

نوع مقاله: پژوهشی

صفحات ۷۰ - ۵۵

توصیه اخلاقی و لزوم تقدم حق عمومی در حیات مباحات و معادن عامه

آیت الله دکتر سید هاشم بطحایی^۱

سید علی اکبر تقویان^۲

چکیده

اخلاق مقوله‌ای است که همیشه و در همه جا حضور داشته و سیلان آن شرط غیر مذکور در همه فعالیت‌های بشری است؛ به همین نسبت در حوزه قراردادهای و حق مالکیت و اعمال حقوق خصوصی هم اخلاق حضوری پر رنگ دارد و توصیه‌های جدی دارد. بنابراین در زمینه رفتارهای حقوقی که به حوزه عمومی، حقوقی و حق حاکمیت و عموم افراد مرتبط است. طبیعتاً اخلاق حضور و توصیه دارد. در پژوهش پیش رو در زمینه بهره‌برداری افراد از مباحات و حیات از آن‌ها و نیز معادن عامه که طبیعتاً طلاقاً زیادی با حقوق عمومی افراد دارد و توصیه‌های اخلاقی محدودیت‌هایی را ایجاد خواهد کرد، به بررسی پرداخته شده و توصیه‌های اخلاقی که محدودیت‌هایی برای حقوق خصوصی و حق مالکیت افراد در حوزه‌ی خصوصی ایجاد می‌کند را با روش توصیفی تحلیل و شیوه و ابزاری کتابخانه‌ای را به بحث گذاشته است و به نتایج بدیع و خوبی در این خصوص دست یازیده و به سوالات و ابهامات چندی در این زمینه پاسخگو بوده است و منتج به این حاصل گردیده که افراد در بهره‌برداری از حیات مباحات و نیز معادن عامه مطلق العنان و آزاد نبوده بلکه محدودیت‌های چندی از جمله در حوزه توصیه‌های اخلاقی را دارند.

واژگان کلیدی

توصیه‌ی اخلاقی، حق عمومی، حیات مباحات، حقوق خصوصی.

۱. استاد گروه حقوق خصوصی، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

Email: S.h.bathaei@yahoo.com

۲. دانش‌آموخته دکتری حقوق خصوصی، گروه حقوق، دانشگاه عدالت، تهران، ایران.

پذیرش نهایی: ۱۳۹۸/۶/۲۷

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۳/۱۷

طرح مسأله

بحث مالکیت یکی از اساسی‌ترین مباحث فقهی و حقوقی است. مقوله مالکیت در اسلام با سایر مکاتب متفاوت است هم به مالکیت فردی بها می‌دهد و هم مالکیت جمعی را برای قوام حکومت‌ها لازم می‌شمرد. قاعده تسلیط و قاعده احترام از جمله دلایل محترم شمردن مالکیت افراد است بر همین اساس تعرض به اموال خصوصی مردم توسط هیچ‌کس عقلاً و شرعاً پذیرفته نیست. ولی گاهی برای حفظ مصالح عمومی محدودیت‌هایی را ایجاد کرده است. ولایت حاکم بر اموال، الزام به پرداخت حقوق فقراء، وضع مالیات‌های شرعی، جلوگیری از اضرار به دیگران و توصیه‌های اخلاقی از قبیل حرمت اسراف و تبذیر از جمله این محدودیت‌ها است از طرفی حکومت اسلامی می‌تواند برای مالکیت افراد محدودیت ایجاد کرده و حتی در مواردی آن را سلب نماید.

مالکیت دولت اسلامی

اسلام در فعالیت‌های اقتصادی، اصل را بر آزادی و اختیار افراد قرار داده و هیچ مرزی هم برای مقدار و میزان ثروت معین نکرده است. به همین جهت، افراد هر مقدار که از مسیر حلال به دست آورند، کسی حق تعرض به آنها را نخواهد داشت، تا جایی که عنوان «کنز» و اضرار به غیر بر آن صادق نباشد. این مسئله در فقه اسلامی میان مسلمانان به قدری معروف و مشهور است که می‌توان گفت از بدیهیات اولیه اقتصاد اسلامی است. (گرگی، ۱۳۷۹: ۱/۱۲۳) نظام اقتصادی اسلام از آغاز با توجه به مبانی عقیدتی و فلسفی‌اش به طور همزمان سه نوع مالکیت - فردی، عمومی، دولتی - با موضوع‌های مشخص در کنار یکدیگر به رسمیت شناخته و تفاوت اساسی مالکیت عمومی و دولتی از جهت حقوقی این است که درآمدهای ایجاد شده از مالکیت عمومی باید به وسیله دولت یا ولی امر صرفاً به مصارف جمعی و عمومی مردم، مثلاً ساختن راه، پل و ... برسد، اما ثروت‌های دولتی علاوه بر آنکه می‌تواند به مصارف عمومی برسد، برای کمک به گروه‌های خاص اجتماعی قابل مصرف است. (نمازی، ۱۳۹۳: ۲۳۰ و ۲۳۱)

درحقیقت مالکیت عمومی در نظام اقتصادی اسلام از جهان بینی اسلام و حق انسان بر منابع طبیعی سرچشمه گرفته و مالکیت دولتی نیز با توجه به تلقی اسلام از جایگاه دولت و نقش آن در اقتصاد معین شده است.

مالکیت عمومی در حقیقت مالکیت عنوان «همه مسلمین» است، با این تفاوت که این عنوان عام بوده می‌توان آن را بر همه مسلمین تطبیق داد، در حالی که عناوینی مانند فقراء، علما و سادات، قشر خاصی از مردم را شامل می‌شوند. مالکیت عمومی در می‌تواند بنا به اسبابی مانند وصیت و نذر به وجود آید و قلمرو خاصی ندارد. در مورد زمینهایی که با جنگ به دست مسلمین می‌افتد و در هنگام فتح، آبادند معتقدند که اینها ملک کسی نیست، بلکه وقف مصالح مسلمین

است. مسلمین مالک رقبه این زمینها و همچنین مالک منافع آنها نیستند، ولی منافع آنها باید در جهت مصالح عامه مسلمین مثل تأمین لشکر و جهاد، تشکیل حکومت، تعمیر راهها و ایجاد پل، اموری از این قبیل صرف شود. (خمینی، امام، ۱۳۶۸: ۴۳/۳)

در مورد اصل مالکیت می توان چنین بیان کرد: «اسلام اصل مالکیت مختلط را می پذیرد و در اسلام سه نوع مالکیت خصوصی، عمومی و دولتی وجود دارد، که هر یک دارای اسباب، احکام و قلمرو خاص است.»

عوامل محدود کننده اراده افراد در قراردادهای

پر واضح است معاملات و قراردادهای مبتنی بر یک عمل حقوقی ناشی از اعمال اراده اشخاص است در صورتی که با اخلاق حسنه و نظم عمومی و قانون مغایرت نداشته باشد، (مشایخ، ۱۳۹۵: ش ۱۴۴/۱۸) مورد احترام و حمایت قانونی است و نیز طرفین پایبند به ایفای تعهدات ناشی از اراده خود می باشند از این رو صحت قراردادهای و معاملات به عنوان یک اصل عقلانی، همه پذیر و جهان شمول به شمار می رود. با تمسک به این اصل جهان شمول به جرات می توان گفت که مالکیت اشخاص نسبت به اموال محمول بر صحت و درستی است مگر خلاف آن ثابت شود که از این اصل مشتقات دیگری مانند اصل مشروعیت و اعتبار مالکیت و غیره حاصل می شود. به همین دلیل، قانون اساسی ایران در اصول ۲۲، ۴۴، ۴۶ و ۴۷ این اصل را پذیرفته است. در اصل ۴۷ قانون اساسی مقرر شده «مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد، محترم است...» اصل ۴۶ قانون اساسی «... مالکیت در این سه بخش ... مورد حمایت قانون جمهوری اسلامی است...» اصل ۴۶ قانون اساسی «... هر کس مالک حاصل کسب و کار مشروع خویش است و...» اصل ۲۲ قانون اساسی «حیثیت، جان، مسکن و شغل اشخاص از تعرض مصون است...» بنا بر این اخلاق، یکی از عوامل محدود کننده اصلی مالکیت است. (قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران)

در قانون مدنی ایران نیز، ماده ۲۷ مشروعیت مالکیت اشخاص بر مباحات را به رسمیت شناخته و مضافاً ماده ۹۲ مشروعیت حق انتفاع از آن را قانونی اعلام کرده است. ماده ۲۹ نیز جواز علاقه اشخاص به مالکیت مشروع را صادر کرده و ماده ۳۰ اقتدار و سلطنت مالک در مایملک خویش را مشروع می داند و همچنین ماده ۳۱ تعرض به حق مالکیت دیگری را نهی کرده است. (کههرم، ۱۳۸۹: ۲۸)

محدودیت قرارداد در بستر عسر و حرج میانکنشی اخلاقی حقوقی

از آنجا که احکام شرعی دارای عمومیت و شمول می باشد، همین عمومیت و شمول، گاهی فرد را با مشکلات و دشواریهایی در تطبیق احکام یا مصادیق و موارد مواجه می کند. برای حل چنین مشکلاتی و نیز تبیین دایره شمول و گستره این قاعده و حل تعارض احتمالی این قاعده با

سایر قواعد فقهی، پرداختن به آن، ضروری به نظر می‌رسد. مطابق آیات قرآنی و روایات موجود، اگر در امری سختی و ناراحتی بیش از حد معمول به وجود آید، لازم است به دنبال راههای تسهیل آن بود و پس از یافتن، آن راه سهل در پیش گرفته شود و بعد از برطرف شدن مشقت، همان حکم قبلی اجرا شود. (محقق داماد، ۱۳۸۵: ۱۶۹) چنانچه امر دائر بین دو امر، مشقت‌آور باشد، بایستی آسان‌ترین آنها به کار گرفته شود. البته در صورتی که جلب تیسیر مخالف نص نباشد و از این جهت مشقت موجود در اجرای حدود نمی‌تواند باعث برقراری جلب التیسیر گردد.

قاعده نفی عسر و حرج از جمله قوانین فقهی است که فقها در موارد فراوانی به آن استناد کرده‌اند و به موجب آن، به نفی تکالیفی که مستلزم عسر و حرج برای مکلف است، حکم داده‌اند. استناد به این قاعده، اختصاص به باب خاصی از ابواب فقه ندارد، بلکه در مباحث مختلف، اعم از عبادات و معاملات، مورد استناد قرار گرفته است. این قاعده در فقه امامیه کاربرد زیادی دارد. آیات و روایات متعددی که در خصوص این قاعده وجود دارد، بیانگر منزلت والای آن است.

این قاعده از اصول راهگشا در مسائل حقوقی به شمار می‌آید که در قوانین مدنی کشور جمهوری اسلامی ایران نیز وارد شده است. دلیل آن نیز همان پشتوانه فقهی است که کشور ایران مبتنی بر آن احکام می‌باشد. نفی عسر و حرج در مواردی که وارد قوانین گشته، موجب تحول حقوق امروزی در مرتفع نمودن بسیاری از مشکلاتی است که به سبب پابندی به اصول و سلوهای کلی و قواعد عمومی خشک و بی‌روح و دارای انعطاف کم پدید آمده‌اند. البته قابل ذکر است که در به کارگیری این قاعده، قضات در برخی از احکام مربوط به خانواده، مانند ماده ۱۱۳ قانون مدنی، نقش بسزایی دارند که باعث می‌شود افتراقات زن و شوهر که در آن عسر و حرج وجود دارد، به نحوه احسن حل و فصل شود و بسیاری از آرای محاکم، براساس قاعده نفی عسر و حرج صادر و در محاکم تجدید نظر و دیوان عالی کشور تنفیذ و ابرام می‌شود که نشان می‌دهد این قاعده چقدر در زندگی اجتماعی نقش داشته و دارد. (مشایخی، ۱۳۸۷: ۲۱۸)

نفی عسر و حرج یک قاعده کلی است که فقها در موارد فراوانی به آن استناد کرده‌اند و به موجب آن، به نفی تکالیفی که مستلزم عسر و حرج برای مکلف است، حکم داده‌اند. استناد به این قاعده، اختصاص به باب خاصی از ابواب فقه ندارد، بلکه در مباحث مختلف، اعم از عبادات و معاملات، مورد استناد قرار گرفته است. میان دو قاعده مذکور که توسط فقهای اهل تشیع و اهل سنت استخراج شده و در ردیف قواعد فقهی مورد استفاده قرار گرفته‌اند، اشتراکاتی دیده می‌شود؛ اصلی‌ترین وجه اشتراک آنها در بهره‌گیری از قرآن کریم به عنوان منبع اساسی برای اثبات قاعده مورد نظر است. وجه اشتراک دیگر آنها در این است که هر دو راهگشای مسائل فقهی متحول هستند که مبتنی بر دوراندیشی فقه پویای اسلامی می‌باشد و نیز کاربردی وسیع در جوامع اسلامی کنونی پیدا کرده‌اند. (مشایخی، ۱۳۷۹: ۲۱۸) این قواعد در مواردی وارد قوانین گشته،

موجب تحول حقوق امروزی در مرتفع نمودن بسیاری از مشکلات شده‌اند که به سبب پایبندی به اصول و اسلوبهای کلی و قواعد عمومی خشک و بی‌روح و دارای انعطاف کم پدید آمده‌اند. فقها برای قاعده نفی عسر و حرج، از آیات قرآن و روایات استفاده کرده‌اند. برخی از دلایل آنان موارد زیر است:

✓ خداوند می‌فرماید: و در دین (اسلام) کار سنگین و سختی بر شما قرار داده نشد. (حج/۷۸)

✓ باز می‌فرماید: «يُرِيدُ اللَّهُ بِكُمُ الْيُسْرَ وَ لَا يُرِيدُ بِكُمُ الْعُسْرَ»؛ (بقره/۱۸۵) خداوند برای شما آسانی می‌خواهد، و برایتان دشواری نمی‌خواهد.

✓ پیامبر اسلام (ص) فرمود: (مؤاخذه یا تکلیف) اموری که در توان امتم نیست، برداشته شد. (حر عاملی، ۱۴۰۹: ۱۵/۳۹۶)

✓ حضرتش در جایی دیگر فرمود: «...لَمْ يُزْسِلْنِي اللَّهُ تَعَالَى بِالرَّهْبَانِيَّةِ وَ لَكِنْ بَعَثَنِي بِالْخَيْفِيَّةِ السَّهْلَةِ السَّمْحَةِ...»؛ (کلینی، ۱۳۶۵: ۵/۴۹۴) ... من با شریعتی آسان بر انگیخته شدم. از مجموع آیات و روایات استفاده می‌شود که خداوند از روی لطف و تفضل، احکام حرجی، سخت و مشقت بار را از امت اسلام برداشته است. به این مسئله قاعده نفی عسر و حرج می‌گویند. (ولایی ۱۳۷۴: ۲۷۸)

دکتر محقق داماد در کتاب خویش مواردی از تعارض بین دو قاعده لا ضرر و نفی عسر و حرج را بیان می‌کند و می‌نویسد:

بین قاعده لا ضرر و نفی عسر و حرج در مواردی تعارض پدید می‌آید؛ فرض کنیم از طرفی تصرف مالکانه مالکی در ملک خود سبب ضرر به همسایه اش شود و از سوی دیگر، منع تصرفات مالکانه او از سوی همسایه مجاور نیز به استناد قاعده لا ضرر موجب آن می‌شود که مالک در حرج واقع شود و یا شخصی برای تامین آب مورد نیاز خود ناگزیر از حفر چاه در ملک خود باشد ولی حفر آن از طرفی موجب کاهش میزان آبدهی چاههای حفر شده در املاک مجاور و در نتیجه ایجاد ضرر به همسایگان شود و از سوی دیگر ممانعت او از حفر چاه در ملک خود به استناد قاعده لا ضرر سبب می‌شود مالک به خاطر نداشتن آب مورد نیازش در عسر و حرج و تنگنا بیفتد که البته فقها در اینکه تقدم و حاکمیت با کدام قاعده است نظرات متفاوتی دارند که اینجا مجال آن نیست. (محقق داماد، ۱۳۸۵: ۱۰۱/۲)

در پایان تذکر این نکته ضروری به نظر می‌رسد که در دین اسلام احکام بسیاری وجود دارد که انجام آنها دشوار است؛ در این موارد جریان اهم و مهم در میان خواهد بود. مصلحت جامعه اسلامی اقتضای جهاد و دفاع از کیان اسلام و ناموس امت اسلامی را دارد، به یقین در

چنین مواردی قاعده مزبور جاری نخواهد شد.

تعارض حقوق عمومی و خصوصی

شکلی دولت‌های لیبرال بعد از تحولات انقلابی قرون هجدهم و نوزدهم موجب رسم خطوط جدیدی بین منافع خصوصی و عمومی شد و باعث اهمیت بیشتر حقوق خصوصی گردید و سبب ایجاد تعارضاتی بین حقوق خصوصی و عمومی گردید.

تا وقتی که هر کدام در جای خود اعمال می‌شوند مشکلی ایجاد نمی‌شود، این جریان زمانی مسأله‌ساز می‌گردد که این دو در تقابل با همدیگر قرار گیرند به عنوان مثال هنگامی که دولت‌ها برای ارائه خدمات عمومی و تأمین منفعت عام ناگزیر از نفوذ در حقوق خصوصی و دخالت در آن‌ها شود؛ مجموعه این عوامل باعث شکل‌گیری دو نظریه در مورد حل تعارض حقوق عمومی و خصوصی شده است.

در خصوص این مبحث می‌توان به اصل منع دارا شدن غیر عادلانه‌ی بلاجهت، اشاره نمود. این اصل از آیه ۲۸ سوره نساء (و آیه ۱۸۸ سوره بقره): «لا تأکلوا اموالکم بینکم بالباطل...» اقتباس گردیده و حقوقدانان هر کدام بر ذوق ادبی خود عنوانی را بر آن قرار داده‌اند. مانند: اکل مال بالباطل، دارا شدن ناعادلانه یا بلاجهت، استیلا نامشروع و غیره.

مصادیق اصل ۴۹ قانون اساسی که منجر به سلب مالیکت از اشخاص می‌گردد نیز می‌تواند زیر مجموعه این قاعده باشد که شامل ثروتهای ناشی از ربا، غصب، رشوه، اختلاس، سرقت، قمار و سایر موارد غیر مشروع می‌گردد.

در این‌جا بی‌فایده نخواهد بود در خصوص قاعده علی‌البد که قرابت نزدیکی با مباحث مربوط به استرداد مالکیت‌های نامشروع دارد، توضیحاتی بیان گردد؛ این قاعده که بر پایه حدیث نبوی «علی‌البد ما اخذت حتی تودیبه» است یعنی اگر شخصی چیزی را تصرف کرد که متعلق به او نیست تا زمانی که آن را به مالک آن تحویل نداده، مسئولیت دارد. بنابراین کسی که به هر نحو بر مال غیر وضع ید کرده باشد، نظیر وضع ید در غصب، سرقت و ... طبق این قاعده ضامن می‌باشد که این مسئولیت هم شامل ضمان رد عین و هم ضمان رد قیمت در صورت تلف شدن عین می‌باشد. این قاعده تحت عناوین دیگری نظیر قاعده لزوم رد مغضوب نیز به کار رفته است. (مشایخ، ۱۳۹۵: ۱۸/۱۴۹)

این قاعده در بحث سلب مالکیت پر کاربرد می‌باشد چراکه سلب مالکیت از متصرف مال که به پندار خود مالکیت دارد و حتی سند مالکیت به نام او، ثبت رسمی شده است، بعد از اثبات نامشروع بودن سبب اموال وی، مالکیت عرفی و ظاهری او سلب می‌شود و طبق این قاعده، مالکیت از آن مالک واقعی خواهد بود و در صورت عدم شناسایی مالک در حکم اموال مجهول‌المالک بوده و در اختیار ولی فقیه قرار می‌گیرد.

مالکیت خصوصی مصداقی از حقوق خصوصی و مالکیت عمومی (منافع عمومی) مصداقی از حقوق عمومی است. گروهی حقوق خصوصی را بر حق عمومی مقدم می دانند. حقوق خصوصی دچار نسبیّت شده و طبع اجتماعی انسان این محدودیت را ایجاب می کند و فعالیت های عمومی و خصوصی در یکدیگر تداخل کرده اند و دیگر حقوق خصوصی به معنای اخص کلمه وجود ندارد. نمی توان مطلقاً حقوق خصوصی را بر عمومی مقدم دانست و عادلانه نیست در مواردی که فرد از حق خود تجاوز کند و بخواهد برخلاف حقوق عمومی یا مصلحت اجتماعی رفتار کند، منافع جمع را فدای منفعت فردی کرد. البته در حقوق عمومی، نظریه تقدم حقوق عمومی بر حقوق خصوصی پذیرفته شده است. (درویشی عباس آباد ۱۳۹۲: ۳۰)

تزام حق عمومی با حقوق فردی

هر گاه شخصی بخواهد در ملک خود تصرفی بکند که مزاحم همسایگان شود تصرف مزبور ممنوع است. لذا در مورد مزاحمت با حقوق دیگران تسلط وی محدود می شود. طبق ماده ۱۳۲ قانون مدنی تصرف مالک در ملک خود در صورتی که منجر به ضرر دیگری باشد و این تصرف برای دفع ضرر خود نباشد و زاید بر حاجت باشد، جایز نیست.

در اصل ۴۷ قانون اساسی آمده است: "مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد محترم است و ضوابط آن را قانون معین می کن" ماده ۳۰ قانون مدنی: اعلام می دارد "هر مالکی نسبت به ما یملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع را دارد، مگر مواردی که قانون استثنا کرده است". لذا قانون با انگیزه های مختلف محدودیتهایی را بر مالکیت وارد ساخته، مکان و زمان نیز در مالکیت تاثیر گذاشته و در نتیجه امروزه بسیاری از محدودیتهای وجود دارد که در گذشته وجود نداشته است.

باید آن مصلحتی که حکومت اسلامی برپایه آن حق مالکیت را محدود می کند، بالاتر و مهم تر از حق شناخته شده مالکیت شخصی باشد. مثلاً اگر کسی اموال هنگفت خود را وسیله تجاوز بر علیه حکومت اسلامی قرار دهد یا بوسیله آن نظام اقتصادی کشور را در خلاف جهت م صالح عمومی مختل کند، جای آن دارد که با شرایط اوضاع و احوال جامعه با او برخورد شود و حق مالکیت او با محدودیت مواجه شود. (صرافی، ۱۳۸۱: ۱۸۴)

تزام حقوق افراد با حقوق اجتماعی

چنانچه طرحهای عمومی با مالکیت خصوصی افراد در تزام قرار گیرد حقوق عمومی مقدم می گردد. مثلاً اگر برای آب رسانی و یا برق رسانی نیاز به تصرف در اموال و املاک افراد باشد، دولت ابتدا سعی می کند از طریق جلب رضایت مالک اقدام کند، اما اگر مالک رضایت ندهد دولت ناگزیر است به نفع عموم وارد شود و در حق افراد بطور قهری دخالت کند. (محقق داماد، ۱۳۸۵: ۱۳۱/۲)

ماده ۳۸ قانون مدنی مقرر داشته است: "مالکیت زمین مستلزم مالکیت فضای محازری آن است تا هر کجا بالا رود و همچنین نسبت به زیر زمین و بالجمله مالک حق همه گونه تصرف در هوا را دارد مگر آنچه قانون استثنا کرده است". براساس قانون مدنی مالکیت هوای محازری زمین و زیر آن محدود به حدی نیست، اما قانون بسته به موقعیت محل در حدی اجازه بنای طبقات می دهد. در زیر ملک که لوله آب و برق و گاز عبور می کند، مالک نمی تواند اجازه ندهد. مسئولیت اداره جامعه توسط دولت باعث تصویب قوانین و محدودیتهایی برای مالک شده است به گونه ای که هر چه تکالیف دولت افزایش می یابد، محدودیت مالکیت بیشتر می شود. طرحهایی که برای گسترش فضای سبز، عبور لوله گاز، احداث میادین و..... است همه و همه اختیارات مالک را محدود ساخته است.

حضرت امام خمینی (ره) در رابطه با اختیارات ولی فقیه فرموده اند: حاکم می تواند مسجد یا منزلی را که در مسیر خیابان است خراب کند و پول منزل را به صاحبش رد کند. خیابان کشی از مصالح عمومی است و می تواند حق مالکیت خصوصی را تحت تاثیر قرار دهد، البته در همین جا تاکید شده است که قیمت منزل به صاحبش داده شود چرا که مصلحت عمومی در تصرف منزل برای خیابان کشی است و این با پرداخت قیمت خانه به مالک آن منافاتی ندارد در واقع تاجایی که ممکن است باید بین مصلحت عمومی و حق مالکیت خصوصی جمع شود و هردو رعایت شود. قیمت خانه رابه مالک آن دادن از آثار رعایت مالکیت خصوصی است که با آن مصلحت قابل جمع است. (صرافی، ۱۳۸۱:۱۸۵)

اگر در ملک شخص، معدنی کشف شود و یا دفینه ای یافت شود، دولت نمی تواند استخراج و بهره برداری آن را بطور کلی در اختیار مالک گذارد، چرا که این اموال از ثروتهای عمومی است و دولت برابر مقررات، بهره برداری آن را بعهده می گیرد.

در ماده ۲۲ قانون معادن سال ۷۷ در این زمینه آمده است: چنانچه اجرای عملیات معدنی در محدوده املاک دایر یا مسبوق به احیای اشخاص واقع و نیاز به تصرف این املاک باشد، مجری عملیات پس از تایید وزیر معادن و فلزات مکلف است اجازه یا بهای آن را بدون محاسبه ذخایر معدنی واقع در آن برابر نظر کارشناس رسمی دادگستری به قیمت روز به صاحب ملک بپردازد و در صورت امتناع وی از دریافت آن در صندوق ثبت اسناد و املاک کشور توزیع نماید که در این صورت زمینه انجام عملیات معدنی توسط وزارت معادن و فلزات با هماهنگی دستگاههای مسئول فراهم خواهد شد.

تشخیص دایر یا مسبوق به احیا بودن ملک و وضع مالکیت به عهده مراجع مربوط است. تبصره ۱ - در صورتی که برای ادامه عملیات اکتشافی یا بهره برداری و استخراج معدن در خارج از املاک یاد شده نیاز به حفر کانال یا تونل زیر زمینی باشد که در عمق عرفی املاک

مزبور قرار گیرد مشمول ماده فوق بوده و در غیر اینصورت تابع ملک نخواهد بود. تشخیص عمق عرفی موضوع این تبصره با توجه به نوع کاربری اراضی منطقه عملیات معدنی، بعهدہ کارشناس رسمی دادگستری است.

با این حال حق تصرف در ملک اختصاص به مالک آن دارد و هیچ کس بدون اجازه او نمی‌تواند در آن ملک تصرف کند و از آن بهره‌مند گردد. کما اینکه چسباندن آگهی بر دیوار خانه و مغازه بدون اجازه مالک و یا رضایت ضمنی او امکان‌پذیر نیست، اما مالک می‌تواند تمام یا برخی از حقوق را برای استفاده و تصرف در ملک به دیگران انتقال دهد، یا به او اجازه استعمال و انتفاع دهد.

حضرت امام خمینی (ره) در این باره می‌فرماید: «هیچ کس حق ندارد در مال کسی چه منقول و چه غیر منقول و در مورد حق کسی دخل و تصرف نماید و یا توقیف و مصادره نماید، مگر به حکم حاکم شرع، آن هم پس از بررسی دقیق و ثبوت حکم از نظر شرعی» (خمینی (امام)، ۱۳۷۸: ۱۷/۱۰۶)

دکتر مدنی در این زمینه می‌نویسد: مادامی که دلیل بر تحدید و تقیید نباشد حق مالکیت و تصرف فرد اطلاق دارد. مالک می‌تواند در زمین خود درخت بکارد، ساختمان بسازد، حفر چاه و نهر کند و یا آن را به حالت خود واگذارد. همه این موارد موقوف به این است که قانون نظامات شهری یا محیط زیست آن را محدود و منع نکرده باشد. قانون در مقابل مالکیت تا به آن حدی توانایی دارد که در شرایطی مصادره املاک اشخاص به نفع عامه را تجویز می‌کند. (مدنی، ۱۳۸۳: ۲۸/۲)

همانگونه که ذکر شد مالکیت خصوصی امروزه با محدودیتهایی مواجه شده است. چنانچه زمین یا خانه کسی مجرای فاضلاب یا آب باران زمین یا خانه دیگری باشد، مالک خانه یا زمین نمی‌تواند جلوگیری نماید. دیوار ملک همسایه روی زمین مالک مجاور است و مالک نمی‌تواند این محدودیت را نپذیرد. در مالکیت مشاع میزان محدودیت بیشتر است، آزادی و اختیار هر مالک به آزادی و اختیار دیگر مالکین محدود می‌گردد.

بنابراین زمانی شخص می‌توانست در منطقه‌ای خارج از شهر به اختیار خویش چاه حفر کند، سنگ چینی کند، درختکاری کند و برای تملک آن اقدام کند، بدون آنکه کسی یا سازمانی مدعی او باشد اما امروزه این روند کافی نیست و اراضی تحت عناوین مختلف قرار گرفته است برای تملک هر نوع از اراضی، باید مقررات آن را رعایت کرد.

امروزه اشخاص برای تملک اراضی باید طرح و نقشه داشته باشند و به وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی، مسکن و ... مراجعه کنند.

آیت الله مصباح یزدی ضمن تبیین مواردی از حقوق عمومی و حقوق خصوصی، نقش

دولتها را در ارتباط با این حقوق بسیار ضروری تلقی می‌کنند و معتقدند که اگر در مواردی افراد بخواهند به بهانه حقوق خصوصی ضرر و زیان به غیر وارد کنند، دولت وارد عمل می‌شود و افراد را با محدودیت مواجه خواهد ساخت. بر این اساس افراد حتی به اموال خودشان هم نمی‌توانند خسارت وارد کنند و چنین می‌نویسند:

"نظارت بر رعایت احکام و ارزشهای اسلامی در زمینه فعالیت‌های افراد حتی در اموال خصوصی خودشان از دیگر وظایف دولت اسلامی است، مثلاً نظام اسلامی، اجازه مصرف مسرفانه حتی در اموال شخصی را نمی‌دهد. افراد مجاز نیستند اموال خویش را آتش بزنند. دولت اسلامی همچنین مانع فعالیت اقتصادی و تصرفاتی است که مستلزم و موجب ظلم به دیگر افراد جامعه شود، مثلاً در سابق هر کس می‌توانست خانه وسیع و با کیفیت دلخواه خویش داشته باشد، اما امروزه به دلیل زندگی اجتماعی و مجاورت خانه‌ها با یکدیگر مقررات خاصی وجود دارد. خانه نباید آن قدر بلند باشد که مانع نور و هوای همسایه گردد. دولت اسلامی موظف است در موردی که ساختمان سازی باعث مزاحمت همسایگان شود دخالت کرده جلوی آن را بگیرد. (مصباح یزدی، ۱۳۸۲:۲۲۶)

اصل تقدم حقوق عمومی بر حقوق مالکانه

براساس این قاعده منافع و مصالح عمومی و ملی، به علت سرایت آن به عموم جامعه، بر منافع و مصالح خصوصی و شخصی غلبه و برتری دارد و در تعارض میان آن دو، حقوق عمومی حاکم بر حقوق خصوصی است. نتیجه این قاعده آن است که در پی اهداف، مصالح، منافع و یا نظم عمومی اگر نیاز و یا تعارضی با مالکیت خصوصی افراد ایجاد شود، دولت می‌تواند با توسل به حق حاکمیت خود و جهت رسیدن به اهداف عمومی، مالکیت خصوصی را از مالک آن سلب نماید. حال این سلب مالکیت می‌تواند، اجبار به فروش (تملك توسط دولت) یا ملی کردن و یا مسائل دیگر باشد. (کنعانی، ۱۳۸۷:۳۹)

بنا بر اندیشه اولویت حقوق عمومی بر حقوق خصوصی، در لایحه قانونی ملی کردن جنگل‌ها مصوب ۱۳۴۱/۱۰/۲۷ آمده است: «..... عرصه و اعیانی کلیه جنگل‌ها و مراتع و بیشه‌های طبیعی و اراضی جنگلی کشور، جزء اموال عمومی محسوب و متعلق به دولت است و لو این که قبل از این تاریخ، افراد آن را متصرف شده و سند مالکیت گرفته باشند» بر این اساس به جهت تقدم حقوق عمومی بر حقوق مالکانه از اشخاص مالک این گونه اراضی، سلب مالکیت شده است. با تکیه بر این اصل سیر تاریخی مالکیت اراضی دست‌خوش سیاست‌های اقتصادی و سیاست‌های گوناگونی گردیده است و به منظور میل به اهداف متعددی مالکیت اراضی از مالکین آن‌ها سلب گردیده است. از مصادیق مهم این امر می‌توان قانون اصلاحات ارضی و سیر تاریخی آن‌را نام برد که به منظور توزیع اراضی کشاورزی بین عاملین و کشاورزان

و صاحبان نسق منجر به سلب مالکیت اراضی گردید اما پس از پیروزی انقلاب اسلامی سلب مالکیت اراضی توسط دولت کم نبوده است.

قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ مبتنی بر تقدم منافع عمومی بر اموال خصوصی تصویب گردیده است؛ به موجب ماده یک این قانون: «هرگاه برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی و وزارتخانه‌ها یا موسسات و شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت، همچنین شهرداری‌ها و بانک‌ها و دانشگاه‌های دولتی و سازمان‌هایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام باشد به اراضی، ابنیه، مستحقات، تاسیسات و سایر حقوق مربوط به اراضی مذکور متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی نیاز داشته باشند و اعتبار آن قبلاً وسیله دستگاه اجرایی یا از طرف سازمان برنامه و بودجه تامین شده باشد، دستگاه اجرایی می‌تواند مورد نیاز را مستقیماً و یا به وسیله هر سازمان خاصی که مقتضی بداند بر طبق مقررات مندرج در این قانون خریداری و تملک نماید.»

قانون مذکور از دو جهت مورد توجه می‌باشد:

اول این که به طور کلی بر مبنای این قانون باید گفت حق مالکیت اشخاص خصوصی بر اراضی حقی مطلق نیست و امکان محدود کردن و زوال و سلب آن توسط حاکمیت امکان‌پذیر است، همچنان که در قانون مذکور مصالح و منافع عمومی از جمله عمران و انجام طرح بر حق مالکیت خصوصی ترجیح دارد.

دوم اینکه دولت در سلب مالکیت مبسوط‌الید و مطلق‌العنان نیست و تملک بر اراضی خصوصی مستلزم رعایت شرایط متعدد قانون مذکور است، همچنان که در این قانون ضروری بودن انجام طرح، لزوم جبران خسارت، اجتناب‌ناپذیر بودن سلب مالکیت، تامین اعتبار و سرانجام دستور بالاترین مقام اجرایی مورد توجه قرار گرفته است و بدون جمع مجموع این شرایط، تملک اراضی خصوصی توسط دولت ممکن نیست. (انصاری، ۱۳۸۸: ۷۸)

ارزشی بودن نظارت دولت در تحدید حقوق مالکیت

«حقوق مالکیت، حقوق افراد برای استفاده از منابع است. این حقوق با قوانین رسمی و قدرت دولت و همچنین با سنت‌ها و رسومات اجتماعی برقرار و اجرا می‌گردد.» (1989: 179 Nicholas Mercur, Law and Economics (Boston / Pordrecht London, 1989) p.177) قانون و آیین نامه‌های دولت سند حقوق مؤسسات خصوصی را، که مالکانشان دارند، کاهش می‌دهند. (به عنوان نمونه دولت ممکن است مقررات قیمت‌گذاری وضع کند) کاهش حقوق مالکیت، توانایی مالکان برای کسب سود که توسط مدیران به وجود می‌آید و کاهش انگیزه مدیران را به دنبال دارد.

از سوی دیگر، وضع مقررات و قانون و قدرت اجرایی دولت حقوق مالکیت را تثبیت می‌نماید، امنیت سرمایه و سرمایه‌گذاری را تأمین می‌گرداند و مانع تعرض دیگران به حقوق مالکیت افراد و شخصیت‌های حقوقی می‌گردد. وجود و مداخله دولت از ابتدای پیدایش جامعه، امری ضروری بوده است.

دولت در هر زمان، مالیات گرفته؛ یعنی مدارهای خصوصی جریان‌های پول و کالا و خدمات را تغییر داده است. دولت در هر زمان، نظام‌های گمرکی و قانون حمایت از نیروی کار را برقرار کرده است. دولت در هر زمان، داوری را اعمال نموده است؛ زیرا دولت، بنا به تعریف و رسالتش، نمی‌تواند قواعد منافع مشترک را نادیده انگارد. دولت، حتی هنگامی که وانمود می‌کند به زندگی اقتصادی بی‌علاقه است، به دخالت مبادرت می‌ورزد؛ زیرا می‌گذارد که کار انجام بگیرد. (نمازی، ۱۳۷۲: ۱۲/۲)

در جهان بینی توحیدی اسلام، اعتقاد بر این است که قوانین و آیین حاکم بر جوامع بشری باید منطبق با فطرت و طبیعتی باشد که خدا انسان‌ها را بر آن آفریده است. این اعتقاد به آموزه ضرورت هماهنگی بین نظام اجتماعی و نظام طبیعی بسیار نزدیک است، اما با این همه، نتایجی که از این اعتقاد مشترک گرفته می‌شود کاملاً متضاد است. اختلاف در نتیجه‌گیری، به برداشت متفاوت در مورد نقش خداوند در طبیعت برمی‌گردد؛ زیرا افکار خداپرستی طبیعی، هرگونه مداخله خداوند را در طبیعت پس از خلقت نفی می‌کند و نظام طبیعی بر اساس کیفیت خودکار، بهترین شکل ممکن نظام آفرینش شناخته می‌شود. بنابراین، نظام اجتماعی، که باید بر اساس الگوی نظام طبیعی شکل گیرد و بر آن منطبق باشد نیز وقتی به بهترین شکل اداره می‌شود که عاری از دخالت دولت باشد. از دیگر سو، اعتقاد به نقش فعال خداوند پس از خلقت در تعالیم اسلام و این که ندای طبیعت برای هدایت انسان در ساختن نظام اجتماعی او به بهترین شکل کافی نیست و برای این منظور، انسان به احکام و آیین الهی نیازمند است، نتیجه منطقی خاص خود را به دنبال دارد. علاوه بر این که نقش وجود قوانین و مقررات اقتصادی اسلام و اجرای آن‌ها، خود مداخله گسترده‌ای در فعالیت‌های اقتصادی می‌طلبد. اختیارات وسیعی هم برای ولی‌امر و نظام حکومتی در این زمینه به رسمیت شناخته شده است. (رمون بار، ۱۳۶۷: ۱۴۷/۱)

از اهداف اصلی حکومت اسلامی، اجرای احکام مقررات الهی در جامعه از طریق زمینه‌سازی اجرای آن‌ها می‌باشد. امیرالمؤمنین علی علیه السلام در نامه به مالک اشتر می‌فرمایند: «باید کاری کنی که نیکوکار به نیکوکاری ترغیب شود و بدکار به کار بد بی‌علاقه گردد و نه بالعکس.» (فیض الاسلام، ۱۳۷۹: ۱۰۱۳)

آیات و روایات متعددی بر جواز و بعضی بر لزوم دخالت دولت در اقتصاد دلالت دارند. از ده‌ها آیه در قرآن کریم، می‌توان مالکیت را برای منصب امامت یا دولت استفاده کرد که خود به

نحوی بر جواز دخالت دولت در امور اقتصادی دلالت دارند و طبعاً قلمرو حقوق مالکیت خصوصی را کاهش می دهند؛ از جمله: آیات ۱ سوره انفال و ۶ و ۷ سوره حشر که انفال را مال خدا و رسول می داند؛ آیه ۴۱ همین سوره نیز متذکر می شود که خمس غنایم و سود مکاسب متعلق به خدا و رسول است. علاوه بر آیات مذکور، از آیات متعددی نیز جواز دخالت دولت در اقتصاد را می توان استفاده کرد. دسته ای از این آیات مربوط به موارد خاص دخالت دولت در اقتصاد است؛ مثل آیات ۴۷ و ۴۹ سوره یوسف که دلالت بر برنامه ریزی پانزده ساله اقتصادی حضرت یوسف علیه السلام دارد. در آیه ۲۴۹ سوره بقره، طالوت در موقعیت جنگی، از مصرف آب نهی می کند. آیات متعددی نیز وجود دارند که دلالت بر لزوم اطاعت از خدا و رسول دارند. آیات امر به معروف و نهی از منکر، آیات دال بر محدودیت های تولید کالاها و خدمات و یا مصرف کالاها نیز از این مواردند.

اسلام محدودیت های متعددی بر حقوق مالکیت و آزادی اقتصادی افراد بر حسب مصالح جامعه قرار داده است؛ قوانین و مقررات ویژه ای وضع کرده و تولید بسیاری از کالاها و خدمات را منع کرده، مالیت برخی کالاها را زیر سؤال برده و در نتیجه، تملک آن ها را. در هر نظام مبتنی بر آزادی فردی یا دخالت دولت، وقتی کسی به مالی دست رسی پیدا کند، در به کارگیری و استفاده از آن مال به نحو دلخواه آزاد است، می تواند همه را ببخشد و یا حتی تلف کند، اما در اقتصاد اسلامی، برای شیوه مصرف و میزان مصرف نیز حدود و قیودی قرار داده شده و آزادی اقتصادی مطلق پذیرفته نشده است.

در مقابل، دولت نیز حدودی دارد و حق دخالت مطلق و به طور دلخواه ندارد. در اقتصاد اسلامی، آزادی افراد و دخالت دولت در امور اقتصادی، هر یک قلمرو مخصوص به خود را دارد و هر دو مکمل یکدیگرند. روش اسلام برای تنظیم جامعه در مرحله اول، مبتنی بر فطریات افراد جامعه است. زمانی که افراد بر اساس احکام مبتنی بر فطریات عمل کنند، کار دولت آسان است و نیازی به دخالت نمی باشد، ولی زمانی که در مقابل آن قرار گیرند، حرص و طمع در افراد شعله ور شود و تخلف از فرامین الهی بالا بگیرد، دخالت دولت نه تنها مشروع، بلکه ضرورت می یابد. معیار دخالت دولت همین است و قبض و بسط دخالت دولت بر اساس رعایت کردن مسائل توسط افراد و عدم رعایت آن ها صورت می گیرد. (سیبونی، ابوالفتح، ۱۴۰۸: ۱۳۴)

شوماخر درباره مزایای تنظیم و نظارت حقوق توسط دولت و وجود آزادی می نویسد: تمرکز اساساً اندیشه ای مربوط به نظم، و عدم تمرکز اندیشه ای مربوط به آزادی است. انسان اهل نظم به طور متعارف، حسابدار و به طور کلی، مدیر است، در حالی که انسان آزاد و خلاق پایه گذار است. نظم نیازمند آگاهی و مفید کارایی است، در حالی که آزادی فراخواننده و هموارکننده راه مکاشفه است و به نوآوری می انجامد... در اقتصاد کلان، همیشه لازم است که هم برنامه ریزی

وجود داشته باشد و هم آزادی؛ البته نه از طریق یک مصالحه ضعیف و بی جان، بلکه از طریق شناختی آزاد از مشروعیت و نیاز هر دو، به همان ترتیب، در اقتصاد فرد، چنین ضرورتی وجود دارد... مهم شناسایی واقعیت هر دوی آن هاست. چنانچه توجه خود را بر یکی از اضداد دوگانه یادشده مثلاً بر برنامه ریزی متمرکز سازیم، استالینیسیم به وجود می آید و در مقابل، اگر بر آزادی تنها تکیه کنیم، حاصلی جز هرج و مرج نخواهد داشت. پاسخ متعارف به هر یک از آن ها یک نوسان آونگی میان دو حد متضاد خواهد بود. (شوماخر، ۱۳۶۵: ۲۰۱)

معیار در آزادی بهره گیری از حقوق مالکیت و حقوق نظارت، مصالح جامعه است و در پاسخ به این سؤال که اصل اولیه دخالت دولت است یا آزادی اقتصادی، می توان گفت: اصل، تأمین مصالح جامعه است. ولی امر بر اساس رعایت مصالح جامعه اسلامی، می تواند برای تأمین مصلحت و به میزانی که مصلحت اقتضا کند، دخالت کرده و حقوق مالکیت افراد را محدود سازد و یا افراد را در بهره گیری از حقوق مالکیت خویش و فعالیت های اقتصادی آزاد بگذارد. (صفار، ۱۳۷۳: ۲۳۸)

نتیجه گیری

با افزایش جمعیت و توسعه شهرنشینی مسائل و مشکلات اجتماعی و سیاسی و اقتصادی پیچیده تر شده است و باید به نحوی آن ها را اداره یا برآن ها نظارت نماید. به عبارت دیگر منافع عمومی در زندگی اجتماعی بر منافع خصوصی ارجحیت پیدا می کند. زمانی که میان نیازهای عمومی و منافع اشخاص تعارض حاصل شود سلب مالکیت معنا پیدا می کند. مفهوم سلب مالکیت به سبب منافع عمومی این است که دستگاه های تملک کننده، هدفشان رفع نیازهای عمومی است تا بتوانند اموال غیرمنقول نظیر زمین اشخاص را درقبال پرداخت بهای عادله و رفع نیازمندی های عمومی از قبیل توسعه و ایجاد معابر به خود اختصاص دهند در بسیاری از موارد شیوه استفاده از اموال را تابع قواعد خاص کنند و همچنین اصول اخلاقی و اخلاق حسنه تسلیط افراد بر حقوق و اموال خود را محدود می کند. سرانجام نتیجه همان حکومت قاعده لاضرر و قاعده عسرو و حرج و قواعد عمومی اخلاقی و رعایت حیثیت اجتماعی برقاعده تسلیط خواهد بود ولی در تحقیق حاضر با رویکرد عملی به موضوع سلب مالکیت از اراضی و املاک اشخاص برای اجرای طرح های عمومی و ملی دولت توسط سازمان های مرتبط پرداخته شده است.

فهرست منابع

منابع فارسی

۱. قران کریم، ترجمه: آیت الله مکارم شیرازی
۲. نهج البلاغه، گردآوری و تنظیم شریف رضی، مترجم: علی نقی فیض الاسلام اصفهانی، ۱۳۷۹.
۳. انصاری، مسعود؛ طاهری، محمدعلی، ۱۳۸۸، دانشنامه حقوق خصوصی، دوره سه جلدی، تهران، انتشارات جنگل
۴. خمینی، روح الله، ۱۳۶۸، البیع، ناشر: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (س)، جلد ۳
۵. خمینی، سید روح الله، ۱۳۷۸، صحیفه امام، موسسه نشر و تنظیم آثار امام، نوبت دوم، جلد ۱۷
۶. خمینی (امام)، سید روح الله، ۱۳۷۸، صحیفه امام، موسسه نشر و تنظیم آثار امام، نوبت دوم، جلد ۲۰
۷. درویشی عباس آبادی، سجاد، ۱۳۹۲، پایان نامه بررسی مبانی و روش های تحدید مالکیت خصوصی در تعارض با مالکیت عموم
۸. رمون بار، ۱۳۶۷، اقتصاد سیاسی، ترجمه منوچهر فرهنگ، انتشارات سروش، جلد ۱
۹. سببونی، محمد و ابوالفتح، سعید، ۱۴۰۸ق، الحریه الاقتصادیه فی الاسلام و اثرها فی التمییه، قاهره، دارالوفاء، ص ۹۲ به نقل از: محمد عبدالله العربی، المنظم الاسلامیه،
۱۰. صرامی، سیف الله، ۱۳۸۱، حقوق مردم در حکومت (از دیدگاه امام خمینی از نظر مبانی فقهی و حقوقی)، موسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی، موسسه چاپ و نشر عروج
۱۱. صفّار، محمدجواد، ۱۳۷۳، شخصیت حقوقی، تهران، نشر دانا
۱۲. کهرم، کامران، ۱۳۸۹، سلب مالکیت در دادگاه ویژه اصل ۴۹، به راهنمایی: علیرضا باریکلو، دانشگاه تهران پردیس قم (کارشناسی ارشد حقوق خصوصی)
۱۳. کنعانی، محمد طاهر، ۱۳۸۷، تملک اموال عمومی و مباحات، تهران، نشر میزان
۱۴. گرجی، ابوالقاسم، قاعده تسلیط، مجموعه مقالات فارسی دومین مجمع بررسی های اقتصاد اسلامی
۱۵. موسوی بجنوردی، سید محمد، ۱۳۷۹، قواعد الفقهیه، چاپ سوم، نشر عروج، تهران
۱۶. مدنی، جلال الدین، ۱۳۸۳، حقوق مدنی اسباب تملک، جلد دوم، انتشارات پایدار

۱۷. محقق داماد، مصطفی، ۱۳۸۷، قواعد فقه بخش مدنی ۱، مرکز نشر علوم اسلامی
۱۸. محقق داماد، مصطفی، ۱۳۸۵، قواعد فقه بخش مدنی ۲، انتشارات سازمان سمت
۱۹. مشایخ، نصیر، ۱۳۹۵، بررسی فقهی و حقوقی حمایت از مالکیت اراضی در برابر حاکمیت دولت، مجله شهر قانون، شماره ۱۸
۲۰. نمازی، حسین، ۱۳۹۳، نظامهای اقتصادی، انتشارات سهامی انتشار
۲۱. ولایی، عیسی، ۱۳۷۴، فرهنگ تشریحی اصلاطلاحات اصول، نشر نی، تهران، چاپ اول

منابع فقهی و غیر فارسی

۲۲. حر عاملی، وسائل الشیعه، ۱۴۰۹ق، جلد ۱۵، مؤسسه آل البیت، قم
۲۳. کلینی رازی، ابی جعفر محمد بن یعقوب بن اسحاق، طبعه الثالثه، ۱۳۶۷، اصول من الکافی، ناشر دار الکتب الاسلامیه آخوندی، جلد ۵، باب السبق الی سوق.
24. Nicholas Mercur, Law and Economics (Boston / Pordrecht London, 1989)