

## تملك اراضى شهري در طرح‌هاى توسعه شهري با رويکرد عدالت اجتماعى\*

اعظم افشارنيا<sup>۱</sup>، اسفنديار زبردست<sup>۲</sup>\*\* (نويسنده مسئول)، مرتضى طلاچيان<sup>۳</sup>

<sup>۱</sup> گروه شهرسازى، واحد علوم و تحقيقات، دانشگاه آزاد اسلامى، تهران، ايران.

<sup>۲</sup> استاد گروه شهرسازى دانشگاه تهران. تهران، ايران.

<sup>۳</sup> گروه شهرسازى، واحد علوم و تحقيقات، دانشگاه آزاد اسلامى، تهران، ايران.

(تاريخ دريافت: ۱۴۰۰/۰۶/۲۱ تاريخ پذيرش: ۱۴۰۰/۱۱/۱۳)

### چکیده

تملك اراضى شهري با رويکرد عدالت اجتماعى يکى از موضوعاتى است که در بسيارى از طرح‌هاى توسعه شهري مورد بي توجهى قرار گرفته است. اين پژوهش از رهگذر بررسى حقوق مالکيت زمين و تحليل برخى از قواعد مهم مرتبط با مالکيت زمين در ديدگاه‌هاى مختلف غربى و اسلام، پيشهادى جهت افزايش عدالت اجتماعى در تحقق حقوق مالکيت شهري ارائه مى‌دهد. در پژوهش حاضر با توجه به ماهيت موضوع عمدتاً از روش تحليل ثانويه و تکنیک تحليل محتوا استفاده شده است. يافته‌هاى پژوهش بياتگر آن است که در ديدگاه غربى نشأت گرفته از ليبراليسم محدوديت‌هاى را براى قدرت دولت در سلب مالکيت از افراد تعيين مى‌کنند و قوانين سلب مالکيت تنها در صورتى مجاز است که منافع عمومى را تا مبنى کنند. نتايج حاصل از تحليل قوانين مالکيت خصوصى بر اساس شاخص‌هاى عدالت و حقوق مالکانه در ايران از طريق بررسى قوانين مالکيت در اسناد مربوطه، در قالب ۹ اصل از جمله سهيم شدن گروه‌هاى نافع از طرح‌هاى شهري در تا مبنى هزينه‌هاى عمومى، انتقال حق توسعه به مردم، قانونى بودن سلب مالکيت خصوصى در صورت تقدم منافع عمومى بر منافع خصوصى - فردى، و... استخراج شده‌اند. از جمله مشکلات سلب مالکيت اراضى در طرح‌هاى توسعه شهري مى‌توان به ضعف قوانين در اثبات ميزان ضرر مالکان موجود يا قياس ضرر مالک و شهروندان و عدم تبیین حقوق مالک هر قطعه زمين در رابطه با ضوابط و مقررات در نحوه استفاده و کاربري آن ملک اشاره نمود.

واژگان کلیدی: عدالت اجتماعى، مالکيت زمين، طرح‌هاى توسعه شهري، تملك اراضى.

\* اين مقاله مستخرج از رساله دکترى اعظم افشارنيا در دانشگاه آزاد اسلامى واحد علوم تحقيقات مى‌باشد که با راهنمايى دکتر اسفنديار زبردست و راهنمايى مرتضى طلاچيان در حال انجام است.

\*\* E-Mail: zebardst@ut.ac.ir

## مقدمه

طرح‌های توسعه شهری در رابطه با زمین شهری، مالکیت اراضی و سیاست‌های مدیریت شهری در چگونگی انتخاب زمین‌های مناسب برای انواع کاربری‌ها و ضوابط مربوطه دارای اهمیت بسیار می‌باشد. در این راستا مدیران و سیاستگذاران شهری، بدنبال انتخاب مجموعه‌ای از سیاست‌های مناسب می‌باشند تا بتوانند ضمن پاسخگویی به نیازهای روزافزون شهرها، عدالت اجتماعی را تقویت کنند. لذا می‌بایست سیاست‌های مربوط به مالکیت زمین شهری در مجموعه کلی سیاست‌های شهری مورد توجه قرار گیرد. سیاست زمین در اصل عبارت است از شیوه کنترل و اثرگذاری بر استفاده از زمین، برنامه‌ریزی کاربری زمین، نحوه برخورد با مالکیت اراضی، قیمت گذاری اراضی و استفاده‌های مختلف از آن، خصوصاً در داخل فرآیند توسعه که توسط مدیریت شهری اعمال می‌شود.

در اجرای طرح‌های توسعه شهری بعضاً حقوق اکتسابی و مالکیت اشخاص مورد تهدید قرار می‌گیرد. به عبارت دیگر عملی ساختن طرح‌های مذکور موجب می‌شود در موارد عدیده‌ای میان مالکیت اشخاص و نفع عمومی تعارضاتی به وجود آید.

تحقق عدالت اجتماعی در طرح‌های توسعه شهری از طریق اعمال روش‌های نظارت بر توسعه شهری و بازتوزیع منافع و منابع بارآورده برای برخی از مالکین اراضی و جلوگیری از پامال شدن حقوق مالکیت برخی دیگر از مالکین در فرایند تملک اراضی شهری صورت می‌پذیرد. در این راستا بررسی و طراحی نظام حقوقی مرتبط با موضوع در جهت صیانت از حقوق شهر و شهروندان حائز اهمیت است.

تملک اراضی شهری ارتباط نزدیکی با نهادهای تعریف کننده حقوق مالکیت زمین دارد. بنابراین به منظور درک بهتر موضوع، باید بدانیم حقوق مالکیت به چه ترتیب در حقوق، فلسفه سیاسی و قانون اساسی کشورها شکل می‌گیرد. به نظر می‌رسد لازم است اصول اساسی و مهم در زمینه عدالت در قوانین اسلام تدوین و بنا به موضوع راهکارهای مرتبط در هر موضوع به طور دقیق ارائه گردد. مطابق با قانون شهرداری‌ها، از جمله وظایف شهرداری احداث راه‌ها، شوارع و پارک‌های عمومی است. در بسیاری از موارد، انجام این وظایف مربوط به مدیریت شهری مستلزم دسترسی شهرداری به املاک، اراضی خصوصی افرادی است که در مسیر اجرای طرح قرار دارد. لذا انجام توافقات قانونی جهت تملک املاک خصوصی جهت کسب رضایت مالکین الزامی است. در همین راستا، در پژوهش حاضر سعی بر آن است که دیدگاه‌های اندیشمندان غربی و دیدگاه اسلام در رابطه با عدالت و مالکیت خصوصی بررسی شود، سپس شاخص‌ها و مفاهیم عدالت اجتماعی در قوانین مربوط به مالکیت در قوانین عمده کشور مانند قانون مدنی و قانون اساسی و قوانین موضوعه در خصوص نحوه برخورد با مالکان در اجرای طرح‌های توسعه شهری استخراج و در نهایت، دیدگاه‌ها و قوانین اسلامی در رابطه با نظریه‌های عدالت در طرح‌های توسعه بررسی و تحلیل شوند.

همچنین از آنجا که موضوع مالکیت اراضی شهری بیش از اینکه

در حیطه حقوق خصوصی مطرح باشد مربوط به روابط اقتصادی، اجتماعی و سیاسی است، مصادیق مرتبط با برخی اصول توصیه شده در اسلام در طرح‌های توسعه شهری ارائه شده است.

## مبانی نظری پژوهش

### ادبیات مربوط به عدالت اجتماعی و دیدگاه‌های مختلف فکری

به دلیل ماهیت میان رشته‌ای عدالت، برداشت‌ها از این مفهوم و شیوه پیاده‌سازی آن، نه تنها یکسان نبوده، بلکه حتی گاهی متناقض نیز بوده است (داداش‌پور و الوندی‌پور، ۱۳۹۶: ۱). در ارتباط با مفهوم عدالت، مفاهیمی چون برابری، انصاف و مساوات نیز مطرح می‌شوند.

بر اساس دیدگاه‌های مختلف فکری می‌توان عدالت اجتماعی را در سه دسته کلی کلاسیک، لیبرالیسم و نئولیبرالیسم، سوسیالیسم و نئوسوسیالیسم تقسیم نمود. البته با توجه به اهمیت موضوع دیدگاه‌های اسلامی به صورت مجزا به عنوان دیدگاه چهارم در مقاله ارائه شده است. از دیدگاه فلاسفه کلاسیک نظیر افلاطون و ارسطو عدالت اجتماعی به مثابه برابری گروه‌های برابر تعریف شده است (شکوهی بیدهنی، ۱۳۹۳، ۳۱). ارسطو عدالت اجتماعی را به دو معنای اعم و اخص بیان می‌کند؛ عدالت به معنای اعم عبارت است از احترام به قوانین و برابری شهروندان و عدالت به معنای اخص به دو نوع توزیعی و تصحیحی تقسیم می‌گردد (اخوان کاظمی، ۱۳۹۷، ۱۶).

ذیل اندیشه فلسفه سیاسی لیبرال و لیبرال دموکراسی نیز نظریه افرادی نظیر راولز، والترز، هیوم، هایک، لاک، کانت و سن مطرح است. آن‌ها با ارایه نظریه‌هایی که بر ساختار اقتصاد سیاسی لیبرالیسم مبتنی هستند، عدالت را بر مبنای آزادی و گفت‌وگو اخلاقی مساوات و انصاف فهم می‌کنند. طرفداران آموزه‌های مکتب لیبرال بر این عقیده می‌باشند که هر شخص حق دارد بر طبق انتخاب‌های خودش عمل کند، مگر آنکه اعمال وی آزادی سایرین را نقض کند. جان راولز به عنوان نماینده این مکتب فکری در نظریه عدالت اجتماعی خود (نظریه عدالت به مثابه انصاف) بر دو اصل آزادی و تفاوت (توجه به شایستگی‌های متفاوت) بین انسان‌ها تاکید کرده است. وی اعتقاد داشت که تخصیص و توزیع کالا در یک جامعه باید توسط اصل تفاوت کنترل شود (Rawls, 1971: 75).

هیوم خاستگاه و انگیزه اصلی عدالت را توجه به منافع فردی و خصوصی (self interest) می‌داند. پس عدالت وصف قواعد و قوانینی است که افراد جامعه برای صیانت از منافع خویش در شرایط خاص جعل و تقنین می‌کنند (واعظی، ۱۳۸۴: ۳۵). از نظر هیوم در جایی که قوانین و مقرراتی که محصول قرارداد یا توافق بشر هستند وجود ندارد موضوعی برای طرح مسأله عدالت وجود نخواهد داشت (Boucher & Kelly, 1998: 5). کانت معتقد است اگر عدالت از جامعه رخت بریندد، هیچ ارزشی در جهان برای زندگی انسان باقی نمی‌ماند. وی عدالت را یک امر اخلاقی می‌داند

(خاندوزی، ۱۳۹۰: ۱۱۸). برخی اندیشمندان متأخر نظیر آمارتیا سن معتقد هستند «عدالت عبارت است از برابری قابلیت‌ها و آزادی انتخاب». سن بر نیاز برابری فرصت‌ها تاکید می‌کند (Rauhut, 2017: 2-3).

در اندیشه‌های سوسیالیسم حذف طبقات و برابری یکسان مد نظر بوده است. سوسیالیسم‌ها با استفاده از اصطلاح توسعه نابرابر به توصیف نقش جریان‌های سرمایه‌داری در داخل و خارج بخش‌های متفاوت شهر، منطقه و ایجاد ثروت و فقر نسبی پرداختند و موضوعات مربوط به مبانی اجتماعی قدرت در شهرها را مطرح کردند. دیوید هاروی از واژه عدالت به طور صریح در انجام مطالعات و بررسی‌های خود استفاده کرد. وی از یک سو اعلام کرد که احساس بی‌عدالتی از لحاظ تاریخی یکی از قوی‌ترین بسترها و زمینه‌های محرک برای دستیابی به تغییرات اجتماعی است. از سوی دیگر او تمامی مفاهیم مرتبط با عدالت را در روابط قدرت‌ها جستجو و ویژگی‌های آرمان‌گرایانه حق و عدالت را رد می‌کند. از نظر وی عدالت اجتماعی کاربرد خاص اصول منصفانه در خصوص تعارضاتی است که از ضرورت همکاری اجتماعی در تعقیب ترقی فردی بروز می‌کنند (Harvey, 1973: 15).

در فرهنگ اسلامی عدالت اجتماعی و تحقق آن برای جامعه بشری، از چنان ارزش و اعتباری برخوردار است که خداوند متعال در آیات متعددی از جمله آیه ۲۵ در سوره حدید، دلیل فرستادن پیامبر (ص) را تحقق عدالت در همه زمینه‌های اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و امنیتی، بیان فرموده است (حیبی و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۰۵). اهمیت عدالت تاحدی است که بنا به گفته امام علی (ع) جامعه را جز با عدالت نمی‌توان اصلاح کرد (الرعیه لا یصلحها الا بالعدل) (قادری حاجت، ۱۳۹۳: ۲۳).

عدل از دیدگاه متفکرین اسلامی در دو جا واقع می‌شود: یکی در بخش امور تکوینی و دیگری در امور تشریحی. تعریف اول به خلقت امور باز می‌گردد و تعریف دوم «اعطاء کل ذی حق حقه» است و به روابط و اعمال خارجی برمی‌گردد (بمانیان و همکاران، ۱۳۹۳: ۲۳۶). در تفکر اسلامی، عدالت از اصول دین می‌باشد. مطابق فرمایش امیر المومنین «العدل حیات» یعنی عدالت زندگی است. در حدیث نبوی آمده است «بالعدل قامت السموات و الارض» همانا آسمان و زمین به موجب عدل برپاست (امین‌زاده و نقی‌زاده، ۱۳۸۱: ۲۴).

غالب اهل سنت عدالت را منحصر در امور اخلاقی و ویژگی‌های شخصی قرار می‌دهند، شیعه با نگرش به عدالت به عنوان یکی از اصول بنیادین دین، آن را جاری و ساری در تمام شئون زندگی فردی و خصوصاً اجتماعی قلمداد می‌کند (فوزی و مرادی، ۱۳۸۹: ۹۵).

زمانی که سخن از عدالت به میان می‌آید، اولین گام تبیین اندیشه ناب‌متفکرین اسلامی است که میانی علم خود را از بن‌مایه‌های دین مبین اسلام شامل قرآن، احادیث و روایات استنباط و استخراج کرده‌اند (صارمی و هاشمی، ۱۳۹۹: ۳۴). در میان متفکران اسلامی نیز، آراء بسیار متفاوتی در باب عدالت

اظهار شده است که به عنوان نمونه، می‌توان به نظریات استاد مطهری در کتاب عدل الهی اشاره داشت (هزارجریبی، ۱۳۹۰: ۵۰).

## حقوق مالکیت زمین و دیدگاه مختلف در رابطه با مفهوم مالکیت

مالکیت کامل‌ترین حق عینی است و در قوانین اساسی کشورها به عنوان مهم‌ترین حق طبیعی انسان‌ها شناخته شده اما به لحاظ تکامل کارکردهای دولت‌ها و احتیاجات عمومی دچار محدودیت‌های عدیده‌ای شده است. بنابراین دیگر نمی‌توان حق مالکیت را به صورت مطلق برای افراد فرض نمود. لذا مسئله پرداخت خسارت پس از سلب یا تحدید مالکیت (از منظر عدالت اجتماعی) از مباحث حقوقی و اقتصادی مهم است که پس از انتقال یا تحدید آن، پرداخت خسارت و روش‌های تعیین آن حائز اهمیت فراوان می‌باشد (عظیمی، ۱۳۸۰: ۱). در علم حقوق چنانکه از مفاد ماده ۳۰ قانون مدنی مستفاد می‌گردد هر مالکی نسبت به مایملک خود حق هر گونه تصرف و انتفاع دارد.

نظام مالکیت اراضی در ایران سابقه‌ای کهن دارد، زیرا زمین همواره عامل اصلی تولید بوده و زمینداران بزرگ همواره از قدرت اجتماعی فراوانی برخوردار بوده‌اند (امانی و دهنوی، ۱۳۹۶: ۸۰). این اهمیت بعضاً موجب تعارض و تضادهایی بر سر مالیات و تثبیت اراضی بوده و لذا ورود علم حقوق در جهت تثبیت مالکیت اراضی گشوده شده است (امانی و دهنوی، ۱۳۹۶: ۹۹).

مالکیت سازوکار تنظیم مرز فرد و دیگران و به نوعی برقرارکننده‌ی تعادل در روابط میان افراد است. مالکیت در معانی متفاوت و در دامنه‌ی وسیعی از مفاهیم به کار می‌رود و در فرهنگ‌های مختلف با معیارهای متفاوتی سنجیده می‌شود (بهبور و همکاران، ۱۳۹۸: ۲۸).

حق مالکیت به حق مالک در استفاده از کالا و دارایی برای مصرف و تولید درآمد اشاره دارد. همچنین شامل حق انتقال به شخص دیگر در قالب فروش، هدیه یا میراث است (حسینی و محمدی نجف آبادی، ۱۳۹۲: ۱۶۴).

دیدگاه اندیشمندان لیبرالیسم (مانند جان لاک) منشاء مالکیت خصوصی را حقوق فطری قلمداد می‌کند. لاک به توجیه و دفاع از مالکیت خصوصی به عنوان حق طبیعی پرداخته و وجود حق مالکیت خصوصی قبل از قرارداد اجتماعی و دولت را اثبات نمود تا از این طریق دست حاکمان را از تجاوز به مالکیت افراد کوتاه کند. لاک حد و مرزهایی را برای قدرت دولت در سلب مالکیت از افراد معرفی می‌نماید؛ اولاً آن‌ها باید توسط قوانین حکومت کنند که به اطلاع مردم رسیده و دوماً تمایزی میان ثروتمند و فقیر قائل نشوند (صابری و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۷۷).

آزادی‌گرایانی چون هابز هم نیز به عدالت فردی معتقدند. از دیدگاه هابز عدالت عبارت است از قواعد رفتاری در حوزه فردی (جلیلی مرند و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۷۳). ایمانوئل کانت نیز در چارچوب همین مکتب بر محوریت حق مالکیت فردی به عنوان یکی از حقوق طبیعی تاکید کرده است. وی معتقد است دولت در صورتی که نفع عموم جامعه را در نظر بگیرد می‌تواند از املاک

خصوصی مردم سلب مالکیت نماید (صانعی دره بیدی: ۱۳۸۴).  
 عده‌ی دیگری از اندیشمندان غربی با وجود اینکه از حقوق طبیعی دفاع می‌کنند، اما مالکیت خصوصی را از شمول حقوق طبیعی و فطری جدا کرده و آن را در زمره حقوق اجتماعی قرار می‌دهند. آنان معتقدند مالکیت خصوصی حقی است که باید از سوی قدرت سیاسی تعیین و تضمین شود (خاندوزی، ۱۳۹۰: ۱۱۷). لذا از دیدگاه آنان مالکیت موضوعی قراردادی است. در دیدگاه زمینه‌محوری، موقعیت و زمینه جوامع مهم است و این دیدگاه نگاهی مشروط به عدالت دارد و آنرا یک فرمول ثابت برای همه جوامع نمی‌داند بلکه معتقد است بنابر شرایط اجتماعی، جغرافیایی، فرهنگی، مذهبی و تاریخی در هر جامعه، عدالت یک معنا و مفهوم خاصی دارد (قلیچ، ۱۳۸۹: ۱۴۸-۱۴۹). در دیدگاه قابلیت‌مداری برخی اندیشمندان متأخر نظیر آمارتیا سن معتقدند «عدالت عبارت است از برابری قابلیت‌ها و آزادی انتخاب». سن معتقد است تمامی افراد باید فرصت‌های مشابه برای دسترسی به خدمات داشته باشند (Rauhut, 2017: 2-3).

اندیشمندان سوسیالیسم از جمله مانوئل کاستلز، دیوید هاروی، آلترن، پیتسر مارکوس و... به شهر به عنوان بستر نابرابری مرتبط با سرمایه‌داری شهر می‌نگریستند. هاروی به دنبال یافتن توزیع عادلانه‌ای است که عادلانه حاصل شده باشد (هاروی، ۱۳۷۹: ۹۷). وی رویکرد حقوق برنامه‌ریزی Planning rights را معرفی می‌کند (هاروی، ۱۳۷۹: ۵۶).

پیتسر مارکوس در مقدمه آغازین کتاب "در جستجوی شهر عادلانه" دو شکل اصلی بی‌عدالتی فضایی را "محدودیت غیرارادی گروه‌ها در یک فضای محدود"، مانند تفکیک و ایجاد گتوها و تخصیص نابرابر منابع در شهر معرفی می‌کند (Madanipour & et al, 2021: 3).

آلترن با طرح این سوال که مالکیت املاک و مستغلات یک مقوله تماماً مرتبط با حقوق مالکیت خصوصی است و یا یک مقوله اجتماعی به شمار می‌رود؟ به مقولات اجتماعی می‌پردازد. وی ادعا می‌کند که بحث حقوق مالکیت پیامدهای روشن و آشکاری بر سیاست‌های مرتبط با اخذ منافع طرح‌های توسعه شهری دارد (شاهی اردکانی، ۱۳۹۷: ۲۰).

مالکیت در اسلام به مالکیت «واقعی» و «اعتباری» تقسیم می‌شود. مراد از مالکیت واقعی این است که تمام جهان و هر آنچه در اوست متعلق به خداوند است. مالکیت اعتباری انسان هم در مرتبه‌ی پایین‌تر قرار دارد. دین اسلام هم به مالکیت فردی بها می‌دهد و هم مالکیت جمعی را برای قوام حکومت‌ها لازم می‌شمارد. ولی گاهی برای حفظ مصالح عمومی محدودیت‌هایی را ایجاد کرده است. ولایت حاکم بر اموال، الزام به پرداخت حقوق فقراء، وضع مالیات‌های شرعی و جلوگیری از اضرار به دیگران از جمله این محدودیت‌هاست (نعمت‌اللهی، ۱۳۹۶: ۲۶).

### چارچوب نظری ارتباط حقوق مالکیت زمین در طرح‌های توسعه شهری با رویکرد عدالت اجتماعی

شهرها تحت تاثیر تنوعی از عوامل بیرون‌زا و درون‌زا، ظهور

پیچیده‌ای داشته است (حاتمی‌نژاد و همکاران، ۱۳۹۸: ۴۱). بررسی شهرهای مختلف در تاریخ، اثرپذیری آن را از مؤلفه‌های اقلیمی، محیطی، اعتقادی، تاریخی، اقتصادی، اجتماعی و دینی نشان می‌دهد (پایه‌دار و افشاری، ۱۳۹۹: ۶).

توجه به مقوله عدالت در کنار اهمیت ذاتی آن در شهرها، به دلیل تأثیرگذاری بر ابعاد اجتماعی، اقتصادی و کالبدی شهر اهمیتی فراوان دارد (امین‌زاده و روشن، ۱۳۹۳: ۲۴۳). از آنجا که برنامه‌ریزی شهرها اغلب در قالب طرح‌های توسعه انجام می‌گیرد لازم است در این طرح‌ها موضوع تحقق عدالت اجتماعی در جنبه‌های مختلف مد نظر برنامه‌ریزان قرار گیرد. رسالت برنامه‌ریزان شهر، جلب رضایت شهروندان و ایجاد برابری فرصت‌ها در دستیابی به خدمات شهری است؛ در واقع، هدف برنامه‌ریزی، خدمت به منافع عمومی می‌باشد (افروز و همکاران، ۱۳۹۶: ۵۴).

یکی از مهمترین موضوعات در زمینه تحقق عدالت اجتماعی، توجه به مقوله مالکیت در طرح‌های توسعه شهری می‌باشد. در برنامه‌ریزی شهری، اهمیت و جایگاه حقوق مالکیت در توسعه و تحول اقتصادی جامعه شهری نیز دچار تحول شده است. در این نظم کنترل توسعه دیگر به ندرت محدود به تنظیم امور است، بلکه اغلب با مشوق‌هایی برای تقویت اثربخشی سیاست‌ها یا تحقق طرح تکمیل می‌شود (Alexander, 2007: 116). لذا هرگونه برنامه‌ریزی مبتنی بر عدالت اجتماعی در شهر می‌بایست بتواند هم در توزیع نیازها و منافع عمومی و هم در تخصیص آن‌ها مؤثر باشد (Manuel, 2016: 2).

با توجه به عوامل مختلف تأثیرگذار بر عدالت، عدالت اجتماعی را نمی‌توان منحصرآز طریق قانون بیان کرد، بلکه باید پیامدهای افزایش بی‌عدالتی را در مقیاس‌های مختلف بررسی نمود (Jones & Good- 2020: 897). به همین دلیل است که در برنامه فعلی توسعه شهری سازمان ملل متحد، یونسکو بر ضرورت پیگیری عدالت در تمام ابعاد توسعه شهری تأکید می‌کند تا از هر نوع بی‌عدالتی که محرومیت دسترسی به منابع را افزایش دهد جلوگیری شود. این اقدامات عموماً از طریق توافق در عرصه تعاملات بین مردم و مدیریت شهری ایجاد می‌شود (Uwayezu, Vries, 2018: 3).

با توجه به موارد فوق و بر پایه مبانی نظری ارائه شده در این پژوهش، بر اساس شاخص‌های برابری، احترام به حقوق افراد و تأمین منافع عمومی، عوامل تأثیرگذار بر مالکیت زمین شهری مطابق شکل ۱ دسته‌بندی شده است.

بر این اساس عوامل تأثیرگذار بر مالکیت زمین شهری و رویکردهای تملک اراضی دربرگیرنده قوانین و مقررات موضوعه، دیدگاه‌های مختلف در رابطه با مفهوم مالکیت بر اساس ایده نظریه پردازان غربی و همچنین دیدگاه اسلام به طور اخص می‌باشد که در مبانی نظری به تفصیل بیان گردید.

از دیگر عوامل تأثیرگذار بر مالکیت زمین شهری می‌توان به نیروهای بازار قرار اشاره کرد که بر اساس عرضه و تقاضا و ارزش اراضی شهری عمل می‌کنند. بر این مبنا همیشه مالکان تمایل دارند سود بیشتری بدست آورند. لذا در صورتی که اراضی



برای انتخاب اسناد و متون مورد مطالعه مربوطه از روش گلوله برفی استفاده شده است. بدین صورت که با مطالعه هر یک از منابع مرتبط با نظریه‌های عدالت محور در شهر و رابطه آن‌ها با مالکیت زمین، مراجعی اصلی که در آن منبع مورد توجه قرار گرفته‌اند بررسی و به همین ترتیب فرایند مطالعه ادامه یافته تا به شاخص‌ها و ابعاد نظریه‌های مختلف مربوط به شهر عدالت محور و رابطه آن با مالکیت زمین در طرح‌های توسعه شهری دست یافت که ابعاد و شاخص‌های جامع و مانع داشته باشد به گونه‌ای که بتوان بعد و یا شاخص جدیدی به آن افزود. همچنین در این پژوهش برای یافتن نظر اسلام و قوانین عدالت اسلامی در رابطه با نحوه برخورد با مالکین در فرایند انتقال ملک از روش استدلال منطقی استفاده شده است و به منظور بررسی دیدگاه اسلام و دیدگاه‌های غربی در رابطه با عدالت و حقوق مالکیت خصوصی از روش مقایسه‌ی تطبیقی استفاده شده است.

### تدوین شاخص‌های عدالت و حقوق مالکانه

**مرحله اول - تنظیم سوال پژوهش:** پرسش پژوهش در این مرحله بر مبنای اینکه قوانین سلب حقوق مالکیت خصوصی در طرح‌های توسعه شهری چیست؟ بر اساس شاخص‌های عدالت تنظیم شده است.

**مرحله دوم - برگزیدن متون مورد نظر که باید تحلیل شوند:** در این مرحله متون مرتبط با موضوع پژوهش با استفاده از جستجوی مفاهیم کلیدی در پایگاه‌های علمی داده و مواد قانونی مربوط به حقوق مالکیت در اسناد مختلف مانند قانون اساسی، قانون مدنی و قوانین مربوط به طرح‌های توسعه شهری به منظور تحلیل انتخاب شدند.

**مرحله سوم - طرح‌ریزی فرایند کدگذاری:** در این پژوهش از طرح کدگذاری قیاسی استفاده شده است.

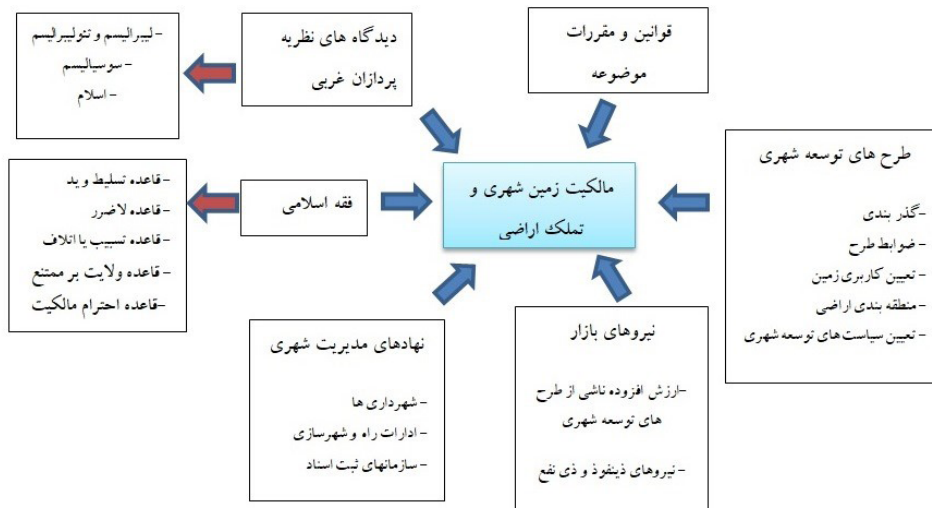
**مرحله چهارم - اجرا کردن فرایند کدگذاری باز:** در این مرحله استخراج کدهای اولیه تحلیل محتوای متون مربوطه استخراج شد. سپس کدهای بدست آمده دسته بندی شدند. نتایج در جدول (۱) قابل مشاهده می‌باشد.

تحت مالکیت افراد به کاربری‌های غیر انتفاعی از جمله فضای سبز اختصاص یابد و یا در مسیر گذراندی پیشنهادی قرار گیرند باید مطابق با اصول عدالت فضایی از جمله برابری، توافقات لازم از سوی سوی مدیریت با مالکین اراضی خصوصی صورت گیرد. همچنین نیروهای ذینفوذ و ذی نفع از جمله کسبه، سمن‌ها، تشکل‌ها و غیره نیز در این خصوص نقش قابل ملاحظه‌ای دارند. در مقام اجرایی نیز نهادهای مدیریت شهری از جمله شهرداری‌ها و ادارات راه و شهرسازی و نیز سازمانهای ثبت اسناد و املاک بر اساس ضوابط و مقررات جاری، طرح‌های توسعه را عملیاتی می‌نمایند. از سوی دیگر طرح‌های توسعه شهری با تعیین گذر بندی، ضوابط ساخت و ساز و تعیین کاربری زمین در محدوده شهرها و منطقه‌بندی اراضی نقش مهمی در ایجاد عدالت اجتماعی در شهرها ایفا می‌کنند. لذا چگونگی اجرای سیاست‌های توسعه شهری و مجموعه روش‌های اجرای مقررات کاربری زمین می‌تواند به عنوان یکی از ابزارهای سیاستگذاری زمین در شهرها لحاظ گردد.

### روش پژوهش

روش پژوهش کیفی و رویکرد کلی حاکم بر پژوهش، روش تحلیل ثانویه<sup>۱</sup> است که با تکیه بر اسناد، مقالات موجود در زمینه نظریه‌های مرتبط با مالکیت شهری و قوانین مالکیت و سلب مالکیت در طرح‌های شهری با استفاده از تکنیک تحلیل محتوای جهت‌دار انجام گرفته است. تحلیل محتوا از تکنیک‌های مربوط به روش اسنادی در پژوهش علوم اجتماعی است. اغلب رویکردهای تحلیل محتوای کیفی از یک فرایند مشابه پیروی می‌کنند که شامل مراحل زیر می‌باشد:

- ۱- تنظیم کردن پرسش‌هایی که باید پاسخ داده شوند، ۲-
- برگزیدن نمونه مورد نظر که باید تحلیل شوند، ۳- مشخص کردن رویکرد تحلیل محتوای متون، ۴- طرح‌ریزی فرایند رمزگذاری (در این پژوهش کدگذاری داده‌ها به صورت استقرایی از داده جمع‌آوری شده است)، ۵- اجرا کردن فرایند رمزگذاری، ۶-
- تحلیل نتایج حاصل از فرایند رمزگذاری.



شکل شماره ۱: چارچوب ارتباط حقوق مالکیت زمین در طرح‌های توسعه شهری با رویکرد عدالت اجتماعی

جدول شماره ۱: کدهای شناسایی شده اولیه در رابطه با حقوق مالکیت بر دیدگاه‌های سیاسی مختلف

ایدئولوژی سیاسی	متفکران	کد	
فلاسفه کلاسیک	افلاطون	الغای مالکیت خصوصی درباره ثروت و ایجاد نوعی اشتراک بین حاکمان و اعمال محدودیت‌هایی برای جلوگیری از ظلم حاکمان	۱
	ارسطو	مالکیت خصوصی با مالکیت اشتراکی تضاد دارد. مالکیت خصوصی بسیار مولدتر است و از این رو مایه پیشرفت می‌شود.	۲
لیبرالیسم و نئو لیبرالیسم	والترز	قیمت زمین با توجه به نظریات والترز به ارزش مالکیت حقوق مندرج در ابدیت تطابق دارد.	۳
	راولز	حق مالکیت فردی را بالاتر از حقوق توزیعی قرار می‌دهد و استدلال می‌کند این اولویت با توزیع برابری طلبانه ثروت و فرصت سازگار است و حقوق فردی باید مبنای قرار داد اجتماعی باشد.	۴
	هیوم	مالکیت باید بر مبنای قوانین و مقرراتی که محصول قرارداد یا توافق بشر هستند تبیین گردد.	۵
	جان لاک	منشاء مالکیت خصوصی را حقوق فطری می‌داند. مالکیت خصوصی به عنوان حق طبیعی است. وی وجود حق مالکیت خصوصی قبل از قرارداد اجتماعی و دولت را اثبات نمود تا از این طریق دست حاکمان را از تجاوز به مالکیت افراد کوتاه کند.	۶
	هایک	مالکیت شخصی را یکی از ارکان اصلی جامعه می‌داند.	۷
	کانت	بر محوریت حق مالکیت فردی به عنوان یکی از حقوق طبیعی تاکید کرده است. وی معتقد است دولت در صورتی که نفع عموم جامعه را در نظر بگیرد می‌تواند از املاک خصوصی مردم سلب مالکیت نماید.	۸
	آمارتیا سن	باید از ایجاد مالکیت خصوصی برای منابع طبیعی پرهیز کرد. او به قاعده‌ای مهم برای سیاست‌گذاری اشاره می‌کند: «سیاست‌گذار باید در طراحی نهادها بر تاثیر نهادها بر تأثیر نهادها جدید بر ارزش‌های اخلاقی توجه کند». براساس همین قاعده، تعریف مالکیت خصوصی برای منابع طبیعی، سیاستی نادرست است	۹
	هاروی	هاروی اصل "توزیع عادلانه از طریق عادلانه" را ملاک عمل خود قرار می‌دهد و بر این اساس، هشت ملاک را برای عدالت اجتماعی تعریف می‌کند. یکی از ملاک حقوق موروثی: افراد نسبت به حقوق مالکیت و یا سایر حقوقی که از طریق نسل پیشین به آن‌ها ارث رسیده است حق ادعا دارند. هاروی حقوق خاص مالکیت را که ریشه در فرم فضایی شهر دارند واکاوی کرده است.	۱۰
	سوسیالیسم و نئو سوسیالیسم	آلترمن با مطرح کردن پرسش مهمی بحث درباره دیدگاه‌های مختلف در ارتباط با مالکیت خصوصی را مطرح می‌کند و آن سوال این است که مالکیت املاک و املاک یک مقوله تماما مرتبط با حقوق مالکیت خصوصی است و یا یک مقوله اجتماعی به شمار می‌رود. آگاهی از تلقی مختلفی که درباره مالکیت خصوصی وجود دارد می‌تواند پاسخی برای آن پرسش داشته باشد که منافع و ارزش افزوده باید به چه کسانی برسد. آلترمن ادعا می‌کند که بحث حقوق مالکیت پیامدهای روشن و آشکاری بر سیاست‌های شهری دارد.	۱۱
مارکوس	به ابعاد فلسفی، سیاسی و اجتماعی عدالت اشاره داشته است.	۱۲	

جدول شماره ۲: کدهای شناسایی شده اولیه از بررسی و تحلیل محتوای مقالات انتخاب شده در رابطه با قوانین سلب و حقوق مالکیت بر اساس شاخص‌های عدالت و حقوق مالکانه

منبع	کد	
طباطبایی و صافیان اصفهانی، ۱۳۹۱	۱	توانایی استرداد ملک توسط مالک در صورت لغو اجرای طرح شهری در فرایند انتقال ملک از مالک به شهرداری،
حسینی و محمدی نجف آبادی، ۱۳۹۲	۲	حمایت از حقوق مالکیت، عاملی است که به صورت یک فرآیند ترویجی که در پیچیدگیهای نظام مالکیت رسمی پنهان شده، سبب رشد و توسعه یافتگی می‌شود.
خیرالدین، دلایی، ۱۳۹۴	۳	بی‌توجهی به حق مالکیت خصوصی در اقدامات نوسازی عامل اصلی بروز تعارض دو مفهوم تقابل حق مالکیت خصوصی و حق به شهر است.
خیرالدین و همکاران، ۱۳۹۵	۴	بازنگری محتوایی و عملکردی قوانین موضوعه بر اساس مبانی حقوقی مالکیت در اسلام و تدوین قانون جامع سلب و تأمین حقوق مالکانه جهت رفع آنها
طباطبایی و صافیان اصفهانی، ۱۳۹۵	۵	معاف بودن مالک از پرداخت مالیات در فرایند انتقال ملک به شهرداری،
زنوز، ۱۳۹۵	۶	دریافت واحد هزینه در قبال افزایش ارزش زمین از مالکان برای بازتوزیع درآمد،
زنوز، ۱۳۹۵	۷	اخذ هزینه از مردم توسط مسئولین در قبال منافع و ارزش افزوده‌ی ناشی از اقدامات برنامه‌ریزی در املاک،
گرچی، ۱۳۹۵	۸	پرداخت غرامت به مالکان اراضی زیان دیده در اثر ضوابط بیش از حد محدود کننده در برخی از زمین‌های شهری که باعث کاهش ارزش آن‌ها می‌شود از سوی صاحبان املاک با ارزش افزوده زیاد در نتیجه قوانین شهری،

منبع	کد	
گر جی، ۱۳۹۵		۹ خریداری حق توسعه مازاد بر میزان مجاز تراکم از مالکین دیگری در اراضی حساس و یا مناطق حساس و باارزش دیگر در همان شهرداری،
گواهی و ثقی، ۱۳۹۵		۱۰ مالکیت امری مطلق نیست بلکه بنا بر شرایط و مقتضی و مصالح عمومی، ایجاد نظم و رفاه عمومی و یا مجازات جرم؛ می‌تواند سلب و یا محدود گردد
امانی و دهنوی، ۱۳۹۶		۱۲ ورود علم حقوق خصوصاً در جهت فصل خصومت و تمشیت امور و عموماً با هدف مقررات گذاری و تشکیل یک نظام حقوقی مدون در جهت تثبیت مالکیت اراضی لازم است
امینی و کاشانی، ۱۳۹۶		۱۳ اصل اصلاح قانون اساسی در مورد احترام به مالکیت و اضافه شدن اصول مربوط به منع مصادره و منحصر شدن استثنای سلب مالکیت به تأمین منافع عمومی بعد از پرداخت بهای عادلانه
توسلی نائینی و نصوحیان، ۱۳۹۶		۱۴ تمامی شهروندان به تساوی عهده دار هزینه‌هایی هستند که دولت به منظور تأمین هزینه‌های عمومی صرف می‌کند،
توسلی نائینی و نصوحیان، ۱۳۹۶		۱۵ سهمی شدن مردم در تأمین هزینه‌های عمومی در مقابل سهمی شدن در ثروت‌های عمومی،
شاهی اردکانی، ۱۳۹۷		۱۶ وضع مقررات کاربری زمین توسط شهرداری‌ها به منظور رفع نیازهای عمومی،
رضایی زاده و امینی طامه، ۱۳۹۸		۱۷ آزادی احیای اراضی موات بدون نظارت دولت یا امکان ساخت و ساز بدون نظارت مشکلات فراوان ایجاد می‌کند. حفظ مصالح عامه و نظم عمومی دخالت دولت در امر مالکیت را ایجاب می‌کند.
بهپور و همکاران، ۱۳۹۸		۱۸ مالکیت مفهومی بسیار پیچیده، متراکم، مبهم و دشوار است. مولفه‌های مالکیت براساس مبانی نظری برخاسته از زمینه باید بازشناسی گردد.

جدول شماره ۳: کدهای شناسایی شده اولیه از بررسی و تحلیل محتوای قوانین مالکیت بر اساس شاخص‌های عدالت و حقوق مالکانه

منبع	کد	
ماده ۳۰ قانون مدنی، ۱۳۰۷		۱ کسی نمی‌تواند در ملک خود تصرفی کند که مستلزم تضرر همسایه شود، مگر تصرفی به قدر متعارف برای رفع حاجت یا دفع ضرر از خود،
ماده ۸ قانون اساسی، قانون اول		۲ عدم تصرف اراضی و املاک خصوصی قبل از پرداخت غرامت،
ماده ۱ قانون اول		۳ ارائه ملک املاک خصوصی در جهت ارائه خدمات عمومی،
ماده ۹ قانون اول		۴ تملک و تصرف قهری به واسطه فوریت در اجرای طرح،
ماده ۱ قانون اول		۵ انعطاف‌پذیری در ارائه معوض ملکی به مالکین،
ماده ۵ قانون اول		۶ تعریف و تبیین مفهوم قیمت عادلانه برای زمین در فرایند انتقال ملک،
ماده ۴ قانون اول		۷ تعیین فرایند قضایی در صورت عدم توافق بین طرفین در فرایند انتقال ملک به شهرداری،
قانون اصلاح و توسعه معابر ۱۳۲۰		۸ شهرداری‌ها برای حفظ منافع شهر و حتی زیبایی مجازند از امتیاز سلب مالکیت بهره گیرند،
قانون نوسازی و عمران شهری ۱۳۴۷		۹ شهرداری‌ها باید نقشه تعریض معابر را به نحوی ترسیم نمایند که اراضی مجاور را خریداری و سپس با لحاظ ارزش افزوده آن را به دیگران منتقل کنند،
قانون سازمان برق ایران ۱۳۴۷		۱۰ تعیین بهای اراضی و ابنیه و مستحقات و تاسیسات تولید و انتقال و توزیع نیروی برق از طریق توافق بین دستگاه‌های اجرایی و مالکین آن‌ها به عمل می‌آید،
قانون خرید اراضی کشاورزی ۱۳۴۸		۱۱ بهای ارضی و حق ریشه و مستحقات و اعیان متعلقه و مال الاجاره از طریق توافق بین مالکان یا زارعین و واحدهای صنعتی یا معدنی تعیین می‌شود،
قانون برنامه و بودجه ۱۳۵۱		۱۲ دولت به صورت رایگان اراضی واقع در مسیر طرح‌های نفت گاز برق و بزرگراه و کانال‌های آبرسانی را تصرف و طرح‌های مربوطه را اجرا می‌کند،
ماده ۸۴۳ قانون مدنی ۱۳۵۱		۱۳ عدم حق وصیت نسبت به مازاد یک سوم ترکه
اصل ۲۲ قانون اساسی		۱۴ حیثیت جان، مال، حقوق، مسکن و شغل اشخاص از تعرض مصون است مگر در مواردی که قانون تجویز کند،
اصل ۴۰ قانون اساسی		۱۵ هیچکس نمی‌تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر یا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد،
اصل ۴۷ قانون اساسی		۱۶ مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد محترم است و ضوابط آن را قانون معین می‌کند،
اصل ۴۵ قانون اساسی		۱۷ انفال و ثروتهای عمومی از قبیل زمینهای موات یا رهاشده و ... در اختیار حکومت اسلامی است تا بر طبق مصالح عامه نسبت به آن‌ها عمل نماید. تفصیل و ترتیب استفاده از هر یک را قانون معین می‌کند،
ماده ۳۰ قانون اساسی		۱۸ هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد،
ماده ۳۱ قانون اساسی		۱۹ هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی‌توان بیرون کرد مگر به حکم قانون، (سلب قانون، انحصاری بودن مالکیت)

کد	منبع
۲۰	تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است مگر اینکه خلاف آن ثابت شود، ماده ۳۵ قانون اساسی
۲۱	دولت و شهرداری‌ها می‌توانند برای اجرای طرح‌های دولتی، زمین مورد نیاز را در شهرها و شهرک‌های سراسر کشور با رعایت کلیه ضوابط این قانون تملک نمایند، قانون زمین شهری ۱۳۶۶
۲۲	قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۷ و ۱۳۸۰/۱/۲۲
۲۳	اجبار مالکان به اجاره ملک خود در صورت عدم نیاز، مالیات‌های مستقیم، ۱۳۹۴ ماده ۴۵ مکرر قانون اصلاح
۲۳	تعیین مالیات بر مستغلات خالی، مالیات‌های مستقیم، ۱۳۹۴ ماده ۴۵ مکرر قانون اصلاح

مرحله پنجم- توکیب کدهای اولیه و استخراج مقولات: در این مرحله مقولات (مفاهیم اصلی) بر اساس اصل تمایز معنایی شناسایی شده‌اند. نتایج حاصل از این شناسایی در قالب ۹ مقوله در جدول (۴) آورده شده است.

جدول شماره ۴: مقولات شناسایی شده از تحلیل محتوای متون

خوشه مقوله‌ای	کدهای اولیه
سهیم شدن گروه‌های نافع از اجرای طرح‌های شهری در تأمین هزینه‌های عمومی،	-تمامی شهروندان به تساوی عهده‌دار هزینه‌هایی هستند که دولت به منظور تأمین هزینه‌های عمومی صرف می‌کند، -سهیم شدن مردم در تأمین هزینه‌های عمومی در مقابل سهیم شدن در ثروت‌های عمومی، -وضع مقررات کاربری زمین توسط شهرداری‌ها به منظور رفع نیازهای عمومی، -دریافت واحد هزینه در قبال افزایش ارزش زمین از مالکان برای بازتوزیع درآمد، -اخذ هزینه از مردم توسط مسئولین در قبال منافع و ارزش افزوده‌ی ناشی از اقدامات برنامه‌ریزی در املاک،
انتقال حق توسعه به مردم،	-پرداخت غرامت به مالکان اراضی زیان دیده در اثر ضوابط بیش از حد محدود کننده در برخی از زمین‌های شهری که باعث کاهش ارزش آن‌ها می‌شود از سوی صاحبان املاک با ارزش افزوده زیاد در نتیجه قوانین شهری، -خریداری حق توسعه مازاد بر میزان مجاز تراکم از مالکین دیگری در اراضی حساس و یا مناطق حساس و با ارزش دیگر در همان شهرداری، -شهرداری‌ها باید نقشه تعریض معابر را به نحوی ترسیم نمایند که اراضی مجاور را خریداری و سپس با لحاظ ارزش افزوده آن را به دیگران منتقل کنند،
قانونی بودن سلب مالکیت خصوصی در صورت تقدم منافع عمومی بر منافع خصوصی- فردی	-شهرداری‌ها برای حفظ منافع شهر و حتی زیبایی مجازند از امتیاز سلب مالکیت بهره‌گیرند، -دولت و شهرداری‌ها می‌توانند برای اجرای طرح‌های دولتی، زمین مورد نیاز را در شهرها و شهرک‌های سراسر کشور با رعایت کلیه ضوابط این قانون تملک نمایند، -تملك و تصرف قهري به واسطه فوریت در اجرای طرح، -ارائه ملک املاک خصوصی در جهت ارائه خدمات عمومی، -هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد (محدودیت‌های قانونی در رابطه با مالکیت)، -هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی‌توان بیرون کرد مگر به حکم قانون،
توافقی بودن تعیین قیمت بین مالکان و دولت در فرایند انتقال زمین مالک به نهادهای حاکمیتی مانند شهرداری و..	-تعیین بهای اراضی و ابنیه و مستحقات و تاسیسات تولید و انتقال و توزیع نیروی برق از طریق توافق بین دستگاه‌های اجرایی و مالکین آن‌ها به عمل می‌آید، -بهای ارضی و حق ریشه و مستحقات و اعیان متعلقه و مال الاجاره از طریق توافق بین مالکان یا زارعین و واحدهای صنعتی یا معدنی تعیین می‌شود،
اهمیت داشتن مالکیت خصوصی و داشتن امنیت در مسکن	-حیثیت جان، مال، حقوق، مسکن و شغل اشخاص از تعرض مصون است مگر در مواردی که قانون تجویز کند (شاخص‌ها، ممنوعیت از تعرض، امنیت مسکن)، -مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد محترم است و ضوابط آن را قانون معین می‌کند، -تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است مگر اینکه خلاف آن ثابت شود (تصرف قانونی)،
حفظ حقوق شهروندی مردم	-هیچکس نمی‌تواند اعمال حق خویش را وسیله‌ی اضرار به غیر یا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد، -کسی نمی‌تواند در ملک خود تصرفی کند که مستلزم تضرر همسایه شود، مگر تصرفی به قدر متعارف برای رفع حاجت یا دفع ضرر از خود، -هیچ کس نمی‌تواند اعمال خویش را وسیله‌ی اضرار به غیر یا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد،
رعایت عدالت و انصاف در فرایند انتقال مالکیت خصوصی به دولتی	-توانایی استرداد ملک توسط مالک در صورت لغو اجرای طرح شهری در فرایند انتقال ملک از مالک به شهرداری، -عدم تصرف اراضی و املاک خصوصی قبل از پرداخت غرامت، -انعطاف‌پذیری در ارائه معوض ملکی به مالکین، -معاف بودن مالک از پرداخت مالیات در فرایند انتقال ملک به شهرداری، -تعریف و تبیین مفهوم قیمت عادلانه برای زمین در فرایند انتقال ملک،
سلب مالکیت به دلیل مصالح عمومی جامعه	-اجبار مالکان به اجاره ملک خود در صورت عدم نیاز، -تعیین مالیات بر مستغلات خالی، -عدم حق وصیت نسبت به مازاد یک سوم ترکه،
مالکیت حکومت بر اموال عمومی	-انفال و ثروتهای عمومی از قبیل زمینهای موات یا رهاشده و ... در اختیار حکومت اسلامی است تا بر طبق مصالح عامه نسبت به آن‌ها عمل نماید. تفصیل و ترتیب استفاده از هر یک را قانون معین می‌کند، -دولت به صورت رایگان اراضی واقع در مسیر طرح‌های نفت گاز برق و بزرگراه و کانال‌های آبرسانی را تصرف و طرح‌های مربوطه را اجرا می‌کند،



## تحلیل برخی قواعد مرتبط با مالکیت زمین در اسلام

اهمیت مالکیت در اسلام یک اصل مهم، در برقراری روابط اجتماعی و اقتصادی افراد به شمار می رود. حدیث نبوی «حُرْمَةُ مال المسلم کحُرْمَةُ دَمِهِ» (مال مسلمان همانند خونسش محترم است) بر اهمیت دارایی مسلمانان (از جمله مالکیت زمین) تأکید می کند. با توجه به اهمیت موضوع در این بخش برخی قواعد مرتبط با مالکیت زمین مرتبط با رویکردهای تملک اراضی شهری در اسلام به اختصار تبیین می شود:

**قاعده تسلیط (سلطنت) و ید:** قاعده تسلیط از مشهورترین قواعد حقوقی و فقهی است. این قاعده تثبیت کننده ارکان مالکیت است و به علت جایگاه خاص اموال و مالکیت در زندگی روزمره بشر اهمیت و برجستگی خاص در بین سایر موضوعات دارد. مبنای قاعده تسلیط حدیث مشهور پیامبر «الناس مسلطون علی اموالهم» می باشد. در قاعده ید مطابق ماده ۳۵ قانون مدنی، تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است، مگر اینکه خلاف آن ثابت شود. تصرفی دلیل مالکیت است که اولاً تصرف به عنوان مالکیت باشد و ثانیاً تصرف مشروع باشد. (گواهی و تقفی، ۱۳۹۵: ۳۰). یکی از موضوعات مهم در تهیه طرح های توسعه شهری، توجه به مالکیت اشخاص و رعایت حقوق مالکیت افراد می باشد. لذا جهت تحقق عدالت باید سعی گردد کاربری های عمومی حدالمقدور در اراضی با مالکیت عمومی مکان یابی گردد تا اراضی با مالکیت خصوصی تا حداقل تملک ممکن توسط نهاد اجرا کننده طرح های توسعه ضروری گردد.

**قاعده لاضرر:** این قاعده به معنای کاستی وارد کردن در مال و زمین به کار برده شده است.

**قاعده تسبیب یا اتلاف:** بسیاری از صاحب نظران قاعده تسبیب را شاخه و مصداقی از قاعده اتلاف تلقی می کنند و اتلاف را «اتلاف بالمباشره» و «اتلاف بالتسبیب» تقسیم بندی می کنند. مطابق این قاعده عمل شخص مستقیماً یا غیر مستقیم موجب اتلاف مال دیگری می شود (قلندریان و حق بین، ۱۳۹۵: ۸۵).

گاهی پیش می آید که مصلحت عمومی دستاویزی برای تجاوز به مالکیت خصوصی افراد گردد. چرا که یک فرد نباید تمام هزینه مصلحتی را که تمام جامعه قرار است از آن بهره مند گردد را بدهد. برای تحقق رویکرد مطلوب و عادلانه باید با جبران خسارت مصلحت عمومی را در میان تمام افراد جامعه توزیع نمود. اما بعضی موارد وجود دارد که ضرر به افراد به صورت مستقیم و به شکل اخذ مال یا تصرف مستقیم صورت نگرفته است. بلکه اقداماتی از جمله طرح های توسعه شهری به صورت غیر مستقیم منجر به ضرر فرد شده است. مثلاً در زمانی که یک طرح عمرانی به عنوان نمونه زیرگذر یا روگذر شهری باعث گردد مشتری مغازه فردی کاهش یابد و علت آن کاهش فضای پارکینگ یا کاهش تردد افراد ناشی از اجرای آن طرح است. در این موارد هم لازم است به طریقی خسارات مالکین در نظر گرفته شود (رضایی زاده و امینی طامه، ۱۳۹۸، ۱۴۱).

**قاعده ولایت بر ممتنع:** حفظ نظام اجتماعی مردم و برپایی عدالت، آرمان و شعار تمامی افراد بشر است. از طرفی در جامعه ای که عمل به قانون و وظایف قانونی، به عنوان زیر بنای تمام روابط اجتماعی پذیرفته شده است، به ناچار بایستی با قانون شکنان برخوردی مناسب روا داشت؛ تا تجاوز آنان از مرزهای ترسیم شده از سوی مراجع ذی صلاح و قانون گذار اختلالی در نظم عمومی به وجود نیاورده، دیگران را نیز تشویق به تخلف نسازد. همین استدلال حقوقی، مهمترین مبنای پیدایش قاعده مورد بحث است. عبارت «الحاکم ولی الممتنع» یعنی اگر کسی از ادای حقوق دیگران خودداری نماید یا از انجام تکالیف قانونی خویش امتناع ورزد و یا مانع رسیدن افراد به حقوق خود گردد، حاکم جامعه اسلامی یا منصوبین وی می توانند به قائم مقامی از او عمل نموده و آنچه را که وظیفه اوست از باب ولایت انجام دهند (گواهی و تقفی، ۱۳۹۵: ۳۲).

در ایران برخی حقوقدانان شهری، توافقات حاکم شهری (شهرداری) با مالکان اراضی جهت اجرای طرح های توسعه شهری را از سنخ قرارداد دانسته و تابع اصول و قواعد حاکم بر قراردادها می دانند؛ آنچه موجب شده است این حقوقدانان توجه بیشتری به جنبه قاهرانه ای این نوع توافق ها داشته باشند، پیش فرض برتری حقوق عمومی بر حقوق خصوصی است. از آن جا که حقوق عمومی عهده دار حمایت از منافع جمعی است و فلسفه وجودی آن ایجاد آسایش و نظم عمومی است، بر حق فردی اشخاص تقدم دارد. لذا در مقام تراحم این دو حق، برتری با حقوق عمومی است؛ حتی در قواعد حقوق خصوصی نیز کم و بیش به منافع عموم توجه شده است؛ به همین دلیل هیچ فردی نمی تواند حقوق اعطایی به خود را برخلاف هدف اصلی (منفعت و ایجاد آسایش عمومی) آن به کار برد (طباطبایی و صافیان اصفهانی، ۱۳۹۱، ۵۴-۵۵).

**قاعده احترام مالکیت:** بر اساس قاعده احترام مالکیت، اموال اشخاص دارای احترام بوده، تعرض غیر قانونی به آن ممنوع است. از نتایج قاعده احترام مال اینک تصرف و وضع ید غیر قانونی بر مال غیر، موجب ضمان است و کسی که از مال خود اعراض کند، احترام مال خود را نقض کرده است. در اصول ۲۲ و ۴۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به موضوع احترام به مالکیت پرداخته شده است.

## تحلیل و بررسی مواد قانونی تملک اراضی مالکان در طرح های توسعه شهری ایران

گاهی اجرای طرح های شهری توسط شهرداری ها، با مانع مالکیت خصوصی افراد مواجه می شود، در این صورت هر گونه اقدام عمرانی در این املاک مستلزم آن است که شهرداری ابتدا این املاک را خریداری و تملک نماید، در صورت بروز چنین حالتی، نیاز شهر و شهروندان به ایجاد و اجرای پروژه های عمومی، با حق مالکیت مالکان در تراحم قرار می گیرد. در قوانین موجود برای این مساله راهکارهای متفاوتی پیش

بینی گردیده است، شهرداری‌ها برای اجرای طرح‌های عام المنفعه‌ی خود مکلفند از این قوانین تبعیت نمایند؛ از جمله مطابق ماده‌ی ۳ لایحه‌ی قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۲، شهرداری مکلف است توافق مالکان عرصه و اعیانی مشمول طرح را تحصیل کند. در این صورت با پرداخت مبلغ توافق شده به مالک، ملک تحویل شهرداری می‌شود و در فرض عدم توافق مطابق تبصره‌ی یک ماده واحده‌ی قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها، مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸ قیمت عرصه و اعیان ملک، توسط هیأت سه نفره‌ای از کارشناسان رسمی دادگستری تعیین می‌گردد.

از تحلیل و بررسی قوانین سلب مالکیت ایران (مجموعه قوانین مصوب) چنین به نظر می‌رسد که در نظر قانونگذار این فرض وجود داشته که وجود طرح در مواردی به معنی اضرار به عامه در صورت اجرای آن است. اما در زمینه‌ی سلب مالکیت به ویژه در مورد واحدهای مسکونی، در مقابل نفع عمومی، تقریباً هیچ اصلتی برای مالکیت مسکن موجود قایل نشده‌اند (از قانون تعریض و توسعه معابر در ۱۳۱۲ ه.ش در دوره رضا شاهی تا قانون‌های شهری کنونی که در پایه‌ای ترین قانون - اصل ۴۷ قانون اساسی) اصل تسلط را تا حد زیادی نادیده گرفته است (خلیق و مفرحی، ۱۳۷۶: ۱۲۲). بنابراین می‌توان اینگونه استدلال کرد که توافقی که شهرداری‌ها مطابق با لایحه‌ی قانونی مزبور با مالک انجام می‌دهد، در زمره معاملات و تابع قوانین عمومی قراردادها، به ویژه اصل حاکمیت اراده نمی‌باشد و به نوعی اعمال حاکمیت دولت است که با برخورداری از قوه‌ی قاهره و به نحو یک جانبه صورت می‌گیرد (طباطبایی و صافیان اصفهانی، ۱۳۹۱).

در طرح‌های توسعه شهری در صورت لزوم تملک اراضی مالکان، استدلال اصول فقه آن است که با اجرای طرح، مردم جامعه از زندگی بهتری منتفع می‌شوند و با توجه به اصل تقدم منافع عمومی بر منافع شخصی و فردی قابل توجیه می‌باشد. با این وجود، اشکال اساسی بر قانون‌های مربوط به سلب مالکیت اراضی توسط شهرداری‌ها مطابق با قوانین مصوب آن است که در این قوانین الزامی برای اثبات ضرر مالکان موجود یا قیاس ضرر مالک و ضرر شهروندان در نظر نگرفته نشده است و در زمینه‌ی سلب مالکیت به ویژه واحدهای مسکونی، در مقابل نفع عمومی، تقریباً هیچ اصلتی برای مالکیت مسکن موجود قائل نشده‌اند و اصل تسلط را تا حد زیادی نادیده گرفته‌اند. از جمله حقوقی که در انتقال ملک از مالک به شهرداری در راستای عدالت صورت می‌گیرد، به موارد زیر اشاره کرد:

۱- شهرداری‌ها نمی‌توانند بدون وجود طرح مصوب موافقت مالکان برای فروش ملک را جلب نمایند و هر گونه توافقی در این خصوص بی‌اعتبار است. لذا از آنجا که تصویب و اجرای طرح، اعمال حاکمیت بوده و با قوه‌ی قاهره همراه است، تا طرحی موجود نباشد، چنین قدرتی برای شهرداری متصور نیست.

بنابراین تملکات بدون طرح مصوب محکوم به بطلان است و مالکان چنین املاکی در صورت انتقال ملک می‌توانند املاک خود را مسترد کنند.

۲- از دیگر حقوق مالکان در توافقات شهرداری با مالکان زمین و مسکن قرار گرفته در مسیر اجرای طرح‌ها، معاف بودن مالکان از پرداخت مالیات است. «به موجب ماده‌ی ۵۹ قانون مالیات‌های مستقیم، نقل و انتقال قطعی املاک به ارزش معاملاتی و به نرخ پنج درصد و همچنین انتقال حق واگذاری محل به مأخذ وجوه دریافتی مالک یا صاحب حق و به نرخ دو درصد در تاریخ انتقال از طرف مالکان عین یا صاحبان حق مشمول مالیات می‌باشد»، توافق شهرداری با مالکان از شمول این ماده خارج است. معاف بودن از مالیات در فرایند انتقال مالکیت از مردم به شهرداری منطقی و نشانه‌ای از رعایت عدالت در حقوق شهروندان می‌باشد، زیرا دلیلی ندارد مالکی که اغلب بدون رغبت واقعی به انتقال ملک خود ملزم گردیده، مکلف به پرداخت مالیات به دولت (حاکم) باشد، در حالی که حاکمیت خود سبب این انتقال بوده است.

### تحلیل برخی آرای دیوان عدالت اداری در خصوص تملک اراضی شهری و احترام به حقوق مالکانه

مطابق اصل یکصد و هفتاد و سوم قانون اساسی «به منظور رسیدگی به شکایات، تظلمات و اعتراضات مردم نسبت به مأمورین یا آئین‌نامه‌های دولتی و احقاق حقوق آنها»، دیوان عدالت اداری تشکیل شده است. از آنجا برخی از مالکان اراضی خصوصی پس از ابلاغ طرح‌های توسعه از طرح‌های فوق شکایت می‌کنند، لذا بررسی آرای صادره خصوصاً آرای عمومی دارای اهمیت می‌باشد. برخی نکات قابل توجه در آرای عمومی دیوان به شرح زیر می‌باشد:

۱. هر گاه نیاز به تملک اراضی مذکور باشد نحوه خرید و تملک آن‌ها حسب مورد طبق قوانین مربوطه از جمله قانون زمین شهری یا قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت خواهد بود (مطابق رای هیات عمومی مورخ ۱۳۷۰/۶/۲۶).

۲. در صورتی که اجرای طرح توسعه شهر و تملک واقع در آن به موجب برنامه زمان بندی به ۵ سال بعد موکول شده باشد، مالکین املاک واقع در طرح از کلیه حقوق مالکانه مانند احداث بنا یا تجدید یا افزایش بنا و تعمیر و فروش و اجاره و رهن و غیره برخوردارند (مطابق دادنامه مورخ ۱۳۸۸/۲/۶).

۳. مطابق ماده ۳۱ و ۳۰ قانون مدنی، قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۷ و اصلاحیه تبصره ۱ ماده واحده مذکور مصوب ۱۳۸۰/۱/۲۲ و لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی مصوب ۱۳۵۸ و آراء وحدت رویه دادنامه‌های ۳۹۴-۱۳۷۸/۱۲/۱، ۳۴۷-۴۳۸-۱۳۸۶/۶/۲۵، ۱۹۷-۱۳۸۶/۴/۳، ۱۳۸۵/۱۶۹۲۷-۵۶۱، ۸۱-۱۳۸۴/۱۰/۱۱ و ۱۷۲-

۱۳۸۰/۵/۲۱ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری هر مالکی نسبت به مایملک خود حق هر گونه تصرف و انتفاع دارد و هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی‌توان بیرون کرد مگر به حکم قانون (مطابق دادنامه مورخ ۱۳۹۱/۵/۹).

۴. با توجه به این که مطابق مواد باب دوم از قانون ثبت اسناد و املاک کشور، انجام امور قانونی اصلاح حدود در اسناد مالکیت از وظایف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است که برای انجام این امر با رعایت ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها باید وضعیت طرح‌های توسعه شهری استعلام شود و ارائه خدمات اصلاح حدود املاک به هر نحو در اسناد مربوط، توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور انجام می‌شود و این امر از وظایف شهرداری نیست (مطابق رای هیأت عمومی مورخ ۱۳۹۳/۱۰/۲۲).

۵. تبدیل شدن گذر اختصاصی به گذر عمومی که در نتیجه گذر، از ملک شخصی خارج و ملک شهرداری می‌گردد، در صورتی که مالک راضی به این امر نباشد خلاف موازین شرع، مغایر ماده ۳۵ قانون مدنی و ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور و ناقض مالکیت شخصی است (مطابق رای هیأت عمومی مورخ ۱۳۹۷/۲/۱۱).

۶. طرح‌های توسعه شهری مدت دار و پس از اتمام افق طرح قابل تجدیدنظر می‌باشد و همچنین در صورت عدم اجرای طرح گذر بندی در مهلت مقرر قانون، مالکان از حقوق مالکانه برخوردار می‌باشند (مطابق رای هیأت تخصصی مورخ ۱۴۰۰/۷/۱۷).

## نتیجه‌گیری و پیشنهادات

در مجموع با بررسی متون قوانین مربوط به مالکیت در اسلام و نظام جمهوری اسلامی به این نتیجه می‌رسیم که مالکیت در اسلام در عین اینکه محترم است نه مطلق است، نه مستمر و نه دائم و اگر شروط معین برای دوام و استقرار آن رعایت نشود، شارع حمایتی از او نمی‌کند. در فقه قواعد محدود کننده عبارتند از: لاضرر و احکام ولایتی و حکومتی، مواردی چون اسراف و تبذیر، احتکار، اتلاف و غیره. دولت در حکومت اسلامی به مثابه در دست دارنده قوه قاهره، وظیفه انتظام بخشی به امور جامعه را بر عهده دارد و در این راستا اقدام به وضع مقررات و دخالت می‌نماید. نتایج حاصل از تحلیل قوانین مالکیت خصوصی بر اساس شاخص‌های عدالت و حقوق مالکانه در ایران از طریق بررسی قوانین مالکیت در اسناد مربوطه، در قالب ۹ اصل زیر استخراج شد: ۱- سهیم شدن گروه‌های نافع از اجرای طرح‌های شهری در تامین هزینه‌های عمومی، ۲- انتقال حق توسعه به مردم، ۳- قانونی بودن سلب مالکیت خصوصی در صورت تقدم منافع عمومی بر منافع خصوصی- فردی، ۴- توافقی بودن تعیین قیمت بین مالکان و دولت در فرایند انتقال زمین مالک به نهادهای حاکمیتی مانند شهرداری و...، ۵- اهمیت داشتن مالکیت خصوصی و داشتن امنیت در مسکن، ۶- حفظ حقوق شهروندی مردم، ۷- رعایت عدالت و انصاف در فرایند انتقال مالکیت خصوصی به دولتی،

۸- مالکیت حکومت بر اموال عمومی ۹- قانونی بودن سلب مالکیت خصوصی در صورت تقدم منافع عمومی بر منافع خصوصی- فردی

همچنین از آنجا که بعضاً در طرح‌های توسعه شهری، فارغ از موضوع مالکیت اراضی، پیشنهاداتی در نظر گرفته می‌شود لازم است تمهیدات لازم به منظور جبران خسارت مالکانی که در مسیر طرح‌های بازگشایی معابر قرار دارند در نظر گرفته شود. تحلیل استدلالی قوانین مربوط به حقوق مالکیت افراد در اجرای طرح‌های توسعه شهری در ایران بیانگر آن است که دولت اسلامی می‌تواند بر مبنای اصول و احکام سلب مالکیت خصوصی شود. سلب مالکیت خصوصی املاک شهری در طرح‌های توسعه شهری در شرع بر اساس اصل «لاضرر» صورت می‌پذیرد. حاکم اسلامی بر مبنای جلوگیری از اضرار، حکم تملک ملک (اعم از عرصه و اعیان) برای طرح شهری را می‌دهد. بر همین اساس، شهرداری مطابق با قوانین مصوب ماده ۳ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۲، اراضی و املاک واقع در مسیر طرح‌ها شهری را خریداری می‌کند و مکلف است توافق مالکان عرصه و اعیانی مشمول طرح را تحصیل کند. توافقی که شهرداری‌ها مطابق با لایحه قانونی مزبور با مالک انجام می‌دهد، در زمره معاملات و تابع قوانین عمومی قراردادها، به ویژه اصل حاکمیت اراده نمی‌باشد و به نوعی اعمال حاکمیت دولت است که با برخورداری از قوه قاهره و به نحو یک جانبه صورت می‌گیرد. در حقیقت می‌توان این گونه استدلال نمود که این قوانین، اصل لاضرر را در رابطه با تملک اراضی واقع شده در مسیر طرح‌های شهری رعایت می‌کنند. در طرح‌های شهری و لزوم تملک اراضی مالکان، استدلال اصول فقه آن است که با اجرای طرح، مردم جامعه از زندگی بهتری منتفع می‌شوند و با توجه به اصل تقدم منافع عمومی بر منافع شخصی و فردی قابل توجه می‌باشد. با این وجود، اشکال اساسی بر قانون‌های سلب مالکیت اراضی توسط شهرداری‌ها آن است که در این قوانین الزامی برای اثبات ضرر مالکان موجود یا قیاس ضرر مالک و ضرر شهروندان در نظر نگرفته نشده است و در زمینه سلب مالکیت به ویژه واحدهای مسکونی، در مقابل نفع عمومی، تقریباً هیچ اصالتی برای مالکیت مسکن موجود قائل نشده‌اند و اصل تسلط را تا حد زیادی نادیده گرفته‌اند. از جمله حقوق عادلانه‌ای که در انتقال ملک از مالک به شهرداری در راستای عدالت صورت می‌گیرد، معاف بودن نقل و انتقال ملک از پرداخت مالیات و توانایی استرداد ملک از شهرداری توسط مالکان در صورت اجرا نشدن طرح‌های توسعه می‌باشد.

## پی‌نوشت‌ها

1. Secondary analysis

۲. میزان الحکمه، ج ۲، ۵۱۰

## فهرست منابع و مراجع

۱۵. خاندوزی، سیداحسان (۱۳۹۰)، «بازخوانی و نقد نظریه‌های عدالت اقتصادی در قرن بیستم»، **فصلنامه علمی-پژوهشی مجلس و راهبرد**، سال ۱۸، شماره ۶۸، ۱۰۹-۱۴۶.
۱۶. خلیق، عباسعلی و حسین مفرّحی (۱۳۷۶)، **مالکیت و طرح شهری کاشان**، انتشارات مرسل.
۱۷. خیرالدین، رضا؛ غلامرضا کامیار و ابراهیم دلایی میلان (۱۳۹۵)، «تعادل بخشی بین حقوق مالکانه و منافع عمومی در اقدامات نوسازانه شهری»، **فصلنامه علمی-پژوهشی پژوهش‌های معماری اسلامی**، شماره ۴، ۲۲-۴۳.
۱۸. خیرالدین، رضا و ابراهیم دلایی میلان (۱۳۹۴)، «تقابل "حق مالکیت خصوصی و حق به شهر" در بستر اقدامات نوسازی شهری (مطالعه موردی: اتوبان امام علی در محلات اتابک و مینایی)»، **نشریه هفت شهر**، دوره ۴، شماره ۴۹ و ۵۰، ۱۲۱-۱۳۱.
۱۹. داداش‌پور، هاشم و نینا لوندی‌پور (۱۳۹۶)، «گونه‌شناسی مفهومی عدالت در نظریه‌های برنامه‌ریزی شهری»، **فصلنامه مطالعات میان رشته‌ای در علوم انسانی**، سال نهم، شماره ۲، ۱-۲۷.
۲۰. رضایی‌زاده، محمدجواد و علیرضا امینی طامه (۱۳۹۸)، «الگوی مطلوب رویکرد فقهی - حقوقی در حدود دخالت دولت در مالکیت خصوصی»، **فصلنامه حقوق اسلامی**، سال بیستم، شماره اول، پیاپی ۹۴، ۱۲۵-۱۴۶.
۲۱. زنون، بهروز هادی (۱۳۹۵)، **تدوین نظام اخذ عوارض از افزایش ارزش و جبران کاهش ارزش املاک و اراضی ناشی از طرح‌های توسعه شهری**، مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، تهران.
۲۲. شاهی اردکانی، میلاد (۱۳۹۷)، **بررسی ساز و کارهای تامین مالی شهرداری تهران در ارتباط با طرح‌های توسعه شهری**، پایان‌نامه کارشناسی ارشد مدیریت شهری، دانشگاه تهران، استاد راهنما: مرتضی هادی جابری مقدم، تهران.
۲۳. شکوهی بیده‌نی، محمدصالح (۱۳۹۳)، **ارزیابی عدالت فضایی در برنامه‌های توسعه شهری، مورد پژوهی طرح راهبردی ساختاری توسعه و عمران شهر تهران (طرح جامع تهران) و برنامه آمایش پایدار پاریس PADD**، تهران، رساله دکتری شهرسازی. دانشکده هنرهای زیبا دانشگاه تهران، اساتید راهنما: محمد مهدی عزیزی، پاسکال فیلیفر.
۲۴. صابری، روشننگ و سید احمد حبیب‌نژاد و رحیم پیلوار (۱۳۹۹). «مالکیت خصوصی در میانه‌ی همگرایی و واگرایی اندیشه‌های حقوق طبیعی و فقه امامیه»، **فصلنامه پژوهش تطبیقی حقوق اسلام و غرب**، سال هفتم، شماره ۱، ۲۰۲-۱۷۳.
۲۵. صارمی، حمیدرضا و نیلوفر هاشمی (۱۳۹۹)، «تحلیل تطبیقی مفهوم سنت و مدرنیته از دیدگاه دکتر سید حسین نصر، نگاهی سنت‌گرا بر مفهوم شهر اسلامی»، **فصلنامه شهر ایرانی-اسلامی**، سال ۱۱، شماره ۴۲، ۳۳-۴۲.
۲۶. صانعی دره‌بیدی، منوچهر (۱۳۸۴)، «رابطه حق و تکلیف در نظام سیاسی از دیدگاه کانت»، **فصلنامه حکمت و فلسفه**، سال اول، شماره ۲، ۷-۲۱.
۲۷. طباطبایی، سیدمحمدصادق و احسان صافیان اصفهانی (۱۳۹۱)، «ماهیت توافق شهرداری با مالک ملک در راستای اجرای طرح عمران»، **فصلنامه حقوقی دادگستری**، شماره ۷۸، ۴۷-۷۵.
۲۸. عبدالله‌خان گرجی، بهرام (۱۳۹۵)، **ساماندهی و طراحی نظام انتقال حق توسعه در شهر تهران**، طرح پژوهشی نهاد برنامه‌ریزی شهر تهران.
۱. اخوان کاظمی، بهرام (۱۳۹۷)، «نگرشی تطبیقی به مفهوم عدالت در فلسفه سیاسی افلاطون و ارسطو»، **فصلنامه مطالعات حقوقی**، سال دهم، شماره سوم، ۱-۲۷.
۲. افروز، مریم؛ منوچهر طیبیان و بهمن احمدی (۱۳۹۶)، «سنجش عدالت فضایی به منظور دسترسی برابر به فرصت‌های اجتماعی، نمونه مطالعه: بافت قدیم شهر قزوین»، **فصلنامه مطالعات ساختار و کارکرد شهری**، سال چهارم، شماره چهاردهم، ۵۳-۷۴.
۳. امانی، مسعود و هادی دهنوی (۱۳۹۶)، «تبارشناسی حقوقی و تقنینی مالکیت زمین در ایران»، **فصلنامه قضاوت**، شماره ۹۲، ۷۹-۱۰۲.
۴. امین‌زاده، بهرام و مینا روشن (۱۳۹۳)، «ارزیابی روش‌های سنجش عدالت فضایی در توزیع کاربری اراضی شهری، نمونه موردی: شهر قزوین»، **فصلنامه علمی پژوهشی آرمانشهر**، شماره ۱۳، ۲۴۳-۲۵۸.
۵. امین‌زاده، بهناز و محمدنقی‌زاده (۱۳۸۱)، «آرمانشهر اسلام شهر عدالت»، **فصلنامه علمی پژوهشی صفا دانشگاه شهید بهشتی**، سال ۱۲، شماره ۳۵، ۳۶-۲۵.
۶. امینی، منصور و سید صادق کاشانی (۱۳۹۶)، «احترام به حق مالکیت در حقوق اساسی»، **فصلنامه تحقیقات حقوقی**، شماره ۷۹، ۱۷۱-۱۹۳.
۷. بمانیان، محمدرضا؛ علی اکبر تقوایی و مهدی بهرام‌پور (۱۳۹۳)، «تبیین رویکرد نظریه شهر عدالت محور در نظام مدیریت شهری در تهران با تأکید بر طرح‌های توسعه شهری»، **فصلنامه مدیریت شهری**، شماره ۳۷، ۲۳۱-۲۵۶.
۸. بهپور، زهرا؛ حمید رضا شعاعی و مسعود نبی‌مبیدی (۱۳۹۸)، «بازشناسی مولفه‌های مالکیت براساس مبانی تئوری برخاسته از زمینه؛ به منظور تبیین جایگاه مفهوم مالکیت در حوزه‌ی ساخت و ساز»، **فصلنامه علمی پژوهشی مدیریت شهری**، شماره ۴۷، ۲۷-۴۴.
۹. پایه‌دار، مهسا و محسن افشاری (۱۳۹۹)، «بازنمایی گستره و عناصر شاخص محله لبنان اصفهان در دوره قاجاریه»، **فصلنامه شهر ایرانی-اسلامی**، شماره ۴۰، دوره ۱۰، زمستان، ۵-۱۶.
۱۰. توسلی نائینی، منوچهر و رضا نصوحیان (۱۳۹۶)، «تقابل مقررات شهری و قوانین سرمایه‌گذاری در زمینه حمایت از مالکیت؛ چالشی در راستای جذب سرمایه‌گذاری خارجی در ایران»، **فصلنامه علمی پژوهشی مدیریت شهری**، شماره ۴۷، ۷۵-۹۴.
۱۱. جلیلی مرند، علیرضا؛ محمدعلی متفکر آزاد و فیروز فلاحی (۱۳۹۷)، «عدالت اجتماعی از دیدگاه هایک، راولز، شهید مطهری و شهید صدر با تأکید بر چیستی عدالت»، **فصلنامه علمی پژوهشی جستارهای اقتصادی**، دوره ۱۵، شماره ۲۹، ۱۷۳-۱۹۹.
۱۲. حاتمی‌نژاد، حسین؛ احمد پوراحمد؛ کرامت‌اله زبیری و حسین بهبودی مقدم (۱۳۹۸)، «پوش فضایی شهر اسلامی بر اساس نظریه پیچیدگی؛ مطالعه موردی: بخش مرکزی شهر تهران»، **فصلنامه شهر ایرانی-اسلامی**، شماره ۳۷، دوره ۱۰، پاییز، ۴۱-۵۲.
۱۳. حبیبی، کیومرث؛ هوشمند علینزاده؛ وراز مرادی مسیحی؛ سیوان ولدبیکگی و ساسان وفایی (۱۳۹۰)، «بررسی و تحلیل وضعیت عدالت اجتماعی در ساختار فضایی شهر سنندج»، **فصلنامه علمی پژوهشی آرمانشهر**، شماره ۷، ۱۰۳-۱۱۲.
۱۴. حسینی، محمدرضا و عبدالمجید محمدی نجف‌آبادی (۱۳۹۲). «تاثیر حقوق مالکیت در رشد اقتصادی کشورهای در حال توسعه، زمینه‌ها و موانع»، **فصلنامه علمی - پژوهشی برنامه‌ریزی و بودجه**، سال ۱۸، شماره ۲، ۱۶۳-۱۸۴.



46. Rawls, J., (1971), "A Theory of Justice", Cambridge, Massachusetts
47. Uwayezu, E., Vries, W.T., (2018). Indicators for Measuring Spatial Justice and Land Tenure Security for Poor and Low Income Urban Dweller, Land 2018, 7(84), 1-34

۲۹. عظیمی، علیمردان (۱۳۸۰)، **سلب مالکیت در جهت منافع عمومی با پرداخت خسارت**، پایان‌نامه کارشناسی ارشد حقوق عمومی، دانشگاه تهران، مجتمع آموزشی عالی قم، استاد راهنما: عزت‌الله عراقی، استاد مشاور رحمت الهی.

۳۰. فوزی، یحیی و روح اله مرادی (۱۳۸۹)، «بررسی تطبیقی نظریه عدالت اجتماعی در اسلام و غرب (بررسی موردی مقایسه نظریه عدالت در اندیشه‌های امام خمینی و جان راولز)»، **پژوهشنامه متین**، سال ۱۲، شماره ۴۸، ۹۴-۱۱۷.

۳۱. قادری حاجت، مصطفی (۱۳۹۳)، **طراحی الگوی سنجش عدالت فضایی در کشورها مطالعه موردی ایران**، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تربیت مدرس، استاد راهنما: محمدرضا حافظ نیا.

۳۲. قلندریان گل ختمی، ایمان حق‌بین و مهدی حق‌بین (۱۳۹۵)، «کاربرد فقه در تحقق منظر شهری امن»، **فصلنامه علمی-پژوهشی شیعه‌شناسی**، سال چهاردهم، شماره ۵۵، ۶۹-۹۸.

۳۳. قلیچ، وهاب (۱۳۸۹)، «معیارهای عدالت توزیعی مقایسه تطبیقی دیدگاه‌های جان راولز و شهید مطهری»، **فصلنامه علمی تخصصی مطالعات اقتصاد اسلامی**، سال سوم، شماره اول، ۱۴۵-۱۶۳.

۳۴. گواهی، زهرا و مریم تقفی (۱۳۹۵)، «مبانی فقهی-حقوقی سلب مالکیت توسط دولت»، **فصلنامه اقتصاد و بانکداری اسلامی**، شماره ۱۵، ۲۳-۴۵.

۳۵. نعمت‌اللهی، علی (۱۳۹۶)، **تحدید و سلب مالکیت خصوصی در فقه امامیه و اهل سنت و انعکاس آن در حقوق موضوعه ایران**، رساله مقطع دکتری دانشگاه ادیان و مذاهب، استاد راهنما: رضا اسلامی.

۳۶. واعظی، احمد (۱۳۸۴)، «نظریه عدالت در اندیشه دیوید هیوم»، **فصلنامه پژوهشی فلسفی-کلامی دانشگاه قم**، سال ششم، شماره چهارم، ۳۱-۵۳.

۳۷. هاروی، دیوید (۱۳۷۹)، **عدالت اجتماعی و شهر**، ترجمه فرخ حسامیان، محمدرضا حائری و بهروز منادی‌زاده، تهران، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری.

۳۸. هزار جریبی، جعفر (۱۳۹۰)، «بررسی احساس عدالت اجتماعی و عوامل موثر بر آن، مطالعه موردی شهر تهران»، **فصلنامه علمی پژوهشی جامعه‌شناسی کاربردی**، دوره ۲۲، شماره ۳، ۴۱-۶۲.

39. Alexander, J.C. (2007), The Meaningful Construction of Inequality and the Struggles against It: A 'Strong Program' Approach to How Social Boundaries Change, *Cultural Sociology*, Vol 1, Issue 1.
40. Boucher, D. and Kelly, P., (1998), *Perspectives on Social Justice: From Hume to Walzer*, Routledge,
41. Harvey, D., (1973), *Social Justice and the City*, Johns Hopkins University Press, Baltimore, MD.
42. Jones, R. and Goodwin-Hawkins, B., (2020), From territorial cohesion to regional spatial justice: The Well-being of Future Generations Act in Wales, *international journal of urban and regional research*, 894- 912
43. Madanipour, A., Shucksmith, M., and Brooks, E. (2021), The concept of spatial justice and the European Union's territorial cohesion, *European Planning Studies*, 1-18
44. Manuel, J., (2016), *Social and Spatial Justice: Grass-roots Community Action*. San Jose, CA, USA.
45. Rauhut, D., (2017), A Note on Territorial Justice, 57th conference of the European Regional Science Association, in Groningen, the Netherlands, 29th August – 1st September



# Acquisition of urban lands in urban development projects with a social justice approach

**Azam Afsharnia**

Researcher PhD in Urban Planning, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

**Esfandiar Zabrdast** <sup>\*\*</sup>(Corresponding Author)

Professor, Department of Urban Planning, University of Tehran. Tehran Iran.

\*\* E-Mail: *Sm.kazemi@sau.ac.ir*

**Morteza Talachian**

Researcher PhD in Urban Planning, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

## Abstract:

Acquisition of urban lands with a social justice approach is one of the issues that has been neglected in many urban development projects. In this study, after examining land ownership rights, some important rules related to land ownership in different Western and Islamic perspectives are presented and suggestions are made to increase social justice in the realization of urban property rights. In the present study, due to the nature of the subject, the secondary analysis method and content analysis technique have been used. The findings of the study suggest that in the Western view, liberalism imposes restrictions on the government's power to expropriate individuals, and argues that expropriation laws are only permissible if they serve the public interest. Results of the analysis of private property laws based on the indicators of justice and property rights in Iran by examining property laws in the relevant documents, in the form of 9 principles, including the participation of stakeholders in the implementation of urban projects in financing public spending, transfer of rights Development to the people, the legality of private expropriation if the public interest takes precedence over private-individual interests, and so on. Among the problems of land expropriation in urban development projects are the weakness of laws in proving the loss of existing owners or comparing the loss of owner and citizens and lack of explanation of the rights of the owner of each plot of land in relation to rules and regulations on how to use and use that property.

**Keywords:** social justice, land ownership, urban development plans, land acquisition.