



حق بر شهر در پرتو مکاتب فلسفی و کلامی در نظام حقوق عمومی ایران

دکتر محمد حسین جعفری^۱، ایمان حاجی پاشا^۲

۱- استادیار دانشگاه یزد

۲- دانشجوی حقوق عمومی دانشگاه آزاد اسلامی واحد میبد

چکیده

رابطه معناداری بین سه مفهوم قانون، شهر و تمدن وجود دارد. ایرانیان با پیشینه تاریخی طولانی شایسته شهرهای قانونمدار، عدالت محور و سازگار با فرهنگ ایرانی و معیارهای زیست محیطی هستند. شهرداران، برای رسیدن به چنین شهرهایی، ناگزیرند زمینه آغاز نهضت شهروند سازی را فراهم نمایند و به اصول مردم سالاری محلی وفادار بمانند. اعضاء پیرو و منفعل جامعه، در نتیجه این نوع کوششها، به شهروند فعال و حسابخواه تبدیل می شود و سهم نظارت همگانی بر عملکرد شهرداریها افزایش می یابد. احساس رضایتمندی و مسوولیت پذیری، کاهش هزینه های شهر و افزایش کیفیت خدمات سازمانهای محلی بی ارتباط با نهادینه شده حقوق شهروندی نیست. در شهر قانون مدار اختلافات شهر و شهرداری کاهش می یابد و بخش زیادی از نیروی دادگستری که هم اکنون صرف رسیدگی به این نوع مراعات می شود آزاد می شود. پژوهش حاضر می کوشد اندیشه های حقوقی مرتبط با شهرسازی و مدیریت شهری را مورد بررسی قرار دهد. افزون بر قوانین شهرداری و شهرسازی کوشش شده است از رویه های قضایی نیز استفاده و دیدگاه دادرسان دادگاه ها و دیوان عدالت اداری در باره قانون شهر تحلیل و بررسی شود. نظریه عالمان حقوق نیز تا حد امکان ارایه و در مفهوم شناسی از آن بهره گرفته شده است. آگاهی از تجربه قانون گذاری سایر کشورها بخصوص کشور فرانسه از نظر دور نمانده است و در برخی از موارد به حقوق این کشور، که در قانون گذاری ایران به طور تاریخی اثر گذار بوده، استناد شده است.

واژگان کلیدی: شهر، حقوق شهروندی، حق بر شهر؛ حقوق عمومی



۱ مقدمه

پیشنهاد تهیه اعلامیه جهانی حقوق در بشر پایان کنفرانس سانفرانسیسکو مطرح شد. آنا الینور روزولت و رنه کسن کوششهای فراوانی برای به ثمر رسیدن آن انجام دادند. پس از مطالعات عمیق مقدماتی مجمع عمومی سازمان ملل متحد بطور رسمی در پاریس و با حضور رئیس جمهور فرانسه (ونسان اوریول) تشکیل جلسه داد و کشورهای زیر به اعلامیه پیشنهادی رای موافق دادند: افغانستان، آرژانتین، استرالیا، بلژیک، بیرمنی، بلیوی، برزیل، کانادا، شیلی، چین، کلمبیا، کاستاریکا، کوبا، دانمارک، جمهوری دومینیک، اکوادور، مصر، السالوادور، امریکا، اتیوپی، فرانسه، یونان، گواتمالا، هایتی، هند، عراق، ایران، ایسلند، لبنان، لیبی، لوکزامبورگ، مکزیک، زلاند نو، نیکاراگوا، نروژ، پاکستان، پاناما، پاراگوئه، هلند، انگلستان، ترکیه، اروگوئه، ونزوئا. اعلامیه جهانی که بدون داشتن هیچ رأی مخالفی مورخ ۱۰ دسامبر ۱۹۴۸ میلادی مصادف با ۱۹ آذر ۱۳۲۷ هجری شمسی در مجمع عمومی سازمان ملل به تصویب رسید، تجلی گفتمان حقوق بشر معاصر به شمار میرود.

طراحان اعلامیه هدف از وضع آن را اینگونه بیان می کنند: از آنجا که شناسایی حیثیت ذاتی کلیه اعضای خانواده بشری و حقوق یک سان و انتقال ناپذیر آنان اساس آزادی، عدالت و صلح را در جهان تشکیل میدهد. از آنجا که عدم شناسای و تحقیر حقوق بشر منتهی به اعمال وحشیانهی گردیده است که روح بشریت را به عصیان واداشته و ظهور دنیایی که در آن افراد بشر در بیان عقیده، آزاد و از ترس و فقر، فارغ باشند به عنوان بالاترین آمال بشر اعلام شده است. از آنجا که اساساً حقوق انسانی را باید با اجرای قانون حمایت کرد تا بشر به عنوان آخرین علاج به قیام برضد ظلم و فشار مجبور نگردد. از آنجا که اساساً لازم است توسعه روابط دوستانه بین الملل را مورد تشویق قرار داد.

آنجا که مردم ملل متحد، باور خود را به حقوق اساسی بشر و مقام و ارزش فرد انسانی و تساوی حقوق زن و مرد مجدداً در منشور، اعلام کرده اند و تصمیم راسخ گرفته اند که به پیشرفت اجتماعی کمک کنند و در محیط آزاد، وضع زنده گی بهتر بوجود آورند. از آنجا که دول عضو متعهد شده اند که احترام جهانی و رعایت واقعی حقوق بشر و آزادی های اساسی را با همکاری سازمان ملل متحد تامین کنند. از آنجا که حسن تفاهم مشترکی نسبت به این حقوق و آزادی ها برای اجرای کامل این تعهد کمال اهمیت را دارد.

مجمع عمومی این اعلامیه جهانی حقوق بشر را آرمان مشترکی برای تمام مردم و کلیه ملل اعلام میکند. تا جمیع افراد و همه ارکان اجتماع این اعلامیه را دایماً مد نظر داشته باشند و مجاهدت کنند که به وسیله تعلیم و تربیت، احترام به این حقوق و آزادیها توسعه یابد و با تدابیر تدریجی ملی و بین المللی شناسائی و اجرای واقعی و حیاتی آنها چه در میان خود ملل عضو و چه در بین مردم کشورهایی که در قلمرو آنها می باشند تامین گردد.



۲ اعلامیه حقوق بشر و شهروند فرانسه

اعلامیه حقوق بشر و شهروند فرانسه^۱ مصوب ۱۷۸۹ بازتاب اندیشه انقلابیون و فیلسوفان و اندیشمندان همچون روسو و مونتسکیو است که بر پایه قرارداد اجتماعی، فردگرایی و تقسیم قدرت و تفکیک آن کوشیدند حکومتی بر پایه خواست عموم و حاکمیت قانون را پایه گذاری نمایند و مقام انسان را از رعیت فرمانبر به شهروند برخوردار از کرامت افزایش دهند.

اعلامیه متأثر از اندیشه های حقوق طبیعی است و و از نگاه طراحان آن حقوق انسان جهانی و در تمام زمانها و مکانها معتبر و وابسته به طبیعت انسانی است به طوری که نه تنها شهروندان فرانسوی، که بدون استثناء تمام انسانها را نیز در بر می گیرد. هنگام تدوین اعلامیه، توماس جفرسن، نویسنده اولیه اعلامیه استقلال آمریکا (۱۷۷۶) در آن زمان در فرانسه به عنوان دیپلمات حضور داشت و با اعضای مجلس موسسان در خصوص اعلامیه حقوق بشر و شهروند فرانسه همفکری می کرد. بخش قابل توجهی از مواد اعلامیه از اعلامیه استقلال آمریکا اقتباس شده است. این اعلامیه وضعیت زنان و بردگان را مورد خطاب قرار نمی دهد. سایر اسناد حقوق بشر بین المللی در پی این اعلامیه تهیه و تصویب شدند. اعلامیه جهانی بشر مصوب ۱۹۴۸ تحت تاثیر اعلامیه حقوق بشر و شهروند فرانسه قرارداد شده است. اعلامیه مشتمل بر یک دیاچه و ۱۷ ماده است و اینگونه آغاز می شود: نماینده گان ملت فرانسه که در مجمع ملی گرد آمدند، با توجه به این که بی اطلاعی از حقوق بشر واهمال ورزیدن در مورد آن یا حقیر انگاشتن آن تنها علت تیره روزیهای عمومی و فساد حکومتها میباشد، برآن شدند تا ضمن اعلامیه رسمی حقوق طبیعی ولایزال و مقدس بشر را عرضه دارند تا دایما نصب العین همه افراد هیئت اجتماع قرار گیرد و حقوق و تکالیف آن را پیوسته یادآوری کند و نیز به این منظور که اعمال قوه مقننه و قوه اجرائیه که هر دم میتوان آنها را با هدف کلیه سازمان های سیاسی سنجید بیشتر مراعات گردد و نیز به این مقصد که اعتراضات مردم کشور که از این پس بر مبنای اصول ساده و بی چون و چرا مبتنی خواهد بود پیوسته متوجه حفظ قانون اساسی و ناظر به نیکبختی همه باشد.

۳ منشور حقوق شهروندی رئیس جمهور ایران

منشور حقوق شهروندی ریاست محترم جمهوری مجموعه ای از قوانین، مقررات، آماال و آرزوهای است که برخی از نیروی الزام آور قانون برخوردار و برخی دیگر از آن بی بهره اند. این منشور حق خواهی را افزایش می دهد و زنگ بیداری را برای مطالبات شهروندان به صدا در می آورد (جنبه مثبت) در مقابل به تورم حقهها منتهی می شود و از اعتبار حق و قانون به سبب برآورده نشدن آن می کاهد (جنبه منفی). تحقق حق شهروندی بدون توجه به مسوولیت های شهروندی نا ممکن است. نگاه حق مدارانه در متن منشور بر مسوولیت پذیری غالب و آن

^۱ کریمی، دکتر عباس، کامیار، دکتر غلامرضا، حقوق شهروندی در قلمرو شهرنشینی، تهران، دادگستر، ۱۳۹۶، ص ۲۷.



را نامیری کرده است. جهان در اندیشه نگارش تعهدات بشر است تا اعلامیه حقوق بشر کامل شود. افزون بر مطالب فوق، شهروند و حقوق شهروندی توسط نویسندگان منشور تعریف نمی شود. و در تبیین رابطه دین، تابعیت و شهروندی پرسشهای گوناگونی باقی می ماند. آیا بیگانگان شهروند به شما می آیند؟ آیا اتباع ایرانی غیر مسلمان و مسلمان از حقوق برابر برخوردارند؟ افزون بر آن، حق شهروندان بر قانون شفاف، در دسترس، کار آمد، باثبات و مبتنی بر اصل مساوات مورد توجه قرار نگرفته است. قوانین تفسیر پذیر آزادی اشخاص را در بند تمایلات مقامات اداری و قضایی قرار می دهد و سبب ترویج تردید در رفتارها و تصمیمها می شود. آیا حق شهروندان در برخورداری از قوانین استاندارد تضمین شده است؟ بخش قابل توجهی از نیروی دادگستری صرف رسیدگی به اختلافات ادارات دولتی با یکدیگر میشود. هزینه رسیدگی به مرافعات را شهروندان می پردازند. میزان اختلافات دولت و ملت و حجم دعاوی در دیوان عدالت اداری نگران کننده و هزینه بر است. سهم قوانین مبهم و مصوبه های، بخش نامه ها و دستورالعمل های خلاف قانون در بروز اختلافات کم نیست. وفاداری دولت و دولتمردان به قانون و اجتناب از قانونگریزی زمینه ساز تحقق حقوق شهروندی است.

۴ حقوق شهروندی در گستره شهرسازی

ربطی وثیق بین حقوق بشر، حقوق شهروندی و شهرنشینی وجود دارد. ساکنان شهر صرف نظر از نژاد، زبان، ملیت، جنسیت، سن، ناتوانی جسمی، قومیت، گرایشات سیاسی و عقاید دینی سزاوار بهره مندی از حق بر محیط زیست سالم، حق آمد و شد آسان و حق مشارکت در خلق فضای شهری هستند. رشد و توسعه ی شهری به همراه تحولات اجتماعی و سیاسی سبب شده مسئله شهر از صرف یک پدیده ی مکانی جغرافیایی خارج و حوزه ی اجتماعی و سیاسی گسترده ای را شامل شود از همین روی عرصه ی فعالیت های شهری به تدریج از حوزه ی کاملاً دولتی به سمت نهادهای مردمی معطوف شده است و در واقع، مفهوم «شهروندی» و حقوق مرتبط با آن مسیر تثبیت و تکامل خود را طی می نماید. انسان، از دیدگاه حقوق شهروندی، محور شهرسازی قرار می گیرد و در فرایند ایجاد سکونتگاه و تغییر محیط به دو صورت مشارکت می کند: ۱- اظهار نظر درباره ی طرح های شهرسازی و برنامه های عمرانی؛ ۲- شرکت در همه پرسی محلی و نظارت مسوولانه در روند رشد و توسعه شهر. ماده ۲۰ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه ای منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب سال ۱۳۷۸ هیات وزیران مقرر می دارد: به منظور جلب مشارکت بیشتر مردم و نهادهای محلی، دبیرخانه شورای استان موظف است در حین تهیه و پس از تکمیل مطالعات طرحهای جامع شهری و ناحیه ای حسب مورد، نظرات مردم و شورای شهر و شهرداری و یا فرمانداران و شوراهای شهرستان مربوط را اخذ و مورد بررسی کارشناسی قرار دهد. دستورالعمل نحوه انجام نظر خواهیهای موضوع این بند ظرف



مدت سه (۳) ماه از تصویب این آیین نامه توسط دبیرخانه شورای عالی تهیه و ابلاغ خواهد شد. تعهدات ناشی از این ماده در عمل مورد توجه قرار نگرفته و میزان مشارکت شهروندان در تهیه طرح های شهری ناچیز است.

۵ شهروند و طرح های شهری

بازتاب حقوق شهروندی در فرایند تهیه و اجرای طرح های توسعه شهری شهر محصول تصادف نیست و بر مبنای آینده نگری و خرد ورزی شکل می گیرد. دولت، شهرداری، سازمان های حرفه ای و شهروندان به عنوان کنشگران اصلی شهرسازی نقش های متفاوتی را بر عهده دارند. افزایش کیفیت زندگی در شهرها با سیاست های شهرسازی عدالت محور، انسان گرا و مشارکت جویانه ارتباط مستقیم دارد. با این وصف، آیا معیارهای لازم برای حق اظهار نظر همگان در تهیه طرح های شهری پیش بینی شده است؟ آیا شهروندان حق اطلاع از اسناد و نقشه های شهرسازی را دارند؟ افزون بر آن، اجرای طرح های توسعه شهری بر حقوق مالکانه اشخاص تاثیر می گذارد؛ در برخی موارد سلب و گاهی تحدید حقوق مالکانه برای تحقق اهداف شهرسازی توجیه می شود. قیمت املاک و اراضی در نتیجه اجرای برنامه های عمرانی کاهش و یا افزایش می یابد. ارزش افزوده متعلق به کیست؟ آیا زیان ناشی از کاهش قیمت املاک مردم قابل مطالبه است؟ پاسخ به این پرسشها و تبیین اصول حاکم بر مشارکت ورزی، قواعد مرتبط با حقوق مالکانه و ارزش افزوده، مستلزم شناخت حق مشارکت در تهیه طرح های شهری، سلب مالکیت برای تامین اهداف شهرسازی و حق مرغوبیت میباشد. شهرها به موجب قانون لغو حق مرغوبیت مصوب ۱۳۶۰ بخشی از منابع مالی خود را از دست دادند و شهرداری ها با اتکا به مصوبه های قوه مجریه و شورای اسلامی شهرها کوشش کردند برخی از کمبودهای مالی را جبران نمایند. حق دسترسی شهروندان به قوانین شفاف در این مقوله زایل و تفسیرهای گوناگونی از مصوبه های مربوط به موضوع ارایه شده است. قوانین مربوط به سلب حقوق مالکانه حقوق خصوصی اشخاص و منافع عمومی را بطور کامل تامین نمی کند و نیازمند توجه قانونگذار و رویه قضایی است: ۱- تشریفات رسیدگی به موضوع و نظارت پذیری نظریه های کارشناسان دادگستری؛ ۲- غرامت و تبیین تمایز آن با ثمن معامله و ماهیت حقوقی تملک اراضی برای اجرای طرحها؛ ۳- حقوق اشخاص ثالث در فرایند سلب حقوق مالکانه؛ ۴- تامین حقوق مالکان در رابطه با تصرف پیش از تملک موضوع ماده ۹ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک املاک و اراضی برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت.

۶ حق دسترسی آزاد شهروندان به اطلاعات

مردم سالاری به انتخابات محدود نمی شود. شهروندان حق دارند در تصمیماتی که به زندگی و محیط آنان مربوط می شود مشارکت نمایند. آنان، همچنین، حق دسترسی آزاد و آسان به قوانین، مقررات و اسناد شهرسازی



را دارند. روش تهیه طرح های شهری بدون نظر خواهی از مردم با ملاکهای مردم سالاری محلی سازگاری ندارد و به عنوان یکی از علل شکست این طرح ها محسوب می شود. تحقق حقوق شهروندی در قلمرو شهرسازی ایران بی ارتباط با حق دسترسی آزاد به اطلاعات و تحقیق عمومی و همه پرسی محلی نیست. قانون انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات مصوب سال ۱۳۸۸ یکی از نوآوری های نظام قانونگذاری ایران است. شهروندان بیگانه نیستند و باید از تصمیماتی که بنام آنان گرفته می شود آگاه باشد. ماده قانون پیش گفته در این رابطه مقرر می دارد: هر شخص ایرانی حق دسترسی به اطلاعات عمومی را دارد، مگر آن که قانون منع کرده باشد. استفاده از اطلاعات عمومی با انتشار آنها تابع قوانین و مقررات مربوط خواهد بود. ایجاد مانع برای بهره مندی از حق دسترسی به اطلاعات و یا از بین بردن آن ممنون و مرتکب سزاوار کیفر خواهند بود. ماده ۲۲ قانون انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات بیان می دارد: «ماده ۲۲- ارتکاب عمدی اعمال زیر جرم می باشد و مرتکب به پرداخت جزاء نقدی از سیصد هزار (۳۰۰.۰۰۰) ریال تا یکصد میلیون (۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال با توجه به میزان تأثیر، دفعات ارتکاب جرم و وضعیت وی محکوم خواهد شد:

الف - ممانعت از دسترسی به اطلاعات برخلاف مقررات این قانون.

ب - هر فعل یا ترک فعلی که مانع انجام وظیفه کمیسیون انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات یا وظیفه اطلاع رسانی مؤسسات عمومی برخلاف مقررات این قانون شود.

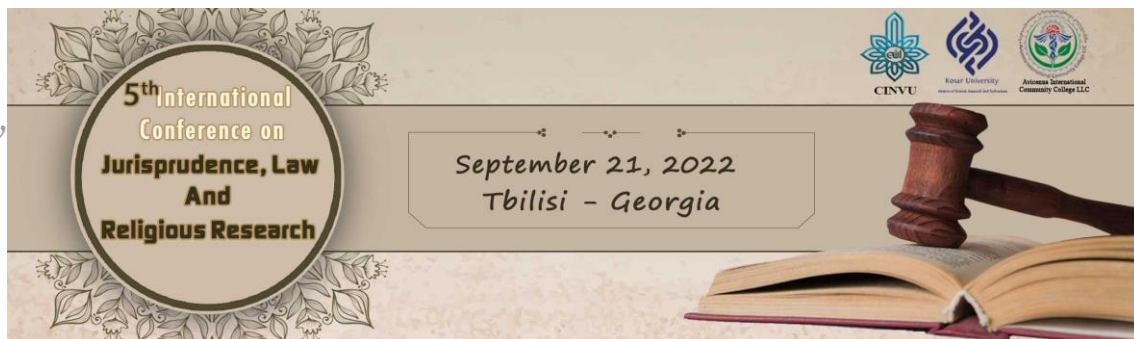
ج - امحاء جزئی یا کلی اطلاعات بدون داشتن اختیار قانونی.

د - عدم رعایت مقررات این قانون در خصوص مهلت های مقرر.

چنانچه هر یک از جرائم یادشده در قوانین دیگر مستلزم مجازات بیشتری باشد همان مجازات اعمال می شود.»

۷ مبانی فقهی حق دسترسی آزاد به اطلاعات

همفکری و خرد جمعی در اندیشه دینی جایگاه ویژه ای دارد. پروردگار متعال همگان را به مشورت در امور دعوت می کند. در سوره های شورا و آل عمران می خوانیم: «و امرهم شورا بینهم» و «و شاورهم فی الامر» مخاطب این آیات صرفاً مردم نیستند حاکمان نیز به وجه آمرانه ای به مشورت دعوت شده اند. شوراها از ارکان اداره کشور اسلامی به شمار می آیند. سخن امیر مومنان علی (ع) نیز در رابطه با حکمرانی شفاف و مشورت آموزنده است. «آگاه باشید حق شما بر من آن است که جزء اسرار جنگی هیچ رازی را از شما پنهان ندارم و کاری را جز حکم شرع بدون مشورت شما انجام ندهم و در پرداخت حق شما کوتاهی نکرده و در وقت تعیین شده آن پردازم و با همه شما به گونه مساوی رفتار کنم». از نگاه فقیهان معاصر دعوت به خیر و امر به معروف، بحث بیعت و طرق نظارت عمومی همچون حق النصیحه بازتاب حق مشارکت مردم در تعیین سرنوشت خود محسوب می شوند. مسلمانان بدون آگاهی از تصمیماتی که به نام آنان گرفته میشود و بر حیات و کیفیت زندگی



آنان اثر می گذارد نمیتوانند شیوه حکمرانی حاکمان را ارزیابی و تکالیف شرعی مربوط به امر به معروف و نهی از منکر را به انجام رسانند.

۸ حق خلق فضای شهری

شهر یک خانه بزرگ است؛ خانه را ما می سازیم شهر را چه کسانی می سازند؟ خلق فضای شهری نخستین حق شهروندی در قلمرو شهرنشینی است. حاکمان شهر و صاحبان قدرت تا چه اندازه به آن توجه می کنند؟ شهروند عضوی فعال، پویا و اثر گذار در محیط شهری است. شهروند، فردی خنثی در محیطی از پیش آماده و غیر قابل تغییر نیست. شهروندان حق دارند به عنوان عنصری آزاد که امکان فعالیت و بروز رفتارهای اجتماعی آنها در فضای شهر در قوانین اساسی و اصول عقلی پذیرفته شده است، به خلق عناصر تازه شهری و مدیریت فضای موجود شهری بپردازد. همچنین شهروندان حق حضور و فعالیت آزادانه در کنار سایر شهروندان را در شهر دارند. حضوری همراه با امکان برقراری ارتباط اجتماعی و ابراز ویژگیهای انسانی در کنار یکدیگر. فضاهای باز شهری و مراکز گردهم آیی شهروندان برای انجام فعالیت های اقتصادی، فرهنگی، هنری، ورزشی و سایر فعالیتهای اجتماعی به رسمیت بشناسند. ب- از هر نوع محدود کردن فضاهای عمومی موجود پرهیزند و به رفع حصارها و موانع و در مجموع هرآنچه فضای باز شهری را به محیطی محصور و خط کشی شده تبدیل می کند، اقدام نمایند. ج- در فرایند تهیه مقررات مرتبط به نحوه کاربری اراضی عمومی، اصل را بر دسترسی حداکثری شهروندان از فضاهای شهری و حداقلی کردن مقررات محدودیت زا قرار دهند. حق شهروندان بر فضای شهری با توجه به مواد این مبحث شناسایی شده است و از جانب دولت و سایر نهادهای عمومی حمایت می شود.

۹ تعریف و اهمیت حقوق شهرسازی

مجموعه مقررات و ضابطه های مربوطه به اشغال فضای شهری در شاخه نوین حقوقی بنام «حقوق شهرسازی» مورد مطالعه و بررسی قرار می گیرد. این رشته عهده دار ساماندهی تحولات کالبدی شهرها می باشد و بر چهار پایه استوار است: ۱. طرحهای شهری؛ ۲. سلب مالکیت به سبب منفعت عمومی؛ ۳. مجوزات (پروانه ساخت، تفکیک و تخریب)؛ ۴. مرافعات (کمیسیون ماده ۱۰۰، ۷۷ و بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری). علیرغم اهمیت حقوق شهرسازی، دانشکده های حقوق نسبت به این موضوع بی توجه بوده اند و زمینهی ارتقا و نظریه پردازی در رابطه با آن را فراهم نکرده اند. رویه قضایی به سبب کاستی های علمی و تحقیقاتی در قلمرو حقوق شهرسازی پویا و خلاق نبوده است. ضرورت دارد که جامعه حقوقی نسبت به این موضوع حساس و توجه پژوهشگران و



دانشجویان مقاطع دکتری و ارشد به آن جلب شود. شهرداری ها می توانند از نتایج علمی پژوهشهای مربوط به حقوق شهرسازی بهره مند شوند و زمینه تحقق شهر عدالت محور و قانون مدار را فراهم سازند.

۱۰ ویژگی های حقوق شهرسازی

حقوق شهرسازی پویا است: شهر به عنوان پدیده تغییر پذیر، نیازمند سازمان حقوقی منعطف، پر شتاب و تحول پذیر می باشد. نقشه مصوب شهر، به عنوان مهمترین سند شهرسازی، بر این اساس اصلاح و به نیازهای نوظهور شهر پاسخ می دهد حقوق شهرسازی تبعیض آمیز است: حقوق مالکانه اشخاص در فرایند کاربری اراضی شهری محدود می شود. شهرسازان شهر را منطقه بندی می کنند و هر منطقه را به فعالیتهای خاصی اختصاص می دهند. این فرایند که معادل رایج فرانسوی آن (Zonage) می باشد، مستقیماً بر قیمت املاک تاثیر می گذارد. جامعه سهمی از ارزش افزوده ندارد و در مقابل، برای جبران زیانهای ناشی از کاهش املاک واقع در طرح های عمومی چاره ای نیاندیشیده است. به این ترتیب، در سایه سکوت قانونگذار، بر دارایی برخی افزوده و از ارزش اموال برخی دیگر کاسته می شود. رویه قضایی می تواند در این حوزه ناشناخته گام گذارد و راهنمای قانونگذاران نو گرا باشد.

حقوق شهرسازی یکی از شاخه های حقوق عمومی است: قواعد حاکم بر حقوق خصوصی و عمومی همانند نیست. قوانین شهرسازی آمره، تشریفاتی و مربوط به نظم عمومی هستند. ماهیت این قواعد، گاهی، نادیده گرفته می شود و مقامات اداری، با استناد به ماده ۱۰ قانون مدنی، تلاش می کنند اقدامات همچون صدور پروانه ساختمان، اعطای مجوز اشغال معابر، معامله اموال عمومی، اخذ عوارض غیر قانون و... را توجیه نمایند.

حقوق شهرسازی با حقوق مالکانه اشخاص ناسازگار است: تحقق برنامه ریزی فضایی مستلزم سلب و یا محدودیت قلمرو مالکیت خصوصی است. نخستین پرسشی که به ذهن می رسد تأمین غرامت برقراری محدودیت است. مالکان املاک و اراضی شهری به منظور اعمال حق ساختمان، ناگزیر از رعایت سطح اشغال، تراکم، کاربری و بره های اصلاحی هستند. آیا آنان می توانند از شهرداری به سبب برقراری این نوع محدودیت ها مطالبه خسارت نمایند؟ دکتترین و رویه قضایی در این باره سکوت نموده اند. متخصصان حقوق شهرسازی فرانسه به این پرسش پاسخ منفی می دهند و شکایت های مطروحه در دادگاه اروپایی حقوق بشر اروپا نیز با مطالبه خسارت برای محدودیت های ساختمانی را ننگشوده است. در حق ایران نیز چون مبنای برقراری این نوع محدودیتها، قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری است و مطالبه غرامت فرع بر اقدام غیرقانونی است و شهرداری ها به موجب قانون، این نوع محدودیت ها را برقرار می کنند، فلذا می توان جهت گیری حقوق ایران را همچون فرانسه در نظر گرفت.



۱۱ شهر در بستر زمان

معیارهای شهرسازی در گذشته و حال همانند نیست. سیمای شهرها بر مبنای اصالت و تقلید، فقر و غناء، مشارکت ورزی و خودمحوری، قانون پذیری و قانون گریزی، خردورزی و بی خردی، سازگاری با طبیعت و یا ستیز با آن، رنگهای گوناگونی می گیرد. شهر در گذشته همگرا با طبیعت، و هم اکنون واگرا از آن است. شهرهای ایرانی بر مبنای انسان محوری، رعایت سنتها، سلیقه ها و علائق، توجه به اقلیم و آب و هوای هر منطقه، میزان نیاز اهالی به مسکن، احترام به حقوق ارتفاعی و همجواری شکل می گرفتند. شهر، مروج بیگانگی و گمنامی نبود، محله هویت داشت، همیاری محلی و فرهنگ احترام به بزرگان و دستگیری از نیازمندان در بین اهالی رعایت می شد. شهرها در طی سه دهه گذشته به گونه بی سابقه ای گسترش یافته و شتابان تا حریم دریاها، رودخانه ها و جنگل ها پیش رفته و بسیاری از اراضی زراعی و باغات را بلعیده اند. روستاهای زیادی، در همین مدت، به شهر تبدیل شدند و شهرهای بزرگ بسان کهربا جمعیت سایر مناطق را جذب و توازن جمعیتی نقاط کشور را بر هم زدند. شهر وحشی یک واقعیت غم انگیز است که پیوسته شهروندان را تهدید و در نهایت خود را بمباران می کند. چنین شهری نه بر مبنای قانون که بر اساس اراده و میل حاکمان شکل می گیرد. آیا ما شهرها را با چشمان باز می سازیم؟ آیا فاصله طبیعت و شهر زیاد نیست؟ آیا شهروندان از احساس ناامنی رنج نمی برند؟

۱۲ شهر و محدوده های شهری

شهر به منطقه جغرافیایی معینی گفته می شود که کانون جذب حوزه پیرامون است و از نظر بافت ساختمانی و اجتماعی دارای ویژگی های خاصی است و حد اقل ده هزار نفر جمعیت را در خود جای داده است. در نظام تقسیمات اداری ایران شهر کوچکترین عنصر تقسیمات کشوری نیست لیکن در فرانسه شهرها در پایین رده تقسیمات قرار می گیرند. در واقع تمام سرزمین این کشور تحت پوشش شهرها قرار دارد و برخی از آنها کمتر از ۱۰ نفر جمعیت دارند و تعداد آنها بالغ بر سی و شش هزار می باشد. شهرهای فرانسوی از گذشته سه ویژگی داشتند: شهر جایی بود که کلیسا، مدرسه و شهرداری در آن وجود داشت و ارتفاع ساختمان ها نباید از ناقوس کلیسا بالاتر می رفت. در ایران بیش از ۱۲۰۰ شهر وجود دارد و شهرها بخشی از خاک کشور را اشغال نموده اند. به عبارت دیگر می توان آنها را به جزایر مستقل از یکدیگر تشبیه کرد. چنین نگرشی موجب مدیریت ناکارآمد شهری می شود. محدوده ها شهری دواير متحد المرکزی هستند که محدوده خدماتی در مرکز و حریم شهر در منتهی الیه آن قرار دارد. محدوده خدماتی، محدوده قانونی، حریم استحقاقی، حوزه شهری، حریم قانونی، که در متون گوناگون شهرسازی به کار رفته اند، همانند نیست. قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب ۱۳۸۴، به منظور شفاف سازی و ابهام زدایی از این مفاهیم تهیه و به تصویب مجلس رسید.



شهرها، هم اکنون، بیش از دو محدوده ندارند. مواد او ۲ این قانون محدوده قانونی و حریم را تعریف و آن را جایگزین مفاهیم پیشین می کند:

محدوده شهر حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهر سازی در آن لازم الاجراء میباشد. شهرداریها علاوه بر اجرای طرحهای عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند ۳. حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز نماید. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگلها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرحهای جامع و هادی امکانپذیر خواهد بود. نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرکهای صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداریها مستثنی میباشد) به عهده شهرداری مربوط میباشد، هرگونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

۱۳ شهرسازی عدالت محور

حقوق شهر سازی نماد مدنیت و بلوغ فرهنگی انسان است. شهر جایی است که تمدن بر توحش غلبه یافته و تعامل سازنده ای بین انسانها با یکدیگر و زیست بوم آنان ایجاد شده است. نظریه «شهر سبز» کوشش هدفمند برای جایگزینی سوختههای فسیلی با انرژی پاک، بهره گیری از فن آوری های نوین برای ساختمان سازی، توسعه شبکه حمل و نقل عمومی، کاهش مصرف انرژی و توسعه متوازن شهر و روستا برای رسیدن به توسعه پایدار و کاهش گازهای گلخانه ای در جو زمین است. هدف حقوق اجرای عدالت و برقراری نظم اجتماعی است. شهرسازی نیز می تواند جامعه را در رسیدن به آن مقصد یاری دهد. برنامه ریزی جامع نگر که انسان محوری را مبنای اندیشه ورزی قرار می دهد، به «نظریه عدالت شهری» منتج می شود شهر و خانه باورهای اخلاقی و میزان قانون پذیری یک جامعه را نشان می دهند. نویسندگان نوشته اند که کاخ انوشیروان عادل، تورفتگی داشته است، هنگامی که فرستاده رم به آن وارد و کژی را دید از سبب آن پرسید. گفته شد پیرزنی در همسایگی کاخ خانه ای داشت و حاضر نشد آن را بفروشد. پادشاه او را مجبور به فروش نکرد و ترجیح داد عدالت استوار بماند و کاخ منقصت یابد. فرستاده گفت: نقص همراه با عدالت بهتر از زیبایی همراه با ستم است. آری، از لابه لای ساختمانها و معابر



می توان مفاهیم عالی عدالت، برابری، احترام به حریم خصوصی و نوع دوستی و یا فساد، تبعیض و نابرابری، خودخواهی و غرور و ثروت اندوزی را مشاهده کرد. شهرسازی با مفهوم همزیستی و همگرایی رشد می کند. نشانه های خود خواهی و یا نوع دوستی را می توان در شکل خانه و شهر مشاهده کرد. اشرافیت ساختمانها بر یکدیگر علامت سلطه جویی و نقض امنیت و حریم خصوصی دیگران است. اخلاق بر کیفیت زندگی شهروندان تاثیر می گذارد. مالکان اراضی ملزمند بخشی از قطعات تفکیکی را به فضای باز اختصاص دهند. سطح اشغال و ضوابط آن در طرح های تفصیلی شهرها پیش بینی می شود. برخی فضای مالکانه اختصاصی محدود را به فضای مشاعی گسترده ترجیح می دهند. انسانهای همگرا با تجمیع فضای باز می توانند بوستان مشاع اختصاصی تشکیل دهند. هزینه های عمومی، به این ترتیب، کاهش می یابد و دسترسی آسان برای فضای بازی و سپری نمودن اوقات فراغت و معاشرت با همسایگان فراهم می شود. پیامد شهرسازی عدالت محور حذف شکاف بین اقشار فقیر و ثروتمند و پیشگیری از تبدیل شهر به دو قطب شمال و جنوب است. بر اساس نظریه اختلاط اجتماعی درصد معینی از اراضی هر منطقه شهری باید به امر ایجاد ساختمان برای اقشار کم در آمد جامعه اختصاص یابد و امکان مراد و تماس شهرنشینان صرف نظر از قدرت مالی آنان فراهم شود. ایجاد شکاف طبقاتی منشا ایجاد حقاترها و عقده های اجتماعی است. فقر چنانچه به اضطراب برسد قانون را از میان بر می دارد و ممنوع را مباح می سازد (الضرورات تبيح المحظورات). نظم اجتماعی در حالت ضرورت وجود خارجی نخواهد داشت.

۱۴ ایمنی شهر و مسئولیت شهرداری

در گذشته برای حفظ شهر خندق حفر می کردند تا از هجوم دشمنان جلوگیری نمایند. امروزه خطر بیش از آنکه بیرونی باشد درونی است. این واقعیت انکارناپذیری است که شهرها بی ضابطه خود را بمباران می کنند و ساکنان را در معرض بیم و هراس قرار می دهند: خطر بی آبی با کم آبی، آلودگی و سیل، تخریب اراضی کشاورزی و نابودی جنگل ها، زلزله و...؛ در مقابل، شهرهای قانون پذیر بر مبنای خرد و دوراندیشی اداره می شوند و در برابر خطرات طبیعی و انسانی از قبیل حریق، سیل، زلزله و طوفان تسلیم محض نیستند. شهر همانند یک موجود زنده زاده می شود، رشد می کند و فرسوده می شود. دولت، شهرداری و شهروندان کنشگران اصلی بازآفرینی بافتهای فرسوده و خلق فضاهای شهری هستند. قانون میزان تکالیف و میزان مسئولیت آنها را معین می کند. برقراری نظم شهری بدون بهره گیری از قدرت مشروع ناممکن خواهد بود. حقوق مالکانه اشخاص برای برقراری امنیت همگانی محدود می شود. این محدودیت در قلمرو شهرسازی و مدیریت شهری به دو صورت ظاهر می شود:

- محدودیت احداث بنا از جهت ارتفاع، سطح، استحکام، نما و رعایت حقوق اشخاص ثالث؛

- محدودیت استفاده از بنا، رعایت کاربری و الزاماتی که برای سلامت و ایمنی بهره برداران مقرر می شود. ضوابط حاکم بر محدودیتهای ساختمانی در قانون شهرداری، ضوابط اجرایی طرح های شهری و مصوبات شورای



عالی شهرسازی و معماری تعیین می شود. شهرداری همچنین در رابطه با رفع خطر از بناهای خطرناک و بازسازی بافتهای فرسوده با تکالیف دیگری روبرو است.

بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری در این باره مقرر می دارد: اتخاذ تدابیر مؤثر و اقدام لازم برای حفظ شهر از خطر سیل و حریق و همچنین رفع خطر از بناها و دیوارهای شکسته و خطرناک واقع در معابر عمومی و کوچه ها و اماکن عمومی و دالان های عمومی و خصوصی و پرکردن و پوشاندن چاهها و چاله های واقع در معابر و جلوگیری از گذاشتن هر نوع اشیاء در بالکن ها و ایوان های مشرف و مجاور به معابر عمومی که افتادن آنها موجب خطر برای عابرین است و جلوگیری از ناودان ها و دودکش های ساختمان ها که باعث زحمت و خسارت ساکنین شهرها باشد. (اصلاحی ۲۷ / ۱۱ / ۱۳۴۵) - تبصره - در کلیه موارد مربوط به رفع خطر از بناها و غیره و رفع مزاحمت های مندرج در ماده فوق شهرداری پس از کسب نظر مأمور فنی خود به مالکین یا صاحبان اماکن یا صاحبان ادوات منصوب ابلاغ مهلت دار متناسبی صادر می نماید و اگر دستور شهرداری در مهلت معین به موقع اجرا گذاشته نشود، شهرداری راسا با مراقبت مأمورین خود اقدام به رفع خطر یا مزاحمت خواهد نمود و هزینه مصروف را به اضافه صدی پانزده خسارت از طرف دریافت خواهد کرد. مقررات فوق شامل کلیه اماکن عمومی مانند سینماها - گرمابه ها - مهمانخانه ها - دکاکین - قهوه خانه ها - کافه رستوران ها - پاساژها و امثال آن که محل رفت و آمد مراجعه عمومی است نیز میباشد.

۱۵ حقوق اشخاص کم توان در قلمرو شهرسازی

در بند ج ماده ی ۱۹۳ قانون برنامه ی سوم توسعه ی اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور و آیین نامه ی اجرایی آن تأکید شده بود که مناسب سازی اماکن عمومی و خصوصی در طول آن برنامه صورت پذیرد. این برنامه در سال ۱۳۷۹ تصویب شده بود و به دنبال تصویب این بند در همان سال، پیش نویس آیین نامه ی اجرایی آن با همکاری سازمان بهزیستی، وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان مدیریت و برنامه ریزی تهیه گردید و در تاریخ ۱۳۷۹ / ۱۲ / ۱۰ به تصویب هیئت وزیران رسید. «قانون جامع حمایت از حقوق معلولان در تاریخ ۱۳۸۳ / ۳ / ۱۶ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید. در ماده ی ۲ این قانون و تبصره های آن نیز به ضرورت مناسب سازی محیط برای معلولان و وظایف ارگان های مختلف در این زمینه تأکید شده است. طبق تبصره ی آن ماده وزارتخانه ها، سازمان ها و مؤسسات و شرکتهای دولتی و نهادهای عمومی و انقلابی موظف اند جهت دسترسی و بهره مندی معلولان، ساختمان ها و اماکن عمومی، ورزشی، تفریحی، معابر و وسایل خدماتی موجود را در چارچوب بودجه های مصوب سالانه ی خود مناسب سازی نمایند. بر اساس تبصره ی ۲ این ماده، شهرداریها موظف اند از صدور پروانه ی احداث و پایان کار برای آن تعداد از ساختمان ها و اماکن عمومی و معابری که استناددهای تخصصی



مربوط به معلولان را رعایت نکرده باشند، خودداری نمایند برخی از حقوق افراد کم توان در قلمرو شهرسازی عبارت است از:

الف: مناسب بودن ورودی مکان های عمومی و ساختمانها.
ب: مسیر بدون مانع با شیب و عرض و کفپوش مناسب و اتصال پیوسته بایستی برای برقراری ارتباط میان معلولان و افراد غیر معلول تا حد امکان از طراحی فضاهای تو در تو و پیچ دار که متضمن تفکیکهای خیلی خرد فضاهاست، اجتناب شود. کم بودن عرض مفید گذرگاهها مشکلات فراوانی را برای معلولان ایجاد می کند برای عبور یک صندلی چرخدار عرض مورد نیاز ۱۲۰ سانتی متر، و برای دور زدن ۱۸۰ سانتی متر است. از نصب هر نوع تابلو و یا مانع مثل باجهی تلفن یا صندوق پست که موجب کاهش عرض مفید پیاده رو می شود باید خودداری نمود. کف پیاده روها بایستی از مواد سخت و غیر لغزنده پوشانده شود.

ج: وجود سرویس های بهداشتی ویژه ی معلولان در مکان های عمومی:
یک توالی به ازای هر ده توالی و یک دستشویی به ازای هر ده دستشویی بایستی به معلولان اختصاص داده شود و این محل ها با علامت های ویژه ی بین المللی مشخص شوند. ورودب اصلی توالی برای نابینایان قابل تشخیص باشد. وجود تابلوها و علائم راهنمای حسی برای معلولان. برای مثال در وسط پیاده روها خطی با کفپوش برجسته برای تردد نابینایان تعبیه گردد^۲.

۱۶ نظریه شهر قانون گریز

شهر موضوع اصلی علوم جامعه شناسی، برنامه ریزی شهری، شهرسازی و معماری است. دانش حقوق و جرم شناسی نیز از تحلیل موضوع شهر غفلت نکرده اند. مطالعه شهر با رویکرد جرم شناسی آثار سودمند برجای خواهد گذاشت. جرم و خشونت در شهر ضابطه مند کاهش می یابد. در مقابل، شهر وحشی زمینه رفتارهای خشن و گسترش جنایت در جامعه را فراهم می کند. این شهرها محصول خودکامگی حاکمان محلی و قانون گریزی سازمان یافته هستند. آنان در مقابل نهضت شهروند سازی مقاومت می کنند و یا بی تفاوت هستند. واژه «شهروند»

^۲ کریمی، دکتر عباس، کامیار، دکتر غلامرضا، حقوق شهروندی در قلمرو شهرنشینی، دادگستر، تهران، چاپ نخست،



که با حق خواهی و حسابکشی همراه است، در شهر قانون گریز، معنی و مفهومی ندارد. تجاوز آشکار به محیط زیست و حریم دریاها و رودخانه ها، نابودی منابع تغذیه (اراضی کشاورزی)، هدر دادن انرژی، ترافیک سنگین و آلودگی شدید و ناامنی پیامدهای شهرسازی کنترل نشده هستند.

۱۷ شهر، خشونت و بزهکاری

نتایج بررسی های کمیته مطالعه در امر خشونت و بزهکاری در فرانسه که از دادرسان دادگاهها، استادان روانپزشکی، جامعه شناسی، هنر، حقوق، شهرسازی، وکلای دادگستری و معاون دادستان کل کشور فرانسه تشکیل میشد، نشان داد که هرچه شهر بزرگتر شود، به همان نسبت و حتی بیشتر، تعداد جرایم روبه ازدیاد می گذارد، به گونه ای که می توان گفت ضریب ازدیاد جرایم به مراتب بیش از آهنگ بزرگ شدن شهرها است. مهمتر آنکه جرایم خشن و وحشتناک بیشتر در شهرهای پرجمعیت و بزرگ واقع می شود. چنین به نظر میرسد که حدمعمول و متعارف جمعیت شهری رقمی حدود ۲۰۰۰۰۰ (دویست هزار نفر) باشد. هرگاه جمعیت شهر از این رقم تجاوز نماید، بزهکاری با سرعت نامتعادلی رو به افزایش می رود. دانشمندان علت این ازدیاد بزهکاری را معلول سه عامل دانسته اند: یکی تراکم جمعیت و دیگری تفکیک و جدایی بین ساکنان شهر و بالأخره بی نام و نشانی مردمان شهرنشین. در سیستم جدید شهرسازی، خطر ارتکاب خشونت به مراتب زیاده تر شده است. زیرا در اثر بزرگ شدن شهر احساس «خود شناسی» و «دیگر شناسی» که مهمترین عامل بازدارنده انسان از خشونت است، از بین رفته است. این انسان حس می کند که به هیچ وجه نمی تواند در زندگی اجتماعی دیگران موثر باشد. به همین ترتیب تصور می نماید که با دیگران «هدف مشترکی» ندارد تا آنها را به یکدیگر نزدیک نموده و یا برای دفاع از آن به همبستگی با دیگران اقدام نماید.

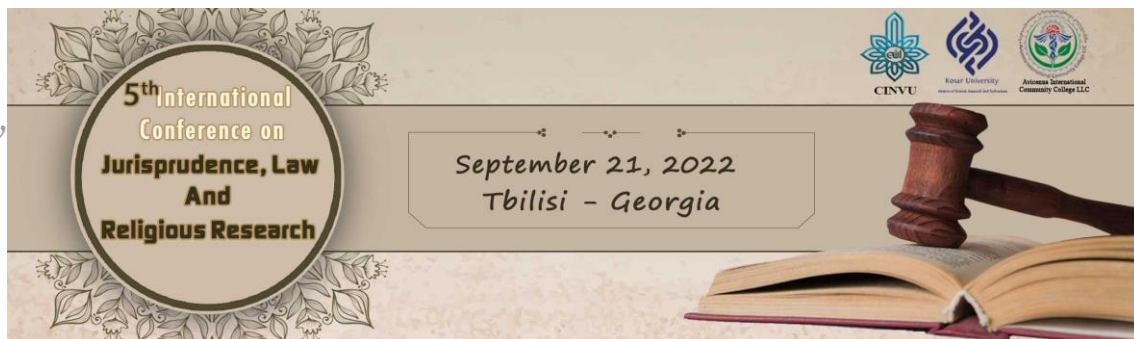
۱۸ مبانی فلسفی و کلامی حق بر شهر

۱-۱۸ تعریف تملک

تملك که نگارش آن در زبان انگلیسی و فرانسه expropriation همانند است^۳، از ریشه ملك و به معنای مالک و دارای مالی شدن می باشد. اسباب چهارگانه آن به موجب ماده ۱۴۰ ق.م عبارتند از: ۱. احیای اراضی موات و حیازت اشیاء مباحه. ۲. عقود و تعهدات. ۳. اخذ به شفعه. ۴. ارث. قانون مدنی فرانسه الهام بخش طراحان قانون مدنی ایران در سر فصل تملکات بوده است^۴. شیوه های تملک در حقوق فرانسه را به موجب قانون است؛ مانند ارث، مرور زمان و تبعیت یا بر مبنای اراده اشخاص همچون وصیت، هبه و بیع؛ آن عمل و واقعه حقوقی ممکن

^۳ صمیمی کیا، فرهنگ حقوقی ص ۱۱۶ و اروس، لغتنامه فرانسه، ص ۱۵.

^۴ جعفری لنگرودی، دکتر محمد جعفر، حقوق اموال، گنج دانش، تهران، ص ۲۳۹



است معوض یا غیر معوض باشد و سبب آن در دو گروه متمایز ارتجالی و انتقالی مورد توجه قرار می گیرد.^۵ ایجاد مالکیت در صورت عدم پیشینه ملکیت همانند اقدام به احیاء زمین موات ارتجالی و تحصیل اموال موجود از طریق عقود و وصایا انتقالی نامیده میشوند تملک قهری، که در حقوق عمومی، سلب مالکیت به سبب منفعت عمومی نامیده می شود، به مجموعه اقدامات اداری و قضایی گفته می شود که به موجب آن دولت و شهرداریها برای تامین منافع همگانی و با رعایت تشریفات قانونی، در قبال غرامت عادلانه و پیش از تصرف میتوانند اشخاص را ملزم به واگذاری حقوق مالکانه خود نمایند.^۶ برخی این نوع تملک را در ردیف عقود تحمیلی قرار داده اند.^۷ در مقابل، میتوان آن را از جهت ماهیت ایقاع و از جهت شکل عقد محسوب نمود. بنابر این احکام خیارات در این نهاد حقوقی رای ندارد. این نوع سلب مالکیت صرفاً شامل اموال غیرمنقول و حقوق عینی مرتبط با آن می شود.^۸ این امتیاز به دولت و شهردار بها اختصاص دارد. اشخاص حقوقی حقوق خصوصی به استثناء پیمانکاران عملیات عمرانی^۹ که فعالیت آنها با منفعت عمومی مرتبط می باشد^{۱۰} مجاز به انتقال اجباری املاک دیگران نیستند. موانع تحقق ناپذیری به طبیعت و تابعیت اشخاص و اموال مربوط می شود: حیوان بر خلاف انسان صاحب حق نمی شود و وصیت به سود آن جایز نیست. حمل به شرط زنده متولد شدن و اشخاص حقوقی در خصوص در حدود وظایف صلاحیت تملک دارند. استملاک اراضی و اموال غیر منقول برای بیگانگان غیرمقیم، ممنوع و برای بیگانگان مقیم تابع ضوابط ویژه است. اموال عمومی و مشترکات انتقال پذیر نیستند و نفایس ملی حتی با تصویب مجلس نیز از ویژگی انتقال پذیری برخوردار نمی شود (اصل ۸۳ق.۱).

۱۸-۲ ارکان تملکات

سلب مالکیت به سبب تامین منفعت عمومی بر سه پایه استوار است: الف. هدف آن تامین منافع همگانی است و نمی توان برای برآوردن نیازهای فردی و صنفی از این ابزار قانونی بهره جست. تشخیص عمومی بودن منفعت و ضرورت اجرای طرح، به موجب قوانین موجود، بر عهده مقامات دولتی و محلی است (ما لایحه قانونی نحوه

^۵ زقاق کرنو، فرهنگ حقوقی، موسسه هنری کاپیتان، پاریس، ص ۱.

^۶ کامیار، حقوق اداری اموال، سلب مالکیت به سبب منفعت عمومی، مجد، تهران، ص ۲ و ژکلین مرند دوپر، حقوق شهر سازی، دالوز، پاریس، ص ۶۳.

^۷ سعد، محمد خلیل، سلب مالکیت به سبب منفعت عمومی، دارالاسلام، بیروت، ص ۱۱، دلاکه، علی، تحلیل حقوقی تملک و تصرف املاک اشخاص به وسیله دولت و شهرداریها، ص ۳۸۴.

^۸ ژان مری ابی، پیق بن، ژان برنارد ابی، فلیپ ترینر، حقوق اداری اموال، دالوز، پاریس، ص ۵۱۱.

^۹ رژه سن الری، کرین سن الری، حقوق ساختمان، دالوز، پاریس، ص ۱۲.

^{۱۰} ژان مقی آبی و سایرین، همان، ص ۴۷۷ و ۵۴۷.



خرید و تملک (۱۳۵۸). رویه قضایی تجاوز از حد نیاز و ملک اراضی مازاد را ناروا و باطل می داند برای شماره ۳۰-۱۴۰۳/۱۱/۸۶ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری). ب. رکن دوم تملک عوض و غرامت عادلانه می باشد. تصرف اراضی و ابنیه، تاسیسات و خلع ید مالک قبل از انجام معامله و پرداخت قیمت ملک یا حقوق مالک مجاز نمی باشد (م ۸ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک (۱۳۵۸). غرامت باید عادلانه و پیش از تصرف باشد^{۱۱}.

۱۸-۳ تقسیم بندی تملک

تملك را می توان به قولی و فعلی تقسیم نمود. مفهوم نخست با دخالت لفظ و دیگری بدون آن انجام میشود^{۱۲} تمایز تملک به اختیاری و اجباری نیز ارائه شده است: حيازت اشیاء مباحه، اخذ به شفعه و عقود در فهرست اسباب اختیاری و مرگ و ارتداد، که موجب انتقال مال متوفی و مرتد به ورثه می شوند، در ردیف تملک قهری قرار میگیرند؛ تعریف این نوع تملک در حقوق عمومی و خصوصی یکسان نیست. بنابر عقیده عالمان حقوق مدنی کسی که بدون رضای دیگری مال وی را به شیوه مشروع و قانونی همچون اخذ به شفعه تحصیل میکنند از مزیت تملک قهری بهره مند می شود^{۱۳} تملک قهری، که در حقوق عمومی، سلب مالکیت به سبب منفعت عمومی نامیده می شود، به مجموعه اقدامات اداری و قضایی گفته می شود که به موجب آن دولت و شهرداری ها برای تامین منافع همگانی و با رعایت تشریفات قانونی، در قبال غرامت عادلانه و پیش از تصرف می توانند اشخاص را ملزم به واگذاری حقوق مالکانه خود نمایند^{۱۴}. برخی این نوع تملک را در ردیف عقود تحمیلی قرار داده اند^{۱۵} در مقابل، می توان آن را از جهت ماهیت ایقاع و از جهت شکل عقد محسوب نمود. بنابر این احکام خیار در این نهاد حقوقی راهی ندارد. این نوع سلب مالکیت صرفا شامل اموال غیرمنقول و حقوق عینی مرتبط با آن می شود^{۱۶}.

^{۱۱} ماده ۱۷ اعلامیه حقوق بشر و شهروند فرانسه و ماده ۵۴۵ قانون مدنی فرانسه، فلیپ مالوری و لران اینس، حقوق

مدنی اموال، لکستانسو، پاریس، ص ۱۱۶

^{۱۲} لنگرودی، دانشنامه حقوقی ج ۳، گنج دانش، تهران، ص ۷۱.

^{۱۳} لنگرودی، الفارق ج ۲، گنج دانش، تهران، ص ۱۳۸۶

^{۱۴} کامیار، حقوق اداری اموال، ص ۲ و ژکلین مرنند دوپر، حقوق شهر سازی، دالوز، پاریس، ص ۶۳.

^{۱۵} سعد، محمد خلیل، سلب مالکیت به سبب منفعت عمومی، همان، ص ۱۱، دلاکه، علی، تحلیل حقوقی تملک و

تصرف املاک اشخاص به وسیله دولت و شهرداریها، همان، ص ۳۸۴.

^{۱۶} ژان مری ابی، بیق بن، ژان برنارد ابی، فلیپ ترنیر، حقوق اداری اموال، همان، ص ۵۱۱.



۱۸-۴ شیوه های سلب حقوق مالکانه

سلب مالکیت برای منافع عمومی به سه شیوه انجام می شود: ۱- تملک؛ ۲- ملی کردن؛ ۳- ضبط و مصادره اموال. اینها راه های سلب مالکیت در قلمرو حقوق کیفری و اداری هستند. اموال ناشی از جرم ضبط می شوند. اموالی که ابزار جرم هستند و یا از آن تحصیل می شوند از حمایت های قانونی بی بهره هستند. املاک واقع در محدوده طرح های عمرانی، در مقابل، مصادره نمی شوند، بلکه در قبال یک غرامت عادلانه در فهرست اموال عمومی قرار می گیرند. ملی کردن بر خلاف خصوصی سازی روش تبدیل مالکیت خصوصی به عمومی است و به موجب قانون انجام می شود. مصادره و ضبط اموال دو مفهوم متمایز حقوقی هستند. ضبط توجیه پذیر و لیکن سلب مالکیت بلاعوض به عنوان مصادره و بدون حضور ذینفع بر مبنای و اصول قضایی محکمی استوار نیست.

۱۸-۵ تملک و صلاحیت دستگاه اجرایی

سازمان اداری کشور بر مبنای تقسیم وظایف بین اشخاص گوناگون حقوق عمومی بنا شده است. این اشخاص مجاز به مداخله در امور یکدیگر نیستند. دستگاه های اجرایی انحصارا در رابطه با وظیفه قانونی تعریف شده از امتیاز سلب مالکیت بهره مند می شوند. بنابر این شهرداری نباید برای احداث کلاتری مالکان را به انتقال اجباری اراضی واقع در کاربری انتظامی ملزم نماید و یا برای ساخت مدرسه در کاربری آموزشی آگهی تملک منتشر نماید. عملیات سلب مالکیت از جانب دستگاه غیر صالح محکوم به بطلان است. هیات عمومی دیوان عدالت اداری، بر این اساس، مقرر نمود: "نظر به اینکه مستفاد از قانون و آیین نامه اجرایی آن که مستند و اساس تملک قرار گرفته، اقدامات تملیکی بر مبنای طرح تفصیلی شهر و کاربری زمین حسب مورد در محدوده و قالب وظایف قانونی سازمان های ذیربط مجاز مجاز می باشد علیهذا دادنامه ۲۸۶-۱۹/۵/۱۳۷۰ شعبه ها دیوان مشعر بر عدم جواز تملک پلاکهای موصوف توسط شهرداری با توجه به این که دارای کاربری فضای سبز و ورزشی، فرهنگی و مرتبط با احتیاجات و طرح مصوب ادارات آموزش و پرورش و ارشاد اسلامی بوده موافق اصول و موازین قانونی تشخیص می شود...".¹⁷ تامین اعتبار نخستین شرط تملک قهری به شمار می آید. شهرداری مجاز نیست برای امور غیر مرتبط با این نهاد و یا برای طرح های خارج از محدوده شهر هزینه نماید. ماده ۷۴ قانون شهرداری بیان می دارد: کلیه عوارض و درآمد هر شهر منحصرأ به مصرف همان شهر خواهد رسید.

۱۸-۶ ارزیابی املاک مورد نیاز شهرداری

ارزیابی املاک در حقوق ایران توسط هیئت 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 می باشد (تبصره ۱

¹⁷ دادنامه شماره ۵۹ مورخ ۹/۸/۱۳۷۱ هیات عمومی دیوان عدالت اداری.



ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها (۱۳۷۰). ملاک تعیین قیمت عبارت است از بهای عادلانه روز اراضی و املاک و خسارت وارده بدون در نظر گرفتن تاثیر طرح در آنها. دستگاه اجرایی، افزون بر تأمین حقوق مالکان اراضی، ملزم به پرداخت غرامت دارندگان حق کسب و پیشه و تجارت، سرقتی، ارتفاق، انتفاع، اعیانی و زارعانه می باشد. حق سرقتی و حق کسب و پیشه دو مفهوم حقوقی متمایز به شمار می آیند. شورای نگهبان قانون اساسی مطابق نظریه ۱۴۸۸-۹/۵/۱۳۶۳ مشروعیت حق کسب و پیشه را مورد تردید قرار داد و اظهار داشت: حق کسب و پیشه در ملک غیر، مذکور در ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر عنوان شرعی ندارد و اگر مقصود سرقتی باشد باید طبق تحریرالوسیله عمل شود. در سایر موارد مربوط به حق کسب و پیشه نیز باید این نظر رعایت شود. قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ به مناقشات حقوقی مربوط به حق کسب و پیشه پایان داد. قانونگذار با گزینش عنوان سرقتی و تبیین احکام آن حق کسب و پیشه را که در طول سال ها در بستر عرف ایجاد شده و به موجب قانون مالک و مستأجر ۱۳۵۶ رسمیت یافته بود، کنار گذاشت. با این وجود، قانون نوین حقوق مکتسبه ناشی از قوانین پیشین را زایل نمی کند و دستگاه اجرایی ملزم به رعایت حقوق دارندگان حق کسب و پیشه می باشد.

۱۸-۷ تملک و مواعد قانونی

دولت و شهرداری ها، در فرایند تملکات، باید مواعد قانونی را به دقت رعایت نمایند و ظرف مدت ۱۸ ماه از تاریخ اعلام رسمی طرح نسبت به انجام معامله قطعی و انتقال اسناد و پرداخت قیمت آن اقدام نمایند. مالکان برای انجام معامله دعوت می شوند. در صورت استتکاف یا در دسترس نبودن ذینفعان و یا مجهول بودن آنان مراتب از طریق جراید اعلام و با تودیع غرامت نقدی در صندوق ثبت محل، سند انتقال توسط نماینده دادستان امضاء و ظرف مدت یک ماه از متصرفین خلع ید و ملک تحویل دستگاه اجرایی می شود. تملک یک فرآیند طولانی است. تصرف پیش از تملک در موارد استثنایی جایز است. در صورتی که فوریت اجرای طرح با ذکر دلایل موجه به تشخیص رئیس 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 صورتجلسه وضع موجود ملک با حضور مالک یا نماینده وی و در غیاب او و نماینده دادستان و کارشناس رسمی نسبت به تصرف و اجرای طرح اقدام نماید لکن دستگاه اجرایی مکلف است حداکثر تا ۳ ماه از تاریخ تصرف نسبت به پرداخت یا تودیع قیمت عادلانه طبق مقررات این قانون اقدام نماید (ماده ۹ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک ۱۳۵۸).



۱۸-۸ رسیدگی به دعاوی تملک

دو مرجع قانونی برای رسیدگی به مرافعات ناشی از سلب مالکیت به سبب منفعت عمومی وجود دارد: دیوان عدالت اداری و دادگاههای عمومی دادگستری. نقش دادرسان دادگاه های ایران در روند تملکات چندان جدی نیست. آنان در موارد ذیل مداخله و اظهارنظر می کنند: الف. تعیین هیأت کارشناسی، رسیدگی به اختلاف دستگاه اجرایی و مالکان در مورد اینکه آیا محل واقع در طرح محل سکونت و اعاشه مالکان می باشد و آیا آنان سزاوار غرامت مازاد می باشند؟ و نهایتاً الزام دولت و شهرداری به پرداخت غرامت در صورت درخواست مالک و سایر ذینفعان. تصرف املاک مردم بدون رعایت تشریفات قانونی غاصبانه تلقی می شود و مالک مجاز به مطالبه عین مغضوبه خواهد بود. با این وجود، رویه قضایی تبدیلی عین به قیمت را جایز می شمارد. سند انتقال املاک واقع در محدوده طرح در قبال پرداخت غرامت به نام دولت تنظیم می شود. چنین فرآیندی را تملک غیر مستقیم می نامند. کارشناسان حقوقی، هم اکنون، در مقابل دو پرسش پر اهمیت قرار دارند؟ نخست آنکه معیار رسیدگی دیوان عدالت اداری به دعاوی مربوط به تملکات چیست و تحت چه شرایطی دادگاههای عمومی صلاحیت دارند به این نوع دعاوی رسیدگی نماید؟ و دیگر آنکه الزام غاصب به خرید مال مغضوبه (با این فرض که تصرفات غیر قانونی دستگاههای اجرایی غاصبانه تلقی شود) بر چه مبنای حقوقی استوار است؟ رویه قضایی (در معنای عام) بر مبنای نظریه تلف حکمی و تملک غیر مستقیم در حال قاعده سازی از طریق تفسیر است. مبنای این نظریه ها، در بستر زمان و در سیستم حقوقی کشورها همانند نیست. در حالی که رویه قضایی فرانسه به تدریج نظریه تملک غیر مستقیم را کنار می گذارد ما به آن علاقه نشان می دهیم و دادگاه ها به خواسته مطالبه بهای املاک واقع در طرح ها پاسخ مثبت می دهند. اختلاف نظر دادرسان به موضوعات محتوایی محدود نمی شود؛ در باره مسایل شکلی نیز نظریه ها گوناگون است و با گذشت زمان دیوانعالی کشور می کوشد به اختلافات پایان و رویه واحدی ایجاد نماید. دادرسان مدت ها پیرامون صلاحیت دادگاه ها و شعب دیوان عدالت اداری در رسیدگی به مطالبه قیمت املاک واقع در طرح های تبریز در مقام رسیدگی به دعوی مطالبه قیمت روز کارشناسی چند قطعه زمین بطرفیت شهرداری منطقه ۳ تبریز، با این استدلال که دیوان عدالت اداری، مرجع رسیدگی به شکایات، تظلمات، اعتراضات و استحقاق و یا عدم استحقاق مالکان به دریافت معوض اراضی واقع در طرحهای دولتی است، قرار عدم استماع دعوی را صادر و شعبه هفدهم دادگاه تجدیدنظر استان آذربایجان شرقی نیز آن را تأیید نمود. در مقابل، شعبه بیست و هفتم دادگاه عمومی تهران، در دعوی مشابه، با تکیه بر این استدلال که خواهان ها شکایتی نسبت به تصرف خوانده ندارند تا به دیوان مراجعه نمایند و دفاع شهرداری به مراجعه به دیوان تنها موجب اطالهی دادرسی است، شهرداری تهران را به پرداخت مبلغ خواسته محکوم کرد. شعبه هجدهم دادگاه تجدیدنظر استان تهران با استناد به صلاحیت عمومی مراجع دادگستری موضوع اصول ۱۵۹ و ۱۵۷ قانون اساسی و اینکه محاکم دادگستری ملزم به تبعیت از آرای وحدت رویه دیوان عدالت اداری نیستند، رأی صادره را تأیید کرد. دیوانعالی کشور با



پذیرش عقیده شعبه هجدهم اینگونه تصمیم گیری کرد. نظر به اینکه یکی از شرایط برقراری مسئولیت مدنی، وجود تقصیر است، لذا در اینگونه موارد به عنوان مقدمه صدور حکم به جبران خسارت، باید وجود تقصیر و تخلف و ورود خسارت احراز گردد و سپس دادگاه میزان خسارت را تشخیص دهد و حکم به جبران آن صادر نماید که احراز تخلف مؤسسات و اشخاص مذکور در بندهای او ۲ ماده ۱۰ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری، بر اساس تبصره ماده مرقوم برعهده دیوان است.

۹-۱۸ تملک غیر مستقیم

تملك غير مستقيم فرايند سلب مالکیت از اشخاص بدون رعایت تشریفات قانونی است که دستگاه اجرایی، متعاقب در خواست مالک، به پرداخت بهای ملک واقع در طرح ملزم می شود. در حقوق فرانسه این موضوع پیشینه طولانی دارد و دادسان دادگاه ها بر اساس این قاعده که «بناهای عمومی احداث شده در املاک غیر تخریب نمی شود» رای به پرداخت بهای املاک صادر می کردند. این رویه تحت تاثیر آرای دادگاه اروپایی حقوق بشر تغییر کرد و از سال ۲۰۱۱ آرای مبنی بر اعاده بوضع و تخریب تاسیسات و بناهای عمومی صادر شد. رویه قضایی ایران با فرانسه همراه نیست و تملک غیر مستقیم را بطور کامل پذیرفته است. تا کنون دو دلیل برای توجیه حقوقی نظریه تملک غیر مستقیم بیان شده است: نخست نظریه تلف حکمی که بر مبنای آن ملکی که در طرح قرار می گیرد گویی وجود ندارد و بواسطه عمل دستگاه اجرایی تلف شده است و دیگر آنکه بموجب اصلاحیه لایحه قانون نحوه خرید و تملک مصوب ۱۳۵۸ قانونگذار بطور صریح تملک غیر مستقیم را بطورت مشروط پذیرفته و اجرای آرای خلع ید را در صورت پرداخت قیمت املاک ملغ الأثر کرده است. این توجیحات در تمامی موارد قابل استناد و اعمال نیستند و نمی توان مبنای حقوقی محکمی برای آن یافت.

۱۰-۱۸ نظارت دادرسی بر انتقالات قهری

مخالفت مالکان ماشین توسعه و اجرای طرح های مصوب شهر را متوقف نمی کند. شهرداری می تواند با رعایت تشریفات قانونی و سپردن بهای ملک در صندوق ثبت از دادستان محل وقوع ملک درخواست نمایند نماینده خود را برای حضور در دفترخانه اسناد رسمی و امضا سند انتقال از جانب مالک معرفی نماید. آیا مالک می تواند از دیوان عدالت اداری درخواست نماید رای بر ابطال این نوع انتقال اجباری صادر نماید؟ به دیگر سخن آیا دادرسی اداری می تواند فرایند انتقال قهری که تحت نظر دادستان انجام شده است را بی اعتبار کند؟ رویه قضایی به این پرسش پاسخ مثبت می دهد. دادستان در اینگونه موارد تصمیم قضایی اتخاذ نمی کند بلکه اقدام او در امضا سند انتقال نوعی اقدام اداری است بنابر این دیوان عدالت اداری تصمیم قضایی را بی اعتبار نمی کند و در واقع فرایند اداری انتقال را بررسی و در مورد درستی و نادرستی آن اظهار نظر می کند. دیدگاه هیات عمومی دیوان عدالت



اداری اینگونه است: «نظر به اینکه شکایت اشخاص از تصمیمات و اقدامات واحدهای دولتی در خصوص تملک اراضی آنان براساس لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۷/۱۱/۱۳۵۸ در صلاحیت اختصاصی شعب دیوان عدالت اداری قرار دارد و امضاء سند انتقال توسط دادستان با نماینده او، همچنین حضور نماینده دادستان در تصرف و اجرای طرح در موارد مصرح در مادتين ۸ و ۹ قانون فوق الذکر از نوع امور اجرائی امر تملک محسوب می شود و فی نفسه واجد ماهیت قضائی نیست تا رسیدگی به موضوع شکایت در صلاحیت شعب دیوان نباشد. بنابراین دادنامه شماره ۱۳۳۹ مورخ ۲۳/۷/۱۳۸۷ شعبه سوم دیوان از جهت اینکه رسیدگی به شکایت شاکیان را در صلاحیت دیوان عدالت اداری دانسته است، موافق اصول و موازین قانونی تشخیص داده می شود. این رأی به استناد بند ۲ ماده ۱۹ و ماده ۴۳ قانون دیوان عدالت اداری برای شعب دیوان و سایر مراجع اداری ذریبط در موارد مشابه لازم الاتباع است» (رای شماره ۸۵ مورخ ۱۸/۱۲/۱۳۸۷ هیات عمومی دیوان عدالت اداری) (کامیار؛ ۱۳۹۶).

۱۹ جمع بندی و نتیجه گیری

قوانین و مقررات حاکم بر شهرسازی ایران چند ویژگی برجسته دارند: نخست آنکه مبتنی بر قانونگذاری وصله ای و مقطعی هستند و از انسجام و وحدت لازم برخوردار نیست. بیش از یک قرن از تاریخ تصویب نخستین قانون شهرداری تحت عنوان قانون بلدیة سال ۱۲۸۶ می گذرد. ما هم اکنون با حجم انبوهی از قوانین پراکنده شهری (ناسخ و منسوخ روبرو هستیم و یافتن قانون معتبر در برخی موارد حتی برای متخصصان حقوقی نیز دشوار است. قانون شهرداری، مصوب سال ۱۳۳۴، آیین نامه اجرایی ندارد و در بخش نظارت و کنترل بر عملیات ساختمانی کاستی های فراوان دارد. دوم آنکه تمایز بین مدیریت شهری و شهرسازی که در دو قانون جامع سازمان های محلی و شهرسازی در حقوق فرانسه متبلور می شود، رعایت نشده است. تهیه قانون جامع شهرسازی در برنامه چهارم توسعه مورد توجه قرار گرفت لیکن در عمل اقدامی در جهت تصویب آن صورت نگرفت. سوم آنکه شهرسازی ایران نه قانون محور که ضابطه محور است. مقامات اجرایی و مراجع اداری همچون شورای عالی شهرسازی و معماری، کمیسیون ماده ۵ این قانون، شورای اسلامی شهرها و دستور العمل های اجرایی شهرداری ها بخش اعظمی از نظام حقوقی حاکم بر شهرها را تشکیل می دهند. ضوابط اجرایی تزلزل پذیرند و دادرسان اداری در صورت مغایرت آنها با قوانین رای بر ابطال و بی اعتباری صادر می کنند. هیات عمومی دیوان عدالت اداری، تا کنون، تعداد زیادی از مصوبات شورای اسلامی شهرها را مغایر قانون تشخیص و رای بر ابطال آن صادر کرده است.



چهارم آنکه نگاه قانونگذار در وضع قوانین شهرسازی فراشهری نبوده و شهرها را به عنوان جزیره های مستقل از یکدیگر در نظر گرفته است. شهرها بر یکدیگر اثر می گذارند و از یکدیگر متاثر می شوند. همکاری شهرداری ها در جهت ایجاد سازمان های مامور به خدمات عمومی از قبیل پسماند (ایجاد کارخانه بازیافت)، آتش نشانی، آرامستانهای مشترک، فضای سبز، جنگل کاری و مناطق تفریحی و گردشگری کیفیت زندگی را افزایش و هزینه اداره شهرها را کاهش می دهد.



۲۰ فهرست منابع و مآخذ

- ۱) قانون مدنی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۰۷
- ۲) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۵۸
- ۳) قانون انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات مصوب سال ۱۳۸۸
- ۴) قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۴
- ۵) قانون برنامه ی سوم توسعه ی اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور ۱۳۷۹
- ۶) قانون جامع حمایت از حقوق معلولان مصوب ۱۳۸۳
- ۷) لایحه قانونی نحوه خرید و تملک ۱۳۵۸
- ۸) قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶
- ۹) لایحه قانونی نحوه خرید و تملک ۱۳۵۸
- ۱۰) قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری ۱۳۹۰
- ۱۱) جعفری لنگرودی، دکتر محمد جعفر، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، جلد سوم، گنج دانش، تهران، ۱۳۸۱.
- ۱۲) جعفری لنگرودی، دکتر محمد جعفر، حقوق اموال، گنج دانش، تهران،
- ۱۳) جعفری لنگرودی، دکتر محمد جعفر، الفارق، گنج دانش، ۱۳۸۶
- ۱۴) کامیار، غلامرضا، حقوق شهری و شهرسازی، تهران، مجد، چاپ هشتم، ۱۳۹۵
- ۱۵) کامیار، غلامرضا، حقوق اداری اموال سلب مالکیت به سبب منفعت عمومی، تهران، مجد، چاپ نخست، ۱۳۹۴
- ۱۶) کامیار، غلامرضا، شهر در پرتو رویه قضایی، تهران، مجد، چاپ نخست، ۱۳۹۵
- ۱۷) کریمی، دکتر عباس، کامیار، دکتر غلامرضا، حقوق شهروندی در قلمرو شهرنشینی، تهران، دادگستر، ۱۳۹۶
- ۱۸) مجموعه آرای قضایی شعب دیوان عدالت اداری، پژوهشگاه قوه قضاییه، ۱۳۹۱
- ۱۹) کامیار، غلامرضا؛ شهر و حقوق شهروندی؛ ناشر: مجد؛ زبان: فارسی؛ سال چاپ: ۱۳۹۶؛ نوبت چاپ: ۱
- ۲۰) طلبه، محمد، نزع الملكية للمنفعة العامة، مکتب الجامعی الحدیث، اسکندریه، ۲۰۰۶
- ۲۱) محمد خلیل، سعد، نزع الملكية للمنفعة العامة بین الشریعة و القانون، دار الاسلام، ۱۹۹۳
- ۲۲) نخله، موريس، قانون الاستملاك المنقح، مکتبه الحلبي، بيروت، الجزء الاول و الثاني