳۹۰/۱۲/۱۵ هیئت عمومی: شماره هـ/۸۸/۵۳۰/۱۶-۱۳۹۱/۱، تاریخ دادنامه:

۱۳۹۰/۱۲/۱۵، شماره دادنامه: ۵۷۳، کلاسه پرونده: ۵۳۰/۸۸

رأی هیئت عمومی دیوان عدالت اداری

اولاً، تعارض در مدلول رأی مندرج در گردش کار محرز است؛

ثانیاً، نظر به اینکه در اجرای لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ اراضی شکات پرونده‌های موضوع تعارض به سازمان آب و فاضلاب استان تهران توسط خود آنان تملیک شده است بدین معنا که تملک ناشی از اعمال حاکمیت نبوده است تا در اثر عدم ضرورت اجرای طرح موجبات ابطال تملک فراهم شود، بنابراین رأی شعبه یازدهم در دادنامه شماره ۱۴۳۲ مورخ ۱۳۸۷/۰۹/۱۴، مبنی بر رد شکایت شاکی در این حد صحیح و موافق قانون است. این رأی به استناد بند ۲ ماده ۱۹ و ماده ۴۳ قانون دیوان عدالت اداری برای شعب دیوان و سایر مراجع اداری مربوط در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

۲۹. علیرضا محمدیان و احمد ناظم، «نقدی بر رأی وحدت رویه شماره ۵۷۳-۱۳۹۰/۱۲/۱۵ هیئت عمومی

دیوان عدالت اداری»، مجله مدرسه حقوق ۸۷ (اردیبهشت ۱۳۹۳)، ۵۳.

۳۰. همان، ۶۰.

این امر موجب می‌شود مالکینی که ملک آنها در محدوده طرح اعلام گردیده و احتمال می‌دهند علی‌رغم اعلام دستگاه اجرایی، ملک آنها در محدوده طرح قرار نداشته باشد برای برخورداری از حق شکایت و ابطال عملیات تملیکی از توافق با دستگاه اجرایی خودداری نمایند.^{۳۱}

نکته دیگر اینکه ممکن است شهرداری تصمیم به اجرای طرحی داشته باشد و بر این اساس و طبق مقررات قانونی نیز مبادرت به تملک حقوق مالکانه واقع در محدوده اجرای طرح نماید ولی متعاقباً و قبل از اجرای طرح، طرح مربوطه به دلایلی منتفی گردد؛ مثلاً اجرای طرح فضای سبز به دلیل وجود فضای لازم در این خصوص منتفی اعلام شود یا آنکه اجرای طرح خیابان، باتوجه به اینکه دلایل و توجیهات فنی و ترافیکی به صلاح نباشد. در موارد فوق‌الذکر انتقالات انجام شده باطل و منفسخ نمی‌گردد، چه اینکه در زمان انتقال شرایط لازم وجود داشته است و سبب قانونی نیز برای انفساخ وجود ندارد. در چنین حالتی شهرداری می‌تواند مالکیت خود بر حقوق تملک‌شده را حفظ کند و با این وصف اراضی تملک‌شده را به اجرای طرح دیگری اختصاص داده یا به اشخاص دیگر واگذار کند یا اینکه درصدد اقاله یا تفاسخ معاملات انجام‌شده برآید. البته به اعتقاد برخی، شهرداری در چنین حالتی حق اقاله ندارد بلکه باید آن اراضی‌ای را که به آنها نیازی ندارد از طریق مزایده به فروش برساند. چه اینکه استفاده از ابزار اقاله باعث می‌شود حقوقی که در حال حاضر متعلق به شهرداری است به صاحب اصلی آن منتقل شود و چون بحث انتقال آن مطرح است و شهرداری برای انتقال حقوق خود باید آیین‌نامه معاملات را رعایت کند لذا شهرداری امکان استفاده از این وسیله (اقاله) را ندارد و باید این حقوق را با معامله جدید منتقل نماید و حق اعاده این حقوق از طریق اقاله را ندارد.^{۳۲} لذا باتوجه به مراتب فوق پس از تملک ملک طبق مقررات و قانون، چه از طریق توافق، چه غیرتوافق، به هر دلیلی اجرای طرح منتفی گردد تملکات صورت‌گرفته منتفی نمی‌شود و مالک نمی‌تواند از طریق مراجع قضایی اعم از دادگستری یا دیوان عدالت اداری نسبت به استرداد ملک خود اقدام نماید.

حال در صورت بروز هرگونه مشکل در خصوص توافق و معامله توافقی انجام‌شده، میان دارنده حقوق و دستگاه اجرایی از جمله عدم‌تخلیه ملک، موضوع دیگر در صلاحیت دیوان

۳۱. امید محمدی، تملک اراضی در طرح‌های شهرداری‌ها و دولت در نظم حقوق کنونی (تهران: انتشارات جاودانه، ۱۳۹۵)، ۳۴ و ۳۵.

۳۲. علیرضا میرزایی، تملک اراضی و املاک توسط دولت و شهرداری‌ها (تهران: انتشارات بهنامی، ۱۳۸۸)، ۶۴۸.

عدالت اداری نمی‌باشد. آنچه این نظر را تأیید می‌نماید، آرای وحدت رویه هیئت عمومی دیوان عدالت اداری است که در این آراء رسیدگی به دعاوی ناشی از قراردادها علی‌الاطلاق خارج از صلاحیت دیوان عدالت اداری دانسته شده است.^{۳۳} باتوجه به آرای مختلف بیان شده، درخصوص عدم صلاحیت دیوان عدالت اداری در رسیدگی به دعاوی ناشی از قراردادها رأی شماره ۵۷۳ اسفند سال ۱۳۹۰، به نظر مغایر با آرای قبلی دیوان می‌گردد؛ زیرا به استناد آرای ۳۳، ۵۹ و ۱۳۰ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری، با تقسیم اعمال دولت به اعمال حاکمیت و اعمال تصدی در حقوق اداری، مرجع رسیدگی به شکایات مردم از دستگاه‌های اجرایی نسبت به اموری که حسب مورد ناشی از اعمال حاکمیت یا اعمال تصدی باشد، متفاوت است. مرجع رسیدگی به شکایات اشخاص حقیقی و حقوقی از دستگاه‌های اجرایی که ناشی از اعمال حاکمیت باشد، دیوان عدالت اداری است و رسیدگی به اموری که در زمره اعمال تصدی بوده، جنبه ترافعی دارد و در صلاحیت مراجع دادگستری قرار دارد. حال که دیوان تملک از طریق توافق را ناشی از اعمال حاکمیت نمی‌داند و آن را قراردادی خصوصی و مشمول قانون مدنی می‌داند، در این صورت دیوان صلاحیت رسیدگی به شکایت را نداشته و می‌بایست قرار عدم صلاحیت به صلاحیت دادگستری صادر می‌نمود زیرا مرجع رسیدگی به **دعوی ابطال قرارداد، دادگستری می‌باشد.**^{۳۴}

۳۳. آرای هیئت عمومی دیوان عدالت اداری: دادنامه ۵۹-۱۳۷۱/۰۴/۳۰-۱۳۷۱؛ دادنامه ۳۳-۱۳۷۵/۰۲/۲۹-۱۳۷۵؛ دادنامه ۱۳۰-۱۳۷۷/۰۶/۲۱-۱۳۷۷؛ رأی شماره ۲۴۷-۱۳۹۱/۰۵/۰۲-۱۳۹۱؛ رأی شماره ۱۴۵۱-۱۳۹۵/۱۲/۲۴-۱۳۹۵
نقل از شماره ۱۵۰۲۴-۱۳۷۵/۰۷/۰۹-۱۳۷۵ روزنامه رسمی
شماره هـ ۶/۷۵-۱۳۷۵/۰۵/۲۸-۱۳۷۵ تاریخ: ۱۳۷۵/۰۲/۲۹ شماره دادنامه: ۳۳ کلاس پرونده: ۶/۷۵
مرجع رسیدگی: هیئت عمومی دیوان عدالت اداری
موضوع شکایت و خواسته: اعلام تعارض آرای صادره از شعب ۵ و ۱۵ دیوان

رأی دیوان

نظر به اینکه رسیدگی به دعاوی ناشی از قراردادها که مسائل حقوقی می‌باشد و باید به صورت ترافعی در محاکم قضایی صالح مورد رسیدگی قرار بگیرند، خارج از شمول ماده یازده (۱۱) قانون دیوان عدالت اداری بوده و قابل طرح در دیوان مذکور نمی‌باشد. علی‌هذا دادنامه شماره ۸۵۶-۱۳۷۳/۰۶/۰۸-۱۳۷۳ شعبه پانزدهم موافق قانون تشخیص می‌گردد. این رأی مستنداً به ذیل ماده ۲۰ قانون دیوان عدالت اداری، در موارد مشابه برای شعب دیوان و سایر مراجع مربوط لازم‌الاتباع است.

نتیجه و پیشنهاد

لزوم شرط توافق و تراضی در تملک املاک واقع در طرح‌های عمومی و عمرانی، دارای محدودیت‌ها و قیودی است که بدون رعایت آنها، تراضی فاقد اثر است. این محدودیت‌ها عبارتند از: ۱. لزوم سقف قیمت املاک تراضی شده به میزان بهای عادلانه که مورد تأیید کارشناسان رسمی باشد؛ ۲. محدوده مدت زمان اعتبار تراضی به مدت سه ماه لذا پس از این مدت نیاز به توافق مجدد وجود دارد؛ و ۳. لزوم تأیید تراضی توسط مقامات ناظر دستگاه اجرایی.

از ثمره‌های سوء تملک توافقی و غیراجباری حقوق مالکانه اشخاص در طرح‌ها این است که در صورتی که ضرورت اجرای طرح منتفی شود دیگر صاحبان سابق املاک مذکور نمی‌توانند درخواست ابطال انتقال مذکور را بنمایند. علت این امر در آرای هیئت عمومی دیوان عدالت اداری خروج موضوعی تملک مذکور از اعمال حاکمیت دانسته شده است، اما به نظر آقوی بر داخل بودن این اقدام در اعمال حاکمیت است. یکی از علل دیدگاه عدم شمول اعمال حاکمیت، عدم تعریف قانونگذار از این نوع از اعمال است و از سوی دیگر عدم توجه به منشأ توافق ایجاد شده می‌باشد. در هر حال تعریف شایسته از اعمال حاکمیت می‌تواند در این خصوص راهگشا باشد.

شرطیت تراضی به نظر در قانون، ضمانت‌اجرایی به لحاظ حکم وضعی از جهت صحت یا بطلان معامله اجباری ندارد لذا پیشنهاد بر این است که ضمانت‌اجرای مناسبی در این رابطه جهت حفظ حقوق مالکانه در نظر گرفته شود.

فهرست منابع

- آیین‌نامه مربوط به احداث خطوط راه‌آهن صنعتی و تجاری مصوب ۱۳۴۳/۰۹/۳۰.
- بهشتیان، سید محسن. «روش‌های تملک و تأمین حقوق مالکانه واقع در طرح‌های عمومی شهرداری». فصلنامه حقوق ۴ (زمستان ۱۳۸۸): ۷۲-۵۳.
- بهشتیان، محسن. بررسی نظم حاکم بر حقوق مالکانه در برابر طرح‌های عمومی شهرداری. چاپ دوم. تهران: طرح نوین اندیشه، ۱۳۸۷.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر. مبسوط در ترمینولوژی حقوق. جلد ۳. تهران: انتشارات گنج دانش، ۱۳۷۹.
- رای شماره ۱۳۰ مورخ ۱۳۷۷/۰۶/۲۱ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری با موضوع مرجع رسیدگی به اختلاف در کیفیت اجرای قراردادهای منعقد و شرایط آنها.
- رای شماره ۱۴۵۱ مورخ ۱۳۹۵/۱۲/۲۴ با موضوع عدم ابطال بند «ب» از بخش مقررات مختلف قرارداد فروش شرکت ملی پخش فرآورده‌های نفتی ایران.
- رای شماره ۳۳ مورخ ۱۳۷۵/۰۲/۲۹ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری، با موضوع عدم صلاحیت دیوان عدالت اداری در رسیدگی به دعاوی ناشی از قراردادها.
- رای شماره ۵۷۳ مورخ ۱۳۹۰/۱۲/۱۵ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری.
- رای شماره ۲۴۷ مورخ ۱۳۹۱/۰۵/۰۲ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری با موضوع ابطال مصوبه شورای اسلامی شهر بندرعباس در قسمت اخذ عوارض تغییر کاربری از انبارها به تجاری که در پایان این رای آمده: «ضمناً رسیدگی به ابطال توافقنامه در صلاحیت هیئت عمومی دیوان عدالت اداری نیست.»
- رای شماره ۵۹ مورخ ۱۳۷۱/۰۴/۳۰ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری، با موضوع عدم صلاحیت دیوان عدالت اداری در رسیدگی به دعاوی ناشی از قراردادها.
- روحیان، محمدجواد. «بررسی وضعیت حاکم بر تقابل مالکیت خصوصی اشخاص با طرح‌های عمرانی شهرداری». فصلنامه حقوقی مجد (ویژه شوراها و شهرداری‌ها) (۱۳۸۶): ۵۵-۳۲.
- قانون الحاق یک تبصره به ماده (۱) لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ مورخ ۱۳۸۸/۰۲/۰۲.
- قانون برنامه و بودجه سال ۱۳۵۲ مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۱۰.
- قانون تخلفات اداری سال ۱۳۷۲.
- قانون حمایت از احياء و بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری سال ۱۳۸۹.
- قانون خرید اراضی و ابنیه و تأسیسات برای حفظ آثار تاریخی و باستانی سال ۱۳۴۷.
- قانون سازمان برق ایران مصوب ۱۳۴۶/۰۴/۱۹.
- قانون محاسبات عمومی کشور سال ۱۳۶۶.
- قانون مناقصات سال ۱۳۸۳.

- قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی موردنیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰.
- قریب، فریدون. بررسی تطبیقی نظام‌های شهرسازی (هلند، نروژ، فنلاند، سوئد و دانمارک). چاپ اول. تهران: دانشگاه تهران، ۱۳۸۰.
- لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی عمرانی و نظامی دولت سال ۱۳۵۸.
- ماده واحد قانون خرید اراضی کشاورزی برای تأمین نیازمندی‌های صنعتی و معدنی مصوب ۲۰ خرداد ۱۳۴۸.
- محمدی، امید. بررسی امکان جریان اصل برائت در احکام وضعی. چاپ اول. تهران: انتشارات عصر دانش، ۱۳۹۰.
- محمدی، امید. تحدید حقوق مالکانه در طرح‌های عمومی و عمرانی. چاپ اول. تهران: انتشارات جاودانه، ۱۳۹۴.
- محمدی، امید. تملک اراضی در طرح‌های شهرداری‌ها و دولت در نظم حقوق کنونی. چاپ اول. تهران: انتشارات جاودانه، ۱۳۹۵.
- محمدی، امید. حقوق شهروندی در شهرداری‌ها. چاپ اول. تهران: اندیشه سبز نوین، ۱۳۹۶.
- میرزایی، علیرضا. تملک اراضی و املاک توسط دولت و شهرداری‌ها. چاپ دوم. تهران: انتشارات بهنامی، ۱۳۸۸.
- ناظم، علیرضا و احمد محمدیان. «نقدی بر رأی وحدت رویه شماره ۵۷۳-۱۳۹۰/۱۲/۱۵ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری». مدرسه حقوق ۸۷ (اردیبهشت ۱۳۹۳): ۶۰-۵۷.