فصلنامه چشم انداز حسابداری و مدیریت
دوره ۹، شماره ۱۱۷، تابستان ۱۴۰۵ (جلد سوم)
www.jamv.ir
ISSN: 2645-4572

تحلیل حقوقی تملک املاک اشخاص توسط شهرداری برای اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی

چشم انداز حسابداری و مدیریت (دوره نهم)
شماره ۱۱۷/ تابستان ۱۴۰۵ (جلد سوم)/ صص ۱۱۳-۱۲۴

طاهره شمشیری
مدیریت حقوقی املاک و پیمان، شهرداری بوشهر، بوشهر، ایران.
dadtara69@gmail.com

چکیده

تملک املاک و اراضی اشخاص توسط شهرداری برای اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی، یکی از مهم‌ترین و در عین حال چالش‌برانگیزترین موضوعات در حوزه حقوق عمومی و شهری است. این فرایند که در تلاقی حقوق مالکانه اشخاص و منافع عمومی قرار می‌گیرد، نیازمند تعادل میان ضرورت اجرای طرح‌های توسعه شهری و حمایت از حقوق مالکانه شهروندان است. پژوهش حاضر با روش مروری و کتابخانه‌ای و با رویکردی توصیفی–تحلیلی، به بررسی مبانی قانونی، فقهی و رویه قضایی تملک املاک توسط شهرداری می‌پردازد. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که اگرچه اصل ۴۴ و ۴۶ و ۴۷ قانون اساسی بر مالکیت خصوصی صحه گذاشته و آن را محترم می‌شمارد، اما اصل ۴۰ قانون اساسی و نظریه تقدم حقوق عمومی بر حقوق خصوصی، مبنای قانونی تملک را فراهم می‌آورد. قوانین خاص از جمله لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک مصوب ۱۳۵۸، قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۷ و ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰، چارچوب قانونی این امر را مشخص کرده‌اند. با این حال، تشتت و تعدد قوانین، ابهام در مفهوم اعمال حاکمیت و تصدی، تأخیر در اجرای طرح‌ها، اختلاف در ارزیابی قیمت و نبود سامانه جامع اطلاعاتی املاک، از مهم‌ترین چالش‌های پیش روی شهرداری‌ها محسوب می‌شود. پژوهش حاضر با تحلیل این چالش‌ها، راهکارهایی نظیر تدوین دستورالعمل جامع، ایجاد بانک اطلاعاتی یکپارچه، تقویت سازوکارهای توافقی، ارزیابی عادلانه و شفاف و پیش‌بینی سازوکار تخصصی حل اختلاف را پیشنهاد می‌نماید.

واژه‌های کلیدی: تملک املاک، شهرداری، طرح‌های عمومی و عمرانی، حقوق مالکانه، جبران خسارت، منافع عمومی

مقدمه

آنچه مسلم و محرز است اینکه محدودیت مالکیت اشخاص و ایجاد مزاحمت در حقوق خصوصی و منافع فردی با حقوق و منافع عمومی همواره در تمامی جوامع مدنی و کشورهای جهان وجود داشته و در تراجم حقوق و منافع فردی با حقوق و منافع عمومی همواره حقوق عمومی ترجیح داشته و دارد (قدیمی کوهنجانی و اسفندیارپور، ۱۴۰۴). قانون اساسی ایران

www.jamv.ir
ISSN: 2645-4572

نیز بر ترجیح حقوق عمومی در جهت رشد و توسعه اقتصادی بر مالکیت خصوصی صحه گذاشته و تاکید دارد. قانونگذاری جمهوری اسلامی ایران در مواردی با اتکا به امتیاز و قدرت حاکمه خویش به لحاظ ضرورت‌های ناشی از تامین منفعت عمومی به تحدید حق مالکیت اشخاص مبادرت می‌نماید.

منظور از طرح‌های عمومی دولت یا شهرداری‌ها طرح‌هایی است که اولاً در راستای انجام وظایف محوله به شهرداری و برای رسیدن به اهداف مختلف ترسیم و اجرا می‌شود و ثانیاً این طرح‌ها و برنامه‌ها از سوی سازمانی با ویژگی‌های خاصی به نام شهرداری جامه عمل و اجرا به خود می‌پوشد (قدیمی کوهنجانی و اسفندیارپور، ۱۴۰۴). در قانون برنامه و بودجه مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۱۰ در خصوص مفهوم طرح‌های عمرانی آمده است: «مجموعه‌ای از عملیات و خدمات مشخصی است که غالباً واجد جنبه عمومی‌اند، در بند ۱ ماده ۱۰ که بر اساس مطالعات توجیهی فنی و اقتصادی یا اجتماعی که توسط دستگاه‌های اجرائی انجام می‌شود، طی مدت معین و با اعتبار معین برای تحقق بخشیدن به هدف‌های برنامه عمرانی پنج ساله 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 تامین می‌شود.»

شهرداری به عنوان یک دستگاه ارائه‌کننده خدمات عمومی برای پیشبرد بهتر اهداف خود نیازمند به استفاده از قدرت عمومی است. شهرداری‌ها با تصویب طرح‌های عمرانی در این راستا اقدام می‌نمایند. گاهی اجرای این طرح‌ها با مانع مالکیت خصوصی افراد مواجه می‌شود؛ در این صورت هرگونه اقدام عمرانی در این املاک مستلزم آن است که شهرداری ابتدا این املاک را خریداری و تملک نماید (قدیمی کوهنجانی و اسفندیارپور، ۱۴۰۴). حکومت‌های سابق و قبل از دوره قانونگذاری برای اجرای این برنامه‌ها، املاک و اراضی اشخاص خصوصی را تصرف می‌کردند و ممکن بود بابت این تصرف وجهی هم پرداخت می‌کردند. ولی بعد از دوره قانونگذاری، قانونگذاران با توجه به نظریه قدرت عمومی و خدمت عمومی و اقتدار دستگاه‌های اجرایی، در خصوص تملیک املاک و اراضی توسط دولت و دستگاه اجرایی قوانین زیادی تصویب کردند و آنها را مکلف کردند تا در صورت نیاز به اراضی اشخاص، تشریفات خاصی را رعایت کنند.

تملک املاک شهروندان توسط شهرداری یکی از مهم‌ترین و حساس‌ترین موضوعات در حوزه حقوق شهری است؛ زیرا اجرای بسیاری از طرح‌های عمومی و عمرانی، از جمله احداث و توسعه معابر، اصلاح شبکه حمل‌ونقل، ایجاد فضاهای عمومی، پارک‌ها، مراکز خدماتی، تأسیسات شهری و سایر زیرساخت‌های مورد نیاز شهر، بدون دسترسی به برخی املاک خصوصی امکان‌پذیر نیست (درستکار، ۱۴۰۴). در چنین شرایطی، شهرداری از یک سو با تکلیف قانونی برای تأمین منافع عمومی و اجرای طرح‌های مصوب مواجه است و از سوی دیگر، موظف است حقوق مالکانه اشخاص را که در نظام حقوقی ایران از جایگاه ویژه‌ای برخوردار است، رعایت کند.

از منظر حقوق عمومی، تملک املاک خصوصی زمانی مشروعیت پیدا می‌کند که هدف آن تحقق یک منفعت عمومی مشخص و قانونی باشد و فرایند آن نیز تحت ضوابط مقرر انجام گیرد. شهرداری نمی‌تواند صرفاً با استناد به ضرورت توسعه شهر، محدودیت نامحدودی بر حقوق مالکانه اشخاص اعمال کند. اصل ضرورت، قانونی بودن هدف، تناسب میان اقدام اداری و هدف عمومی، رعایت تشریفات قانونی و جبران عادلانه خسارت از جمله اصولی هستند که باید در فرایند تملک مورد توجه قرار گیرند (درستکار، ۱۴۰۴).

در این میان، مسئله ارزیابی و تعیین بهای ملک نیز یکی از اصلی‌ترین نقاط اختلاف میان شهروندان و شهرداری است. ارزش ملک ممکن است تحت تأثیر موقعیت مکانی، کاربری، تراکم، دسترسی، وضعیت سند، ارزش اعیان، شرایط بازار و حتی زمان پرداخت قرار گیرد. در شرایط تورمی، فاصله میان زمان ارزیابی و زمان پرداخت می‌تواند موجب کاهش ارزش

www.jamv.ir
ISSN: 2645-4572

واقعی جبران مالی شود (محسنیان، ۱۴۰۱). از این رو، نظام تملک کارآمد باید سازوکاری داشته باشد که ارزیابی ملک با زمان واقعی سلب مالکیت و پرداخت خسارت ارتباط منطقی داشته باشد.

پژوهش حاضر با هدف تحلیل حقوقی و اجرایی فرایند تملک املاک شهروندان توسط شهرداری در اجرای طرح‌های عمرانی شهری و بررسی چگونگی ایجاد تعادل میان ضرورت تحقق منافع عمومی و حمایت از حقوق مالکانه اشخاص انجام شده است. در این راستا، مبانی قانونی تملک، شرایط و تشریفات آن، جایگاه ارزیابی و جبران خسارت، وضعیت املاک واقع در طرح، آثار تأخیر در اجرای طرح و سازوکارهای حل اختلاف مورد بررسی قرار می‌گیرد.

مبانی نظری و قانونی تملک املاک توسط شهرداری

مبانی نظری

مبنای نظری تملک املاک شهروندان توسط شهرداری را باید در ارتباط میان مفهوم مالکیت خصوصی و اختیار عمومی دولت و نهادهای محلی جست‌وجو کرد. مالکیت در نظام حقوقی ایران از حقوق بنیادین اشخاص محسوب می‌شود و اصل ۴۴ قانون اساسی بر حمایت از سلطه مالک بر مال خویش است، اما این حق در شرایطی که اجرای طرح‌های ضروری و عمومی اقتضا کند، می‌تواند با محدودیت قانونی مواجه شود. در این وضعیت، تملک عمومی یک استثنا بر اصل حمایت از مالکیت خصوصی محسوب می‌شود و به همین دلیل باید مضیق تفسیر شود (درستکار، ۱۴۰۴). به عبارت دیگر، وجود منفعت عمومی به تنهایی برای سلب مالکیت کافی نیست، بلکه این اقدام باید بر اساس قانون و در حدود اختیارات قانونی انجام گیرد. (روز آکرمن و همکاران، ۲۰۱۷).

مفهوم منفعت عمومی در این زمینه اهمیت اساسی دارد. طرح‌های عمرانی و شهرسازی مانند احداث خیابان، توسعه شبکه حمل‌ونقل‌های شهری، ایجاد پارک، ساخت مراکز خدمات عمومی یا توسعه تأسیسات زیربنایی معمولاً دارای ماهیت عمومی هستند، زیرا هدف آنها تأمین خدمات برای جامعه شهری است. با این حال، تشخیص منفعت عمومی نباید به مفهوم اختیار مطلق شهرداری تعبیر شود. هر طرح عمومی باید از نظر قانونی تصویب شده و در محدوده وظایف و اختیارات دستگاه اجرایی قرار گیرد (داوی، ۲۰۱۶).

در حقوق ایران، قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها یکی از مهم‌ترین مبانی قانونی تنظیم رابطه میان طرح‌های عمومی و حقوق مالکانه است. این قانون با اصلاحات بعدی تلاش کرده است وضعیت مالکان املاکی را که در طرح‌های عمومی قرار گرفته‌اند مشخص کند. اهمیت این قانون از آن جهت است که تصویب طرح را از مرحله اجرای تملک تفکیک می‌کند. بنابراین، قرار گرفتن ملک در طرح به معنای انتقال خودکار مالکیت به دستگاه اجرایی نیست و تا زمانی که شرایط قانونی تملک فراهم نشده، حقوق مالکانه باید در چارچوب قانون به رسمیت شناخته شود (قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها، ۱۳۶۷ با اصلاحات ۱۳۸۰).

مبانی قانونی

مبانی قانونی که می‌تواند مستند الزام شهرداری به پرداخت معوض عقب‌نشینی املاک گردد، شامل قوانین عمومی و قوانین و مقررات خاص می‌باشد (قدیمی کوهنجانی و اسفندیارپور، ۱۴۰۴).

قوانین عمومی

الف) قانون اساسی

www.jamv.ir
ISSN: 2645-4572

اگرچه با توجه به کلی بودن قانون اساسی، اصلی که مشخصاً به مقوله تملک اراضی اشخاص پرداخته باشد در آن وجود ندارد، لکن در سه اصل ۴۴، ۴۶ و ۴۷ درباره مالکیت بحث شده و سه نوع مالکیت دولتی، عمومی و خصوصی پذیرفته شده است و هیچ یک از انواع مالکیت، دارای مزیت خاصی بر دیگری نیست و تمامی انواع مالکیت در محدوده شرایط معین شده در قانون اساسی و قوانین عادی، محترم بوده و موجودیت دارند (قدیمی کوهنجانی و اسفندیارپور، ۱۴۰۴).

ب) قانون مدنی

ماده ۳۱ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی‌توان بیرون کرد مگر به حکم قانون.» مالکیت، حق کامل‌ترین نحوه رابطه یک شخص با مالی است که شامل حق انتفاع، استعمال و تصرف می‌شود. بر اساس ماده ۳۰ قانون مدنی، هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه‌گونه تصرف و انتفاع دارد، مگر در مواردی که قانون استثنا کرده باشد. این مواد مبنای قانونی حمایت از مالکیت خصوصی و در عین حال، امکان تحدید آن توسط قانون را فراهم می‌آورند (قدیمی کوهنجانی و اسفندیارپور، ۱۴۰۴).

ج) قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹/۰۲/۰۷

شخصی که با دیگری رابطه قراردادی ندارد، ولی به دیگری خسارت وارد کرده است، در برابر او مسئولیت مدنی دارد، تفاوتی نمی‌کند که زیان‌رساننده دولت باشد یا اشخاص حقوقی یا حقیقی. در تامین توافقی که ناشی از توافق ارادی شهرداری و صاحبان حقوق مالکانه است و به اصطلاح ماهیت حقوقی آن، عمل حقوقی می‌باشد آنچه به صاحبان حقوق پرداخت می‌شود، عوض قراردادی می‌باشد؛ اما در جائی که الزام شهرداری به جبران و تامین حقوق مالکانه در نتیجه تسلط بر مال دیگری یا تجاوز از حقوقی که قانون برای افراد ایجاد کرده به صورت قهری و به حکم دیوان عدالت اداری یا محاکم عمومی باشد، مسئله جبران خسارت مطرح شده و مطابق ماده ۱ قانون مسئولیت مدنی، شهرداری به عنوان عامل ورود ضرر، مسئول جبران خسارت ناشی از عمل خود می‌باشد (قدیمی کوهنجانی و اسفندیارپور، ۱۴۰۴).

شرایط مسئولیت مدنی دولت و سازمان‌های دولتی، در ماده ۱۱ قانون مسئولیت مدنی، پیش‌بینی شده است. به موجب این ماده کارمندان دولت و شهرداری و موسسات وابسته به آنها که به مناسبت انجام وظیفه عمداً یا در نتیجه بی‌احتیاطی، خسارتی به اشخاص وارد نمایند، شخصاً مسئول جبران خسارات وارده می‌باشند، ولی هرگاه خسارات وارده مستند به عمل آنان نبوده و مربوط به نقص وسایل ادارات و موسسات مزبور باشد، در این صورت جبران خسارت به عهده اداره یا موسسه مربوطه است.

قوانین و مقررات خاص

در خصوص موضوع تملک اراضی و املاک، در برهه‌های زمانی مختلف، قوانین و مقررات کثیری به تصویب رسیده که غالب این قوانین به مرور زمان منسوخ یا ملغی گردیده است؛ قوانینی که ذیلاً اشاره می‌گردد به‌عنوان منبع در زمینه عقب‌نشینی املاک و تعیین تکلیف حقوق مالکانه حاکمیت داشته و قابلیت استناد دارد (قدیمی کوهنجانی و اسفندیارپور، ۱۴۰۴):

۱. قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱: این قانون که با اصلاحات بعدی همچنان معتبر است، وظایف و اختیارات شهرداری را در زمینه عمران شهری مشخص می‌کند. ماده ۹۶ و بند ۶ ماده ۱۰۰ این قانون و همچنین مواد ۶ و ۷ لایحه قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ از جمله مستندات قانونی الزام شهرداری به پرداخت معوض عقب‌نشینی املاک محسوب می‌شوند.

www.jamv.ir
ISSN: 2645-4572

۲. قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷: این قانون چارچوب اجرای طرح‌های نوسازی و عمران شهری را مشخص می‌کند و شهرداری را مجاز به تملک املاک واقع در محدوده طرح‌های مصوب می‌نماید.

۳. لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۷ بهمن ۱۳۵۸ شورای انقلاب جمهوری اسلامی با اصلاحات سال ۱۳۷۰: این لایحه مهم‌ترین سند قانونی در زمینه تملک املاک توسط دولت و دستگاه‌های اجرایی محسوب می‌شود. ماده ۱ این لایحه ویژگی‌های یک طرح عمومی یا عمرانی یا نظامی را مشخص کرده و ماده ۴ آن، فرآیند تعیین بهای عادله اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات وارده را در صورت عدم توافق بین دستگاه اجرایی و مالک، توسط هیأتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری پیش‌بینی کرده است. تبصره ۲ ماده ۴ نیز امکان توقیف عملیات اجرایی تا زمان پرداخت بها را برای مالک یا صاحب حق پیش‌بینی نموده است (قدیمی کوهنجانی و اسفندیارپور، ۱۴۰۴).

۴. قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری مصوب ۲۹ آبان ۱۳۶۷ با اصلاحیه سال ۱۳۸۰: این قانون با هدف ساماندهی وضعیت مالکان املاکی که در طرح‌های عمومی قرار گرفته‌اند تصویب شده است. مطابق این قانون، مهلت اجرای طرح مدت زمانی پنج ساله دانسته شده است. با گذشت مهلت پنج‌ساله، طرح شهرداری (حکم حکومتی) برطرف نخواهد شد؛ بلکه منحصراً حقوق مالکانه مالکان اراضی واقع در طرح است که اعاده می‌گردد (قدیمی کوهنجانی و اسفندیارپور، ۱۴۰۴). رأی وحدت رویه شماره ۱۰۲ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری به تاریخ ۱۳۹۱/۳/۷ نیز همین موضوع را تأیید کرده است.

۵. قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۱۷: این قانون نیز در زمینه تأمین منابع مالی برای تملک املاک مورد نیاز طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مقرراتی دارد.

۶. تبصره ذیل ماده ۳۲ قانون برنامه پنجساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۵ : این تبصره نیز به موضوع تملک املاک و اراضی توسط دستگاه‌های اجرایی اشاره دارد.

۷. ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۲۸ آبان ۱۳۷۰: این قانون که نسبت به لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی مؤخر است، مقرر می‌دارد: «در کلیه قوانین و مقرراتی که شهرداری‌ها مجاز به تملک ابنیه، املاک و اراضی قانونی مردم می‌باشند در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک، قیمت ابنیه، املاک و اراضی بایستی به قیمت روز تقویم و پرداخت شود.» بنابراین، حقوق مالکانه باید براساس «قیمت روز» ارزیابی شود (قدیمی کوهنجانی و اسفندیارپور، ۱۴۰۴).

مبانی فقهی

با اینکه در فقه، کتاب و یا باب خاصی به مسئولیت مدنی اختصاص نیافته است؛ ولی وجود آیات فراوان، مبنی بر ممنوعیت اضرار به غیر و لزوم جبران خسارت در ابواب مختلف فقهی و همچنین قواعدی مانند: قاعده تسلیط، قاعده تسبیب، قاعده لاضرر و قاعده علی الید، به شیوه‌های مختلف، حکایت از گستردگی احکام و وسعت قواعد فقهی مسئولیت مدنی دارد (قدیمی کوهنجانی و اسفندیارپور، ۱۴۰۴).

قاعده تسلیط که مستند به حدیث نبوی «الناس مسلطون علی اموالهم» است، بر سلطه مالک بر مال خود دلالت دارد. این قاعده مبنای اصلی حمایت از مالکیت خصوصی در فقه اسلامی محسوب می‌شود. اما این حق مطلق نبوده و با قاعده لاضرر و قاعده تسبیب محدود می‌شود. قاعده لاضرر که مستند به حدیث «لا ضرر و لا ضرار فی الاسلام» است، هرگونه

www.jamv.ir
ISSN: 2645-4572

اضرار به غیر را ممنوع می‌دارد. قاعده تسبیب نیز مسئولیت کسی که سبب ورود خسارت به دیگری می‌شود را مقرر می‌دارد. قاعده علی الید نیز که مستند به حدیث «علی الید ما اخذت حتی تؤدی» است، مسئولیت ید ضمانی را مقرر می‌دارد (قدیمی کوهنجانی و اسفندیارپور، ۱۴۰۴).

در خصوص تملک املاک برای اجرای طرح‌های عمومی، از منظر فقهی می‌توان به آیاتی در قرآن کریم و قواعد الضرر، تسلیط، ضمان ید، احترام مال مردم، دارا شدن غیرعادلانه و نفی حرج استناد نمود. همچنین از نظر قانونی به اصول ۴۴، ۴۶ و ۴۷ قانون اساسی در باب مالکیت و ماده ۴۷ قانون اساسی و بند ۶ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و همچنین مواد ۶ و ۷ لایحه قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ و ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها و مضمون آرای وحدت رویه صادره از دیوان عدالت اداری استناد نمود (قدیمی کوهنجانی و اسفندیارپور، ۱۴۰۴).

تشریفات و فرآیند تملک اراضی

مجموعه اقدام‌هایی که برای تحقق یک عمل حقوقی لازم است تشریفات نامیده می‌شوند. در حقیقت این گونه اعمال حقوقی تشریفاتی به خود می‌گیرند طوریکه عدم رعایت تشریفات مذکور موجب خلل در صحت عمل حقوقی می‌گردد و با توجه به این موضوع، تملک اراضی نیز مانند هر عمل حقوقی دیگری تشریفات خاصی را می‌طلبد (قدیمی کوهنجانی و اسفندیارپور، ۱۴۰۴).

شرایط تملک

دستگاه مجری برای تصرف و تملک ناگزیر از رعایت شرایط و تشریفات ویژه‌ای است. این تشریفات به قدری اهمیت دارند که عدم رعایت آن سبب بی‌اعتباری مالکیت دستگاه تملک‌کننده می‌شود (قدیمی کوهنجانی و اسفندیارپور، ۱۴۰۴).

۱- شرایط ابتدایی (مقدماتی)

توسعه و ماده ۶ آیین‌نامه اجرایی آن مصوب ۰۸/۰۹/۱۳۷۴ دستگاه‌های اجرایی در صورتی مجاز به تملک املاک می‌باشند که ملک مورد نیاز جهت اجرای طرح با کاربری آن منطبق باشد و دستگاه اجرایی به هیچ وجه مجاز به استفاده از اراضی، غیر از کاربری معین شده نمی‌باشند. البته چنانچه اجرای طرح در محل خاصی ضروری بوده به نحوی که تغییر محل اجرای طرح غیرممکن یا مشکل باشد، با پیشنهاد دستگاه تملک‌کننده مراجع ذی‌ربط اقدام به تغییر کاربری زمین و انطباق آن با طرح مورد نیاز می‌نماید (شورای عالی شهرسازی و معماری ایران یا کمیسیون موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۲۲/۱۲/۱۳۵۱) (قدیمی کوهنجانی و اسفندیارپور، ۱۴۰۴).

۲- شرایط ثانوی

مطابق قواعد مربوط به خرید یا تملک اراضی، پس از وجود شرایط مقدماتی که در مبحث پیشین بررسی شد، سلسله ترتیبات قانونی برای تملک اراضی وجود دارد که مراحل مختلف تملک اراضی را تشکیل می‌دهد (قدیمی کوهنجانی و اسفندیارپور، ۱۴۰۴):

۱. تعیین محدوده مورد تملک و اعلام به اداره ثبت: دستگاه اجرایی باید محدوده مورد تملک را به اداره ثبت اسناد و املاک اعلام کند.

www.jamv.ir
ISSN: 2645-4572

۲. اخذ نظریه کمیسیون ماده ۱۲ وزارت مسکن و شهرسازی: در مواردی که ملک در محدوده طرح‌های شهری قرار دارد، اخذ نظریه کمیسیون ماده ۱۲ ضروری است.

۳. اعلام تملک اراضی به اشخاص ذی‌نفع: مطابق تبصره ۲ ماده ۴ قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک، باید قصد تملک اراضی به اشخاص ذی‌نفع (مالک یا مالکین زمین) اعلام گردد. این اعلام معمولاً از طریق ابلاغ کتبی (نامه اداری و اظهارنامه رسمی) یا انتشار آگهی در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا آگهی در محل انجام می‌شود. در مواردی که امکان دسترسی به مالک یا مالکین و اشخاص ذی‌نفع وجود نداشته باشد، مراتب از طریق انتشار آگهی در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار به اطلاع صاحبان حق می‌رسد (قدیمی کوهنجانی و اسفندیارپور، ۱۴۰۴).

تملک اراضی

پس از طی مراحل تشریفاتی نوبت به انجام معامله می‌رسد. البته انجام معامله با توجه به ماهیت خاص تملک اراضی ممکن است با توافق صاحبان حق و یا بدون موافقت آنان انجام شود (قدیمی کوهنجانی و اسفندیارپور، ۱۴۰۴).

۱- تملک با توافق و تراضی

با توجه به ماده ۳ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک مصوب ۱۳۵۸ و ماده واحده قانون ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰ شاهد این وضعیت یعنی توافق مالک و دستگاه اجرایی هستیم که در واقع این روش را اولین شیوه انتقال حقوق مالکانه و یا تملک املاک و اراضی مورد نیاز دانسته‌اند (قدیمی کوهنجانی و اسفندیارپور، ۱۴۰۴).

بنابراین این روش انتقال حقوق مالکانه می‌تواند بهره‌مندی از عقود مملک باشد که با ایجاب و قبول طرفین محقق می‌گردد. صاحبان حقوق مالکانه می‌توانند با استفاده از عقودی چون بیع، اجاره، صلح و سایر عقود معین یا غیرمعین، حقوق مالکانه خود را اعم از حق مالکیت، حق انتفاع، حق ارتفاع، حق زارعانه و ... به شهرداری انتقال دهند. بدیهی است توافق با مالک می‌تواند به صورت معوض یا غیرمعوض باشد با این حال در خصوص جزئیات نحوه توافق نص قانونی وجود ندارد، لیکن شهرداری‌ها معمولاً از کارشناسان خود شهرداری یا کارشناسان رسمی در ارزیابی قیمت ملک استفاده می‌کنند. در تملک توافقی نیز موضوع ارزیابی قیمت ملک منتفی است لیکن بهتر است در این نوع تملک نیز ارزیابی صورت گیرد (قدیمی کوهنجانی و اسفندیارپور، ۱۴۰۴).

هرچند در خصوص شهرداری‌ها غالباً توافق به صورت «اعطای مجوز ساخت بناء» یا «تغییر کاربری یا تراکم» صورت می‌گیرد. به عبارت دیگر مالک، اسناد و املاک واگذاری در طرح را بنام شهرداری تنظیم و انتقال می‌نماید و در مقابل شهرداری با افزایش تراکم و یا احداث ساختمان در باقی‌مانده ملک موافقت می‌کند که البته شاید به لحاظ تسریع در اجرای طرح و کاهش هزینه‌های مالی مؤثر باشد اما قطعاً در برنامه‌های پیش‌بینی شده جامع شهری خلل وارد خواهد کرد. صرف‌نظر از آن با توجه به ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری مصوب ۱۳۷۰ می‌توان فهمید که شهرداری باید در انجام توافق و تراضی با صاحبان حقوق مالکانه، مساعی لازم را به کار گیرد (قدیمی کوهنجانی و اسفندیارپور، ۱۴۰۴).

۲- تملک قهری (اجباری)

زمانی که توافق با مالک بر سر ملک او که تماماً یا جزئاً در طرح‌های مصوب عمومی و شهری قرار گرفته منتفی گردد و توافق به هر علت حاصل نگردد و یا اساساً مالک حاضر به تملیک نبوده یا بر سر قیمت اختلاف نظر وجود بیاید در این

www.jamv.ir
ISSN: 2645-4572

صورت شهرداری به طور یک‌جانبه به تملک ملک اشخاص مبادرت می‌کند. البته باید گفت که این وضعیت مبنای قانونی باید داشته باشد و قانون صراحتاً چنین مجوزی را داده باشد (قدیمی کوهنجانی و اسفندیارپور، ۱۴۰۴).

بنابراین چنانچه به هر دلیلی، در قیمت حق مورد نظر توافقی حاصل نشود و از آن جایی که اجرای طرح را نمی‌توان معطل گذارد، نوبت به تعیین قیمت به صورت غیرتوافقی می‌رسد. با توجه به مراتب مذکور در موارد قانونی اشاره شده می‌توان این‌گونه استنباط کرد که قانونگذار راه‌حلی برای انتقال در زمان عدم توافق، پیش‌بینی نموده است که باید از آن پیروی شود. آنچه تا اینجا مشخص شد مربوط به عدم توافق در قیمت بود که به دلیل اختلاف نظر بین دارنده حق و شهرداری یا به هر دلیل دیگری، مثل مجهول بودن مالک یا اختلاف در مالکیت و ... در خصوص قیمت و ارزش حقوق مالکانه واقع در طرح، توافقی صورت نپذیرد، در چنین حالتی ما با تعیین قیمت به صورت غیرتوافقی و از روی قهر و اجبار مواجه هستیم (قدیمی کوهنجانی و اسفندیارپور، ۱۴۰۴).

به همین دلیل ماده ۴ لایحه قانونی نحوه خرید اراضی و املاک مقرر کرده: «هرگاه نسبت به تعیین بهای عادله اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات وارده بین «دستگاه اجرایی» و مالک توافق حاصل نشود، بهای عادله توسط هیأتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری تعیین می‌گردد. کارشناسان یک نفر از طرف «دستگاه اجرایی» یک نفر از طرف مالک یا صاحب حق و نفر سوم به انتخاب طرفین و در صورت عدم توافق یا استنکاف به معرفی دادگاه صالحه محل وقوع ملک انتخاب می‌شوند رأی اکثریت هیأت مزبور قطعی و لازم‌الاجرا است.» در ماده واحده نحوی تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰ آمده است: در صورت عدم توافق بین دستگاه‌های اجرایی و مالک، قیمت ابنیه، املاک و اراضی بایستی به قیمت روز تقویم و پرداخت شود. با توجه به اینکه این ماده واحده نسبت به لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی مؤخر است، پس باید حقوق مالکانه براساس «قیمت روز» ارزیابی شود (قدیمی کوهنجانی و اسفندیارپور، ۱۴۰۴).

چالش‌های اجرایی در مدیریت تملک املاک شهری

بررسی مجموعه مطالعات مورد استفاده نشان می‌دهد که مشکلات اجرایی تملک را می‌توان در چند گروه اصلی شامل مشکلات حقوقی، مالی، اطلاعاتی، مدیریتی و اجتماعی طبقه‌بندی کرد (درستکار، ۱۴۰۴).

۱- چالش‌های حقوقی و ثبتی

مشکلات حقوقی عمدتاً به ابهام در وضعیت مالکیت، تفسیر مقررات، وجود معارض و اختلاف درباره نحوه اجرای طرح مربوط می‌شوند. وضعیت ثبتی ملک یکی از متغیرهای تعیین‌کننده در اجرای تملک است. وجود اسناد رسمی، اسناد عادی، مالکین متعدد، ورثه، معارضین، حقوق ارتفاعی، رهن، بازداشت و سایر محدودیت‌های حقوقی می‌تواند زمان لازم برای تعیین تکلیف ملک را افزایش دهد. در پروژه‌های شهری، گاهی یک ملک از نظر فنی تنها یک قطعه زمین محسوب می‌شود، اما از منظر حقوقی مجموعه‌ای از حقوق و ادعاهای مختلف بر آن وجود دارد (درستکار، ۱۴۰۴).

۲- چالش‌های مالی و ارزیابی

مشکلات مالی نیز به تأمین اعتبار، تغییر ارزش املاک و تأخیر در پرداخت مرتبط هستند. عدم تأمین اعتبار کافی برای پرداخت بهای املاک می‌تواند فرایند تملک را متوقف کند و هزینه‌های پروژه را افزایش دهد. از سوی دیگر، تأخیر در پرداخت می‌تواند موجب افزایش ارزش ملک در فاصله زمانی ارزیابی تا پرداخت شود و بار مالی بیشتری بر شهرداری تحمیل کند (درستکار، ۱۴۰۴).

www.jamv.ir
ISSN: 2645-4572

۳- چالش‌های اطلاعاتی و مدیریتی

در حوزه اطلاعاتی، نبود بانک اطلاعاتی جامع املاک یکی از موانع مهم محسوب می‌شود. فقدان اطلاعات دقیق درباره وضعیت ثبتی، حقوقی، مالی و شهرسازی املاک واقع در طرح، می‌تواند موجب تصمیم‌گیری ناقص و افزایش خطا شود (درستکار، ۱۴۰۴).

۴- چالش‌های اجتماعی

تملک شهری همچنین دارای آثار اجتماعی است. مالک ممکن است سال‌ها در یک ملک سکونت داشته باشد، فعالیت اقتصادی خود را در آن مستقر کرده باشد یا ارزش اجتماعی و خانوادگی خاصی برای ملک قائل باشد. بنابراین، جبران خسارت صرفاً پرداخت قیمت زمین نیست و در برخی موارد باید آثار جابه‌جایی، هزینه انتقال، کاهش درآمد و اختلال در فعالیت اقتصادی نیز مورد توجه قرار گیرد. مطالعات بین‌المللی نشان می‌دهند که ضعف در جبران خسارت یا مشارکت محدود مالکان می‌تواند به منازعات اجتماعی، افزایش دعاوی و کاهش اعتماد عمومی منجر شود (سرنیا ، ۲۰۱۸ ؛ ونسلای ، ۲۰۱۷).

تأخیر در اجرای طرح و افزایش هزینه‌ها

تملک املاک یکی از فعالیت‌هایی است که می‌تواند مستقیماً بر زمان‌بندی پروژه‌های عمرانی اثر بگذارد. هنگامی که یک یا چند ملک در مسیر پروژه تعیین تکلیف نشده باشند، امکان اجرای کامل پروژه وجود ندارد یا عملیات در بخش‌های مختلف به شکل ناقص انجام می‌شود. این وضعیت می‌تواند هزینه‌های مستقیم و غیرمستقیمی مانند افزایش مدت قرارداد، افزایش هزینه مصالح و نیروی انسانی، تغییر برنامه اجرایی و افزایش هزینه‌های نظارتی ایجاد کند (درستکار، ۱۴۰۴).

ارزیابی و جبران خسارت به عنوان محور اصلی عدالت در تملک

یکی از مهم‌ترین یافته‌های پژوهش، نقش تعیین‌کننده ارزیابی عادلانه در کاهش منازعات تملکی است. ارزش ملک در زمان تملک صرفاً به قیمت عرصه محدود نمی‌شود و در موارد مختلف ممکن است عواملی مانند اعیان، حقوق وابسته، وضعیت بهره‌برداری، ارزش تجاری و سایر خسارات قانونی نیز اهمیت پیدا کنند (درستکار، ۱۴۰۴).

در نظام حقوقی ایران، قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها چارچوب مهمی برای ارزیابی املاک فراهم می‌کند. اهمیت این قانون در آن است که تعیین قیمت ملک باید از مسیر کارشناسی و ضوابط قانونی صورت گیرد و اختلاف میان مالک و شهرداری درباره ارزش ملک نباید از سازوکارهای پیش‌بینی‌شده پیروی کند. مسئله ارزیابی زمانی پیچیده‌تر می‌شود که بازار زمین دچار نوسان شدید باشد. در چنین شرایطی، تفاوت زمان ارزیابی، زمان توافق و زمان پرداخت می‌تواند به اختلاف منجر شود. از این رو، نظریه جبران عادلانه باید علاوه بر قیمت اسمی ملک، زمان واقعی پرداخت و شرایط اقتصادی را نیز مورد توجه قرار دهد (پاگورتزی و همکاران، ۲۰۱۸).

مفهوم تناسب نیز در این فرایند اهمیت دارد. شهرداری باید ابتدا بررسی کند که آیا اجرای طرح بدون تملک ملک مورد نظر امکان‌پذیر است. اگر امکان تغییر مسیر، استفاده از زمین‌های عمومی، اصلاح طراحی یا اجرای مرحله‌ای پروژه وجود داشته باشد، سلب مالکیت خصوصی باید با احتیاط بیشتری مورد بررسی قرار گیرد. این اصل می‌تواند مانع استفاده

www.jamv.ir
ISSN: 2645-4572

گسترده و غیرضروری از اختیار تملک شود. در حقوق تطبیقی نیز ضرورت و تناسب اقدام تملکی از عناصر مهم مشروعیت سلب مالکیت عمومی به شمار می‌رود (سیت و لیم، ۲۰۱۹).

نقش توافق با مالک در کاهش اختلافات

بررسی منابع نشان می‌دهد که توافق با مالک، اگرچه همیشه امکان‌پذیر نیست، اما از مهم‌ترین ابزارهای کاهش هزینه‌های حقوقی و اجرایی تملک محسوب می‌شود. توافق می‌تواند زمان اجرای پروژه را کاهش دهد و از تحمیل هزینه‌های ناشی از دعاوی قضایی، کارشناسی‌های متعدد و تأخیر در اجرای پروژه جلوگیری کند. با این حال، توافق باید شفاف، مستند و مبتنی بر ضوابط قانونی باشد. استفاده از توافق‌های غیرشفاف یا توافق‌هایی که بدون بررسی دقیق آثار حقوقی و مالی منعقد می‌شوند، ممکن است در آینده زمینه اختلاف جدیدی ایجاد کنند (درستکار، ۱۴۰۴). توافق با مالک همچنین می‌تواند صرفاً به پرداخت وجه نقد محدود نباشد. در شرایطی که قوانین و مقررات اجازه می‌دهند، روش‌هایی مانند معاوضه، واگذاری ملک یا زمین معوض و سایر روش‌های قانونی می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد. نکته اساسی آن است که هرگونه سازوکار جایگزین باید از نظر ارزش اقتصادی، مشروعیت حقوقی و آثار شهری مورد ارزیابی قرار گیرد. (درستکار، ۱۴۰۴).

در تجربه‌های بازآفرینی شهری، مشارکت زودهنگام مالکان و ساکنان در تصمیم‌گیری موجب افزایش پذیرش اجتماعی پروژه و کاهش منازعات شده است (بانک جهانی، ۲۰۱۷). همچنین استفاده از زمین یا ملک معوض، انتقال حقوق توسعه و سازوکارهای توافقی از ابزارهایی هستند که می‌توانند شدت تعارض میان منافع عمومی و حقوق خصوصی را کاهش دهند (آلترمن، ۲۰۱۷).

نتیجه‌گیری

تملک املاک و اراضی شهروندان توسط شهرداری برای اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی، یکی از مهم‌ترین حوزه‌های تلاقی حقوق عمومی، حقوق مالکیت و مدیریت شهری است. اجرای بسیاری از پروژه‌های ضروری مانند توسعه معابر، احداث فضاهای عمومی، ایجاد پارک‌ها، اصلاح شبکه حمل‌ونقل، احداث زیرساخت‌های شهری و اجرای طرح‌های توسعه‌ای بدون دسترسی قانونی به اراضی مورد نیاز امکان‌پذیر نیست؛ با این حال، ضرورت تأمین منافع عمومی نمی‌تواند به معنای نادیده گرفتن حقوق مالکانه شهروندان باشد. بررسی مبانی حقوقی و فقهی تملک نشان می‌دهد که اصل مالکیت خصوصی همچنان از جایگاه اساسی برخوردار است و مداخله شهرداری در این حق باید صرفاً در حدود قانون، برای تحقق هدف عمومی مشخص و همراه با رعایت تشریفات قانونی و جبران عادلانه خسارت صورت گیرد.

تشتت و تعدد قوانین در خصوص تملک اراضی و املاک توسط دولت و دستگاه‌های اجرایی نشان می‌دهد قانون‌گذار در هر مرحله و برهه زمانی به علل معین تملک اراضی اشخاص را ضروری دانسته و به ارائه معیارها و یا تعیین ضوابطی در این زمینه دست زده است تا تنها رافع موانع و حلال مشکلات دستگاه‌های دولتی نیازمند به اراضی باشد. به همین خاطر و طبق قاعده تسلیط هر شخصی بر مال خود مسلط بوده و حق انحاء تصرف را در آن دارا می‌باشد لیکن این حق مطلق نبوده و زمانی که در تعارض با مالکیت عمومی قرار گیرد طبق نظریه تقدم حقوق عمومی بر حقوق خصوصی، مالکیت عمومی مقدم بوده و مالکیت خصوصی توسط دولت تحدید می‌شود که این تحدید هم شامل ایجاد محدودیت می‌شود و هم سلب مالکیت که البته عین اموال عمومی به ملکیت هیچ شخصی حتی دولت منتقل نمی‌شود بلکه تنها تحت مالکیت اداری دولت قرار می‌گیرد تا آن را بر اساس مصالح عمومی اداره کند و منافع آن متعلق به عموم مردم است.

www.jamv.ir
ISSN: 2645-4572

مسئله اصلی در تملک شهری، ایجاد تعادل میان دو مصلحت اساسی است؛ از یک سو شهر و مدیریت شهری برای توسعه زیرساخت‌ها و پاسخگویی به نیازهای عمومی به زمین و املاک نیاز دارد و از سوی دیگر، مالک نمی‌تواند صرفاً به دلیل قرار گرفتن ملک خود در مسیر یک طرح شهری، بدون رعایت حقوق قانونی و دریافت جبران مناسب، متحمل زیان شود. بنابراین، مشروعیت تملک صرفاً به وجود یک طرح عمومی وابسته نیست، بلکه نحوه تصویب، اعلام، ارزیابی، مذاکره، تعیین قیمت، پرداخت حقوق مالک و اجرای نهایی تملک نیز اهمیت اساسی دارد. از منظر حقوق عمومی، تملک شهرداری را باید اقدامی استثنایی دانست که در نتیجه اختیار قانونی برای تأمین منفعت عمومی اعمال می‌شود. این اختیار، مطلق و بدون محدودیت نیست و باید در چارچوب اصول قانونی بودن تصمیمات اداری، رعایت حقوق مکتسبه، منع تبعیض، تناسب میان هدف و وسیله، رعایت تشریفات قانونی و پرداخت غرامت عادلانه اعمال شود. در واقع، هر اندازه دامنه اختیارات شهرداری در حوزه تملک گسترده‌تر باشد، ضرورت نظارت حقوقی و اداری بر نحوه استفاده از این اختیارات نیز بیشتر خواهد بود.

بررسی مبانی فقهی نیز نشان می‌دهد که حمایت از مالکیت خصوصی در نظام حقوقی ایران دارای پشتوانه قابل توجهی است، اما این حمایت در شرایطی که مصلحت عمومی و ضرورت اجتماعی وجود داشته باشد، مطلق نیست. اعمال حاکمیت در چنین شرایطی باید مبتنی بر مصلحت عمومی و در چارچوب قواعد مربوط به ضمان و جبران خسارت باشد. بنابراین، حتی در مواردی که رضایت مالک برای اجرای طرح عمومی محسوب نمی‌شود، رعایت حقوق مالی و جبران خسارت ناشی از سلب مالکیت همچنان اهمیت دارد.

پیشنهادات

بر اساس یافته‌های پژوهش، پیشنهادات زیر ارائه می‌گردد:

۱. تدوین دستورالعمل جامع و یکپارچه برای فرآیند تملک املاک شهری: این دستورالعمل باید مراحل شناسایی ملک، بررسی وضعیت ثبتی، احراز مالکیت، ارزیابی، مذاکره، توافق، پرداخت، انتقال و تحویل ملک را به صورت روشن مشخص کند. وجود فرآیند استاندارد باعث می‌شود تصمیمات مشابه در شرایط مشابه به شکل متفاوت اجرا نشوند و احتمال برخورد سلیقه‌ای با مالکان کاهش پیدا کند.

۲. ایجاد سامانه یکپارچه اطلاعات املاک واقع در طرح‌های شهری: در این سامانه باید اطلاعات ثبتی، حقوقی، مالی و فنی هر ملک ثبت شود و واحدهای حقوقی، املاک، شهرسازی، مالی و فنی شهرداری بتوانند متناسب با سطح دسترسی خود از اطلاعات استفاده کنند. این اقدام موجب کاهش موازی‌کاری، افزایش سرعت تصمیم‌گیری و جلوگیری از بروز خطا در شناسایی مالکان خواهد شد.

۳. تقویت استقلال و شفافیت فرآیند ارزیابی املاک: برای جلوگیری از اختلافات، معیارهای ارزیابی باید برای مالک قابل فهم باشد و مبنای تعیین قیمت به صورت شفاف اعلام شود. همچنین در موارد اختلاف، امکان ارجاع موضوع به کارشناسان مستقل و بررسی مجدد ارزش ملک باید وجود داشته باشد. شفافیت در این مرحله می‌تواند بخش قابل توجهی از اختلافات حقوقی میان مالک و شهرداری را کاهش دهد.

۴. اولویت دادن به توافق با مالکان پیش از استفاده از سازوکارهای یک‌جانبه تملک: مذاکره مؤثر می‌تواند هزینه‌های مالی و اجتماعی تملک را کاهش دهد. در این مذاکرات، علاوه بر پرداخت نقدی، در صورت امکان

www.jamv.ir
ISSN: 2645-4572

می‌توان از راهکارهای قانونی مانند معاوضه، زمین یا ملک معوض و سایر روش‌های توافقی استفاده کرد؛ مشروط بر آنکه حقوق مالک تضییع نشود و ارزش واقعی عوض پیشنهادی با حقوق از دست‌رفته تناسب داشته باشد.

منابع

- ✓ درستکار، سعید، (۱۴۰۴)، تحلیل حقوقی تملک املاک شهروندان توسط شهرداری در اجرای طرح‌های عمرانی شهری، ششمین همایش بین‌المللی وکالت، حقوق و علوم انسانی.
- ✓ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، (۱۴۰۱)، مصوبه نحوه اعمال حقوق مالکانه در املاک واقع در طرح‌های دولتی،
- ✓ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹ با اصلاحیه ۱۳۸۰.
- ✓ قدیمی کوهنجانی، مجتبی، اسفندیارپور، محبوبه، (۱۴۰۴)، فرآیند تملک املاک خصوصی برای طرح‌های عمومی در شهرداری‌ها، یازدهمین کنگره ملی عمران، معماری، هنر و توسعه شهری، تهران.
- ✓ Alterman, R. (2017). Takings International: A Comparative Perspective on Land Use Regulations and Compensation Rights. American Bar Association.
- ✓ Cernea, M. (2018). Poverty Risks from Population Displacement in Water Resources Development. Harvard University.
- ✓ Davy, B. (2016). Land Policy: Planning and the Spatial Consequences of Property. Routledge.
- ✓ Pagourtzi, E., Assimakopoulos, V., & Hatzichristos, T. (2018). Real Estate Valuation: A Review of Methods and Applications. Journal of Property Investment & Finance.
- ✓ Rose-Ackerman, S., & Rossi, J. (2017). Public Choice and Public Law. Edward Elgar Publishing.
- ✓ Sait, S., & Lim, H. (2019). Land, Law and Islam: Property and Human Rights in the Muslim World. Zed Books.
- ✓ Vanclay, F. (2017). Social Impact Assessment: Guidance for Assessing and Managing the Social Impacts of Projects. International Association for Impact Assessment.
- ✓ World Bank (2017). Land Governance Assessment Framework. World Bank Publications.