

**Comparative Studies
in Jurisprudence,
Law, and Politics**

Expropriation of Land and Property by the Government

1. Ramin Khazrian: PhD student, Department of Private Law, Saveh Branch, Islamic Azad University, Saveh, Iran
2. Mahmoud Qayyumzadeh*: Professor, Department of Law and Education, Saveh Branch, Islamic Azad University, Saveh, Iran. Email: maarefteacher@yahoo.com (Corresponding Author)
3. Seyyed Hossein Taghavi: Assistant Professor, Department of Law and Education, Saveh Branch, Islamic Azad University, Saveh, Iran

ABSTRACT

This paper aims to examine the concept and characteristics of ownership and the privileges that an owner possesses concerning their property while also identifying the limitations imposed on ownership in relation to social rights and public order. While emphasizing individuals' proprietary rights over their possessions and the necessity of respecting them, this study addresses the conflict between the rights of land and property owners and the implementation of governmental and municipal development projects. It specifically focuses on land use regulations, the process of purchasing and expropriating such properties, and the legal rights arising from these transactions, all analyzed through the lens of existing legislation and judicial rulings. The article also explores the implications of urban planning projects, which impose obligations on the government and municipalities regarding project execution, naturally leading to necessary actions and formal procedures for the expropriation of properties within such plans. The central concern of this study is the legal rights conferred upon property owners when their lands are designated for public, developmental, or military projects, the limitations on the government's authority in executing such plans, and the necessity for adherence to legal obligations governing expropriation. Moreover, it underscores the sanctity of ownership, emphasizing that an individual's property holds the same inviolability as their personal dignity.

Keywords: *Land use, expropriation, ownership, real estate, legal status.*

How to cite: Khazrian, R., Qayyumzadeh, M., & Taghavi, S. H. (2023). Expropriation of Land and Property by the Government. *Comparative Studies in Jurisprudence, Law, and Politics*, 5(2), 145-158.

© 2023 the authors. This is an open access article under the terms of the Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International (CC BY-NC 4.0) License.

Submit Date: 16 April 2023
Revise Date: 07 May 2023
Accept Date: 16 May 2023
Publish Date: 17 July 2023



پژوهش‌های تطبیقی فقه،

حقوق و سیاست

تملك اراضى و املاك توسط دولت

۱. رامین خضریان: دانشجوی دکتری، گروه حقوق خصوصی، واحد ساوه، دانشگاه آزاد اسلامی، ساوه، ایران
۲. محمود قیوم زاده*: استاد، گروه حقوق و معارف، واحد ساوه، دانشگاه آزاد اسلامی، ساوه، ایران. پست الکترونیک: maarefteacher@yahoo.com (نویسنده مسئول)
۳. سیدحسین تقوی: استادیار، گروه حقوق و معارف، واحد ساوه، دانشگاه آزاد اسلامی، ساوه، ایران

چکیده

این نوشته در صدد است ضمن بررسی مفهوم و اوصاف مالکیت و امتیازاتی که مالک نسبت به ملک خود از آن برخوردار است، محدودیت‌هایی که مالکیت از حیث مواجهه با حقوق و نظم اجتماعی با آن مواجه است را بازشناسی کند و ضمن اصرار بر حقوق مالکانه اشخاص نسبت به مایملک خود و احترام به آن، مسئله برخورد حقوق مالکین اراضی و املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها را با تکیه بر موضوع کاربری اراضی واقع در طرح و نحوه خرید و تملک این املاک و حقوق ناشی از آن را با استفاده از قوانین جاری و آراء صادره مورد توجه و بررسی قرار دهد. در این مقاله آثار ناشی از طرح‌های شهری که در نتیجه آن، تکالیفی بر عهده دولت و شهرداری‌ها در خصوص اجرای طرح و طبعاً اقدامات و تشریفات لازم در خصوص تملک املاک واقع در طرح را ایجاد می‌کند، مورد بحث و بررسی قرار می‌گیرد. حقوقی که در نتیجه وقوع املاک اشخاص در طرح‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت برای مالکین ایجاد می‌شود و محدودیت اختیارات دولت در خصوص اجرای طرح و لزوم پابندی دولت به تکالیف ناشی از قوانین ناظر به موضوع و حرمت مالکیت و اینکه مال و ملک مؤمن همچون آبروی اوست، دغدغه اصلی این نوشتار است. **واژگان کلیدی:** کاربری، تملک، مالکیت، املاک، وضعیت.

نحوه استناددهی: خضریان، رامین، قیوم زاده، محمود، و تقوی، سیدحسین. (۱۴۰۲). تملک اراضی و املاک توسط دولت. پژوهش‌های تطبیقی فقه، حقوق و سیاست، ۵(۲)، ۱۴۵-۱۴۸.

© ۱۴۰۲ تمامی حقوق انتشار این مقاله متعلق به نویسنده است. انتشار این مقاله به صورت دسترسی آزاد مطابق با گواهی (CC BY-NC 4.0) صورت گرفته است.

تاریخ ارسال: ۲۷ فروردین ۱۴۰۲

تاریخ بازنگری: ۱۷ اردیبهشت ۱۴۰۲

تاریخ پذیرش: ۲۶ اردیبهشت ۱۴۰۲

تاریخ چاپ: ۲۶ تیر ۱۴۰۲



مقدمه

این مقاله سعی دارد ضمن تأکید بر حقوق مالکانه اشخاص نسبت به مایملک خود، مسئله برخورد حقوق مالکین اراضی و املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها را با تکیه بر موضوع کاربری اراضی و وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و حقوق ناشی از آن را مورد بررسی قرار دهد.

براین اساس، طرح‌های مصوب داخل و خارج از محدوده‌ی شهری و مبانی وضع آن‌ها و آثار ناشی طرح‌های موصوف و تأسیس و استقرار کاربری‌های متنوع که در نتیجه‌ی آن تکالیفی بر عهده‌ی دولت و شهرداری‌ها درخصوص اجرای طرح یا تعیین تکلیف درخصوص وضعیت املاک واقع در طرح را ایجاد می‌کند، جهت رفع موانع تحقق اهداف قانون‌گذار مورد بررسی قرار می‌گیرد.

نظر به اینکه قوانین و آئین‌نامه‌های ناظر به موضوع به دلیل کثرت و تنوع و وجود دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌های فراوان، که اغلب آن‌ها توسط مراجع غیر صالح و غیر مسئول صادر گردیده و غالباً در تعارض با یکدیگرند، موجب خروج این تأسیس حقوقی از قلمرو شفافیت و فرو رفتن آن در اعماق گل‌آلود سلاقی فردی و غیر تخصصی شده است، بنابراین ضروری است قوانین ناظر به موضوع تملک املاک و کاربری‌ها به منظور رهایی مالکین از برزخ قوانین معارض و سلاقی مجریان ناآگاه و بعضاً مغرض و همچنین به منظور روان‌سازی امور مورد تجدیدنظر و بازشناسی قرارگیرد.

پیشینه پژوهش

در زمینه تملک اراضی و املاک توسط دولت و شهرداری‌ها کتب و مطالبی به صورت پراکنده منتشر شده است. عمده آن‌ها حول محور تبیین قوانین موجود و تحلیل و تفسیر قوانین فعلی تنظیم شده اند در حالیکه به نظر میرسد نیاز مبرمی وجود دارد تا ضعف قوانین حاکم و اشکالات موجود در قوانین و نظامات جاری مورد تدقیق و امعان نظر قرار گیرد تا بتوان این تأسیس حقوقی را با عوارض و آسیب‌های کمتر در جامعه اجرا نمود و مدیریت شهری را از گرفتار کردن مالکان اراضی و املاک برحذر داشت. متأسفانه تاکنون مطالبی با محوریت نقد قوانین فعلی با هدف کمک به احوال مالکان اراضی در مواجهه با دولت و شهرداری‌ها تهیه و منتشر نشده است.

تعریف مالکیت

قانون مدنی و سایر قوانین موضوعه ایران در خصوص تعریف حق مالکیت ساکت بوده و تعریفی از آن ارائه نکرده است و اساتید حقوقی بنا بر اوصاف و آثاری که برای آن استنباط می‌شود همچنین از مواد قانون به اجمال تعریف حق مالکیت را ارائه داده اند.

در تعاریف ارائه گردیده از علمای حقوق که هریک بنا بر بینش خود به تعریف مالکیت پرداخته اند پی می‌بریم که در خصوص موضوع مالکیت با چهار عامل مالک یا صاحب حق، رابطه حقوقی، موضوع حق و شخص مقابل یا دیگران روبرو هستیم لذا در ذیل برخی تعاریف شاخص را ذکر می‌کنیم.

مرحوم آیت اله بهشتی: "اختصاص اجتماعی و قراردادی یک موضوع (اعتباری) به یک فرد یا گروه یا جامعه که بیانگر حقانیت بالقوه هرگونه تصرف او در آن موضوع و حقانیت جلوگیری از تصرف دیگران است (Beheshti, 1993)".

مرحوم مصطفی عدل (ره): "مالکیت حقی است که به موجب آن یک چیزی به طور مطلق و انحصاری تحت اختیار و اراده یک نفر واقع می‌شود و از کاملترین حقوق عینی است (Adl, 1999)".

مرحوم سید محمد طباطبایی: "سلطنت مالک بر مملوک با علقه خاصی که منشأ سلطنت مذکور است (Vafadar, 1998)".

دکتر ناصر کاتوزیان: "مالکیت حقی است دائمی که به موجب آن شخص می‌تواند در حدود قوانین تصرف در مالی را به خود اختصاص دهد و از تمام منافع آن استفاده کند (Vafadar, 1998)." ^۱

مرحوم دکتر امامی (ره): "رابطه شخص با چیز مادی که قانون آنرا معتبر شناخته است (Emami, 1996)." ^۲

با توجه به تعاریف فوق و پذیرش آن‌ها اما در نهایت باید گفت مفهوم و اوصاف مالکیت همیشه در تغییر است و به ویژه در قرن نوزدهم و بیستم، با پیشرفت مالکیت فکری، ملی شدن اموال و صنایع، حدود مالکیت دگرگون شده و حقوق افراد در برابر قواعد عمومی محدود گردیده است. ولی، چون اوصاف اساسی قریب به اجماع علمای حقوق را به عنوان اصل باید پذیرفت، مالکیت را می‌توان بدین عبارت تعریف کرد: مالکیت حقی است دائمی که به موجب آن شخص می‌تواند در حدود قوانین تصرف در مالی را به خود اختصاص دهد و از تمام منافع آن استفاده کند (Katouzian, 1995).

آنچه که از مجموع مواد قانون مدنی و نظریات اکثریت قریب به اتفاق حقوقدانان می‌توان برداشت نمود این است که مالکیت دارای سه وصف اساسی است اگر چه خواهیم گفت که این اوصاف هم اکنون به مفهوم پیشین خود باقی نمانده است.

ا. مالکیت مطلق است و هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد.

ب. مالکیت انحصاری است بدین معنا که مالک می‌تواند هر تصرفی را که مایل باشد در مال خود بکند و مانع از تصرف و انتفاع دیگران نیز بشود.

ج. مالکیت دائمی است زیرا طبیعت آن با موقتی بودن منافات دارد. چنانکه در قانون مدنی نیز با مرگ مالک از بین نمی‌رود و فقط ممکن است به یکی از اسباب انتقال به دیگری واگذار شود.

بنا بر آنچه گفته شد، شهروندان می‌توانند با استفاده از عقود بیع، اجاره، صلح و یا سایر عقود معین و یا قرار داد موضوع ماده ۱۰ قانون مدنی حق مالکیت یا حقوق ارتفاقی و انتفاعی خود را به مراجع ذیربط اعم از شهرداری و دولت واگذار نمایند. این طریق که متضمن احترام کامل به حق مالکیت اشخاص است، به نحو بارزی در لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ و قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰ مورد اشاره قرار گرفته است.^۱

قانون اخیر که در ارتباط با املاک مورد نیاز شهرداری‌ها ملاک عمل است بیان می‌دارد: «در کلیه قوانین و مقرراتی که شهرداری‌ها مجاز به تملک ابنیه، املاک و اراضی قانونی مردم می‌باشند در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک، قیمت ابنیه، املاک و اراضی بایستی به قیمت روز تقویم و پرداخت شود»

لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ تشریفات را برای تملک املاک وضع کرده است. به موجب این لایحه، وجود برنامه و مصوب بودن طرح، ضرورت و نیاز دستگاه اجرایی که به تایید و تصویب بالاترین مقام دستگاه اجرایی رسیده باشد و تامین اعتبار طرح از ضرورات مقدماتی آغاز تشریفات تملک است. از موارد دیگری که

^۱ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ و قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۲/۲۸ دو منبع قانونی مهم در ارتباط با تملک دولت و شهرداری هستند که قانون اخیر آخرین اراده قانون گذار در خصوص تملک توسط شهرداری است. این قانون قسمت عمده‌ای از لایحه قانونی مصوب ۱۳۵۸ را صرفاً در مورد شهرداری‌ها نسخ ضمنی کرده است در موارد سکوت قانون نحوه تقویم مصوب ۱۳۷۰ رجوع به لایحه قانونی مصوب ۱۳۵۸ مجاز است.

از شرایط ابتدایی به شمار می‌آید، تایید مراجع ذیصلاح درخصوص عدم کفایت اراضی دولتی یا ملی جهت اجرای طرح و سپس التزام به زمانبندی و رعایت مواعد قانونی است.

علت تمام این سختگیری‌ها و وضع مقررات و مقدمات جهت کسب مجوز برای تملک املاک اشخاص به این دلیل است که حق مالکیت در کلیه قوانین و اصول و احکام شرعی از جایگاه موکد و رفیعی برخوردار است. بگونه‌ای که به کرات در آیات شریفه قرآن، احادیث و روایات نیز مورد احترام و تأکید قرار گرفته و از آن همچون خون و آبروی مسلمان تعبیر شده است. اصول ۴۰، ۴۴ و ۴۷ قانون اساسی که از اصول بنیادین قانون اساسی است، همگی شاهدان منتخب این ملت بر تقدس و حرمت مالکیتند.

کاربری

نکته‌ی دیگری که پیرامون بحث طرح‌های مصوب، ضرورت توجه و تحلیل دارد، موضوع کاربری است. تعبیه کاربری‌ها با اهداف مختلفی شامل اهداف محیطی، اقتصادی، اجتماعی و کالبدی صورت می‌گیرد که هریک می‌تواند موجب بهبود شرایط اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، طبیعی و فنی زمین و تأثیر آن بر افق طرح‌های مصوب شود. روشن است که موضوع طرح درواقع همان استقرار کاربری و تصویب آن برای یک ملک خاص یا منطقه‌ای وسیع تر از اراضی شهری است. وسعت و مقیاس اراضی عامل موثری برای تعیین عملکرد کاربری‌های شهری است. این شیوه که در مطالعات طرح‌های شهری و تعیین شعاع خدماتی کاربری‌ها از آن استفاده می‌شود به چهار گروه با مقیاس وسعت شامل مقیاس فراشهری (اعم از ملی یا منطقه‌ای)، مقیاس ناحیه‌ای یا حوزه شهری، مقیاس شهری و مقیاس محله‌ای تقسیم می‌شود اما این کاربری‌ها از منظری دیگر و با معیار تکلیفی که برای دولت از حیث تملک و اجرای طرح ایجاد می‌کند به سه دسته تقسیم می‌شوند:

ا. کاربری‌های اختصاصی: که این دسته، متعلق و در حیطه اقتدار مالک است و مالک می‌تواند نسبت به اجرای طرح با توجه به نوع کاربری اقدام نموده و کاربری مصوب را دایر نماید. کاربری‌هایی نظیر تجاری، مسکونی و اداری از این گروه است و دولت در این دسته از کاربری‌ها هیچ گونه تکلیف یا حقی در تملک املاک ندارد.

ب. کاربری‌های عمومی: با عنایت به این که این گروه از کاربری جهت استفاده عموم مردم منطقه یا شهر استقرار می‌یابد و منافع و مصالح عمومی مطمح نظر است، لذا در این گروه از کاربری‌ها، دولت مکلف به تملک ملک موضوع کاربری عمومی است و نمی‌تواند دایر کردن کاربری را بر مالک آن تحمیل کند. کاربری‌های فضای سبز، خدماتی، معابر و... از این دسته است.

ج. کاربری‌هایی که دارای خصیصه دوگانه‌ای هستند: در این گروه از کاربری‌ها، دولت همچنان مکلف به اجرای طرح و دایر کردن کاربری مصوب ضمن تملک ملک موضوع کاربری خاص است. اما این تکلیف دولت فرع بر حالتی است که خود مالک طوعاً اقدام به دایر کردن آن کاربری نکند. کاربری‌های آموزشی، بهداشتی و درمانی و توریسم از این دست از کاربری‌هاست. در این دسته از کاربری‌ها، مالک می‌تواند نسبت به دایر کردن آن کاربری، مشخصاً اقدام نماید. فرضاً خود، درمانگاه یا مدرسه یا هتل بسازد و در صورت انصراف مالک، دولت مکلف به تملک و اجرای طرح است. درواقع اصل بر تکلیف دولت است که در صورت اقدام مالک، تکلیف دولت در خصوص تملک زایل می‌شود.

طرح‌ها

در تعريف برنامه ريزى کاربري اراضى شهري آمده است: اختصاص منابع محدود و مشخص براى دستيابى به پاره‌اى اهداف تعيين شده در قالب زمانى مشخص شده نسبت به اراضى شهري. براى اجراى برنامه‌هاى مورد نظر در حوزه کاربري اراضى شهري الگوهاى مختلفى وجود دارند كه لازم است به معرفى آن‌ها پرداخت كه رايج ترين آن‌ها عبارتند از:

أ. طرح جامع سرزمين. طرح جامع سرزمين، طرحى است كه شامل استفاده از سرزمين در قالب هدفها و خط مشيهاى ملى و اقتصادى از طريق بررسى امكانات و منابع مراكز جمعيت شهري و روستايى كشور و حدود توسعه و گسترش شهرها و شهركهاى فعلى و آينده و قطبهاى صنعتى و كشاورزى و مراكز جهانگردى و خدماتى است و در اجراى برنامه‌هاى عمرانى بخش‌هاى عمومى و خصوصى نظم و هماهنگى ايجاد مى‌كند.

ب. طرح جامع شهر. طرح جامع شهر، طرح بلندمدتى است كه در آن نحوه استفاده از اراضى و منطقه بندى مربوط به حوزه‌هاى مسكونى، صنعتى، بازرگانى، ادارى، كشاورزى، تأسيسات و تجهيزات، تسهيلات شهري، نيازمنديهاى عمومى شهري، خطوط كلى ارتباطى، محل مراكز انتهاي خط (ترمينال)، فرودگاهها، بنادر و سطح لازم براى ايجاد تأسيسات و تجهيزات و تسهيلات عمومى مناطق نوسازى، بهسازى و اولويت‌هاى مربوط به آن‌ها تعيين مى‌شود و ضوابط و مقررات مربوط به كليۀ موارد فوق و همچنين ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهاى تاريخى و مناظر طبيعى تهيه و تنظيم مى‌گردد. درمورد طرح جامع شهر بر حسب ضرورت مى‌توان تجديد نظر كرد.

ج. طرح تفصيلى. طرح تفصيلى طرحى است كه براساس معيارها و ضوابط كلى طرح جامع شهر، نحوه استفاده از زمينهاى شهري در سطح محلات مختلف شهر، موقعيت و مساحت دقيق زمين براى هر يك از آنها، وضع دقيق و تفصيلى شبكۀ عبور و مرور، ميزان تراكم جمعيت، تراكم ساختمانى در واحدهاى شهري، اولويتهاى مربوط به مناطق بهسازى و نوسازى، توسعه و حل مشكلات شهري و موقعيت كليۀ عوامل مختلف شهري در آن تعيين مى‌شود و نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالكيت براساس مدارك ثبتى تهيه و تنظيم مى‌گردد.

د. طرح هادى. طرح هادى طرحى است كه به سبب گسترش آتى شهر و نحوه استفاده از زمينهاى شهري و براى عملكردهاى مختلف به منظور حل مشكلات حاد و فوري شهر و ارائه راه حلهاى کوتاه مدت و مناسب براى شهرهاى كه طرح جامع ندارند تهيه مى‌شود. امروزه اما با اينكه بستر قانونى و شرعى موضوع همگى ما را به سوى قانون مدارى در حوزه مالكيت و احترام به آن سوق مى‌دهد اما اصل فقهي تسليط كه روزى همچون ستونى خيمه مالكيت را برقرار مى‌داشت، آنچنان در حيطه اعمال ناآگاهان و متعرضان به اين عرصه مفقود شده و مورد بى‌توجهى قرار مى‌گيرد، كه درصورت فقدان كورسوى اميد ديوان عدالت ادارى، مى‌توانست نفوذ سوسياليسم را در اين حيطه تسهيل كند. سوسياليسمى كه نفوذ آن در جريان تصويب لايحه اراضى شهري در سال ۱۳۶۰ با خوانشى سليقه‌اى و موسع از حكم حكومتى حضرت امام (ره) در خصوص لايحه اراضى شهري بارها توسط بسيارى از علما و مراجع تقليد و خصوصاً آيت الله گلپايگانى هشدار داده شد، اما منشأ اثر واقع نگرديد.

حکم حکومتی حضرت امام (ره) در خصوص لایحه اراضی شهری

بسم الله الرحمن الرحيم

آنچه در حفظ نظام جمهوری اسلامی دخالت دارد که فعل یا ترک آن موجب اختلال نظام می‌شود و آنچه ضرورت دارد که ترک یا فعل آن مستلزم فساد است و آنچه فعل یا ترک آن مستلزم حرج است.

پس از تشخیص موضوع بوسیله اکثریت وکلای مجلس شورای اسلامی با تصریح به موقت بودن آن مادام که موضوع محقق است و پس از رفع موضوع خودبخود لغو می‌شود. مجازند در تصویب و اجرای آن و باید تصریح شود که هر یک از متصدیان اجرا از حدود مقرر تجاوز نمود مجرم شناخته می‌شود و تعقیب قانونی و تعزیر شرعی می‌شود.

فرمان حکومتی حضرت امام در شرایطی صادر گردید که عده زیادی از آیات عظام و فقها به دلیل مغایرت لایحه اراضی شهری با احکام اولیه و مخالفت با اصل تسلیط و مالکیت مشروع با آن مخالف بودند. صعوبت اخذ این حکم را می‌توان آشکارا از لابه‌لای خاطرات آیت الله هاشمی رفسنجانی در کتاب عبور از بحران در سال ۱۳۶۰ مشاهده کرد (Rafsanjani, 1999).

آنچه از مفاد حکم مذکور برمی‌آید عبارت بود از:

ا. دفع اخلال نظام

ب. دفع حرج

ج. اختیار تشخیص مورد با ولایت فقیه

د. موقتی بودن حکم صادره

ه. تمسک به حکم ثانویه

و. لغو حکم ثانویه پس از رفع ضرورت و عمل به حکم اولیه

علیرغم وجود این قیود در فرمان حکومتی امام (ره)، لایحه اراضی شهری به تصویب رسید. اما با این مصوبه، باب لغو مالکیت و احتجاج گشوده شد به گونه‌ای که پس از ۵ سال قانون زمین شهری در مورخ ۶۶/۶/۲۲ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید. اما این بار فرمانی حکومتی یا رعایت قیود آن و ضوابط تمسک به حکم ثانویه‌ای در کار نبود!

پس از آن، دوایر ذیربط، خصوصاً شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، کمیسیون ماده ۵، کمیته فنی و سایر مراجع شهری و منطقه‌ای، مکرراً به تهیه مصوباتی غیرقانونی و غیرشرعی، اقدام به لغو جزئی یا کلی مالکیت اشخاص یا ایجاد محدودیت کمی یا کیفی در حقوق مالکانه‌ی آنان نمودند. اگرچه بسیاری از این مصوبات با شکایت اشخاص، به حکم دیوان عدالت اداری ابطال گردید اما متأسفانه دستگاه‌های ذیربط علیرغم لغو و ابطال مصوبات موصوف، همچنان با تمرد و تجری و در تنگنا قراردادن مالکین مستأصل، مفاد مصوبات ملغی شده را بر مردم تحمیل می‌کنند و یا با وضع بخشنامه یا دستورالعمل جدیدی که در واقع چهره دیگری از دستورالعمل قبلی است، فرصت چندساله دیگری تا ابطال دستورالعمل جدید توسط دیوان عدالت اداری برای تخلفات خود فراهم می‌آورند.

آراء

آراء صادره توسط دیوان عدالت اداری در این خصوص گواهی بر این امر است که تمثیلاً به تعدادی از آن‌ها اشاره می‌شود:

- دستورالعمل شماره ۶۱/۲۹۵۳۱ مورخ ۱۳۷۵/۶/۲۱ استاندار همدان درخصوص الزام مالکین متقاضی تفکیک یا تغییر کاربری زمین کشاورزی یا باغ خود به واگذاری رایگان ۷۰٪ ملک خود در قبال استفاده‌ی مسکونی از ۳۰٪ باقیمانده و بند یک مصوبه مورخ ۱۳۷۵/۲/۲۲ کمیسیون ماده ۵ که کل فضاهاى سبز موجود در شهر را به عنوان فضاهاى سبز حفاظت شده قلمداد کرده و تغییر کاربری آن‌ها را حتی در صورت تحقق و اجتماع شرایط لازم ممنوع اعلام داشته است، بدلیل مغایرت با قانون و خروج از حدود اختیارات و صلاحیت کمیسیون ماده ۵ و استاندار همدان و مغایرت با حکم با حکم مقنن در باب اعتبار اصل تسلیط و حاکمیت مشروع اشخاص در اراضی کشاورزی و باغ تشخیص و به موجب دادنامه شماره ۳۸۶ مورخ ۸۱/۱۰/۲۹ ابطال گردید.
 - قسمت سوم بند الف دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری به شماره ۱۰۰/۱۳۶۳۰ مورخ ۱۳۷۴/۹/۱ که بر اساس آن متقاضیان تفکیک و افراز و تغییر کاربری باغات و اراضی مزروعی مکلف به تملیک ۷۰٪ از اراضی خود در قبال استفاده از ۳۰٪ بقیه آن با کاربری مسکونی هستند بدلیل انصراف از مفاد ماده ۱۴ قانون زمین شهری و عدم انطباق با دستورالعمل فوق الذکر به موجب دادنامه ی شماره ۴۸ مورخ ۱۳۷۸/۲/۲۵ ابطال گردید.
 - بخشنامه شماره ۱۱۴/۴۵۷۹ مورخ ۱۳۶۹/۹/۳ و صورتجلسه شماره ۱۶۴۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مبنی بر کسر ۵۰٪ املاک متقاضیان تفکیک املاک بیش از ۳۰۰۰ مترمربع، طی دادنامه شماره ۱۸۶ مورخ ۱۳۷۱/۸/۳۰ به دلیل خروج کمیسیون ماده ۵ از حیطه‌ی اختیارات خود و خلاف قوانین موضوعه در باب اعتبار اصل مالکیت مشروع و آثار مترتب بر آن تشخیص داده شده و ابطال گردید.
 - مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۲/۱۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مبنی بر لغو مالکیت اراضی واقع در طرفین کلیه اتوبان‌ها و بزرگراه‌ها و معابر درجه ۱ و ۲ به عمق حداقل ۱۰ متر و تا انتهای محدوده ملکی و حداکثر ۳۰ متر و اختصاص آن به کاربری فضای سبز عمومی شهری که طی دادنامه شماره ۷۰ مورخ ۱۳۷۰/۶/۲۶ مغایر با اختیارات مصرحه در قانون و خارج از حدود اختیارات قوه‌ی مجریه تشخیص و حکم به ابطال آن صادر و اعلام گردید.
- نتیجه این هرج و مرج آن شد که طرح‌های مصوب در عمل نتوانستند خواسته‌های مردم و دولت را برآورده سازند و برای مالکین، نتیجه‌ای جز سردرگمی و اتلاف عمر و خسارت شدید را در بر نداشتند. علاوه بر این، طرح‌های مصوب نتوانستند در پایان مدت اعتبار خود به افق‌های ترسیم شده دست یابند که در بررسی علل عدم تحقق اهداف طرح، می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد:
- أ. نقایص موجود در مراحل مختلف تهیه، تصویب و اجرای طرح‌های مصوب، که دائر مدار امر، عدم توجه به واقعیت‌های محلی است.
- ب. عدم تمهید منابع مالی اجرای طرح، یکی از علل ناکارآمدی طرح‌های مصوب است. فقدان منابع مالی مناسب و قانونی که بایستی در متن طرح‌ها درج و تأمین شود، از علل بنیادین این ناکارآمدی است.
- ج. طولانی بودن مدت زمان اجرای طرح، برزخی که در مدت زمان تهیه تا تصویب طرح ایجاد می‌شود، عملاً موجب می‌شود واقعیت‌های قبل و بعد از تصویب طرح دگرگون شود.
- د. عدم بررسی و تحلیل حقوقی طرح‌ها پیش از ارائه‌ی طرح در مراجع تصویب کننده و عدم حضور حداقل یک نفر حقوقدان در مراجع ذیربط جهت تعیین آثار حقوقی طرح‌های مصوب و تقابل تصویب طرح با حقوق مالکین.

ولی چرا علیرغم این همه قوانین و قواعد، خلاف آنچه باید باشد، اتفاق می‌افتد؟

فرضاً شهرداری، املاکی را که دارای کاربری‌های عمومی هستند، نظیر کاربری فضای سبز یا معابر را رها می‌کند و اقدامی جهت تملک آن به عمل نمی‌آورد اما به سراغ کاربری‌های اختصاصی نظیر کاربری‌های فضای مسکونی و تجاری و... می‌رود و به حیل و ترفندها، ملک را از چنگ مالک مستأصل آن خارج می‌کند. دوایر ذیربط که در این فرایند، ابزارها و تمهیدات تعرض به مالکیت مشروع را در اختیار خواست و اغراض مدیران محلی یا منطقه‌ای قرار می‌دهند با شیوه‌هایی غیرقانونی، این اعمال خود را با ظاهر قانون تدلیس می‌کنند.

مقامات و مدیران محلی یا استانی که بنا به هر مصلحتی طمع به ملکی دارند، چون ملک را دارای موقعیت ممتاز و دارای کاربری مسکونی یا تجاری می‌بینند، توسط کمیسیون‌های مربوطه اقدام به تغییر کاربری ملک موصوف به فضای سبز یا هر کاربری عمومی دیگر می‌کنند و با استیصال مالک، نسبت به تملک ملک موصوف اقدام نموده و مجدداً کاربری آن ملک را توسط همان مراجع خودی به کاربری ممتازی نظیر مسکونی یا تجاری تغییر می‌دهند. در حالی که این فرایند به دور از تمامی اصول و قواعد حقوقی، شرعی و حتی اخلاقی صورت پذیرفته است.

این وقایع در حالی صورت می‌گیرد که ملکی در نقطه‌ی دیگری از شهر، چندین دهه است که با رعایت اصول و مبانی حقوقی و شهرسازی دارای کاربری عمومی نظیر معبر یا فضای سبز است. اما از اقبال بد مالک آن، منظور غرض مسئولین شهری نیست. لذا با تأسیس و جعل عبارتی نظیر فضای سبز خصوصی، توسط همان کمیسیون‌ها و مراجع، اظهار می‌شود که: چون کاربری ملک موصوف فرضاً کاربری فضای سبز عمومی نیست و چون خصوصی است، لذا شهرداری تکلیفی در تملک ملک ندارد و مالک موظف به حفظ وضعیت فضای سبز آن ملک به صورت خصوصی است و حق تقاضای تغییر کاربری را نیز ندارد! و بدین ترتیب خود را از مسئولیت و تکالیف شرعی و قانونی جهت خرید و تملک یا تغییر کاربری مبرا می‌نمایانند و سرنوشت محتوم مالک را رقم می‌زنند.

تعدادی از قوانین مرتبط که بعضاً منسوخ بوده اما همچنان مستند عمل قرار می‌گیرند

۱. قانون توسعه معابر مصوب ۱۳۲۰
۲. قانون راجع به اراضی دولت و شهرداری‌ها و اوقاف و بانک‌ها مصوب کمیسیون مشترک دادگستری و مجلسین مصوب ۱۳۳۵
۳. قانون مربوط به تملک زمین‌ها مصوب ۱۳۳۹
۴. قانون سازمان برق ایران مصوب ۱۳۴۶
۵. قانون نوسازی و عمران‌شهری مصوب ۱۳۴۷ و اصلاحات بعدی آن در سال‌های ۴۸، ۵۰، ۵۱، ۵۴ و ۵۵
۶. لایحه قانونی اصلاح قسمتی از مقررات نوسازی و عمران مصوب ۱۳۵۸/۶/۱۳
۷. قانون برنامه و بودجه مصوب ۱۳۴۸
۸. قانون اجرای برنامه نوسازی عباس‌آباد مصوب ۱۳۵۰/۴/۱۵ و اصلاحی مصوب ۵۱/۱۱/۱۰ و الحاقی ۵۴/۲/۳۱
۹. قانون معاملات زمین مصوب ۱۳۵۱
۱۰. قانون طرز تقویم و تملک اراضی مورد نیاز سد فرحناز پهلوی (لتیان) مصوب ۱۳۴۵/۲/۲۸
۱۱. قانون آب و نحوه ملی شدن آن مصوب ۱۳۴۷/۴/۲۷
۱۲. اساسنامه قانونی شرکت نفت مصوب ۱۳۵۶

۱۳. قانون تأسيس شركت راه‌آهن شهرى تهران و حومه مصوب ۵۴/۲/۱۶
۱۴. لايحه قانونى اصلاح قانون تأسيس شركت راه‌آهن و حومه مصوب ۵۹/۴/۱۵
۱۵. قانون لغو مالكيت اراضى موات شهرى و كيفيت عمران آن مصوب ۵۸/۴/۵
۱۶. اصلاحيه قانون لغو مالكيت اراضى موات شهرى و كيفيت عمران آن مصوب ۵۸/۶/۵
۱۷. لايحه قانونى الحاق سه ماده و دو تبصره به قانون لغو مالكيت اراضى موات شهرى و كيفيت عمران آن مصوب ۵۹/۴/۲۵
۱۸. آئين‌نامه قانون لغو مالكيت اراضى موات شهرى و كيفيت عمران آن مصوب ۵۸/۴/۲۲
۱۹. لايحه قانونى راجع به لغو مالكيت اراضى موات واقع بين محدوده‌ى قانونى شهر تهران و حريم استحفاظى آن مصوب ۵۹/۱/۶
۲۰. لايحه قانونى نحوه خريد و تملك اراضى و املاك براى اجراى برنامه‌هاى عمومى، عمرانى و نظامى دولت مصوب ۵۸/۱۱/۱۷
۲۱. قانون اراضى شهرى مصوب ۶۰/۱۲/۲۷
۲۲. آئين‌نامه اجرايى قانون اراضى شهرى مصوب ۶۱/۳/۳۰ و اصلاحيه‌هاى مكرر آن
۲۳. اصلاحيه قانون اراضى مصوب ۶۷/۱/۱۶ مجمع تشخيص مصلحت نظام
۲۴. قانون زمين شهرى مصوب ۶۶/۶/۲۲
۲۵. آئيننامه اجرايى قانون زمين شهرى مصوب ۶۷/۴/۱۵ هيئات وزيران
۲۶. قانون نحوه تقويم ابنيه، املاك و اراضى مورد نياز شهردارى‌ها مصوب ۷۰/۷/۲۸
۲۷. تبصره ۸۴ قانون برنامه پنج ساله دوم توسعه اقتصادى اجتماعى و فرهنگى مصوب ۱۳۷۳
۲۸. قانون تعيين وضعيت املاك واقع در طرح‌هاى دولتى و شهردارى‌ها مصوب ۶۷/۸/۲۹
۲۹. قانون خريد و تملك اماكن آموزشى استيجارى مصوب ۷۰/۶/۳۱
۳۰. قانون منع فروش و واگذارى اراضى فاقد کاربرى مسكونى براى امر مسكن به شركت‌هاى تعاونى مسكن و ساير اشخاص حقيقى و حقوقى مصوب ۸۱/۵/۶
۳۱. قانون تأسيس شورائى عالى شهرسازى و معمارى ايران ۵۱/۱۲/۲۲
۳۲. قانون تغيير نام وزارت آبادانى و مسكن به وزارت مسكن و شهرسازى و تعيين وظائف آن مصوب ۵۳/۴/۱۶
۳۳. قانون حفظ کاربرى اراضى زراعى و باغ‌ها مصوب ۷۴/۳/۳۱
۳۴. آئين‌نامه اجرايى قانون حفظ کاربرى اراضى زراعى و باغ‌ها مصوب ۷۴/۱۰/۲۴
۳۵. لايحه قانونى حفظ و گسترش فضاي سبز در شهرها مصوب ۵۹/۳/۳

نتيجه‌گيرى

در ارتباط با طرح‌هاى مصوب شهرى قانون تأسيس شورائى عالى شهرسازى و معمارى ايران مصوب ۱۳۵۱ و قانون تغيير نام وزارت آبادانى به وزارت مسكن و شهرسازى مصوب ۱۳۵۲ مراجع تعيين كننده ضابطه و قاعده را معين کرده‌اند البته اين امر مانع از آن نيست كه مجلس شورائى اسلامى راسا در اين رابطه قانونگذارى نمايد. به موجب اين قوانين شورائى عالى شهرسازى و كميسيون ماده ۵ اين قانون دو مرجع

مهم تصویب و تغییر طرحهای مصوب شهری هستند. این مراجع در تعیین ضوابط شهرسازی مکلف به رعایت موازین شرعی و قوانین موضوعه هستند.

بنابراین نباید به عنوان رعایت مصلحت و یا ضرورت اقدام به وضع مصوباتی نمایند که از حدود اختیارات آنان خارج است بر اساس اصل ۱۷۳ قانون اساسی دیوان عدالت اداری مرجع رسیدگی به شکایات و اعتراضات مردم از آئین نامه‌ها و مصوبات خلاف قانون مراجع فوق است.^۱ این دیوان ملجاء مردم در قبال تخلف مامورین دولتی و تعدی به قوه قانونگذاری است و می‌تواند به نحو موثری حافظ حقوق شهروندی باشد.

واقعیت آن است که طرح‌های شهری در عمل نتوانسته‌اند خواسته‌های شهروندان و مدیران شهری را برآورده نمایند. زیرا برای بسیاری از مالکین نتیجه‌ای جز سردرگمی و بلا تکلیفی و نارضایتی نداشته است علاوه بر این امر طرح‌های شهری نتوانسته‌اند در پایان مدت اعتباری خود به افق‌های ترسیم شده دست پیدا نمایند به دیگر سخن اهداف مورد نظر تهیه کنندگان طرح در ارتباط با ایجاد فضاهای عمومی و مورد نیاز شهر سطوح قابل اشغال و تراکم و کاربری، تعریض معابر، حفظ محدوده شهر و... محقق نگردیده است.

عدم رعایت قواعد تعبیه و استقرار کاربری‌ها در گستره شهر، از قبیل عدم تأمین و تمهید منابع مالی اجرای طرح، عدم رعایت ضرورت‌ها، طولانی بودن مدت زمان تصویب طرح تا اجرای احتمالی آن و عدم واقع‌بینی و مقتضیات محلی، عمده مشکلات فراروی نظام اراضی و کاربری‌ها در این حوزه از علم حقوق است.

بلا تکلیفی مالکین که قربانیان بی‌درایتی، سوء مدیریت و اغراض مجریان طرح‌ها هستند، گاهی موجب صرف عمر چند نسل جهت رهایی از عارضه‌ی سرطان یک طرح می‌شود و در غربت شهرستان‌هاست که فریاد مظلومانه‌ی هَلْ مِنْ نَاصِرٍ یَنْصُرُنِی از نهاد هر مالکی به آسمان برخاسته اما نیست کسی که یاری‌گر او باشد. بر اساس نتایج پیشنهاداتی مطرح می‌شود. قوانین متعدد که بسیاری از آن‌ها در تعارض با یکدیگرند، آئین نامه‌ها، بخش‌نامه‌ها، دستورالعمل‌ها و در نهایت سلیقه‌ها که در نتیجه‌ی این کثرت قوانین و عدم الزامات قانونی، مجال بروز و حضور گسترده یافته‌اند، ضرورت بازنگری در قوانین مرتبط با بحث تملک اراضی و کاربری‌ها و تجمیع آن‌ها و تدوین نظام هماهنگ کاربری و تملک اراضی را با محوریت اصل مالکیت مشروع توجیه می‌کند. همچنین قانونی که با اصلاح نواقص موجود در قوانین حاضر و پیش‌بینی مواعد و الزامات قانونی علی‌الخصوص تمهید منابع مالی طرح‌های مصوب بتواند سایه آرامش و امنیت در مالکیت را بیش از پیش بر دارایی اشخاص بگستراند و تهمت ورود سوسیالیسم به ساختار اقتصاد اسلامی را بزداید. ان شاء الله...

تعارض منافع

در انجام مطالعه حاضر، هیچ‌گونه تضاد منافی وجود ندارد.

مشارکت نویسندگان

در نگارش این مقاله تمامی نویسندگان نقش یکسانی ایفا کردند.

حامی مالی

این پژوهش حامی مالی نداشته است.

^۱ رای شماره ۱۷۷/۲۲۱ ه مورخه ۷۳/۷/۱۶ هیات عمومی دیوان عدالت اداری نمونه‌ای از آرا هیات است که بر اساس آن با توجه به حرمت مالکیت مشروع اشخاص آن قسمت از دفترچه طرح جامع شهر تبریز مصوب ۱۳۶۹/۷/۲۵ مبنی بر الزام متقاضیان تفکیک و افراز اراضی شهری به وقف نمودن ۵ تا ۱۰٪ اراضی خود به نفع شهرداری جهت تأمین تاسیسات عمومی شهری مخالف قانون شناخته شده و ابطال گردیده است.

EXTENDED SUMMARY

The study examines the legal and jurisprudential principles underlying government expropriation of private property, emphasizing the fundamental nature of ownership as a legally and socially protected right. Ownership, as recognized in legal traditions and Islamic jurisprudence, grants individuals the right to possess, use, and dispose of their property within the confines of law. However, this right is not absolute, as it is subject to restrictions dictated by public interest, social justice, and urban planning requirements. The paper investigates how legal frameworks governing expropriation reconcile these conflicting interests, ensuring a balance between private property rights and the necessity of urban development, military requirements, and other governmental needs. Historical perspectives indicate that ownership laws have evolved to accommodate socio-political changes, particularly in response to urban expansion and state intervention. The legal principles of eminent domain, as applied in various jurisdictions, demonstrate an attempt to balance individual rights with collective welfare. However, the exercise of expropriation powers has frequently been contested due to its potential for abuse, lack of adequate compensation, and insufficient procedural safeguards. This study highlights how government authorities, particularly municipalities, have often engaged in expropriation practices that either fail to provide just compensation or impose excessive procedural burdens on property owners, raising concerns about the sanctity of ownership and the legal limits of government authority (Adl, 1999).

A major aspect of this study is the legal framework regulating land use and expropriation. Land use planning, as a mechanism for urban development, determines how land can be utilized within designated zones, often leading to expropriation when private lands are allocated for public projects. Urban planning laws require municipalities and government entities to acquire private property for the implementation of large-scale projects, such as transportation infrastructure, public parks, and government buildings. However, the processes of land acquisition and compensation are often fraught with legal ambiguities, bureaucratic inefficiencies, and disputes over property valuation. The existing legislative framework governing expropriation includes various statutory provisions, some of which conflict with constitutional protections and international human rights standards. The principle of fair compensation remains a central issue, as property owners often receive payments below market value due to arbitrary assessments and administrative delays. Additionally, the lack of clear criteria for determining "public interest" has led to cases where expropriation is exercised in favor of private enterprises under the pretext of public utility. This study critiques these legal deficiencies, arguing that while government intervention in property ownership is necessary for economic development, it must be conducted within strict legal parameters to prevent arbitrary confiscation of private assets (Beheshti, 1993).

The judicial perspective on expropriation has played a significant role in shaping the legal discourse on property rights. Courts have been tasked with adjudicating disputes between property owners and state authorities, interpreting constitutional provisions, and ensuring compliance with legal principles. The jurisprudence surrounding eminent domain suggests a cautious approach, emphasizing due process, just compensation, and proportionality. However, judicial rulings have often varied based on the specific legal framework governing each jurisdiction. In many cases, courts have upheld expropriation orders despite procedural irregularities, justifying them on grounds of national development and urban expansion. The role of administrative tribunals and review mechanisms has also been examined in this study, highlighting their effectiveness in safeguarding property rights. The necessity for legal reforms is underscored, particularly concerning procedural transparency and the enforcement of property owners' rights in cases of contested expropriation.

Furthermore, the study discusses the impact of expropriation on vulnerable populations, particularly low-income households, who are disproportionately affected by state acquisition of land. Without adequate legal protections, these individuals face displacement, loss of livelihood, and long-term socio-economic consequences. The legal framework must therefore incorporate provisions that not only ensure fair compensation but also provide relocation assistance and alternative housing options for affected residents (Emami, 1996).

The study also examines comparative legal perspectives on expropriation, drawing insights from international best practices and legislative models. Various countries have adopted distinct approaches to regulating land acquisition and compensating property owners, with some jurisdictions implementing more stringent safeguards against government overreach. The legal principles enshrined in international human rights conventions, particularly those related to property rights, offer valuable insights into the limitations of expropriation powers. Countries with robust legal protections for private property have implemented mechanisms such as independent valuation boards, public participation in decision-making, and judicial oversight to ensure that expropriation is conducted in a lawful and transparent manner. The European Court of Human Rights, for example, has adjudicated several landmark cases concerning expropriation, reinforcing the principle that state intervention in property ownership must be proportionate and justified by compelling public necessity. By analyzing these legal frameworks, the study proposes recommendations for strengthening property rights protections within the domestic legal system, advocating for legislative amendments that enhance procedural safeguards, improve compensation mechanisms, and prevent abuses of expropriation authority (Katouzian, 1995).

Another crucial aspect of the study is the intersection of expropriation laws with economic policies and urban development strategies. Governments often justify expropriation on economic grounds, arguing that large-scale infrastructure projects stimulate economic growth, enhance public services, and attract foreign investment. However, the socio-economic impact of such projects is not always positive, particularly when property owners are inadequately compensated or when expropriation leads to the destruction of established communities. The study critiques the economic rationale behind expropriation, questioning whether government-led development projects genuinely serve the public interest or primarily benefit political and corporate elites. The role of private sector involvement in expropriation, particularly through public-private partnerships, raises concerns about conflicts of interest and accountability. Moreover, the financial burden imposed on government agencies for compensating property owners often results in prolonged legal disputes, delayed project implementation, and budgetary constraints. A more balanced approach to land acquisition would involve mechanisms such as negotiated settlements, land swaps, and community engagement to mitigate the adverse effects of expropriation. The study further explores alternative legal frameworks that prioritize participatory decision-making and equitable compensation models, ensuring that expropriation serves broader societal interests rather than narrow political agendas (Rafsanjani, 1999).

In conclusion, the findings of this study emphasize the necessity of legal reforms to enhance transparency, accountability, and fairness in government expropriation of private property. While eminent domain remains a critical tool for urban development and public infrastructure, its implementation must be guided by stringent legal safeguards to prevent arbitrary confiscation and ensure just compensation. The sanctity of ownership must be preserved as a fundamental legal and human right, with government interventions subject to clear legislative constraints and judicial oversight. The study advocates for a more equitable approach to expropriation, incorporating

principles of procedural due process, community participation, and alternative compensation mechanisms. Ultimately, the legal framework governing land acquisition must strike a balance between developmental imperatives and individual property rights, fostering a legal environment that upholds both economic progress and social justice. Without robust legal protections, the risks of state overreach and property rights violations will persist, undermining public trust in legal institutions and governance structures. The study's recommendations aim to inform policymakers, legal practitioners, and scholars about the critical need for comprehensive legal reforms that safeguard property ownership while accommodating the legitimate needs of public administration and urban development.

References

- Adl, M. (1999). *Civil law* (Vol. 1). Ganj Danesh Publications.
- Beheshti, A. H. S. M. H. (1993). *Velayat-e Faqih: Islamic government*. Institute for the Compilation and Publication of Imam Khomeini's Works.
- Emami, H. (1996). *Civil law* (Vol. 1). Islamieh Publications.
- Katouzian, N. (1995). *Civil law: Property and ownership*. Yalda Publishing, Tehran.
- Rafsanjani, A. H. (1999). *Crossing the crisis: Reports and memoirs*. Maaref Enqelab Publishing, Tehran.
- Vafadar, A. (1998). *Constitutional law and political developments*. Sharvin Publications.