



رعایت حقوق شهروندی و حفظ حق مالکیت شهروندان در اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی شهرداری از منظر رویه قضایی

حمید بذرپاچ^۱، معین صباحی گراغانی^۲

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۲/۱۲

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۱/۱۵

چکیده

رعایت حقوق شهروندی و حفظ حق مالکیت شهروندان در طرح‌های عمومی و عمرانی شهرداری و روش رعایت این حقوق امری مهم برای جلوگیری از به وجود آمدن اختلافات بین شهرداری و شهروندان می‌باشد. که نتیجه آن کاهش چشمگیر پرونده‌هایی است که برای حل اختلاف و تراحم بین شهرداری و شهروندان به جهت رعایت نکردن حقوق شهروندان در طرح‌های شهرداری مورد بررسی در مراجع قضایی قرار گرفته‌اند. در بررسی آرای مربوط به طرح‌های عمرانی شهرداری که در تراحم با حقوق شهروندان هست، یکی از حقوق شهروندی که بسیار از این تراحم می‌کاهد، رعایت حق مشارکت شهروندی در اجرایی کردن طرح‌های عمومی و شهرداری است. به عنوان مثال اگر شهرداری هنگام تنظیم طرح‌های عمرانی و عمومی با مشارکت سازمان حفاظت از محیط زیست و با یاری فعالان محیط زیست اقدام به تنظیم این طرح‌ها کند به گونه‌ای که تا جای ممکن محیط زیست محافظت بشود و در صورت پیدا شدن مشکلی سریعاً با کمک سازمان حمایت از محیط زیست آن مشکل بر طرف شود، یا در راستای حفاظت از محیط زیست اقدام به آموزشها و تنظیم آیین نامه‌های درون سازمانی برای رعایت این حق از شهروندان بگردد تراحم طرح‌های عمومی و عمرانی شهرداری بسیار کاهش پیدا می‌کند.

واژگان کلیدی: حقوق شهروندی، حق مالکیت، تراحم، طرح‌های عمومی و عمرانی

۱. گروه حقوق، واحد کرج، دانشگاه آزاد اسلامی، کرج، ایران (نویسنده مسئول).

hamid.bazrpach@kiau.ac.ir

۲. گروه حقوق، دانشکده علوم انسانی، واحد کرمان، دانشگاه آزاد اسلامی، کرمان، ایران.

۱- مقدمه

آنچه امروزه توسعه و بهره‌وری خدمات شهری را تضمین می‌کند، مشارکت کلیه شهروندان در فعالیت‌های شهری‌های شهری است که می‌تواند مشروعیت، مقبولیت و رضایتمندی شهروندان را برای مدیریت شهری توأم به ارمغان آورد. طرح‌های شهری در ایران بدون دخالت مستقیم شهروندان تهیه و بر آنان تحمیل می‌شود. دولت و شهرداری‌ها با فرآیند همه‌پرسی در زمینه برنامه‌های عمرانی بیگانه هستند و سازمانهای مردم‌نهاد چندان فعال نیستند. قانونگذار در راستای تقویت حقوق شهروندی می‌تواند برنامه ریزی شهری را بر مبنای مردم‌سالاری بنا کند و شیوه‌های رسمی "گفتگو" را ترویج نماید. اندیشمندان بزرگ بر این عقیده‌اند: "دولتی که می‌شنود و مردمش را قانع می‌کند مشروع می‌ماند، لکن دولت فرمانده و زورگو هرچند برای مدت طولانی پایدار باشد مشروعیتش را از دست می‌دهد (کریمی، عباس؛ کامیار، غلامرضا؛ ۱۳۹۶، ۹۲). نظریه‌پردازی در این رابطه نیازمند شناخت ظرفیت‌های قانون اساسی، مسئولیت‌پذیری همگانی، تحقق واقعی مفهوم شهروندی و همچنین بررسی موانع مشارکت همگانی در قلمرو برنامه‌های عمرانی در دو قلمرو. زیر است:

- مقیاس ملی از قبیل سد سازی، احداث فرودگاه و آزاد راه و سایت‌های اتمی؛

- مقیاس محلی از قبیل احداث قطار شهری مونوریل و طرح طبقاتی نمودن راههای شهری.

طراحان آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۱۳۷۸ شیوه‌هایی هرچند ابتدایی را برای مشارکت مردم پیش‌بینی نموده‌اند که در عمل مورد توجه قرار نمی‌گردد. ماده ۲۰ این آیین‌نامه مقرر می‌دارد: "به منظور جلب مشترک بیشتر مردم و نهادهای محلی، دبیرخانه شورای استان موظف است در حین تهیه و پس از تکمیل مطالعات طرحهای جامع شهری و ناحیه‌ای حسب مورد نظرات مردم و شورای شهر و شهرداری یا فرمانداران و شورای شهر استان مربوط را خذ و مورد بررسی کارشناسی قرار دهد." (کریمی و همکاران، ۱۳۹۶: ۹۳)

مردم‌سالاری چیزی جز مشورت نیست. اسلام به هر نوع اندیشه خودمختوری مخالف است. شهروندان مجازند در تصمیماتی که به نام آنها گرفته می‌شود و بر کیفیت زندگی آنها اثر می‌گذارد مشارکت نمایند. نظریه مردم‌سالاری محلی بر این اساس در برخی از کشورها مانند فرانسه در قلمرو شهرسازی و مدیریت شهری مطرح و به شهروندان امکان اعتراض به به مجوزهای غیرقانونی اشتغال فضای شهری (پروانه ساختمان) داده می‌شود. آنان همچنین در فرایند تهیه طرحهای شهری و عمرانی از طریق کمیته تحقیق که توسط دادگاه اداری تعیین و به فرمانداران معرفی می‌شود اظهار عقیده می‌کنند (کریمی و همکاران، ۱۳۹۶: ۹۳). هانتینگتن نقش نخبگان سیاسی را جهت تشویق مردم به مشارکت مؤثر می‌داند و معتقد است که آگاهی گروهی و انسجام اجتماعی را نباید نادیده گرفت. در جوامعی که زندگی گروهی و فعالیت‌های جمعی گسترش زیادی ندارد نوسازی با کاهش مشارکت همراه است (هانتینگتن، ساموئل، ۱۳۹۵: ۲۲۵).

امروزه به مشارکت شهروندان در فعالیت‌های مربوط به امور مدیریت شهری به منزله راهبرد جدیدی در توسعه نگریسته می‌شود به گونه‌ای که بسیاری معتقدند برای رسیدن به الگوی توسعه مطلوب یا استفاده صحیح از منابع یا فرصت‌ها و توزیع عادلانه امکانات، مشارکت شهروندان در مدیریت شهری راهکار اصلی و محوری (گل نظری و همکاران، ۱۳۹۷: ۳).

باید توجه داشت که امروزه نقش و جایگاه شهرداری‌ها به خصوص در کلان شهرها نقش تعیین کننده‌ای دارند زیرا عملکرد خوب یا بد آنها عملکرد مستقیمی بر کیفیت زندگی شهروندان خواهد داشت پس بنابراین وجود مشارکت فرهنگی مردم در طراحی و اجرای طرحهای عمومی و عمرانی شهرداری از بسیاری اختلافات مردم و شهرداری به خاطر از بین رفتن حقوق مورد تعارض با این طرحها جلوگیری می‌کند. به عنوان مثال اگر اشخاصی که قرار است ملک یا زمین آنها در طرحهای شهرداری قرار بگیرد خودشان از ابتدا از این طرح آگاه باشند و بتوانند تا جای ممکن برای اصلاح این طرحها مشارکت کنند که کمترین خسارت به آنها وارد شود یا حداقل در تعیین ما به ازای زمین خود توانایی همکاری و حق انتخاب داشتند از مشکلات پیش روی بسیاری از این طرحها به خاطر پایمال کردن حقوق مردم جلوگیری می‌کرد.

۲- انواع حقوق شهروندی

۱-۲- حقوق مدنی و سیاسی

منع تبعیض؛ بدین معنا که ویژگی‌هایی متفاوت جنسیت، مذهب و قومیت نباید باعث تبعیض میان افراد شود و آنها را از حقوق خود محروم نماید. این مسأله در قوانین گوناگون متجلی شده که از نمونه‌های مهمان قانون کار است. قانون کار اجازه تبعیض میان افراد به دلیل جنسیت آنها را نداده و حکم می‌کند حقوق و مزایای یکسان برای تمامی آنها در نظر گرفته شود.

الف) حق انتخاب کردن و انتخاب شدن

حق رأی از این حق شهروندی نشأت گرفته است. البته این حق بدین معنا نیست که معیار و ملاکی قانونی جهت افرادی که صلاحیت رأی دادن دارند و نیز افرادی که می‌توانند نامزد مشاغلی خاص شوند وجود ندارد.

ب) حفظ کرامت انسانی

کرامت انسانی مفهومی بسیار گسترده‌ای دارد که هم در اسناد حقوق بشری و هم در مبانی دینی و مذهبی ما جایگاه قابل توجهی دارد. یکی از مصادیق مهم این مسأله در حقوق جزا نمود پیدا می‌کند به طور کلی مبنای مجرم دانستن و ندانستن افراد و همچنین میزان مجازاتی که در قبال ارتکاب یک جرم نسبت به فرد اعمال خواهد شد، باید از پیش تعیین شده باشد. در واقع اقتضای حق حفظ کرامت انسانیان است که فرد بداند در صورت انجام چه عملی و به چه میزانی مجازات خواهد شد. اصل ۳۷ قانون اساسی در این باره بیان می‌دارد: "هیچ کس از نظر قانون مجرم شناخته نمی‌شود مگر این که جرم او در دادگاه صالح ثابت گردد." همچنین بعد مجرم شناخته شدن فرد نیز، کرامت او باید حفظ شود. پس حقوق اسلامی بیان می‌دارد اگر مجری قصاص بیش از آنچه فرد خاطی مستحق آن است، مجازات کند، مجرم شناخته خواهد شد.

ج) حق گواهی دادن در مراجع رسمی

فرد فارغ از ویژگی‌هایی نظیر نژاد و مذهب و جنسیت باید از این حق برخوردار باشد که بتواند در مواقع لزوم در مراجع رسمی نظیر دادگاه‌ها، به نفع یا ضرر کسی گواهی بدهد و این گواهی برابر با دیگران توسط دادگاه ارزیابی و اعتبار سنجی شود.

د) حق داور

در کنار دادگاه و دادگستری و قاضی، نهاد داوری از ابتدا کما بیش وجود داشته است. مهم ترین تفاوت این دو در آن است که داوری اختیاری و خصوصی ولی دادگستری اجباری و وابسته به حاکمیت است. اینکه شهروندان جامعه بتوانند در دعاوی مدنی خویش هر وقت اراده کردند حل و فصل اختلافات را به یک شخص ثالث بسپارند که خارج از مجموعه دادگستری به آن رسیدگی کند و فرد نیز در آرای این حق باشد، نشان از وجود حق داوری است.

۲-۲- حقوق اقتصادی و اجتماعی

در این دسته بندی از حقوق نیز مباحث حق برخورداری از فرصت های شغلی، تأمین حداقل های مورد نیاز زندگی در راستای خوراک، پوشاک، مسکن مناسب، آموزش و پرورش رایگان و... مطرح می شود.

۳- تأثیر طرح های عمومی و عمرانی بر حق مالکیت اشخاص

شهرداری به عنوان نهادی عمومی ارتباط نزدیک و پرچالشی را با شهروندان دارد که با گسترش شهرها و توسعه روابط درون شهری این ارتباط عمیق تر شده است. شهرداری ها ناگزیر از اجرای عملیات عمرانی (توسعه معابر-احداث خیابانها و پارک ها...) در راستای گسترش شهرنشینی و همچنین ارتقای بافت قدیمی شهرهای ایران هستند. شهر برای بقا و دوام نیازمند اموال عمومی است و اسباب ایجاد این اموال، تصرف و تملک اراضی از سوی شهرداری است. اجرای این عملیات در اکثر موارد با حقوق مالکانه اشخاص و شهروندان در تعارض است (اسدیو همکاران، ۱۳۸۹: ۴). از عمده وظایف شهرداری ها در راستای عمران و آبادانی شهر، مطابق بند یک قانون شهرداری ها، ایجاد خیابانها، کوچه ها، میدان ها و باغهای عمومی است؛ شهرداری ها با تصویب طرح های عمرانی در این راستا اقدام می نمایند، به عبارت دیگر تنظیم طرح های عمومی و عمرانی شهرداری در جهت انجام وظایف شهرداری و برای تحقق بخشیدن به اهدافی است که قانون برای شهرداری در نظر گرفته است. گاهی اجرای این طرحها با مانع مالکیت خصوصی افراد مواجه می شود؛ در این صورت هرگونه اقدام عمرانی در این املاک مستلزم آن است که شهرداری ابتدا این املاک را خریداری و تملک نماید؛ در صورت بروز چنین حالتی، نیاز شهر و شهروندان به ایجاد و اجرای پروژه های عمومی، با حق مالکیت مالکان به عنوان یکی از حقوق شهروندی مورد تراحم قرار می گیرد. در قوانین موجود برای این مسئله راهکارهای متفاوتی برای مواجهه با چنین شرایطی پیش بینی گردیده است؛ و شهرداری ها برای اجرای طرح های عام المنفعه خود مکلف اند از این قوانین تبعیت نمایند.

در بررسی جامع تر حق مالکیت مطابق ماده ۳۰ قانون مدنی "هر مالکی نسبت به مایملک خود حق هرگونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثنا کرده است." این ماده مبین اصل تسلیط می باشد و بیانگر این است که تصرفات حقوقی مالک نسبت به ملک خود از هر قسم که باشد اصولاً و قانوناً صحیح می باشد. در بیان استثنا این ماده قوانین متفاوتی در راستای محدود کردن مالکیت خصوصی افراد وجود دارد که اگرچه عادلانه نیست و باعث تضییع حقوق شهروندی می گردد ولی قانونی هستند (طباطبایی و همکاران، ۱۳۹۱: ۴۸). مثلاً از جمله این قوانین که حق ارتفاق را به نفع دولت در نظر گرفته است بدون این که منافع به حق مالکان را در نظر بگیرد بند ۹ تبصره ۵۰ قانون بودجه سال ۱۳۵۱ است که مقرر می دارد: "راضی واقع در خارج از محدوده شهرها که در مسیر راههای اصلی و فرعی و یا خطوط مواصلاتی و برق و مجاری آب و لوله های گاز و نفت قرار می گیرد با رعایت حریم مورد لزوم که از طرف هیئت وزیران تعیین خواهد شد از طرف دولت مورد استفاده قرار می گیرد و از بابت حق ارتفاق وجهی پرداخت نخواهد شد".

از دیگر قوانین تحدید کننده مالکیت خصوصی اشخاص به بهانه اجرای طرحهای عمرانی مربوط به راه و ترابری است. قانون ایمنی راهها و راه آهن مصوب ۱۳۴۹ در زمینه تحدید و سلب مالکیت خصوصی اشخاص نسبت به املاک خود اقدام به وضع موادی می نماید این قانون تا قبل از اصلاح و الحاقات سال ۱۳۷۹ دو ماده ۶ و ۱۵ مهم است. صدر ماده ۶ بیان می دارد: "اقدام به هرگونه عملیاتی که موجب خرابی جاده گردد، ایجاد هرگونه مستحذات یا درختکاری زراع یا اقدام به حفاری در حریم قانونی شاهراهها و راههای اصلی و فرعی و راه آهن که میزان هر یک به طریق و وسایل متناسب مشخص و از طرف وزارت راه آگهی می شود بدون اجازه وزارت راه ممنوع است." و تبصره اول این ماده وزارت راه را مکلف نموده با حضور نماینده دادسرا یا دادگاه بخش حسب مورد توسط مأمورین خود صورتمجلس و رأساً قلع نماید. که توجیح منطقی در راستای محدودیت این ماده وجود دارد زیرا در حریم جادهها امکان انحراف اتومبیل و تصادفات وجود دارد. اما ماده ۱۵ احداث هرگونه بنایی به ارتفاع بیش از یک متر را که املاک بسیاری از اشخاص را شامل می شود را ممنوع نموده که توجیح منطقی ندارد.

دولت و مؤسسات دولتی و شهرداریها نمی توانند بدون مجوز قانونی اقدام به سلب مالکیت از اشخاص نمایند و قوانین و مقررات شهرداری قدرت و توانایی کافی در خصوص سلب مالکیت و تملک در محدوده شهرها را داده است، مهم ترین مواردی که شهرداریها در جهت اجرای آن اقدام به سلب مالکیت از اشخاص می نماید عبارتند از:

- ۱- احداث بنا و ساختمانهای مورد نیاز محل از قبیل میدانها و ورزشگاه مطابق اصول بهداشتی و فنی.
- ۲- تشریک مساعی یا وزارت فرهنگ در حفظ ابنیه و آثار باستانی شهر و ساختمانهای عمومی و مساجد.
- ۳- جلوگیری از تأسیس کلیه اماکنی که به نحوی از آنجا موجب پیدایش مزاحمت برای ساکنین یا مخالف اصول بهداشت در شهرها می شود.
- ۴- احداث خیابانها و کوچهها و میدانها و باغهای عمومی و مجازی آب و توسعه معابر در حدود قوانین وضع شده (ماده ۵۵ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴)

در راستای انجام این وظایف شهرداری مکلف است از برنامه ریزی کلی "طرح جامع" و جزیی "طرح تفصیلی" صورت پذیرفته برای هر شهر پیروی کند. این دو برنامه باید برابر قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱ تدوین شده باشد. تعریف طرح جامع در بند دو ماده یک قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن مصوب ۱۳۵۳ این گونه انجام شده است: "طرح جامع شهر عبارت است از طرح بلند مدتی که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزههای مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری و کشاورزی تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی، مناطق نو سازی، بهسازی و اولویتهای مربوط به آنها تعیین می شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی تهیه و تنظیم می گردد. طرح جامع شهر بر حسب ضرورت قابل تجدید نظر خواهد بود. شایان ذکر است تصویب طرح جامع برابر بند ۳ ماده ۲ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱ از اختیارات شورای عالی شهرسازی می باشد که برابر ماده ۷ همان قانون نیز "شهرداری مکلف به اجرای مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران طبق مفاد ماده ۲ می باشد."

طرح جامع برنامه ای کلی بوده و جزئیات آن در برنامه دیگری به نام طرح تفصیلی بیان می شود که برابر ماده ۵ قانون پیش گفته تصویب آن در سطح هر استان صورت می گیرد. بند ۳ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت

مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن مصوب ۱۳۵۳ در تعریف این طرح آورده است: "طرح تفصیلی عبارت است از طرحی که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر نحوه استفاده از زمین‌های شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان و تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویت‌های مربوط به مناطق به سازی و نو سازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می‌شود و نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می‌گردد."

۳-۱- موارد قانونی تملک اراضی از سوی شهرداری‌ها

احترام به مالکیت اشخاص قاعده‌ی کلی است و تملک اجباری اراضی اشخاص نیاز به مجوز قانونی برای تخصیص آن قاعده دارد. در این صورت تملک معوض مجاز خواهد بود اما تملک رایگان نیاز به نص اضافی قانونی دارد و استثنای دوم بر قاعده کلی یاد شده است. بنابراین در هر کجا تملک اجباری اراضی اشخاص پیش بینی شده تملک معوض مدنظر است مگر اینکه قانون گذار تملک رایگان را تصریح کرده باشد.

۳-۱-۱- تملک رایگان

شهرداری‌ها در دو صورت می‌توانند نسبت به تملک رایگان اراضی اشخاص اقدام نمایند:

الف) بر اساس ماده ۱۰۱ قانون شهرداری و تبصره‌های آن، در صورتی که اشخاص درخواست تفکیک و افراز اراضی خویش را داشته باشند، شهرداری‌ها در راستای طرح جامع و تفصیلی شهر، بخشی از اراضی را جهت تأمین سرانه عمومی و اراضی خدماتی و بخشی از اراضی را جهت تأمین خیابانها و معابر عمومی تملک می‌کند. برابر ماده ۱۰۱ قانون شهرداری "کلیه اراضی حاصل از تبصره ۳ و معابر و شوارع عمومی و اراضی خدماتی که در اثر تفکیک و افراز و صدور سند مالکیت ایجاد می‌شود متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نخواهد کرد. در مواردی که تأمین انواع سرانه، شوارع و معابر از زمین مورد تفکیک و افراز میسر نباشد، شهرداری می‌تواند با تصویب شورای اسلامی شهر معادل قیمت آن را به نرخ کارشناسی دریافت نماید." لازم به ذکر است که این تبصره شامل اراضی موقوفه نمی‌گردد. چرا که شورای نگهبان در نظریه شماره ۹۰/۳۰/۴۴۸۴۴۷ مورخ ۱۳۹۰/۹/۲۹ مقرر شده از جهت شمول اراضی بر موقوفه تخصیص زده و مقرر داشته است: "تبصره ۴ ماده واحده اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب ۱۳۹۰/۰۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی به موقوفات خلاف موازین شرع تشخیص داده شده است. در این صورت اگر اراضی موقوفه مورد افراز و تفکیک قرار گیرد شهرداری نمی‌تواند به صورت بلاعوض نسبت به تملک بخشی از اراضی موقوفه اقدام نماید بلکه باید تملک را در قالب قرارداد معوض انجام دهند.

ب) مورد دیگری که شهرداری‌ها می‌توانند به صورت رایگان اراضی اشخاص را تملک نمایند در صورتی است که اراضی اشخاص خارج از محدوده شهری باشد و مالکین متقاضی ورود به محدوده شهر باشند. در این حالت در صورتی که طرح جامع و تفصیلی شهر اجازه بدهد، شهرداری می‌تواند در قبال موافقت با تقاضای صاحبان اراضی، افزون بر تملک اراضی برای تأمین سرانه خدماتی و عمومی و احداث معابر، حداکثر تا بیست درصد از اراضی را به صورت رایگان تملک نمایند. در این باره در تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداری مصوب ۱۳۶۷ مقرر شده است: در مواردی که تهیه زمین عوض در داخل محدوده‌های مجاز برای قطعه بندی

و تفکیک و ساختمان سازی میسر نباشد و احتیاج به توسعه محدود مزبور طبق طرحهای مصوب توسعه شهری مورد تأیید مراجع قانونی قرار بگیرد، مراجع مزبور می‌توانند در مقابل موافقت با تقاضای صاحبان اراضی برای استفاده از اراضی ورود به محدوده توسعه و عمرانی شهر، علاوه بر انجام تعهدات مربوط به عمران و آماده‌سازی زمین و واگذاری سطوح لازم برای تاسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی، حداکثر تا ۲۰ درصد از اراضی آنها را برای تأمین عوض اراضی واقع در طرحهای موضوع این قانون و همچنین اراضی عوض طرحهای نوسازی و به‌سازی شهری به‌طور رایگان دریافت نمایند. "از این رو می‌توان گفت اطلاق این تبصره شامل موقوفات نیز می‌شود هرچند مبانی شرعی که شورای نگهبان در مورد تبصره ۴ ماده ۱۰۱ قانون شهرداری به استناد آنها تملک رایگان اراضی موقوفه را غیر شرعی اعلام کرده شامل این مورد هم می‌شود اما تا زمانی که شورای نگهبان تبصره ۴ ماده واحده را در مورد موقوفات غیر شرعی اعلام نکرده است چاره‌ای جز اقدام بر اساس آن ندارد. با توجه به رأی وحدت رویه شماره ۱۵۳ مورخ ۱۳۹۲/۲/۳۰ هیات عمومی دیوان عدالت اداری، تملک اراضی منوط به درخواست مالک است اما در صورتی که بدون درخواست مالک اراضی اشخاص به محدوده شهری وارد شود شهرداری حق تملک رایگان اراضی را نخواهد داشت. بر این اساس موقوفات نباید تا ضرورت خاصی اقتضا کند متقاضی ورود به حوزه شهر باشند.

۳-۱-۲- تملک معوض

تملك املاك اشخاص به صورت معوض و در قالب قرارداد از سوی نهادهای عمومی و دولتی در لایحه قانونی نحوه‌ی خرید و تملك اراضی و املاك برای اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ و قانون وضعیت املاك واقع در طرحهای دولتی و شهرداری مصوب ۱۳۶۷ تبلور یافته است. در این دو قانون هرگاه برای اجرای طرحهای عمومی و عمرانی نیاز به اموال غیر منقول اشخاص باشد، نهادهای دولتی و عمومی از جمله شهرداری، مکلف‌اند حداکثر ظرف ۱۸ ماه و با رعایت ضوابط مقرر نسبت به تملك قراردادی املاك اشخاص به نرخ عادلانه روز اقدام نمایند. برابر تبصره ۱ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاك واقع در طرحهای دولتی و شهرداری‌ها اصلاحی ۱۳۸۰ چنانکه اجرای طرح به ۵ سال آینده موکول شده باشد، مالک از کلیه حقوق مالکانه خویش بهره‌مند است. بنابراین اگر مالک درخواست صدور پروانه ساختمانی از شهرداری نماید شهرداری مکلف به صدور پروانه است اما شهرداری صدور پروانه را موکول به اجرای طرح در قسم زمین مالک می‌نماید و از اضطرار مالک سواستفاده می‌کند. برای مثال اگر اجرای طرح منوط به کسر ۲۰ متر زمین و اضافه شدن آن به خیابان باشد شهرداری اعلام می‌کند که تنها برای باقیمانده‌ی زمین پروانه ساختمانی صادر می‌کند و مالک باید از مقداری که در طرح قرار گرفته است صرف نظر کند. همچنین با توجه به تبصره ۶ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مالکین در هنگام نوسازی مکلف به رعایت پروانه ساختمانی و طرحهای مصوب هستند و تخلف از آنها موجب طرح موضوع در کمیسیون ماده صد شهرداری است. بنابراین تکلیف قانونی اشخاص برای رعایت طرحهای مصوب از جمله در خصوص معابر شهری بدین معنا است که شهرداری‌ها برای تملك و پرداخت عوض این بخش از اراضی با تکلیفی مواجه نمی‌باشند. در حالی که مقصود قانون‌گذار این بود که شهرداری‌ها اراضی را برای توسعه معابر با پرداخت عوض تملك نمایند لزومی به وضع تکلیف برای مالکین جهت رعایت طرحهای مصوب نبوده بلکه پس از تملك اراضی شهرداری مالک معابر بوده و احترام به مالکیت نیز قاعده عمومی است. بر این اساس مالکین با قبول نوسازی بر اساس پروانه ساختمانی صادره از شهرداری از حق مالکیت خود در قسمتی که در طرح معابر قرار گرفته است، اعراض می‌نمایند.

۳-۲- رویه قضایی

در این رأی که مورد بررسی قرار می‌دهیم آمده شده است: کلاسه پرونده: ۶۳/۲۵ شاکی: موضوع: اختلاف بین آراء صادره از شعب پنجم و ششم و سیزدهم دیوان عدالت اداری، تاریخ رأی: دوشنبه ۱۱ تیر ۱۳۶۳ شماره دادنامه: ۲۵/۶۳ مقدمه: در مورد صلاحیت دیوان عدالت اداری نسبت به رسیدگی به پرونده‌هایی که مشمول قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و اصلاحیه آن و آیین‌نامه اجرایی آن می‌باشد پس از اعلام غیر شرعی بودن موادی از آیین‌نامه مربوط به نظر فقهاء محترم شورای نگهبان و ابطال آن مواد به موجب رأی شماره ۸ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری بین شعب پنجم و ششم و سیزدهم از حیث صلاحیت دیوان و کمیسیون ماده ۱۲ قانون اراضی شهری به موجب آراء صادره از شعب پنجم به شماره‌های ۱۱۲۶ و ۱۱۲۵ و ۱۱۰۵ و ۱۰۷۶ و شعبه ششم به شماره ۸۱۴ و شعبه سیزدهم به شماره ۳۰۴ اختلاف نظر حاصل شده به این توضیح که شعبه پنجم دیوان با اعلام عدم صلاحیت کمیسیون ماده ۱۲ قانون اراضی شهری و دادگاه عمومی را از حیث تمیز اراضی دایر و بایر و تشخیص مستحقات صالح دانسته و شعب ششم و سیزدهم دیوان را در این خصوص صالح دانسته و پس از رسیدگی نسبت به ماهیت اظهار نظر نموده است که در تاریخ ۶۳/۳/۳ از ریاست شعبه پنجم دیوان به شماره ۴۶۶/ش ه مورخه ۶۳/۳/۲ موضوع جهت طرح در هیأت عمومی و ایجاد وحدت رویه به ریاست محترم کل دیوان عدالت اداری اعلام گردید و ریاست کل دیوان در تاریخ ۶۳/۳/۱۳ آراء مزبور را معارض دانسته و جهت رسیدگی خارج از نوبت به هیأت عمومی دیوان ارجاع گردیده است. شرح اجمالی پرونده‌های مزبور و آراء صادره بدین شرح است: ۱. در پرونده کلاسه ۳/۶۲ شعبه پنجم دیوان عدالت اداری آقای ابراهیم ادیمی فرزند اکبر بطرفیت سازمان عمران اراضی شهری استان مرکزی اراک به موضوع دخل و تصرف و واگذاری غیر شرعی سهمیه میراثی باغ و اجراء قانون خدا و احقاق حق شکایت نموده و شعبه پنجم پس از اقدامات لازم و وصول لایحه جوابیه سازمان طرف شکایت به موجب دادنامه شماره ۱۰۷۶-۶۲/۴/۱۳ و با استدلال بر اینکه چون ماده ۱۲ قانون اراضی شهری جایگزین مواد ابطالی آیین‌نامه اجرایی قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و اصلاحیه آن در مورد تشخیص اراضی موات و غیر موات و تشخیص مستحقات گردیده و تشخیص کمیسیون مذکور قابل اعتراض در دادگاه عمومی محل می‌باشد دیوان عدالت اداری را به نحو مطروح صالح ندانسته و به اعتبار شایستگی کمیسیون فوق‌الاشعار قرار عدم صلاحیت صادر و پرونده را به مرجع صالح ارسال داشته است. ۲. در پرونده کلاسه ۱۱۰۷/۶۱ شعبه ششم دیوان عدالت اداری آقای حسین جمشیدی دیلمی بطرفیت سازمان اراضی شهری لاهیجان و شهرداری لاهیجان (سیاهکل) دادخواستی دایر بر اعتراض به کمیسیون عمران اراضی در مورد موات تشخیص دادن پلاکهای ملکی شاکی و مطالبه اجرت‌المثل و غیره به دیوان عدالت اداری تقدیم که جهت رسیدگی به شعبه ششم ارجاع گردیده و شعبه ششم به شرح دادنامه ۸۱۴ مورخه ۶۲/۱۰/۲۴ چنین اظهار نظر نموده است شکایت و اعتراض شاکی موجه به نظر می‌رسد و با این ترتیب تصمیم مورخه ۵۹/۱۰/۱۷ کمیسیون ۵ نفری عمران اراضی سیاهکل که قطعات فوق‌الذکر را به استناد ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرایی قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری موات تشخیص داده بی مورد بوده و چون ماده ۱۵ آیین‌نامه مرقوم به موجب حکم شماره ۸-۶۲/۸/۹ هیأت عمومی دیوان ابطال گردیده که کاشف از بطلان آن از تاریخ تصویب می‌باشد بنابراین بقاء مالکیت شاکی در پلاکهای مورد نظر اعلام و کلیه اقداماتی که از طرف کمیسیون ۵ نفری عمران و اراضی سیاهکل و شهرداری سیاهکل و اداره ثبت لاهیجان در مورد این پلاکها به استناد ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرایی قانون

مذکور انجام شده باطل و ملغی الاثر است و شکایت شاکی در مورد خلعید و اجرتالمثل و خسارات از مسایلی است که باید در مراجع قضایی صلاحیت‌دار دادگستری اقامه و رسیدگی شود. ۳. در پرونده کلاسه ۴۴۹/۶۲ شعبه سیزدهم دیوان عدالت اداری آقای محمد نبی و بانوان فتانه و سوسن مستوفی بطرفیت سازمان عمران اراضی شهرستان خمین (هیأت ۵ نفری) دایر بر اعتراض به نظر هیأت مبنی بر اعلام موات بودن اراضی شکایتی تقدیم داشته و شعبه مذکور پس از رسیدگی به موجب دادنامه شماره ۳۰۴-۶۲/۲/۱ خلاصتاً چنین اظهار نظر نموده که شکایت شاکی موجه می‌باشد و با احراز بقاء مالکیت آنان در پلاکهای موضوع نظریه کمیسیون جانشین سازمان عمران اراضی شهری استان مرکزی در خمین و صورتجلسه مورخه ۱۳۵۹/۴/۱۶ هیأت ۵ نفری خمین بطلان و بی‌اعتباری اقداماتی که از طرف سازمان زمین شهری استان مرکزی در مورد پلاکهای موصوف انجام گردیده است اعلام می‌شود، آراء مزبور در پرونده‌های مربوطه در جلسه مورخه ۱۳۶۳/۳/۱۴ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به ریاست حضرت حجت الاسلام والمسلمین آقای غلامرضا رضوانی و با حضور رؤسای شعب تشکیل گردیده و پس از مذاکرات و مشاوره اعلام ختم رسیدگی به شرح زیر رأی اکثریت صادر می‌گردد. رأی هیأت عمومی: در خصوص صلاحیت و عدم صلاحیت دیوان نسبت به رسیدگی به پرونده‌های موضوع قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و اصلاحیه آن و آیین‌نامه اجرایی قانون مذکور با توجه به اینکه: ۱. در قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و اصلاحیه آن و آیین‌نامه مربوطه کمیسیون مشابیه کمیسیون متشکل در ماده ۱۲ قانون اراضی شهری پیش بینی نشده بود. ۲. قانون اراضی شهری و آیین‌نامه اجرایی آن مصوب اسفند ماه ۶۰ بوده و نتیجتاً مقررات آن عطف بما سبق نمی‌شود. ۳. کمیسیون پیش بینی شده در ماده ۱۲ قانون اراضی شهری مرجع تشخیص عمران و احیاء و تأسیسات مناسب و تمیز بایر و موات اراضی است نه مرجع قضایی رسیدگی کننده به اصل دعوای موجود. ۴. دیوان عدالت اداری مرجع قضایی و حل و فصل دعوی بوده که بایستی پس از رسیدگی وفق مقررات در جهت حل اختلاف طرفین مبادرت به اظهار نظر و صدور رأی نماید لذا نظر شعب ششم و سیزدهم دیوان عدالت که در خصوص رسیدگی به دعوای فوق‌الذکر معتقد به صلاحیت دیوان می‌باشد صحیح و منطبق با موازین قانونی است این رأی به موجب ماده ۲۰ قانون دیوان عدالت اداری برای کلیه شعب دیوان و سایر مراجع مربوطه در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

همانطور که در رأی آورده شده است نسبت به رسیدگی به پرونده‌هایی که مشمول قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و اصلاحیه آن و آیین‌نامه اجرایی آن می‌باشد پس از اعلام غیر شرعی بودن موادی از آیین‌نامه مربوط به نظر فقهای محترم شورای نگهبان که در بخشی از آن در رأی قبلی مورد بررسی قرار گرفته، ابطال آن مواد کمیسیون ماده ۱۲ قانون اراضی شهری صرفاً مرجع تشخیص عمران و احیاء تأسیسات مناسب و تمیز بایر و موات اراضی است و دیوان عدالت اداری مرجع قضایی حل و فصل دعوا و اعتراض به کمیسیون عمران روزی در مورد موات تشخیص دادن پلاکهای ملکی بر عهده دیوان عدالت اداری است که در این مورد دیوان عدالت باز هم در جهت احقاق حق مالکیت شهروندان برخاسته و موات تشخیص داده شدن ملکهای شاکیان دو پرونده شعبه ۶ و ۱۳ بی‌مورد دانسته و رأی بر بقاء مالکیت شاکی از تاریخ ۶۲/۸/۹ که ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرایی باطل و ملغی شده وارد شده است و شاکی جهت خلعید و اجرت المثل و خسارت باید به مراجع دادگستری مراجعه نمایند.

۴- نتیجه گیری و پیشنهادها

- مسئله سلب مالکیت به منظور حفظ منافع عمومی در قانون اساسی مسکوت گذاشته شده است و در برخی موارد چنین برداشت می شود که امکان سلب مالکیت در ایران بدون پرداخت غرامت امکان پذیر است بهتر است در مورد این قضیه و برای جلوگیری از وضع آیین نامه هایی که بیش از پیش در راستای سلب مالکیت افراد برای اجرایی کردن طرح های عمومی و عمرانی شهرداری اقدام می کنند به اصلاح قانون اساسی بپردازیم و در اصل ۲۲ قانون اساسی صریحاً ذکر شود در صورتی که ملکی برای منافع عمومی مورد نیاز باشد تنها در صورت حکم قانون و پس از تأیید قیمت عادلانه آن قابل اخذ است و در راستای اخذ مالکیت اشخاص نباید جانب افراط را بگیرد و همزمان که اجرای طرح های عمومی و عمرانی در جهت منافع عمومی است و حفظ آن از سوی دیگر است باید منافع خصوصی اشخاص و مالکیت آنها مورد احترام قرار گیرد.
- با افزایش جمعیت و بالا رفتن نیازهای عمومی ضرورت وجود قواعد و مقررات عادلانه مربوط به سلب مالکیت جهت کارهای شهر سازی و عمرانی و همچنین برنامه ریزی در این امور بیشتر احساس می شود سلب مالکیت گاهی برای کارهای عمرانی و شهر سازی (طرح های عمومی و عمرانی شهرداری) به دولت و شهرداری ها طبق قانون و مقررات و طی تشریفات بر اساس نیازهای خود داده می شود تا اقدام به سلب مالکیت اشخاص خصوصی نمایند.
- مقررات شهر سازی در مرحله اجرایی طرح های عمومی و عمرانی شهرداری در پرتوی قوانین با ایجاد محدودیت نسبت به حقوق مالکانه صاحبان املاک در شهرها در جهت ایجاد امنیت و آسایش عمومی می باشد و از جمله قواعد آمره محسوب می گردد به طور مثال این مقررات به صورت همزمان در یک شهر برای حقوق ارتفاقی همه شهروندان محدودیت ایجاد می کند از جمله محدودیت ارتفاع ساختمان و محدودیت گودبرداری.
- دیوان عدالت اداری صلاحیت رسیدگی به شکایت شهروندان در زمینه صدور پروانه ساختمانی با تخلف از مقررات طرح جامع و طرح تفصیلی و تجاوز به حقوق مالکانه مردم دارد و دادگاه عمومی نیز صلاحیت دارد با هرگونه تجاوز به حقوق مالکانه همسایگان و تخلف از حقوق ارتفاقی متقابلی که هر مالکی نسبت به ملک مجاور دارد از این حقوق مالکانه حمایت کند.
- با تصویب قانون نحوه تقویم ابنیه اراضی و تأسیسات مورد نیاز شهرداری ها در سال ۱۳۷۰ قانونگذار به صراحت بیان داشته بهای املاک واقع در طرح های شهرداری به قیمت روز و در وضع موجود متأثر از تصویب و اعلان طرح به مالکان پرداخت گردد با این وجود باید دانست این مصوبه همیشه به نفع مالک آن نیست چرا که گاهی طرح شهرداری تأثیر منفی کاهنده بر قیمت دارد که از لحاظ فقهی حقوقی ضرر ناشی از افت قیمت متأثر از طرح بلا جبران باقی خواهد ماند که خلاف انصاف است و نباید در قیمت گذاری منفی متأثر از طرح باشد و در احتساب میزان پرداختی شهرداری به دلیل وجود طرح های کاهنده از ارزش زمین حقوق شهروندان نادیده گرفته شود.
- در این پژوهش با بررسی آرای قضایی به این نتیجه رسیدیم که دیوان عدالت اداری در راستای حفاظت از حقوق مالکانه افراد بسیار سختگیرانه عمل می کند و از اجرایی شدن بسیاری از آیین نامه هایی که حقوق مالکانه افراد را به بهانه ایجاد طرح های شهرداری تنظیم گشته اند جلوگیری کرده است.
- رویه دیوان عدالت اداری در بررسی پرونده های محیط زیستی نشان می دهد که دیوان بیشتر به ضوابط عینی مندرج در قانون و چگونگی توجه به آن در تصمیم گرفته شده دولت و شهرداری ها متمرکز است و شناسایی و تأثیر حق بر

محیط زیست سالم تنها امری فرعی در آرایه هیئت عمومی دیوان به شمار می‌رود ولی باید به این نکته اشاره کرد که دیوان در قسمت استقلالی و تکمیلی و یا مستقیماً و صراحتاً حقوق بنیادین رعایت حفظ محیط زیست در ابطال مقررات دولتی مضر محیط زیست را مورد استناد قرار داده است (رحمت الهی و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۰۵).

- متاسفانه در آرای قضایی و آرای وحدت رویه کوششی در جهت راهنمایی شهرداری برای استفاده از مشارکت شهروندان در ایجاد طرحهای عمومی و عمرانی جهت جلوگیری از ایجاد اختلافات در برخورد این طرحها با حقوق مالکانه ایجاد نشده و تنها در حوزه اختلافی با توجه به قوانین اقدام به صدور رأی نموده‌اند.

منابع

- آخوند خراسانی، محمد کاظم بن حسین. (۱۴۳۱ ه.ق). **حاشیه کتاب فوائدالاصول**. قم: انتشارات مکتبه بصیرتی.
- بنسون، جان، (۱۳۹۳)، **اخلاق محیط زیست**، وهاب‌زاده، عبدالحسین، مشهد: انتشارات جهاد دانشگاهی
- غفاری، غلامرضا، (۱۳۹۳)، **جمشیدزاده، ابراهیم. مشارکت‌های مردمی و امور شهری و بررسی موانع و مشکلات و راهکارهای توسعه مشارکت‌های مردمی**، تهران، انتشارات جامعه و فرهنگ
- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۹۵)، **مقدمه علم حقوق و مطالعه در نظام حقوقی ایران**. تهران: شرکت سهامی انتشار
- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۹۰)، **اموال و مالکیت**. تهران: میزان کاتوزیان، ناصر. **دوره مقدماتی حقوق مدنی وقایع حقوق و مسئولیت مدنی**. تهران: نشر گنج دانش
- کاشانی‌جو، خشایار، (۱۳۹۱)، **مدیریت طرحهای عمرانی شهرداری‌ها**: انتشارات سازمان شهرداری و دهیاری‌های کشور
- هانتینگتون، ساموئل، (۱۳۹۲)، **سامان سیاسی در جوامع دستخوش دگرگونی**، ج ۱، چاپ ۵، ترجمه محسن ثلاثی، تهران: انتشارات علم
- اسدی، حبیب. (۱۳۸۹). **تملك ابنیه و اراضی جهت اجرای طرحهای مصوب شهری از سوی شهرداری‌ها، مقالات و پژوهش‌های حقوقی نشریه کانون وکلای دادگستری**، ۲ (۱۷)، ۴-۵
- امام وردی، محمدحسین. (۱۳۹۷). **مسئولیت شهرداری در تملک اراضی موقوفه، وقف میراث جاویدان**، ۵ (۱۰۳) ۲۶-۳
- احمدزاده، سید مصطفی. (۱۳۸۴). **حقوق شهروندی**. اندیشه، ۱۱ (۶)، ۲۳-۵۴
- برک پور، ناصر؛ گوهری پور، حامد؛ کریمی، مهدی. (۱۳۸۹). **ارزیابی عملکرد شهرداری‌ها بر پایه سنجش رضایت مردم از خدمات شهری، دو فصلنامه مدیریت شهری**، ۱۰ (۲۵)، ۴-۲
- بهشتیان، سیدمحسن. (۱۳۸۶) **روش‌های تملک و تأمین حقوق مالکانه واقع در طرحهای عمومی شهرداری، تحقیقات حقوقی آزاد**، ۹ (۲) ۸ تا ۲۰
- براتی، ناصر؛ حیدری، فردین؛ ستارزاده فتحی، مانی. ۱۳۹۸. **به سوی فرآیندی دموکراتیک در برنامه‌ریزی و طراحی شهری** ارزیابی وضعیت مداخله شهروندان در برنامه‌های ویژه شهری ایران، **باغ نظر**، ۴ (۷۶) ۵-۱
- پندار، کمال. ۱۳۹۷. **بررسی حقوق مالکیت خصوصی در راستای منافع عمومی، قانون یار**، ۶ (۷)، ۳۵۸-۳۵۹
- پور عزت، علی‌اصغر؛ قلی پور، آرزین؛ باغستانی بزرگی، حوریه. (۱۳۸۸). **رابطه آگاهی شهروندان از حقوق شهروندی با پاسخگویی و شفافیت سازمانها. رفاه اجتماعی**، ۱۶ (۳۷)، ۴۲-۷
- جم، فرهاد. ۱۳۸۷. **دسترس به عدالت زیست محیطی کاوشی در نظریه سمت و طرح دعاوی منفعت عمومی در ایالات متحده آمریکا، حقوق اساسی**، ۲ (۹)، ۸۱-۸۲

- حیدرزاده، نیما. ۱۳۸۲. محیط زیست جایگاه قانونی شهرداری‌ها در مدیریت محیط زیست شهری، مدیریت شهری، ۲۵، (۱۳)، ۶۵-۷۱
- دانشمند، فتانه. (۱۳۸۸). بررسی روابط شهروندی و مدیریت شهری در قانون شهرداری‌ها. **شهروند و مدیریت شهری**، ۵۵، (۲۳)، ۲۱-۵
- رحمت‌اللهی، حسین؛ شیرزاد، امیر. ۱۳۹۳. حق بر محیط زیست سالم در رویه قضایی دیوان عدالت اداری، **فصلنامه مطالعات حقوق بشر اسلامی**، ۱۲ (۲) ۱۰۵
- رضوانی قوام آبادی، محمد حسین، شفیعی فرد، حسن. ۱۳۹۵. توسعه پایدار و حق بر محیط زیست سالم چشم انداز نسل‌های آینده، **سیاست جهانی**، ۳۱ (۱۵)، ۲۷۰-۲۷۱.
- زیاری، کرامت؛ شیخی، عبدالله؛ باقر عطاران، مر ضیه؛ کاشفی، دی من. (۱۳۹۰). ارزیابی میزان آگاهی‌های عمومی شهروندان پیرانشهر از حقوق و قوانین شهری، **اندیشه جغرافیایی** ۶ (۹)، ۶۱-۹.
- شیانی، ملیحه. (۱۳۸۸). تحلیلی بر وضعیت شهروندی در شهر تهران: نگاهی به مدیریت شهری. **مطالعات اجتماعی ایران** ۳ (۹)، ۱۳-۴۱.
- صرافی، مظفر؛ عبداللهی، مجید. (۱۳۸۵). مفهوم شهروندی و ارزیابی جایگاه آن در قوانین، مقررات و مدیریت شهری. **پژوهش‌های جغرافیایی** ۳۳ (۶۳)، ۸۳-۱۱۵.
- طباطبایی، سید محمدصادق؛ صافیان اصفهانی، احسان. (۱۳۹۱). ماهیت توافق شهرداری با مالک ملک در راستای اجرای طرح‌های عمرانی. **دادگستری** ۴ (۷۸)، ۱۲-۳۷.
- عزیززاده، کتابون؛ رضوی نژاد، مرتضی؛ رادفر، مینا. (۱۳۹۲). بررسی نقش و مشارکت مردم در اداره امور شهری (نمونه موردی منطقه ۱۰ شهرداری مشهد)، **مطالعات برنامه‌ریزی شهری**، ۵ (۱) ۸۶.
- فتحی، سروش؛ فخارپور، مهدی. (۱۳۹۰). توسعه شهری، شهرنشینی و حقوق شهروندی. **مطالعات توسعه اجتماعی ایران** ۲۳ (۴)، ۵۵-۵۶.
- قاری سید فاطمی، سید محمد. (۱۳۸۲). حق تعیین سرنوشت و مسئله نظارت بر انتخابات، نظارت تضمینی در مقابل نظارت تحدیدی. **تربیت مدرس** ۱۵ (۳)، ۶۵-۹۰.
- کریمی، عباس؛ کامیار، غلامرضا. (۱۳۹۶). محیط‌زیست در پرتو حقوق شهروندی. **حقوق پزشکی**، ۵ (۴۰)، ۷۹-۱۱۰
- کامیار، غلامرضا. (۱۳۸۵). حق کسب و پیشه و تجارت از دیدگاه حقوق شهری و شهرسازی در نظام حقوقی ایران، **کانون وکلای دادگستری**، ۳ (۶۶)، ۴۸
- کریمی، عباس؛ کامیار، غلامرضا. (۱۳۹۶). محیط زیست شهری در پرتو حقوق شهروندی، **حقوق پزشکی**، ۱۷ (۴۰) ۹۲.
- گل‌نظری، علیرضا؛ ملکان، جواد؛ فره شور دل، جمیله؛ شعبانی، جعفر. ۱۳۹۵. مدیریت پسماند در ایران در مقایسه با کشورهای دیگر (اولین همایش بررسی چالش‌ها و ارائه راهکارهای نوین مدیریت شهری)، **اولین کنفرانس ملی آینده مهندسی و تکنولوژی**، ۵ (۱) ۱-۱۴.
- لطفی، حیدر؛ عدالت‌خواه فرداد؛ میرزایی، مینو؛ وزیر پور، شب بو. (۱۳۸۸). مدیریت شهری و جایگاه آن در ارتقای حقوق شهروندان. **جغرافیای انسانی** ۴ (۱)، ۵۴-۹۵.
- مولایی، یوسف. ۱۳۸۶. نسل سوم حقوق بشر و حق بر محیط زیست سالم، **مطالعات حقوق خصوصی**، ۲۳ (۴)، ۲۹۳
- محسن زاده، آرزیتا. ۱۳۹۳. جایگاه شهرداری در اجرای حقوق شهروندی شهرداری مجری و حافظ محیط زیست شهری، **شهر قانون**، ۲ (۹)، ۱۰۸.

- موسویان، یاسر؛ نعمتی کچائی، عیسی. ۱۳۸۹. بررسی پاره ای از قوانین و مقررات محدود کننده مالکیت اشخاص، *راهوکالت* ۴ (۴) ۱۱۹ - ۱۲۰.



Observance of citizens' rights and preservation of citizens' property rights in the implementation of municipal public and construction projects from the perspective of judicial procedure

Hamid Bazarpach¹, Moin Sabahi Garaghani²

abstract

Observance of citizenship rights and preservation of citizens' property rights in public and construction projects of the municipality and the method of observing these rights is important to prevent disputes between the municipality and citizens. The result of which is a significant reduction in the cases that have been reviewed in the judicial authorities to resolve the conflict between the municipality and the citizens for not respecting the rights of the citizens in the municipal projects. In the review of votes related to municipal construction projects that are in conflict with the rights of citizens, one of the citizen's rights that greatly reduces this conflict is the observance of the citizen's right to participate in the implementation of public and municipal projects. For example, if the municipality prepares construction and public plans with the participation of the Environmental Protection Organization and with the help of environmental activists, it prepares these plans in such a way that the environment is protected as much as possible, and if a problem is found, it is immediately assisted by the organization. If protecting the environment solves that problem, or in order to protect the environment, conduct trainings and set regulations within the organization to ask citizens to respect this right, the conflict between public and construction plans of the municipality will be greatly reduced.

Key words: citizenship rights, property rights, conflict, public and construction projects

¹ Department of Law, Karaj Branch, Islamic Azad University, Karaj, Iran (corresponding author)
hamid.bazarpach@kia.ac.ir

² Department of Law, Faculty of Humanities, Kerman Branch, Islamic Azad University, Kerman, Iran.