

بررسی حقوقی حق مالکانه اشخاص؛ با نگرشی بر تملک اراضی توسط نیروهای مسلح

عمار پرتوی، کارشناس ارشد حقوق عمومی

سید یوسف الماسی حسینی، دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق جزا و جرم‌شناسی

چکیده

مالکیت یکی از عناصری است که در تعیین نوع نظام اقتصادی نقش بسزایی دارد. ساختاری که در نظام اقتصادی برای مالکیت در نظر گرفته می‌شود، بر مبنای نظری مبتنی است که بررسی آنها در درک و تبیین این ساختار اهمیت دارد. تأکید اولیه بیش از حد نظام سرمایه‌داری بر مالکیت خصوصی و غفلت از دیگر انواع مالکیت نیز بر مبنای نظری این نظام مبتنی است. ساختار مالکیت مختلط که در نظام اقتصاد اسلامی مطرح شده، بر مبنای نظری معینی تکیه دارد که با توجه به آیات قرآن کریم و دیدگاه مفسران، تبیین می‌شود. مالکیت به رابطه خاص بین مالک و ملک اشاره می‌کند که امکان تصرف مالک در ملک را نشان می‌دهد. تملکات دولت نسبت به اراضی با توجه به متون شرعی و قانونی و مال دیگری و در راستای اهدافی همچون مصالح اجتماعی، تهیه مسکن برای افراد بی‌خانمان، برنامه‌های عمومی عمرانی از قبیل تأسیسات گازرسانی، برق، لوله‌کشی، احداث سد جهت تهیه برق، احداث پادگان، کلانتری و ... قابل پذیرش می‌باشد. لیکن آنچه باعث مشکلات عدیده در حال حاضر گردیده نحوه تصویب قانون و اجرای آن می‌باشد و به نظر می‌رسد که قانون‌گذار در مرحله تصویب و دولت و مراجع ذی‌صلاح در مرحله اجرای آن می‌بایست با دقت بیشتری عمل نمایند. در این پژوهش بر آن هستیم تا ضمن بررسی حقوقی مالکانه اشخاص، بحث تملک اراضی اشخاص توسط نیروهای مسلح را بررسی و مورد ارزیابی قرار دهیم.

واژگان کلیدی: حقوق مالکانه، تملک اراضی، نیروهای مسلح

درآمد

موضوع تملک با شروع قانون‌گذاری در ایران جنبه قانونی پیدا کرده و سیر تکاملی خود را در مقررات مختلف آغاز نمود؛ مالکیت نیز که یکی از مباحثی است که کاربرد آن در علم حقوق و اقتصاد و حتی در حوزه سیاست و اداره کشور قابل انکار نیست عبارت است از رابطه مشخص با چیزی که زمان پیدایش انسان بر روی کره خاکی به وجود آمده است. به مرور زمان در حقوق و مقررات حاکم بر مالکیت تغییرات بسیاری حادث شده است، هیچ‌کس منکر وجود پدیده مالکیت در میان بشر اولیه نشده و تنها اختلافی که وجود دارد مربوط به مشکل آن است که نخستین جلوه‌های مالکیت بر روی زمین و در جامعه بشری به صورت مالکیت فردی و به اصطلاح مالکیت خصوصی بوده است و بعدها مرام اشتراکی و حکومت‌های طرفدار آن نوع عمومی مالکیت را به وجود آورده‌اند (عبادی، یوسف زاده، ۱۴۰۱: ۱۶۰). با توجه به طرق مختلف تملک اراضی، گاه به

عنوان مجازات که خارج از بحث ما می‌باشد، گاه هم به عنوان اینکه اراضی متعلق به دولت می‌باشد و مالکیت اشخاص بر آنها وجهه قانونی ندارد، دولت اقدام به ابطال اسناد رسمی و رفع تصرف اشخاص از آن املاک می‌نماید؛ مانند اراضی موات^(۱) که برابر اصل ۴۵ قانون اساسی از انفال^(۲) می‌باشد و برابر قوانین لغو مالکیت اراضی موات شهری ۱۳۵۸، قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۱، قانون ابطال اسناد مالکیت اراضی موات مصوب ۱۳۶۵، قانون زمین شهری ۱۳۶۶ که برابر قوانین فوق‌الذکر، مراجع دولتی پس از بررسی و تحقیق در خصوص اراضی اشخاص، در کمیسیون موضوع ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع با تشخیص ملی^(۳) بودن آن بدون پرداخت وجهی، آن اراضی را استرداد و تصرف می‌نماید یا برابر قانون «ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه» مالکیت اشخاص را نسبت به اراضی موقوفه سلب می‌نماید. ملاحظه می‌گردد در این موارد سند به نام دولت تنظیم می‌شود، در صورتی که هیچ‌گونه وجهی بابت آن به مالک پرداخت نمی‌شود؛ لیکن موضوع تملک اراضی توسط نیروهای مسلح که با توجه به مفهوم دولت در معنای عام که شامل نیروهای مسلح نیز می‌شود، جدای از تملک اراضی توسط دولت نبوده و به بررسی تملک که شامل تملک قهری و خریداری طبق تشریفات نیز می‌شود می‌پردازد (عسگری، ملکی، ۱۴۰۲: ۱۵). حقوق مالکانه حوزه گسترده‌ای دارد که شناسایی^(۴) و حمایت و احترام^(۵) به این حقوق همیشه دغدغه حقوقدانان بوده است. نمونه اعلاای این حقوق همان حق مالکیت اشخاص است. حق مالکیت نیز دارای ابعاد گوناگونی است که به عنوان یک حق کامل و مطلق در سوابق تاریخی و فقهی احترام داشته و در کتاب‌های فقهی این حق در برابر هرگونه تجاوز از سوی افراد دیگر تضمین شده است، در نظام‌های تاریخی گذشته، شاهان و وابستگان آنان خود را صاحب اختیار کشور می‌دانستند و مصادره و سلب مالکیت^(۶) از اشخاص رایج بوده است. از این رو اسناد تاریخی حقوق بشر در مقام دفاع از حقوق مردم در برابر دولت‌ها برآمده‌اند، مانند اعلامیه حقوق بشر و شهروند که در ۶ اوت ۱۷۸۹ میلادی فرانسه^(۷) که حق آزادی، حق مالکیت، امنیت و ایستادگی در برابر ستمگری را از حقوق ذاتی هر انسان دانسته است.^(۸) در جمهوری اسلامی ایران نیز با توجه به واقعیت‌های جامعه و مشکلات اقتصادی و همچنین شکایات مردم در خصوص نحوه تملک زمین در اجرای طرح‌های مختلف اعم از عمرانی و ... حل سریع مشکلات این بخش بسیار ضرورت دارد (ایرج، ۱۳۹۳: ۱۰).

۱- کلیات و مفاهیم

حق از منظر علم حقوق، سلطه و اقتداری است که شخص بر چیزی دارد. امتیازی است که قوای صالح دولت برای شخص در برابر دیگران می‌شناسد و تنها در اجتماع به وجود می‌آید (کاتوزیان، ۱۳۸۹: ۱۲۵). حقوق مالکانه، یک مفهوم کلی است و در بیشتر قوانین مرتبط با تملک اراضی برای اجرای طرح‌های نظامی و عمومی استفاده شده است، مقصود از حقوق مالکانه، حقوقی است که اشخاص نسبت به اموال اعم از مادی و غیر مادی دارند و لذا مقصود صرفاً حق مالکیت نیست؛ بلکه حق مالکیت نیز یکی از حقوق مالکانه و البته

کامل‌ترین حق مالکانه است. در حقوق اسلامی نیز ملکیت در معنای وسیع‌تری استعمال شده، چنان‌که گفته می‌شود ملکیت منفعت، ملکیت حق خیار، ملکیت حق انتفاع و امثال آن (امامی، ۱۳۷۵: ۲۲۱). واژه حق در اصطلاح خاص خود را در علم حقوق به معانی مختلفی به کار می‌رود و علمای حقوق تعاریف مختلفی برای آن بیان کرده‌اند. فهم این مفهوم که اساسی‌ترین مفهوم علم حقوق می‌باشد با تفکیک درست میان معنای حق در ترکیب حق بودن و حق داشتن حاصل می‌شود. در کنار اصطلاح حق، واژه‌های دیگری نظیر تکلیف، آزادی، اختیار و امتیاز هستند که مکمل این مفهوم بوده یا دارای تشابه معنایی با این واژه هستند که فهم این مفهوم را ساده‌تر می‌کند و درعین حال وجوه اشتراک و افتراق آن را با سایر مفاهیم مشابه در حوزه حقوق عمومی نمایان می‌سازد.

۱-۱- معنای اصطلاحی حق

برخی حق را به معنی امتیاز و توانایی دانسته‌اند که نظام حقوقی هر جامعه برای اعضای خود به وجود می‌آورد و صاحب واقعی حق کسی است که از آن سود می‌برد؛ مانند حق مالکیت، حق ابوت، حق بنوت، از این لحاظ مفهوم حق، امتیازی است که به حیات و موجودیت هر موجودی تعلق دارد و هر موجودی به لحاظ موقعیت خود آن را نسبت به دیگری مطالبه می‌کند (بطحائی گلپایگانی، ۱۳۸۳: ۱۱۲).

۱-۲- حق مالکیت

هر انسان زنده دارای حق و حقوقی است که یکی از مهم‌ترین آنها، حق مالکیت^(۹) است. در هر کشور، قانون اساسی حد و حدود این حق را مشخص کرده است؛ اما می‌توان گفت که اغلب افراد از آن اطلاع کمی داشته و حتی برخی نمی‌دانند چه حق و حقوقی دارند. عالی‌ترین و برترین حقوق عینی است و دارای سه ویژگی است.

الف) دائمی بودن: دوام مالکیت به این مفهوم است که مالکیت نمی‌تواند مقید به زمان باشد؛ برخلاف برخی حقوق، مانند حق انتفاع که می‌تواند مقید به زمان باشند. مالکیت به صورت دائمی ادامه دارد تا اینکه شخص مالک این مالکیت را به دیگری منتقل یا ساقط کند. در این خصوص باید توجه داشت که اگر حقوق فکری را نوعی مالکیت بدانیم، در این صورت مالکیت‌های فکری، استثنایی بر وصف دائمی بودن مالکیت هستند؛ زیرا حقوق فکری، حقوقی مقید و محدود به زمان هستند.

ب) مطلق بودن: به این معنی است که علی‌الاصول فرد می‌تواند هر تصرفی که خواست در ملک خودش انجام دهد. تصرفاتی که توسط قانون منع شده باشند یا آنکه موجب تضرر دیگران شود و موجب نقض حقوق سایرین باشد، ممنوع است. ماده ۱۳۲ قانون مدنی، با تعریف یک قاعده کلی، برخی از تصرفات ممنوع مالک در ملک خودش را برای ما مشخص کرده است؛ از وصف مطلق بودن مالکیت^(۱۰) با عنوان قاعده تسلیط^(۱۱) نیز یاد می‌شود.

ج) انحصاری بودن: شخص مالک می‌تواند دیگران را از تصرف در ملکش محروم کند.

۱-۳- تعریف اراضی

اراضی جمع کلمه ارض، به معنای زمین‌ها، زمین‌های دایر و مزروع. موات زمین‌هایی که دایر نباشند و مالکی نداشته باشند. جنگل‌ها و مراتع از اموال عمومی و یا به تعبیر فقها و قانون اساسی از جمله انفال محسوب و بسیار مورد توجه قانون‌گذار قرار گرفته و از اهمیت و جایگاه ویژه‌ای در ادامه حیات اجتماعی و اقتصادی مملکت برخوردار می‌باشد. جنگل‌ها و مراتع به هم پیوسته بوده و عناوینی چون اراضی جنگلی و مراتع مشجر تداخل جنگل را به خوبی می‌رساند. با توجه به این پیوستگی طبیعی است که عمده‌تاً قانون‌گذار مقررات مربوط به این دو ثروت ملی را هم بیان کرده است و سازمان واحدی برای اداره و بهره‌برداری از آنها تدارک دیده است. بسیاری عنوان منابع طبیعی را به جنگل‌ها و مراتع اطلاق کرده‌اند، چنان‌که هم‌اکنون ادارات تابعه سازمان جنگل‌ها و مراتع کشور به اداره منابع طبیعی نام برده شده است.

۱-۴- تملک اراضی

در لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب، شرایط تملک اراضی و املاک و نحوه تعیین پرداخت خسارت مالک و صاحب حق و چگونگی انتقال ملک به دستگاه مجری طرح به تفصیل بیان شده است و بعد از تصویب این لایحه قانونی، کلیه قوانین مغایر با آن ملغی‌الاثربوده است و کلیه نهادهای دولتی ایران و مؤسسات عمومی و شهرداری‌ها مکلف شده‌اند برای اجرای طرح‌های خود به این قانون متمسک شوند. در لایحه قانونی نحوه تملک، قانون‌گذار شرایطی را برای خرید و تملک اراضی و املاک پیش‌بینی کرده و رعایت آن شرایط و تشریفات و تملک ضروری است (رضایی زاده، ذکائی، ۱۳۹۹: ۵۵). در بند ۵ و ۶ این لایحه، در مورد محاسبه قیمت خرید بیان شده است: دستگاه مجری طرح مکلف است از طریق اداره ثبت اسناد و املاک، مالکین اراضی واقع در طرح را شناسایی کرده و از آنها برای توافق در قیمت و واگذاری املاک دعوت به عمل آورد و در مورد تعیین قیمت عادلانه، قانون ابتدا توافق بین مالک و دستگاه مجری طرح را پیش‌بینی کرده است و در صورت عدم توافق، هیئت کارشناسی متشکل از کارشناسان رسمی دادگستری که سه نفر می‌باشند و توسط مالک و دستگاه دولتی تعیین می‌شوند، نسبت به برآورد خسارت مالک اقدام می‌نماید. پس از تعیین قیمت عادلانه، دستگاه مجری طرح مکلف است ظرف سه ماه نسبت به پرداخت قیمت به مالک اقدام کند و مالک نیز ملک را به سازمان عمومی و دولتی منتقل نماید. در صورتی که دستگاه ظرف سه ماه قیمت را پرداخت نکند، توافق بی‌اعتبار خواهد بود.

۲- قوانین مربوط به سلب مالکیت از اراضی از منظر خیر عمومی و شرایط

در این زمینه از دیرباز قوانین مختلفی تصویب شده است. در سال ۱۳۱۲ قانون راجع به احداث و توسعه معابر و خیابان‌ها از تصویب مجلسین گذشت که در تیرماه ۱۳۲۰ به قانون توسعه معابر تغییر یافت. آخرین

قانون مصوب در این باره، قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری مصوب ۱۳۷۰/۷/۲۸ است که به طور خلاصه به شماری از این قوانین اشاره می‌شود.

۲-۱- لایحه قانونی تملک اراضی برای اجرای برنامه‌های شهرسازی مصوب ۱۳۳۹/۴/۱۷

ماده یک این لایحه قانونی مقرر می‌داشت: به دولت اجازه داده می‌شود در هر مورد زمین‌هایی را که برای اجرای برنامه‌های شهرسازی و خانه‌سازی لازم و ضروری تشخیص می‌دهد و همچنین محلاتی را از شهرها که به علل شهرسازی و بهداشتی باید تخریب و تجدید بنا گردد، پس از پرداخت بهای عادلانه به شرح مقرر تملک و تصرف نماید. در این قانون، پرداخت بهای عادلانه املاک و مستغلات برای جبران خسارت مالک و صاحب حق مقرر شد و برای تعیین قیمت عادلانه، کمیسیونی مرکب از سه نفر پیش‌بینی گردید که یک نفر از طرف دولت و یک نفر از طرف مالک یا صاحب حق و نفر سوم با تراضی طرفین و در غیر این صورت به انتخاب دادستان کل در تهران و دادستان شهرستان در سایر شهرها تعیین می‌شد. رأی کمیسیون در مورد قیمت عادلانه عرصه و اعیان قطعی بود. در این قانون برای اولین بار به تعیین وضعیت حق کسب و پیشه در اعیان محل کسب پرداخته شد؛ بدین نحو که چنانچه اعیانی موجود در اراضی محل کسب و پیشه باشد و حق کسب و پیشه به آن تعلق گیرد، میزان آن طبق تبصره ۲ ماده یک تعیین خواهد شد، مشروط بر اینکه محل مزبور حداقل یک سال قبل از اعلام دولت، محل کسب و پیشه بوده باشد (میرزایی، ۱۳۹۶: ۹۲).

۲-۲- قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷

این قانون درباره توسعه و بازسازی شهرها بود و مقرراتی را در زمینه اصلاح ساختار اساسی بافت‌های مختلف شهری، تأمین نیازمندی‌های عمومی، ایجاد و توسعه پارک‌ها و فضاهای تفریحی، اصلاح و توسعه بنا و خیابان‌های ارتباطی و نوسازی محلات در بر داشت. ماده ۳۱ و ۳۳ این قانون در مورد تصرف و تملک املاک و اراضی اشخاص به منظور تأمین نیازمندی‌های عمومی شهر در برابر پرداخت قیمت، شرایطی را پیش‌بینی نمود و کمیسیونی را برای رسیدگی به اختلافات مالکان و شهرداری درباره مساحت املاک و ارزیابی آنها پیش‌بینی کرد.

۲-۳- قانون برنامه و بودجه کشور مصوب سال ۱۳۵۱

در ماده ۵۰ قانون برنامه و بودجه سال ۱۳۵۱، شرایطی برای تملک اراضی و تأسیسات متعلق به افراد یا مؤسسات خصوصی تصویب تا دولت مجاز باشد اراضی خصوصی را اعم از عرصه و اعیان تملک کند و قیمت عادلانه آن را بپردازد. تعیین قیمت با توافق مالک و دستگاه مجری طرح انجام می‌شد و در صورت بروز اختلاف بین آنها، هیئت خاصی برای تعیین قیمت پیش‌بینی شده بود که رأی هیئت مذکور در تعیین قیمت عادلانه قطعی و لازم‌الاجرا بود. در تعریف قیمت عادلانه آمده بود: ملاک تعیین قیمت عادلانه عبارت است از بهای عادلانه اراضی و ابنیه و تأسیسات مشابه واقع در حوزه عملیات طرح عمرانی بدون در نظر گرفتن تأثیر امر مربوط در قیمت آنها که این تعریف دقیقاً همان تعریفی است که در لایحه قانونی نحوه تملک و خرید اراضی

... مصوب ۱۳۵۸ آمده است. در بند ۹ ماده ۵۰ قانون مذکور، حق ارتفاقی برای تعدادی از وزارتخانه‌ها پیش‌بینی گردید که در اراضی متعلق به اشخاص دارا بودند و بابت این حق ارتفاق وجهی به مالکان پرداخت نمی‌کردند. این حق بعد از پیروزی انقلاب اسلامی محل اختلاف گردید و محاکم قضایی و دیوان عدالت اداری نظریه‌های مختلفی ارائه کردند و در نهایت این مقرر به موجب نظریه شورای نگهبان غیرشرعی اعلام شد. وزارت نفت نیز از جمله وزارتخانه‌های مشمول بند ۹ ماده ۵۰ بود که برای اجرای طرح‌های انتقال نفت و گاز در اراضی خارج از محدوده قانونی شهرها دارای حق ارتفاق بود و بابت تصرف اراضی مذکور وجهی پرداخت نمی‌کرد.

۲-۴- لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب

در این لایحه قانونی، شرایط تملک اراضی و املاک و نحوه تعیین و پرداخت خسارت مالک و صاحب حق و چگونگی انتقال ملک به دستگاه مجری طرح به تفصیل بیان شده است و بعد از تصویب آن لایحه قانونی، کلیه قوانین مغایر با آن ملغی‌الاثراً شده است و کلیه نهادهای دولتی ایران و مؤسسات عمومی و شهرداری مکلف شده‌اند برای اجرای طرح‌های خود به این قانون متمسک شوند.

۲-۵- تملک و تصرف اراضی توسط نیروهای مسلح

در تملک اراضی اعلام اراده و قصد نیروهای مسلح توسط نمایندگان مجاز که در ارتش، سپاه و... معاونت مهندسی و پدافند غیرعامل تعیین شده است، صورت می‌گیرد و در قالب عقود بیع، اجاره، صلح و سایر عقود معین به عنوان دستگاه تملک کننده طرف عقد و معامله قرار می‌گیرند، ولی با توجه به اینکه در تملک هریک رعایت شرایط و تشریفات خاص مصرح در لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است و عدم رعایت هریک از شرایط و ارکان تملک، ابطال تملک و بی‌اعتباری مالکیت دستگاه تملک کننده را به همراه دارد (بشیری، داودپور، ۱۳۹۹: ۱۶۱).

۳- طرح‌ها و برنامه‌های مصوب

صرفاً نیاز دستگاه‌های تملک کننده کفایت نمی‌کند. دستگاه اجرایی و نیروهای مسلح به صرف نیاز به یک ملک یا زمینی نمی‌تواند اقدام به تملک آن نماید بلکه باید به صورت طرح به تصویب سلسله مراتب نظامی و مراجع بالادستی رسیده باشد. منظور از طرح و برنامه‌ها، طرح‌های عمومی، عمرانی، تأسیساتی و نظامی و اداری است و بر حسب مورد در نیروهای مسلح اعم از ارتش، سپاه و نیروی انتظامی معمولاً طبق قوانین مربوطه و ابلاغیات سازمانی بر اساس یک‌سری مطالعات استراتژیک، توجیهی و فنی با تعیین مدت‌زمان معین و با تخصیص اعتبار و بودجه مشخص اجرا می‌گردد؛ بنابراین یک طرح اعم از عمرانی، عمومی و یا نظامی حسب مورد باید اولاً، کلیه مراحل از آغاز تا خاتمه مشخص و معین شده باشد؛ ثانیاً، این مراحل بر

اساس مطالعات و کارهای کارشناسی، برنامه‌ریزی شده باشد و با توجه به هدفی که در اجرای طرح دنبال می‌گردد توجیه‌پذیر باشد و نهایتاً مدت آن مشخص و اعتبار آن نیز تعیین شده باشد و صرف اینکه دستگاه اجرایی با یک دستور محض اداری قصد تملک اراضی اشخاص را نماید کافی نیست و قانونی نمی‌باشد و حتماً باید طرحی که چهارچوب آن ریخته شده و قالب آن مشخص است به تصویب بالاترین مقام اجرایی رسیده باشد (کامیار، ۱۳۷۷: ۱۸۸).

۴- نیاز و ضرورت اجرای طرح و تصویب بالاترین مقام اجرایی

دستگاه اجرایی قبل از انجام اقدامات قانونی جهت تملک می‌بایست ابتدا طرح اجرای آن را تهیه و به تصویب مراجع ذیصلاح برساند. اعتبار خرید اراضی باید از طرف دستگاه اجرایی با سازمان برنامه‌بودجه تأمین شده باشد و در صورت تخطی از مواد ۹۲ و ۹۳ قانون محاسبات عمومی مسئولین و متخلفین این امر مورد تعقیب قرار گرفته و زمین مذکور به مالک آنها اعاده می‌گردد (عسگری، ملکی، ۸۱: همان). باید توجه داشت نیروهای مسلح اعم از ارتش، سپاه و نیروی انتظامی از هدف‌ها و جایگاه حساسی برخوردارند^(۱۲) و با استقلال نسبی^(۱۳) از دولت و تحت نظارت مستقیم مقام معظم رهبری اداره می‌شود.^(۱۴) با وجود این یکی از ارکان نیروهای مسلح وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح است که مطابق ماده ۱ قانون مدیریت خدمات کشوری واحد سازمانی مشخص است که تحقق یک یا چند هدف از اهداف دولت را بر عهده دارد و به موجب قانون ایجاد شده و توسط وزیر اداره می‌گردد. لازم به ذکر است که ستاد فرماندهی کل قوا، معظم‌له را در اداره امور نیروهای مسلح یاری می‌کند و از آنجایی که این ستاد یکی از نهادهای زیر نظر رهبری و یاری دهنده ایشان در اداره و راهبری امور نظامی است و همچنین از آن رو که این ستاد یکی از نهادهایی است که در اصل ۱۷۶ قانون اساسی از آن نام برده شده است، لذا این ستاد وظایف ستادی نیروهای مسلح را عهده‌دار بوده و بالاترین مقام ارشد نظامی و در جایگاه فرمانده ستاد کل نیروهای مسلح است (عبادی، یوسف زاده، ۱۴۰۲: ۱۶۶).

۵- مطابقت کاربری اراضی با موضوع طرح نیروهای مسلح

دستگاه اجرایی می‌بایست ابتدا اراضی مورد نیاز خود را با استفاده از اراضی ملی شده یا دولتی به دست آورده و در صورت عدم وجود این اراضی که می‌بایست به تأیید وزارت کشاورزی و عمران روستایی یا سازمان عمران شهری برسد حق تملک اراضی موردنیاز خود را خواهد داشت. از شرایط تملک اراضی توسط نیروهای مسلح و حتی در سطح کلان در تملکات دولت، انطباق کاربری اراضی موضوع تملک با کاربری موضوع طرح پیشنهادی دستگاه است. هرچند این شرایط به صراحت در قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک نیامده است؛ اما طبق تبصره ماده ۸۴ قانون برنامه دوم توسعه و ماده ۶ آیین‌نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۷۴/۹/۸، دستگاه‌های اجرایی در صورتی مجاز به تملک املاک می‌باشند که ملک مورد نیاز جهت اجرای طرح با کاربری آن منطبق باشد و دستگاه اجرایی غیر از کاربری تعیینی و معرفی شده مصوب، مجاز به استفاده

نمی‌باشد؛ فلذا باید توجه داشت که منظور از طرح مصوب، طرح‌های جامع،^(۱۵) هادی^(۱۶) و تفصیلی^(۱۷) شهری و طرح‌های نظامی و امنیتی است.

۶- تشریفات تملک اراضی و معامله

آنچه مسلم است در هر امری تشریفاتی هست که باید به آن توجه نمود. خصوصاً در جایی که قانون‌گذار به اجرای این تشریفات نگاه امری دارد و در قانون نحوه تملک املاک و اراضی مورد نیاز دولت و شهرداری‌ها، رعایت این تشریفات یک امر ضروری است، از تشریفات موردنظر می‌توان به اولین اقدام دستگاه اجرایی و شهرداری‌ها اشاره نمود که اتخاذ تمهیداتی است برای توافق با مالک و برای حصول چنین توافقی تعیین دقیق محدوده و نشر آگهی لازم و ضرورت دارد.

۶-۱- تعیین پلاک ثبتی و تعیین مختصات

دستگاه تملک کننده بعد از اعلام و آگهی تملک می‌بایست زمین موردنیاز خود را معین و مشخص نماید و پس از تعیین، نقشه آن محدوده را ترسیم نموده و جهت روشن ساختن وضع ثبتی نقشه مذکور را با انضمام درخواست اعلام وضع ثبتی از اداره ثبت اسناد و املاک منطقه‌ای که آن ملک در آن واقع گردیده است استعلام نماید و مطابق تبصره دوم از ماده دوم قانون نحوه خرید و تملک سال ۱۳۵۸ اداره ثبت اسناد و املاک مکلف است، ظرف ۱۵ روز از تاریخ استعلام پاسخ آن را برای دستگاه اجرایی ارسال نماید و مقید کردن اداره ثبت به علت فوری بودن انجام طرح^(۱۸) می‌باشد. در تعیین پلاک ثبتی و ترسیم نقشه جهت معین نمودن طرح و اسامی مالکین و دستگاه تملک کننده در عمل با مشکلاتی مواجه هستند.

۶-۲- اعلام قصد تملک اراضی به صاحبان حق

متعاقب استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک جهت تعیین وضعیت ثبتی زمین مورد تملک، اداره مذکور پلاک‌های آن ملک را به صورت کامل با نام مالکین که دارای سند رسمی می‌باشند اعلام می‌نماید که در این صورت، مشخص نمودن مالکین سهل و آسان می‌باشد؛ ولیکن در برخی موارد یا اراضی ثبت نگردیده‌اند و یا افراد با قرارداد عادی مالک می‌باشند که نام آنها در لیست اعلامی توسط اداره ثبت اسناد نمی‌باشد؛ بنابراین دستگاه تملک کننده می‌بایست جهت حفظ حقوق مالکین اعم از اسناد رسمی با اسناد عادی و کسانی که دارای حقوق دیگری غیر از مالکیت می‌باشند به کلیه آنها قصد تملک را اعلام نماید. رویه غالب دستگاه‌های تملک کننده از ابتدا با اعلام کتبی به وسیله نامه به مالکین شناخته شده و درج آگهی در روزنامه کثیرالانتشار یا اعلام حدود اراضی مورد نیاز و تعیین کارشناس به مالکین در صورت عدم توافق مالکین و کلیه صاحبان حقوق قانونی را دعوت نماید (عسگری، ملکی، همان: ۸۴).

۷- تشخیص تقاضای تعیین تکلیف وضعیت ثبت

اداره ثبت اسناد و املاک محل، مکلف است محل وقوع و وضع ثبتی ملک را با توجه به نقشه ارائه شده، حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ استعلام، پاسخ دهد. قابل ملاحظه است اینکه از ابتدا وظیفه تعیین محل وقوع

ملک را به عهده اداره ثبت قرار داده است. دستگاه مجری، صرفاً نقشه زمین مورد نیاز را تهیه و به اداره ثبت محل وقوع ملک ارسال می‌دارد و آن اداره نیز مکلف است حداکثر ظرف ۱۵ روز به آن پاسخ دهد. سازمانی که قصد تملک زمین را دارد، ابتدائاً زمین مورد نظر را انتخاب و پس از آن بایستی پلاک ثبتی و حدود و مشخصات آن را تعیین کند. پس از تعیین پلاک ثبتی به راحتی می‌توان با مراجعه به اداره ثبت اسناد و املاک محل، حدود و مشخصات زمین و اسامی مالک یا مالکین آن را به دست آورد؛ لیکن هرگاه با تمام این تمهیدات تحصیل پلاک ثبتی زمین مورد تملک مشخص نگردد، آنگاه در دستگاه تملک کننده محل زمین محدوده را بر روی نقشه هوایی (در شهرهایی که نقشه هوایی وجود دارد) به اداره ثبت محل ارسال می‌کند، اداره ثبت مکلف است با در نظر گرفتن امکانات و حداکثر ظرف یک ماه، مشخصات پلاک‌های ثبتی یا تفکیکی و نقشه پلاک‌بندی و جریان ثبتی و نام آخرین مالک بر اساس سوابق موجود را در خصوص محدوده مورد نظر، طبق صورت‌مجلس تنظیمی بین نماینده اداره ثبت و نمایندگان دستگاه تملک کننده به مرجع تملک کننده ارسال نمایند.^(۹) این نکته حائز اهمیت است که تصمیمات و سوابق مراجع متعددی در احراز قطعی مالکیت، مؤثر است و به‌خصوص در مورد اراضی فاقد سابقه ثبتی، لازم است با نقشه واحد از سایر مراجع مؤثر از جمله ادارات منابع طبیعی، امور اراضی و ... استعلام نمود. نحوه تطبیق و رفع تعارض و یکپارچه‌سازی پاسخ مراجع متعدد مذکور از اهمیت فراوانی برخوردار است.

۸- رعایت تشریفات مناقصه

بر اساس قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک، دستگاه تملک کننده باید در چهارچوب قانون محاسبات عمومی از طریق مناقصه عمل نماید، باین‌حال این امر در مورد نیروهای مسلح کمی متفاوت‌تر از سایر دستگاه‌های اجرایی است. بدین‌صورت که در خصوص مقررات برگزاری مناقصات نیروهای مسلح، گردشکاری به تاریخ ۱۳۸۵/۵/۷ محضر فرماندهی معظم کل قوا تقدیم گردید. به موجب فرمان معظم‌له و به استناد تبصره بند «ب» ماده قانون برگزاری مناقصات مصوب سال ۱۳۸۳، اختیار تصویب مقررات موقت اعتبار یابد و هم پس از اتمام کار بررسی، مقررات جدید از سوی ستاد کل ابلاغ و معتبر شمرده شود. با توجه به مصوبه ایشان، متن مقررات برگزاری مناقصات نیروهای مسلح در ۱۴ صفحه و با مشارکت همکاری کلیه سازمان‌های نیروهای مسلح و همچنین به منظور تعیین روش یکنواخت در برگزاری مناقصات نیروهای مسلح و مصوبه فرماندهی کل قوا در تاریخ ۱۳۸۷/۳/۲۷ و تبصره بند «ب» ماده قانون برگزاری مناقصات مصوب سال ۱۳۸۳ تهیه و ابلاغ گردید. بنا بر اجازه صادره، ملاک برگزاری مناقصات نیروهای مسلح از این تاریخ مقررات جدید در نظر گرفته شد^(۱۰) و در صورت وجود هرگونه ابهام از معاونت طرح و برنامه‌بودجه این ستاد استعلام گردد (عبادی، یوسف زاده، همان: ۱۷۰). بر پایه ملاحظه‌های گوناگونی که منطقی نیز به نظر می‌رسند، نیازی نیست خرید برخی کالاهای مورد نیاز نیروهای مسلح از برگزاری مناقصه صورت گیرد؛ برای مثال ماده ۲۹ قانون برگزاری مناقصات در خصوص موارد عدم لزوم برگزاری مناقصه، به خریدهای محرمانه به تشخیص

هیئت‌وزیران، البته با رعایت صرفه و صلاح کشور اشاره می‌کند. بدون شک یکی از مهم‌ترین خریدهایی که همواره باید از امنیتی به محرمانه‌ترین شکل ممکن صورت گیرد، خرید ادوات نظامی و وسایل آماده‌سازی نیروهای مسلح است؛ اما باید همواره پی‌جویی و رسیدگی شود تا مبادا گروهی از این امکان‌های قانونی که همه و همه در راستای پاسداشت منافع عمومی دیده شده‌اند، برای خرسند سازی خواسته‌های شخصی خود بهره جویند، به ویژه آنکه تشخیص موضوع در برخی موارد، همچون خرید اموال منقولی که همانند ندارند، به مقام‌های اداری سپرده شده است (قاسمی، زکریایی، ۱۳۹۰: ۹۱).

۹- نظریه کمیسیون ماده ۱۲ وزارت مسکن و شهرسازی

دستگاه اجرایی تملک کننده باید پس از اعلام به اداره ثبت اقدام به اخذ نظریه در مورد تشخیص نوع زمین مورد نیاز نماید. این تکلیف اگرچه در لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی پیش‌بینی نشده است، ولی با توجه به ضرورت تشخیص نوع زمین سازمان مجری طرح تملک مکلف است قبل از انتشار آگهی تملک، نقشه و مدارک لازم را جهت تشخیص نوع زمین به وزارت مسکن و شهرسازی ارسال دارد تا پس از اظهارنظر^(۲۱) وزارت مزبور در صورت غیر موات بودن زمین آگهی تملک منتشر شود (جامه بزرگ، ۱۳۶۹: ۲۴).

۱۰- انجام معامله و رعایت حقوق مالک

پس از آنکه دستگاه تملک کننده مقدمات لازم را فراهم کرد و اقدامات قانونی مربوطه را انجام داد در ادامه یکی از مهم‌ترین مراحل، انجام معامله و انتقال رسمی زمین و ملک موضوع تملک به نام دستگاه تملک کننده است. می‌توان گفت این مرحله از حساسیت خاصی برخوردار است، چراکه با پرداخت قیمت مناسب و جلب نظر مالک، تملک جنبه عقد و معامله واقعی به خود گرفته قضیه خاتمه می‌یابد و یا اینکه با عدم رضایت مالک دستگاه مجری رأساً اقدام به تملک زمین بدون جلب رضایت مالک و سلب حق می‌نماید. البته در اجرای طرح‌های نظامی علاوه بر اینکه مواردی حقوق مالکانه اشخاص را محدود می‌سازد در بسیاری از موارد با سلب حقوق مالکانه اشخاص از آنها سلب و در اختیار نهادهای نظامی و انتظامی به عنوان دستگاه مجری طرح گذاشته شود (مدرسی طباطبایی، ۱۳۶۲: ۷۷). دستگاه اجرایی می‌بایست پس از انجام معامله و پرداخت حقوق مالکین اقدام به تصرف نماید، لیکن همیشه این امکان وجود ندارد بلکه مالکین به طرق مختلف یا واگذاری املاک خود به دستگاه تملک کننده حتی با بهای^(۲۲) عادلانه‌ای که توسط کارشناس منتخب تعیین می‌شود موافقت نمی‌نمایند و به طرفیت دستگاه مذکور ادامه به طرح دادخواست در دعوی مطالبه به مبلغ کارشناسی می‌نمایند.^(۲۳)

۱۱- مسئولیت مدنی دستگاه مجری طرح در برابر مالکان اراضی و املاک

چنانچه دستگاه مجری طرح، تمام تشریفات قانونی را برای تملک رعایت کند، مسئولیت مدنی او، پرداخت قیمت عادلانه به مالک یا تودیع آن در صندوق سپرده اداره ثبت خواهد بود و پس از پرداخت و تودیع مبلغ پرداخت شده و نیز در مواردی پرداخت‌های ارفاقی، از مسئولیت مدنی مبرا خواهد بود، اما در صورت عدم

تشریفات قانونی یا تصرف عدوانی اراضی برای اجرای طرح، مسئولیت مدنی دولت محرز بوده و ذی‌حق می‌تواند به مراجع صالح قضایی برای احقاق حق مراجعه کند (رضایی زاده، ذکائی، ۱۳۹۹: ۳۱۵).

۱۲- رسیدگی به دعاوی تملک توسط نیروهای مسلح

با توجه به اینکه طی تبصره ۸ ماده ۶۹ قانون بخشی از مقررات مالی دولت به تاریخ ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ حیث فراهم آوردن موجبات تسریع در رفع اختلافات مربوط به ساختمان‌ها، تأسیسات و اراضی و وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی، شرکت‌های دولتی و شرکت‌هایی که مشمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام است، مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی، نیروهای نظامی و انتظامی که در گذشته بر اساس نیازها، ضرورت مختص اوایل انقلاب اسلامی و جنگ تحمیلی بدون اخذ مجوز قانونی و موافقت متصرف پیشینش می‌باشد صلاحیت که افراد آن معاونت حقوقی امور مجلس رئیس جمهور کمیسیونی مرکب از نمایندگان تام‌الاختیار وزرای امور اقتصاد دارایی، مسکن شهرسازی، جهاد کشاورزی، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و نماینده تام‌الاختیار، وزرا یا بالاترین مقام اجرایی دستگاه‌های مستقل طرف اختلاف قرار داده است، لذا طبق دادگاه محل وقوع ملک صالح به رسیدگی نیست بلکه معاونت امور مجلس رئیس‌جمهور صالح به رسیدگی است. در خصوص مرجع صالح برای رسیدگی به دعاوی علیه نیروهای مسلح در خصوص اراضی و املاک دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۷۴۱۵۶۴۰۱۰۷۳ به تاریخ ۱۳۹۴/۱۰/۱۴ به لزوم تصدیق تقصیر توسط دیوان عدالت اداری تأکید دارد.

برآمد

شخص حقیقی و حقوقی قدرت سلب مالکیت افراد را نداشته و ندارد و بایستی قدرت فائقه‌ای بر قدرت خود با داشتن حق مالکیت و نمایندگی از طرف مردم باشد تا بتواند اصل مالکیت خصوصی را تغییر داده و مالک زمین را از حق تصرف و اعمال حق مالکیت محروم کند. با عنایت به پیشرفت سریع و توسعه کشور، احتیاج و درخواست دولت برای تملک اراضی متعلق به اشخاص شدت پیدا کرده است، در این میان تعارض میان منافع عمومی و خصوصی موجب شده است که ضمن رعایت منافع عمومی، نفع شخص خصوصی نیز رعایت گردد.

مهم‌ترین قوانین مجری در ارتباط با خرید اراضی و املاک برای اجرای طرح‌های نظامی، یکی لایحه قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۱۷ و دیگری قانون فروش و انتقال پادگان‌ها و سایر اماکن نیروهای مسلح به خارج از حریم شهرها مصوب ۱۳۸۸/۰۶/۰۱ و قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰ و قانون تعیین حریم حفاظتی- امنیتی اماکن و تأسیسات کشور مصوب ۱۳۹۳/۰۵/۱۹ می‌باشد. علت اینکه ابتدا نحوه اجرای طرح‌های نظامی در زمین‌های ملی و بلامعارض توضیح داده شد این بود که به لحاظ خصیصه طرح‌های نظامی، لازم است بیشتر طرح‌های نظامی در خارج از حریم شهرها اجرا گردد که برای اجرای این

طرح‌ها بیشتر اراضی ملی و منابع طبیعی مورد نیاز است. تملک اراضی توسط شهرداری و دولت در صورتی به عمل می‌آید که ملک شخص در مسیر اجرای طرح قرار گرفته باشد، منظور از طرح هم به بیان ساده، برنامه مصوب دستگاه‌های اجرایی و دولت به معنای عام و شهرداری‌ها به مفهوم اخص می‌باشد، هدف از این تصرف و تملک نیز برای اجرای عملیات عمرانی، نظامی و عمومی مانند احداث پارک، احداث بزرگراه و حتی ساخت پادگان نظامی است و سبب می‌شود که ملک اشخاص توافقی و یا گاهاً به قهر و غلبه از تصرف و مالکیت آنها خارج شده و به ملکیت دولت در بیاید هرچند که رضایت باطنی در میان نباشد.

پی‌نوشت‌ها

۱- فقها با استفاده از روایات و اراده اراضی موات را اعم از آنکه مالک داشته یا نداشته باشد جزو انفال دانسته‌اند. برخی دیگر فقط اراضی موات را بدون مالک جزو انفال شمرده‌اند.

۲- انفال در اصطلاح به اموال اختصاصی معصومان علیهم‌السلام - به سبب داشتن منصب رهبری - و یا به تعبیری دیگر، اموال عمومی که در عصر غیبت به حاکم اسلامی تعلق دارد و مالک خصوصی ندارد، گفته می‌شود. در روایات و کتب فقهی، منابع طبیعی و ثروت‌های عمومی، غنائم جنگی، اموال بی‌صاحب، جنگل‌ها، زمین‌های موات، معادن و ... از انفال شمرده شده‌اند.

۳- اراضی که بشر در آنها دخالتی نداشته اراضی ملی هستند و به عبارتی خودرو می‌باشند؛ مانند جنگل و مرتع و کوه و ... در اراضی موات نیز بشر دخالت نداشته؛ بنابراین ممکن است در اراضی ملی، موات هم موجود باشد؛ اما در هر حال این دو با یکدیگر متفاوت‌اند؛ بنابراین به موجب قوانین مزبور، پوشش‌های گیاهی خودرو مثل مراتع و جنگل‌ها اینها منابع طبیعی و ملی اعلام می‌شود و وقتی که گفته می‌شود اراضی ملی، منظور همین اراضی مزبور است.

۴- identification

۵- respect

۶- expropriation

۷- Declaration of the Rights of Man and of the Citizen

۸- اعلامیه حقوق بشر و شهروند فرانسه از جمله مباحث حقوقی می‌باشد. اعلامیه سند اساسی انقلاب ۱۷۸۹ فرانسه است که به حقوق فرد و جمعی تمام طبقات اشاره دارد. تحت تأثیر دکتین حقوق طبیعی، از منظر اعلامیه فرانسه، حقوق انسان، جهانی و در تمام زمان‌ها و مکان‌ها معتبر و وابسته به طبیعت انسانی است. به طوری که نه تنها شهروندان فرانسوی، که بدون استثناء تمام انسان‌ها را نیز در برمی‌گیرد. با وجود آن وضعیت زنان و بردگان را مورد خطاب قرار نمی‌دهد. اعلامیه شروعی برای سایر اسناد حقوق بشر بین‌المللی است.

۹- تملک قهری و مصادره از محدودیت‌های حق مالکیت می‌باشند.

۱۰- از استثنائات وصف مطلق بودن مالکیت: حقوق عمومی، قرارداد، قاعده لاضرر.

۱۱- قاعده تسلیط (الناسُ مُسَلِّطُونَ عَلَىٰ أَمْوَالِهِمْ) با وجود شهرت فراوان، از جهاتی مورد تشکیک بعضی محققان از جمله امام خمینی قرار گرفته است. در نظر این گروه، قاعده دارای اطلاق نبوده، در مواردی که جواز یا صحت تصرف خاصی مشکوک باشد، نمی‌توان به آن استناد کرد.

۱۲- حفظ و استقلال تمامیت ارضی، برقراری امنیت و دفاع ملی

۱۳- ماده ۳ قانون تشکیل وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح مصوب سال ۱۳۶۸

۱۴- ماده ۱ اساسنامه سپاه پاسداران انقلاب اسلامی مصوب سال ۱۳۶۱

۱۵- طرح جامع، برنامه‌ای است که به صورت راهنما عمل می‌کند و خط‌مشی کلی سیاست‌های توسعه شهری را تعیین می‌کند. در نقشه‌های طرح جامع - که معمولاً در مقیاس ۱:۱۰۰۰ و ۱:۵۰۰۰ تهیه می‌شود - محل استقرار و توزیع

کاربری‌های شهری عمده (مثل کاربری‌های آموزشی، بهداشتی و فضای سبز)، تراکم‌های جمعیتی، حدود حریم‌ها و محدوده‌های شهری (موجود و پیشنهادی) و مسیر توسعه آینده شهر، توسط علائم و رنگ‌ها نشان داده می‌شوند.

۱۶- این طرح، چهارچوب اصلی گسترش شهر را تعیین می‌کند و هدف اصلی آن توسعه شهری است.

۱۷- طرح تفصیلی، عبارت از طرحی است 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 تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویت‌های مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی 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.

۱۸- در قانون برنامه‌بودجه مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۱۰ در خصوص مفهوم طرح‌های عمرانی که غالباً واجد جنبه عمومی‌اند، در بند ۱۰ ماده ۱ آمده است. منظور مجموعه‌ای از عملیات و خدمات مشخصی است که بر اساس مطالعات توجیهی فنی و اقتصادی یا اجتماعی که توسط دستگاه‌های اجرایی انجام می‌شود، طی مدت معین و با اعتبار معین برای تحقق بخشیدن به هدف‌های برنامه عمرانی پنج‌ساله به صورت سرمایه‌گذاری ثابت شامل هزینه‌های غیرثابت وابسته در دوره مطالعه و اجرا و یا مطالعات اجرا می‌گردد و تمام یا قسمتی از هزینه‌های اجرای آن از محل اعتبارات عمرانی تأمین می‌شود.

۱۹- ماده ۲۷ آیین‌نامه زمین شهری

۲۰- بر اساس این مقررہ جدید، ستاد کل نیروهای مسلح، ارتش جمهوری اسلامی ایران، سپاه پاسداران انقلاب اسلامی، وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران و کلیه واحدها و سازمان‌های تابعه و وابسته به آنها از جمله دانشگاه‌ها، بنیادها، شرکت‌ها و سایر مؤسسات، موظف هستند مناقصات خود را با رعایت بند «ب» ماده ۱۱ این مقررات انجام دهند.

۲۱- آنچه در صلاحیت اداره کل راه و شهرسازی و کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری قرار گرفته، اعلام نوعیت ملک است و بحث تعیین کاربری اراضی خارج از اختیار کمیسیون مذکور است (دادنامه: ۹۳۰۹۹۸۰۲۲۷۶۰۰۶۵۳).

۲۲- بهای ملک باید با توجه به وضعیت کاربری موجود یا مشابه آن بنا به مورد، به قیمت عادلانه روز یا در مورد نیاز شهرداری‌ها، به قیمت روز تعیین و پرداخت شود نه با لحاظ تأثیر طرح موردنظر (نظریه اداره کل حقوقی و تدوین قوانین، شماره ۷/۵۵۳ مورخ ۱۳۸۱/۱/۲)

۲۳- مالکین املاکی که در اجرای لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌ای عمومی و عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ به تملک درمی‌آید، تنها مستحق دریافت قیمت عادلانه روز ملک هستند و حقی نسبت به اجرت‌المثل از زمان تصرف ندارند. ملک از زمان تصرف به تملک مراجع مذکور درمی‌آید و لذا موجبی برای تقاضای اجرت‌المثل نیست (شماره دادنامه: ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۱۸۰۱۴۶۶).

فهرست منابع

کتاب‌ها

۱- قرآن کریم

۲- امامی، سید حسن، حقوق مدنی، جلد اول، انتشارات اسلامی، ۱۳۷۵

۳- کاتوزیان، ناصر، اموال و مالکیت، انتشارات میزان، ۱۳۸۹

۴- بطحائی گلپایگانی، سید محمد هاشم، اسلام و حقوق بشر، مجموعه مقالات حقوق بشر در جهان امروز، شرکت سهامی

انتشار، چاپ اول، ۱۳۸۳

۵- بشیری، عباس؛ داوودپور، حمید، تملک املاک، اراضی، مستحقات دولتی و شهرداری‌ها، انتشارات جاودانه، ۱۳۹۹

۶- کامیار، غلامرضا، حقوق شهری، انتشارات مجد، چاپ اول، ۱۳۸۹

۷- مدرسی طباطبایی، حسین، زمین در فقه اسلامی، نشر فرهنگ اسلامی، جلد اول، ۱۳۶۲

۸- قاسمی، داود؛ زکریایی، راویه، خرید و فروش اموال دولتی و عمومی، انتشارات میزان، ۱۳۹۰

۹- عسگری، نسرین؛ ملکی، وحید، تملک اراضی توسط نیروهای مسلح، انتشارات مجمع علمی و فرهنگی مجد، چاپ اول،

۱۳۹۵

۱۰- میرزایی، علیرضا، تملک اراضی توسط دولت و شهرداری، چاپ چهارم، انتشارات بهنامی، ۱۳۹۶

مقالات

۱۱- عبادی، وحید؛ یوسف زاده، احمد، بررسی مبانی حقوقی تملک اراضی در نیروهای مسلح، فصلنامه علمی فقه و

مبانی حقوق اسلامی، سال شانزدهم، ۱۴۰۲

۱۲- ایرج، محسن، صیانت از حقوق مالکانه اشخاص در پرتو آراء دیوان عدالت اداری و نظرات شورای نگهبان،

پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکز، ۱۳۹۳

۱۳- عبادی، وحید، یوسف زاده، احمد، بررسی مبانی حقوقی تملک و تصرف اراضی در نیروهای مسلح، فصلنامه علمی

فقه و مبانی حقوق اسلامی، ۱۴۰۲

۱۴- رضایی زاده، محمدجواد؛ ذکائی، محمد، تملک اراضی و املاک اشخاص خصوصی توسط وزارت نفت و نظام

حقوقی جبران خسارت آن، مطالعات حقوق انرژی، ۱۳۹۹