

تحليل مقررات سلب
و تحديد مالکیت اشخاص

نگارش

جمشید ابراهیم رامندی

وکیل پایه یک دادگستری

سرشناسه	:	ابراهیمی رامندی، جمشید، ۱۳۵۴ -
عنوان و نام پدیدآور	:	تحلیل مقررات سلب و تحدید مالکیت اشخاص / نگارش جمشید ابراهیمی رامندی.
مشخصات نشر	:	تهران: اشکان، ۱۳۹۸.
مشخصات ظاهری	:	۱۸۴ ص.
شابک	:	۹۷۸-۹۶۴-۷۱۶۰-۲۱-۶
وضعیت فهرست نویسی	:	فیا
یادداشت	:	کتابنامه.
موضوع	:	سلب مالکیت -- ایران
موضوع	:	Eminent domain -- Iran
موضوع	:	مالکیت
موضوع	:	Property
موضوع	:	مصادره اموال -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	:	legislation -- Iran Confiscations -- Law and
رده بندی کنگره	:	۱۳۹۰ ۳ت ۲ الف / KM۷۲۸۲۴
رده بندی دیویی	:	۵۲ / ۵۵ / ۳۴
شماره کتابشناسی ملی	:	۱۴۴۵



ناشر: نشر اشکان

عنوان کتاب: تحلیل مقررات سلب و تحدید مالکیت اشخاص

نویسنده: جمشید ابراهیمی رامندی

نوبت چاپ: اول، ۱۳۹۸

تیراژ: ۲۰۰ جلد

صفحه آرای: ز. حسن پور

چاپ و صحافی: صدف

قیمت: ۳۵۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۷۱۶۰-۲۱-۶

مرکز پخش: ۰۹۱۲۳۲۳۹۱۸۵ - ۰۹۱۲۱۹۷۳۰۸۹

فهرست مطالب

۹.....	مقدمه.....
۱۱.....	اصل اول: مفاهیم مقدماتی سلب و تحدید مالکیت در راستای طرح‌های.....
۱۱.....	مبحث اول: مفاهیم مقدماتی.....
۱۱.....	گفتار اول: مفهوم اصل تسلیط.....
۱۸.....	گفتار دوم: مفهوم مالکیت.....
۲۲.....	بند دوم: ویژگی‌های مالکیت.....
۲۲.....	الف. مطلق بودن (اصل تسلیط).....
۲۳.....	ب. انحصاری بودن.....
۲۴.....	ب. دائمی بودن.....
۲۵.....	بند دوم: اقسام مالکیت.....
۲۵.....	الف. مالکیت دولتی.....
۲۶.....	ب. مالکیت عمومی.....
۳۰.....	گفتار سوم: مفهوم طرح.....
۳۵.....	گفتار چهارم: مفهوم قاعده الحاکم ولی الممنوع.....
۴۳.....	گفتار پنجم: مفهوم سلب مالکیت.....
۴۴.....	مبحث دوم: ماهیت حقوقی سلب و تحدید مالکیت.....
۴۴.....	گفتار اول: نظریه عقد (قرارداد).....
۴۴.....	الف. مفهوم اجتماعی قرارداد.....
۴۵.....	ب. ماهیت حقوقی تملک با توافق در خصوص ثمن.....
۴۷.....	گفتار دوم: تحلیل توافق.....
۴۸.....	گفتار سوم: ماهیت حقوقی تملک از منظر حقوق اداری.....

- الف. قرارداد اداری ۴۸
- ب. عمل یک‌جانبه‌ی اداری ۴۹
- مبحث سوم: عوامل محدود کننده مالکیت ۵۰
- گفتار اول: تراحم حقوق مالکانه اشخاص با حقوق فردی دیگران ۵۰
- گفتار دوم: تراحم با حقوق اجتماعی ۵۳
- گفتار سوم: جرایم اعطای صلاحیت سلب مالکیت به دولت ۵۶
- بند اول: اصل کفالت همگانی ۵۶
- بند دوم: اصل سهیم بودن جامعه در درآمد و دلایل شرعی آن ۵۷
- فصل دوم: مبانی سلب تحدید مالکیت در راستای طرح‌های ۵۹
- مبحث اول: مبانی سلب و تحدید مالکیت در راستای طرح‌های عمومی.
- عمرانی و نظامی در قانون اساسی ۶۴
- گفتار اول: اختیارات خاص و ایت مطلقه فقیه در قانون اساسی ۶۵
- گفتار دوم: متعبد بودن احکام مالکیت، خصوصاً به رعایت ضوابط قانونی ۶۶
- گفتار سوم: منع اضرار به غیر در اعمال حق مالکیت در قانون اساسی ۶۷
- گفتار چهارم: لزوم رعایت موازین اسلام در امور مالی و اقتصادی ۶۸
- مبحث دوم: مبانی تقدم حقوق مالکانه بر سلب مالکیت راضی شهری ۶۹
- گفتار اول: مبانی فقهی ۶۹
- بند اول: مبانی موجد سلطه ۷۰
۱. قاعده تسلط ۷۱
۲. نقش این قاعده در حقوق ایران ۷۲
- بند دوم: مبانی موجد لزوم رفع تجاوز ۷۷
۱. قاعده ضمانت ۷۷
۲. نقش این قاعده در حقوق ایران ۸۰
- گفتار دوم: مبانی حقوقی ۸۴
- بند اول: مبانی موجد اصالت فرد ۸۵

۱. نظریه حقوق طبیعی	۸۶
۲. نقش این نظریه در حقوق ایران	۸۹
بند دوم: مبانی موید قراردادی بودن حکومت	۹۱
۱. نظریه نیابتی بودن حکومت	۹۲
۲. نقش نظریه در حقوق ایران	۹۵
مبحث سوم: مبانی تقدم سلب مالکیت اراضی شهری بر حقوق مالکانه	۹۸
گفتار اول: مبانی فقهی	۹۸
بند اول: مبانی موید ولایت	۹۹
۱. قاعده ولایت بر ممتنع	۹۹
۲. نقش این قاعده در حقوق ایران	۱۰۳
بند دوم: مبانی موید نفی ضرر	۱۰۷
۱. قاعده لاضرر	۱۰۸
۲. نقش این قاعده در حقوق ایران	۱۱۷
بند سوم: حفظ نظام	۱۲۰
الف. مفهوم حفظ نظام و جایگاه فقهی آن	۱۲۰
ب. اثر حفظ نظام در تحدید قلمرو سلطنت	۱۲۲
پ. مصلحت نظام	۱۲۳
گفتار دوم: مبانی حقوقی	۱۲۵
بند اول: مبانی موید حاکمیت مطلق	۱۲۵
۱. نظریه حاکمیت ماورایی-الهی	۱۲۶
۲. نقش این نظریه در حقوق ایران	۱۲۸
بند دوم: مبانی موید اصالت اجتماع	۱۳۱
۱. نظریه حقوق اجتماعی	۱۳۱
۲. نقش این نظریه در حقوق ایران	۱۳۴
فصل سوم: مقررات سلب و تحدید مالکیت: در راستای طرح‌های	۱۴۵

مبحث اول: قانون لغو مالکیت مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن	۱۴۶
گفتار اول: اشکال فقهی و شرعی قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری	۱۴۹
گفتار دوم: نظریه شورای نگهبان در خصوص آیین نامه قانون لغو مالکیت اراضی موات	۱۵۳
مبحث دوم: قانون اراضی شهری	۱۵۵
گفتار اول: طرح قانون اراضی شهری	۱۵۵
گفتار دوم: قانون اراضی شهری	۱۶۱
مبحث سوم: قانون زمین شهری:	۱۶۵
گفتار اول: مقدمه قانون زمین شهری و لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی مملوکی برای اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۷۰/۱۱/۵	۱۶۸
گفتار دوم: تفاوت قانون زمین شهری با قانون اراضی شهری	۱۷۰
فصل چهارم: نتیجه گیری و پیشنهادات	۱۷۱
مبحث اول: نتیجه گیری	۱۷۱
مبحث دوم: پیشنهادات	۱۷۷
فهرست منابع:	۱۷۹

مقدمه:

تملك اراضى جهت اجراى طرح هاى عمومى و عمرانى، يكى از پيچيده ترين و سخت ترين فعاليت هاى حقوقى است كه متأسفانه در اغلب موارد، بدون در نظر گرفتن حقوقى و قانونى انجام پذيرد و از آن جا كه اجراى طرح هاى عمومى و عمرانى براى دستگاه ها از اولويت و اهميت درجه اول برخوردار است، لذا عموماً از اهميت و ارزش حقوقى و قانونى تملك غفلت نموده كه نهايتاً در مواردى منجر به بروز دعاوى حقوقى مى گردد كه در بسيارى از موارد، همراه با تحمل هزينه هاى بسيار سنگين مى شود. علاوه بر اين، بابت مالكيت و ساير اشخاص حقيقى و حقوقى نيز مشكل آفرين گرديده و بعضاً اسباب نارضائيتى گروهى از مردم را فراهم مى سازد؛ از مقررات مربوطه اين ضرر استنباط مى شود كه دولت و صاحب حقوق مالكانه مى توانند در خصوص قيمت و ارزش حقوق واقع در طرح دولت، با يكديگر توافق و ترانس ايجاد كنند. دارندگان حقوق مالكانه، به صورت معمول براى توافق در قيمت، راي محدوديتى نمى باشند اما در ارتباط با دولت اين سؤال مطرح مى شود كه چرا دولت مى تواند راساً نسبت به تعيين قيمت و توافق با صاحب حق اقدام نمايد، يا اين كه در اين خصوص محدوديت هاى وجود دارد؛ در پاسخ به سؤال فوق الذكر مى توان گفت، اصولاً دولت براى توافق در خصوص قيمت حقوق مالكانه واقع در طرح داراى اختيار است، در ماده واحده قانون، ش. گفته شده كه در صورت عدم توافق بين دولت و مالك در

خصوص قیست، قیمت توسط هیأتی از کارشناسان رسمی دادگستری تعیین می‌شود. همچنین در ماده ۳ ل.ق.ن.خ آمده است که: «بهای عادله اراضی، آبیه، مستحدثات، تأسیسات و سایر حقوق و خسارات وارده از طریق توافق بین دستگاه اجرایی و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین می‌گردد؛ سیر قانونگذاری در تدوین مقررات مربوط به نحوه اجرای طرح‌های عمومی و سلب و تحدید حقوق مالکانه اشخاص، بیشتر تحت تأثیر قواعد و اصولی بوده که حقوق عمومی و دولت بر حقوق مالکانه اشخاص ترجیح می‌دهند؛ تردیدی نیست که باید برای رسیدن به اهداف که متضمن منافع عمومی و تأمین کننده مصالح اجتماعی است، الاثلی که اما اینکه اشخاص و افراد در این مسیر، چه هزینه‌هایی باید پرداخت کنند و با چه میزان باید از آزادی‌ها و مالکیت خصوصی بگذرند مهم و بنحیر توله است. در دین اسلام به عنوان یکی از منابع اصلی تغذیه حقوق مجموعه ایران، بر احترام به مالکیت خصوصی تأکید گردیده است. از این روی، سلیسته است که مقنن در تدوین این قبیل مقررات، توجه و التفات ویژه به حقوق اشخاص نشان دهد. وضعیت فعلی قوانین موجود در زمینه سلب و تحدید حقوق مالکیت اراضی شهری توسط دولت راضی کننده نیست و تسکانات لازم را برای حفظ حقوق مالکانه اشخاص، ایجاد نمی‌کند. با این وضعیت، بهتر است قوانین فعلی اصلاح شوند و جهت گیری اصلاح باید به سمتی باشد که بر جریان تملک قهری حقوق مالکانه، به نوعی نظارت قضایی وجود داشته باشد؛ تا در پرتو این نظارت از خودسری و خودکامگی‌های احتمالی متصدیان امر جلوگیری شود.