

مسائل حقوقی مالکیت زمین های مسکن مهر

(تاریخ دریافت ۱۴۰۱/۰۳/۱۵، تاریخ تصویب ۱۴۰۱/۰۶/۱۸)

دکتر پیمان عباسیان^۱

سرپرست پژوهشگاه حقوقدانان بدون مرز مدرس دانشگاه آزاد اسلامی و دانشگاه بین المللی چرخ نیلوفری آذربایجان

سهیلا ذوالفقاری

ناصر شریف

چکیده

بخش مسکن طی چهار دهه فراز و نشیب های زیادی به همراه داشته؛ سیاست هایی که گاه باعث رونق بالا همراه با رشد ساخت و ساز شده اند و گاه این بخش را با رکود سنگین مواجه کرده اند. رویکرد دولت نهم در بخش مسکن با سیاست هایی نظیر: "زمین صفر" دنبال شده و با قوانینی همچون لایحه "ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن" به راه کارهای اجرایی همانند طرح "مسکن مهر" انجامیده است که نوید تغییر فرآیند سیاست گذاری مسکن طی ۴ دهه اخیر را می دهد. زمینی که مسکن مهر روی آن ساخته می شود در مالکیت دولت است؛ برای همین برخی ابهام ها در خصوص نقل و انتقال سند مالکیت آن به وجود می آید. خرید و فروش مسکن مهر تفاوت هایی با سایر آپارتمان ها دارد که علت آن به "مالکیت زمین" بر می گردد، بنابراین در پایان ساخت واحدها، عملاً یک ملک دو مالک دارد: "مالک عرصه" که دولت است و "مالک اعیان" که متقاضیان می باشند. و در نتیجه بعد از صدور "سند مالکیت اعیان" می توان گفت که به لحاظ حقوقی افراد می توانند طبق قانون در حکم صاحب خانه نسبت به هر نوع استفاده شامل سکونت و نقل و انتقال این واحدها اقدام کنند.

واژگان کلیدی: مسکن مهر، مالکیت، نقل و انتقال، قانون برنامه بودجه

بخش اول: تعریف مسکن مهر

مسکن مهر به تأسیسی گفته می‌شود که اشخاصی که دارای روحیه مهرورزی و حسن نیک‌اندیشی هستند به افرادی که فاقد سرپناه و مسکن هستند فرصتی مناسب جهت اسکان و بهره‌برداری از مسکن می‌دهند در اسناد و مدارک و متن قوانین (اعم از قانون برنامه و بودجه سال ۸۶ و سایر بخشنامه‌ها دستورالعمل‌ها و آئین‌نامه‌های راجع به مسکن مهر) در کنار عنوان "حق بهره‌برداری از زمین" عبارت "اجاره ۹۹ ساله" در داخل پراتز به چشم می‌خورد به نظر می‌رسد که تهیه‌کنندگان قوانین، سرآسیمه یک عنوان مترادفی را انتخاب نموده‌اند. (۱)

که گویا در نظر داشته‌اند که تعریف حقوقی تأسیس مذکور یعنی مسکن مهر را در آن خلاصه نمایند، گرچه عبارت اجاره ۹۹ ساله تا حدودی برخی از مسائل حقوقی ابتدایی متقاضیان مسکن مهر را پاسخ می‌دهد اما اگر کمی دایره پرسش فراتر رود کما اینکه در پژوهش حاضر بیان خواهد شد متوجه خواهیم شد که کاربرد عبارت اجاره ۹۹ ساله برای جستجوی عبارت یا کلمه مترادف حقوقی مسکن مهر، چون راهی است که خواننده و متقاضی مسکن مهر را به ناکجا می‌کشاند با توجه به مسائل گفته شده مشخص می‌شود که با استفاده از عبارت مسکن مهر نمی‌توان سطری در مورد تعریف موضوع پژوهش پرداخت. در یک جمله می‌توان گفت که بانیا ن طرح مسکن مهر معرفی را به وجود آورده‌اند و حتی آن را به مرحله اجرا و تحویل رسانیده‌اند اما معرف یا عنوان را به اشتباه یا به دور از شم حقوقی انتخاب نموده‌اند و این جای انتقاد دارد که طرحی مهم و عظیم به مرحله اجرا رسیده است اما ضوابط و مقررات آن مبهم، متعارض و ناتمام است و حتی عنوان حقوقی آن معلوم نیست البته شاید این ایراد بر نگارنده وارد باشد که - همیشه هیچ نهاد تازه تأسیسی نیست که مشکل نقص قانون و مقررات نداشته باشد - اما در پاسخ می‌توان گفت که جامعیت و مانعیت طرح و قانونگذاری غایت و هدف نهایی واضعان قانون است. (۲)

و شاید در بسیاری از موارد این غایت محقق نگردد اما مقنن تلاش می‌نماید که طرحی جامع و مانع تصویب و تفنین نماید در حالی که در مسکن مهر نه تنها تلاشی جهت رسیدن به هدف مزبور نشده است بلکه با جسارت و شتابزدگی فوق‌العاده عنوان «اجاره ۹۹ ساله» را نیز به عنوان ترادف در کنار عبارت عرفی "مسکن مهر" آورده‌اند که باعث شده است که ذهن متقاضی مسکن مهر و کسی که قصد تحقیق در مسأله مزبور را دارد به بیراهه کشیده شود در نهایت نگارنده قصد پژوهش در مورد

تأسیسی را دارد که عرفاً و قانوناً!

مسکن مهر که در سال ۸۶ وارد عرصه حقوقی و اجرایی کشور شده است از چند بعد ممکن است مورد تجزیه و تحلیل قرار بگیرد اما در این پژوهش نگارنده در صدد آن خواهد بود که صرف نظر از مسائل سیاسی و جناحی و همچنین مسائل اقتصادی به بررسی مسائل حقوقی طرح مزبور بپردازد این حقیر اصولاً در تلاش هستم که به تحقیق و پژوهش حقوقی پیرامون مسائلی نو و جدید پردازم و آموخته‌های حقوقی خود را برای حل مسائل حقوقی جدید و نوپا به کار بندم چه آنکه هر چند تحقیق در مورد مسائل بنیادی و کلاسیک حقوقی امری لازم و پسندیده است اما در سالهای اخیر در کشور ما تحقیقات زیادی راجع به مسائل بنیادی و کلاسیک حقوقی شده است بنابراین بهتر است که یک پژوهشگر بتواند مسائل مبتلا به و به روز کشور را مورد کنکاش قرار دهد در زمانی که مشغول جمع‌آوری قوانین و آئین‌نامه‌های راجع به مسکن مهر بوده‌ایم مسائل جدیدی از قبیل «سهام عدالت، برات کارت تضمینی» نیز پا به عرصه وجود گذارده‌اند که حسب تحقیقات متوجه شده‌ام که مسکن مهر بیشتر مبتلا به آحاد جامعه می‌باشد.

بخش دوم: بررسی ماهیت حقوقی مسکن مهر

در بررسی حقوقی مسکن مهر سؤالات مختلفی ذهن هر انسان آگاه خصوصاً اهالی حقوق را به تکاپو وادار می‌دارد. کلی‌ترین مسأله‌ای که می‌توان طرح نمود این است که "ماهیت حقوقی مسکن مهر (اجاره ۹۹ ساله)" چیست؟ این سؤال کلی با مشخص نمودن شباهت یا تفاوت‌های عقد اجاره، انتفاع، وقف، ماده ۱۰ قانون مدنی و سایر نهادهای مشابه با مسکن مهر ممکن است پاسخ داده شود و سعی بر آن می‌شود که با این نوع کنکاش ماهیت حقوقی مسکن مهر را که در عالم ثبوت ماهیتی دارد آن را در مرحله اثبات مشخص و به مرحله حقوقی کشور معرفی نمائیم در بررسی حقوقی مسکن مهر سؤالات متعددی نیز ممکن است مطرح شود که این مسائل در عمل و آینده کاربرد زیادی خواهند داشت یکی از سؤالات مهمی که از طرف عوام نیز مطرح می‌شود این است که:

الف) اگر مدت ۹۹ سال به پایان رسید حقوق و تکالیف مالک عین و دولت چیست؟ و موارد دیگری که ممکن است به شرح ذیل مطرح گردد. ب) اگر یکی از اعضای تعاونی مسکن مهر یا فردی که پس از تکمیل اعیانی صاحب رسمی و قانونی اعیانی (واحد آپارتمان) گردید شرایط عضویت یا تعلق مسکن (مانند نداشتن مسکن و ...) را از دست داد با چه سرنوشت حقوقی مواجه می‌شود؟ ج) اگر پس از اینکه سند عین (واحد آپارتمان) به نام او صادر شد ثابت شود که از ابتدا شرایط لازم برای تملک را

نداشته است چه ضمانت اجرایی وجود دارد؟ د) و آیا اینکه مسکن مهر قابلیت انتقال به اشخاص دیگر در حین ساخت و بعد از ساخت را داراست یا خیر؟

الف) در رابطه با ماهیت حقوقی مسکن مهر

فرضیه اول: مسکن مهر یک نهاد حقوقی جدیدی است که متمایز از عقود دیگر می‌باشد و قواعد خاص خود را داراست و از مصادیق عقود معین جدید قرار می‌گیرد چه آنکه مسکن مهر دارای شرایط و ویژگی‌هایی است که ابتدائاً در بند "د" قانون برنامه و بودجه ۱۳۸۶ بیان شده و بعد قوانین و آئین‌نامه‌های متعددی راجع به آن تصویب شده است و در قانون مذکور عنوان خاصی (حق بهره برداری از زمین) نیز دارد و نظر به اینکه در تعریف عقد معین می‌توان گفت که «عقودی هستند که در قانون نام خاص دارد و قانونگذار شرایط انعقاد و آثار آن را معین کرده است» (۳) می‌توان گفت که مسکن مهر عقد معین جدید و نوپا است که نیاز به بررسی بیشتر شرایط انعقاد و آثار آن یکی از انگیزه‌های نگارنده بوده است.

فرضیه دوم: مسکن مهر و ماهیت حقوقی آن را می‌توان در قلمرو ماده ۱۰ قانون مدنی تجزیه و تحلیل کرد و از مصادیق عقود غیر معین است
فرضیه سوم: می‌توان ارائه داد این است که مسکن مهر ترکیبی از چند عقد معین از قبیل اجاره و شرکت می‌باشد.

ب) در مورد مسائل فرعی مطرح شده نیز می‌توان به ترتیب ذیل برای پاسخ به آنها فرضیه‌هایی را مطرح نمود:

پس از اتمام مدت ۹۹ سال فرضیه‌های ذیل قابل طرح است.

فرضیه اول: نظر به اینکه دولت مالک زمین است و شخص حقیقی مالک عین ایجاد شده در زمین می‌باشد که به اذن دولت ساخته شده است در صورتی که عین قابل استفاده باقیمانده باشد به نظر می‌رسد که با توجه به اصل ۴۰ (۴) قانون اساسی و وحدت ملاک از ماده ۱۲۰ ق.م دولت نتواند مانع استفاده مالک عین به علت انقضای مدت ۹۹ سال شود.

فرضیه دوم: فرضیه دیگری که می‌توان ارائه نمود این است که دولت به نوعی حق انتفاع یا اجاره ۹۹ ساله از زمین را به مالک عین (متقاضی مسکن مهر) اعطا نمود و پس از انقضای مدت ۹۹ سال دولت در هر شرایطی حق دارد که قلع عین را بخواهد و این درست مقابل فرضیه اول قرار دارد.

۱- از دست دادن شرایط قانونی دارنده اعیانی مسکن مهر

در مورد این مساله فرضیه های زیر مطرح می شود:

فرضیه اول: شرایط ذکر شده جهت تقاضای مسکن مهر فقط تا زمان قبل از ساخت مهم است و نظر به اینکه استمرار شرایط اگر لازم بود در قانون باید ذکر می شود می توان گفت که از دست دادن شرایط در حین ساخت یا بعد از اخذ سند با حقوق مکاتبه افراد در تعارض است. (۵)

فرضیه دوم: فلسفه وجودی مسکن مهر تأمین مسکن افرادی است که شرایط مندرج در قانون را دارا هستند لذا اگر شرایط مندرج در قانون را از دست بدهند می بایستی سند مالکیت او باطل و تحویل اشخاص واجد شرایط داده شود.

۲- قابلیت نقل و انتقال مسکن مهر قابلیت نقل و انتقال

در مورد قابلیت نقل و انتقال مسکن مهر هم فرضیه های زیر مطرح می شود:

فرضیه اول: پس از اینکه سند مالکیت اعیانی برای متقاضی صادر شد مشارالیه مانند تمامی مالکان حق تسلط و تصرف کامل را بر مال خود داراست بنابراین می تواند اعیانی را به هر کسی بخواهد انتقال دهد.

فرضیه دوم: تصرف و تسلط مالک اعیان با توجه به فلسفه وجودی مسکن مهر محدود شده است لذا نمی تواند آن را به هر کسی که بخواهد انتقال دهد. است. (۶)

۳- مالکیت عرصه

اصولاً ساختمان در قطعه زمینی که دارای پلاک ثبتی مشخص می باشد، بنا می شود. پس از اتمام ساختمان و گواهی پایان ساختمان از سوی شهرداری، وضعیت از دو حال خارج نیست: ۱. ساختمان دارای یک واحد است. ۲. ساختمان از چند واحد تشکیل شده است.

زمین اولین و مهمترین جایی است که بنای ساختمان در آن استقرار می یابد. بنای ساختمان ممکن است مستقیماً به زمین متصل باشد یا به وسیله پایه ها و ستون ها روی آن قرار داده باشند. (۷)

مالکیت مسکن مهر به دو دسته تقسیم می شود: ۱- زمین های دولتی "اجاره ۹۹ ساله" ۲- خود مالکین ۱-۵- زمین های دولتی "اجاره ۹۹ ساله"

وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با هدف افزایش سرمایه گذاری در تولید و عرضه واحدهای اجاره ای جدید، نیاز استان های مختلف کشور را برآورد و برنامه اجرایی تحقق هدف مذکور را از طریق حمایت از استقرار نظام، اجاره ای حرفه ای توسط بخش غیر دولتی با رویکرد گروه های کم درآمد پیگیری کند. (۸)

طبق بند "ج" ماده ۶ قانون فوق الذکر، برنامه واگذاری حق بهره برداری از زمین به صورت "اجاره ارزان قیمت ۹۹ ساله" می باشد؛ این برنامه ویژه متقاضیان واجد شرایط بوده و از طریق واگذاری زمین های دارای کاربری مسکونی به متقاضیان که در قالب اشخاص حقیقی و حقوقی، تعاونی های مسکن مهر و یا مشارکت مدنی به صورت سه خانوار به بالا ساماندهی شده باشند، اجرایی می گردد. (۹)

بر اساس ماده "۱۰۰"، قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت "وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مجاز است نسبت به واگذاری اراضی دولتی دارای کاربری عمومی (آموزشی، ورزشی، بهداشتی و فرهنگی) به سازمان دولتی ذی ربط به قیمت تمام شده و بخش غیر دولتی به قیمت کارشناسی روز به صورت قسطی و یا اجاره به شرط تملیک (حداکثر ۲۰ ساله) اقدام نماید. البته طبق مصوبه هیئت دولت در تاریخ ۸۷/۶/۱۸ در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر اقدامات مربوط به مسکن مهر به قائم مقامی وزارت مسکن و شهرسازی به عهده "بنیاد مسکن انقلاب اسلامی" است. راه کارهای مختلف برای تأمین اراضی اجاره بلند مدت به روش های ذیل می باشد:

استفاده از زمین های دولتی در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی
استفاده از زمین های ملی در اختیار سازمان های دولتی غیر از وزارت مسکن و شهرسازی مثل منابع طبیعی و غیره...

زمین های توافقی به صورت توافق با مالکین حقیقی و حقوقی

اراضی در اختیار بنیاد مسکن به عنوان نهاد عمومی غیر دولتی

حداقل زمین های دولتی اعطایی برای اجرای برنامه موضوع بند ج آیین نامه فوق الذکر نباید از ۹۵ درصد کل زمین های موضوع برنامه های سالانه تأمین زمین توسط وزارت مسکن و شهرسازی کمتر باشد.

همچنین طبق تبصره "۱" ماده ۲۱ آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، هزینه های آماده سازی زمین بر عهده متقاضیان می باشد که طبق تبصره "۱" ماده ۲۰، بخشی از آن برابر مقررات با اعطای تسهیلات بانکی تأمین می گردد. البته قوانین دیگری طبق مفاد آیین نامه مذکور برای تأمین زمین، مقرر شده است که از حد و اندازه مورد نیاز تحقیق مورد نظر خارج می باشد و لذا برای مطالعه بیشتر به آیین نامه اجرائی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن رجوع شود.

۲-۵- خود مالکین

"خود مالکین" کسانی هستند که زمینی در اختیار دارند و برای استفاده از تسهیلات ساخت مسکن

مهر، از زمین خود برای ساخت اعیان استفاده می کنند و بعد از ساخ اعیان و صدور سند مالکیت، مالک محسوب شده، می توانند واحد خود را خرید و فروش کنند. زیرا مانعی در سر راه وجود ندارد: آنچه که در اجاره ۹۹ ساله، نقل و انتقال واحدهای مسکونی را با مشکل مواجه می کند، "عدم مالکیت زمین از جانب متقاضیان" است؛ (۱۰) در مسکن مهر، دولت قیمت زمین را از قیمت تمام شده حذف کرده، اما در خصوص خود مالکین، مانعی برای نقل و انتقال واحدهای مسکونی مسکن مهر وجود ندارد. البته مالک یا مالکین واحدهای مسکونی می توانند واحدهای مسکونی خود را که مقاومت استحکام آنها به تأیید مهندس محاسب عضو نظام مهندسی می رسد، در رهن بانک مسکن قرار دهند و با دریافت تسهیلات مسکن مهر نسبت به احداث اشکوب یا توسعه افقی بنا به صورت یک یا چند واحد مسکونی اقدام و پس از اتمام بنا و صدور سند اعیان، واحد اشکوب احداثی را در رهن بانک قرار داده و آن را به نام متقاضی واجد شرایط مسکن مهر انتقال دهند؛ در صورت عدم انتقال به نام متقاضی واجد مسکن مهر، بانک مجاز است در قالب مشارکت واقعی، سود مورد انتظار را از مالک یا مالکین دریافت و تسهیلات را تسویه کند. (۱۱)

۵-۳- مالکیت اعیان

اموالی که وجود خارجی داشته و با حس لامسه قابل ادراک باشد "عین" نامیده می شوند؛ مقصود از عین، جسم مادی خارجی و منافع آن است. بنایی که بر روی زمین ساخته شود، اعم از یک واحد یا چند واحد "اعیان" نامیده می شوند. مالکیت اعیان متعلق به "متقاضیان" است؛ در واقع در مسکن مهر با ۲ مالک مواجه هستیم: مالکیت زمین که متعلق به است و مالکیت اعیان که متعلق به دولت میباشد و هم اکنون در دفترخانه های اسناد رسمی، برای این آپارتمان ها سند اعیانی صادر می شود؛ به این معنی که مالکیت زمین را مشخص کرده، به نام دولت باقی می ماند، اما سند اعیان که در آن مالکیت واحدهای مسکونی مهر، به نام متقاضیان منتقل شده، به افراد تحویل می دهند. عین معین که عینی شخصی و خارجی نامیده می شود، ممکن است مفروز یا مشاع باشد؛ مفروز عین معینی است که تمام آن متعلق به یک مالک است و مشاع، مالی است که چند مالک در آن شریک باشند و سهام شریکان را در عالم خارج نتوان تمیز کرد. (۱۲)

مالکیت اعیان در مسکن مهر از نوع مالکیت "مفروز" است نه مشاع و مالک می تواند با هر شیوه ای که مایل است و با هر انگیزه ای از عین مال خود بهره برداری کند یا آن را بی استفاده گذارد.

نتیجه گیری

علیرغم ارتباط مسکن مهر با مسائل حقوق عمومی، از جمله قانون بودجه و دخالت دولت، بسیاری از مسائل آن را می توان در قلمرو حقوق خصوصی بررسی نمود و حتی می توان ادعا کرد که مسکن مهر در قلمرو حقوق خصوصی قرار دارد. هرچند که مسکن مهر، براساس بند «د» تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ پا به عرصه وجود حقوقی نهاد، باتوجهبه طبیعت و ذات این نهاد که برای مدت طولانی به وجود آمده و همچنین قانون سازماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (مصوب ۸۷/۲/۲۴) اصل سالیانه بودن بودجه نمی تواند در استمرار آن خللی وارد نماید. مسکن مهر با عقد استحکار (اجاره برای احداث اعیان) شباهت زیادی دارد اما به دلیل وجود برخی از تفاوتها نمی توان آن را عقد استحکار دانست. با وجود این به نظر می رسد که مبنای اصلی مسکن مهر، عقد استحکار است که یک نام فقهی فراموش شده است. اجاره ۹۹ ساله و بلندمدت در اکثر کشورها و در نظر قریب به اتفاق فقهای شیعه و سنی و همچنین از نظر مراجع تقلید کنونی شیعه مانعی ندارد و صحیح است. در حقوق ایران نیز منعی در مورد اجاره ۹۹ ساله و بلندمدت وجود ندارد. باتوجه به اینکه قانونگذار، نام و شرایط خاصی برای مسکن مهر مقرر نموده است، می توان ادعا نمود که عقد معین جدیدی است و از این پس شایسته نیست که از عنوان «مسکن مهر» یا «اجاره ۹۹ ساله» استفاده شود بلکه بهترین عنوانی که می توان برای آن انتخاب کرد «حق بهره برداری از زمین (دولتی برای مسکن)» است. هر چند این نام طولانی است، عنوانی است که قانونگذار برای آن انتخاب نموده است. بنابراین مسکن مهر، عقد معین نوپایی است که نام حقوقی آن، «حق بهره برداری از زمین (دولتی برای مسکن)» است و علیرغم شباهت های زیادی که با عقد اجاره و استحکار دارد، تفاوتهایی نیز با آنها دارد و همین تفاوتها، ماهیت خاصی به آن بخشیده است.

منابع و مآخذ

- (۱) رشیدنهل ، مجتبی و دیگران (۱۳۸۷)، تعاونی های مسکن مهر (آنچه متقاضیان و اعضا باید بدانند)، ص ۳۵، پایگان.
- (۲) رضوی، روح الله (۱۳۸۸)، رد پای مسکن مهر در تجربیات جهانی، وب سایت تحلیل گران تکنولوژی.
- (۳) کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۵)، قواعد عمومی قراردادها، جلد ۱، ص ۹۵، چاپ هفتم، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- (۴) اصل ۴۰ ق. ۱ مقرر می دارد «هیچ کس نمی تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر تا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد».
- (۵) اهری، زهرا (۱۳۷۵)، تجارب کشورهای مختلف در تامین مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی.
- (۶) قاضی، حسین (۱۳۹۱)، ماهیت و میزان اعتبار قرارداد الحاقی، ص ۸۳، فصلنامه فقه و حقوق، شماره ۲.
- (۷) جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۷)، دائره المعارف حقوق مدنی و تجارت، ص ۲۷۴، گنج دانش.
- (۸) ماده ۲ آئین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن
- (۹) قاضی، حسین (۱۳۹۱)، ماهیت و میزان اعتبار قرارداد الحاقی، ص ۳۹، فصلنامه فقه و حقوق، شماره ۲.
- (۱۰) رشیدنهل ، مجتبی و دیگران (۱۳۸۷)، تعاونی های مسکن مهر (آنچه متقاضیان و اعضا باید بدانند)، ص ۵۲، پایگان.
- (۱۱) اخوت ، هانیه و ت فرید قاسمی گرمی، سحر (۱۳۹۷)، حلیل چگونگی شخصی سازی در آپارتمان های مسکن مهر، ص ۸۱، معماری آرمان شهر شماره ۲۲.
- (۱۲) فلاح، محمدرضا، نصیری فیروز، ناصر (۱۳۹۱)، ماهیت حقوقی قراردادهای واگذاری مسکن مهر، ص ۲۲۴، مجله حقوقی دادگستری، شماره ۸۱

