

مالکیت در نظام حقوقی ایران

با

بررسی عملکرد شهرداریها

13-08-1612:44:49 E.U

تالیف :

قاسم پورایمان

انتشارات احرار تبریز

۱۳۹۵

سرسناسه	: پورايمان، قاسم، ۱۳۲۴ -
عنوان و نام پديدآور	: مالکيت در نظام حقوقی ايران : با بررسی عملکرد شهرداری‌ها/ تالیف قاسم پورايمان.
مشخصات نشر	: تبریز: احرار، ۱۳۹۵.
مشخصات ظاهری	: ۱۳۶ ص.
شابک	: 978-964-976-221-0
وضعیت فهرست نویسی	: فیا
یادداشت	: کتابنامه.
موضوع	: قاعده تسلط
موضوع	: *(Taslit formula (Islamic law
موضوع	: مالکيت (حقوق) -- ايران
موضوع	: Property (Law) -- Iran
موضوع	: مالکيت شهرداری-- قوانين و مقررات -- ايران
موضوع	: Municipal ownership -- Law and legislation -- Iran
رده بندی کتبه	: ۱۶۹/۵۲BP / ت۵م۹ ۱۳۹۵
رده بندی دیوبه	: ۳۹۷/۳۳۴
شماره کتابخانه ملی	: ۲۲۵۲۳۲۰

3-08-1612-44:49 E.U

مؤلف	: قاسم پورايمان
عنوان نشر	: احرار
نوبت چاپ و سال چاپ	: اول چاپ: ۱۳۹۵
شمارگان	: ۱۰۰۰ جلد
طرح جلد	: طرح و رنگ
محل نشر	: تبریز
چاپ و صحافی	: پرنیان - نوبل
شابک	: ۰ - ۲۲۱ - ۹۷۶ - ۹۶۴ - ۹۷۸
قیمت	: ۱۵۰۰۰ تومان

تبریز: خیابان ارتش جنوبی - اول پاستور جدید - روپروی ساختمان صدرا جنب کوچه شهید حسین صادقی - پلاک ۴۸/۱ نمایشگاه و فروشگاه کتاب آزادگان - انتشارات احرار تبریز کدپستی:

۰۹۱۴۳۱۵۱۲۱۶ / ۰۴۱ - ۳۵۵۷۵۰۶۸ - ۳۵۴۳۰۵۴۵ / فکس / ۵۱۳۸۶۴۳۴۴۱ / تلفن تماس: ۰۴۱

پست الکترونیکی: ahrar.publications@gmail.com

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱۱	پیشگفتار
	فصل اول:
	مفهوم مال و مالکیت ، اصل حاکمیت اراده و قاعده تسلیط
۱۶	مفهوم مال و مالکیت
۱۶	مفهوم مال
۲۳	مفهوم ملک
۲۵	مفهوم مالکیت
۲۶	اوصاف مالکیت
۳۱	اصل حاکمیت اراده
۳۵	قاعده تسلیط
۳۵	اسناد قاعده تسلیط
۳۵	قرآن
۳۶	عقل
۳۷	بنای عقلا
۳۸	اجماع
۳۹	روایات
۴۲	قاعده تسلیط در نظام حقوقی ایران
۴۳	قاعده لاضرر
۴۳	کتاب
۴۴	سنت
۴۶	اجماع

- ۹۰ اهداف و آثار ناشی از مصادره اموال
- ۹۱ سلب مالکیت به منظور عمران، شهرسازی و تامین مسکن
- ۹۳ سلب مالکیت جهت کارهای عمرانی و شهرسازی
- ۹۶ سلب مالکیت به منظور تأمین مسکن
- ۹۷ سایر قوانین تحدید کننده مالکیت خصوصی
- ۹۹ بررسی تقابل یا تعامل حقوق عمومی و حقوق خصوصی
- ۱۰۰ تقابل حقوق عمومی با حقوق بنیادین
- ۱۰۱ تقابل حقوق عمومی با حقوق خصوصی
- ۱۰۱ نظریه تقدم عموم بر حقوق عمومی
- ۱۰۲ نظریه تقدم حق بر حقوق خصوصی
- ۱۱۰ وسایل تامین حقوق مالکانه افع در محدوده اجرای طرح‌های عمرانی
- ۱۱۰ وسایل تامین
- ۱۱۱ وسایل صدور و در قانون
- ۱۱۶ سایر وسایل
- ۱۲۱ آثار تامین
- ۱۲۱ انتقال
- ۱۲۳ تنظیم سند
- ۱۲۶ تحویل
- ۱۳۰ منابع و مآخذ

علائم اختصاری

ق.ا: قانون اساسی

ق.م: قانون مدنی

ل.ق.ت: لایحه قانون تجارت

ل.ق.ن.خ: لایحه قانونی نحوه خرید و فروش اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های

عمومی، عمران و نظامی دولت

ق.ش: قانون شهرداری

ق.ک: قانون کار

ق.ن.ت.ا: قانون نحوه تقدیم ابنیه و املاک

ق.ن.ع.ش: قانون نوسازی و عمران شهری

ق.ت.ش.ع.ش.م: قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

ق.ت.و: قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها

پیشگفتار

به طور کلی حق عبارت است از امتیاز و توانایی که قانون به افراد می‌دهد تا بتوانند زندگی کنند. پس به همین اعتبار در حقوق مدنی حق بر دو قسم است: حق مالی و حق غیرمالی. به طور خلاصه حق مالی با مال ارتباط داشته و داخل در دارایی افراد است و حق غیرمالی با شخصیت انسان‌ها ارتباط داشته و هر دو اینها به انسان کمک می‌کند تا در گستره هستی به راحتی و با اختیار کامل نسبت به مال و جان خود (البته منظور از اختیار کامل، آزادی مطلق نیست) به حیات خود ادامه دهد. به نوبه خود حق مالی به حقوق عینی و دینی منقسم شده و حقوق عینی منحصر بوده و عبارتند از: حق مالکیت (کامل رین نوع حق عینی)، حق انتفاع، حق ارتفاق، حق تحجیر، حق شفعه و حق عینی تبعی. مطابق ماده ۱ قانون مدنی که مبین اصل تسلیط در نظام حقوقی ما می‌باشد، هر مالک نسبت به مال خود (که شامل تمام حقوق مالی اعم از عینی و دینی) حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد که قسمت

پایانی باشد و حدود اصل تسلیط را می‌رساند. مستفاد از مواد قانون مدنی و سایر قوانین مرتبط حدود اصل تسلیط است که محدودیت‌هایی که ناشی از ورود ضرر به دیگران می‌باشد که همان بیان کننده فاعله لازمه است و محدودیت‌هایی که ناشی از ورود ضرر به منافع عمومی و اجتماع می‌باشد (که تریوم قانونی در این مورد وجود دارد) که نقض حقوق مالکانه اشخاص توسط شهرداری در مواجهه با طرح‌های عمرانی از نوع محدودیت‌های اخیر می‌باشد. وقتی که مالک اشخاص یا سایر حقوق مالکانه آنها در محدوده طرح‌های عمرانی و عمومی شهرداری در شرایط کامل طرح من جمله تصویب آن توسط مراجع ذیصلاح باید رعایت شود) واقع می‌شود و در مقابل آن قرار می‌گیرد، مالک موظف به انتقال ملک به نهاد شهرداری می‌باشد. این وظیفه قانونی تا بدان جا قاطع است که نهاد مزبور در ابتدا با کسب رضایت مالک اقدام به تملک آنها می‌کند، در غیر این صورت شهرداری‌ها از طریق مجرای قانونی و تأمین حقوق مالکانه نقض شده اشخاص به نحوی از انحاء با طی کردن تشریفات که در قانون ذکر شده است، اقدام به تملک می‌نمایند.

کلمات کلیدی: حقوق مالکانه، تجاوز، تسلیط، شهرداری.

بررسی تجاوز به حقوق خصوصی، محتاج تبیین حقوق مالکانه و ویژگی‌ها، مالکیت و حدود مترتب بر آن است. به بیان دیگر تجاوز به حقوق خصوصی ذاتاً و بدواً و حسب مورد در خصوص هر یک از عناوین حق مالکیت، حق انتفاع، حق ارتفاق که همگی از اقسام حقوق عینی اصلی هستند و در اجرای طرح‌ها رودرروی شهرداری‌ها قرار می‌گیرند، معلق به تلفیق بایسته‌های اصل حاکمیت اراده و اصل تسلیط در حقوق خصوصی است. ناگفته پیداست که با پیشرفت جوامع و گسترش شهرنشینی، شهرها بیش از پیش نیازمند طرح‌های عمرانی و عمومی می‌باشند و شهرداری‌ها متولی این امر مهم بوده و خواهد بود.

از سوی دیگر امری طرح‌های عمرانی و تملکات عمومی در شهرها و حريم آنها، سلب حقوق مالکانه اشخاص لازم شناخته شده که مطابق قوانين و مقررات و رویه جاری به مالک املاک اشخاص می‌باشد (ماده ۹۰ قانون شهرداری و ماده ۲۰ قانون شهرداری) که حقوق مالکانه اشخاص را با این اقدامات تجاوز قرار می‌دهد.

وانگهی عملکرد و رویه شهرداری‌ها در قالب فروش تراکم، اعطای تراکم مازاد بر میزان مقرر، تراکم شناور، تغییر کاربری، ایجاد کاربری، ایجاد استندهای تبلیغاتی، واگذاری دکه‌ها، زیرگذرها و روگذرها و ... همه و همه گریه در جهت عمران و آبادی است، لیکن محدودیت‌هایی ایجاد می‌کند که وصف تجاوز به حقوق خصوصی را دارد.

بر این اساس، بی‌اعتنایی و انحراف از قاعده عرفی و ناپایده تصرف حقوق اشخاص امری واضح است و بنا به دیدگاه‌های عدیده مؤثر بر آن، در تقابل با اندیشه‌ها و نظریه‌ها، اصل حاکمیت اراده و اصل تسلیط را به چالش کشیده و نوعاً مؤاخذه می‌گردد.

لذا در این کتاب برآنیم تا ضمن تبیین جایگاه قانون به عنوان ایجادکننده نظم عمومی، حمایت و هدایت کننده و از سوی دیگر آزادی اراده مبتنی بر حفظ عدالت اجتماعی و اصل تسلیط، تمهیدات حقوقی برای این تقابل دریاщим.

و با طرح سوالات :

- ۱- در حقوق ایران چه روش‌هایی برای تأمین حقوق مالکانه واقع در محدوده اجرای طرح‌های عمومی وجود دارد؟
- ۲- زیان‌های مادی و معنوی را که در اثر تخلف و تجاوز به مالکین مجاور وارد می‌آید، چگونه باید جبران کرد؟
- ۳- در موارد سلب حقوق مالکانه، قانون‌گذار این حقوق را قابل تأمین و به تعبیر دیگر مستحق دریافت غرامت و خسارت دانسته است؟
- ۴- شهرداری‌ها در قبال محدودیت‌های ایجاد شده چه مسئولیتی دارند؟

لذا با بررسی پستیله این امر، به نظر برخی صاحب‌نظران معاصر اشاره می‌شود که عاشری معتقد است، گسترش شهرنشینی و لزوم توسعه آن برای منافع عمومی، شهرداری را بر آن داشته است که در راستای انجام وظایف قانونی خود، اقدام به اجرای طرح‌های عمرانی جهت بهره‌برداری از زمین‌ها و اراضی و بهره‌برداری از امکانات نماید ولی حقیقت این است که اجرای این طرح‌ها ممکن است با حقوق مالکانه اشخاص واقع در طرح برخورد نماید که قانون‌گذار سعی نموده است در توازن بین حقوق مالکانه و منافع عمومی، با وضع قوانین و مقررات این مشکل را به بهترین شکل حل نماید. این تلاش قانون‌گذار به وضع مقرراتی در این باب انجامیده است تا توجه صرف به منفعت عمومی، باعث تعرض به حقوق مالکانه اشخاص واقع در طرح عمرانی نشود. در واقع، قوانین و مقررات ناظر به این امر، شرایطی را پیش‌بینی و مقرر نموده‌اند که شهرداری بایستی جهت سلب و یا تحدید حقوق مالکانه اشخاص واقع در طرح، شرایط مزبور را رعایت نماید. عدم رعایت تمام یا بخشی از این شرایط، بطلان اقدامات شهرداری را به دنبال دارد.^۱

۱ - عاشری، مرتضی، بررسی حقوق مالکانه در طرح‌های عمرانی شهرداری و دیدگاه آراء هیأت عمومی دیوان عدالت

کوهستانی در مطالعه خود به این نتیجه رسیده است که نظام حقوقی حاکم بر تملک املاک توسط شهرداری‌ها در حل تعارض‌های احتمالی با حقوق مادی و معنوی شهروندان، به طور نسبی موفق عمل نموده است. تجربه تملک توسط شهرداری‌ها حکایت از آن دارد، فرایند فعلی اجرای طرح‌های شهری براساس قوانین موجود، نیازهای شهرداری را تأمین می‌کند. زیرا در خصوص موضوعاتی همچون استنفاف مالک، اختلاف در مالکیت، ضرورت و فوریت اجرای طرح و ... پیش‌بینی‌های لازم انجام شده است. با ملاحظه سیر قانون‌گذاری در نظام حقوقی ایران درمی‌یابیم قانون‌گذار به کرات اقدام به وضع قوانین جدید، الحاق، اصلاح و حذف مواد قانونی در حوزه‌های گوناگون نموده است، اما قوانین مرتبط با تملک همچنان مجراست که خود دلیلی بر کارآمد بودن آنها می‌باشد. محاکم عمومی دادگستری و دیوان عدالت اداری در جایگاه مراجع تظلم‌خواه هم با صدور آرا و تصمیمات قضایی خویش، همواره بر اقدامات اداری و اجرایی تملک نظارت دارند.^۱

پورزنج، حسین، بررسی نحوه تملک املاک و اراضی توسط شهرداری‌ها به منظور اجرای طرح‌های عمرانی و فرهنگی - جلدی، ۳.

رفع تعارض حقوق عمومی و حقوق خصوصی، موردی را که شهرداری به عنوان یک نهاد عمومی غیردولتی می‌تواند در راستای مصلحت عمومی اقدام به تصرف املاک و اراضی افراد جهت اجرای طرح‌های عمومی نماید، مورد بحث قرار داده است. از آنجا که بحث مالکیت و حدود اختیارات مالک از مباحث بسیار مهم در حقوق خصوصی است و منافع و مصلحت عموم از موضوعات قابل توجه در حقوق عمومی می‌باشد، تعارض این دو غالباً مباحثی بوده که فکر اندیشمندان علم حقوق را به خود مشغول نموده است. در جوامع متمدن امروزی بیش از پیش تعارض این دو نمود پیدا کرده و مباحث جدیدی بدنبال داشته است.^۲

۱ - کوهستانی، دوست محمد، حدود تملک املاک توسط شهرداری‌ها با نگاهی به آرای دیوان عدالت اداری، ص ۱

۲ - پورزنج، حسین، بررسی نحوه تملک املاک و اراضی توسط شهرداری‌ها به منظور اجرای طرح‌های عمرانی و

فرهنگی - جلدی، ص ۳