

## تحلیل نحوه جبران خسارت توسط شهرداری در فرآیند تملک اراضی اشخاص

یلدا سپهری راد، محمد رحیم بهبهانی\*

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۱۲/۰۷

تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۱۲/۱۲

### چکیده

**مقدمه و هدف:** پژوهش حاضر به تحلیل حقوقی نحوه جبران خسارت توسط شهرداری‌ها در فرآیند تملک اراضی اشخاص می‌پردازد و چالش‌های حقوقی، اجرایی و اقتصادی این فرآیند را بررسی می‌کند.

**روش‌شناسی پژوهش:** پژوهش پیش رو از نظر روش، در زمره تحقیقات توصیفی-تحلیلی قرار می‌گیرد. داده‌های مورد نیاز با استفاده از روش اسنادی (کتابخانه‌ای) و با مرور منابع مکتوب و دیجیتال گردآوری شده‌اند. همراه با تحلیل قوانین، آرای قضایی و پیشینه پژوهش.

**یافته‌ها:** یافته‌ها حاکی از آن است انواع خسارتها شامل: خسارت معنوی، خسارت مادی، خسارت مقطوع و جریمه‌ها، خسارت غیرقابل جبران، خسارت طاری یا ضمنی، خسارت مورد انتظار، خسارت بیش از حد مقرر قانونی، خسارت خاص، خسارت عام یا مستقیم، خسارت اسمی، خسارت تنبیهی، خسارت جبرانی همچنین اصل غرامت کامل اغلب محدود به ارزش مالی می‌شود و جنبه‌های غیرمادی مانند زیان‌های روحی نادیده گرفته می‌شود. شیوه‌های جبران خسارت عمدتاً به دو دسته کلی تقسیم می‌شوند: جبران عینی (اعاده به وضعیت سابق) و جبران معادلی (بدلی).

**نتیجه‌گیری:** شهرداری‌ها به عنوان یک نهاد حقوق عمومی غیردولتی در ایفای وظایف خدمات‌رسانی به شهروندان ممکن است باعث بروز خسارت‌هایی گردند. نظارت شهرداری بر پروژه‌های عمرانی جزء ضروریات مدیریت شهری بوده و هیچ عذری نمی‌تواند عدم نظارت را توجیه کند. قانون به نوعی در قالب تعهد به نتیجه (نظارت) پیش‌بینی کرده است که با مذاقه در این موارد باید یک مسئولیت غیر تقصیری را تفسیر نمود.

**کلید واژه‌ها:** جبران خسارت، تملک اراضی، شهرداری، حقوق مالکیت، مسئولیت مدنی، قوانین ایران

<sup>۱</sup> کارشناسی ارشد، گروه حقوق، واحد کازرون، دانشگاه آزاد اسلامی، کازرون، ایران Hooshir181@iau.ac.ir

<sup>۲</sup> \* استادیار، گروه حقوق، واحد کازرون، دانشگاه آزاد اسلامی، کازرون، ایران. (نویسنده مسئول). ایمیل:

Mohammadrahimbebahani@iau.ac.ir

### مقدمه

در فرآیند توسعه شهری و اجرای پروژه‌های عمومی، شهرداری‌ها به عنوان نهادهای مسئول در مدیریت و توسعه شهرها، گاهی ناگزیر به تملک اراضی اشخاص می‌شوند. این فرآیند، که تحت عنوان "تملك اراضی" شناخته می‌شود، اغلب با هدف اجرای طرح‌های عمرانی، ساخت معابر، احداث پارک‌ها، یا سایر پروژه‌های عمومی انجام می‌گیرد (قانون زمین شهری، ۱۳۶۶). با این حال، تملک اراضی اشخاص بدون جبران خسارت مناسب، می‌تواند به نقض حقوق مالکیت افراد و ایجاد نارضایتی عمومی منجر شود (حسینی و همکاران، ۱۳۹۸). از این رو، نحوه جبران خسارت توسط شهرداری در این فرآیند، از جمله مسائل مهم حقوقی و اجتماعی است که نیازمند تحلیل دقیق و همه‌جانبه است. در نظام حقوقی ایران، حق مالکیت افراد به عنوان یکی از حقوق اساسی شناخته شده و در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران (اصل ۴۷) مورد تأکید قرار گرفته است. بر این اساس، هیچ‌کس نمی‌تواند از مالکیت خود محروم شود، مگر در مواردی که قانون آن را مجاز دانسته و با پرداخت غرامت عادلانه همراه باشد (قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، ۱۳۵۸). این اصل، پایه‌ای حقوقی برای تملک اراضی توسط شهرداری‌ها و سایر نهادهای عمومی فراهم می‌کند. با این حال، تعیین میزان و نحوه جبران خسارت، همواره از چالش‌های مهم در این زمینه بوده است (محمدی، ۱۴۰۰).

قانون زمین شهری (مصوب ۱۳۶۶) و قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت (مصوب ۱۳۹۰) از جمله قوانین اصلی هستند که به موضوع تملک اراضی و جبران خسارت پرداخته‌اند. بر اساس این قوانین، شهرداری‌ها موظفند در صورت تملک اراضی اشخاص، خسارت وارده را به صورت عادلانه و بر اساس ارزش واقعی ملک جبران کنند (قانون نحوه خرید و تملک اراضی، ۱۳۹۰). با این حال، تعیین "ارزش واقعی" ملک و نحوه محاسبه آن، از جمله مسائل پیچیده و مورد اختلاف در این فرآیند است (رضایی، ۱۳۹۷). یکی از چالش‌های اصلی در جبران خسارت، تفاوت بین ارزش بازار و ارزش اعلامی توسط کارشناسان رسمی دادگستری است. در بسیاری از موارد، مالکان ادعا می‌کنند که ارزش تعیین شده توسط کارشناسان، کمتر از ارزش واقعی ملک در بازار است (کاظمی، ۱۳۹۶). این مسئله می‌تواند به اختلافات حقوقی طولانی و نارضایتی مالکان منجر شود. از سوی دیگر، شهرداری‌ها نیز با محدودیت‌های بودجه‌ای مواجه هستند و ممکن است نتوانند خسارت را به میزان مورد انتظار مالکان پرداخت کنند (حسینی و همکاران، ۱۳۹۸).

تبصره‌ها و مواد قانونی متعددی نیز به موضوع جبران خسارت در تملک اراضی پرداخته‌اند. برای مثال، تبصره ۲ ماده ۱ قانون نحوه خرید و تملک اراضی (۱۳۹۰) بیان می‌کند که در صورت عدم توافق بین مالک و شهرداری، ارزش ملک باید توسط کارشناس رسمی دادگستری تعیین شود (قانون نحوه خرید و تملک اراضی، ۱۳۹۰). این تبصره، اگرچه به ظاهر راه‌حلی برای تعیین عادلانه ارزش ملک ارائه می‌دهد، اما در عمل ممکن است به دلیل تفاوت دیدگاه‌ها و روش‌های ارزیابی، به اختلافات بیشتری بین طرفین منجر شود (محمدی، ۱۴۰۰). علاوه بر این، در برخی موارد، شهرداری‌ها از روش‌هایی مانند ارائه امتیازات شهری یا زمین‌های جایگزین به مالکان استفاده می‌کنند. این روش‌ها، اگرچه می‌توانند به کاهش هزینه‌های نقدی شهرداری کمک کنند، اما ممکن است از نظر مالکان به عنوان جبران خسارت کافی تلقی نشوند.

(رضایی، ۱۳۹۷). برای مثال، ممکن است زمین‌های جایگزین ارائه شده، از نظر موقعیت مکانی یا کیفیت، با ملک تملک شده قابل مقایسه نباشند (کاظمی، ۱۳۹۶).

از منظر حقوقی، یکی از اصول مهم در جبران خسارت، اصل "غرامت کامل" است. بر اساس این اصل، مالک باید به گونه‌ای جبران شود که گویی هیچ تملکی صورت نگرفته است (حسینی و همکاران، ۱۳۹۸). این بدان معناست که نه تنها ارزش مالی ملک، بلکه سایر زیان‌های ناشی از تملک، مانند هزینه‌های نقل مکان، از دست دادن فرصت‌های اقتصادی، و آسیب‌های روحی و روانی نیز باید مورد توجه قرار گیرد. با این حال، در عمل، شهرداری‌ها اغلب تنها به جبران ارزش مالی ملک بسنده می‌کنند و سایر جنبه‌های خسارت را نادیده می‌گیرند (محمدی، ۱۴۰۰). یکی دیگر از مسائل مهم در این زمینه، شفافیت و عدالت در فرآیند تملک و جبران خسارت است. در بسیاری از موارد، مالکان از عدم شفافیت در روند ارزیابی و تعیین خسارت شکایت دارند (رضایی، ۱۳۹۷). این مسئله می‌تواند به بی‌اعتمادی نسبت به نهادهای عمومی و افزایش اختلافات حقوقی منجر شود. از این رو، ایجاد سازوکارهای شفاف و عادلانه برای تعیین خسارت، از جمله ضرورت‌های این فرآیند است (کاظمی، ۱۳۹۶).

در نهایت، باید به نقش قوه قضائیه در حل و فصل اختلافات ناشی از تملک اراضی اشاره کرد. در مواردی که بین شهرداری و مالکان در مورد میزان و نحوه جبران خسارت اختلاف وجود دارد، دادگاه‌ها به عنوان مرجع حل اختلاف وارد عمل می‌شوند (قانون آیین دادرسی مدنی، ۱۳۷۹). با این حال، طولانی بودن روند دادرسی و هزینه‌های مرتبط با آن، می‌تواند به افزایش فشار بر مالکان و کاهش رضایت آن‌ها منجر شود (حسینی و همکاران، ۱۳۹۸). از این رو، بررسی راهکارهای تسریع در روند دادرسی و کاهش هزینه‌های آن، از جمله موضوعات مهم در این زمینه است. با توجه به مبانی نظری و قوانین موجود، این پژوهش در پی آن است که به تحلیل نحوه جبران خسارت توسط شهرداری در فرآیند تملک اراضی اشخاص بپردازد و چالش‌ها و راهکارهای بهبود این فرآیند را بررسی کند. این تحلیل می‌تواند به ارائه راهکارهایی برای افزایش رضایت مالکان، کاهش اختلافات حقوقی، و بهبود فرآیند تملک اراضی کمک کند.

### سوالات پژوهشی

۱. شیوه‌های جبران خسارت توسط شهرداری در فرآیند تملک اراضی اشخاص بر اساس قوانین ایران چگونه است؟
۲. چه عوامل حقوقی و اقتصادی بر تعیین میزان خسارت در فرآیند تملک اراضی تأثیرگذار هستند؟
۳. چه چالش‌هایی در اجرای قوانین مربوط به جبران خسارت در تملک اراضی وجود دارد؟
۴. راهکارهای بهبود فرآیند جبران خسارت در تملک اراضی شهری از منظر حقوق خصوصی کدامند؟

### روش‌شناسی پژوهش

این پژوهش از نوع تحقیقات توصیفی-تحلیلی است که با رویکردی کیفی به بررسی و تحلیل نحوه جبران خسارت توسط شهرداری در فرآیند تملک اراضی اشخاص می‌پردازد. در این روش، با استفاده از تحلیل قوانین، مقررات، رویه‌های قضایی و دیدگاه‌های حقوقی، به بررسی موضوع پژوهش پرداخته می‌شود.

## یافته‌ها

شیوه‌های جبران خسارت توسط شهرداری در فرآیند تملک اراضی اشخاص بر اساس قوانین ایران

در نظام حقوقی ایران، جبران خسارت ناشی از تملک اراضی توسط شهرداری‌ها بر مبنای اصل احترام به مالکیت خصوصی، قاعده فقهی لاضرر و اصل جبران کامل خسارت استوار است. مطابق قانون نحوه خرید و تملک اراضی و نیز ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه و املاک مورد نیاز شهرداری‌ها، مهم‌ترین شیوه جبران خسارت، پرداخت قیمت عادلانه روز ملک است که بر اساس ارزیابی کارشناسان رسمی تعیین می‌شود. این جبران غالباً به صورت نقدی انجام می‌شود و شامل ارزش عرصه، اعیان، حقوق وابسته به ملک و در برخی موارد هزینه‌های جانبی مانند اجرت‌المثل و هزینه جابه‌جایی است. (قاسمی، ۱۳۹۲).

شیوه‌های جبران خسارت در حقوق ایران به دو دسته «جبران عینی» و «جبران معادلی یا بدلی» تقسیم می‌شوند. جبران عینی به معنای اعاده وضعیت زیان‌دیده به حالت پیش از ورود خسارت است؛ مانند رفع تصرف یا بازگرداندن حق از دست‌رفته. اما در اغلب موارد تملک اراضی شهری، اعاده وضع سابق ممکن نیست، بنابراین جبران معادلی از طریق پرداخت وجه نقد یا اعطای ملک معوض انجام می‌شود. (صفایی، ۱۳۹۲).

علاوه بر پرداخت نقدی، یکی دیگر از شیوه‌های جبران خسارت، اعطای ملک معوض است. طبق تبصره ۶ ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه و املاک، دولت موظف است بخشی از اراضی قابل واگذاری را برای جبران خسارت مالکان در اختیار شهرداری قرار دهد تا در صورت تمایل مالک، به‌عنوان معوض استفاده شود. این روش به ویژه در مواردی که مالک تمایل به حفظ موقعیت اقتصادی یا تجاری خود دارد، اهمیت زیادی پیدا می‌کند. (صفایی، ۱۳۹۲).

همچنین در پژوهش تأکید شده است که جبران خسارت صرفاً محدود به خسارات مالی نیست و می‌تواند خسارات معنوی را نیز دربر گیرد. بر اساس ماده ۱ قانون مسئولیت مدنی و اصل ۱۷۱ قانون اساسی، در صورتی که فرآیند تملک موجب لطمه به حیثیت، اعتبار یا آرامش روحی اشخاص شود، شهرداری موظف به جبران آن است. روش جبران خسارت معنوی می‌تواند از طریق پرداخت نقدی، عذرخواهی رسمی یا سایر شیوه‌های غیرمالی صورت گیرد. (سلطانی‌نژاد، ۱۳۸۰).

### عوامل حقوقی و اقتصادی مؤثر بر تعیین میزان خسارت در فرآیند تملک اراضی

یکی از مهم‌ترین عوامل حقوقی مؤثر بر تعیین خسارت، رعایت اصل قانونی بودن تملک و تشریفات مقرر در قوانین مربوطه است. اگر شهرداری بدون رعایت تشریفات قانونی یا بدون پرداخت قیمت عادلانه اقدام به تصرف کند، این اقدام غاصبانه تلقی شده و علاوه بر بهای روز ملک، خسارات اضافی مانند اجرت‌المثل ایام تصرف نیز قابل مطالبه خواهد بود. رویه دیوان عدالت اداری نیز بر این موضوع تأکید دارد که تصرف بدون رعایت مقررات قانونی ناقض اصل تسلیط و حق مالکیت مشروع است. (صالحی سبزواری، ۱۳۹۶؛ قاسمی، ۱۳۹۲).

عامل مهم دیگر، نوع خسارت وارده است. در حقوق ایران، خسارات مستقیم و مسلم بیشتر مورد پذیرش قرار می‌گیرند. برای مثال، ارزش روز ملک، هزینه‌های جابه‌جایی و اجرت‌المثل از جمله خسارات مستقیمی هستند که قابل جبران‌اند. اما مطابق تبصره ۲ ماده ۵۱۵ قانون آیین دادرسی مدنی، عدم‌النفع معمولاً قابل مطالبه نیست؛ مگر آنکه منفعت از دست‌رفته قطعی و مسلم باشد، مانند وجود قرارداد اجاره معتبر. (طریف حسینیان و نوری، ۱۳۸۷).

از منظر اقتصادی، ارزش بازار ملک، موقعیت جغرافیایی، نوع کاربری زمین، شاخص تورم و شرایط بازار املاک از عوامل اساسی در تعیین میزان خسارت هستند. کارشناسان رسمی در تعیین غرامت باید شرایط واقعی بازار را مدنظر قرار دهند تا اصل جبران کامل خسارت رعایت شود. همچنین تأخیر در پرداخت غرامت، با توجه به تورم، می‌تواند موجب کاهش ارزش واقعی خسارت شود و مطابق ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی، خسارت تأخیر تأدیه نیز قابل مطالبه است. عامل دیگر، نظر کارشناسان رسمی و سیاست‌های شهرداری است. در بسیاری از پرونده‌ها، اختلاف میان ارزش کارشناسی و ارزش واقعی بازار موجب نارضایتی مالکان می‌شود. به همین دلیل، قانون‌گذار هیئت کارشناسی سه‌نفره را پیش‌بینی کرده تا از یک‌جانبه‌گرایی در تعیین قیمت جلوگیری شود.

### چالش‌های اجرای قوانین مربوط به جبران خسارت در تملک اراضی

یکی از مهم‌ترین چالش‌های مطرح‌شده، عدم شفافیت در ارزیابی خسارت است. اختلاف میان ارزش واقعی بازار و مبلغ تعیین‌شده توسط کارشناسان رسمی، زمینه بروز دعوی متعدد میان مالکان و شهرداری را فراهم می‌کند. بسیاری از مالکان معتقدند که قیمت‌های کارشناسی با واقعیت اقتصادی بازار مطابقت ندارد و این مسئله موجب احساس بی‌عدالتی می‌شود.

چالش مهم دیگر، طولانی بودن روند دادرسی و فرآیندهای اداری است. در موارد اختلاف، مالکان ناچارند برای احقاق حق خود به دادگاه یا دیوان عدالت اداری مراجعه کنند که این امر مستلزم صرف زمان و هزینه فراوان است. که اطاله دادرسی و پیچیدگی مراحل رسیدگی، موجب کاهش رضایت مالکان و افزایش تنش میان شهروندان و شهرداری می‌شود. (حسینی و همکاران، ۱۳۹۸).

از دیگر چالش‌ها، محدود بودن دامنه جبران خسارت به خسارات مالی است. هرچند قانون مسئولیت مدنی خسارات معنوی را نیز قابل جبران دانسته، اما در عمل بخش عمده‌ای از جبران‌ها به ارزش اقتصادی ملک محدود می‌شود و زیان‌های روحی، اجتماعی و اعتباری کمتر مورد توجه قرار می‌گیرند. این مسئله موجب شده است که اصل غرامت کامل در بسیاری از پرونده‌ها به‌طور کامل تحقق پیدا نکند. همچنین، محدودیت منابع مالی شهرداری‌ها و تأخیر در پرداخت غرامت از مشکلات مهم اجرایی به شمار می‌رود. در برخی موارد، شهرداری پیش از پرداخت کامل خسارت اقدام به تصرف ملک می‌کند که این امر از سوی دیوان عدالت اداری غاصبانه تلقی شده است. چنین وضعیتی علاوه بر افزایش دعاوی، موجب تحمیل خسارات اضافی به مالکان می‌شود.

#### راهکارهای بهبود فرآیند جبران خسارت در تملک اراضی شهری از منظر حقوق خصوصی

یکی از مهم‌ترین راهکارهای پیشنهادی، ایجاد سازوکارهای شفاف و عادلانه برای ارزیابی خسارت است. استفاده از هیئت‌های کارشناسی مستقل، تعیین معیارهای دقیق برای ارزیابی قیمت املاک و نظارت مؤثر بر فرآیند کارشناسی می‌تواند از بروز اختلافات گسترده جلوگیری کند و اعتماد عمومی را افزایش دهد. راهکار دیگر، تسریع در روند دادرسی و کاهش تشریفات اداری است. که طولانی بودن فرآیند رسیدگی، موجب افزایش خسارت و نارضایتی مالکان می‌شود. بنابراین ایجاد شعب تخصصی برای رسیدگی به دعاوی تملک اراضی و توسعه روش‌های جایگزین حل اختلاف، مانند داوری و سازش، می‌تواند کارآمد باشد. (حسینی و همکاران، ۱۳۹۸). همچنین توسعه مفهوم «غرامت کامل» و توجه به خسارات معنوی از دیگر راهکارهای مهم محسوب می‌شود. مطابق دیدگاه مطرح‌شده، جبران خسارت نباید صرفاً محدود به ارزش مالی ملک باشد، بلکه باید زیان‌های روحی، حیثیتی و اجتماعی ناشی از تملک را نیز دربر گیرد تا عدالت واقعی تحقق یابد. در نهایت، الزام شهرداری‌ها به پرداخت کامل و به‌موقع غرامت پیش از تصرف، یکی از اساسی‌ترین ابزارهای حمایت از حقوق مالکانه است. اجرای دقیق قوانین مربوط به پرداخت قیمت عادلانه و جلوگیری از تصرف پیش از پرداخت، می‌تواند

تعادل میان منافع عمومی و حقوق خصوصی را حفظ کرده و از افزایش دعاوی قضایی جلوگیری کند. (صفایی، ۱۳۹۲؛ صالحی سبزواری، ۱۳۹۶).

## نتیجه گیری

با گسترش شهرنشینی و توسعه طرح‌های عمومی و عمرانی، تملک اراضی اشخاص توسط شهرداری‌ها به یکی از مهم‌ترین موضوعات حقوق عمومی و خصوصی تبدیل شده است. در نظام حقوقی ایران، این تملک تنها زمانی مشروع تلقی می‌شود که همراه با جبران عادلانه و کامل خسارت باشد. بر اساس یافته‌های پژوهش، شیوه‌های جبران خسارت در حقوق ایران عمدتاً در قالب جبران عینی و جبران معادلی صورت می‌گیرد که در عمل، پرداخت نقدی قیمت عادلانه روز ملک رایج‌ترین شیوه محسوب می‌شود. همچنین قانون‌گذار در برخی موارد، امکان اعطای ملک معوض و جبران خسارات جانبی مانند اجرت‌المثل و هزینه‌های جابه‌جایی را نیز پیش‌بینی کرده است تا تعادل میان منافع عمومی و حقوق مالکانه برقرار شود.

پژوهش نشان داد که تعیین میزان خسارت در فرآیند تملک اراضی تحت تأثیر عوامل متعدد حقوقی و اقتصادی قرار دارد. رعایت تشریفات قانونی، اصل احترام به مالکیت خصوصی، نوع خسارت وارده، نظر کارشناسان رسمی، ارزش روز ملک، شرایط بازار و نرخ تورم از مهم‌ترین عوامل مؤثر در ارزیابی خسارت هستند. با این حال، در بسیاری از موارد، تفاوت میان ارزش واقعی بازار و قیمت کارشناسی، موجب شکل‌گیری اختلافات میان شهرداری و مالکان می‌شود. افزون بر این، نظام حقوقی ایران بیشتر بر جبران خسارات مالی تمرکز دارد و خسارات معنوی و اجتماعی ناشی از تملک کمتر مورد توجه قرار می‌گیرند.

از سوی دیگر، اجرای قوانین مربوط به جبران خسارت با چالش‌هایی همچون عدم شفافیت در ارزیابی، طولانی بودن روند دادرسی، محدودیت منابع مالی شهرداری‌ها و تأخیر در پرداخت غرامت مواجه است. این مشکلات نه تنها موجب افزایش دعاوی قضایی و نارضایتی عمومی می‌شود، بلکه در برخی موارد، اصل غرامت کامل را نیز مخدوش می‌کند. همچنین مشاهده شد که در مواردی، تصرف اراضی پیش از پرداخت کامل خسارت صورت می‌گیرد که رویه قضایی آن را مغایر اصول حقوقی و در حکم تصرف غاصبانه دانسته است.

در نهایت، برای بهبود فرآیند جبران خسارت در تملک اراضی شهری، لازم است سازوکارهای شفاف و عادلانه‌تری برای ارزیابی قیمت املاک ایجاد شود و از کارشناسان مستقل و تخصصی استفاده گردد. همچنین تسریع در رسیدگی قضایی، توسعه نهادهای داوری و سازش، توجه به خسارات معنوی و الزام شهرداری‌ها به پرداخت کامل و به‌موقع غرامت، می‌تواند نقش مؤثری در کاهش اختلافات و حمایت بهتر از حقوق مالکانه

اشخاص ایفا کند. به طور کلی، تحقق عدالت در فرآیند تملک اراضی زمانی امکان‌پذیر است که میان ضرورت‌های توسعه شهری و احترام به حقوق خصوصی شهروندان توازن واقعی برقرار گردد.

## ملاحظات اخلاقی

### پیروی از اصول اخلاق پژوهش

این پژوهش مطابق با اصول اخلاق حرفه‌ای در تحقیقات علوم انسانی و اجتماعی و مبتنی بر منشور اخلاق پژوهش وزارت علوم، تحقیقات و فناوری انجام شده است و اطلاعات بدست آمده صرفاً در جهت پژوهش بکار گرفته شده است.

### حامی مالی

این پژوهش هیچ‌گونه حمایت مالی از سازمان‌ها یا نهادهای تأمین مالی دریافت نکرده است و تمامی هزینه‌های مربوط به انجام مطالعه توسط پژوهشگر تأمین گردیده است.

### تعارض منافع

بنا بر اظهار نویسندگان مقاله حاضر فاقد هرگونه تعارض منافع بوده است. نویسنده اظهار می‌دارد که در ارتباط با انجام این پژوهش و نگارش مقاله هیچ‌گونه تعارض منافی وجود ندارد.

### منابع فارسی

- حسینی، سید یاسر، طباطبائی، سید محمد صادق و توسلی نائینی، منوچهر. (۱۳۹۸). «واکاوی ماهیت تملک قهری املاک واقع در طرح‌های عمومی». پژوهش حقوق عمومی، ۲۱(۶۴)، ۱۶۵-۱۹۳.
- درویدیان، حسینی (۱۳۷۶). «مسئولیت ناشی از فعل اشخاص که تحت مراقبت و مواظبت هستند»، مجله دانشکده حقوق، شماره ۳۶.
- رضایی، مهدی؛ احمدی، سمیه (۱۳۹۴). «مسئولیت اجتماعی محیطی شرکت‌ها و مسائل زیست‌محیطی»، کنگره بین‌المللی مدیریت، اقتصاد و توسعه کسب‌وکار، تبریز.
- سلطانی‌نژاد، هدایت‌الله (۱۳۸۰). مسئولیت مدنی خسارت معنوی، چاپ اول، تهران: انتشارات نورالثقلین. صالحی سبزواری، مجتبی (۱۳۹۶). «بررسی تأثیر مسئولیت اجتماعی ادراک شده بر دلسوزی در کار و تعهد سازمانی»، کنفرانس ملی فرهنگ سازمانی، تهران.
- صفایی، سید حسین (۱۳۹۲). عدم اجرای تعهد و آثار آن، جلد دوم، تعهدات و قراردادهای، نشریه مؤسسه عالی حسابداری. طریف حسینیان، سیدسعید؛ نوری، سیامک (۱۳۸۷). ارائه الگویی برای مدیریت پروژه ارزش‌محور در طرح‌های عمرانی، سومین کنفرانس ملی مهندسی ارزش.
- قاسمی، محمدرضا (۱۳۹۲). «تحلیل مبانی تملکات اراضی توسط شهرداری در نظام حقوقی ایران»، مدرسه حقوق، شماره ۸۵.
- قانون آیین دادرسی مدنی (۱۳۷۹). قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب (در امور مدنی). <https://dgla.ut.ac.ir>
- محمدی، امید (۱۴۰۰). حقوق شهرداری در شهرداری‌ها، تهران: اندیشه سیر نوین، چاپ هفتم.

## Analysis of the compensation method by the municipality in the process of acquiring land from individuals

Yalda Sepehri Rad,<sup>1</sup> Mohammad Rahim Behbahani<sup>2\*</sup>

### Abstract

**Introduction and Objective:** The present study deals with the legal analysis of the way in which municipalities compensate for damages in the process of acquiring land from individuals and examines the legal, executive and economic challenges of this process.

**Methodology:** The present study is classified as descriptive-analytical research in terms of method. The required data were collected using the documentary (library) method and by reviewing written and digital sources. Along with analyzing laws, judicial decisions and research history.

**Findings:** The findings indicate that the types of damages include: moral damage, material damage, lump sum damages and fines, irreparable damage, indirect or implied damage, expected damage, damage exceeding the legally prescribed amount, specific damage, general or direct damage, nominal damage, punitive damage, compensatory damage. Also, the principle of full compensation is often limited to financial value and non-material aspects such as emotional losses are ignored. Compensation methods are mainly divided into two general categories: objective compensation (restoration to the previous status) and equivalent compensation (substitution).

**Conclusion:** Municipalities, as a non-governmental public law institution, may cause damages in performing their duties of providing services to citizens. Municipal supervision of development projects is a necessity of urban management and no excuse can justify the lack of supervision. The law has somehow foreseen in the form of a commitment to the result (supervision) that a non-fault liability should be interpreted with scrutiny in these cases.

**Keywords:** Compensation, Land Acquisition, Municipality, Property Rights, Civil Liability, Iranian Laws.

<sup>1</sup> M.A in Law, Department of Law, Kazerun Branch, Islamic Azad University, Kazerun, IranHooshir181@iau.ac.ir

<sup>2\*</sup> Assistant Professor, Department of Law, Kazerun Branch, Islamic Azad University, Kazerun, Iran. (Corresponding author). Email: Mohammadrahimbehbahani@iau.ac.ir