

دوفصلنامه بین المللی تحقیقات حقوق قضایی

License Number: ۸۶۲۲۷ Article Number: Y۳N۳۴۰۴۰۰۲ ISSN-P: ۲۷۱۷-۱۱۳۲

بررسی و تحلیل دعاوی حقوقی و کیفری مربوطه

در راستای تملک اراضی ملکی

(تاریخ دریافت ۱۴۰۱/۰۱/۱۵، تاریخ تصویب ۱۴۰۱/۰۶/۱۹)

دکتر بهنام اسدی^۱

مدیر و صاحب امتیاز موسسه قانون یار

استاد دانشگاه

چکیده

مالکیت اشخاص، معتبر و محترم بوده و سلب آن امکان پذیر نیست، مگر به تجویز قانون اما قانون به شهرداری ها و دولت، در مقام اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی، اذن خرید، تملک و سلب مالکیت قانونی اشخاص را با رعایت مقررات قانونی داده است. دستگاه های اجرایی تحت شرایط و مقررات قانونی اجازه تملک و تصرف در املاک اشخاص را دارند و لذا در پرتوی رعایت مقررات می توانند مبادرت به اجرای طرح های مورد نظر خود بپردازند. در همین راستا مقنن با تجویز تملک اشخاص تحت ضوابط خاص و پرداخت حقوق مالکین املاک، ضمانت اجراهایی هم در خصوص عدم رعایت مقررات برای دستگاه های اجرایی در نظر گرفته است. ممکن است دستگاه های اجرایی در اجرای طرح های خود به هر دلیل، حقوق مالکین املاک را به طور کامل رعایت نکنند و باعث تضییع حقوق آنان شوند. قانون نیز برای جلوگیری از تضییع احتمالی حقوق مالکین، مقرراتی اعم از حقوقی و کیفری پیش بینی نموده است که مالکین با توسل به این مقررات به احقاق حقوق خود اقدام نمایند. به همین منظور در این مقاله قصد داریم به بررسی و تحلیل دعاوی حقوقی و کیفری مربوطه در راستای تملک اراضی بپردازیم.

واژگان کلیدی: حق تصرف، تملک اراضی، حقوق مالکین املاک، ضمانت اجرای حقوقی و کیفری

^۱ drbehnamasadi@yahoo.com

مقدمه

هر شخصی نسبت به املاک خویش حق هرگونه تصرف و استفاده ای دارد اما چنانچه برای تأمین نیازمندی‌های شهری و احداث و اصلاح معابر و ایجاد پارک‌ها و میادین و مانند آن، چاره‌ای جزء تصرف و تملک اراضی و ابنیه اشخاص وجود نداشته باشد، می‌توان نسبت به تملک و تصرف آن اقدام کرد. در این رابطه باید ترتیبی اتخاذ شود تا حقوق مالکانه اشخاص به نحو مطلوبی جبران شود. از جمله قوانینی که به دولت و سازمان‌های دولتی اجازه تملک املاک اشخاص را داده است لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۷ می‌باشد. در این قانون شرایط و ضوابطی برای اجرای طرح، نحوه پرداخت حقوق مالکین املاک، وظایف مالکین و حقوقی که باید پرداخت شود و تعیین و اعلام شده است که برابر آن دولت و دستگاه اجرایی مکلف به رعایت آن می‌باشد. لذا دستگاه‌های اجرایی در راستای اجرای برنامه‌های خود باید مقررات قانون مذکور را رعایت کنند و در صورت عدم رعایت مقررات و تشریفات، ضمانت اجراهای کیفری و حقوقی در نظر گرفته شده است.

بخش اول: بررسی اقدامات حقوقی در راستای تملک اراضی

طرح دعاوی حقوقی بر خلاف دعاوی کیفری که مبتنی بر ضمانت اجراهای جزایی می‌باشند و در بسیاری موارد، زیان‌های وارده به زیان دیده را جبران نمی‌کنند، تا حدی خسارات وارده به اشخاص زیان دیده را جبران می‌نماید. طرح دعاوی حقوقی از سوی اشخاص ممکن است حتی در صورت مجرمیت مدیران دستگاه‌های اجرایی و کارکنان این دستگاه‌ها نیز امکان‌پذیر باشد. با این توضیح که شخص زیان دیده با آگاهی از عمل مجرمانه دستگاه‌های اجرایی مبادرت به طرح دعوی حقوقی نموده و به نوعی از عمل مجرمانه آنها صرف نظر می‌نماید. اشخاص زیان دیده می‌توانند با طرح دعاوی حقوقی درصدد تأمین خسارت‌های وارده به خودشان باشند خاصه در مواردی که دستگاه‌های اجرایی بدون رعایت تشریفات به تصرف ملک آنها پرداخته و باعث ایجاد ضرر و ایراد خسارت به آنها شده‌اند. از جمله دعاوی قابل طرح می‌توان به تصرف عدوانی، مزاحمت، ممانعت از حق، خلع

ید و اشاره نمود.

بند اول: دعوای تصرف عدوانی

چنانچه دستگاه‌های اجرایی بدون رعایت مقررات قانونی اقدام به تملک و تصرف املاک اشخاص نمایند، مالک و یا متصرف ملک می‌تواند با ادعای مالکیت عین و یا مالکیت منفعت در ملک مورد تصرف، به طرح دعوای تصرف عدوانی بپردازد. تصرف عدوانی برابر ماده ۱۵۸ ق.آ.د.م عبارتست از: «ادعای متصرف سابق مبنی بر اینکه دیگری بدون رضایت او مال غیر منقول را از تصرف وی خارج کرده و اعاده تصرف خود را نسبت به آن مال درخواست می‌نماید». در دعوای تصرف عدوانی، دادگاه وارد مالکیت نمی‌شود و تنها به سبق تصرفات خواهان و حقوق و عدوانی بودن تصرفات خوانده رسیدگی و در صورت احراز این سه امر، خوانده را محکوم به رفع تصرف عدوانی می‌نماید.^۱ در طرح دعوای حقوقی تصرف عدوانی، دادگاه به مالکیت شخص توجه نمی‌کند. صرف متصرف بودن شخص کفایت می‌کند. همین که خواهان ادعا کند متصرف است ولی عمل دستگاه‌های اجرایی غیرقانونی است، کفایت می‌کند. از شرایط اساسی دعوای تصرف عدوانی خارج شدن ملک بدون رضایت متصرف است و این بالاترین مزاحمتی است که می‌تواند به متصرف وارد شود، مزاحمت ممکن است به قهر و غلبه انجام گیرد و یا این که بدون قهر و غلبه باشد، در هر حال عدم رضایت متصرف سابق کافی به تحقق تصرف عدوانی است.^۲ به عبارت دیگر، برای طرح و پذیرش دعوای تصرف عدوانی، باید سبق تصرف خواهان، لحوق تصرف خوانده و غیرمجاز بودن تصرف خوانده اثبات شود.^۳

بند دوم: دعوای ممانعت از حق

دعوای ممانعت از حق برابر ماده ۱۵۹ ق.آ.د.م عبارتست از «تقاضای کسی که

۱. شمس، عبدالله، آیین دادرسی مدنی، جلد نخست، انتشارات دراک، چاپ چهاردهم، زمستان ۱۳۸۵، ص ۳۲۷.

۲. صدرزاده افشار، سید محسن، آیین دادرسی مدنی و بازرگانی، انتشارات جهاد دانشگاهی، چاپ هفتم، بهار ۱۳۸۲، ص ۳۹.

۳. ابهری، حمید، برزگر، محمدرضا، آیین دادرسی مدنی ۱ «دعای و صلاحیت‌ها»، انتشارات دانشگاه مازندران، چاپ اول، سال ۱۳۹۰، ص ۹۹.

رفع ممانعت از حق ارتفاق یا انتفاع خود را در ملک دیگری بخواهد». دادگاه در رسیدگی به دعوای ممانعت از حق نیز وارد دلایل مالکیت نمی‌شود.^۱ در دعوای ممانعت از حق، منظور خواهان، اعاده ملک به وسیله دادگاه به او نمی‌باشد بلکه وی مدعی است که در ملک دیگری حق ارتفاق و انتفاع دارد. دستگاه‌های اجرایی نیز ممکن است در اجرای طرح‌های خود موجب تضییع حقوق اشخاص صاحب حق ارتفاق و انتفاع شوند که در این موارد، صاحبان این حقوق می‌تواند با ادعای اینکه دستگاه‌های اجرایی بدون رعایت قوانین موجب عدم استفاده آنها در بهره‌مندی از حقوقشان می‌باشند دعوای ممانعت از حق را مطرح نمایند.

بند سوم: دعوای مزاحمت از حق

دعوای مزاحمت از حق مطابق ماده ۱۶۰ ق.آ.د.م اینگونه تعریف شده است: «دعوی مزاحمت عبارتست از دعوای که به موجب آن متصرف مال غیرمنقول، درخواست جلوگیری از مزاحمت کسی را می‌نماید که نسبت به متصرفات او مزاحم است بدون اینکه مال را از تصرف متصرف خارج کرده باشد». دعوای مزاحمت از حق برخلاف ممانعت از حق که متصرف اخلال کلی ایجاد می‌کند و باعث می‌شود که صاحب حق نتواند از حق خود استفاده کند، در این مورد، مزاحم اخلال جزئی ایجاد می‌کند و باعث می‌شود که صاحب حق نتواند به طور کامل از حق خود بهره‌مند شود. اخلال به معنای دعوی مزاحمت وقتی صادق است که منظور فاعل آن اظهار حقی و اجرای آن در ملک مورد مزاحمت باشد ولی البته قصد تنها که به موقع اجرا گذاشته نشده است و یا صرف توهم به اینکه یک امر احتمالی با قصد صورت خارجی پیدا کند ممکن است مخل تصرف متصرف باشد کافی نبوده بلکه امر اختلال‌آمیز باید امر عمدی باشد که حقیقتاً موجب اختلال تصرف متصرف گردد.^۲ در این دعا نیز دادگاه تنها تصرف بدون مزاحمت سابق خواهان و مزاحمت فعلی خواننده را مورد توجه قرار داده و در صورت احراز این دو امر و اینکه «مزاحمت» بدون رضایت خواهان و به غیر وسیله قانونی بوده، حکم به رفع

^۱. شمس، عبدالله، منبع پیشین، ص ۳۴۴.

^۲. متین دفتری، احمد، آیین دادرسی مدنی و بازرگانی، انتشارات مجد، جلد اول، چاپ دوم، سال ۱۳۸۵، ص ۲۴۰.

مزامحت صادر خواهد نمود.^۱ در این نوع دعوی که علیه دستگاه اجرایی مطرح می شود خواهان مدعی است که دستگاه اجرایی برای اعمال حقوق مالکانه وی در املاکش مزامحت ایجاد نموده است. البته عرف برخی مزامحت ها و ممانعت های کوتاه مدت را موجب محدودیت جزئی در حقوق مالکانه می شود را پذیرفته است. نظیر آلودگی صوتی و ترافیک کوچه و^۲

بند چهارم: خلع ید

خلع ید یعنی رفع تصرف از متصرف غیرمنقول به استناد حکم دادگاه یا سند رسمی یا حکم قانون.^۳ خلع ید در سه مفهوم (تصرف عدوانی، خلع ید به معنی اخص و تخلیه ید) به کار می رود.^۴ ممکن است تصرفات اشخاص بدون مجوز و غیرقانونی باشد یعنی غصبی باشد. برابر ماده ۳۰۸ ق.م که بیان می دارد: «استیلاء بر حق غیر است به نحو عدوان...» در این صورت باید دادخواست خلع ید داده شود. در خصوص اجرای طرح های عمرانی نیز ممکن است دستگاه های اجرایی بدون رعایت مقررات اقدام به اجرای طرح نمایند که در این صورت غاصب محسوب می شوند و دارنده حق می تواند به طرح دعوای خلع ید اقدام نماید. البته باید توجه داشت که در خصوص اقدام دستگاه های دولتی برابر ماده ۹ ل.ق.ن.خ.ت غاصبانه محسوب نمی شود. پس از اثبات غاصبانه بودن عمل دستگاه های اجرایی و حکم به خلع ید آنان، براساس ماده ۳۱۱ ق.م که اشعار می دارد: «غاصب باید مال مغضوب را عیناً به صاحب آن رد نماید و...» دستگاه های مربوطه موظف می باشند مال مغضوب را عیناً به صاحب آن برگردانند. با تصویب قانون الحاق یک تبصره به ماده ۱ ل.ق.ن.خ.ت مصوب ۱۳۸۸/۲/۲ که بیان می دارد: «در مواردی که اسناد یا اقدامات دستگاه های اجرایی مبنی بر مالکیت قانونی اعم از این که به اشخاص (حقیقی و حقوقی) واگذار شده یا نشده باشد) به موجب احکام لازم الاجرا قضائی

۱. همان، ص ۳۴۵.

۲. سالاری، مصطفی، منبع پیشین، ۲۶۶.

۳. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، دایره المعارف حقوق (دانشنامه حقوقی)، جلد سوم، انتشارات امیرکبیر، تهران ۱۳۷۶،

ص ۳۳۱.

۴. شمس، عبدالله، منبع پیشین، ص ۳۳۷.

ابطال گردیده یا می‌گردد، دستگاه مربوطه موظف است املاک یاد شده را به مالک آن مسترد نماید. لکن چنانچه در اثر ایجاد مستحذات یا قرار گرفتن اراضی مذکور در طرح‌های مصوب، استرداد آن به تشخیص مرجع صادرکننده حکم متعذر باشد. دستگاه اجرایی ذی‌ربط می‌تواند با تأمین اعتبار لازم نسبت به تملک این قبیل املاک مطابق این قانون اقدام نماید. در صورتی که حکم دادگاه مبنی بر خلع ید یا قلع و قمع صادر شده باشد دادگاه مزبور با درخواست دستگاه اجرایی، دستور توقف اجرای حکم مزبور را صادر و دستگاه اجرایی ذی‌ربط موظف است ظرف مدت شش ماه از تاریخ صدور دستور موقت نسبت به پرداخت یا تودیع قیمت روز املاک یاد شده اقدام نماید». بایستی در شمول این قاعده عام بر موارد تملک اراضی توسط دستگاه‌های اجرایی تردید کرد زیرا در مواردی، بخصوص مواردی که تأسیسات و مستحذاتی در ملک با صرف هزینه ایجاد شده، صدور این حکم توسط دادگاه به دلیل مشکلات، معضلات و آثار زیان‌باری که برای حقوق و اموال عمومی در بر دارد، توأم با پیچیدگی فراوانی است که تسری تبصره الحاقی مذکور به این موارد دور از ذهن است.^۱

بند پنجم: مطالبه قیمت یا معوض اراضی در طرح

در دعوی مطالبه بهای ملک، طرح دعوی مؤخر بر تصرف ملک توسط دستگاه اجرایی موضوعیت دارد. لذا با پیش‌بینی تصرف قریب به یقین نیز نمی‌توان مطالبه بهای ملک را نمود.^۲ محاکم حقوقی، در خصوص مطالبه قیمت از سوی مالکان املاک و یا صاحبین حقوق املاک واقع در طرح، از رویه‌ی واحدی پیروی نمی‌کنند و در عمل دو رویکرد متفاوت، نسبت به صلاحیت ورود در ماهیت این دعوی وجود دارد:

۱- برخی از قضات، دعوی الزام شهرداری (در بحث ما می‌توان بیان نمود دستگاه‌های اجرایی زیرا شهرداری نیز یکی از دستگاه‌های اجرایی موضوع لایحه قانونی نحوه خرید و تملک محسوب می‌شود) به پرداخت قیمت اراضی و املاک

۱. سالاری، مصطفی، منبع پیشین، ص ۲۶۳.

۲. همان، ص ۲۶۸.

واقع در طرح را مستقیماً در دادگاه عمومی حقوقی قابل طرح و رسیدگی می‌دانند.

۲- برخی دیگر از قضات معتقدند خواهان ابتدا باید به دیوان عدالت اداری مراجعه کند و در صورتی که دیوان عدالت، دعوی وی را وارد تشخیص و حکم به استحقاقش به دریافت ملک و تکلیف شهرداری (دستگاه‌های اجرایی) به پرداخت را صادر کرد، آن‌گاه دادگاه عمومی حقوقی به دعوی مطالبه قیمت رسیدگی و حکم نماید.^۱

به نظر می‌رسد رویه قضایی غالب مبتنی بر نظر اول باشد یعنی مطالبه بهای ملک از سوی مالکین و یا دارندگان حقوق در راستای اجرای طرح و تصرف املاک از سوی دستگاه‌های اجرایی از طریق مراجعه مستقیم و بلاواسطه به دادگاه صورت می‌پذیرد و زیان دیده برای دریافت خسارت نیازی به اثبات تقصیر این دستگاه‌ها در دیوان عدالت اداری ندارد.

بخش دوم: بررسی و تحلیل اقدامات و دعاوی کیفری در راستای تملک اراضی

مطابق با ماده ۲ ق.م.ا مصوب ۱۳۹۲: «هر رفتاری اعم از فعل یا ترک فعل که در قانون برای آن مجازات تعیین شده است جرم محسوب می‌شود». لذا اگر عمل دستگاه‌های اجرایی منطبق با جرایم پیش‌بینی شده در قانون باشد، مالکین املاک می‌توانند به استناد به مواد قانونی به طرح شکایت کیفری اقدام نمایند. لذا گاهی طرح شکایت کیفری از حیث خصوصی منتهی به جبران خسارت شاکی خصوصی می‌شود و گاهی نیز منجر به جبران خسارت نمی‌شود. حال این بستگی به صاحبین حقوق املاک واقع در طرح دارد که در راستای اجرای طرح‌های دستگاه‌های اجرایی و جرایم ارتكابی از سوی دستگاه‌های مربوطه، اقدام به طرح دعاوی کیفری نماید و یا خیر. عناوین مجرمانه‌ای که قانون‌گذار پیش‌بینی نموده است و در این راستا، مالکین می‌توانند با استناد به این جرایم پیش‌بینی شده دعاوی کیفری مطرح نمایند عبارتند از: شکایت تصرف عدوانی، مزاحمت و ممانعت از حق و شکایت تخریب، هم‌چنین سوء استفاده مأمورین دولتی از وظیفه خود.

۱. خوشخو، محمود، حسن‌زاده، حسن، همان، ص ۳۹.

بند اول: شکایت تصرف عدوانی، مزاحمت و ممانعت از حق

تصرف عدوانی حقوقی و جزایی با هم متفاوت می‌باشند، اولاً در تصرف عدوانی حقوقی نیاز به مالکیت شخص مدعی نیست صرف متصرف بودن مدعی کفایت می‌کند ولی در خصوص تصرف عدوانی جزایی، مدعی باید حتماً مالک ملک باشد تا بتواند شکایت تصرف عدوانی مطرح نماید.^۱

ثانیاً: جرم تصرف عدوانی از جرایم عمدی است و قصد ارتکاب جرم (سوءنیت) یکی از ارکان آن می‌باشد، لفظ «عدوانی» نیز مشعر بر همین معناست، لکن در امر حقوقی سوء نیت شرط نیست.^۲

ثالثاً: جرم تصرف عدوانی کیفری، صرفاً در اموال غیرمنقول راه دارد.^۳

با توجه به موارد فوق‌الذکر چنانچه دستگاه‌ها اجرایی بدون رعایت قوانین مبادرت به تملک املاک اشخاص نمایند، عمدی بودن عملشان نیز ثابت شود، مرتکب بزه تصرف عدوانی شده و مالک ملک می‌تواند با طرح شکایت تصرف عدوانی، رفع تصرف و مجازات دستگاه‌های مربوطه برابر ماده ۶۹۰ ق.م.ا مصوب ۱۳۷۵ درخواست کنند.

بند دوم: شکایت تخریب

برابر ماده ۶۷۷ ق.م.ا بخش تعزیرات مصوب ۱۳۷۵ بیان می‌دارد: «هر کس عمداً اشیای منقول یا غیرمنقول متعلق به دیگری را تخریب نماید یا به هر نحو کلاً یا بعضاً تلف نماید و یا از کار اندازد به حبس از شش ماه تا سه سال محکوم خواهد شد». در شکایت تخریب و مطالبه خسارت ناشی از آن نیز، دارنده حقوق مالکانه در پی واگذاری حقوق خود به شهرداری (دستگاه‌های اجرایی) و دریافت معادل آن نمی‌باشد، بلکه نشان‌دهنده هدف صاحب حق در باز گرداندن وضعیت به حالت سابق می‌باشد.^۴ در خصوص ارتکاب جرم تخریب، عمدی بودن و آگاهانه بودن

۱. ابهری، حمید، برزگر، محمدرضا، منبع پیشین، ص ۱۰۳

۲. زاهدی، عاطفه، تصرف عدوانی، انتشارات جنگل (جاودانه)، چاپ دوم، سال ۱۳۹۱، ص ۲۷.

۳. همان، ص ۲۵.

۴. بهشتیان، سید محسن، منبع پیشین، ص ۳۳۷.

ارتکاب این جرم باید ثابت شود تا گفته شود جرم تخریب از سوی دستگاه‌های اجرایی ارتکاب یافته است. در مورد تخریب عمدی نیز با توجه به ماده مذکور ق.م.ا مصوب ۱۳۷۵ و م ۷۲۷ همان قانون، فقط با شکایت صاحب مال می‌توان موضوع را تعقیب و مرتکب را مجازات کرد.^۱

بند سوم: شکایت سوءاستفاده مأمورین و کوتاهی در انجام وظیفه قانونی

ماده ۵۷۶ ق.م.ا که بیان می‌دارد: «چنانچه هر یک از صاحبان منصبان و مستخدمین و مأمورین دولتی و شهرداری‌ها در هر رتبه و مقامی که باشد از مقام خود سوءاستفاده نموده و از اجرای اوامر کتبی دولتی یا اجرای قوانین مملکتی و یا اجرای احکام و یا اوامر مقامات قضایی یا هر گونه امری که از طرف مقامات قانونی صادر شده باشد، جلوگیری نماید، به انفصال از خدمات دولتی از یک تا پنج سال محکوم خواهد شد.» اگر مأمورین دولتی با سوءاستفاده از مقام خود مبادرت به تملک اشخاص به طور غیرقانونی بنماید مشمول جرم ماده فوق‌الذکر می‌گردند. ماده ۲۸۴ ق.ا.د.ک نیز بیان می‌دارد: «کلیه ضابطین دادگستری و نیروهای انتظامی و نظامی و رؤسای سازمان‌های دولتی و وابسته به دولت و یا مؤسسات عمومی در حدود وظایف خود مکلفند دستورات مراجع قضایی را در مقام اجرای احکام رعایت کنند. تخلف از مقررات این ماده، علاوه بر تعقیب اداری و انتظامی مستوجب تعقیب کیفری برابر قانون مربوطه می‌باشد.» که به نظر ماده ۲۸۴ ق.ا.د.ک ناظر به همان ماده ۵۷۶ ق.م.ا باشد. شکایت موضوع این ماده قانونی در مواردی پیش می‌آید که کارکنان دستگاه اجرایی از اجرای دستور مقام قضایی سر باز زده و آن را اجرا نمی‌کنند.^۲ چنانچه مدیران دستگاه‌های اجرایی و کارکنانشان، مقررات راجع به نحوه تملک اراضی اشخاص را رعایت نکنند و بدون رعایت این مقررات اقدام به تملک املاک نمایند برابر ماده ۵۷۷ ق.م.ا مصوب ۱۳۷۵ و ماده ۲۸۴ ق.ا.د.ک با آنها برخورد خواهد شد.

^۱. زاهدی، عاطفه، منبع پیشین، ص ۱۰۱.

^۲. سالاری، مصطفی، منبع پیشین، ص ۲۷۶.

بخش سوم: طرح دعوی از طریق دیوان عدالت اداری

صلاحیت و حدود دیوان عدالت اداری در ماده ۱۳ ق.د.ع.ا و بندهای این ماده چنین آمده است: «دیوان به شکایت‌ها و اعتراض‌ها و تظلم همه اشخاص حقیقی و حقوقی از تصمیم‌ها و اقدام‌های نهادهای کشوری اعم از وزارتخانه‌ها و سازمان‌ها و شرکت‌های دولتی، شهرداری‌ها و تشکیلات و نهادهای انقلابی و سازمان‌های وابسته به آنها رسیدگی می‌کند و...» هم‌چنین در اصل یکصد و هفتاد و سوم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران در مورد صلاحیت دیوان عدالت اداری چنین بیان شده است: «به منظور رسیدگی به شکایت، تظلمات و اعتراضات مردم نسبت به مأمورین یا واحدها یا آیین‌نامه‌های دولتی و احقاق حقوق آن‌ها، دیوانی به نام دیوان عدالت اداری زیر نظر رئیس قوه قضائیه تأسیس می‌گردد و...» رسیدگی دیوان عدالت، اصولاً یک رسیدگی شکلی است و نه ماهوی، یعنی دیوان صرفاً بررسی می‌کند آیا مقررات قانونی در خصوص اقداماتی که شهرداری‌ها (در بحث ما سازمان‌های دولتی) در خصوص اجرای طرح‌های عمومی انجام داده است یا می‌دهد مطابق با مقررات قانونی هست یا خیر.^۱ لذا تصمیمات آن در قالب عباراتی نظیر «ابطال» یا «تأیید» اقدامات و تصمیمات دستگاه یا مأمور، مورد حکم قرار می‌گیرد.^۲ دیوان عدالت اداری تنها مرجع عمومی اداری می‌باشد.^۳ طرح شکایت راجع به ابطال عملیات و اقدامات دستگاه اجرایی مربوط به طرح‌های عمومی در دیوان عدالت اداری که در برخی مواقع موضوع شکایت مطروحه، ناظر به ابطال اقدامات راجع به تصویب طرح است و برخی مواقع موضوع شکایت مطروحه، راجع به مرحله اجرای طرح و در مواقعی راجع به عملیات غیرقانونی شهرداری‌ها (دستگاه‌های اجرایی) در اجرای طرح و یا ابطال عملیات غیرقانونی در عدم اجرای طرح می‌باشد. از جمله اقداماتی که عدم رعایت آن موارد موجب ابطال اقدامات دستگاه‌های اجرایی در راستای اجرای طرح‌های مورد نظرشان می‌باشد. عدم

۱. بهشتیان، سید محسن، منبع پیشین، ص ۳۵۳.

۲. همان، ص ۳۵۵.

۳. شمس، عبدالله، منبع پیشین، ص ۱۱۶.

رعایت تشریفات در تبصره ۲ ماده ۴ ل.ق.ن.خ.ت و یا عدم تأیید بالاترین مقام دستگاه اجرایی در راستای اجرای ماده ۹ لایحه قانونی مذکور و مواردی از این قبیل می‌باشد.

نتیجه‌گیری

در جمع بندی کلی و پایانی این پژوهش باید گفت تملک اراضی اشخاص توسط سازمان‌های عمومی و دولتی با اصل حاکمیت اراده و حق مالکیت به عنوان کامل‌ترین و بارزترین جلوه حقوق عینی منطبق نیست و با قانون مدنی، قانون اساسی و قواعد فقهی چون تسلیط و ضمان ید که از نتایج حق مالکیت و قاعده تسلیط است (و اجازه تعرض غیر به حقوق مالکانه را نمی‌دهد) در تعارض می‌باشد. این در حالی است که مطابق قوانین موضوعه چون لایحه قانونی نحوه تملک و سایر قوانین مشابه و قواعد فقهی مانند قاعده لاضرر و لاضرار، قاعده ولایت حاکم بر ممتنع که جملگی دلالت بر تقدم حقوق عمومی بر حقوق خصوصی دارند، حقوق عمومی چه در بحث نظری و چه در رویه عملی موجود مقدم بر حقوق اشخاص محسوب گردیده و بر مبنای آن دستگاه‌های اجرایی اراضی و املاک اشخاص را در راستای اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی خویش تملک می‌نمایند. تملک اراضی اشخاص، توسط دستگاه‌های اجرایی می‌بایست مطابق با تشریفات مقرر در قوانین حاکم بر موضوع صورت گیرد. از جمله اینکه طرح مورد نظر باید به تصویب رسیده و دستگاه دولتی نیاز به اجرای آن طرح داشته باشد. همچنین باید استعلام ثبتی نیز در خصوص زمین مورد نظر صورت گرفته و به مالکین املاک اعلام گردد. هر چند مطابق قاعده کلی تملک اراضی می‌بایست مطابق تشریفات فوق‌الذکر صورت پذیرد اما قانونگذار در مواردی همچون ماده ۹ ل.ق.ن.خ.ت به صورت استثنائی تجویز تصرف قبل از تملک و بدون پرداخت بهای عادلانه یا قیمت روز املاک را مورد پذیرش قرار داده است، که با روح مالکیت خصوصی و حاکمیت اراده‌ی افراد منطبق نبوده و در تعارض آشکار است. همچنین برای پرداخت حقوق مالکین، اعتبار لازم تأمین شده باشد و در خصوص پرداخت عوض و غرامت در ابتدا از طریق پرداخت وجه نقد و در صورت تعذر و رضایت مالک اعطای معوض در قالب واگذاری زمین‌های ملی یا دولتی می‌باشد. البته روش‌هایی مانند اعطای

تراکم و تغییر کاربری در نحوه تأمین حقوق مالکین توسط شهرداری‌ها نیز کاربرد دارد.

منابع و مأخذ

قران کریم و بعد

الف) کتب فارسی

۱. احمدی میانجی، میرزا علی، مالکیت خصوصی در اسلام، انتشارات دادگستر، چاپ سوم، بهار ۱۳۹۸.
۲. امامی، سید حسن، حقوق مدنی، جلد اول، انتشارات کتابفروشی اسلامیه، چاپ سی و یکم، سال ۱۳۹۵.
۳. انصاری، مرتضی، کتاب المکاسب، جلد سوم، انتشارات اسماعیلیان، قم، چاپ ششم، سال ۱۳۹۰.
۴. انصاری، ولی الله، کلیات حقوق اداری، انتشارات دادگستر، چاپ سوم، سال ۱۳۹۴.
۵. بهشتیان، سید محسن، تملک اراضی توسط شهرداری‌ها، انتشارات مجد، چاپ اول، پاییز ۱۳۹۰.
۶. حسن‌زاده، بهرام، حقوق تحلیلی اراضی و املاک، انتشارات جنگل (جاودانه)، چاپ سوم، سال ۱۳۹۶.
۷. زاهد، عاطفه، تصرف عدوانی، انتشارات جنگل (جاودانه)، چاپ چهارم، سال ۱۳۹۷.
۸. زراعت، عباس، قواعد فقه مدنی، انتشارات جنگل (جاودانه)، چاپ اول، سال ۱۳۸۸.
۹. زرگوش، مشتاق، مسئولیت مدنی دولت، جلد اول، انتشارات میزان، چاپ اول، پاییز ۱۳۸۹.
۱۰. رسائی‌نیا، ناصر، حقوق مدنی (اشخاص، اموال و مالکیت)، انتشارات آوای نور، چاپ دوم، سال ۱۳۹۲.
۱۱. سالاری، مصطفی، تحصیل و تملک اراضی توسط دولت، انتشارات دادگستر، چاپ دوم، زمستان ۱۳۹۰.
۱۲. شمس، عبدالله، آیین دادرسی مدنی، جلد نخست، انتشارات دراک، چاپ چهاردهم، زمستان ۱۳۸۵.

۱۳. صدرزاده افشار، سید محسن، آیین دادرسی و بازرگانی، انتشارات جهاد دانشگاهی، چاپ هفتم، بهار ۱۳۸۲.
 ۱۴. صفایی، سیدحسین، دوره مقدماتی (اشخاص و اموال)، جلد اول، انتشارات میزان، چاپ ششم، سال ۱۳۹۵.
 ۱۵. طباطبایی مؤتمنی، منوچهر، آزادی‌های عمومی و حقوق بشر، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ پنجم، تابستان ۱۳۹۴.
 ۱۶. قاضی شریعت‌پناهی، ابوالفضل، بایسته‌های حقوق اساسی، انتشارات یلدا، چاپ سوم، سال ۱۳۹۵.
 ۱۷. کاتوزیان، ناصر، دوره مقدماتی حقوق مدنی (اموال و مالکیت)، انتشارات میزان، چاپ دهم، سال ۱۳۸۴.
 ۱۸. کامیار، غلامرضا، حقوق شهر و شهرسازی، انتشارات مجد، چاپ چهارم، سال ۱۳۸۹.
 ۱۹. کشاورز، بهمن، بررسی تحلیلی قانون جدید روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶، انتشارات جنگل (جاودانه)، چاپ چهارم، سال ۱۳۸۹.
 ۲۰. مدنی، سید جلال‌الدین، کلیات حقوق اساسی، انتشارات پایدار، چاپ هیجدهم، سال ۱۳۸۷.
 ۲۱. موسی‌زاده، رضا، حقوق اداری (۱-۲)، انتشارات دادگستر، چاپ چهارم، تابستان ۱۳۹۵.
 ۲۲. میرزایی، علیرضا، تملک اراضی توسط دولت، انتشارات دادگستر، چاپ دوم، زمستان ۱۳۹۱.
- ب) مقالات**
۱. اسماعیلی، محسن، ولایت حاکم بر ممتنع، فصلنامه‌ی حکومت اسلامی، شماره ۱۱، بهار ۱۳۷۸.
 ۲. بشیری، عباس، شرایط و ضوابط تملک اراضی برای برنامه‌های عمرانی و عمومی و نظامی، سایت رسمی شهرداری تهران.
 ۳. خوشخو، محمد، حسن‌زاده، حسن، تملک اراضی و املاک، فصلنامه‌ی داخلی کانون وکلای دادگستری خراسان، انتشارات فصلنامه، چاپ پیمان، سال ۱۳۹۱.

۴. طاهری، حبیب الله، قاعده ضمان ید در فقه اسلامی، فصلنامه مجتمع آموزش عالی، شماره چهارم، زمستان ۱۳۷۸.
۵. کاشانی، سید محمود، مقاله‌ی حقوق مالکانه در پرتو مقررات شهرسازی، مجله‌ی تحقیقات حقوقی دانشگاه شهید بهشتی، شماره پنجاه و هفتم، سال ۱۳۹۱.
۶. مراغی، میرعبدالله، ضمان ید، مجله‌ی حقوقی دادگستری، شماره سی و یکم، تابستان ۱۳۷۹.