



مجله حقوقی



دوره ۸ - شماره ۲۳ - بهار ۱۴۰۴

- تحلیلی بر مقایسه تغییرات اساسی در مقررات یو.سی.پی ۵۰۰ و یو.سی.پی ۶۰۰
همایون مافی، سودابه اسدیان
عدالت قضایی در قوانین کیفری اسلام
ابوالفتح خالقی، مریم خلیل دخت
تأثیر بیماری‌های فراگیر بر گسترش تروریسم
محسن مولائی فرد، هادی مسعودی قر
بزه دیدگی زنان در خانواده: راهکارها و مبانیت حمایت کیفری از آنان
سیدعلیرضا میرکمالی، زهرا محمودی، امید زینالی
چالش‌ها و راهبردهای اجرایی شدن حجاب و عفاف
محمود حبیبی تیان، ترگس زندی علی آبادی
نقد آیین نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول
کوثر نظری، ابراهیم باقوتی
مطالعه تطبیقی اصل حسن‌نیت در حقوق ایران و فرانسه بر پایه اصلاحات ۲۰۱۶
اکبر عظیمی
واکاوی شناسایی حق بر محیط زیست در پرتو اسناد بین المللی و رویه های قضایی
مونا دوانلو
تأملی در روند هوش مصنوعی در پیشگیری از جرم
علی نجفی، سیدمحسن موسوی قر
نابرابری جنسیتی در اشتغال زنان استان سیستان و بلوچستان: بررسی عوامل اجتماعی و سیاسی
ابوالحسن جنتی، زینب هاشمی باغی
نقد و تحلیل تطبیقی ماهیت قراردادهای هوشمند در نظام‌های حقوقی ایران و ایالات متحده آمریکا
امل سلیمانی، مریم اسکندری
تحلیل تطبیقی جرم تصرف عدوانی اموال منقول در حقوق ایران و انگلستان: مبانیت، ارکان و ضمانت های اجرایی
امیرمحمد ماهرخ، سعید بابایی
صلح در حقوق ایران: تحلیل تطبیقی با دیگر راه های حل و فصل اختلافات
محمدباقر پارساپور، اعظم لطفی نیستانک
آثار حقوقی و پیامدهای استناد به قاعده ضرورت در حقوق بین‌الملل
سیدمحمدپیرام بطحایی
تحلیل جرایم مرتبط با زمین خواری در حقوق کیفری ایران و فرانسه
وحید کیومرثی
بررسی خسارت ناشی از خسارت در حقوق ایران و کنوانسیون بیع بین المللی کالا
امیرمحمد توکلی، ستایش حاج رحیملی طهرانی
مقایسه تحریم‌های یک‌جانبه و تحریم‌های شورای امنیت: تحلیل حقوقی و پیامدهای فرامرزی
سیدفواد علوی، علی تقی‌زاده، محمدجواد قصابی فرد
جرایم و حوادث ناشی از کار در حقوق ایران و فرانسه
سیمما سوداگر
جایگاه حقوقی کاربرد سلاح های شیمیایی از سوی عراق علیه ایران از منظر حقوق بین الملل
سارا فرزادی مهر، مجتبی نظیف، قاسم مقدمیان، اسماعیل عموری
سیاست جنایی مجازات های جایگزین‌های حبس در جرایم نبروهای مسلح ایالات متحده آمریکا
امیرحسن ابوالحسنی، سیدحبیبی علوی، الهام زارع
قرارداد حمل و نقل کالا در نظام حقوقی ایران و فرانسه
مهشید سادات طبایی، فهیمه طاهرلو
استقرار قوانین هوش مصنوعی در مبارزه با پولشویی و بازیابی دارایی‌ها
علی موید احمدی، امیررضا محمودی
مالکیت مریخ در پرتو معاهده فضای ماورای جو ۱۹۶۷ میلادی: تحلیل حقوقی تعارضات و راهکارها
مهدی قره داغی
تحلیل سیاست کیفری قانونگذار ایرانی در قبال جرایم تروریستی: چالش‌ها و راه کارها
مصطفی رضایی
تعارض اصول حاکم بر اراضی شهری با حقوق مالکانه در نظام حقوقی ایران
سیدمحمدباقر حقایقی، فرزین یزدان پناه، حمیدرضا کناری زاده
بررسی فقهی-حقوقی عدم لزوم ترتیب اثر به شرط حق طلاق زوجه در عقدنامه های نکاح
وحید پارسایی دادرس
جایگاه تفسیر قرارداد در نظام حقوقی ایران
اصلان علیزاده، اسماعیل حسینی
اجرای آرای دیوان داوری ورزش در سطح ملی
سپیده احمدیان فرد
چبران خسارت ضرر شخصی در شبه جرم و مصادیق آن در قوانین کیفری: بررسی حقوقی و قضایی
میثم حسینی زاده
بررسی فقهی و حقوقی لجاج مصنوعی در ایران
فاطمه معزی، هانیه اکبری، هادی روستا



Conflict of Principles Governing Urban Lands with Property Rights in the Iranian Legal System

تعارض اصول حاکم بر اراضی شهری با حقوق مالکانه در نظام حقوقی ایران

Sayyed Mohammadbagher Haghayeghi
Master of Private Law and University Lecturer
(Corresponding Author)

سیدمحمدباقر حقایقی
کارشناس ارشد حقوق خصوصی و مدرس دانشگاه (نویسنده مسئول)
mhmdbaqrhaghayeghi@gmail.com

Farzin Yazdan Panah
Master of Private Law, Tabnak University, Lamerd, Iran

فرزین یزدان پناه
کارشناس ارشد حقوق خصوصی دانشگاه تابناک، لامرد، ایران
farzinyazdanpanah6461@gmail.com

Hamidreza Konari Zhadeh
PhD student in Criminal Law and Criminology, Islamic Azad University, Shiraz Branch, Shiraz, Iran

حمیدرضا کناری زاده
دانشجوی دکتری حقوق کیفری و جرم شناسی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد شیراز، شیراز، ایران
hamid.konarizadeh@gmail.com

Abstract

The legal system of urban lands and property rights in Iran faces numerous challenges resulting from conflicts between laws, inconsistencies in jurisprudential principles, and the existence of duality in the decision-making of judicial commissions. This research examines these challenges and presents effective solutions to improve the situation of property rights and urban lands. The main goal of this research is to identify existing conflicts and analyze their impact on individual property rights and public interests. The findings of this study show that conflicts between the Article 12 and Article 56 commissions, lack of distinction in the definition of inherited lands, deprivation of property rights without adequate compensation, and contradictions between jurisprudential principles and statutory laws are among the fundamental challenges in this area. Also, the lack of clarity in the legal boundaries of the city and its privacy and registration problems have added to the existing complexities. The results of this research emphasize the need for legal review and reform to effectively maintain the balance between individual rights and public interests. Suggestions include the formation of joint commissions, improving the property registration system, and strengthening the participation of owners in urban planning decisions, which can help achieve social justice and sustainable development in the field of urban lands.

Keywords: Urban Lands, Property Rights, Iranian Legal System.

چکیده

نظام حقوقی اراضی شهری و حقوق مالکانه در ایران با چالش‌های متعددی مواجه است که ناشی از تضاد میان قوانین، ناهمخوانی مبانی فقهی و وجود دوگانگی در تصمیم‌گیری‌های کمیسیون‌های قضایی می‌باشد. این پژوهش به بررسی این چالش‌ها و ارائه راهکارهای مؤثر برای بهبود وضعیت حقوق مالکانه و اراضی شهری می‌پردازد. هدف اصلی این پژوهش، شناسایی تعارضات موجود و تحلیل تأثیر آن‌ها بر حقوق مالکانه افراد و منافع عمومی است. یافته‌های پژوهش حاضر نشان می‌دهد که تعارضات میان کمیسیون‌های ماده ۱۲ و ماده ۵۶، عدم تمایز در تعریف اراضی موات، سلب حقوق مالکانه بدون جبران خسارت کافی و تناقض میان مبانی فقهی و قوانین موضوعه از جمله چالش‌های اساسی در این حوزه هستند. همچنین، عدم وضوح در محدوده قانونی شهر و حریم آن و مشکلات ثبتی نیز به پیچیدگی‌های موجود افزوده است. نتیجه این پژوهش بر ضرورت بازنگری و اصلاحات قانونی تأکید دارد تا بتوان به‌طور مؤثری تعادل بین حقوق فردی و منافع عمومی را حفظ کرد. پیشنهادها شامل تشکیل کمیسیون‌های مشترک، بهبود سیستم ثبت املاک و تقویت مشارکت مالکان در تصمیم‌گیری‌های شهرسازی است که می‌تواند به تحقق عدالت اجتماعی و توسعه پایدار در حوزه اراضی شهری کمک کند.

واژگان کلیدی: اراضی شهری، حقوق مالکانه، نظام حقوقی ایران.

ارجاع:

حقایقی، سیدمحمدباقر؛ یزدان پناه، فرزین؛ کناری زاده، حمیدرضا؛ (۱۴۰۴)، تعارض اصول حاکم بر اراضی شهری با حقوق مالکانه در نظام حقوقی ایران، تمدن حقوقی، شماره ۲۳.

Copyrights:

Copyright for this article is retained by the author (s) , with publication rights granted to Legal Civilization. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>) , which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.



CC BY-NC-SA



مقدمه

در قوانین مفهوم مالکیت به این معنا است که، بین شخص و مال عقلهایی وجود دارد که مبین اقتدار مالک بر مال است. این عقله، برای مالک ایجاد حق می‌نماید تا بتواند در مقابل دیگران به این حق استناد نماید. از سویی با پیشرفت جوامع و گسترش شهرنشینی، شهرها بیش از پیش نیازمند طرح‌های عمومی و عمرانی می‌باشند و ادارات، ارگان‌های دولتی و شهرداری‌ها متولی این عمران و آبادانی خواهند بود. این سازمان‌ها در راستای ایفای وظایف خود ناگزیر به تملک املاک و اموال می‌پردازند. دسته‌ای از این اموال، اموال اختصاصی بوده و امکان تصرف و نقل و انتقال آن‌ها از سوی سازمان‌ها وجود دارد و شرایط قراردادهای خصوصی و حقوق مدنی بر آن‌ها حاکم خواهد بود البته با وجود تشریفات خاص. از سویی دیگر اموال عمومی متعلق به شهر و استفاده عموم است که صرفاً اداره کردنش بر دوش شهرداری می‌باشد. در صورتی که جهت اجرای طرح‌های عمومی در شهر و حریم آن، سلب حقوق مالکانه اشخاص الزام شناخته شود، سازمان‌های مطرح شده به‌عنوان مجری طرح وارد عمل می‌شوند و مطابق قوانین و مقررات جاری به تملیک املاک اشخاص می‌پردازند و رفع نیازهای عمومی را معطل نمی‌گذارند (فتحی، ۱۳۹۱، ۶۰).

ارگان‌های دولتی در صورت نیاز و ضرورت جهت اجرای طرح‌های خود با رعایت تشریفات خاصی، می‌توانند املاک اشخاص خصوصی را تملک کنند. مورد تملک تنها شامل اموال منقول نمی‌گردد. برای تملک اراضی می‌بایست نوعیت آن بدواً مشخص گردد، چرا که اراضی موات ملک اشخاص محسوب نمی‌شود. ماهیت حقوقی تملک اراضی حسب مورد در صورت عدم تراضی با مالک، ایقاع و حتی در

صورت تراضی نیز بنا به دلایلی از جمله اجبار مالک به فروش باز هم عقد تحمیلی محسوب می‌گردد و موضوع تملک املاک اشخاص یکی از اسباب ایجاد مالکیت برای دولت است. در صورت عدم رعایت تشریفات قانونی در تشخیص نوعیت زمین و تملک اراضی غیرموات یا عدم پرداخت بها، مرجع صالح به رسیدگی حسب مورد دیوان عدالت اداری و یا محاکم عمومی دادگستری می‌باشد (نبی زاده، ۱۳۹۸، ۲۲۵).

نظام حقوقی اراضی شهری و حقوق مالکانه در ایران با چالش‌های متعددی مواجهه است که ناشی از تضاد میان قوانین، ناهمخوانی مبانی فقهی و مقررات اجرایی و وجود دوگانگی در تصمیم‌گیری‌های کمیسیون‌های قضایی می‌باشد. این چالش‌ها به‌ویژه در زمینه تعارضات میان کمیسیون‌های ماده ۱۲ و ماده ۵۶، عدم تمایز در تعریف اراضی موات، سلب حقوق مالکانه بدون جبران خسارت کافی و تناقض میان مبانی فقهی و قوانین موضوعه مشهود است. تعارضات موجود در نظام حقوقی اراضی شهری می‌تواند منجر به سلب حقوق مالکانه افراد و ایجاد نارضایتی‌های اجتماعی شود. به‌عنوان مثال، عدم هماهنگی در تشخیص نوعیت اراضی و تضاد در قوانین فرادستی و عادی، به‌ویژه در زمینه مالکیت خصوصی، مشکلات جدی را برای مالکان ایجاد کرده است. همچنین، سلب حقوق مالکانه بدون جبران خسارت عادلانه و عدم وضوح در محدوده قانونی شهر و حریم آن، به پیچیدگی‌های موجود در این حوزه افزوده است. این مسائل نه تنها بر حقوق فردی مالکان تأثیر منفی می‌گذارد، بلکه می‌تواند به کاهش اعتماد عمومی به نظام قضایی و نهادهای دولتی منجر شود. بنابراین، نیاز به یک نظام حقوقی منسجم و کارآمد در حوزه اراضی شهری و حقوق مالکانه احساس می‌شود که بتواند به‌طور مؤثری تعادل بین حقوق فردی و منافع عمومی را حفظ کند و از تضادهای موجود جلوگیری نماید.

در این راستا هدف پژوهش حاضر، شناسایی و تحلیل چالش‌های قانونی موجود و ارائه راهکارهای مؤثر برای بهبود وضعیت حقوق مالکانه و اراضی شهری، به‌عنوان یک ضرورت اساسی می‌باشد. پرسش پژوهش این است که چالش‌های ناشی از تضاد میان قوانین چگونه بر تصمیم‌گیری‌های کمیسیون‌های قضایی تأثیر می‌گذارد؟ این پژوهش به بررسی این چالش‌ها و ارائه راهکارهایی برای رفع آن‌ها می‌پردازد تا به تحقق عدالت اجتماعی و توسعه پایدار در حوزه اراضی شهری کمک کند. روش تحقیق به‌صورت تحلیلی و توصیفی انجام شده و شامل بررسی قوانین، مقررات و مبانی فقهی مرتبط با اراضی شهری و حقوق مالکانه می‌باشد. همچنین، با استفاده از منابع معتبر و مطالعات تطبیقی، به تحلیل چالش‌های موجود و ارائه راهکارهای پیشنهادی پرداخته شده است.

۱- اصول حاکم بر اراضی شهری

اصول حاکم بر اراضی شهری شامل قوانین و مقرراتی است که با هدف مدیریت و سامان‌دهی این اراضی تصویب شده‌اند. این اصول به دنبال تأمین منافع عمومی و ایجاد فضایی مناسب برای زندگی شهروندان هستند. باین حال، این اصول گاهی اوقات با حقوق مالکانه افراد در تضاد قرار می‌گیرند (سالاری، ۱۳۹۱، ۱۲۵).

اراضی شهری به‌عنوان یکی از منابع استراتژیک کشور، تحت نظامی از قوانین و مقررات خاص اداره می‌شوند که هدف آن هماهنگی بین منافع عمومی و حقوق مالکانه افراد است. این اصول در چهارچوب قوانین موضوعه، سیاست‌های کلان و مبانی فقهی شکل گرفته‌اند و به شفاف‌سازی و سامان‌دهی استفاده از اراضی شهری کمک می‌کنند. یکی از اصول کلیدی در این زمینه، تعیین محدوده قانونی شهر و حریم آن است. بر اساس قانون تعاریف محدوده و حریم شهر مصوب ۱۳۸۴، محدوده قانونی شهر شامل حوزه‌ای است که ضوابط شهرسازی در آن لازم‌الاجرا بوده و شهرداری مکلف به ارائه خدمات عمومی است. حریم شهر نیز به‌عنوان ناحیه‌ای پیرامون شهر تعریف می‌شود که توسعه آتی در آن محدود به طرح جامع شهری است.

اراضی شهری به سه دسته کلی تقسیم می‌شوند: اراضی عمومی دولتی، اراضی ملی و اراضی خصوصی. اراضی عمومی دولتی شامل مکان‌هایی مانند مدارس و بیمارستان‌ها هستند، درحالی‌که اراضی ملی متعلق به مردم و تحت نظارت دولت قرار دارند. اراضی خصوصی نیز تحت قانون مدنی و ضوابط شهرسازی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری اداره می‌شوند. این تقسیم‌بندی به‌منظور مدیریت بهتر و استفاده بهینه از اراضی شهری ضروری است.

کمیسیون‌های تشخیص نوعیت اراضی نیز نقش مهمی در این نظام ایفاء می‌کنند. کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری مسئول تشخیص اراضی موات شهری است و با تکیه بر حد نصاب تفکیک و ضوابط عمرانی، مالکیت اراضی را تعیین می‌کند. همچنین، کمیسیون ماده ۵۶ منابع طبیعی درباره اراضی واقع در حریم طبیعی، سابقه تصرف پیش از سال ۱۳۴۶ را معیار اصلی قرار می‌دهد. این کمیسیون‌ها به‌منظور جلوگیری از تضاد و ابهام در تشخیص نوعیت اراضی ایجاد شده‌اند.

تبادل بین حقوق مالکانه و منافع عمومی نیز یکی از اصول اساسی در نظام حقوقی ایران است. اصل عدالت اجتماعی در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و سیاست‌های ابلاغی مقام معظم رهبری، الزام دولت را به حفظ تعادل بین حقوق مالکان و نیازهای جامعه تأکید می‌کند. به‌عنوان نمونه، قانون «قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر

اشخاص حقیقی و حقوقی» مصوب ۱۳۸۱ با هدف جلوگیری از تغییر کاربری غیراصولی، مالکیت خصوصی را محدود می‌کند. این تعارض‌ها اغلب در دیوان عدالت اداری مورد رسیدگی قرار می‌گیرند (کامیار، ۱۴۰۲، ۸۳). با این حال، چالش‌های قانونی نیز در این زمینه وجود دارد. وجود دو کمیسیون ماده ۱۲ و ماده ۵۶ منجر به تضاد در تشخیص اراضی شده است. به عنوان مثال، کمیسیون ماده ۵۶ اراضی با سابقه تصرف پیش از سال ۱۳۴۶ را از موات مستثنی می‌کند، در حالی که کمیسیون ماده ۱۲ بر ضوابط عمرانی تأکید دارد. همچنین، برخی از آیین‌نامه‌ها، مانند آیین‌نامه اجرایی قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۱، با موازین شرعی در تضاد قضاوت شده‌اند.

برای بهبود وضعیت موجود، راهکارهایی نیز پیشنهاد می‌شود. یکی از این راهکارها، یکسان‌سازی معیارها از طریق تشکیل کمیسیون‌های مشترک بین‌وزارتی برای بررسی تعارض‌های کاربری اراضی است. همچنین، تدوین قانونی جامع که حقوق مالکان و منافع عمومی را در چهارچوب عدالت قضایی هماهنگ کند، می‌تواند به بهبود وضعیت اراضی شهری کمک کند. این اقدامات می‌توانند به ایجاد یک نظام حقوقی منسجم و کارآمد در حوزه اراضی شهری منجر شوند و به تحقق عدالت اجتماعی و توسعه پایدار کمک کنند.

۲- حقوق مالکانه در نظام حقوقی ایران

حقوق مالکانه به معنای حق تصرف و استفاده از اموال است که در قانون مدنی ایران به رسمیت شناخته شده است. ماده ۳۰ قانون مدنی تصریح می‌کند که هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد، مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد. این اصل، به عنوان قاعده تسلیط، در حقوق اسلامی نیز مورد تأکید قرار گرفته است (امامی، ۱۳۸۸، ۴۸). حقوق مالکانه در نظام حقوقی ایران، ترکیبی از مبانی فقهی اسلامی و قوانین مدونه است که هدف آن حفظ تعادل بین آزادی فردی مالکان و منافع عمومی جامعه می‌باشد. این حقوق در چهارچوب قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، قوانین موضوعه و موازین شرعی شکل گرفته و در عمل با چالش‌هایی مانند تعارض با طرح‌های عمرانی و شهرسازی مواجه می‌شود.

مبانی حقوقی و فقهی مالکیت در نظام حقوقی ایران به طور عمده از دو منبع اصلی نشئت می‌گیرد: قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و فقه امامیه. اصل چهل و هفتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران ایران مالکیت خصوصی را «محترم» می‌داند و تصریح می‌کند که ضوابط آن را قانون تعیین می‌کند. این

اصل، پایه‌ای برای حمایت از حقوق مالکان در برابر تصرفات غیرقانونی است (هاشمی، ۱۳۹۵، ۳۷۳). همچنین، همان اصل قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، امکان مصادره یا تحدید مالکیت را در موارد استثنایی و با رعایت عدالت اجتماعی پیش‌بینی می‌کند. در فقه امامیه، مالکیت به‌عنوان یک حق فطری شناخته شده که توسط قانون محدود می‌شود. قاعده «لا ضرر»^۱ و «ولایت فقیه»^۲ از جمله اصول فقهی هستند که در قوانین مرتبط با مالکیت تأثیر می‌گذارند (محقق داماد، ۱۳۸۳، ۲۲).

تعادل بین حقوق مالکانه و منافع عمومی یکی از چالش‌های اساسی در نظام حقوقی ایران است. قانونگذار ایران می‌تواند به منظور اجرای طرح‌های عمومی^۳ حقوق مالکانه را محدود یا سلب کند، اما این کار باید با رعایت عدالت اجتماعی و پرداخت جبران خسارت همراه باشد. به‌عنوان مثال، ماده ۸۴ «قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی» مصوب ۱۳۸۱ که از تغییر کاربری غیراصولی اراضی جلوگیری می‌کند، نمونه‌ای از این تعادل است. در این راستا، کمیسیون‌های تشخیص نیز نقش مهمی ایفاء می‌کنند (کامیار، ۱۴۰۲، ۸۹). در نهایت، حقوق مالکانه در نظام حقوقی ایران نیازمند بازنگری و اصلاحات قانونی است تا بتواند به‌طور مؤثری تعادل بین حقوق فردی و منافع عمومی را حفظ کند و از تضادهای موجود جلوگیری نماید. این امر می‌تواند به بهبود وضعیت حقوق مالکانه و ارتقاء عدالت اجتماعی در جامعه کمک کند.

۳- تعارضات موجود

تعارضات موجود بین اصول حاکم بر اراضی شهری و حقوق مالکانه افراد، به ویژه در کمیسیون‌های ماده ۵۶ منابع طبیعی و ماده ۱۲ زمین شهری مشهود است. در واقع، ملاک عمل در کمیسیون ماده ۵۶ که منجر به مستثنیات اعلام کردن اراضی می‌شود، با ملاک عمل در کمیسیون ماده ۱۲ که به تشخیص موات بودن اراضی می‌پردازد، تضاد دارد (بهشتیان، ۱۳۹۰، ۲۰). این دوگانگی می‌تواند منجر به تضییع حقوق مالکانه افراد شود. تعارضات موجود در نظام حقوقی اراضی شهری و حقوق مالکانه در ایران، به‌ویژه در زمینه قوانین و مقررات، ناشی از تضاد میان قوانین، ناهمخوانی مبانی فقهی و مقررات اجرایی و وجود دوگانگی در تصمیم‌گیری‌های کمیسیون‌های قضایی است. این تعارضات می‌توانند به سلب

۱- جلوگیری از ضرر به دیگران

۲- نگرش حاکمیتی بر اموال عمومی

۳- مانند جاده‌سازی یا پارک‌ها

حقوق مالکانه افراد و ایجاد نارضایتی‌های اجتماعی منجر شوند.

تناقض قوانین فرادستی و عادی یکی از چالش‌های موجود است. اصل چهل و هفتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران مالکیت خصوصی را محترم می‌داند، اما اجازه می‌دهد در موارد استثنایی^۴ این حق محدود یا سلب شود. سلب حقوق مالکانه بدون جبران خسارت کافی نیز یکی از مشکلات جدی در این نظام است. ماده ۹ قانون بودجه سال ۱۳۵۰ اجازه می‌دهد دولت یا شهرداری‌ها اراضی را بدون نیاز به حکم دادگاه و با پرداخت بهایی ناچیز تملک کنند. در بسیاری از موارد، خسارت پرداخت شده به مالکان کمتر از ارزش واقعی زمین است، به‌ویژه در مناطقی که پس از اجرای طرح‌های عمرانی، ارزش املاک افزایش می‌یابد.

تناقض میان مبانی فقهی و قوانین موضوعه نیز از دیگر چالش‌ها است. فقه امامیه مالکیت خصوصی را حقی فطری می‌داند و تأکید می‌کند که سلب آن تنها با رضایت مالک یا بر اساس ضرورت شرعی ممکن است. اما برخی قوانین و آیین‌نامه‌ها، مانند آیین‌نامه اجرایی قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۱، با موازین شرعی در تضاد هستند. به‌عنوان مثال، قانون مصوب ۱۳۶۱ که اراضی موات را ملک دولت می‌داند، با نظر فقها که مالکیت را تا زمان صریح اعراض مالک از آن حفظ می‌کنند، در تعارض است.

عدم وضوح در تعریف «اراضی موات» نیز یکی از مشکلات اساسی است. قوانین از تمایز بین «موات بالاصاله»^۵ و «موات بالعرض»^۶ غافل می‌شوند. این مسئله می‌تواند منجر به این شود که دولت یا شهرداری‌ها گاهی اراضی را به اشتباه به‌عنوان موات ضمیمه ذی‌حساب کنند و حقوق مالکان را نادیده بگیرند. علاوه بر این، اولویت طرح‌های عمرانی بر حقوق مالکان نیز یکی از چالش‌های جدی است. اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی شهری اغلب منجر به کاهش ارزش املاک یا تغییر کاربری اراضی می‌شود. به‌عنوان مثال، اعلام مناطقی به‌عنوان «پارک» یا «جاده» بدون در نظر گرفتن حقوق مالکان قبلی، حتی اگر زمین‌ها از قبل مورد استفاده خصوصی بوده باشند، می‌تواند به سلب حقوق مالکانه منجر شود. در نهایت، مشکلات ثبتی و اسناد مالکیت نیز به تعارضات موجود دامن می‌زند. بسیاری از اختلافات ناشی از نقص در سیستم ثبت املاک است. برای مثال، وجود تعارض در سند مالکیت یا عدم به‌روزرسانی اطلاعات پس از تغییرات کاربری می‌تواند منجر به دعاوی کیفری و مدنی فراوان در دیوان عدالت اداری و مراجع قضایی شود.

۴- مانند منافع عمومی

۵- زمین‌های بایر بدون مالک

۶- زمین‌های ترک‌شده با مالک نامشخص

۴- راهکارهای پیشنهادی

چالش‌های قانونی در نظام اراضی شهری و حقوق مالکانه در ایران، به‌ویژه در زمینه تضاد میان قوانین و ناهمخوانی مبانی فقهی، نیازمند راهکارهای مؤثر و جامع است (محمدی، ۱۳۹۵، ۱۶۵). این راهکارها می‌توانند به بهبود وضعیت حقوق مالکانه و ارتقاء عدالت اجتماعی در جامعه کمک کنند. یکی از چالش‌های اصلی، تعارض میان کمیسیون‌های قضایی ماده ۱۲ و ماده ۵۶ است. این تعارض منجر به سلب ناعادلانه حقوق مالکان می‌شود. برای رفع این مشکل، پیشنهاد می‌شود که یک قانون واحد تدوین شود که معیارهای دو کمیسیون را در چهارچوب قانونی مشترک ادغام کند. همچنین، تشکیل کمیسیون مشترک متشکل از نمایندگان قوه قضائیه، شهرداری و صاحب‌نظران حقوقی می‌تواند به بررسی موارد تعارض کمک کند. این اقدامات می‌تواند به کاهش دعاوی قضایی و افزایش اطمینان حقوقی برای مالکان منجر شود.

هماهنگی بین قوانین و موازین فقهی از اهمیت بالایی برخوردار است. برخی آیین‌نامه‌ها با موازین شرعی در تضاد هستند. برای حل این مشکل، بازنگری در آیین‌نامه‌ها و مشارکت فقها و متخصصان حقوق اسلامی در تدوین قوانین مرتبط با مالکیت ضروری است. تأکید بر قاعده «ولایت فقیه» نیز می‌تواند به ایجاد تعادل میان حقوق عمومی و خصوصی تحت نظارت حاکمیت کمک کند (جوان، ۱۳۲۷، ۱۶). تقویت مشارکت مالکان در تصمیم‌گیری‌های شهرسازی نیز یکی از راهکارهای مؤثر است. ایجاد شوراهای محلی برای مشارکت مالکان در برنامه‌ریزی کاربری اراضی و اجرای سیستم پیشنهاد و اعتراض می‌تواند به افزایش مشروعیت طرح‌های عمرانی و کاهش مقاومت اجتماعی منجر شود. بهبود سیستم ثبت املاک و اسناد نیز از دیگر نیازهای اساسی است. نقص در ثبت تغییرات کاربری و مالکیت، منجر به تعارضات حقوقی می‌شود. برای رفع این مشکل استفاده از فناوری بلاکچین برای ثبت دقیق و شفاف اطلاعات مالکیت می‌تواند به کاهش دعاوی مدنی و افزایش شفافیت در مالکیت املاک کمک کند.

تأکید بر عدالت قضایی در برنامه‌ریزی شهری نیز از اهمیت بالایی برخوردار است. توزیع عادلانه منابع و خدمات شهری می‌تواند به کاهش نابرابری‌های اجتماعی و افزایش کیفیت زندگی در مناطق شهری منجر شود. استفاده از نظریه عدالت توزیعی و تأسیس شاخص‌های کمی برای سنجش عدالت قضایی، می‌تواند به تحقق این هدف کمک کند. اصلاح فرایند تدوین و اجرای طرح‌های شهرسازی نیز ضروری است. کوتاه کردن دوره تصویب طرح‌ها و پیش‌بینی انعطاف‌پذیری در طرح‌ها بر اساس تغییرات جمعیتی یا اقتصادی می‌تواند به جلوگیری از فرسودگی طرح‌ها و افزایش کارایی پروژه‌های عمرانی منجر شود.

تقویت نظارت قضایی و پاسخگویی نهادها نیز از دیگر راهکارهای پیشنهادی است. فعال‌سازی نقش دیوان عدالت اداری در بررسی شکایات مالکان و الزام نهادها به پرداخت خسارت کامل در صورت تصرف غیرقانونی می‌تواند به افزایش اعتماد عمومی به نظام قضایی و کاهش فساد اداری کمک کند. استفاده از رویکردهای تطبیقی و جهانی می‌تواند به بهبود کیفیت قوانین و ارتقای استانداردهای مدیریت شهری کمک کند. مطالعات تطبیقی و همکاری با سازمان‌های بین‌المللی برای جذب کمک فنی در اصلاح نظام ثبت املاک و برنامه‌ریزی شهری، می‌تواند به بهبود وضعیت حقوق مالکانه و اراضی شهری در ایران منجر شود.

نتیجه

پژوهش حاضر به بررسی تعارضات موجود در نظام حقوقی اراضی شهری و حقوق مالکانه در ایران پرداخته و راهکارهای مؤثری برای بهبود وضعیت حقوق مالکانه و اراضی شهری ارائه کرده است. یافته‌های این پژوهش نشان می‌دهد که چالش‌های قانونی ناشی از تضاد میان قوانین، ناهمخوانی مبانی فقهی و وجود دوگانگی در تصمیم‌گیری‌های کمیسیون‌های قضایی، به‌طور قابل توجهی بر حقوق مالکانه افراد تأثیر می‌گذارد. این یافته‌ها به‌ویژه در زمینه تعارضات میان کمیسیون‌های ماده ۱۲ و ماده ۵۶ و عدم تمایز در تعریف «اراضی موات» به‌وضوح مشهود است و می‌تواند به‌عنوان یک منبع جدید در حوزه حقوق مالکانه و اراضی شهری مورد استفاده قرار گیرد. این پژوهش به‌طور مؤثر فرضیات موجود در حوزه حقوق مالکانه را تأیید می‌کند که بر اساس آن، تعادل بین حقوق فردی و منافع عمومی باید حفظ شود. همچنین، یافته‌ها نشان می‌دهند که سلب حقوق مالکانه بدون جبران خسارت عادلانه و عدم وضوح در محدوده قانونی شهر و حریم آن، به پیچیدگی‌های موجود افزوده است. این نتایج به‌وضوح نشان‌دهنده نیاز به بازنگری و اصلاحات قانونی در این حوزه است.

پیشنهاد

توصیه‌های عملی این پژوهش شامل تشکیل کمیسیون‌های مشترک برای بررسی تعارض‌های کاربری اراضی، بهبود سیستم ثبت املاک و استفاده از فناوری‌های نوین برای ثبت دقیق اطلاعات مالکیت است. همچنین، پیشنهاد می‌شود که در آینده، مطالعات بیشتری در زمینه تأثیرات اجتماعی و اقتصادی طرح‌های عمرانی بر حقوق مالکانه انجام شود تا بتوان به‌طور جامع‌تری به این موضوعات پرداخت و به بهبود

وضعیت حقوق مالکانه و اراضی شهری در ایران کمک کرد.

ملاحظات اخلاقی: موارد مربوط به اخلاق در پژوهش و نیز امانتداری در استناد به متون و ارجاعات مقاله تماماً رعایت گردیده است.

تعارض منافع: تعارض منافع در این مقاله وجود ندارد.

تأمین اعتبار پژوهش: این پژوهش بدون تأمین اعتبار مالی نگارش یافته است.

منابع

- امامی، سیدحسن، ۱۳۸۸، **حقوق مدنی**، جلد اول، چاپ بیست و نهم، تهران، انتشارات کتابفروشی اسلامیة.
- بهشتیان، سیدمحسن، ۱۳۹۰، **تملك اراضی توسط شهرداری‌ها**، چاپ اول، تهران، انتشارات مجد.
- جوان، موسی، ۱۳۲۷، **حق مالکیت و قاعده لاضرر**، **مجله کانون وکلا**، شماره ۲.
- سالاری، مصطفی، ۱۳۹۱، **تحصیل و تملك اراضی توسط دولت**، چاپ اول، تهران، انتشارات دادگستر.
- فتحی، علی، ۱۳۹۱، **نحوه تملك املاک و اراضی در شهرداری‌ها**، چاپ اول، تهران، انتشارات اداره کل تدوین قوانین و مقررات.
- کامیار، غلامرضا، ۱۴۰۲، **حقوق شهری و شهرسازی**، چاپ شانزدهم، تهران، انتشارات مجد.
- محقق داماد، سیدمصطفی، ۱۳۸۳، **قواعد فقه**، چاپ چهارم، تهران، انتشارات مرکز نشر علوم اسلامی.
- محمدی، ابوالحسن، ۱۳۹۵، **مبانی استنباط حقوق اسلامی**، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
- نبی زاده، بهاره، ۱۳۹۸، **تملك اراضی توسط سازمان‌های دولتی و تعارض آن با حقوق مالکانه اشخاص**، **فصلنامه مطالعات حقوقی**، شماره ۳۰.
- هاشمی، سیدمحمد، ۱۳۹۵، **حقوق اساسی و ساختارهای سیاسی**، چاپ سوم، تهران، انتشارات میزان.

An Analysis of Key Changes in UCP 500 Compared to UCP 600

Homayoun Mafi, Sodabeh Asadian

Judicial Justice in Islamic Criminal Laws

Abolfath Khaleghi, Maryam Khalil Dokht

The Effects of the Pandemic on the Expansion of Terrorism

Mohsen Molaei Fard, Hadi Masoudi Far

Female Victimization Within the Family: Strategies and Foundations for Criminal Protection

Sayyed Alireza Mirkamali, Zahra Mahmoudi, Omid Zeynali

Challenges and Strategies for Implementing Hijab and Chastity

Mahmoud Habibi Tabar, Narges Zandi Aliabadi

Criticism of the Regulations of Article 3 of the Law on the Obligation to Officially Register Real Estate Transactions

Kousar Nazari, Ebrahim Yaghouti

A Comparative Study of the Principle of Good Faith in Iranian and French Law Based on the 2016 Reforms

akbar azimi

Recognition of the Right to the Environment in the Light of International Documents and Judicial Procedures

Mona Davanlou

Reflection on the Trend of Artificial Intelligence in Crime Prevention

Ali Najafi, Sayyed Mohsen Mousavi Far

Feasibility of Criminal and Legal Prosecution of Government Officials in Violation of Citizens' Right to Health

Abolhasan Jannati, Zainab Hashemi Baghi

A Comparative Critique and Analysis of the Nature of Smart Contracts in the Legal Systems of Iran and the United States of America

Amal Solimani, Maryam Eskandari

Comparative Analysis of the Crime of Aggressive Possession of Movable Property in Iranian and English Law:

Principles, Elements and Enforcement Guarantees

Amir Mohammad Mahrokh, Saeid Babaei

Peace Within Iran's Laws, a Comparative Analysis with Other Ways of Dispute Resolution

Mohammadbagher Parsa Pour, Azam Lotfi Neyestanek

Legal Effects and Consequences of Invoking the Rule of Necessity in International Law

Sayyed Mohammad Pedram Bathaei

Analysis of Crimes Related to Speculation Iranian and French Criminal Law

Vahid Kioumars

Comparative Study of Damage Caused by Damage in Iranian Law and International Sale of Goods Convention

Amirmohammad Tavakoli, Setayesh Haj Rajabali Tehrani

A Comparative Analysis of Unilateral Sanctions and Security Council Sanctions: Legal Analysis and Extraterritorial Implications

Sayyed Foad Alavi, Ali Taghi Zadeh, Mohammad Javad Ghasabi Fard

Crimes and Accidents Arising from Work in Iranian and French Law

Sima Soudagar

The Legal Status of the Use of Chemical Weapons by Iraq Against Iran from the Perspective of International Law

Sara Farzadi Mehr, Mojtaba Nazif, Qasim Moghadamian, Esmaeil Amouri

Criminal Policy Alternatives to Imprisonment in Crimes of the United States Armed Forces

Amirhasan Abolhasani, Sayyed Yahya Alavi, Elham Zare

Contract for the Carriage of Goods in the Legal Systems of Iran and France

Mahshid Sadat Tabaei, Fahimeh Taherloo

Establishing Rules of Artificial Intelligence in Combating Money Laundering and Asset Recovery

Ali Moyed Ahmadi, Amirreza Mahmoudi

Ownership of Mars from the Perspective of the 1967 Outer Space Treaty: Legal Analysis of Conflicts and Solutions

Mahdi Gharedaqui

Analysis of the Iranian Legislator's Criminal Policy Against Terrorist Crimes: Challenges and Solutions

Mostafa Rezaei

Conflict of Principles Governing Urban Lands with Property Rights in the Iranian Legal System

Sayyed Mohammadbagher Haghighyeghi, Farzin Yazdan Panah, Hamidreza Konari Zhadeh

A Jurisprudential-Legal Analysis of the Non-Enforceability of the Wife's Right to Divorce Clause in Marriage Contracts

Vahid Parsaei Daadras

The Position of Contract Interpretation in the Iranian Legal System

Aslan Alizadeh, Esmaeil Hoseini

Implementing the Decisions of the Court of Arbitration for Sport at the National Level

Sepideh Ahmadian Fard

Compensation for Personal Loss in Quasi-Crimes and its Examples in Criminal Laws: A Legal and Judicial Review

Meysam Hasani Zadeh

A Jurisprudential and Legal Study of Artificial Insemination in Iran

Fatemeh Moezzi, Hanieh Akbari, Hadi Rousta