فصلنامه مطالعات حقوق
Journal of Legal Studies
شماره بیست و سوم. تابستان ۱۳۹۷، صص۲۲۲-۱۹۹ Vol 2. No 23. 2018, p 199-222
شماره شاپا (۲۵۳۸-۶۳۹۵) ISSN: (2538-6395)

بررسی اجرای طرح کمیسیون ماده ۵ در پرتو اصل تسلیط

حمزه رضایی[۱]. سوسن یوسفی[۲]
۱. دانشجوی دکترای حقوق جزا وجرم شناسی- مدرس دانشگاه H.rezaii98@gmail.com
۲. کارشناسی ارشد حقوق خصوصی – دانشگاه آزاد اسلامی واحد ایلام، ایران

چکیده
به دنبال قطع کمک‌های دولتی به شهرداری‌ها در اداره شهر، سبک جدید مدیریت شهری مبنی بر خودگردانی شهرداری‌ها منجر به ابداع شیوه درآمدزایی جدید در شهرداری تهران به نام فروش تراکم شد که به مرور زمان در تمامی شهرهای کشور گسترش پیدا کرد. و تلاش برای کسب ارزش اضافی از طریق تولید ساختمان آغاز شد متاسفانه این مصوبات ماده ۵ در موارد زیادی یا خارج از حوزه تخصصی و کاری این کمیسیون بوده (تغییر کاربری ارضی به صورت کلی) ویا در تضاد با حقوق مالکانه (تعیین فرصت زمانی برای تغییر کاربری، نادیده گرفتن اصل تسلیط، الزام مالک به واگذاری بخشی از ملک به شهرداری هنگام تفکیک باتغییر کاربری) و هم نقض حقوق عمومی شهروندان (تایید تصمیمات شهرداری در فروش تراکم) را در پی داشته که پژوهش حاضر در نظر دارد به بررسی حقوق مالکانه اشخاص متعاقب اجرای طرحهای مصوب کمیسیون مرقوم و ارایه راهکاری به منظور کاستن از مشکلات موجود و تضمین منافع حقوق مالکین در تملک اراضی شهری صورت پذیرد.

واژه‌های کلیدی: مالکیت، حقوق مالکانه، کمیسیون ماده ۵، شهرداری، منافع عمومی

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-20]

مبحث اول تعاریف و مفاهیم

معنای لغوی حق

«حق» در لغت در معانی گوناگونی به کار رفته است. برخی از معانی لغوی این واژه، به شرح زیر است: راستی، عدالت، ثابت و یقین که در آن جای تردید و انکار نباشد، شایسته و سزاوار، راستی در گفتار، مال، بهره و نصیب، امر صورت پذیرفته و انجام شده، دوراندیشی، مرگ، واقع، امتیاز، باریتعالی، قرآن، امرمقضی و انجام شده، اسلام، موجود ثابت، الواجب الموجود، یقین بعد از شک، صلاحیت، قطعی، پابرجا، مصدر، کار حتمی و قطعی و واقع شدنی، نقیض باطل، روشن است از نظر لغت، معانی متعددی برای واژۀ «حق» به کار رفته است. اما از میان معانی فوق، معانی «مطابق با واقع بودن»، «ثبوت» و همچنین «ثابت» (که معنای وصفی دارد)، ظهور و نمود بیشتری دارد. اشاره: حقوق انسان همواره از موضوعات مورد بحث بوده و تعاریف متفاوتی از آن ارائه شده است «حقوق» جمع حق است و «حق در اصطلاح، نوع خاصی از نسبت بین مالک و مملوک». «حق یک نوع سلطه بر شیء و مرتبه ضعیف تری از ملکیت، بلکه نوعی ملکیت است». و «حق عبارت است از: توانایی که انسان و یا شخص بر چیزی یا بر شخص دیگری داشته باشد. » در واقع، «حق» رابطه‌ای است بین دارنده‌ی حق و متعلّق آن رابطه‌ای مثل رابطه بین مالک و مملوک برای مثال، گفته می‌شود: کسی که زودتر از دیگران در یکی از اماکن عمومی مثل پارک و مسجد حاضر شود و مکانی را برای خود انتخاب کند، نسبت به آ ن محل دارای حق می‌شود که دیگران آن را دارا نیستند؛ یعنی بین او و آن محل رابطه‌ای وجود دارد که این رابطه بر دیگران نیست. از آن جا که حق در چارچوب روابط اجتماعی به وجود می‌آید، اگر انسان‌ها با هم مرتبط نمی‌شدند، حق معنا و مفهومی نداشت (عبداللهی، ۱۳۷۵، ص ۱۹).

معنای اصطلاحی «حق»

حق، در علوم گوناگون استعمال می‌شود. گاهی معنای آن در یک اصطلاح، با معنای آن در اصطلاحی دیگر متفاوت است.

مالکیت

معنای لغوی مالکیت

مالکیت کلمه‌ای عربی و از مصدر جعلی است و از ریشه ملک اخذ شده است. معنای لغوی آن را برخی مالک بودن و مالکی و گروهی مالک بودن و دارندگی و عده‌ای مالک بودن و ملک داشتن و بعضی مالک بودن به تنهایی بیان کرده‌اند.

مالک (خداوند). کسی که دارای چیزی باشد و بتواند در آن تصرف کند. خداوند و صاحب و متصرف و دارنده، خداوند، رب، دارا، دارنده، مالکین (دهخدا، ۱۳۷۳). جمع مُلاّک و مُلک. هربنده‌ای از بندگان که

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-20]

در بندگی من است. . . در وقت گویایی من به‌این قسم یا مالک آن خواهم شد بعد از این همه آزادند در راه خدا. (تاریخ بیهقی، ص ۳۱۵).

مالک بودن حقی است که انسان نسبت به شیئی دارد و می‌تواند هرگونه تصرفی در آن بکند به جز آن چه که مورد استثنای قانون باشد (فرهنگ معین، ۱۳۸۸). مالکیت صفتی است که بر اساس مالک بودن حاصل می‌شود مانند حق انتفاع و حق ارتفاق در قاب یکی از علاقه‌های سه گانه که هر فرد وفق ماده ۲۹ قانون مدنی می‌تواند نسبت به اموال داشته باشد (فرهیخته، ۱۳۸۶).

معنای اصطلاحی مالکیت

مفهوم و اوصاف مالکیت همیشه درتغییر است و به ویژه درقرن نوزدهم و بیستم با پیشرفت فکر ملی شدن اموال وصنایع حدود مالکیت فردی دگرگون شد و حقوق افراد در برابر قوای عمومی محدود گردیده است ولی چون این اوصاف را به عنوان اصل باید پذیرفت، مالکیت را میتوان بدین عبارت تعریف کرد:

مالکیت حقی است دائمی، که به موجب ان شخص میتوانددرحدود قوانین تصرف در مالی را به خود اختصاص دهد و از تمام منافع ان استفاده کند(کاتوزیان، ۱۳۹۰، ص ۱۱۰).

اصل تسلیط

قاعده تسلیط که از آن به قاعده تسلط و قاعده سلطنت نیز تعبیر می‌شود بیان کننده این معنی است که هر مالکی نسبت به مال خود تسلط کامل داردو می‌تواند در آن هر گونه تصرفی اعم از مادی و حقوقی بکند و هیچ کس نمی تواند او را بدن مجوز شرعی از تصرفات منع کند.

هرگاه در جواز تصرف و تسلط مالک، شکی پدید آید با تمسک به این قاعده شک بر طرف می شود و جواز ثابت می گردد از این رو صاحب جواهر می گوید:

قاعده سلطنت مالک و تسلط مردم بر اموالشان اصلی است که در محل شک نمی توان از آن خارج شد (یعنی باید به آن تمسک کرد) (هاشمی، ۱۳۹۶، ۱۱).

مبحث دوم

مستندات قاعده تسلیط و کمیسیون ماده ۵ شهرداری

برای استنباط هر چه بهتر قاعده تسلیط مستنداتی لازم است که شامل کتاب، سنت، اجماع، بنا و سیره عقلاء و سیره مسلمین می باشد که در این قیمست به شرح ذیل به تشریح موارد مذکور خواهیم پرداخت.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-20]

کتاب

آیات مختلفی در قران کریم وجود دارد که از مجموع آن قاعده سلطنت را می توان استنباط کرد. از جمله این آیات می توان به آیات ۲و ۴ و ۲۹ سوره نساء و آیه ۱۸۸ سوره بقره اشاره کرد. که به اعتقاد ما چون دلالت هر یک از این آیات بر مفاد قاعده سلطنت تام نیست، استناد به آن خالی از اشکال نیست (اسماعیلی، ۱۳۷۳، ۴۶).

سنت

روایت معروف و مشهوری به صورت مرسل از پیامبر به این مضمون نقل گردیده است: الناس مسلطون علی اموالهم.

دلالت این روایت بر مفاد قاعده تمام و کمال و غیر قابل خدشه است. از جهت سند نیز اگرچه روایت مرسل است اما به عمل اصحاب در گذشته و حال این ضعف سندی جبران شده است. به عنوان مثال شیخ طوسی در مورد عدم رعایت حریم چاهی که در ملک حفر شده می‌گوید:

و اما ان اراد یحفر بئراً فی داره او ملکه و اراد جاره ان یحفر لنفسه بئراً بقرب ذلک البئر لم یمنع منه بلا خلاف فی جمیع ذلک و ان کان ینقص بذالک ماء بئر الااولی: لان الناس مسلطون علی اموالکهم. و الفرق بین الملک و الموات، ان الموات یملک بالاحیاء فمن سبق الی حفر البئر ملک حریمه و صار احق به ولیس کذالک فی الملک، لان ملک کل واحد منها ثابت مستقر، و للملائک ان یفعل فی ملکه ما یشاء. . .

و اما اگر بخواهد رد خانه یا ملکش چاهی را حفر کند سپس همسایه او نیز بخواهد برای خود در نزدیکی آن، چاهی حفر کند، جلوگیری نمی‌شود. این مسئله مورد اتفاق است اگرچه به واسطه حفر چاه دوم، آب چاه اول کم شود زیرا مردم بر املاک خود سلطه دارند. فرق بین ملک و موات در این است که موات با احیا به تملک در می‌آید پس اگر کسی در حفر چاه زودتر اقدام کند مالک حریم چاه می شود و نسبت به حریم آن سزاوارتر از دیگران است اما حفر چاه در ملک این گونه نیست، زیرا ملک هر یک از آن ها ثابت و مستقر است و مالک می تواند در ملک خود هر نوع تصرفی داشته باشد (نجفی، بیتا، ۱۳۹).

اجماع

نسبت به مدلول قاعده سلطنت بین فها اتفاق هست و فقهادر ابواب مختلف فکری به این قاعده استدلال کرده اند که در زیر به نمونه هایی از آن اشاره می شود:

شیخ طوسی در کتاب خلاف در مسئله جواز قرض دادن جاریه می‌گوید:

مساله ۲۹۰- لیس لا صحابنا نص فی جواز اقراض الجواری و لا اعرف لهم فیه فتیاً و الذی یقتضیه الاصول انه علی الاباحه و یجوز ذلک. . . دلیلنا: آن الاصل الاباحه و الحظر یحتاج الی دلیل. . . و ایضاً روی عن النبی (ص) انه قال: الناس مسلطون علی اموالهم.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-20]

مساله ۲۹۰: در جواز قرض دادن کنیز ها، برای اصحاب ما، نصی وجود ندارد و در این مساله، فتوایی را برای آن ها نمی شناسم اما مقتضای اصول حکم به اباحه و جواز این عمل است. . . دلیل ما اصل اباحه است زیرا منع نیازمند به دلیل است. . . همچنین از پیامبر (ص) نقل شده است که فرمودند: مردم بر اموالشان مسلط هستند.

شیخ طوسی در مورد عدم رعایت حریم چاهی که در مجاورت ملک همسایه حفر شده و جواز حفر چاه دوم توسط همسایه به این روایت استناد کرده که عبارت آن پیش از این بیان شد (سجستانی، ۱۹۰۵، ۴۷).

فاضل آبی در منع اجبار بر بیع به این روایت استناد کرده است. که عبارت این فقه قبلاً بیان شد.

علامه حلی در مساله جدا کردن حیوان از فرزندش در نتیجه بیع می گوید: مساله: للشیخ فی النهایه قولان فی الترفه بین الاطفال و امهاتهم: قال فی باب ابتیاع الحیوان: لا یجوز، و قال فی باب العتق: انه مکروه و لیس بمحظور. . . و سلار قال: لا یفرق بین اطفال و امهاتهم البیع. . و الاقرب تغلیظ الکراهه. لنا: الاصل الصحه، و قوله علیه السلام: الناس مسلطون علی اموالهم.

مسئله: در جدایی بین فرزندان و مادران برای شیخ طوسی در کتاب نهایه دو قول هست: در باب ابتایع حیوان شیخ حکم به عدم جواز کرده و در باب تحقق، آن را مکروه می داند و قایل به منع نیست. . . سلار معتقد است که بین فرزندان و مادران به وسیله بیع نمی توان جدایی ایجاد کرد. . . اقرب (جواز و) تغلیظ کراهت است. دلیل ما یکی اصل صحت است و دیگری قول معصوم علیه السلام: مردم بر اموالشان مسلط هستند.

محقق کرکی در باب جواز اجاره دادن مجدد توسط مستاجر می‌گوید:

لان المنفعه تصیر ملکاً بالاجاره، و الناس مسلطون علی اموالهم.

دلیل جواز این است که منفعت به واسطه اجاره ملک مستاجر می‌شود و مردم بر اموالشان مسلط هستند. لازم به ذکر است که اجماع به عنوان یکی از دلایل چهارگانه در فقه مورد اتفاق است و در اصل آن اختلافی نیست اما نسبت به کیفیت آن بین اصولیین اختلاف است (میرزای قمی، ۱۲۳۱، ۳۴۵).

با مراجعه به کتاب های فقهی از زمان شیخ طوسی تا زمان صاحب جواهر مشاهده می‌شود که اجماع بر توافق معظم فقها نسبت به حکم شرعی اطلاق شده است و در آن شرط نیست که معلوم المدرک نباشد. بر طبق این معنا می‌توان اجماع را در کنار آیات و روایات به عنوان یکی از مدارک قاعده سلطنت ذکر کرد.

اما از کتاب‌های اصولیین متاخر یعنی از عصر شیخ انصاری تا این زمان استفاده می‌شود که اجماع در صورتی محقق می‌شود که اولاً تمامی فقها بر آن اتفاق داشته باشند نه معظم آن ها، ثانیاً معلوم المدرک یا محتمل المدرک نباشد. یعنی دلیل دیگری از آیه و روایت موافق مدلول اجماع وجود نداشته باشد که مدرک اجماع محسوب شود یا حتی احتمال داده شود که مدرک اجماع است. بر طبق این مبنا اجماع در این مسئله بر فرض تحقق، یعنی، بر فرض اتفاق تمام فقها اجماع مدرکی است و دلیل مستقلی محسوب نمی‌شود.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-20]

اجماع بر طبق هر دو مبنا خود به خود حجت نیست و حجیت آن به واسطه آن است که کاشف از قول معصوم می باشد از این رو بر اتفاق فقهای زمان ما بر حکم یک مسئله ای که فقهای پیشین بر آن اتفاق نداشته اند یا اصلا نتعرض آن نشده اند نمی توان اجماع اطلاق کرد، زیرا چنین توافقی کاشف از قول معصوم نمی‌تواند باشد. بازم به ذکر است که کاشفیت از قول معصوم به اعتقاد فقها لازم نیست یک کاشفیت قطعی و یقینی باشد در حالی که برخی از فقها همانن شهید صدر تصریح می‌کنند که این کاشفیت باید یقینی باشد زیرا دلیل بر حجیت ظن حاصل از آن نداریم. به اعتقاد ایشان اجماع در این خصوص هیچ مزیتی بر شهرت ندارد و ملاک حجیت در هر دو حصول قطع است (میرزای قمی، ۱۲۳۱، ۳۴۶).

بنا و سیره عقلاء

سیره عقلاء و روش زندگی آن ها از هر ملت و مسلکی که باشند چنین است که صاحبان اموال نسبت به اموال خویش حق هر گونه تصرفی دارند و آن ها را نمی‌توان محدود یا منع کرد مگر در مواردی که موجی تجاوز به حقوق دیگران شود.

لازم به ذکر است که حجیت بنا و سیره عقلا در اصول فقه به اثبات رسیده است و همانگونه که اصولیین گفته اند بنای عقلاء در صورتی دلیل و حجت محسوب می‌شود که به نحو یقین کاشف از موافقت شارع و امضای طریق عقلاء توسط شارع باشد از این رو اگر شارع بنای عقلاء را رد کرده باشد آنگونه که در مسئله ربا به چشم می خورد، چنین بنایی حجت نیست اما در سایر موارد احراز بنای عقلاء کاشف از این است که شارع مقدس به عنوان سر سلسله عقلا چنین بنایی داشته است. زیرا در غیر اینصورت به شکل خاص یا کلی آن را رد می کرد (ملکی اصفهانی، ۱۳۷۵، ۲۴۹).

سیره مسلمین

قاعده سلطنت نه تنها در بین عقلا و اقوام ملل مختلف مورد عمل بوده بلکه به عنوان عرف خاص در بین مسلمین و متشرعین نیز متداول بوده است. قضیه سمره بن جندب که منجر به بیان قاعده لا ضرر از لسان مبارک پیامبر (ص) گردید، بیان کننده این واقعیت است که عرف متشرع در آن زمان مالک را مجاز می‌دانسته که در ملک خود هر نوع تصرفی داشته باشد و پیامبر (ص) ضمن تائید این عرف، آن را مقید به عدم ورود ضرر به غیر کرد (جمعی از مولفین، ۱۳۸۷، ۱۰۰).

باید توجه داشت که سیره متشرعه بر فعل یا ترک فعل ترک شیء در حقیقت نوعی اجماع عملی از ناحیه علما و افراد عادی است و در صورتی حجت است و قابلیت استناد دارد که معصوم یکی از عاملین به آن یا مقرر آن باشد و به بیان دیگر کاشف از موافقت معصوم با مضمون آن باشد. از این رو اگر سیره مسلمین مربوط به دوره های بعد از معصومین باشد مانند آن چه در زمان ما بین مسلمین متداول می‌شود یا اگر مربوط به دوره معصوم است موافقت یا تقریر معصوم معلوم نباشد، چنین سیره ای حجت نیست. به نظر

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-20]

می‌رسد که برای تحقق سیره متشرعه نه تنها موافقت و تقریر معصوم لازم است بلکه منشا تحقق این سیره می بایست بیان لفظی یا فعلی معصوم باشد زیرا تحقق سیره متشرعین در یک امر شرعی در صورت فقدان بیان شرعی، ممکن نیست، از این رو به اعتقاد شهید صدر حجیت سیره متشرعه در صورتی است که موجب یقین به وجود دلیل و بیان شرعی باشد بنابراین صرف کاشفیت از قول معثوم تا زمانی که این کشف یقینی و قطعی نباشد ارزشی ندارد (جمعی از مولفین، ۱۳۸۷، ۱۰۰).

حدود قاعده سلطه

از آنچه تاکنون بیان شد معلوم گردید که هر انسان بر اموال خودش تسلط دارد و می‌تواند در آن هر تصرفی کند اما این معنا، منافات با این ندارد که به حدود خاص و قیود مختلفی از این سلطه تحدید شود و از طریق بنای عقلا و احکام شرع استثنائاتی بر آن وارد شود.

قاعده تسلیط در کتاب و سنت از چهار جهت تحدید شده است:

از جهت متعلق

از ناحیه طرق کسب

کیفیت مصرف

حقوقی که متعلق به آن است

از ناحیه متعلق، شارع هر چیزی که در آن وجهی از وجوه فساد باشد را حرام کرده است که این اشیاء وارد ملک کسی نمی شود تا انحا تصرفات در آن جایز باشد اگرچه عرف متصرف را مالک آن بداند. شراب و گوشت خوک داخل در این قسم است.

از ناحیه طرق کسب مال نیز شارع آن را مقید به قیود مختلفی کرده است. مانند این که: معامله ناشی از رضایت طرفین باشد و طرفین دارای اهلیت برای معامله باشند. و معامله غرری و ربوی نباشد (نجفی، ۱۴۱۷، ۱۳۸).

از جهت مصرف نیز سلطه مالک کطلق نیست و مالک نباید در مال خود اسراف و تبذیز کند یا آن را در راه اهی فساد و معاصی مصرف کند یا وسیله اضرار به غیر یا حتی اضرار به خود قرار دهد. همچنین گاهی مالی که در ملکیت مالک است، متعلق به حقوق دیگران قرار می‌گیرد مانند: مالی که متعلق ذکات یا خمس قرار گرفته است. علی رغم این قیود و استثنائات، قاعده تسلط، قاعده عامی است که تا زمانی که دلیل خاصی آن را تخصیص نزند یا مقید نکند، در تمام ابواب راجع به معاملات قابل استناد است (محقق داماد، ۱۳۹۴، ۲۸۳).

سوالی که در اینجا پیش می آید این است که آیا قاعده تسبیط مختص به اموال است یا دایره آن غیر اموال را نیز شامل می‌شود؟

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-20]

در روایات ما عنوان اموال آمده است و در روایت معروف الناس مسلطون علی اموالهم نیز لفظ اموال استعمال شده است. بنابراین اگر دلیل قاعده تسلیط فقط روایات باشد نمی توان به غیر اموال، قاعده را تسری داد و حتی آن را شامل حقوق دانست زیرا ظاهر الفاظ حجت است و بدون حجت قوی نمی توان از این ظهور دست برداشت مگر اینکه به قیاس اولویت آن را بتوان به برخی موارد توسعه داد.

عمده دلیل قاعده تسلیط بنای عقلاست و روایات وارد در این مورد را می تاون موید این سیره عقلا دانست از این رو باید دید که آیا عقلا بین اماول و حقوق تفاوتی قائل اند؟ آیا همانطوری که انسان بر حقوق و مال خودش مسلط است بر نفس خودش نیز سلطه دارد؟ با مراجعه به سیره عقلا در می‌یابیم که در نظر آن ها صاحب حق همانند صاحب مال می‌تواند هر گونه تصرفی در آن بکند. در تائید این برداشت از سیره عقلا ممکن است گفته شود: انسان هر گاه مسلط بر اموالش باشد و بتواند رد مالکیت خود به هر شکلی تصرف کند، به طریق اولی بر حقوق خود مسلط است و می تواند آن را اهمال کند یا به دیگری منتقل کند یا حتی آن را اسقاط کند از این رو برخی نویسندگان در توجیه کلام صاحب جواهر که در رد عدم صحت اسقاط ضمان در رهن به عموم تسلط الناس علی حقوقهم و اموالهم استناد کرده است گفته اند:

و قد عرفت انه لم ینقل هذا العنوان فی سایر ابواب الفقه و کانه اخذه من بناء العقلا وقبولهم سلطنه کل ذیحق علی حقوقه بعد عدم ردع الشارع عنه. او انه تمسک فی ذلک بقیاس الاولویه، فان الانسان اذا کان مسلطا علی امواله کان مسلطاً علی حقوقه بطریق اولی.

دانستی که این عنوان در سایر ابواب فقه ذکر نشده است گویا صاحب جواهر آن را بعد از عدم ردع شارع از بنای عقلا و چپذیرش سلطنت هر ذیحقی بر حقوقش توسط آن ها، اخذ کرده است. یا در این مورد به قیاس اولویت تمسک کرد، زیرا، انسان هرگاه بر اموالش مسلط باشد به طریق اولی بر حقوقش مسلط است (نجفی، ۱۴۱۷، ۱۳۹).

تحلیل مفاد قاعده تسلیط

با توجه به آنچه بیان شد مفاد قاعده تسلیط دارای دو جنبه اثباتی و سلبی است.

جنبه اثباتی

جامع بودن حق مالکیت به استناد قاعده تسلیط شامل موارد تصرف و زمان و استمرار آن نیز می‌شود. البته باید توجه داشت که مفاد قاعده، مشروعیت عموم تصرفات مالک است. ولی روش اجرای تصرفات و احکام و شرایط آن به اعتقاد فقهایی چون شیخ انصاری از این قاعده قابل استنباط نیست. بنابراین اگر تردید شود مالک حق انتقال یا واگذاری مال خود را به دیگری دارد یا خیر؟ بی تردید جای اجرای قاعده است. ولی در مورد روش و شرایط انتقال یا اذن در تصرف، به اعتقاد شیخ انصاری قاعده ساکت است و راه و روش را باید از ادله شرعی به دست آورد. از این رو چنانچه ندانیم که آیا در انتقال مال به دیگری ایجاب و

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-20]

قبول معتبر است یا معاطات کافی است، به هیچ وجه نمی توان با تمسک به قاعده سلطنت، صحت معاملات معاطاتی را استنتاج کرد (رضوی کشمیری، ۱۳۶۵، ۱۹۳). در مقابل شیخ انصاری، فقهایی چون محقق اصفهانی قاعده تسلیط را شامل این موارد نیز می دانند که در آینده به آن خواهیم پرداخت.

جنبه سلبی

تصرفات دیگران در اموال مالک بدون اذن و رضایت او یا منع و مزاحمت آنان نسبت به تصرفات او، هم موضوع حکم تکلیفی است و هم موضوع حکم وضعی. از نظر تکلیفی، مزاحمت و تصرفات دیگران ممنوع و غیر مشروع است. و از نظر وضعی، مزاحم ضامن و مسئول جبران خسارت است. به استناد همین قاعده است که به نظر فقهاء هر گاه شخصی مالی را غصب کند مالک می تواند نسبت به سلطنت فوت شده خود در زمان غصب، ادعای غرامت کند.

قاعده تسلیط همانگونه که بیان شد شامل حقوق و نفس نیز می‌شود و اختصاصی به اموال ندارد از این رو مالک به استناد آن می تواند هر قراردادی را با هر کس برای انتقال حقوق مالکانه خود منعقد کند) رضوی کشمیری، ۱۳۶۵، ۱۹۵).

مالکیت و منافع عمومی

در گذشته مالکیت خصوصی بر زمین محترم و مقدس به شمار می‌آمد و اصل تسلط (ماده ۳۰ قانون مدنی) به ندرت مخدودش یا محدود می‌شد، ولی امروزه به جهت حفظ مصالح جامعه و حمایت از طبقات ضعیف، مالکیت خصوصی به ویژه مالکیت بر زمین به انحاء مختلف محدود شده و حتی سلب مالکیت به لحاظ حفظ منافع عمومی، در کشورهای مختلف صورت قانونی به خود گرفته است. این روند در همه کشورهای جهان از جمله‌ایران به چشم می‌خورد و در قوانین مدون نیز انعکاس یافته است.

با افزایش جمعیت و بالا رفتن نیازهای عمومی ضرورت وجود قواعد و مقررات مربوط به سلب مالکیت جهت کارهای شهرسازی و عمرانی و تأمین مسکن و هم چنین برنامه‌ریزی در این امور بیشتر احساس می‌شود چرا که برنامه‌ریزی در امر مسکن و شهرسازی از پیچیده‌ترین گونه‌های برنامه‌ریزی در جوامع کنونی دنیا و به خصوص در جهان سوم است. در کشور ما با ایجاد تمهیدات قانونی که صورت گرفته، اقداماتی در رفع این معضل اساسی بعمل آمده است. مسأله ملی کردن نیز گونه‌ای از سلب مالکیت می‌باشد. هر چند مداخله دولت‌ها در امور اقتصادی دارای سابقه طولانی بوده و اختصاص به قرن بیستم ندارد ولی از آن جا که‌این نوع دخالت دولت‌ها به لحاظ این که منافع عمومی را به بهترین نحو حفظ و تأمین می‌کند موجب شده است که مالکیت خصوصی در مقابل مالکیت عمومی و دولتی قرار گیرد.

اولین بار سلب مالکیت افراد در اصل پانزدهم متمم قانون اساسی مشروطیت آمده است در این اصل چنین مقرر شده بود: «هیچ ملکی را از تصرف صاحب ملک نمی‌توان بیرون کرد مگر با مجوز شرعی و آن نیز

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-20]

پس از تعیین و تادیه قیمت عادله». ولی با پیشرفت روز افزون جوامع و نیازهای همگانی در زمینه‌های گوناگون و تأمین آن نیازها لازم می‌شود که گاهی از اموال غیر منقول افراد سلب مالکیت شده تا رفع آن نیازها ممکن گردد.

به طور کلی دولت به جهت منافع عمومی و با معیارهای قانونی اقدام به عمل سلب مالکیت می‌نماید. البته همچنان که در ضمن مباحث اشاره شد نظریه منافع عمومی بیشتر به یک نظریه سیاسی شبیه است تا حقوقی. بدین جهت دایره سلب مالکیت روز به روز گسترده‌تر می‌شود و این نیز ناشی از تنوع کارکردهای دولت و افزایش اشخاص حقوقی حقوق عمومی که از سلب مالکیت سود می‌برند می‌باشند. همین تنوع و گستردگی سبب شده است که نتوانیم یک قانون واحد برای انواع سلب مالکیت حاکم نمائیم. آن چه مسلم است استفاده از حق مالکیت به صورت نامحدود عملا امکان پذیر نیست و سلب مالکیت در واقع امتیازی است که دولت به وسیله آن منافع عمومی را حفاظت می‌کند.

نظریه حرمت حقوق خصوصی دچار نسبیت شده و طبع اجتماعی انسان این محدودیت را ایجاب می‌کند و فعالیت‌های عمومی و خصوصی در یکدیگر تداخل کرده‌اند و دیگر حقوق خصوصی به معنای اخص کلمه وجود ندارد بنابراین نمی‌توان 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، نظریهٔ تقدم حقوق عمومی بر حقوق خصوصی پذیرفته شده است (درویشی عباس آبادی، ۱۳۹۲، ص۲۹).

با توجه به افزایش روز افزون جمعیت و مشکلات پیچیده اجتماعی و معضل شهرنشینی و همچنین کمبود فضاهای موجود، نیازمند این است که قانون‌گذار از زمین‌های بایر و دایر شهری اشخاص خصوصی طبق قوانین و مقررات سلب مالکیت نموده و آنها را تحت تملک خود در آورد. و مالکین این زمین‌ها نیز موظفند زمین‌های مورد نیاز دولت و شهرداری‌ها را با تقویم دولت به آنها بفروشند. این سلب مالکیت‌ها در دو بعد صورت می‌گیرد. یکی در بعد کارهای عمرانی و شهرسازی، که دولت و موسسات دولتی و شهرداری‌ها طبق قوانین و مقررات و طی تشریفاتی بر اساس نیازهای خود اقدام به سلب مالکیت از اشخاص خصوصی می‌نمایند. و دیگری به منظور تأمین مسکن و رفع این معضل اجتماعی سلب مالکیت صورت می‌گیرد. که از مهمترین مصوباتی که در این خصوص به تصویب رسیده قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ و قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ می‌باشد (ثابتی، ۱۳۷۸).

براساس اصل کلی، هر دولتی صلاحیت دارد که بر مبنای حق حاکمیت خود، مبادرت به ملی کردن هر گونه سرمایه‌ای در قلمرو خود بنماید. ملی کردن دارای اهداف اقتصادی، اجتماعی سیاسی است که هم در خصوص حقوق داخلی و هم در هزینه حقوق بین المللی کاربرد دارد که در ضمن مباحث به طور مشروع مورد بررسی قرار گرفت.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-20]

مصادره نیز در واقع نشانگر تعارض بین منافع خصوصی و اهداف عمومی می‌باشد، اصولا انجام مصادره برای حفظ منافع عمومی صورت می‌پذیرد لیکن در عین حال به‌این نکته باید توجه داشت که مصادره سلب مالکیت خصوصی است و مالکیت خصوصی یکی از انگیزه‌های قوی برای تلاش و کوشش افراد جامعه می‌باشد. پس استفاده نادرست و بی مورد از مصادره می‌تواند به انگیزه فوق صدمه بزند و در نتیجه منافع عمومی را تحت خطر قرار دهد. که البته لازم است شرایط قانونی برای مصادره به دقت رعایت شود.

آن چه بیشتر مورد توجه می‌باشد بحث پرداخت خسارت است که از اهمیت زیادی برخوردار است. و در قوانین مختلف نیز به آن اشاره شده است. از این رو یافتن معیاری دقیق برای تعیین بهای عادلانه لازم می‌باشد. ولی با توجه به‌این که تعیین آن بستگی نامی به اوضاع و احوال و شرایط ملکی که از آن سلب مالکیت شده دارد، در هر مورد با در نظر گرفتن جوانب امر و با استفاده از نظر کارشناسان مربوط باید بهای عادلانه را تعیین نمود.

هم چنان که در بعضی از کشورها از جمله کشور فرانسه وجود دادگاههای اختصاصی مربوط به سلب مالکیت پیش‌بینی گردیده که وجود این مراجع منطقی به نظر می‌رسد، زیرا سلب مالکیت به جهت منافع عمومی از سوی دولت نیازمند به رسیدگی خاص می‌باشد. با توجه به اهمیت بسیار ویژه سلب مالکیت که با حقوق اشخاص سرو کار دارد برای اینکه مالکیت خصوصی افراد محترم شمرده شود و در حد نیاز سلب مالکیت صورت گیرد و این امر موجبی برای تجاوز به حقوق دیگران نگردد پیشنهاد می گردد قانون‌گذار ضمن عنایت به اهمیت موضوع اولاً وجود یک مرجع قضائی خاص جهت اتخاذ تصمیم نهائی ایجاد نماید و ثانیاً برای جلوگیری از گوناگونی قوانین و اتخاذ شیوه واحد در زمینه سلب مالکیت یک قانون واحد با در نظر گرفتن تمامی جوانب امر وضع نماید (بهشتیان، ۱۳۹۰، ۳۹۴).

منابع حقوقی تقدم حقوق عمومی بر حقوق مالکانه

بموجب مبانی مورد قبول، سیستم حقوقی ما، منابع حقوقی «قانون اساسی، قوانین، آیین‌نامه‌ها، رویه قضایی، عرف و دکترین» را ایجاد می کند. غیر از منابع عمومی فوق‌الذکر، از جمله منابع خاص موجود در تحدید یا سلب حقوق مالکانه در برابر طرح‌های عمومی عبارتند از؛

کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری

هر کس برای دریافت پروانه ساختمان یا تفکیک ملک خود به شهرداری مراجعه نموده و درخواستش را مغایر با ضوابط و مقررات مصوب طرح تفصیلی بدانند حتما بانام کمیسیون ماده ۵ آشنامی باشد. به نظر می‌رسد که: احداث بنای مازاد برسطح شصت درصد، احداث تراکم بیشتر (احداث اضافه طبقه)، تغییرکاربری‌های طرح تفصیلی، تفکیک مغایر با طرح تفصیلی و ضوابط آن و. . . به مشابه قفلهائی هستند که تنها کلید آن کمیسیون ماده ۵ می باشد.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-20]

کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران که در افواه عمومی به «کمیسیون ماده ۵» معروف است یک نهاد تصمیم‌گیری در امور شهری است که از یک طرف، تصمیمات آن در بافت شهرها تأثیر غیرقابل انکار دارد و از طرف دیگر ممکن است این تصمیمات معارض حقوق مردم باشد. عدم رعایت دقیق مقررات و تسامح در تصمیم‌گیری‌ها به حدی جدی است که چهره‌ی شهرها را خصوصاً در تهران و کلانشهرها به صورت ناهمگون درآورده است. مثلاً در یک کوچه یا خیابان باریک در کنار چند سازه دو یا سه طبقه، ناگهان یک سازه ده طبقه یا برج سر برمی‌آورد. حتی ممکن است چنین تصمیماتی از نظر زیست محیطی هم برای شهروندان مخاطراتی به وجود بیاورد.

اما چهره دیگر این تصمیمات یعنی صرفنظر از حقوق عمومی، عدم رعایت حقوق مجاوران ملک در تصمیمات موردی کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران است. مورد اخیر از جمله مواردی است که غالباً مورد غفلت قرار می‌گیرد. مجاوران ملک موضوع تصمیم کمیسیون ماده ۵، به علت عدم اطلاع از ظرفیت‌های قانونی (قانون اساسی، قانون مدنی و سایر قوانین موضوعه) یا برای گریز از گرفتار شدن در پیچ و خم ادارات و مراجع قضایی از این تخلفات چشم پوشی می‌کنند. رویه قضایی هم به علت قلت شکایات، دعاوی، استرداد و عدم پیگیری شکایاتی که از طرف وزارت مسکن و شهرسازی سابق مطرح شده بود. و رعایت مصالح اداری و شهری پایدار نشده است (مجله تجارت فردا، ۱۳۹۲، ۶۵).

برای بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات آن در هر استان، کمیسیونی به ریاست استاندار و در غیاب وی به ریاست معاونت عمرانی استانداری و عضویت شهردار و نمایندگان وزارت راه و شهرسازی، وزارت جهادکشاورزی، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع‌دستی، ریاست شورای اسلامی شهر ذیربط و نماینده سازمان نظام مهندسی استان مربوطه (با تخصص معماری و یا شهرسازی و بدون حق رای) تشکیل می‌شود تا وظیفه بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات موردی آن را انجام دهد.

بررسی‌های فنی این کمیسیون به عهده کارگروه فنی این کمیسیون متشکل از نمایندگان کمیسیون و مشاور طرح تفصیلی شهر است و دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ شهرسازی و معماری در اداره کل راه و شهرسازی هر استان می‌باشد. استثنائاً قانونگذار در مورد شهر تهران اعضای کمیسیون ماده ۵ را معاونین ذیربط وزارتخانه‌های راه و شهرسازی، کشور، نیرو، جهاد کشاورزی و معاونین روسای سازمان‌های حفاظت محیط زیست و میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی و شهردار تهران و رئیس شورای اسلامی شهر تهران (بدون حق رای) تعیین کرده است که رئیس کمیسیون ماده ۵ تهران شهردار تهران است که باتوجه به ذینفع بودن شهرداری تهران در موضوعات مطروحه در کمیسیون ماده ۵، تصمیم قانونگذار در تعیین شهردار تهران به عنوان رئیس کمیسیون ماده۵ در تهران قابل تامل است، مسئله قابل ذکر این است که چرا در کمیسیون ماده ۵ استان‌ها، سازمان حفاظت محیط زیست نماینده‌ای ندارد. درحالی‌که تصمیمات راجع به طرح‌های تفصیلی، قهراً آثار محیط زیستی قابل توجهی دارد و معلوم نیست که چرا سازمان محیط زیست

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-20]

در کمیسیون ماده ۵ تهران، لزوماً در تصمیم‌گیری مداخله دارد ولی در غیر تهران مداخله‌ای ندارد؟! شهرداری‌ها مکلف به اجرای مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران هستند و در قانون شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با وصف قابل اجرا بودن تصمیمات کمیسیون ماده ۵ از سوی شهرداری‌ها چنین تصریحی نشده و لازم الاجرا بودن این تصمیمات برای شهرداری‌ها تلویحاً از تبصره ماده ۷ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران استنباط می‌شود. بنابراین مهمترین وظیفه کمیسیون ماده ۵ بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی و تغییرات آنها در هر استان است.

ولی تصمیمات این کمیسیون پاره‌ای اوقات مسئله‌ساز می‌شود و آن وقتی است که کمیسیون تصمیمات موردی اتخاذ می‌کند و این تصمیمات موردی است که گاهی اوقات تحت تأثیر عوامل مختلف ممکن است به علت تساهل و تسامح و عدم دقت در مقررات موجب تضییع حقوق مجاوران شود. برای اینکه وظیفه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و کمیسیون ماده ۵ به صورت دقیق روشن شود لازم است طرح‌های جامع و تفصیلی شهر با توجه به قانون تعریف شود تا عملکرد شورا و کمیسیون قابل بررسی است (مجله تجارت فردا، ۱۳۹۲، ۶۵).

منابع خاص صلاحیت‌دار در تحدید یا سلب حقوق مالکانه در برابر طرح‌های عمومی

از آنجایی که موضوع مورد بحث ما منابع صلاحیدار در سلب حقوق مالکانه اشخاص در برابر طرح‌های عمومی شهرداری است ابتدا به بررسی مصوبات شورای شهرسازی، کمیسیون ماده ۵ شهرداری و در پایان نیز به شورای اسلامی شهر خواهیم پرداخت.

مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری

قانونگذار در سال ۱۳۵۱ هـ ش، قانونی تحت عنوان قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تصویب نموده است و در این قانون جهت هماهنگ کردن برنامه‌های شهرسازی و به منظور ایجاد محیط زیست بهتر برای مردم و نیز در جهت اعتلای هنر معماری ایران و رعایت سبک‌های مختلف سنتی و ملی و ارائه ضوابط و جنبه‌های اصیل آن با در نظر گرفتن روش‌های نوین علمی و فنی و در نتیجه یافتن شیوه‌های اصولی و مناسب ساختمانی در مناطق مختلف کشور، با توجه به شرایط اقلیمی و طرز زندگی، شورایی تحت عنوان «شورای عالی شهرسازی و معماری ایران» تأسیس نموده است.

کمیسیون ماده ۵

بعد از شورای عالی شهرسازی و معماری، این کمیسیون نقش مهم و سازنده‌ای در ایجاد قواعد و مقررات شهرسازی و نتیجتاً تأثیرگذاری بر حقوق مالکانه مالکین املاک واقع در شهر دارد.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-20]

شورای اسلامی شهر

شورای اسلامی شهر، یکی دیگر از مراجعی است که با عنایت به قوانین مصوب فعلی می‌تواند با استفاده از اختیارات قانونی خود، حقوق مالکانه مالکین املاک واقع در شهر را تحت تأثر تصمیمات خود قرار دهد.

تأمین و سلب حقوق مالکانه

اجرای طرح‌های عمومی امکان‌پذیر نخواهد بود، مگر اینکه حقوق مالکانه اشخاص از آن‌ها سلب و در اختیار نهاد عمومی به‌عنوان دستگاه مجری طرح گذاشته شود. منظور از موارد تأمین این است که در چه مواردی حقوق مالکانه اشخاص را محترم شمرده و مجری طرح را مکلف به پرداخت تاوان نموده است.

در برخی از قوانین به‌صورت استثناء می‌بینیم که مقنن، سلب حقوق مالکانه جهت اجرای طرح را به‌صورت رایگان و بدون پرداخت هرگونه معوضی پیش‌بینی کرده است. به‌طور مثال، می‌توان به بند ۹ ماده ۵۰ قانون برنامه‌وبودجه کشور اشاره کرد که اراضی واقع در خارج از محدوده شهرها که در مسیر راه‌های اصلی یا فرعی یا خطوط مواصلاتی و برق و مجاری آب و لوله‌های نفت و گاز قرار می‌گیرد با رعایت حریم مورد لزوم از طرف دولت مورداستفاده قرار می‌گیرد و از بابت این حق ارتفاق، وجهی پرداخت نمی‌گردد و یا ماده ۱۱ ل. ق. ن. خ که بیان می‌دارد هرگاه برای اجرای طرح، دستگاه اجرایی احتیاج به اراضی دایر یا بایر، ابنیه‌ی ا تأسیسات متعلق به سایر وزارت خانه‌ها و یا نهادهای عمومی، واگذاری حق استفاده به‌موجب موافقت وزیر یا رئیس مؤسسه یا شرکت که ملک را در اختیار دارد ممکن خواهد بود. این واگذاری به صورت بلاعوض می‌باشد و در صورتی عدم توافق، طبق نظر نخست‌وزیر عمل خواهد شد؛ و نیز ماده ۱۰۱ قانون شهرداری که بیان می‌دارد: معابر و شوارع عمومی که در اثر تفکیک اراضی احداث می‌شود، متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن به هیچ عنوان وجهی به صاحب آن پرداخت نخواهد کرد. در این ماده سلب حقوق مالکانه از شخص به نفع عموم، به‌صورت رایگان صورت می‌گیرد (بهشتیان، ۱۳۹۰، ۲۴۲).

موارد مذکور در بالا مربوط به سلب کلیه حقوق مالکانه واقع در یک ملک به صورت رایگان و به نفع دستگاه مجری طرح بود اما مواردی نیز در قوانین ما وجود دارند که سلب، مربوط به‌تمامی حقوق مالکانه نیست، بلکه قسم یا قسمتی از حقوق مالکانه بدون پرداخت هرگونه غرامتی به نفع دستگاه اجرایی سلب می‌شود. به‌طور مثال در ماده ۱۸ قانون سازمان آب و برق بیان می‌دارد: وزارت آب و برق و شرکت‌های تابعه آن می‌توانند، در معابر عمومی شهرها و حریم املاک، به نصب تأسیسات انتقال و توزیع برق اقدام کنند و نیز می‌توانند از دیوارهای مستغلات و اماکن خصوصی که مشرف به معابر عمومی می‌باشند و زمین‌های زراعتی تا آنجایی که تصرف، موجب خرابی و سلب استفاده متعارف از املاک مردم نشود. . . مجاناً استفاده کنند؛ و نیز تبصره ۲ ماده‌واحده قانون تأسیس شرکت راه‌آهن شهری تهران و حومه و همچنین تبصره ۱ ماده‌ی یک لایحه قانونی اصلاح قانون تأسیس شرکت راه‌آهن شهری تهران و حومه، در

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-20]

این‌موارد ملاحظه می‌شود که سلب حقوق مالکانه هرچند به‌صورت جزئی می‌باشد، بدون پرداخت هرگونه غرامتی می‌باشد؛ اما نباید فراموش نمود که اصل و قاعده‌این است که حقوق مالکانه باید با پرداخت عوض سلب و به دستگاه مجری طرح منتقل گردد. این اصل به‌راحتی از قوانین ما چه قوانین عام و چه مقررات خاص راجع به اجرای طرح‌های عمومی قابل استنباط و استخراج است.

ماده ۳۱ ق. م. می‌گوید: «هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی‌توان بیرون کرد مگر به‌حکم قانون». در قوانین راجع به اجرای طرح‌های عمومی، اصولاً بیرون کردن حقوق مالکانه از ید صاحب آن صرفاً با دادن معوض و تاوان آن امکان‌پذیر است و همان‌طورکه اشاره شد، سلب مالکیت به‌صورت رایگان برای اجرای طرح‌های عمومی، امری کاملاً استثنایی می‌باشد (النادر کالمعدوم) و فقط در موارد منصوص قانونی ممکن می‌باشد و اصل بر پرداخت غرامت می‌باشد (بهشتیان، همان، ۲۴۵).

مبحث سوم تصمیمات کمیسیون ماده ۵ در تضییع حقوق مجاوران

در قانون مدنی ایران دو ماده کلیدی در بیان حدود مالکیت وضع شده که مالکیت اشخاص را تضمین و حدود آن را مشخص می‌کند. نخست ماده ۳۰ قانون مدنی ایران است که مبنای آن اصل تسلیط است و دیگری ماده ۱۳۲ همین قانون که بر اساس قاعده لاضرر وضع شده است. ماده ۳۰ قانون مدنی می‌گوید که «هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثنا کرده باشد» و ماده ۱۳۲ همین قانون می‌گوید «کسی نمی‌تواند در ملک خود تصرفی کند که مستلزم تضرر همسایه شود مگر تصرفی که به قدر متعارف و برای رفع حاجت یا دفع ضرر از خود باشد». اداره حقوقی و مترجمین قوه قضائیه در نظریه مشورتی شماره ۷۱۵۱ر۷ – ۰۸ر۱۲ر۱۳۷۸ اعلام نظر کرده است: «ماده ۳۰ قانون مدنی که همان اصل تسلیط است.... در صورت تعارض اصل تسلیط با اصل لاضرر، اصل لاضرر مقدم است».

«هیچ کس نمی‌تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر یا تجاوزبه منافع عمومی قرار دهد»(قانون اساسی، اصل۴۰). و «مالکیت حقی است که به موجب آن یک چیزی به طور مطلق و انحصاری تحت اختیار و اراده یک نفر واقع می‌شود. اطلاق اختیار مالک در تصرفات واقع به ملک خود محدود نمی‌شود مگر به حکم قانون و این در حقیقت همان اصل «الناس مسلطون علی اموالهم» است که بدین طریق واقع شده است (عدل، ۱۳۸۵). بنابراین محاکم باید در مورد اختلاف دو مالکِ همسایه، قواعد عدل و انصاف و همچنین منافع هیأت جامعه را در نظر گرفته با التفات به مفهوم ماده ۱۳۲ قانون مدنی که برای تصرفات مالک در ملک خود حدی قائل شده است، اندازه ناراحتی و بی آسایشی را که هر همسایه باید از تصرفات مالکانه همسایه خود متحمل شود، معین می‌کند و در نتیجه همین فکر محکمه می‌تواند مالکی را که تصرفات او از حد متعارف تجاوز می‌کند یا از حدودی که برای رفع احتیاج یا دفع ضرر از خود لازم است تخطی می‌کند و بدین طریق موجبات تضرر و یا سلب آسایش همسایه خود را فراهم می‌آورد، محکوم به

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-20]

دفع ضرر همسایه کرده و او را ملزم نماید که تصرفات مالکانه خود را محدود سازد و محکمه‌این تصمیم را نه فقط نسبت به مالک همسایه می‌تواند اتخاذ کند بلکه آن را می‌تواند نسبت به هر مالکی که برای اضرار دیگری در مال خود تصرفاتی می‌کند، اتخاذ نماید.

«طبق ماده ۱۳۲ قانون مدنی کسی نمی‌تواند در ملک خود تصرفی کند...» حکم این ماده که محل برخورد و تزاحم دو قاعده تسلیط و لاضرر است از دو دیدگاه مورد مطالعه واقع می‌شود: اول از جهت مرز اختیار مالک و قلمرو حق مالکیت که جای شرح آن در باب مالکیت است. در این بحث کافی است یادآور شود که حقوق و اختیار مالک مطلق نیست و هر موقع باعث اضرار ناروا به حقوق دیگران (به ویژه همسایگان) باشد محدود می‌شود. به بیان دیگر در تزاحم دو قاعده تسلیط و لاضرر حکومت با قاعده لاضرر است که جنبه اجتماعی دارد. وانگهی اجرای حق همیشه محدود به موردی است که هدف مالک از تصرف در مال خود انتفاع باشد نه اضرار. چنانکه اصل چهلم قانون اساسی اعلام می‌داردکه هیچ کس نمی‌تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر یا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد(کاتوزیان، ۱۳۹۰، ص۱۱۲).

دوم از لحاظ مسئولیت مالک در جبران زیانی که از تصرف او به همسایگان می‌رسد: «مالکی که از تصرف خود از مرز متعارف می‌گذرد یا در حدود متعارف ولی به قصد اضرار همسایه اقدام می‌کند نه تنها از طرف دادگاه منع می‌شود، مسئول زیان‌های ناشی از آن اقدام است. برای مثال اگر مالکی بدون رعایت قواعد متعارف ساختمان، چاهی در ملک خود بکند، سبب سست کردن پایه‌های ساختمان مجاور شود، دادگاه هم به پرکردن چاه دستور می‌دهد و هم به هزینه تعمیرهای همسایه زیانی که بر اثر تصرف ناروای همسایه و آلوده کردن محیط به مالک می‌رسد محدود به زیان مادی نیست. زیرا بر اثر مزاحمت ممکن است همسایه آرامش زندگی و سلامت جسمی و روانی خود را از دست بدهد» با دقت در قوانین و ملاحظه نظریات حقوقدانان، تردیدی در الزام به رعایت مجاوران توسط اشخاص و دولت باقی نمی‌ماند.

هدف از برنامه‌ریزی برای شهرسازی حفظ سلامت جسمانی و روانی افراد اجتماع هم است. بدیهی است که تصمیم‌گیری و تصمیم‌سازی‌ها باید در حدود قوانین و مقررات باشد و نهادهای قانونی نباید با تصمیمات موردی در سلامت اجتماع مورد آسیب وارد کنند. اگرچه‌این تخلفات ناشی از عدم توجه دقیق به عمق مقررات و شان نزول آن باشد ولی بعضی از مالکان به منظور سودجویی، این نحوه استفاده از مالکیت خود را وسیله اضرار به غیر قرار داده‌اند که مخالف اصل چهلم قانون اساسی است. چرا باید بعضی از مالکان به علت شرایط خاص اقتصادی کشور به جای به کار انداختن سرمایه‌های خود در بخش تولید، به صورت غیرمتعارف و به قصد سودجویی بیشتر، در بخش ساختمان به کار بیاندازند که دارای سودآوری غیرمتعارف و ناعادلانه است و شهرداری و کمیسیون ماده۵ با حمایت از این اقدامات، و اخذ عوارض وجهه‌ی قانونی ببخشند در مورد تقدم حقوق عمومی به حقوق خصوصی چنانچه مراجع فوق خصوصاً وزارت راه و شهرسازی مشکوک هستند می‌توانند از مراجع معظم تقلید استفتاء نمایند تا حقیقت قضیه روشن شود.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-20]

فروش تراکم

با توجه به طرح‌های هادی و جامع شهری در اصل تراکم متناسب با وضع هر شهر در آنجا تعیین می‌شود. تراکم در خصوص شهر تهران در قالب طرح‌های مصوب در شورای عالی شهرسازی تصویب و مشخص شده است. تراکم این‌گونه تعیین می‌شود که میزان متناسبی از کاربری‌های مسکونی متناسب با کاربری‌های غیرمسکونی مثلا فضای خدماتی، آموزشی تفریحی و غیره مشخص می‌شود؛ بنابراین کسی نمی‌تواند در منطقه‌ای، میزان ساخت‌وساز مسکونی را آن قدر بالا ببرد که دیگر مردم آن منطقه به لحاظ جاده، فضای سبز، خدمات و سایر امکانات با محدودیت مواجه شوند. در حدی می‌توان مجوز مسکونی داد که خدمات و دسترسی‌های متناسب با آن منطقه یا قسمت فراهم شود؛ بنابراین اگر مازاد بر این تراکم مسکونی فروخته شود و این هم محل کسب درآمد قرار گیرد، عملا مفهوم آن این است که خدمات متناسبی به شهروندان ارایه نمی‌شود.

تصمیمات کمیسیون ماده۵ در رابطه با فروش تراکم

در طرح‌های جامع و تفصیلی هر شهر، ضوابط صدور پروانه و هم چنین نحوه ارائه خدمات شهرداری به شهروندان درج شده است. کاربری هر ملک، بر و کف، حداکثر سطح اشغال، ضابطه تفکیک و حداکثر طبقات مجاز در هر کاربری ذکر می‌گردد. شهروندانی که بر اساس ضوابط مندرج در طرح تفصیلی قصد ایجاد ساختمان را داشته باشند، می‌بایست عوارض ساختمانی مربوطه را پرداخت نمایند(معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی، طرح تفصیلی).

به دنبال قطع کمک‌های دولتی به شهرداری‌ها در اداره شهر، سبک جدید مدیریت شهری مبنی بر خودگردانی شهرداری‌ها منجر به ابداع شیوه درآمدزایی جدید در شهرداری تهران به نام فروش تراکم شد که به مرور زمان در تمامی شهرهای کشور گسترش پیدا کرد. و تلاش برای کسب ارزش اضافی از طریق تولید ساختمان آغاز شد و از اوایل دهه هفتاد کسب حداکثر نقدینگی برای اجرای حداکثر پروژه‌های عمران شهری بدون توجه به نقشه جامع شهرها تعریف شد و فروش تراکم برای هر مالکی این فرصت را ایجاد می‌کرد که خانه یک یا دو طبقه را با پرداخت سهم شهرداری (عوارض، تغییر کاربری، تراکم) به چندین طبقه تبدیل کند و در کنار آن سود اقتصادی هنگفتی را نصیب خود کند. بدین ترتیب تمامی سرمایه‌ها به دنبال کسب رانت درآمدند و هیچ گونه ارزشی که بوسیله آن رشد و توسعه اقتصادی حاصل شود تولید نشد. این در حالی است که توسعه کشور منوط به انباشت مدام سرمایه مولد است. اساساً در مقررات شهرسازی تراکم دارای تعریف است. به‌این معنا که ساخت و ساز شهرها را مقررات ضابطه‌مند کرده است و برای ساخت و ساز مالکان مجاز نیستند که مطابق دلخواه خود عمل کنند. باید مقررات مربوط به ساخت و ساز در صدور پروانه‌ها رعایت شود همانطوری که در نقشه جامع و تفصیلی شهرها تراکم باید لحاظ شود.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-20]

تراکم در جمعیت، نسبت تعداد جمعیت به واحد سطح است و مقیاس آن در مطالعات شهری نفر در هکتار است. تراکم در ساختمان عبارت از نسبت مساحت به زیربنای ساختمان در مجموع طبقات به کل مساحت زمین مسکونی است. سرانه مقدار زمینی است که از کاربری شهری سهم هریک از شهروندان می‌شود و خدمات شهری به تناسب تراکم در جمعیت توزیع می‌شود. به عبارت دیگر تراکم باید بر اساس خدمات قابل ارائه به شهروندان تعریف شود. بنابراین وقتی با توجه به مجموعه خدمات شهری در یک هکتار زمین، گنجایش، یک تعداد معین تعریف شده نمی‌توان به دو برابر تعداد، اجازه اسکان و سکونت داد و این قضیه مثل این است که در اتاقی که گنجایش ده نفر را دارد، بیست نفر را در آن جای بدهیم (اکبری مطلق، ۱۳۸۱).

تراکم ساختمان، حقوق عمومی است؛ ملک شهرداری یا وزارت راه و شهرسازی یا هر کمیسیون دولتی نیست که آن را ببخشند یا به صورت معوض واگذار کنند. در واقع این حق برای شهرداری‌ها و کمیسون ماده ۵ یک نوع امانت است و تخلف از آن، در واقع نوعی خیانت در امانت است. لیکن اگر شخصی قصد ایجاد مستحدثاتی بیشتر از آنچه که در ضوابط طرح تفصیلی ذکر شده است را داشته باشد، می‌بایست عوارضی را تحت عنوان «عوارض فروش یا مازاد تراکم» به شهرداری پرداخت نماید. منشاء ایجاد این گونه عوارضات، اغلب شورای اسلامی شهرها هستند، لیکن در سال ۸۰، قانونگذار در ماده ۲۲ قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت به طور ضمنی آن را تایید نموده و بر وجود این عوارض تاکید نمود.

در بند ۴ این ماده می‌خوانیم: «عوارض ناشی از تغییر کاربری و فروش تراکم به اقساط پنج تا ده ساله از شروع بهره برداری توسط سرمایه گذاران به شهرداری مربوط پرداخت خواهد شد. » وجود این بند، خود تاییدی بر وضع عوارض ناشی از فروش تراکم توسط شورای اسلامی شهرها است. هر چند نامگذاری این مبلغ به عنوان عوارض با اشکال قانونی روبروست و این مبلغ بیشتر به جریمه شباهت دارد، لیکن هم شوراهای شهر و هم مقنن، از لفظ عوارض برای آن استفاده نموده‌اند. حال با توجه به ماده ۲۲ قانون مذکور باید دانست که دریافت عوارض مازاد تراکم توسط شهرداری‌ها مجاز است؟.

مثال بارز آن موضوعی است که در بحث عوارض تغییر کاربری مطرح شد. وجود عوارض تغییر کاربری در بند ۴ ماده ۲۲ قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مورد تصریح مقنن قرار گرفته و تایید شده است. مقنن به شهرداری‌ها اجازه اخذ این عوارض را داده است. لیکن برخی از مصادیق آن مانند اخذ قسمتی از زمین و یا دریافت بهای قسمتی از زمین نیز مشمول بند ۴ ماده ۲۲ قانون مذکور می‌شود؟ به علت اینکه جواب قطعی مستند به قانون در خصوص این سوال وجود ندارد و شمول قانون بر این مصادیق مشکوک است، لذا بر مبنای اصل عدم و قاعدتا، اخذ این مصادیق از شهروندان توسط شهرداری‌ها غیر قانونی است. بنابراین در بحث تغییر کاربری می‌بایست به مصداق یقینی آن یعنی اخذ عوارض بر مبنای قیمت منطقه‌ای اکتفا نمود.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-20]

تمامی مطالب در مورد بحث عوارض ناشی از فروش تراکم یا عوارض مازاد بر تراکم نیز جاری است. وجود عوارض فروش یا مازاد بر تراکم در بند ۴ ماده ۲۲ قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مورد تصریح مقنن قرار گرفته و مقنن به شهرداری‌ها اجازه اخذ این عوارض را داده است. برای بررسی بیشتر مصادیق دریافت عوارض ناشی از فروش تراکم را بیان می‌کنیم.

اخذ عوارض فروش تراکم به کمیسیون ماده۵

همانطور که گفته شد مهمترین منشاء و مبنای اخذ عوارض فروش تراکم، مصوبات صادره از شورای اسلامی شهرهاست. البته در برخی از این مصوبات، شهرداری موظف به اخذ قسمتی از اراضی به صورت رایگان گردیده و در برخی دیگر، به شهرداری اختیار اخذ بهای قسمتی از اراضی داده شده است و یا اینکه شهرداری مخیر به انتخاب یکی از این موارد می‌گردد.

نتیجه‌گیری

با افزایش جمعیت و بالا رفتن نیازهای عمومی ضرورت وجود قواعد و مقررات مربوط به سلب مالکیت جهت کارهای شهرسازی و عمرانی و تأمین مسکن و هم چنین برنامه‌ریزی در این امور بیشتر احساس می‌شود چرا که برنامه‌ریزی در امر مسکن و شهرسازی از پیچیده‌ترین گونه‌های برنامه‌ریزی در جوامع کنونی دنیا و به خصوص در جهان سوم است.

به طور کلی دولت از طریق دستگاههای اجرایی و به جهت منافع عمومی و با معیارهای قانونی اقدام به عمل سلب مالکیت می‌نماید. بدین جهت دایره سلب مالکیت روز به روز گسترده‌تر می‌شود و این نیز ناشی از تنوع کارکردهای دولت و افزایش اشخاص حقوقی حقوق عمومی که از سلب و تحدید مالکیت سود می‌برند می‌باشند. همین تنوع و گستردگی سبب شده است که امکان اینکه یک قانون واحد برای انواع سلب مالکیت حاکم شود، سخت باشد. کمیسیون ماده‌ی ۵ یکی از نهادهایی است که در زمینه‌ی برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری در مسائل کلان شهری (بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آنها)، تصمیم‌گیرنده و منشاء اثر است. حوزه‌ی تخصصی این کمیسیون، طرح تفصیلی شهری است. اما در عمل با تصمیمات و مصوبات متنوع این کمیسیون در تغییر کاربری، الزام مالک به واگذاری قسمتی از ملک به شهرداری هنگام تغییر کاربری و یا تفکیک زمین، تأیید تصمیمات شهرداری در فروش تراکم و. . . روبرو هستیم. که در بسیاری مواقع این مصوبات عدول از حوزه‌ی تخصصی و صلاحیت این کمیسیون است و گاهی نیز در تعارض با حقوق مالکانه و حقوق عمومی است.

در همین راستا دیوان عدالت اداری صلاحیت دارد به شکایات شهروندان در زمینه مصوبات این کمیسیون و تخلف از مقررات طرح جامع و طرح تفصیلی و تجاوز به حقوق مالکانه مردم رسیدگی کند و مصوبات این کمیسیون را رد نماید. دادگاههای عمومی نیز صلاحیت دارند با هرگونه تجاوز به حقوق مالکانه

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-20]

همسایگان و تخلف از حقوق ارتفاقی متقابلی که هر مالکی نسبت به ملک مجاور دارد برخورد و ازاین حقوق مالکانه پشتیبانی کنند. در تحقیق حاضر به بررسی مصوبات و تصمیمات این کمیسیون و شکایات و اعتراضات شهروندان به تصمیمات و مصوبات و آرای دیوان در این زمینه پرداختیم.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-20]

فهرست منابع و مآخذ

منابع فارسی

کتب

ـ امامی، سید حسن (۱۳۹۰)، حقوق مدنی، ج۱، تهران، انتشارات فروزش، ۱۳۹۰، و جلد۴، ۱۳۸۹، چاپ ۲۱

ـ . . . . . ۱۳۸۳، حقوق مدنی، ج۱، چاپ بیست و چهارم، تهران، انتشارات کتابفروشی اسلامیه.

ـ . . . . . (۱۳۹۰)، حقوق مدنی، تهران، اسلامیه، ج ۱، ویرایش دوم، چاپ بیست و سوم.

ـ امید، مسعود(۱۳۸۱)، درآمدی بر فلسفه اخلاق از دیدگاه متفکران مسلمان معاصر ایران.

ـ بهرامی احمدی، حمید. ۱۳۷۷، سوء استفاده از حق، چاپ سوم، تهران، انتشارات اطلاعات.

ـ بهرامی، پورهنگ (۱۳۷۸)، حسابداری طرح‌های عمران شهری، دوره‌ی جدید، سال اول، شماره ی۸

ـ بهشتیان سید محسن (۱۳۷۸)، بررسی نظم حاکم بر حقوق مالکانه در برابر طرحهای عمومی شهرداری، طرح نوین اندیشه، چاپ دوم.

ـ . . . . . (۱۳۹۰)، تملک اراضی توسط شهرداری‌ها، تهران، انتشارات مجد، چاپ اول.

ـ . . . . . (۱۳۹۰)، بررسی نظم حاکم بر حقوق مالکانه در برابر طرح‌های عمومی شهرداری، انتشارات طرح نوین اندیشه.

ـ پیلوار، رحیم (۱۳۹۲)، کتاب فلسفه حق مالکیت، شرکت سهامی انتشار، چاپ دوم.

ـ ثابتی، محمد (۱۳۷۸)، وضعیت حقوقی اراضی موات و بایر، انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی، تهران، چاپ اول.

ـ جعفری لنگرودی، محمدجعفر ۱۳۸۳، مقدمه عمومی علم حقوق، چاپ هفتم، تهران، گنج دانش.

ـ . . . . . ۱۳۸۸، حقوق اموال، چاپ ششم، تهران، کتابخانه گنج دانش.

ـ . . . . . ۱۳۵۷، دایرۀ المعارف حقوق مدنی و تجارت، چاپ اول، تهران، انتشارات بنیاد اسناد.

ـ حسینی، سید علی (۱۳۹۰)، اصول و مبانی برنامه‌ریزی شهری و روستایی، انتشارات دریای دانش، رشت، چاپ اول.

ـ دفتر همکاری حوزه و دانشگاه (۱۳۶۴)، درآمدی بر حقوق اسلامی، دفتر انتشارات اسلامی.

ـ دهخدا، علی اکبر (۱۳۷۳)، لغت نامه، تهران، نشردانشگاه تهران، چاپ دوم.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-20]

ـ رزگربفروبی، عبدالرضا (۱۳۷۶)، تحدید مالکیت خصوصی براساس مصالح عمومی با توجه به مصوبه‌های مجمع تشخیص مصلحت نظام، دانشگاه تهران

ـ رضانژاد (نوشین)، غلامحسین (۱۳۷۱)، حکیم سبزواری، زندگی، آثار، فلسفه، تهران، نشر سنایی.

ـ ساکت، محمدحسین (۱۳۸۷)، دیباچه‌ای بر دانش حقوق، تهران، نشر ثالث.

ـ شکری، رضا و سیروس، قادر. ۱۳۸۴، قانون مجازات اسلامی در نظم حقوق کنونی، چاپ چهارم، تهران، انتشارات نشر مهاجر.

ـ شمس، عبدالله (۱۳۸۵)، آیین دادرسی مدنی، جلد اول، تهران، انتشارات درک، چاپ پنجم.

ـ صدر، امام موسی (۱۳۸۶)، رهیافتهای اقتصادی اسلام، موسسه فرهنگی تحقیقاتی امام موصی صدر، چاپ اول.

ـ صدرزاده افشار، سید محسن (۱۳۷۳)، آیین دادرسی مدنی و بازرگانی، تهران، انتشارات ماجد، چاپ دوم.

ـ طاهری، محمدعلی. ۱۳۸۴، دانشنامه حقوق خصوصی، ج۲، چاپ اول، تهران، انتشارات محراب فکر.

ـ عابدین درکوش، سعید (۱۳۸۹)، درآمدی به اقتصاد شهری، مرکز نشر دانشگاهی، تهران، چاپ سوم، ویراست سوم.

ـ عبداللهی، محمود (۱۳۷۵)، مبانی فقهی اقتصاد اسلامی، قم، انتشارات اسلامی.

ـ عدل، مصطفی (۱۳۸۵)، حقوق مدنی، تهران، وزیری(شومیز)، چاپ دوم.

ـ فرهیخته، شمس الدین (۱۳۷۷)، فرهنگ فرهیخته: واژه-ها و اصطلاحات سیاسی-حقوقی، تهران، زرین.

ـ ..... (۱۳۸۶)، فرهنگ واژه‌ها و اصطلاحات سیاسی ـ حقوقی، تهران، انتشارات سعید.

ـ فکوهی، ناصر (۱۳۸۳)، انسان شناسی شهری، تهران، نشر نی، چاپ دوم.

ـ قادری، جعفر و قادری، علی (۱۳۸۶)، مباحثی در اقتصاد شهری(ترجمه)، پژوهشکده اقتصاد دانشگاه تربیت مدرس، انتشارات نور علم.

ـ قاضی «شریعت پناهی»، ابوالفضل (۱۳۸۰)، بایسته های حقوق اساسی، تهران: دادگستر، چاپ هشتم.

ـ قریب، فریدون (۱۳۸۰)، بررسی تطبیقی نظام‌های شهرسازی، تهران، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ اول.

ـ کاتوزیان، ناصر، ۱۳۸۳، اموال و مالکیت، دوره مقدماتی، چاپ هشتم، تهران، نشر میزان.

ـ ..... (۱۳۷۹)، ناصر، مبانی حقوق عمومی، انتشارات میزان.

ـ ..... (۱۳۷۷)، فلسفه حقوق، جلد ۳، تهران، شرکت سهامی انتشار.

ـ ..... (۱۳۸۰)، مقدمه علم حقوق و مطالعه درنظام حقوقی ایران، تهران، شرکت سهامی انتشار، چاپ بیست و یکم.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-20]

ـ ..... (۱۳۸۱)، اعمال حقوقی، قرارداد ایقاع، تهران، شرکت سهامی انتشار، چاپ هشتم.

ـ ..... (۱۳۸۱)، عقود معین، جلد اول، تهران، انتشارات شرکت سهامی انتشار، چاپ هشتم.

ـ ..... (۱۳۹۰)، دوره مقدماتی حقدق مدنی اموال و مالکیت، تهران، نشر میزان.

ـ ..... ۱۳۸۵، الزامهای خارج از قرارداد، دورهٔ پیشرفته تک جلدی، چاپ پنجم، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.

ـ کامیار، غلامرضا (۱۳۸۲)، حقوق شهری، تهران، انتشارات مجمع علمی و فرهنگی مجد، چاپ اول

ـ ..... (۱۳۸۵)، حقوق شهری و شهرسازی، تهران، مجد، چاپ اول.

ـ ..... (۱۳۸۷)، شهرداری-قوانین و مقررات-ایران، تهران، مجد.

ـ محقق داماد، سیدمصطفی (۱۳۸۲)، قواعد فقه بخش مدنی (مالکیت و مسئولیت)، تهران:

ـ معین، محمد (۱۳۸۸)، فرهنگ فارسی دوره ۶جلدی، تهران، امیر کبیر.

ـ مکارم شیرازی، ناصر. (۱۳۴۰)، قواعد الفقهیه، ج۱، چاپ اول، قم، دارالعلم.

ـ میرزایی، علی رضا (۱۳۸۸)، تملک اراضی توسط دولت و شهرداریها، تهران، بهنامی، چاپ

مقالات

ـ احتشامی، حسین (۱۳۸۱)، مشاوره حقوقی، ماهنامه‌ی شهرداریها، سال چهارم، شماره ۴۴.

ـ اخوان، محمود (۱۳۹۳)، تصمیمات کمیسیون ماده ۵ حقوق مجاوران و تراکم فروشی، روزنامه‌ی اطلاعات، دوشنبه ۵ خرداد ۱۳۹۳- شماره ۲۵۸۸۲.

ـ اکبری مطلق، مصطفی (۱۳۸۱)، بحران فروش تراکم مازادساختمان، جامعه مهندسان شهرساز، فصلنامه جستارهای شهرسازی، شماره دوم.

ـ بابایی، ایرج. ۱۳۸۱، بررسی عنصر خطا در حقوق مسؤولیت مدنی، مجله پژوهش حقوق و سیاست، شماره ۷.

ـ توکلی، سعید. ۱۳۸۱، قاعدهٔ لاضرر و قاعدهٔ تسلیط در نظام حقوقی ایران، مجلهٔ دادرسی، شمارهٔ ۳۵ .

ـ حیدرنیا دلخوش، تورج(۱۳۸۶)، مراحل خرید و تملک اراضی و املاک به وسیله شهرداریها، ماهنامه شهرداریها شماره ۴۶.

ـ رسولی، مسعود (۱۳۹۰)، مقاله‌ی اصول و تکنیک در برنامه‌ریزی شهری، قابل دسترسی در وبلاگ (**rasouli-pnu.blogfa.com**)

ـ شهیدی، مهدی. ۱۳۸۰، تجاوز از حق، تحقیقات حقوقی، شمارهٔ ۳۳ و ۳۴.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-20]

ـ صالحی، حسین(۱۳۸۳)، الزامات قانونی دولت و شهرداری در تملک اراضی و املاک، ماهنامه‌ی شهرداری‌ها، شماره‌ی ۶۴.

ـ فیض، علیرضا. ۱۳۸۳، پویایی و اجتهاد در پرتو عرف یا در بستر زمان و مکان، علی، مکرم، سی دی مجموعه مقالات حقوقی، نسخهٔ ۳/۱.

ـ قاسم‌زاده، سید مرتضی. ۱۳۷۸، مفهوم غیر قانونی بودن یا ناهنجاری فعل زیانبار درمسؤولیت مدنی، مجله دیدگاه‌های حقوقی، شمارهٔ ۱۳و۱۴.

ـ قهرمانی، نصرالله. ۱۳۸۴، مطالعهٔ تطبیقی چگونگی رفع تعارض اصل تسلیط با قاعدهٔ لاضرر، مجله کانون وکلا، شمارهٔ ۱۸۸ و ۱۸۹.

ـ کاتوزیان، ناصر، ۱۳۸۸، تحول مفهوم تقصیر در حقوق مسئولیت مدنی، فصلنامهٔ حقوق، مجلهٔ دانشکدهٔ حقوق و علوم سیاسی، دورهٔ ۳۹، شمارهٔ ۱.

ـ کاشانی، سیدمحمود (۱۳۹۳)، تغییرکاربری در کمیسیون ماده ۵ غیرقانونی است، روزنامه‌ی دنیای اقتصاد، مورخ ۲۶/ ۵/ ۹۳، شماره‌ی ۳۲۷۲.

ـ مجله تجارت فردا، شماره ۷۳، ۲۸\۱۰\ ۱۳۹۲، صفحه ۶۵.

ـ نوروزی، بهروز (۱۳۸۴)، نظام حقوقی تملک املاک در شهرداریها، ماهنامه کانون، شماره ۵۸، سال چهل و هشتم، دوره دوم، شهریور و مهر ۱۳۸۴

ـ واسعی، سید محمد. ۱۳۸۳، فقه و عرف، مجلهٔ قبسات، شمارهٔ ۱۵ و ۱۶ .

ـ ولمن، کارل، مفاهیم حق، ترجمه احمدحسین شریفی(بی‌تا)، مجموعه مقالات فلسفه اخلاق، (برگرفته از دایره المعارف لارنس بکر) گردآوری و ترجمه گروهی از مترجمان.

منابع عربی:

ـ الأنصاری، الشیخ مرتضی (۱۳۹۳ق)، کتاب المکاسب، تحقیق سید محمد کلانتر، نجف.

ـ سهروردی، شهاب‌الدّین یحیی، مجموعه مصنّفات شیخ اشراق، تهران، تصحیح سیدحسین نصر، ج ۳.

ـ طاهری، محمدسلیمان (۱۳۸۱)، بررسی حقوق مالکانه در طرح‌های عمرانی شهرداری از دیدگاه آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، مجله پژوهشهای حقوقی، سال اول، شماره ۲، پاییز و زمستان ۱۳۸۱.

ـ کوه‌کمری، سیدمحمدحجت (۱۴۰۹ق)، البیع، مقرّر شیخ ابوطالب تجلیل تبریزی، قم، موسسه نشر اسلامی شماره‌ی ۵۸.

ـ محمد شیرازی، صدرالدین (۱۳۸۶) الحکمه المتعالیه فی الأسفار العقلیه الأربعه، تهران، وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، ج ۱.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-20]