

به نام خدا

# جایگاه سلب مالکیت خصوصی در حقوق ایران

[www.ketab.ir](http://www.ketab.ir)

مؤلف:

فاطمه صفری

کارشناس ارشد حقوق خصوصی

سرشناسه	: صفری، فاطمه، ۱۳۶۰ خرداد -
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc.
عنوان و نام پدیدآور	: جایگاه سلب مالکیت خصوصی در حقوق ایران / مولف فاطمه صفری.
مشخصات نشر	: گرگان: ویراست، ۱۴۰۲.
مشخصات ظاهری	: ۱۰۰ ص.
شابک	: 978-622-349-036-1
وضعیت فهرست نویسی	: فیپا
یادداشت	: کتابنامه.
موضوع	: سلب مالکیت -- ایران Eminent domain -- Iran مالکیت (حقوق) -- ایران Property (Law) -- Iran
رده بندی کنگره	: ۲۸۲۴KMH
رده بندی دیویی	: ۵۵۰۲۵۲/۳۴۳
شماره کتابشناسی ملی	: ۹۱۸۴۴۶۰
اطلاعات رکورد کتابشناسی	: فیپا

## جایگاه سلب مالکیت خصوصی در حقوق ایران

مولف	: فاطمه صفری
ناشر	: ویراست
طراح جلد	: محمدحسین اکبری
قطع	: وزیری
مشخصات ظاهری	: ۱۰۰ صفحه
چاپ و صحافی	: بهمن
نوبت چاپ	: اول، ۱۴۰۲
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۳۴۹-۰۳۶-۱
شمارگان	: ۲۰۰ جلد
قیمت	: ۸۵۰۰۰ تومان

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر برای مولف محفوظ است.  
و هرگونه سو. استفاده و کپی برداری پیگرد قانونی دارد.

ویراست

www.virastpub.com virastpub@gmail.com

۰۹۱۹۹۵۴۱۳۸۰ ۰۱۷-۳۲۳۵۷۵۵۵

virastpub

۳۲۳۵۸۵۵۵

## فهرست مطالب

۱۱	.....مقدمه
۱۵	..... فصل اول: مفاهیم تحقیق
۱۶	..... ۱-۱- مالکیت
۱۶	..... ۱-۱-۱- مفهوم‌شناسی
۱۶	..... ۱-۱-۱-۱- مفهوم‌شناسی لغوی
۱۷	..... ۱-۱-۱-۲- مفهوم‌شناسی اصطلاحی
۱۷	..... ۱-۱-۲- انواع مالکیت
۱۹	..... ۱-۳- ضرورت و اهمیت دفاع از مالکیت
۲۰	..... ۱-۲- سلب مالکیت خصوصی
۲۰	..... ۱-۲-۱- مفهوم‌شناسی
۲۱	..... ۲-۲- مبانی
۲۱	..... ۱-۲-۲-۱- مبانی موجد ولایت
۲۱	..... ۱-۲-۲-۱- ولایت حاکم بر اموال
۲۲	..... ۱-۲-۲-۲-۱- قاعده ولایت بر ممتنع
۲۲	..... ۱-۲-۲-۲-۱- قلمرو
۲۲	..... ۱-۲-۲-۱-۲-۲-۱- مفهوم‌شناسی
۲۲	..... ۱-۲-۲-۱-۲-۲-۱- شرایط
۲۴	..... ۱-۲-۲-۱-۲-۲-۱- نقش این قاعده در اجرای طرح‌های عمومی
۲۶	..... ۲-۲-۲-۱- مبانی موجد نفی ضرر
۲۶	..... ۱-۲-۲-۲-۱- قاعده لاضرر
۲۶	..... ۱-۲-۲-۲-۱- قلمرو
۲۷	..... ۱-۲-۲-۲-۲-۱- نقش این قاعده در مقررات عمومی و اجرای طرح‌های عمومی
۲۸	..... ۲-۲-۲-۲-۱- قاعده ضرورت
۲۹	..... ۳-۲-۲-۱- مبانی غیرفقهی در توجیه حاکمیت عمومی

۲۹	.....۱-۲-۳-۱- نظریه حاکمیت ماورایی - الهی
۲۹	.....۱-۲-۳-۱- قلمرو
۳۰	.....۱-۲-۳-۱- نقش این نظریه در مقررات مربوط به اجرای طرح‌های عمومی
۳۱	.....۱-۲-۳-۲- نظریه حقوق اجتماعی
۳۱	.....۱-۲-۳-۲- قلمرو
۳۲	.....۱-۲-۳-۳- نقش این نظریه در خصوص نحوه تملک حقوق مالکانه
۳۲	.....۱-۲-۳- منابع تقدم حقوق عمومی بر حقوق مالکانه
۳۲	.....۱-۲-۳- مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری
۳۴	.....۱-۲-۳- کمیسیون ماده پنج
۳۶	.....۱-۲-۳- شورای اسلامی شهر
۳۸	.....۱-۲-۳-۴- تملک قهری املاک توسط دولت و شهرداری
۴۲	.....۱-۲-۴- گونه‌های سلب مالکیت
۴۲	.....۱-۲-۴- ناشی از حقوق عمومی
۴۲	.....۱-۲-۴- سرمایه‌گذاری خارجی
۴۳	.....۱-۲-۴- مجازات
۴۵	..... فصل دوم: بایسته‌ها و چالش‌های سلب مالکیت خصوصی
۴۶	.....۱-۲- بایسته‌های سلب مالکیت خصوصی در قلمرو طرح‌های عمرانی شهرداری
۴۶	.....۱-۱-۲- بایسته‌های ماهوی
۴۶	.....۱-۱-۱-۲- اصل حاکمیت قانون
۴۶	.....۱-۱-۱-۲- رعایت مصلحت
۴۷	.....۱-۱-۱-۲- رعایت ضرورت
۴۸	.....۱-۱-۱-۲- رژیم جبران خسارت
۴۸	.....۱-۱-۱-۲- تأمین توافقی
۴۸	.....۱-۱-۱-۲- قلمرو
۴۹	.....۱-۱-۱-۲- موارد توافق
۴۹	..... الف- توافق در قیمت
۵۰	..... ب- توافق در انتقال

- ۵۱-۲-۱-۱-۴-۲- تأمین غیرتوافقی..... ۵۱
- ۵۱-۲-۱-۱-۴-۱-۲- قلمرو..... ۵۱
- ۵۳-۲-۱-۱-۴-۲- موارد تأمین غیرتوافقی..... ۵۳
- ۵۳-الف-عدم توافق در قیمت..... ۵۳
- ۵۴-ب-عدم توافق در واگذاری حقوق..... ۵۴
- ۵۵-۲-۱-۱-۴-۳- استثنائات وارد بر تأمین غیر توافقی..... ۵۵
- ۵۵-الف-استثناء اول..... ۵۵
- ۵۷-ب-استثنا دوم..... ۵۷
- ۵۸-۲-۱-۱-۴-۳- وسایل تأمین..... ۵۸
- ۵۹-۲-۱-۲- بایسته‌های شکلی..... ۵۹
- ۱-۲-۱-۲- سازماندهی سازوکارهای قضایی و شبه قضایی پیرامون اعتراضات مالکان خصوصی..... ۵۹
- ۵۹-۲-۱-۱-۲- مرجع رسیدگی به اعتراض..... ۵۹
- ۶۲-۲-۱-۲-۱-۲- پاسداشت اصول راهبردی زمین دادرسی..... ۶۲
- ۶۲-۲-۱-۲- نظارت‌مندی بر پاسداشت حقوقی اجرای طرح‌های عمرانی..... ۶۲
- ۶۲-۱-۲-۲-۱- شورای اسلامی شهر رو روستا..... ۶۲
- ۶۲-۲-۲-۱-۲- جامعه مدنی..... ۶۲
- ۶۳-۲-۱-۲- تصویب طرح عمرانی توسط مراجع ذیصلاح..... ۶۳
- ۶۴-۲-۲- چالش‌های سلب مالکیت خصوصی در قلمرو طرح‌های عمرانی شهرداری..... ۶۴
- ۶۴-۱-۲-۲- ورود زیان..... ۶۴
- ۶۴-۱-۱-۲-۲- زیان‌های فردی..... ۶۴
- ۶۵-۲-۱-۲-۲- زیان‌های عمومی..... ۶۵
- ۶۵-۲-۲-۲- موقتی بودن مصلحت..... ۶۵
- ۶۷- فصل سوم: عملیاتی‌سازی سلب مالکیت خصوصی..... ۶۷
- ۶۸-۱-۳- راهکارهای مهار چالش‌های سلب مالکیت خصوصی..... ۶۸
- ۶۸-۱-۱-۳- قاعده‌گذاری در سلب مالکیت خصوصی..... ۶۸
- ۷۱-۲-۱-۳- قاعده‌گذاری در مدیریت پیامدهای سلب مالکیت خصوصی..... ۷۱

شهروندان جامعه جهانی بر پایه منشور بین‌المللی حقوق بشر از حقوقی بنیادین برخوردارند. یکی از این حقوق، حق بر مالکیت است. در آموزه‌های اسلامی و نیز قوانین اساسی و موضوعه ایران بر این اصل تأکید شده است. در این راستا، هر یک از سازه‌های نظام‌های حقوقی، اداری و کیفری باید با استفاده از زیرساخت‌های خود به حمایت بیشینه‌ای از این حق بپردازند.

برآیند مهم شناسایی حق بر مالکیت در نظام حقوقی کشورمان این است که سلب آن ممنوع است مگر در مواردی که قانون معین می‌کند. به عبارت دیگر، در دوران اصل حاکمیت قانون، امکان سلب مالکیت خصوصی افراد وجود ندارد، مگر این که مرجع قضای صالح بر پایه قانون چنین رأیی را صادر کند. این امر بر پایه اصل مصلحت نیز سزاوار بررسی است.

یکی از مسائل مهم و کاربردی، میان-کنش حق بر مالکیت شهروندان در چارچوب پیاده‌سازی طرح‌های عمرانی شهرداری است. شهرداری به عنوان نهادی عمومی و با گذار روندهای قانونی، پیاده‌سازی طرحی را آغاز می‌کند و در این روند احتمال دارد که با حقوق مالکانه اشخاص تداخل ایجاد شود. بنابراین باید دید که در نظام حقوقی ما چه راهکارهایی در این باره وجود دارد.

در آغاز باید خاطر نشان شود که تأمین توافقی که شامل توافق میان مالک و شهرداری در قیمت و نیز در انتقال بوده و همچنین مستلزم وجود اعتبار و مجوزهای لازم است، به عنوان ساده‌ترین و بی‌چالش‌ترین حالت وجود دارد. در این حالت و در چارچوب اصل تسلیط، مالک و شهرداری به توافقی لازم‌الاجرا دست می‌یابند. اما بیشتر از تأمین توافقی، گونه غیرتوافقی آن روی می‌دهد که به معنی تأمین قهری و یا همین سلب حق بر مالکیت خصوصی اشخاص است که در این پژوهش بدان پرداخته می‌شود.

لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ و نیز ماده واحده قانون نحو تقویم ابنیه، املاک و اراضی موردنیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰ چگونگی سلب مالکیت را در راستای پیاده‌سازی طرح‌های عمرانی شهرداری بررسی می‌کنند. مستند قانونی شهرداری برای انجام این طرح‌ها نیز ماده ۵۵ این قانون است.