



مدیریت شهری ، تملک و تامین حقوق مالکانه طرح های عمومی شهری

مصطفی گلیج^۱

۱- کارشناس ارشد شهرداری تهران

۱- کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری گرایش بهسازی و نوسازی شهری، دانشگاه پیام نور، پاکدشت ورامین

چکیده

گسترش شهرنشینی در حال حاضر، یک واقعیت مسلم است. این حقیقت، دارای این نتیجه منطقی است که شهرها به سرعت گسترش می یابند و شهرداری ها نیز باید همگام با این توسعه حرکت کرده و طرح های لازم عمرانی را به مرحله اجراء در آورند. اجرای طرح های عمومی، در بسیاری از موارد با حقوق مالکانه اشخاص برخورد دارد. قوانین درصدد بر آمده اند تا تعارض حقوق عمومی و حقوق مالکانه را به بهترین شکل حل و فصل نمایند. این کوشش، به ایجاد نظمی انجامیده که شایسته است ابعاد آن مورد بررسی و واکاوی قرار گیرد. بررسی این نظم، گاه از دیدگاه نظری و ساختاری است و گاه نیز این بررسی، چهره ای کاملا کاربردی و اجرایی دارد. از دیدگاه نظری، به مفاهیم، مبانی و منابع این نظم توجه می شود و با تحلیل و تبیین این عناصر، سعی می گردد تا شناختی کلی و کلان از این نظم بدست آید و چهارچوب ها و استخوان بندی این نظم آشکار گردد. در بررسی کاربردی نظم موجود، سعی بر آن است تا راه حل های موجود قانونی، صرف نظر از مبانی و خاستگاه های مربوطه، آن گونه که هستند مورد بررسی و شناخت قرار گیرند. در این طریقه به طرز عمل مجریان و نحوه اجرای قوانین بیشتر توجه می شود. به هر صورت، برای آشنایی با نظم حاکم بر حقوق مالکانه در برابر طرح های عمومی شهرداری، شایسته است که از هر دو دیدگاه، به بررسی این نظم پرداخته شود و در این راه، توانمند کسی خواهد بود که بر هر دو جنبه موضوع مورد بحث، احاطه و تسلط داشته باشد.

واژگان کلیدی: حقوق شهروندی، طرح های عمومی، تملک، حقوق مالکانه، مدیریت شهری



مقدمه

در صورتی که برای اجرای طرحی، سلب حقوق مالکانه اشخاص لازم باشد، در این صورت با این سوال مواجه خواهیم بود که با فرض لزوم تامین حقوق مالکانه، که البته به عنوان یک اصل در حقوق ما پذیرفته شده است، روش یا روش های سلب این حقوق و انتقال آنها به دستگاه مجری طرح، یعنی شهرداری چیست.

فرض اول می تواند این باشد که دستگاه مجری طرح، یعنی شهرداری نیز، همانند سایر کسانی که متقاضی انتقال حقوق مالکانه شخص به خود می باشند با صاحب حق وارد مذاکره شده و از طریق گفتگو و با توافق و تراضی، این حقوق به او منتقل گردد. مع هذا این امکان وجود دارد که شهرداری نتواند با مذاکره و گفتگو، رضایت دارنده حق را به انتقال حق خود به شهرداری جلب نماید؛ از طرفی اجرای طرح نیز برای تامین منافع عمومی و یا دفع ضررهای موجود، ضروری است. در چنین حالتی، فرض دومی مطرح می شود. در این فرض شهرداری با استفاده از اهرم های قانونی موجود و با توسل به روش های تعیین شده قانونی، بر مسندی بالاتر می نشیند و با استفاده از قدرت بدست آمده از قانون، این حقوق را از صاحب آن سلب و به خود انتقال می دهد.

در این مجال در پی بررسی این موضوع هستیم که در حقوق ایران چه روش هایی برای تامین حقوق مالکانه واقع در محدوده اجرای طرح های عمومی وجود دارد. آیا فروض یاد شده در قوانین ما پیش بینی شده است یا خیر. به طور کلی در این مختصر برآنیم تا با نظم حاکم بر حقوق مالکانه راجع به این موضوع آشنا شویم.

بند اول: تامین توافقی

تامین توافقی یعنی این که طرفین، که همانا شهرداری و صاحب حقوق مالکانه مورد نظر است با تراضی، نسبت به تملیک و تملک حقوق مالکانه اقدام نمایند. با توجه به قاعده تسلیط، اولین طریقه انتقال حقوق مالکانه در مورد بحث ما، می تواند بهره مندی از عقود مملک باشد که با ایجاب و قبول طرفین محقق می گردد. صاحبان حقوق مالکانه می توانند با استفاده از عقودی چون بیع، اجاره، صلح و سایر عقود معین یا غیر معین، حقوق مالکانه خود را اعم از حق مالکیت، حق انتفاع، حق ارتفاق، حق زارعانه و ... به شهرداری به عنوان دستگاه مجری طرح انتقال دهند.

از توجه به مواد لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ این نتیجه به دست می آید که تامین توافقی حقوق مالکانه، اولی و ارجح بر استفاده از طرق دیگر است؛ لذا چنانچه زمینه و بستر توافق مهیا باشد، شهرداری باید برای



تامین حقوق مالکانه از این طریق استفاده کند. در ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰ نیز، سیاق عبارت قانونگذار، مفید این معناست که شهرداری باید در انجام توافق و تراضی با صاحبان حقوق مالکانه، مساعی لازم را به کار گیرد. مقنن در این قانون آورده: «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...».

با این وجود، متأسفانه شهرداری‌ها، شرایط لازم برای توافق را فراهم نمی‌سازند و به طرق مختلف سعی می‌کنند که صاحبان حقوق مالکانه را در وضعیتی قرار دهند که آنها مجبور شوند به خواسته‌های شهرداری، به ویژه قیمت تعیین شده از طرف شهرداری، تن در دهند و چنانچه شهرداری با مقاومتی در این خصوص مواجه شود، سعی می‌کند تا با استفاده از اهرم‌های قانونی که معمولاً به تامین عادلانه حقوق مالکانه نمی‌انجامد متوسل شود. در برخی از کشورها شهرداری، هنگامی که می‌خواهد زمینی را خریداری کند، مبلغی را پیشنهاد می‌کند که مالک با آن موافقت می‌کند. این پیشنهاد ممکن است حتی دو برابر ارزش واقعی ملک باشد. علاوه بر این، غرامت دیگری نیز بابت مخارج، عایدی از دست رفته و غیره نیز پرداخت می‌شود (قریب، ۱۳۸۰).

به هر صورت قوانین ما، طریقۀ توافقی تامین حقوق مالکانه را قبل از به کار بستن طریقۀ غیرتوافقی، توصیه می‌نماید. حتی شاید بتوان گفت چنانچه شهرداری، برای تملک حقوق مالکانه، طریقۀ توافقی را محک نزد، اقدام شهرداری در استفاده مستقیم از طرق غیر توافقی با اشکال قانونی مواجه باشد. وقتی سخن از توافق می‌کنیم، این توافق می‌تواند ناظر به دو مرحله مجزا از یکدیگر باشد. گاهی در قیمت حقوق مورد نظر، توافق می‌گردد اما در انتقال آن توافقی صورت نمی‌پذیرد، بنابراین توافق در قیمت و توافق در انتقال این حقوق، در دو قسمت جداگانه قابل بحث می‌باشند. از طرفی، وقتی صحبت از توافق است توافق به این معنا نیست که دستگاه اجرایی از هر حیث آزادی عمل در توافق داشته باشد. رعایت ضوابط و شرایطی ضروری است که شایسته است مورد بحث قرار گیرند. متعاقباً موارد توافق و شرایط توافق را بررسی می‌کنیم.

الف: موارد توافق

با توجه به قوانین خاص راجع به اجرای طرح‌های عمرانی توسط شهرداری، می‌توان گفت که مقنن، توافق در قیمت حقوق مالکانه و توافق در انتقال این حقوق را، به صورت دو امر مستقل در نظر گرفته و



در خصوص هر یک از این دو مقوله، مقرراتی وضع نموده است. ما نیز این دو مورد را جداگانه بررسی می‌نماییم.

۱- توافق در قیمت:

از مقررات مربوطه این طور استنباط می‌شود که شهرداری و صاحب حقوق مالکانه می‌توانند در خصوص قیمت و ارزش حقوق واقع در طرح شهرداری، با یکدیگر توافق و تراضی نمایند. دارندگان حقوق مالکانه، به صورت معمول برای توافق در قیمت دارای محدودیتی نمی‌باشند اما در ارتباط با شهرداری این سوال مطرح می‌شود که آیا شهرداری می‌تواند راساً نسبت به تعیین قیمت و توافق با صاحب حق اقدام نماید، یا این که در این خصوص محدودیت‌هایی وجود دارد.

در پاسخ به سوال فوق الذکر می‌توان گفت، اصولاً شهرداری برای توافق در خصوص قیمت حقوق مالکانه واقع در طرح دارای اختیار است. در ماده واحده ق.ن.ت.ش، گفته شده که در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک در خصوص قیمت، قیمت توسط هیاتی از کارشناسان رسمی دادگستری تعیین می‌شود. همچنین در ماده ۳ ل.ق.ن.خ آمده است که: «بهای عادلانه اراضی، ابنیه، مستحدثات، تاسیسات و سایر حقوق و خسارات وارده از طریق توافق بین دستگاه اجرایی و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین می‌گردد».

برخی در تایید مطلب بالا گفته‌اند، بهای عادلانه اراضی، ابنیه و ... لزوماً از طریق توافق بین دستگاه اجرایی و مالک یا مالکان و صاحبان حقوق تعیین می‌شود و این موضوع را به عنوان یک اصل دانسته و عدم رعایت آن را استثنایی دانسته‌اند.

هر چند به شرح بالا، شهرداری در تعیین قیمت و توافق با دارنده حق، اصولاً آزاد است، اما محدودیت‌هایی نیز برای توافق در قیمت وجود دارد. به طور مثال در تبصره ۱ ماده ۳ ل.ق.ن.خ آمده است که: «در صورت توافق در مورد بهای عادلانه، هر گاه مبلغ مورد معامله یا خسارت هر یک از مالکین بیش از یک میلیون ریال نباشد، دستگاه اجرایی می‌تواند راساً نسبت به خرید ملک و پرداخت خسارت اقدام نماید و هر گاه مبلغ مورد معامله یا خسارت هر یک از مالکین، بیش از یک میلیون ریال باشد، بهای خرید ملک یا میزان خسارت و انجام معامله باید به تصویب هیات مقرر در ماده ۷۱ قانون محاسبات عمومی و در مورد شهرداری‌ها به تصویب انجمن شهر برسد». ملاحظه می‌شود که در تبصره مزبور، مقنن توافق تا مبلغ معینی را در حدود صلاحیت شهرداری دانسته است و چنانچه مبلغ توافق شده، بیش از رقم مشخص شده در تبصره مزبور باشد، تصویب شورای شهر نیز ضروری است؛ ولی به هر صورت آنچه



مسلم است این است که تعیین قیمت می‌تواند از طریق توافق با مالک تعیین شود و نیازی به رعایت تشریفات خاصی یا کسب نظریه کارشناس رسمی دادگستری نیست.

ناگفته نماند چنانچه در خصوص قیمت، میان شهرداری و شخص دارنده حق، توافقی گردد، طبق قانون، این توافق صرفاً تا مدت مشخص دارای اعتبار است و بعد از گذشت این مدت، توافق انجام شده منتفی شده محسوب خواهد شد. تبصره ۲ ماده ۳ ل.ق.ن.مقرر داشته: «در صورت حصول توافق، دستگاه اجرایی موظف است حداکثر ظرف سه ماه، نسبت به خرید ملک و پرداخت حقوق یا خسارات اقدام و یا آن که انصراف خود را از خرید و تملک کتباً به مالک یا مالکین اعلام نماید. به هر حال، عدم اقدام به خرید یا اعلام انصراف در مدت مذکور به منزله انصراف است».

۲- توافق در انتقال:

ماده ۸ ل.ق.ن.خ، بیانگر نحوه عمل دستگاه اجرایی در مواردی است که صاحب حقوق مالکانه از انتقال حقوق خود به دستگاه اجرایی استکاف نموده یا این که به دلایلی امکان و توانایی انتقال حقوق خود را ندارد.

همان طور که سابقاً دیدیم، قانونگذار در ماده ۳ قانون یاد شده، در مورد تعیین قیمت، صراحتاً اصل را بر توافق و تراضی قرار داده است. در ماده ۸ قانون مورد بحث نیز، هر چند به این اصل تصریح نشده است ولی می‌توان گفت قانونگذار، نقل و انتقال یا به تعبیری تملیک و تملک حقوق مالکانه را ابتداء به ساکن، مبتنی بر توافق دانسته و توافق دستگاه اجرایی و صاحب حق را بدون لزوم دخالت مراجع دیگری، امکان پذیر دانسته است.

لذا بنابر اصل فوق الذکر، ایجاب و قبول معامله از سوی شهرداری و صاحب حق، به عمل آمده و در قانون مرجع دیگری در بدو امر، جهت جاری نمودن صیغه عقد در نظر گرفته نشده است. مع هذا چنانچه با وصف تعیین توافقی قیمت، صاحب حق، از انتقال حق خود به دستگاه اجرایی خودداری نماید، انتقال حق به صورت غیر توافقی انجام خواهد شد که موضوع مباحث آتی است.

ناگفته نماند که شهرداری در انجام معامله برای انتقال حقوق مالکانه، الزامی به تبعیت از آیین نامه معاملات شهرداری نیز ندارد. در آیین نامه معاملات، اصولاً رعایت تشریفات مناقصه یا مزایده ضروری است در مورد اجرای طرح‌های عمومی، اجرای این آیین نامه منتفی است، چه این که شهرداری مجبور است طرح را در محدوده تعیین شده اجراء کند و لذا موضوع خرید ارزان تر یا مناسب تر با اجرای تشریفات مناقصه، معنا ندارد.

ب: شرایط توافق



هر چند شهرداری، در زمان اجرای طرح، اصولاً در انجام توافق با صاحبان حقوق مالکانه دارای اختیار و صلاحیت است، با این حال باید دانست که روی آوردن به اجرای طرح و توافق با صاحبان حقوق مالکانه واقع در محدوده اجرای طرح، منوط به فراهم بودن شرایطی می‌باشد که ذیلاً به بررسی آنها می‌پردازیم.

۱- وجود اعتبار:

لزوم وجود اعتبار، به عنوان یکی از شرایط روی آوردن به اجرای طرح توسط دستگاه اجرایی به حدی بوده که مقنن در اولین ماده ل.ق.ن.خ به آن اشاره نموده است. در این ماده شرط استفاده دستگاه اجرایی از مقررات این قانون، تامین اعتبار لازم برای تامین حقوق مالکانه می‌باشد. شرط فوق الذکر از این جهت دارای اهمیت فوق العاده‌ای است که در صورت عدم وجود اعتبار، حقوق مالکانه اشخاص تامین نخواهد شد و از آن جایی که مقنن در موارد سلب حقوق مالکانه، اصولاً پرداخت غرامت و تاوان را پیش بینی کرده است و برای حقوق مالکانه اشخاص احترام خاصی قایل شده است، هر گونه اقدام دستگاه اجرایی برای سلب حقوق مالکانه، قبل از تامین اعتبار لازم را غیر قابل قبول پنداشته است.

۲- وجود مجوزهای لازم:

برای این که شهرداری بتواند با دارنده حق مالکانه توافقی ترتیب دهد، علاوه بر لزوم وجود اعتبار، باید مجوزها و مصوبات خاصی نیز وجود داشته باشد. یکی از این مجوزها، لزوم وجود طرح مصوب است. در خصوص معنای طرح در بخش اول سخن گفته شد. در این جا بر این نکته تاکید می‌کنیم که طرح مربوطه باید به تایید مقام ذیصلاح رسیده باشد. بدیهی است طرح‌های مربوطه باید در کاربری‌های قابل انطباق و توسط دستگاه ذیربط اجراء شوند. یکی دیگر از مجوزهای لازم برای انجام توافق با صاحب حقوق مالکانه، مجوز و مصوبه مذکور در تبصره ۱ ماده ۳ ل.ق.ن.خ است که قبلاً به آن اشاره شد.

بند دوم: تامین غیر توافقی

تامین غیر توافقی را به تامین قهری یا اجباری نیز تعبیر کرده‌اند. در واقع هنگامی که سخن از تملک حقوق مالکانه توسط شهرداری جهت اجرای طرح گفته می‌شود، به صورت معمول، این معنا به ذهن متبادر می‌شود. قبلاً نیز اشاره کردیم چنانچه اجرای طرح، ملازمه با سلب حقوق مالکانه داشته باشد، معنای نزدیک تر به ذهن از سلب، همانا سلب غیر توافقی یا قهری است.



واقعیت این است که اجرای طرح‌های عمومی را نمی‌توان به دلیل عدم رضایت دارنده حقوق مالکانه به انتقال حق خود به شهرداری، معطل گذاشت. بر این اساس قانونگذار ضمن تاکید بر اصل توافق و تراضی میان شهرداری و صاحبان حقوق مالکانه، بنا به ضرورت و از باب قاعده لاضرر، سلب اجباری و قهری حقوق مالکانه و انتقال آن به شهرداری را پیش‌بینی نموده است که ما در این جا از آن به عنوان تامین غیر توافقی یاد می‌کنیم.

تملك قهری نه تنها در قانون کشور ما، بلکه در بسیاری از کشورها پذیرفته شده است. به طور مثال در کشور هلند، چنانچه شهرداری برای تکمیل یک طرح نیاز به زمینی داشته باشد و مالک آن زمین، از فروش آن به شهرداری خودداری کند، شهرداری می‌تواند اقداماتی جهت تصرف زمین انجام دهد. در آمریکا چنانچه صاحب زمین واقع در طرح، علاقه‌ای به انجام معامله و واگذاری زمین از خود نشان ندهد دولت می‌تواند از حق خود برای تصرف اراضی مورد نیاز مصارف عمومی، استفاده کند. این حق نظیر آن چیزی است که در انگلستان به آن خرید اجباری (Compulsory Purchase) می‌گویند با این تفاوت که در انگلستان، تشخیص این که آیا زمین برای کاربری عمومی مناسب است یا نه، مستلزم بررسی آن از طرف قوه مقننه؛ است در حالی که در آمریکا چنین امری از اختیارات قوه قضاییه است. در تمامی سطوح دولتی آمریکا یعنی فدرال، ایالت و شهر، می‌توان از این حق استفاده کرد.

اینک صرف نظر از مبانی مقررات موجود در خصوص تامین غیر توافقی، درصدد هستیم تا مقررات موجود در خصوص تامین غیر توافقی حقوق مالکانه را مورد بررسی قرار دهیم. آنچه در بدو امر به نظر می‌رسد این است که در تامین غیر توافقی، قاعده‌ای وجود دارد که به صورت معمول در تامین غیر توافقی از این قاعده پیروی می‌شود. در کنار این قاعده، با مواردی مواجه می‌شویم که چهره‌ای استثنایی دارند و در موارد خاصی از آنها پیروی می‌شود. ابتداء قاعده و سپس استثنائات را بررسی می‌کنیم.

الف: قاعده

آنچه از مجموع مقررات جاری حاکم بر نحوه اجرای طرح‌های عمومی توسط شهرداری استحصال و استنباط می‌شود این است که راه حلی برای تامین غیر توافقی حقوق مالکانه به عنوان اصل و قاعده وجود دارد که شهرداری برای تامین غیر توافقی این حقوق، اصولاً باید از آن پیروی کند. این اصل مستنبط از مواد ۴ و ۸ ل.ق.ن.خ است.

در مواد یاد شده، دو موضوع، مورد حکم قرار گرفته است؛ با این توضیح که در یک ماده، به مساله عدم توافق شهرداری و صاحب حقوق مالکانه در تعیین قیمت پرداخته شده و راه حل قضیه نیز ارایه شده است و در ماده دیگری، به موضوع عدم توافق در واگذاری حقوق مالکانه اشاره شده است و در خصوص



نحوه حل و فصل این مشکل ارایه طریق گردیده است. لذا شایسته است این دو موضوع به صورت جداگانه مورد بحث قرار گیرند.

۱- عدم توافق در قیمت:

وقتی می‌گوییم عدم توافق در قیمت، مراد و منظور ما این است 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.

ماده ۴ ل.ق.ن.خ مقرر داشته است که: «هرگاه نسبت به تعیین بهای عادلانه اراضی و ابنیه و تاسیسات و حقوق و خسارات وارده بین دستگاه اجرایی و مالک توافق حاصل نشود، بهای عادلانه توسط هیاتی 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 استتکاف، به معرفی دادگاه صالحه محل وقوع ملک انتخاب می‌شوند. رای اکثریت هیات مزبور قطعی و لازم الاجراست...». در تبصره ۲ همین ماده نیز، راه حل موصوف به موارد دیگری نیز که توافق در قیمت ممکن نیست تسری داده شده و گفته شده: «هرگاه مالک یا مالکین، کارشناس خود را حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ اعلام دستگاه اجرایی که به یکی از صور ابلاغ کتبی، انتشار در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا آگهی در محل به اطلاع عموم می‌رسد، تعیین ننماید و یا به علت مجهول بودن مالک، عدم تکمیل تشریفات ثبتی، عدم حضور سند مالکیت، اختلاف در مالکیت، فوت مالک و موانعی از این قبیل، امکان انتخاب کارشناس میسر نباشد دادگاه صالحه محل وقوع ملک، حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ مراجعه دستگاه اجرایی به دادگاه، نسبت به تعیین کارشناس اقدام می‌نماید». همچنین ماده واحده ق.ن.ت.ش در بیان راه حل عدم توافق در تعیین قیمت بیان داشته: «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.

تبصره ۱: قیمت روز توسط هیاتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری و مورد وثوق که یک نفر به انتخاب شهرداری و یک نفر به انتخاب مالک یا صاحب حق و نفر سوم به انتخاب طرفین می‌باشد تعیین خواهد شد. رای اکثریت هیات مزبور قطعی و لازم الاجراست.



تبصره ۲: در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناس سوم، دادگاه صالح محل وقوع ملک، اقدام به معرفی کارشناسی خواهد نمود...». و در تبصره ۴ این ماده واحده نیز، عیناً مراتب مذکور در تبصره ۲ ماده ۴ ل.ق.ن.خ تکرار شده است.

طبق مواد فوق الذکر و تبصره‌های آن، چنانچه به هر دلیلی، در قیمت حق مورد نظر توافقی حاصل نشود از آن جایی که اجرای طرح را نمی‌توان معطل گذارد، نوبت به تعیین قیمت به صورت غیر توافقی می‌رسد. در چنین حالتی، قانون این امکان را پیش بینی نموده است که طرفین بتوانند موضوع را از طریق تعیین کارشناسان منتخب و مرضی الطرفین فیصله دهند. بنابراین چنانچه به دلیل عدم توافق در قیمت یا به دلایل دیگری همچون اختلاف در مالکیت و ... تعیین قیمت، به کارشناسان رسمی دادگستری محول شد، کارشناسان منتخب به جای طرفین اقدام به تعیین قیمت می‌نمایند که طبق قسمت اخیر ماده مزبور، رای اکثریت ایشان برای طرفین قطعی و لازم الاتباع می‌باشد.

در خصوص تعیین قیمت توسط کارشناسان، این سوال مطرح شده است که آیا در چنین صورتی، اجرای تبصره ۱ ماده ۳ ل.ق.ن.خ نیز الزامی است یا خیر؟ در پاسخ می‌توان گفت، تبصره مزبور ناظر بر موردی است که طبق ماده ۳ قانون یاد شده، قیمت با توافق تعیین می‌شود و در چنین حالتی قانونگذار برای رفع هر گونه شبهه‌ای به موجب تبصره مورد بحث، نظارت مرجع بالاتری را برقرار نموده است. البته برخی به این نظر انتقاد کرده‌اند و گفته‌اند حسب بند ۱۴ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور مصوب ۱۳۷۵ کلیه معاملات شهرداری، باید به تصویب شورای اسلامی شهر برسد و این بند آخرین اراده قانونگذار در خصوص موضوع می‌باشد.

البته این نظر صحیح نیست چرا که بند یاد شده، منصرف از معاملات مربوط به انتقال حقوق مالکانه به شهرداری در راستای اجرای طرح‌های عمومی است و این قبیل معاملات دارای احکام خاص خود می‌باشد.

باید توجه داشت که طبق مواد فوق‌الاشاره و تبصره‌های آن، در صورتی که شهرداری و صاحب حقوق مالکانه در تعیین کارشناس جهت ارزیابی حقوق مربوطه نیز، توافق نمایند، انتخاب کارشناس بنا بر قاعده الحاکم ولی الممتنع، توسط دادگاه صورت خواهد پذیرفت که در خصوص تشریفات مربوطه بعداً سخن خواهیم گفت.

به هر صورت، در تعیین قیمت به صورت غیر توافقی، با توجه به ماده واحده ق.ن.ت.ش که نسبت به ل.ق.ن.خ موخر محسوب می‌شود، بایستی ارزیابی حقوق مالکانه براساس «قیمت روز» صورت پذیرد.



۲- عدم توافق در واگذاری حقوق:

عدم توافق در واگذاری حقوق ممکن است در چند حالت روی دهد. یک حالت این است که دارنده حق علیرغم انتخاب کارشناس طبق مباحث قبلی و تعیین قیمت، از واگذاری حق خود به شهرداری خودداری می‌نماید. فرض دیگر این است که صاحب حقوق مالکانه، نه مبادرت به تعیین کارشناس جهت ارزیابی می‌کند و نه رضایتی به واگذاری حقوق خود دارد و بالاخره یک حالت نیز این است که به دلایلی همچون اختلاف در مالکیت و ... شخص توانایی و امکان تعیین کارشناس یا واگذاری حقوق خود را ندارد.

در موارد فوق الذکر، آن چه روی می‌دهد عدم انتقال حقوق به شهرداری، جهت ایجاد امکان اجرای طرح است. بنابراین مقنن برای رفع این مشکل چاره‌اندیشی نموده و به صورت یک اصل کلی در ماده ۸.ل.ق.ن.خ بیان داشته است: «... چنانچه مالک ظرف یک ماه از تاریخ اعلام دستگاه اجرایی به یکی از انحاء مقرر در تبصره ۲ ماده ۴، برای انجام معامله مراجعه نکند یا از انجام معامله به نحوی استنکاف نماید، مراتب برای بار دوم اعلام و پس از انقضاء ۱۵ روز مهلت مجدد، ارزش تقویمی ملک که طبق نظر هیات کارشناسی مندرج در ماده ۴ یا تبصره ۲ آن تعیین شده است، به میزان و مساحت مورد تملک، به صندوق ثبت محل تودیع و دادستان محل یا نماینده وی سند انتقال را امضاء و ظرف یک ماه به تخلیه و خلع ید اقدام خواهد نمود و بهای ملک یا حقوق یا خسارات به میزان مالکیتی که در مراجع ذیربط احراز می‌گردد، از سوی اداره ثبت به ذیحق پرداخت و اسناد قبلی مالک حسب مورد، اصلاح یا ابطال و مازاد سپرده، طبق مقررات مربوط، به صندوق دولت مسترد می‌شود. اداره ثبت محل موظف است براساس سند انتقال امضاء شده وسیله دادستان یا نماینده وی، سند مالکیت جدیدی به میزان و مساحت اراضی، ابنیه و تاسیسات مورد تملک، به نام دستگاه اجرایی صادر و تسلیم نماید».

از ماده یاد شده، مطالب و نتایجی به دست می‌آید. شایان ذکر است مقنن در این ماده، مقدمه لازم برای واگذاری غیر توافقی حقوق مالکانه به شهرداری را، اعلام موضوع به مالک دانسته است؛ به این معنا که شهرداری، مکلف است بدو به صاحب حقوق مالکانه اطلاع دهد که حقوق او در محدوده اجرای طرح قرار گرفته است و از او بخواهد که جهت توافق در واگذاری به شهرداری مراجعه کند. بنابراین قبل از اجرای تشریفات یاد شده، امکان تملک اجباری این حقوق وجود ندارد.

در این جا سوالی مطرح می‌شود که آیا واگذاری غیر توافقی، مشروط به این است که صاحب حق حتماً از درخواست شهرداری مطلع شود و در صورتی که با وصف اطلاع، استنکاف نمود آن گاه شهرداری بتواند از امتیاز پیش‌بینی شده در این ماده استفاده کند، یا این که لزومی به اطلاع نیست و صرف ابلاغ



مراتب، ولو این که مالک از آن آگاهی نیابد کافی است. به نظر می‌رسد صرف ابلاغ کافی باشد؛ چه این که مقنن در این ماده، شهرداری را صرفاً مکلف به اجرای تبصره ۲ ماده ۴ می‌داند که در این تبصره، انتشار مراتب در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا آگهی در محل نیز، به عنوان طرق ابلاغ موضوع به صاحب حق، عنوان شده است و لذا می‌توان گفت به صرف رعایت تبصره مزبور، هر چند صاحب حق از موضوع مطلع نشود، شهرداری خواهد توانست از راهکار پیش بینی شده در این ماده استفاده کند. از طرفی در ماده فوق الذکر گفته شده، در صورتی که حقوق مالکانه به صورت توافقی واگذار نشود واگذاری به صورت اجباری خواهد بود؛ به این شکل که دادستان یا نماینده او، اقدام به واگذاری این حقوق به شهرداری و امضاء سند رسمی انتقال خواهد نمود. چنین راه حلی در قوانین راجع به اجرای احکام دادگاهها نیز پیش بینی شده است و در این قوانین به دادستان یا مامورین اجرایی بر حسب مورد اختیار داده شده است تا از طرف مستنکف نسبت به امضای سند انتقال اقدام کنند. به نظر می‌رسد راه حل یاد شده مصداقی از قاعده ولایت حاکم بر مستنکف باشد.

در صورتی که راه حل مزبور را مصداقی از قاعده اخیر الذکر بدانیم در تحلیل ماهیت حقوقی این راه حل، شاید بتوان گفت که ماهیت حقوقی این گونه واگذاری، یعنی واگذاری غیر توافقی نیز، «عقد» است به این معنا که شخص دیگر به قائم مقامی صاحب حق، اقدام به واگذاری حقوق به شهرداری می‌نماید و لذا این اقدام چهره‌ای از عقد به خود می‌گیرد. با این حال ممکن است برخی در تحلیل ماهیت حقوقی این اقدام، آن را یک واقعه حقوقی بدانند که خالی از اشکال نخواهد بود.

در پایان این قسمت لازم به ذکر است که واگذاری غیر توافقی در غالب کشورها پذیرفته شده است و به عنوان یک بعد ضروری برای حفظ منافع اجتماعی در قوانین آنها درج شده است. به طور مثال در حقوق مصر مراحل و تشریفات تملک قهری حقوق مالکانه به این ترتیب است. اولاً بیان و اعلام رسمی طرح از طریق نشر آن در روزنامه‌ها و ذکر املاکی که در طرح قرار می‌گیرند و دعوت از مالکین، جهت حضور در موعد معین. ثانیاً انتقال ملک در مقابل دادن عوض عادلانه و در صورتی که امکان توافق نباشد وجه ملک در صندوق ثبت تودیع و بیع انجام می‌شود.

در حقوق فرانسه، متقاضی سلب مالکیت، اعم از این که ادارات دولتی و یا شهرداری باشد در صورت نیاز، نقشه عملیات خود را ترسیم می‌کند و آن را با توضیحات کامل و ذکر دلایل نیازمندی خود به فرمانداری ارسال می‌دارد. پس از وصول این درخواست به فرمانداری و انجام تحقیقات لازم، پرونده امر به دادگاه اختصاصی سلب مالکیت فرستاده می‌شود. دادگاه پس از رسیدگی، حکم به سلب مالکیت



مدعی علیه و انتقال آن به متقاضی در برابر بهای عادلانه صادر می کند. این حکم قابل رسیدگی پژوهشی و فرجامی است.

ب: استثنائات

روشی که در بند الف، در خصوص تامین غیر توافقی مورد بحث قرار گرفت در حقوق ما به صورت یک «قاعده» است. اما این امکان وجود دارد که مقنن بنا به مصالحی و بر حسب وجود ضروریاتی، از این قاعده عدول نماید و روش دیگری را در تامین غیر توافقی برگزیند که ما در این جا از این روش های خاص به عنوان استثناء بر قاعده یاد می کنیم. این استثناء، ممکن است ناظر بر زمان تامین حقوق مالکانه باشد یا این که، این استثناء مربوط به چگونگی محاسبه قیمت یا حتی نحوه واگذاری حقوق مالکانه به شهرداری باشد.

با توجه به مطالب بالا، شاید در قوانین مختلف با استثنائاتی بر قاعده مورد بحث مواجه شویم، مع هذا در این جا، به بررسی دو مورد استثناء بسنده می کنیم.

۱- استثناء اول:

روشی را که قانونگذار در ماده ۹ ل.ق.ن.خ پیش بینی نموده، تصرف قبل از تملک می گویند. این روش از این جهت استثناء بر قاعده تلقی می شود که طبق قاعده، در موارد تامین غیر توافقی، شهرداری مجاز به تصرف در حقوق مالکانه قبل از پرداخت تاوان آن نیست. در صدر ماده ۸ ل.ق.ن.خ آمده است که: «تصرف اراضی، ابنیه و تاسیسات و خلع ید مالک قبل از انجام معامله و پرداخت قیمت ملک یا حقوق مالک مجاز نمی باشد...». اما استثنائاً به شرح ماده ۹ قانون مزبور، تصرف در حقوق مالکانه قبل از پرداخت تاوان را مجاز دانسته است.

اما ماده ۹ ل.ق.ن.خ مقرر داشته است: «در صورتی که فوریت اجرای طرح با ذکر دلایل موجه به تشخیص وزیر دستگاه اجرایی ضرورت داشته باشد، به نحوی که عدم تسریع در انجام طرح موجب ضرر و زیان جبران ناپذیری گردد، دستگاه اجرایی می تواند قبل از انجام معامله قطعی و با تنظیم صورت مجلس وضع موجود ملک، با حضور مالک یا نماینده وی در غیاب او، و نماینده دادستان و کارشناس رسمی نسبت به تصرف و اجرای طرح اقدام نماید. لیکن دستگاه اجرایی مکلف است حداکثر تا سه ماه از تاریخ تصرف نسبت به پرداخت یا تودیع قیمت عادلانه، طبق مقررات این قانون اقدام نماید». و در تبصره این ماده گفته شده: «مالک یا صاحب حق می تواند در صورت عدم پرداخت بها در مدت مذکور با مراجعه به دادگاه صالحه، درخواست توقیف عملیات اجرایی را تا زمان پرداخت بها بنماید و محاکم



صالحه به موضوع، خارج از نوبت رسیدگی و حکم لازم صادر می‌نمایند و در صورت پرداخت قیمت تعیین شده، بلافاصله رفع توقیف عملیات اجرایی به عمل خواهد آمد». همان گونه که ملاحظه می‌شود قانونگذار به صورت استثنایی اجازه داده است که در موارد ضروری، تامین حقوق مالکانه بعد از تصرف در حقوق مالکانه انجام گیرد، در حالی که طبق قاعده، در تامین غیر توافقی، تامین حقوق مالکانه باید قبل از تصرف در این حقوق صورت پذیرد لذا از این حیث می‌توان گفت که روش انتخاب شده توسط مقنن، با روشی که در ماده ۸ همین قانون آمده است متفاوت است و حالتی استثنایی و محدود به موارد خاص دارد.

از ماده فوق الذکر این گونه استفاده می‌شود که بهره‌گیری از این روش استثنایی صرفاً در موارد ضروری و فوری، آن هم به تشخیص وزیر دستگاه اجرایی، امکان پذیر است. از طرفی این استثناء، همان گونه که گفته شد فقط مربوط به مساله زمان پرداخت تاوان است و در خصوص نحوه تعیین قیمت و نحوه واگذاری حقوق، طبق توافق یا طبق قاعده‌ای که در تامین غیر توافقی گفته شد عمل می‌شود؛ یعنی این که بعد از تصرف در حقوق مالکانه، شهرداری مکلف است طبق مواد دیگر ل.ق.ن. خ نسبت به پرداخت تاوان اقدام نماید.

شایان ذکر است هر چند به شرح ماده ۹ فوق‌الذکر، مقنن امتیازی برای دستگاه اجرایی منظور داشته است، با این حال قانون، دستگاه اجرایی را مکلف نموده است که حداکثر ظرف مدت سه ماه از تاریخ تصرف، نسبت به پرداخت تاوان اقدام نماید در غیر این صورت، این امتیاز بعد از گذشت سه ماه از دستگاه اجرایی سلب و طبق تبصره ماده مزبور عملیات اجرایی به درخواست صاحب حقوق مالکانه و به حکم محاکم صالحه توقیف خواهد شد.

۲- استثناء دوم:

یکی دیگر از مواردی که می‌توانیم به عنوان روش خاص تامین غیر توافقی یا به تعبیری استثناء بر قاعده از آن یاد کنیم، روش مقرر در تبصره ۶ ماده ۹ قانون زمین شهری است. هر چند به دلالت تبصره ۱۱ همین ماده، روش مذکور در تبصره ۶ در حال حاضر قابلیت اجرایی ندارد ولی از آن جایی که، از حیث علمی و نیز از حیث تاریخی، روش ذکر شده در این تبصره، قابل توجه و تامل است و چون هنوز در مراجع قضایی، نسبت به تملک‌های صورت گرفته طبق این تبصره شکایت و اعتراض صورت می‌پذیرد، لذا به بررسی این تبصره به عنوان یک روش خاص تامین غیر توافقی می‌پردازیم.



در ماده ۹ قانون فوق الذکر گفته شده که: «وزارت مسکن و شهرسازی موظف است زمین های مورد نیاز برای امر مسکن و خدمات عمومی را ضمن استفاده از کلیه اراضی موات و دولتی در شهرهایی که به پیوست این قانون به دلیل عدم تکافوی اراضی مذکور در این شهرها ضرورت آن حتمی است، به ترتیب از زمین ها بایر و دایر شهری تامین نماید...».

در تبصره ۹ ماده فوق آمده است: «در صورت استنکاف یا عدم مراجعه و یا عدم دسترسی به مالک یا نامشخص بودن نشانی مالک پس از اعلان وزارت مسکن و شهرسازی و در صورت وجود تعارض ثبتی و در وثیقه بودن ملک یا هر گونه اشکالات حقوقی یا ثبتی دیگر که مانع از انجام معامله دولت گردد، دولت یا شهرداری ها با سپردن بهای زمین مورد تملک به صندوق ثبت محل، زمین را تملک و حسب مورد وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداری به قائم مقامی مالک، سند انتقال را امضاء می نماید و در موقع مراجعه مالک، پس از ارایه مفاسد حساب های لازم و رفع هر گونه اشکال، بهای آن قابل پرداخت می باشد و یا در صورت امکان، زمین معوض واگذار می گردد» و در تبصره ۹ همین ماده در بیان نحوه ارزیابی حقوق مالکانه واقع در طرح آمده است که: «تقویم دولت براساس قیمت منطقه ای (ارزش معاملاتی) زمین بوده و بهای اعیانی ها در اراضی و سایر حقوق قانونی طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری بر اساس بهای عادلانه روز تعیین می گردد».

همان طور که مشاهده می شود روش مقرر در فوق از چند جهت استثنایی و خلاف قاعده است. اولاً، طبق قاعده در روش تامین غیر توافقی، تعیین ارزش حقوق مالکانه، با کارشناس رسمی دادگستری و بر اساس بهای عادلانه روز است در حالی که در روش فوق الذکر، ارزش زمین طبق قیمت منطقه ای (ارزش معاملاتی) محاسبه می شود.

ثانیاً، مطابق قاعده، این دادستان یا نماینده اوست که به قائم مقامی از صاحب حقوق مالکانه مبادرت به امضاء سند انتقال می نماید، در حالی که در تبصره مورد بحث، وزارت مسکن و شهرسازی در مورد طرح های مربوط به دولت و شهرداری در خصوص طرح های مرتبط با شهرداری، مبادرت به امضاء سند انتقال به قائم مقامی مالک می نماید. در واقع وزارت مسکن یا شهرداری بر حسب مورد، هم نقش ناقل را بازی می کند و هم نقش منتقل الیه را.

به هر صورت همان طور که گفته شد در مقطعی، روش مقرر در این تبصره، به عنوان یک روش استثنایی در تامین غیر توافقی حقوق مالکانه مورد استفاده قرار می گرفته است که به دلیل ناعادلانه بودن روش یاد شده، اعتراضات و شکایات زیادی را در پی داشت و مراجع قضایی نیز در موارد زیادی، تملک به عمل



آمده طبق این تبصره را به دلیل ناعادلانه بودن، ولی با توجیحات قانونی و استناد به مقررات همین قانون، باطل نموده و یا می نمایند.

نتیجه گیری

۱- قانونگذار ایرانی در تدوین مقررات مربوط به نحوه اجرای طرح های عمومی، بیشتر تحت تاثیر قواعد اصولی بوده که حقوق عمومی را بر حقوق مالکانه ترجیح می دهند. شکی نیست که باید برای رسیدن به اهدافی که متضمن منافع عمومی و تامین کننده مصالح اجتماعی است، تلاش کرد؛ اما این که اشخاص و افراد در این مسیر، چه هزینه هایی باید پرداخت کنند و تا چه میزان باید از آزادی ها و مالکیت خصوصی بگذرند مهم و در خور توجه است. در دین ما که یکی از منابع اصلی تغذیه حقوق موضوعه ماست بر احترام به مالکیت خصوصی تاکید گردیده است. از این روی، شایسته است که قانونگذار در تدوین این قبیل مقررات، توجه و التفات بیشتری به حقوق خصوصی نشان دهد. وضعیت فعلی قوانین مورد بحث، چندان راضی کننده نیست و تضمینات لازم را برای حفظ حقوق مالکانه اشخاص، ایجاد نمی کند. در نتیجه می توانیم با شرایط فعلی، قانونگذار را متهم به جانبداری از حقوق عمومی و نادیده گرفتن حقوق مالکانه اشخاص نماییم.

۲- اگر دارنده حقوق مالکانه و شهرداری در خصوص قیمت یا انتقال حقوق مالکانه به شهرداری به توافق نرسند، مقنن راهکاری را در قوانین مربوطه پیش بینی کرده که از آن، به عنوان روش غیر توافقی یاد کردیم. روش مقرر در قوانین ما، هر چند نسبت به قوانین گذشته، دارای برتری ها و امتیازاتی است ولی این روش، تضمین لازم و کاملی برای حفاظت و حمایت از حقوق مالکانه نیست. در روش موجود، ابتکار عمل در دست کارشناسان قرار می گیرد بدون آن که نظارت قضایی لازم بر روند تملک حقوق مالکانه وجود داشته باشد. کارشناس صرفاً به قیمت و ارزش حقوق مالکانه توجه دارد و در خصوص سایر جنبه های این جریان، نه تخصصی دارد و نه امکان و قدرت بررسی و بازرسی را دارد. با وصف فوق، به نظر می رسد، قوانین فعلی نیازمند اصلاح هستند. جهت گیری اصلاح باید به سمتی باشد که بر جریان تملک قهری حقوق مالکانه، به نوعی نظارت قضایی وجود داشته باشد تا در پرتو این نظارت، از خودسری ها و خودکامگی های احتمالی متصدیان امر جلوگیری شود. از دو نکته غافل نشویم. یکی این که، این نظارت، هر چند لازم است ولی نباید به نحوی باشد که باعث اطاله و کندی جریان تملک حقوق مالکانه شود. دیگر این که، بهتر است این نظارت قضایی از سوی مراجع قضایی خاصی انجام شود. تخصصی شدن این نظارت هم به نفع عموم است و هم باعث حمایت از حقوق مالکانه است.



منابع

- احمدی، حسن، (۱۳۷۵)، نگرشی بر الگوهای برنامه‌ریزی شهری در جهان، چاپ دوم، تهران، مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهری.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، (۱۳۷۸) ترینولوژی حقوق، چاپ پانزدهم، تهران، گنج دانش.
- قریب، فریدون، (۱۳۸۰) بررسی تطبیقی نظام‌های شهرسازی (هلند، نروژ، فنلاند، سوئد و دانمارک)، چاپ اول، تهران، دانشگاه تهران.
- کامیار، غلامرضا، (۱۳۸۲) حقوق شهری، چاپ اول، تهران، مجمع علمی و فرهنگی مجد.
- گرجی، ابوالقاسم، (۱۳۷۵)، مقالات حقوقی، جلد دوم، چاپ دوم، تهران، دانشگاه تهران.
- انصاری، شیخ مرتضی، (۱۳۷۴)، کتاب المکاسب، جلد دوم، چاپ سوم، قم، دهقانی (اسماعیلیان).
- انصاری، شیخ مرتضی، (۱۳۷۴)، کتاب المکاسب، جلد سوم، چاپ سوم، قم، دهقانی (اسماعیلیان).
- سنهوری، عبدالرزاق احمد، (بدون تاریخ چاپ)، الوسیط فی شرح القانون المدنی الجدید، جلد هشتم، بدون شماره چاپ، بیروت، دارالاحیاء التراث العربی.
- طوسی، ابوجعفر محمدبن الحسن بن علی، (۱۳۷۸)، المبسوط فی فقه الامامیه، جلد سوم، بدون شماره چاپ، قم، المکتبه المرتضویه
- صالحی، حسین، (۱۳۸۳)، الزامات قانونی دولت و شهرداری در تملک اراضی و املاک، ماهنامه شهرداری ها، شماره ۶۴، سال ششم.
- صدرزاده افشار، سید محسن، (بدون تاریخ چاپ)، سلب مالکیت به سبب منافع عمومی در حقوق فرانسه. لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۸۵.
- قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها، مصوب ۱۳۶۷.
- قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها مصوب ۱۳۷۰.
- قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵.
- قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶.
- قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶.
- آیین نامه مالی شهرداری ها مصوب ۱۳۴۶.
- آیین نامه معاملات شهرداری تهران مصوب ۱۳۵۵.
- مصوبه هفدهم شورای اسلامی شهر تهران مصوب ۱۳۷۸.



The banner features a hand holding a pen drawing a red line on a bar chart with a grid background. The chart shows a downward trend. The text on the banner reads: "7Th International Conference on Management, Accounting and Economic Development" and "September 20, 2021". Logos for "cooatech international network on virtual universities COVU" and "Kosar University" are also present.

- رای شماره ۱۵۹-۱۳۷۱/۸/۹ هیات عمومی دیوان عدالت اداری.
- رای شماره ۱۱۴- ۱۳۷۲/۶/۲۰ هیات عمومی دیوان عدالت اداری.
- رای شماره ۱۱۳ الی ۱۱۵- ۱۳۷۳/۱۰/۳ هیات عمومی دیوان عدالت اداری.
- رای شماره ۱۴۱- ۱۳۷۰/۱۱/۱ هیات عمومی دیوان عدالت اداری.
- رای شماره ۴۶۷- ۱۳۸۱/۱۲/۲۵ هیات عمومی دیوان عدالت اداری.