

Comparative Study of Compensation for the Acquisition of Private Person's Real Estates by Public Body in British And Iranian Law with Emphasis on Judicial Precedent

Mohammadbagher Parsapour¹, Ebrahim Azizi², Amirhossein Alizadeh^{3*}

1. Associate Professor, Department of Private Law, Faculty of Law , Tarbiat Modares University, Tehran, Iran

2. Assistant Professor, Department of Private Law, Faculty of Law , Tarbiat Modares University, Tehran, Iran

3. Ph.D Student, Department of Private Law, Faculty of Law , Tarbiat Modares University, Tehran, Iran

(Received: February 3, 2020 ; Accepted: October 26, 2020)

Abstract

One of the most challenging topics in acquisition of person's real estates is the recognition of full and equal compensation right with the aim of balancing between expropriation and indemnities. In this article, with an analytical-comparative method in Iranian and British law, we response the question of whether full and equal compensation has been identified in these two systems? By what criteria can be maintained the balance between compensation and expropriation? In English law, by accepting to receive full and equal compensation right, it is determined by open market value. Therefore, compulsory occurrence of acquisition, illegal and immoral use by the owner and price increase resulting from legal objectives are not effective. In addition, if the property does not have a market value, an equivalence reinstatement is provided. In Iranian law, a fair value is a suitable criterion for perfect compensation, but the rules for determining it, are not precisely defined, and in addition, different laws have different criteria that may be in conflict with the perfect and equal compensation right. To sum up, accepting the principle of perfect and equal compensation, the lack of effect of the scheme and legal objectives of the acquiring authority and the actions of the owner after the realization of acquisition in compensation and determining the exact time of the assessment are proposed acquisition laws amendments.

Keywords

No-scheme rule, Full and equal compensation principle, Equivalence reinstatement, Acquisition.

* Corresponding Author, Email: alizadeh.amir57@yahoo.com

بررسی تطبیقی جبران غرامت تملک املاک اشخاص خصوصی از سوی نهادهای عمومی در حقوق انگلستان و ایران با تأکید بر رویه قضایی

محمدباقر پارساپور^۱، ابراهیم عزیزی^۲، امیرحسین علی‌زاده^{۳*}

۱. دانشیار، گروه حقوق خصوصی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران

۲. استادیار، گروه حقوق خصوصی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران

۳. دانشجوی دکتری، گروه حقوق خصوصی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران

(تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۱۱/۱۴ - تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۰۸/۰۵)

چکیده

از مباحث چالش‌برانگیز در تملک املاک اشخاص شناسایی حق غرامت کامل و برابر با هدف توازن بین سلب مالکیت و غرامت است. در این مقاله با شیوه تحلیلی-تطبیقی در حقوق ایران و انگلستان به این پرسش پاسخ داده می‌شود که آیا در این دو نظام پرداخت غرامت کامل و برابر مورد شناسایی قرار گرفته است؟ با چه معیاری می‌توان توازن بین غرامت و سلب مالکیت را حفظ کرد؟ در حقوق انگلستان، با پذیرش حق دریافت غرامت کامل و برابر، تعیین آن بر اساس قیمت بازار باز است و وقوع اجباری تملک، استفاده غیرقانونی و غیراخلاقی مالک، و افزایش قیمت ناشی از اهداف قانونی طرح مؤثر نیست. علاوه بر این اگر ملکی دارای قیمت بازاری نباشد، جایگزین معادل مقرر شده است. در حقوق ایران، قیمت عادلانه معیار مناسبی برای غرامت برابر است. اما قواعد تعیین آن به طور دقیق مشخص نشده و علاوه بر این در قوانین مختلف معیارهای متفاوت دیگری مقرر شده است که با حق غرامت برابر و کامل منافات دارد. به عنوان نتیجه، پذیرش اصل غرامت کامل و برابر، عدم تأثیر طرح و اهداف قانونی مقام تملک‌کننده، و اقدامات مالک پس از تحقق تملک در غرامت و تعیین زمان دقیق تقویم برای اصلاح قوانین تملک پیشنهاد شده است.

کلیدواژگان

اصل غرامت کامل و برابر، تملک، جایگزین معادل، قاعده عدم تأثیر طرح.

* رایانامه نویسنده مسئول: alizadeh.amir57@yahoo.com

مقدمه

سلب مالکیت اشخاص توسط نهادهای عمومی معلول مفهوم دولت رفاه و ارائه خدمات عمومی است تا ضمن جلوگیری از تعرض فاقد مینا به مالکیت و حقوق اشخاص زمینۀ توسعه کشور فراهم آید. به همین جهت قدرت و اختیار تملک قهری املاک ناشی از قانون است (Lewis 1976: 155). در قبال تملک ملک، تضمین حقوق مالکیت در بسیاری از قوانین اساسی متضمن تصریح بر پرداخت غرامت^۱ در برابر سلب مالکیت است (McFarlane et al 2012: 95). در حقوق انگلستان، قواعد مربوط به غرامت، به موجب دو قانون غرامت زمین مصوب ۱۹۷۳ و ۱۹۶۱^۲ و قانون خرید اجباری مصوب ۱۹۶۵^۳، با اصلاحات و الحاقات بعدی مقرر شده است (Wyatt 2013: 307). در حقوق ایران، علاوه بر لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷^۴، قوانین دیگری در مورد غرامت وجود دارد که قواعدی متفاوت از ل.ق.ن.خ مقرر کرده‌اند.

اصل بنیادین حاکم بر قواعد تعیین و پرداخت غرامت مستلزم آن است که کارکرد این قواعد به نحو متوازن حقوق مالک را تضمین و از منافع وی به نحو اصولی و شایسته حمایت کند و توازنی عادلانه بین حقوق اساسی و بنیادین مالکان و صاحبان حقوق و نفع عمومی فراهم آورد (Gray & Francis Gray 2011: 566). زیرا عدم پرداخت غرامت یا پایین بودن آن اقدام بدون حد و حصر دولت در تملک ملک اشخاص است و بالا بودن آن نیز عدم اقدام دولت در تضمین منافع عمومی را به دنبال خواهد داشت (Versteeg 2015: 715). بررسی این موضوع در کشور ایران دارای اهمیت ویژه است. زیرا ایران در مقام کشوری که در مسیر توسعه و پیشرفت عمومی است راه چندان طولانی را در مسیر تصویب قوانین در این حوزه طی نکرده است. از همین روی، نظام حقوقی انگلستان که دارای سابقه قانون‌گذاری طولانی و تجربه عملی بیشتر است انتخاب شد تا با بررسی تطبیقی ره‌یافت نوینی در این حوزه به جامعه حقوقی ایران عرضه شود. به همین جهت مقاله حاضر در پی پاسخ‌گویی به این پرسش است که اصل حاکم بر پرداخت غرامت

1. Compensation.
2. Land Compensation Act 1961 & 1973.
3. Compulsory Purchase Act 1965.

۴. در مقاله عنوان اختصاری ل.ق.ن.خ به کار می‌رود.

چیست و با چه شیوه‌ای می‌توان غرامت را با تضمین حقوق مالک تعیین کرد؟ جهت پاسخ‌گویی به این پرسش‌ها در بخش اول غرامت و نوع ضمان تملک‌کننده و در بخش دوم اصل غرامت کامل و برابر و پذیرش آن در دو نظام حقوقی ایران و انگلستان بررسی می‌شود. سپس آیین تعیین غرامت و مؤلفه‌های اساسی مؤثر در تعیین آن بیان می‌شود.

تعریف غرامت

تحلیل مفهوم غرامت و شناخت آن از مفاهیم مشابه وابسته به نوع ضمان مقام تملک‌کننده در تملک املاک یا حقوق اشخاص است. ضمان معادل فقهی مسئولیت است؛ با این تفاوت که ضمان گسترده‌تر از مسئولیت و شامل ضمان عقد و ضمان معاوضی است (جعفری لنگرودی ۱۳۸۹: ۶۳۹). غرامت در لغت به «آنچه ادایش لازم باشد، دادن عین یا وجه مال مفقود یا ضایع‌شده، تاوان، مشقت، ضرر، پشیمانی، عذاب» (معین ۱۳۸۱: ۱۱۱۳) و «پرداخت پولی برای جبران خسارت و زیان» تعریف شده است (A. Martin 2003: 98). در قوانین تملک اراضی ایران، علاوه بر واژه غرامت^۱، از واژه‌های دیگری نیز استفاده شده است؛ مانند قیمت^۲، بها^۳، عوض^۴، معوض^۵.

عوض در لغت به معنای بدل چیزی است (طریحی ۱۴۱۶: ۲۱۷؛ ابن منظور ۱۴۱۴: ۱۹۲؛ احمد بن فارس بن زکریا ۱۴۰۴: ۱۸۸) که از منظر حقوقی به عوض واقعی (مثل و یا قیمت) و عوض المسمی (ثمن) تقسیم می‌شود (محقق داماد ۱۴۰۶: ۲۲۲). در قرارداد تفاوت بین عوض و معوض اعتباری است (امامی ۱۳۸۸: ۲۲۲). بنابراین، عوض و معوض از ارکان عقود معاوضی هستند و در عقود غیر معاوضی و مجانی وجود عوض رکن و عنصر نیست (جعفری لنگرودی ۱۳۸۰: ۱۷ - ۲۲). ضمان معاوضه نیز از انواع ضمان به عوض است که در آن هر یک از مورد معامله عوض دیگری به عقد معاوضی است. اما در ضمان غرامت عوضیت مطرح نیست (اصفهان‌ی ۱۳۶۱: ۲۰۷). همان‌طور که ماهیت ارزش در خیار

۱. ماده ۱۸ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۰۸/۲۷ مجلس سنا و ۱۳۴۷/۰۹/۰۷ مجلس شورای ملی با اصلاحات و الحاقات بعدی.

۲. تبصره الحاقی به ماده ۱ و ماده ۵ ل.ق.ن.خ.

۳. ماده ۸ ل.ق.ن.خ.

۴. ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۷/۰۸/۲۹ مجلس شورای اسلامی.

۵. تبصره ۶ ماده ۹ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۰۶/۲۲ مجلس شورای اسلامی. ماده ۶ ل.ق.ن.خ.

عیب، بنا بر یکی از سه نظر موجود، غرامتی شرعی و تعبدی برای تدارک بخش از دست رفته به موجب عیب است (حسینی روحانی ۱۴۲۹: ۱۴۰ و ۸۸) و جزئی از ثمن (فیاض، بی تا: ۱۶۰؛ طباطبایی یزدی ۱۳۳۷: ۱۰۳) و ناشی از ضمان معاوضی یا ضمان ید نیست (خراسانی ۱۳۲۹: ۲۳۱)، تملک املاک اشخاص نیز معاوضه نیست تا عوض یا معوض در آن وجود داشته باشد. زیرا با مجوز قانون به نحو یک‌جانبه واقع می‌شود و حتی توافق بر غرامت نیز سبب ایجاد قرارداد نخواهد بود.

علاوه بر این، اگرچه ضمان ید، اتلاف، و تسبیب از انواع ضمان غرامت است (اصفهان‌ی ۱۳۶۱: ۱۲۵)، غرامت تملک ناشی از اقدام قانونی مقام تملک‌کننده است. در حالتی که مقام تملک‌کننده بدون مجوز قانون مبادرت به تملک می‌کند مسئولیت وی ناشی از قواعد مسئولیت مدنی است^۱ (امامی ۱۳۸۸: ۳۵۷). به همین جهت ضمانت اجرای چنین اقدامی در حقوق ایران طرح دعاوی مالکیت (خلع ید)، تصرف (تصرف عدوانی و ممانعت از حق یا مزاحمت)، یا پرداخت خسارت و در حقوق انگلستان دعوی مسئولیت بر مبنای قواعد کامن‌لا است^۲ (Plimmer 2008: 146). بنابراین پرداخت قیمت و بها که برای جبران خسارت در مسئولیت مدنی است تناسبی با تملک ملک ندارد و علاوه بر آن نسبت به همه مصادیق غرامت هم‌پوشانی ندارد. در نتیجه می‌توان گفت ضمان غرامت در تملک املاک نیز ناشی از مسئولیت مدنی یا ضمان معاوضی نیست، بلکه جبران شرعی و قانونی برای اقدام مبتنی بر قانون مقام تملک‌کننده است.

در حقوق ایران ضمان غرامت در تملک املاک دارای گستردگی فراوان است و شامل غرامت تملک ملک و حقوق آن^۳، حریم^۴، خسارت بدون تملک ملک^۵، غیر قابل استفاده شدن ملک^۶، و منع

۱. دادنامه شماره ۱۴۰۳ مورخ ۱۳۸۶/۱۱/۳۰ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری.

2. National Provident Institution v Avon County Council [1992] EGCS 56; Wildtree Hotels v Harrow London BC [2001] 2 AC 1; Imperial Gaslight and Coke Co v Broadbent (1859) 7 HLC 600.

۳. ماده ۳ ل.ق.ن.خ. ماده ۱ قانون طرز تقویم و تملک اراضی مورد نیاز سد لتیان مصوب ۱۳۴۵/۳/۱۷.

۴. ماده ۴۳ قانون توزیع عادلانه آب مصوب ۱۳۶۱/۱۲/۱۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی. ماده ۸ آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین حریم حفاظتی-امنیتی اماکن و تأسیسات کشور. مواد ۱ و ۲ قانون صیانت از حریم مسیرهای شبکه کابل فیبر نور شبکه مادر مخابراتی کشور مصوب ۱۳۸۸/۰۲/۰۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی.

۵. بند «ز» ماده ۴۴ قانون توزیع عادلانه آب مصوب ۱۳۶۱/۱۲/۱۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی.

۶. تبصره ۲ ماده ۴۳ قانون توزیع عادلانه آب مصوب ۱۳۶۱/۱۲/۱۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی.

ایجاد سکونتگاه دائم در حریم ایمنی تأسیسات و نیروگاه‌های هسته‌ای^۱ می‌شود. به همین جهت، به خلاف انگلستان، برخی از غرامت‌ها در قوانین خاص مقرر و به مثابه قاعده عمومی در قانون عام غرامت مقرر نشده است و به همین جهت قانون حاکم بر تملک بر نوع غرامت اثر مستقیم می‌گذارد. در پرونده بلاندل علیه آر^۲ قاضی ریدلی، با توجه به قانون دفاع مصوب ۱۸۴۲^۳، غرامت را شامل قیمت ملک و کاهش ارزش آن، کاهش ارزش ملک باقی‌مانده، یا سلب حقوق ملک دانسته است (Denyer-Green 2014: 140). علت این تعریف آن است که عناوین غرامت در حقوق انگلستان شمارش شده‌اند: ۱. غرامت تملک کل ملک؛ ۲. غرامت کاهش ارزش بخش باقی‌مانده ملک که بخشی از آن تملک شده است؛ ۳. غرامت بدون تملک ملک؛ ۴. سایر زیان‌ها تحت عنوان سلب حق^۴ (Plimmer 2008: 146-147 & 154). سابقه این عناوین به مواد ۶۳ و ۶۸ قانون تثبیت قواعد زمین مصوب ۱۸۴۵^۵ برمی‌گردد (MCNULTY 1912: 649-650) که با تحلیل رویه قضایی در ماده ۵ قانون غرامت زمین مصوب ۱۹۶۱، مواد ۷ و ۱۰ قانون خرید اجباری مصوب ۱۹۶۵، و ماده ۱ قانون غرامت زمین مصوب ۱۹۷۳ مقرر شده است. در حقیقت مقام تملک‌کننده ممکن است ملک اشخاص را به نحو کامل یا جزئی تملک کند. تملک بخشی از ملک سبب تقسیم ملک^۶ و در برخی موارد منتهی به کاهش ارزش ملک باقی‌مانده می‌شود. علاوه بر این ممکن است اقدامات مقام تملک‌کننده در بخش تملک‌شده در زمان اجرای عملیات مربوط به طرح^۷ یا استفاده کاربری تعیین‌شده در طرح^۸ سبب کاهش ارزش ملک باقی‌مانده شود (Denyer-Green 2014: 213-214). در حالت تملک کامل ملک نیز ممکن است، علاوه بر غرامت مالک ملک، اقدامات مقام تملک‌کننده در جهت اجرای عملیات مربوط به طرح یا استفاده از کاربری تعیین‌شده در طرح منتهی به کاهش ارزش ملک دیگران و سلب حقوق اشخاص در ملک تملک‌شده، مانند سرقتی، شود (Denyer-Green 2014: 320 & 331).

۱. ماده ۲۶ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی.

2. Blundell v R [1905] 1 KB 516.

3. Defence Act 1842.

4. Disturbance

5. Land Clauses Consolidation Act 1845.

6. Severance

7. Injurious affection by execution of the works.

8. Injurious affection by intended use of the works.

اصل تضمین غرامت در قبال تملک

تضمین حقوق مالکیت اشخاص در بسیاری از قواعد اساسی متضمن تصریح بر پرداخت غرامت در برابر سلب مالکیت است (McFarlane et al 2012: 95). اگرچه در حقوق انگلستان بنا بر دیدگاهی چنین حقی به عنوان اصل در ماده ۷ قانون خرید اجباری مقرر شده است (Plimmer 147: 2008)، رویه قضایی مؤید این دیدگاه نیست. در پرونده حمل و نقل لندن^۱ استحقاق مالک و صاحبان حقوق به عنوان استثنا و در صورت تصریح قانون بر غرامت پذیرفته شد. اما در پرونده شرکت بلفاست^۲ دادگاه اصل را بر استحقاق و استثنای آن مبنی بر عدم پرداخت را نیازمند تصریح دانست. مجلس لردان با همین دیدگاه در پرونده هیئت مرکزی کنترل^۳ غرامت را بر مبنای قانون تثبیت قواعد زمین مصوب ۱۸۴۵ قابل پرداخت دانست (Denyer-Green 2014: 139).

در حقوق ایران، بنا بر دیدگاهی، سه صورت قانونی برای پرداخت غرامت مقرر شده است؛ پرداخت غرامت کامل نظیر ل.ق.ن.خ، پرداخت غرامت ناقص نظیر مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها مصوب ۱۳۷۱ که پرداخت را بر مبنای قیمت منطقه‌ای قرار داده است، پرداخت نکردن غرامت نظیر بند ۱۱ ماد ۱۱ قانون اساسنامه شرکت ملی نفت ایران مصوب ۱۳۴۷ (پیلوار ۱۳۹۳: ۴۹).^۴ در رویه قضایی ایران نیز برخی محاکم پرداخت غرامت را نیازمند تصریح قانون حاکم بر طرح تملک دانسته‌اند.^۵ در توجیه چنین دیدگاهی برخی چنین نتیجه‌ای را ناشی از طبیعت و ماهیت عمل تملک و حدود مسئولیت دولت در این دسته از اعمال می‌دانند. در حقیقت در مواردی که دولت به منظور اعمال حاکمیت به دیگری خسارتی را وارد می‌آورد پذیرش مسئولیت منوط بر تصریح قانون است (کاشانی ۱۳۹۵: ۱۴۵؛ جلالی و همکاران ۱۳۹۶: ۱۰۵). در دیدگاه مخالف هیئت عمومی دیوان عدالت اداری مالکان و صاحبان حقوق را بدون تصریح قانون بر پرداخت غرامت مستحق غرامت می‌داند.^۶ علت چنین

1. Transport for London v Spirerose Limited (in administration) [2009] UKHL 44.

2. Belfast Co v OD Cars Ltd [1960] AC 49.

3. Central Control Board v Cannon Brewery [1919] AC 744.

۴. در بخش تعیین غرامت توضیح داده می‌شود که انواع تعیین غرامت منحصر به سه عنوان یادشده نیست.

۵. دادنامه شماره ۱۱۷۲/۱۱۶۰۹۹۷۲۶/۹۶ مورخ ۱۳۹۶/۱۱/۰۷ شعبه ۱۶ دادگاه عمومی حقوقی کرج.

۶. دادنامه شماره ۴ مورخ ۱۳۸۹/۰۱/۲۳ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری.

اختلافی را باید در قانون اساسی ایران جست‌وجو کرد. متن قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به خلاف قانون اساسی مشروطه^۱ تصریحی بر پرداخت غرامت در قبال اقدامات سلب مالکیت ندارد و تعیین تکلیف در مورد آن را در حوزه قوانین عادی قرار داده است و به همین جهت برخی نظر به اصلاح قانون اساسی داده‌اند (امینی و کاشانی ۱۳۹۶: ۱۹۰). اما پرسش آن است که تا پیش از اصلاح قانون اساسی با چه توجیهی می‌توان اصل پرداخت غرامت در قبال تملک را پذیرفت؟

اگرچه متن قانون اساسی صراحت در پرداخت غرامت ندارد، از مقدمه آن می‌توان برای تفسیر اصول استفاده کرد. زیرا «مقدمه قانون اساسی ادبیات نیست (بلکه) از اصولی است که باید در تفسیر به آن توجه کرد.» (کاتوزیان ۱۳۸۳: ۳۰۷). مقدمه قانون اساسی متضمن اصل حاکمیت ضوابط اسلامی بر همه نهادها و مناسبات حکومتی است که در اصل ۴ قانون اساسی به صراحت بیان شده و به این معناست که هر قانون لازم‌الاجرا باید با لحاظ موازین اسلام باشد (اصل‌زعیم و همکاران ۱۳۹۳: ۵ - ۶). نظریه تفکیک اعمال دولت به تصدی و حاکمیت و استثنا بودن مسئولیت دولت در اعمال حاکمیت، که در حقوق فرانسه از سوی لافوریه مطرح شد (Garner 1924: 619)، علاوه بر مغایرت آن با نوع مسئولیت ناشی از تملک، با بنیان حقوق ایران، که مبتنی بر شریعت اسلام است، سازگار نیست. در فقه امامیه نیز هیچ‌گاه به تفکیک عمل تصدی و حاکمیت پرداخته نشده است و از این حیث بین دولت و اشخاص عادی تفاوتی نیست. به همین جهت بوده که شورای نگهبان تحقق تملک بدون پرداخت غرامت را جایز ندانسته است و نظریات صادرشده از سوی شورای نگهبان درباره عدم اعتبار شرعی قوانین قبل از ل.ق.ن.خ، که در آن قوانین به عدم پرداخت قیمت از سوی دولت اشاره شده، مؤید عدم وجود جایگاه برتر اداره نسبت به اشخاص حقوق خصوصی است^۲ و حتی در نامه ۱۳۶۶/۱۰/۱۶ امام خمینی^(ره) به رئیس‌جمهور وقت نیز به پرداخت غرامت در برابر سلب مالکیت اشاره شده است (www.imam-khomeini.ir). علاوه بر این قاعده لاضرر در ابواب مختلف

۱. اصل ۱۵ متمم قانون اساسی: هیچ ملکی را از تصرف صاحب ملک نمی‌توان بیرون کرد مگر با مجوز شرعی و آن نیز پس از تعیین و تأدیة قیمت عادلانه است.

۲. نظریه شماره ۱۳۸۶/۰۷/۰۸ شورای نگهبان در پاسخ به نامه رئیس مجلس شورای اسلامی تحت شماره ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مورخ ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ و مورخ ۱۳۸۵/۱۱/۲۱.

عقود و الزامات خارج از قرارداد و به‌ویژه در محدودیت قاعده تسلیط و حق اشخاص در تصرف اموال استفاده شده است. بنابراین تفاوتی نمی‌کند که ضرر ایجاد ناشی از اقدام منطبق با قانون باشد یا غیر آن. در کیفیت جبران نیز جز در مواردی که نص خاصی در باب کیفیت آن وجود نداشته باشد «تناسب عرفی» ملاک و معیار است؛ به نحوی که با جبران به نحو کامل ضرر دیگری حاصل نیاید (مراغی ۱۴۱۷: ۳۲۴ - ۳۲۵). به همین جهت حتی اگر جبران مورد جعل قانون قرار نگرفته باشد، با استناد به قاعده لاضرر، می‌توان حکم به جبران کرد (محقق داماد ۱۴۰۶: ۱۶۰).

بر مبنای قاعده «من له الغنم فعلیه الغرم» نیز بین خسارت و فایده تلازم وجود دارد و به همین جهت هر کس که از مالی بهره‌مند می‌شود باید خسارت ناشی از آن را بپردازد (انصاری ۱۴۱۰: ۹۲؛ مصطفوی ۱۴۲۱: ۲۸۴). این قاعده مبتنی بر بنای عقلاست و در ابواب مختلف عقود و حتی ارث به کار گرفته شده است (صدر ۱۴۲۰: ۲۶۰). بنابراین دامنه شمول عبارت محدود به قراردادهای نیست و موارد غیر قراردادی را هم شامل می‌شود (کریمی و همکاران ۱۳۹۷: ۲۵۱). نهادهای عمومی هم سو با منافع عمومی و بهره‌مندی آحاد جامعه طرح‌های عمومی و عمرانی را به مرحله اجرا در خواهند آورد. بنابراین جامعه به جهت کسب منفعت ناشی از استفاده ملک باید خسارت و زیان حاصل از آن را جبران کند و چنین خسارتی نباید به نحو کلی بر مالک تحمیل شود، بلکه باید بین آحاد افراد جامعه (ملت) توزیع شود (HARLOW & RAWLINGS 2009: 753).

تصریح به پرداخت غرامت کامل و برابر در قبال تملک

علاوه بر تصریح به اصل پرداخت غرامت، نوع غرامت نیز باید به موجب قواعد اساسی تعیین شود. چنین تعیینی ممکن است به دو شکل صورت پذیرد؛ به نحو پرداخت کامل غرامت^۱ یا ارزش بازار^۲ یا به نحو مبهم همچون پرداخت عادلانه^۳، متناسب^۴، منصفانه^۵ (Versteeg 2015: 715). در حقوق مسئولیت مدنی نیز حسب دیدگاه لرد بلکبرن^۶ در پرونده لیوینگ استون^۷ جبران خسارت با

1. Full compensation

2. Market value

3. Fair

4. Adequate

5. Equitable

6. Lord Blackburn

7. livingstone v Raywards Coal Co (1880) 5 App Cas 251.

پرداخت غرامت کامل و با هدف جبران کامل ضرر و بازگرداندن وضعیت زیان‌دیده به حالت پیشین صورت می‌پذیرد (کاتوزیان ۱۳۸۷: ۵۳۴؛ Owen 2002: 167). در حقیقت، محوریت با زیان‌دیده است و جبران نیز بدون توجه به حصول نفعی برای مسئول صورت می‌پذیرد. اما در حقوق تملک این پرسش مطرح است که پرداخت غرامت باید بر اساس زیان وارد به مالک و صاحبان حقوق صورت پذیرد یا آنچه مقام تملک‌کننده به دست آورده است؟ (Epstein 1985: 52). زیرا مقام تملک‌کننده به موجب قانون اقدام به تملک می‌کند و پرداخت غرامت در قبال تملک است. بنابراین در حالتی که مقام تملک‌کننده چیزی کسب نکرده باشد پرداخت غرامت لازم نیست. تملک ملک ممکن است تجارتي را کاهش یا پایان دهد یا اثر دیگری ایجاد کند که در قبال آن فقط ملکی تملک شده است. در این موارد آیا می‌توان از پرداخت غرامت کامل دفاع کرد؟ سبب غرامت دگرگونی وضعیت اشخاص با انجام دادن تملک است؛ به علاوه عدم امکان استفاده از برخی حقوق سلب‌شده معلول طرح مقام تملک‌کننده است. در حقیقت در تملک ملک موضوع تملک به جهت کارآیی در اجرای طرح مورد استفاده مقام تملک قرار می‌گیرد؛ اما تجارت اشخاص قابل استفاده در اجرای طرح نیست. به همین جهت این امر به معنای آن نخواهد بود که مقام تملک‌کننده چیزی کسب نکرده است؛ بلکه به معنای آن است که آنچه به دست آورده در اجرای طرح تملک کارآیی ندارد و این امر نباید بر اشخاص تحمیل شود.

در حقوق انگلستان دو اصل مبنای تعیین غرامت است؛ اصل برابری و اصل غرامت کامل. بنا بر اصل برابری^۱ که در پرونده شرکت ساندرلند^۲ از سوی لرد اسکات^۳ مطرح شد وضعیت اقتصادی مالک باید به پیش از تملک برگردد، به نحوی که با پرداخت غرامت وضعیت وی بهتر یا بدتر نسبت به پیش از تملک نباشد (Fitzgerald 1952: 69; Vaughan & Smith 2014: 185). اصل پرداخت غرامت کامل که از سوی لرد نیکلز^۴ در پرونده شان فانگ^۵ مطرح شد مالک و صاحبان حقوق را مستحق دریافت همه غرامت وارد بر ملک می‌داند؛ به نحوی که هیچ غرامتی بدون جبران

1. Principle of equivalence.

2. Horn v Sunderland Corp [1941] 2 KB 26, 42.

3. Scott LJ

4. Lord Nicholls

5. Director of Buildings and Lands v Shun Fung Ironworks Ltd [1995] 2 AC 111, 125.

نباشد (Vaughan & Smith 2014: 185). بنابراین، غرامت کامل ناظر بر آن است که هیچ زیانی بدون غرامت نباشد و برابری نیز ناظر به برابری وضعیت اقتصادی مالک، قبل و بعد از تملک، نسبت به زیان خاص است.

در ماده ۵ ل.ق.ن.خ، تعیین غرامت بر مبنای قیمت عادلانه صورت می‌پذیرد. قیمت عادلانه همان ثمن‌المثل (گیلانی ۱۴۱۳: ۵۳۶)، قیمت سوئیته ملک در معاملات روزمره (جعفری لنگرودی ۱۳۸۹: ۵۷۲)، و همان قیمت بازار است. سنجش عدم تعادل و برابری اقتصادی بین دو عوض که معیار تحقق خیار غبن در ماده ۴۱۸ قانون مدنی است بر مبنای قیمت عادلانه که منظور از آن قیمت واقعی بازاری است صورت می‌پذیرد (کاتوزیان ۱۳۸۷: ۱۸۷ و ۱۸۲). در حقیقت، چنین عدم تعادلی در قرارداد بین متعاملین با فرض قراردادی با قیمت عادلانه در بازار و مقایسه با آن کشف می‌شود. در تملک ملک نیز باید بین ارزش ملک و غرامت تعادل و برابری اقتصادی ایجاد شود. معیار چنین تعادلی عرف (عاملی ۱۴۳۰: ۲۲۸) و نوعی (کاتوزیان ۱۳۸۷: ۱۸۳) است و باید همه عوامل عرفی مؤثر در قیمت ملک لحاظ شود.^۱ بنابراین در قیمت عادلانه اصل برابری وجود دارد. اما در حقوق ایران وجود معیارهای متفاوت دیگر در قوانین - از جمله «قیمت روز»^۲، «بهای منطقه‌ای زمان ابلاغ ... مصوبه»^۳، و همچنین نسخ ماده ۵ ل.ق.ن.خ به موجب تبصره ۷ قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها در مورد تعیین قیمت عادلانه - عدم دیدگاه واحد قانون‌گذار در اعمال این اصل را نشان می‌دهد. علاوه بر این در رویه قضایی ایران آرای و وجود دارد که اجرای اصل پرداخت غرامت کامل را با تردید مواجه می‌سازد. مثلاً شعبه ۸ دیوان عدالت اداری در دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۹۰۰۸۰۲۲۳۰ مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۲۸ اعلام کرد: «... در اجرای آن دسته از طرح‌های عمومی که باعث ایجاد محدودیت‌هایی برای حقوق مالکانه اشخاص می‌گردد، محدودیت‌ها تا زمانی که حقوق مالکانه را کاملاً سلب نکرده باشد ضرر تلقی نمی‌گردد و چون به تجویز قانون صورت گرفته خسارتی پرداخت نمی‌گردد...».

۱. این عواملی در بخش بعد توضیح داده می‌شود.

۲. تبصره ۱ ماده ۱ ل.ق.ن.خ. قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۰۸/۲۸ با اصلاحات بعدی. بند «ب» ماده ۱۰ ل.ق.ن.خ.

۳. قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها مصوب ۱۳۷۰/۱۲/۱۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی.

آیین تعیین غرامت

در حقوق انگلستان و ایران میزان غرامت به دو شیوه قابل تعیین است؛ با توافق و بدون توافق که از آن‌ها به تأمین توافقی و غیر توافقی نیز یاد می‌شود (بهشتیان ۱۳۸۶: ۱۰۰ و ۱۰۶). در بخش بعدی به تشریح موضوع پرداخته می‌شود.

توافق بر غرامت

به موجب ماده ۱۲۰ قانون دولت محلی مصوب ۱۹۷۲^۱، مقام‌های محلی می‌توانند از طریق تراضی مبادرت به تملک کنند. در چنین حالتی قواعد مربوط به قراردادهای خصوصی بر آن حاکم است و باید دارای شرایط بخش ۲ از قانون حقوق اموال (مقررات مختلفه) مصوب ۱۹۸۹^۲ باشد. در صورت توافق با پیش‌زمینه دستور تملک، موضوع مشمول ماده ۳ قانون خرید اجباری ۱۹۶۵ است و مقام تملک‌کننده و مالک می‌توانند بر پول یا معادل آن^۳، مانند زمین معوض، توافق کنند. بنابراین در حقوق انگلستان توافق در زمینه غرامت ممکن است با وجود طرح تملک یا بدون آن باشد (Denyer-Green 2014: 66-68). این توافق مانع از مداخله دادگاه در تعدیل مبلغ توافق جهت حفظ حق غرامت مالک نیست. به همین جهت قاضی نرس^۴ در پرونده شورای شهر لیدز^۵، به‌رغم توافق مالک و مقام تملک‌کننده درباره غرامت، راساً به تعیین غرامت اقدام کرد.

در حقوق ایران برخی با توجه به ماده ۳ ل.ق.ن.خ^۶ وجود طرح مصوب را برای توافق بر غرامت لازم دانسته‌اند (بهشتیان ۱۳۸۶: ۱۰۵). اما دادگاه‌های ایران، با توجه به اصل صحت معاملات و عدم تأثیر انگیزه در صحت معامله، طرح مصوب را شرط اعتبار توافق ندانسته‌اند. بنابراین اگر مالک با فرض وجود طرح تملک حاضر به تراضی شود و بعد از آن کشف شود اساساً طرح تملکی وجود نداشته است، دعوی اعلام بطلان توافق قابل پذیرش نیست.^۷

1. Local Government Act 1972, part VII s (120).

2. Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act 1989 s (2).

3. Money's worth

4. Nourse J.

5. Duttons Brewery Ltd v Leeds City Council (1980) 42 P & CR 152.

۶. بهای عادلۀ اراضی، ابنیه، مستحدثات، تأسیسات، و سایر حقوق و خسارات وارده از طریق توافق بین دستگاه اجرایی و مالک یا مالکان و صاحبان حقوق تعیین می‌شود.

۷. دادنامه شماره ۱۲۴-۹۲ مورخ ۱۳۹۲/۰۲/۲۵ شعبه ۲۱۶ دادگاه حقوقی تهران؛ دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۳۵۰۰۷۲۵

در حقوق انگلستان در دو پرونده اداره توسعه آب ولز^۱ و اتحادیه راه آهن های شمال^۲ استناد به عدم رعایت مقررات قانونی تملک از سوی مقام تملک کننده قابلیت استماع ندارد. رأی وحدت رویه شماره ۷۴۷ مورخ ۱۳۹۴/۱۰/۲۹ هیئت عمومی دیوان عالی کشور نیز طرح دعوی غرامت را بدون استناد تخلف از سوی مالک کافی جهت صدور حکم می داند؛ حتی اگر مقام تملک کننده به این امر ایراد بگیرد. با وجود این، به نظر می رسد توافق بر غرامت فرع بر وجود حق غرامت است. زیرا بدون وجود چنین حقی توافق بدون سبب است. در معاملات تراضی انشائی طرفین سبب است؛ اما در توافق بر غرامت اقدام مقام تملک کننده در تملک سبب ایجاد حق غرامت است. بنابراین، بدون وجود طرح مصوب، اقدام به تملک فاقد اعتبار قانونی است و اثر خود مبنی بر غرامت را ایجاد نخواهد کرد.

عدم توافق بر غرامت

در صورتی که مالک و مقام تملک کننده در خصوص میزان غرامت به توافق دست نیابند، تعیین غرامت بر اساس موازین قانونی صورت می پذیرد. چنین قواعدی در حقوق انگلستان تحت عنوان قواعد شش گانه^۳ در ماده ۵ قانون غرامت زمین مصوب ۱۹۶۱ مقرر شده است (Denyer-Green 2014: 159; Vaughan & Smith 2014: 186). در تعیین غرامت مربوط به اصل ملک قواعد اول تا چهارم مؤثر است که در ادامه به آن پرداخته می شود. در هر بخش قواعد متناظر در حقوق ایران نیز بررسی می شود.

قواعد حاکم بر تعیین غرامت

در حقوق انگلستان چهار قاعده اصلی حاکم بر تعیین غرامت املاک است (Denyer-Green 2014: 158-166).

به موجب قاعده اول، که حسب بند ۱ ماده ۵ قانون غرامت زمین مصوب ۱۹۶۱ مقرر شده است، اجباری بودن تملک سببی برای پرداخت اضافه به مالک نیست. این قاعده ناشی از اصل اولیه برابری بین غرامت و ملک است که در پرونده شانگ فانگ^۴ مطرح شد.

مورخ ۱۳۹۲/۰۶/۲۴ شعبه ۳۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران.

1. Welsh Water Development Authority v Burgess (1974) 28 P&CR 378, 381.
2. UNION RAILWAYS (NORTH) LIMITED and LONDON & CONTINENTAL RAILWAYS LIMITED v KENT COUNTY COUNCIL ACQ/212/2005.
3. Six Rules
4. Director of Buildings and Land v Shun Fung Ironworks Ltd [1995] 2 AC 111.

به موجب قاعدهٔ دوم، که در بند ۲ مادهٔ ۵ قانون غرامت زمین مصوب ۱۹۶۱ مقرر شده است، تعیین غرامت بر مبنای ارزش بازار آزاد^۱ صورت می‌پذیرد که به آن قاعدهٔ ارزش متعلق به مالک^۲ نیز اطلاق می‌شود. در حقیقت کارشناس باید تعیین غرامت را بر مبنای قیمت خرید و فروش در بازار تعیین کند، به نحوی که اگر در قرارداد خرید و فروش مقام تملک‌کننده به عنوان خریدار و مالک به عنوان فروشنده در نظر گرفته شوند ملک تملک‌شده به چه میزان فروش خواهد رفت. بدیهی است در تملک قهری قراردادی واقع نمی‌شود؛ به همین جهت همان‌طور که قاضی پیتیر گیسون^۳ در پروندهٔ والتون^۴ اعلام کرد مفهوم یادشده تصویری انتزاعی از وجود فروشنده و خریدار با رضای معاملی^۵ است، به نحوی که با فرض معاملهٔ بیع، که محصول تراضی طرفین است، فروشنده همهٔ شرایط مال را بیان می‌کند و خریدار در صورت پیشنهاد قیمتی معقول و متعارف برای ملک آن را خواهد فروخت. در نقطهٔ مقابل نیز نبود برخی اوصاف در ملک مانع خرید نیست. بر مبنای قاعدهٔ سوم، که در بند ۳ مادهٔ ۵ قانون غرامت زمین مصوب ۱۹۶۱ مقرر شده است، افزایش یا کاهش ارزش ناشی از هدف طرح یا کاربری مورد نظر در آن، که فقط از طریق اختیارات قانونی مقام تملک‌کننده ایجاد می‌شود، مؤثر در تعیین غرامت نیست. این قاعده در حقوق انگلستان ناشی از قاعدهٔ عدم تأثیر طرح^۶ یا قاعدهٔ «Pointe Gourde» است که در بند ۲ مکرر مادهٔ ۵ قانون غرامت زمین به آن اشاره و در مادهٔ ۶ مکرر قانون اخیر قواعد مفصل آن مقرر شد. این قاعده، همان‌طور که در پروندهٔ شاو-فاکس^۷ پذیرفته شد، جهت تعیین منافع موجود و استحقاق مالک نسبت به غرامت کارایی ندارد؛ بلکه صرفاً روش و ابزاری برای تقویم است. در پروندهٔ پوینت گورد^۸ دولت بریتانیا با دولت ایالات متحده در مارس ۱۹۴۱ برای اجارهٔ پایگاه نظامی توافق کرد. زمین موضوع تملک که دارای ارزش بازاری و کاربری معدن بود جهت ایجاد پایگاه

1. Open market value
2. Value to owner
3. Peter Gibson LJ
4. Walton v IRC [1996] STC 68. Transport for London (London Underground Limited) v Spirerose Limited (in administration) [2009] UKHL 44.
5. Willing seller; Willing buyer
6. No-scheme principle
7. Rugby Water Board v Shaw-Fox [1973] AC 202
8. Pointe Gourde Quarrying and Transport Co v Sub – Intendent of Crown Lands [1947] AC 565 PC.

در ترینیداد، در آوریل ۱۹۴۱، بر مبنای دستورالعمل تملک زمین مصوب ۱۹۴۱، تملک شد. تجارت مواد معدنی مالک به جهت تملک خاتمه یافت و مواد معدنی در ایجاد پایگاه نیز استفاده شد. در زمینه تعیین میزان غرامت، علاوه بر ارزش ملک، ۱۵۰۰۰ دلار نیز به جهت نیازمندی‌های ایالات متحده از این معدن تعیین شد. زیرا این نیازمندی سبب حصول منافع گسترده‌تری در آینده و افزایش ارزش بازاری معدن و تجارت آن بود. با وجود این، این مبلغ در دادگاه عالی تأیید نشد. لرد مک‌درموت^۱ علت چنین امری را آن دانست که چنین افزایش ناشی از طرح مبنای تملک بوده و نباید ارزیابی شود (<https://www.casemine.com/judgement/uk>). در حقیقت دادگاه در میان دو معیار «ارزش خالص دفتری»^۲ که ناظر بر همه فعالیت‌های تجاری سابق بر تملک است و «ارزش واحد فعال»^۳ که ناظر بر فعالیت‌های واحد تجاری در آینده است معیار اول را ترجیح داد (see: Merrill 2002: 114).

در رویه قضایی انگلستان، در مورد منبع قاعده نیز اختلاف است. عده‌ای آن را قاعده کامن‌لای و عده‌ای آن را ناشی از قانون و تفسیر آن دانسته‌اند. لرد واکر در پرونده حمل و نقل لندن^۴ قاعده را ناظر به ساختار و روح ثابت قوانین غرامت دانست؛ به نحوی که قاضی در مقام تحلیل قوانین باید بر مبنای بنیان‌های قاعده یادشده متون را تفسیر کند. با وجود این، رویه قضایی در برخی موارد به جای اعمال قواعد مندرج در ماده ۶ از رأی مربوط به قاعده «Pointe Gourde» در مقام صدور رأی استفاده می‌کند و زمانی مقررات قانونی را ترجیح می‌دهند که به نتیجه منصفانه‌تری ختم شود (Shapiro & others 2013: 435).

بنا بر قاعده چهارم، که در بند ۴ ماده ۵ قانون غرامت زمین مصوب ۱۹۶۱ مقرر شده است، افزایش غرامت ناشی از کاربری غیرقانونی و مضر برای سلامت ساکنان یا بهداشت عمومی از سوی مالک در تعیین غرامت مؤثر نیست. این قاعده اغلب با عنوان قاعده «استفاده‌کننده غیر قانونی و اخلاقی»^۵ شناخته می‌شود (Shapiro & others 2013: 432). در پرونده شورای محلی ایستبورن^۶

1. Lord MacDermott

2. Net book value

3. Going concern value

4. *Spirerose Limited (in administration) v Transport for London (London Underground Limited)* [2009] UKHL 44.

5. Illegal and immoral user

6. *DAVID HAQ v EASTBOURNE BOROUGH COUNCIL* [2011] UKUT 365 (LC), LCA/426/2010.

(<http://landschamber.decisions.tribunals.gov.uk>) مقام تملک‌کننده در ۲۴ جولای ۲۰۰۸ به علت تراکم و فضای موجود در واحد ۷ ساختمان و عدم امکان سکونت در آن اخطار ممنوعیت بر مبنای ماده ۲۰ قانون مسکن ۲۰۰۴^۱ صادر کرد. در ۱۳ فوریه ۲۰۰۹ دستور سابق لغو و دستور جدیدی به مستأجر واحد یادشده و مالک داده شد که دارای همان جهات دستور اولیه بود. جهت تملک، مستأجر در تاریخ ۱ اکتبر ۲۰۰۹ واحد را تخلیه کرد. مالک دعوی مبنی بر پرداخت غرامت بر اساس بند ۱ ماده ۵۸۴ قانون مسکن مصوب ۱۹۸۵ به میزان ۴۵۰۰۰ پوند مطرح کرد. اگرچه در این پرونده مقام تملک‌کننده در مقام دفاع اعلام کرد که اجاره و استفاده از واحد ۷ مصون از اقدامات قانونی نبود، قاضی چنین ادعایی را نپذیرفت.^۲ در پرونده شورای محلی متروپولیتن دنکاستر^۳، که مورد استناد در پرونده قبل بود، لرد بریج^۴ چنین استفاده‌ای را سبب ایجاد حق مستقر با مجوز و وضعیت قانونی دانست و به همین جهت آن را مشمول قاعده ۴ تلقی نکرد.

در حقوق ایران با استقرا در قوانین مختلف می‌توان به این نتیجه رسید که قاعده واحدی در تعیین غرامت وجود ندارد. قیمت عادلانه و ارزش ملک در بازار، قیمت روز در مورد شهرداری‌ها، قیمت منطقه‌ای، فروش از طریق مزایده با قیمت پایه^۵ از مصادیقی است که قانون‌گذار مقرر کرده است. علاوه بر این، در حقوق ایران، همانند تملک بر مبنای قانون از سوی شهرداری، حسب تبصره الحاقی به ماده ۱ ل.ق.ن.خ یا مواردی که تملک عملی با نبود طرح پذیرفته شده^۶ مالک مستحق قیمت روز است. تحلیل پرداخت چنین غرامتی بر مبنای قواعد ضمان قهری است. زیرا «... از مصادیق اثبات ید بر مال غیر بدون مجوز می‌باشد و مستلزم ضمان قانونی است و از آنجایی که با اجرای طرح ... مورد دعوی قابلیت خلع ید و استرداد ندارد و به عبارتی در حکم تلف است

1. Housing Act 2004

2. Trott FRICS, para 72, 73.

3. Hughes v Doncaster Metropolitan Borough Council [1991] 1 AC 382.

4. Lord Bridge.

۵. ماده ۷ قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی.

۶. دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۹۰۰۷۰۲۰۲۶ مورخ ۱۳۹۱/۱۰/۱۹ شعبه هفتم دیوان عدالت اداری بیان می‌دارد: «... ابطال اقدامات غیر قانونی مبنی بر تصرف و احداث ایستگاه گاز به لحاظ اینکه اقدامات عملی و انجام شده محسوب است و ابطال آن تأثیری در وضعیت ندارد...».

و مالکین ... مستحق دریافت بهای روز آن می‌باشد.^۱ در غضب، چنانچه در اثر عمل غاصب قیمت مال مغضوب افزایش یابد غاصب حق مطالبه آن را ندارد؛ مگر آنکه زیادی به صورت عین باشد.^۲ اگر مقام تملک‌کننده غاصب باشد، افزایش غرامت ناشی از طرح به جهت آنکه چنین افزایشی به صورت عین نیست کسر نخواهد شد و به همین جهت قیمت روز مفید تأثیر طرح در تعیین غرامت است و به جهت تصریح قیمت روز در تملکات قانونی شهرداری‌ها طرح در تعیین غرامت مؤثر است. بنابراین، قاعده عدم تأثیر طرح در حقوق تملک ایران به منزله قاعده عمومی پذیرفته نشده است و در هر قانون مجوز تملک می‌توان حکم متفاوتی در ارتباط با ماده ۵ ل.ق.ن.خ یافت. همان‌طور که بیان شد، قیمت عادلانه قیمت بازاری و نوعی ملک است. تعیین قیمت عادلانه باید متضمن قیمت خالص ملک با توجه به ویژگی قبل از زمان تقویم باشد. در برخی موارد ویژگی خریدار ممکن است در قیمت ملک اثرگذار باشد؛ همانند آنچه در املاک شمال اتفاق افتاد. به‌رغم آنکه قیمت املاک در حد عرفی آن پایین بود، اگر پیشنهاددهنده خرید از اشخاص غیربومی بود، به جهت تلقی توریستی شدن، سبب اعلام بهای چندین برابر می‌شد. در تملک نیز خریدار بودن مقام تملک نباید در افزایش ملک اثر گذارد. زیرا این امر تحمیل ناروا بر هزینه‌های عمومی است. از طرف دیگر تعیین قیمت باید بر اساس وصف و کیفیت ملک مالک صورت پذیرد. طرح مقام تملک‌کننده در صورت افزایش یا کاهش قیمت ملک ارزش موجود بر اساس اوصاف و کیفیات ملک نیست؛ بلکه عمل دیگری سبب ایجاد چنین افزایش یا کاهشی شده است. توازن بین سلب مالکیت و غرامت مستلزم آن است تا مالک به میزانی که ارزشی را از دست داده است غرامت دریافت کند و مقام تملک‌کننده نیز به میزانی غرامت پرداخت کند که ارزشی به دست آورده است. اگر فعل مقام تملک‌کننده سبب افزایش باشد، تحمیل غرامت در این بخش در حقیقت اقدام علیه خود تلقی می‌شود. بنابراین، علاوه بر طرح، باید همه اقدامات مرتبط با طرح مؤثر در تقویم نباشد.

۱. دادنامه شماره ۸۹۰۹۹۷۰۲۲۷۷۶۰۰۶۲۵ مورخ ۱۳۸۹/۰۷/۱۷ شعبه ۱۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران؛ دادنامه شماره

۹۴۰۹۹۷۰۲۲۸۸۶۰۰۶۵۹ مورخ ۱۳۹۴/۰۷/۱۳ شعبه ۲۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران.

۲. ماده ۳۱۴ قانون مدنی.

احراز گستره طرح

به جهت اثری که اعمال قاعده عدم تأثیر طرح در تعیین غرامت دارد، تعیین گستره و ماهیت آن بسیار مهم است. بند ۱ از ماده ۶ مکرر قانون غرامت زمین طرح مبنای تملک^۱ را معیار گستره طرح مقرر کرده است. مثلاً اگر مقام تملک‌کننده در ابتدا بخشی از ملک را برای ایجاد راه درون‌شهری در نظر بگیرد و سپس بر اساس طرح کلی در مسیر آزاد قرار گیرد و به آن الحاق شود، پرسش این است که آیا عدم تأثیر طرح باید بر مبنای کاربری آزادراه در نظر گرفته شود یا راه درون‌شهری؟ بدیهی است اگر طرح کلی معیار قرار گیرد، افزایش غرامتی که نباید مؤثر در تقویم باشد بسیار بیشتر از حالتی است که مسیر درون‌شهری به منزله طرح در نظر گرفته می‌شود.

قاضی ویدجری^۲ در پرونده ویلسون علیه شرکت لیورپول^۳ وجود طرح یا پروژه یا عملیات را برای تملک ملک لازم و هر سه واژه را دارای مفهومی واحد دانست. علاوه بر این هم‌نظر با لرد دنینگ^۴ تعیین گستره طرح را امر موضوعی^۵ و احراز آن را از تکالیف دادگاه دانست. از نظر وی، گستره طرح ناظر به همه عملیات قبل و حین و بعد از طرح است که در تعیین غرامت مؤثر نیست. از دیدگاه لرد دنینگ، طرح با توجه به طبیعت مستمر خود در گذر زمان تکمیل و مورد شناسایی قرار می‌گیرد. بنابراین کل فرایند از زمانی که طرح بسیار محدود و مبهم است تا زمانی که گسترده شده و به طور کامل قابل شناسایی است باید به منزله طرح واحد در نظر گرفته شود. به همین جهت دادگاه نخستین در پرونده شورای محلی واکفیلد^۶، با وجود جدایی دو پروژه در ابتدا، به علت ادغام دو پروژه در طول زمان، طرح موضوع قاعده عدم تأثیر طرح را طرح ادغامی^۷ دانست (The Law Commission 2003: 196). در پرونده شورای شهر بولتون^۸ مقام تملک‌کننده اقدامات توسعه‌ای را در سال ۱۹۹۰ به انجام رساند و متعاقب آن ملکی را جهت ایجاد منطقه تفریحی

1. Scheme underlying the acquisition

2. Widgery LJ.

3. Wilson v Liverpool Corporation WLR [1971] 1 302.

4. Lord Denning

۵. در حال حاضر، این موضوع در بند ۵ ماده ۶ مکرر قانون غرامت زمین مقرر شده است.

6. Bird v Wakefield District Council (1978) 37 P & CR 478.

7. Merged scheme

8. Bolton MBC v Tudor Properties [2000] RVR 292.

تملك كرد. دادگاه دفاع مقام تملك‌كننده را، مبنی بر در نظر گرفتن طرح سال ۱۹۹۰ به منزله طرح مبنای تملك، رد كرد و طرح دوم را طرح موضوع قاعده عدم تأثیر طرح دانست (The Law Commission 2002: 90).

در قوانین ایران علاوه بر واژه طرح از واژه حوزه عملیات نیز استفاده شده است.^۱ عملیات در لغت «امور مربوط به عمل است» (معین ۱۳۸۱: ۱۰۹۳). بنابراین همه اموری که اجرای طرح وابسته به آن است داخل در عملیات و جزئی از آن است. عدم تأثیر اقدام مقام تملك‌كننده که قاعده تقویم است گستره طرح را به عملیات مرتبط با طرح گسترش می‌دهد. به همین جهت، بهترین ضابطه حوزه عملیات مربوط به طرح است.

پرداخت غرامت با جایگزین معادل ملک

قانون‌گذار انگلستان در بند ۵ ماده ۵ قانون غرامت زمین ۱۹۶۱ قاعده ارفاقی جایگزین معادل^۲ را برای برخی املاک، مانند کلیساها که قیمت بازاری درباره آن وجود ندارد، پیش‌بینی کرده است تا جبران بر مبنای میزان غرامت قابل ارزیابی جهت جایگزینی به مکان و ساختمان مناسب صورت پذیرد. این ماده چند قید دارد که در رویه قضایی انگلستان بررسی شده است (Denyer-Green 2014: 228-229). وجود هدفی که دارای ارزش بازاری نیست. منظور از هدف نوع فعالیتی است که در ملک موضوع تملك انجام می‌شود و شکل ظاهری و ساختمان ملک موضوع تملك مؤثر نیست. معیار نوع هدف قصد^۳ است نه استفاده بالفعل^۴. به همین جهت در پرونده مؤسسه خیریه استون^۵، که به جهت شرایط جنگی از کلیسا به مثابه مکان تجاری استفاده می‌شد، دادگاه تجدیدنظر نظر مرجع نخستین را مبنی بر هدف اختصاص به کلیسا به‌رغم استفاده بالفعل آن پذیرفت. یکی دیگر از شرایط لازم برای چنین امری ادامه هدف اختصاصی است. قاضی باکلی در پرونده کلیسای زوار^۶ ادامه هدف اختصاصی را به معنای استفاده به مدت زمانی قابل پیش‌بینی یا قطعی نمی‌داند، بلکه همین میزان، که

۱. بند «ب» ماده ۵۰ قانون آب و نحوه ملی شدن آن مصوب ۱۳۴۷/۰۴/۲۷ با اصلاحات و الحاقات بعدی.

2. Equivalent reinstatement

3. Question of intention

4. De facto

5. Aston Charities Trust Ltd v Stepney BC[1952] 2 QB 642.

6. Trustees of Zoar Independent Church v Rochester Corporation (1972) 25 P&CR 198.

امکان ادامه چنین استفاده‌ای وجود داشته و قصد مالک به ادامه اختصاص به هدف بدون محدودیت زمانی باشد، کافی است. شرط دیگر قاعده احراز عدم وجود بازار یا تقاضای عمومی است؛ مانند امور مذهبی، امور خیریه و عام‌المنفعه، بیمارستان. لرد فرزر در پرونده شورای شهر کامبریا^۱ تقاضای نهان و بالقوه را سبب تحقق مفهوم تقاضای عمومی تلقی نکرد. زیرا چنین تقاضای بالقوه‌ای در ابتدا و در حال حاضر وجود ندارد و تنها زمانی ایجاد می‌شود که پیشنهاد فروش آن داده شود. مالک باید قصد آن را داشته باشد تا هدف موجود در جای دیگر جایگزین شود. قاضی هارمن^۲ در پرونده شرکت راه‌آهن فستینیوج^۳ احراز این شرط را وابسته به امکان انجام شدن و عملی شدن آن دانسته است. به همین جهت، در احراز این شرط به توانایی مالی خواهان و هزینه ساخت توجه می‌شود. اعمال قاعده جایگزین معادل با احراز همه شرایط آن تخییری است. به همین جهت دادگاه دارای این اختیار است که در صورت وجود همه شرایط آن را نپذیرد؛ به‌ویژه در مواردی که هزینه‌های جابه‌جایی بسیار نامتعارف و غیرعادلانه باشد (Serkin 2005: 703).

در حقوق ایران جایگزین معادل به شیوه‌ای که در حقوق انگلستان مقرر شده پیش‌بینی نشده است. اما مصادیقی وجود دارد که نشان از توجه به این قاعده است؛ مانند وجود واحد دامپروری^۴، نداشتن ملک و خانه^۵، تهیه ملک مشابه^۶، محل کسب با رضایت مالک^۷، املاک موقوفه^۸. این قوانین نشان می‌دهد قانون‌گذار نگرش واحدی نداشته است؛ در برخی موارد چنین قاعده‌ای را در مورد املاک دارای قیمت عادلانه اعمال کرده و جبران را در تحویل معادل عینی آن قرار داده و در برخی موارد دیگر مانند وقف در صورت امکان تبدیل به احسن تقویم آن و در صورت عدم امکان اجاره آن را ترجیح داده است. علاوه بر این دادگاه نقشی در اعمال قاعده ندارد و تراضی طرفین یا حکم

1. Harrison and Hetherington Ltd v Cumbria County Council [1985] 2 EGLR 37.

2. Harman LJ

3. Festiniog Railway Co v Central Electricity Generating Board (1962) 13 P&CR 248.

۴. ماده ۷ قانون نظام جامع دامپروری کشور مصوب ۱۳۸۸/۰۵/۰۷.

۵. تبصره ۲ الحاقی به ماده ۶ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۴/۱۲/۲۲.

۶. ماده ۶ ل.ق.ن.خ.

۷. ماده ۷ ل.ق.ن.خ.

۸. تبصره ۴ ماده ۵ ل.ق.ن.خ.

قانون سبب اعمال قاعده است. به نظر می‌رسد جهت دستیابی به قاعده کلی باید در نظر داشت جایگزین معادل قاعده عمومی برای جبران نیست؛ بلکه در موارد خاص باید از این قاعده استفاده کرد. شرط اعمال قاعده، علاوه بر نداشتن قیمت عادلانه یا عدم امکان تعیین آن به جهت حجم پایین معاملات نسبت به این املاک، پایین و بالا بودن غیر متعارف قیمت عادلانه (Lunney Jr. 1993: 729)، توجه به نوع هدف املاک و تأسیسات، بر اساس استفاده عمومی یا خصوصی است. در برخی از املاک، مانند بیمارستان و وقف، که استفاده عمومی بر کسب نفع خصوصی ترجیح دارد، ایجاد تأسیسات جدید همانند سابق به جهت هم‌سویی با اقدام مقام تملک‌کننده در تأمین نفع عمومی قابل توجیه است. علاوه بر این تشخیص چنین معیاری باید بر عهده دادگاه قرار گیرد تا در هر مورد جهت برقراری توازن بین سلب مالکیت و غرامت چنین قاعده‌ای را اعمال کند.

زمان تعیین غرامت

یکی از عوامل مؤثر در میزان غرامت زمان تعیین آن است. زیرا بعد از تاریخ اخیر هر گونه تغییری در ملک تأثیری بر تقویم ندارد. در حقوق ایران و انگلستان معیارهای متعددی برای زمان تعیین غرامت مقرر شده است. در حقوق انگلستان پس از اختلاف دیدگاه در رویه قضایی در نهایت به موجب بند ۳ ماده ۵ مکرر قانون غرامت زمین مصوب ۱۹۶۱ زمان تصرف برای تعیین غرامت مقرر شده است. در پرونده پنی^۱ دادگاه زمان تعیین غرامت را تاریخ ابلاغ اخطاریه خرید اجباری^۲ دانست (Denyer-Green 2014: 153). پذیرش این دیدگاه در پرونده شرکت بیمه فونیکس^۳ سبب شد تا غرامت ملکی که ساختمان‌های داخل آن به جهت وقوع آتش‌سوزی بعد از تاریخ اخطار خرید اجباری از بین رفت بر عهده مقام تملک‌کننده قرار گیرد. به همین جهت لرد رید در پرونده شرکت بیمه‌نگام^۴ انتقال ضمان به مقام تملک‌کننده در این تاریخ را صحیح ندانست. زیرا مالک دارای کنترل کامل بر ملک است و باید همه اقدامات لازم را برای حفظ ملک به انجام برساند. به همین جهت، تقویم باید طبق زمان تصرف انجام پذیرد.

1. Penny v Penny (1868) LR 5 Eq 227.

2. Notice to treat.

3. Phoenix Assurance Company v Spooner [1905] 2 KB 753.

4. Birmingham Corp v West Midland Baptist Association [1970] AC 874.

در قوانین و رویه قضایی ایران زمان تقویم متفاوت است؛ تاریخ یک سال قبل از تملک،^۱ زمان ابلاغ قانون حاکم بر غرامت،^۲ زمان تصرف،^۳ زمان مطالبه غرامت.^۴ تعیین زمان تعیین غرامت بستگی تام به زمان تحقق تملک دارد. زیرا در این زمان حق عینی مالک تبدیل به حق دینی می‌شود. قانون‌گذار ایران معیار شفافی درباره زمان تحقق تملک ارائه نداده است. تملک نوعی تصمیم اداری است و بنا بر قاعده در تصمیمات اداری زمانی که به نحو صحیح واقع شد و به امضای مقام صلاحیت‌دار رسید و به اشخاص متأثر از تصمیم ابلاغ شد منشأ اثر است (طباطبایی مؤتمنی ۱۳۸۱: ۲۸۰). چنین تاریخی در قوانین ایران، به جهت آنکه طرح مصوب به صاحبان حقوق ابلاغ نمی‌شود و فقط جهت ارزیابی و تعیین کارشناس مطابق تبصره ۲ ماده ۴ ل.ق.ن.خ نشر آگهی صورت می‌پذیرد، وجود ندارد. اما می‌توان نشر آگهی در تبصره اخیر را متضمن ابلاغ طرح مصوب و معیار تقویم دانست. پذیرش معیار قیمت روز سبب می‌شود، با وجود ابلاغ تصویب طرح تملک و فرض اطلاع مالک و صاحبان حقوق، همه تغییرات ایجادشده از سوی مالک در ملک بعد از ابلاغ بر مقام تملک‌کننده تحمیل شود. معیار ارائه‌شده در حالتی قابل اعمال است که مقام تملک‌کننده به تکلیف قانونی ابلاغ طرح مصوب اقدام کند. اما اگر چنین تکلیفی انجام نشود، تقویم بر مبنای زمان مطالبه مالک است. زیرا مقام تملک‌کننده مکلف است ضمن اعلام به مالکان و صاحبان حقوق، قبل از تصرف ملک، غرامت را پرداخت کند.

نتیجه

یافته‌های این تحقیق نشان می‌دهد یکی از قواعد اصلی حاکم بر تملک املاک، که در حقوق انگلستان تحلیل شده، اصل پرداخت غرامت در قبال تملک است. برخی با توجه به ماده ۷ از قانون

۱. قانون اصلاح ماده ۳ قانون اجرای برنامه نوسازی عباس‌آباد مصوب ۱۳۵۳/۱۱/۱۰، بند الف ماده ۱۸ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ با اصلاحات و الحاقات بعدی.

۲. ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت و تبصره ۱ ماده ۱ آن و ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها.

۳. دادنامه شماره ۰۰۱۷۷ مورخ ۱۳۹۳/۲/۲۱ دادگاه عمومی حقوقی قم.

۴. دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۹۰۸۵۰۰۳۵۵ مورخ ۱۳۹۳/۹/۱۷ شعبه بیست و پنجم دیوان عالی کشور.

خرید اجباری وجود اصل پرداخت غرامت در قبال تملک را پذیرفته‌اند. اما در رویه قضایی عده‌ای با پذیرش اصل پرداخت غرامت استثنا را نیازمند تصریح و عده‌ای دیگر فقط با تصریح بر پرداخت صاحبان حقوق را مستحق دریافت غرامت می‌دانند. در حقوق ایران چنین اصلی تحلیل نشده است. اما عده‌ای با توجه به نوع مسئولیت دولت فقط در صورت تصریح قانون پرداخت غرامت را لازم می‌دانند. در مقابل برخی دیگر اصل پرداخت غرامت را پذیرفته‌اند. هر یک از این دیدگاه‌ها در رویه قضایی طرفدارانی دارد. با وجود این، می‌توان پذیرفت که اگرچه متن قانون اساسی تصریح بر پرداخت غرامت ندارد، مقدمه قانون اساسی ایران به حاکمیت ضوابط اسلامی و قواعد شریعت تصریح دارد که به‌کارگیری قواعد «لاضرر و من له الغنم فعلیه الغرم» توجیه مقبولی را جهت پذیرش چنین اصلی فراهم می‌آورد. به همین جهت شورای نگهبان سلب مالکیت بدون پرداخت غرامت را مخالف موازین شرع اعلام کرده است.

یکی دیگر از مباحث مغفول در حقوق ایران که در حقوق انگلستان تحلیل شده اصل پرداخت غرامت کامل و برابر است. به موجب قاعده غرامت کامل، همه غرامات ناشی از تملک باید جبران شود. به همین جهت عناوین غرامت در حقوق انگلستان شمارش شده‌اند. غرامت برابر، که به معنای اعاده وضعیت صاحبان حقوق به قبل از تملک است، با معیار ارزش بازار تقویم می‌شود. جهت تقویم نیز، وقوع اجباری تملک، طرح تملک، استفاده غیر قانونی و اخلاقی مالک مؤثر نیست. در حقوق ایران قیمت عادلانه، که متضمن قیمت عرفی و نوعی است، تضمین‌کننده اصل برابری است. اما وجود قوانین خاص که معیار دیگری را برای تعیین غرامت مقرر کرده‌اند اجرای این اصل را مخدوش کرده است. در عین حال، اعمال قاعده عدم تأثیر طرح نیز به جهت پذیرش قیمت روز در مورد تملک غیرقانونی، همانند تملک قانونی شهرداری، با ایراد مواجه است. به همین جهت لازم است ارزش خالص متعلق به مالک معیار تقویم قرار گیرد تا مالک به نفعی افزون دست نیابد. معیارهای ارائه شده در حقوق انگلستان می‌تواند جهت تحقق چنین امری مفید و کارگشا باشد.

علاوه بر این، جهت پرداخت غرامت کامل نیز ل.ق.ن.خ، به عنوان قانون عام تملک، عناوین غرامت را شمارش نکرده است. در عین حال پرداخت غرامت به مالکی که ملک وی تملک نشده،

اما از اجرای طرح متأثر شده، به عنوان قاعده عام، مورد تردید است؛ اگرچه قوانین خاص مانند قانون توزیع عادلانه آب مصادیقی را مطرح کردند. پذیرش چنین غرامت‌هایی در قوانین خاص لازم می‌نماید تا قانون‌گذار ایران، همانند آنچه در حقوق انگلستان مقرر شده است، پرداخت غرامت کامل را به عنوان قاعده عام بپذیرد.

در مورد املاکی که دارای قیمت بازاری نیستند در حقوق انگلستان با عدول از قاعده ارزش بازار معیار جایگزین معادل مقرر شده است؛ به نحوی که جبران بر مبنای هزینه‌های جابه‌جایی تعیین می‌شود. در حقوق ایران، تصریحی بر وجود چنین قاعده‌ای وجود ندارد. اما استقرا در قوانین مختلف مؤید تلقی ناقص قانون‌گذار درباره چنین قاعده‌ای است. جهت دستیابی به قاعده کلی با توجه به شروط بیان‌شده در حقوق انگلستان باید در نظر داشت جایگزین معادل قاعده عمومی برای جبران نیست؛ بلکه در موارد خاص باید از این قاعده استفاده کرد. شرط اعمال قاعده، علاوه بر نداشتن قیمت عادلانه یا عدم امکان تعیین آن به جهت حجم پایین معاملات نسبت به این املاک، پایین یا بالا بودن غیر متعارف قیمت عادلانه، توجه به نوع هدف املاک و تأسیسات، بر اساس استفاده عمومی یا خصوصی است. در برخی از املاک، مانند بیمارستان و وقف، که استفاده عمومی بر کسب نفع خصوصی ترجیح دارد، ایجاد تأسیسات جدید همانند سابق به جهت هم‌سویی با اقدام مقام تملک‌کننده در تأمین نفع عمومی قابل توجیه است. علاوه بر این تشخیص چنین معیاری باید بر عهده دادگاه قرار گیرد تا در هر مورد جهت برقراری توازن بین سلب مالکیت و غرامت چنین قاعده‌ای را اعمال کند.

عامل دیگر مؤثر در تعیین غرامت زمان آن است که در حقوق انگلستان با وجود اختلاف در رویه قضایی سرانجام معیار زمان تصرف پذیرفته شد. اما در حقوق ایران تعیین معیارهای مختلفی همچون زمان تصرف، مطالبه، یک سال قبل از تملک، سبب تفاوت در تقویم و در نهایت نابرابری بین اشخاص می‌شود که لازم است همانند قانون‌گذار انگلستان معیار عام و ثابتی برای آن مقرر شود. جهت تعیین زمان تقویم نیز باید زمان تحقق تملک معیار قرار گیرد. زیرا با تحقق تملک حق عینی مالک تبدیل به حق دینی شده است.

منابع

- ابن منظور، ابوالفضل؛ جمال‌الدین محمد بن مکرم (۱۴۱۴ ق). *لسان العرب*، بیروت، دار الفکر للطباعة و النشر و التوزيع- دار صادر، ج ۷.
- احمد بن فارس بن زکریا، ابوالحسین (۱۴۰۴ ق). *معجم مقاییس اللغة*، قم، دفتر تبلیغات اسلامی حوزه علمیه قم، ج ۴.
- اصفهانى، محمدحسین (۱۳۶۱ ق). *حاشیة المكاسب*، ذوی القربی، ج ۲.
- اصل‌زعیم، امیرحسین؛ محمدرضا اصغری شورستانی؛ عباس کعبی (۱۳۹۳). «نقش مقدمه قانون اساسی در تفسیر اصول و شناخت اهداف و رسالت‌های قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران»، *دانش حقوق عمومی*، ش ۱۰، صص ۱-۱۹.
- امامی، سیدحسن (۱۳۸۸). *حقوق مدنی*، تهران، اسلامیه، ج ۱.
- امینی، منصور؛ سید صادق کاشانی (۱۳۹۶). «احترام به حق مالکیت در حقوق اساسی»، *تحقیقات حقوقی*، ش ۷۹، صص ۱۷۱-۱۹۳.
- انصاری دزفولی، مرتضی بن محمد امین (۱۴۱۰ ق). *المکاسب (المحشی)*، قم، مؤسسه مطبوعاتی دارالکتاب، ج ۱۶.
- بهشتیان، سید محسن (۱۳۸۵ - ۱۳۸۶). «روش تملک اراضی و تأمین حقوق مالکانه اشخاص نسبت به املاک واقع در طرح‌های عمومی شهرداری»، *عدالت آراء*، ش ۶ و ۷، صص ۹۸-۱۲۱.
- پیلوار، رحیم (۱۳۹۳). «ضرورت دفاع از اموال خصوصی در برابر اخذ آنها از سوی دولت برای نفع عمومی (همراه با مطالعه تطبیق)»، *مطالعات حقوق تطبیقی*، دوره ۵، ش ۱، صص ۳۷-۵۵.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۰). *فلسفه حقوق مدنی*، تهران، گنج دانش، ج ۱.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۹). *وسیط در ترمینولوژی حقوق*، ج ۳، تهران، گنج دانش.
- جلالی، محمد؛ محمد حسنوند؛ ایوب میری (۱۳۹۶). «تفکیک صلاحیت دیوان عدالت اداری و دادگاه عمومی در دعای مسئولیت مدنی علیه دولت»، *مجله حقوقی دادگستری*، س ۸۱، ش ۹۹، صص ۸۵-۱۱۲.
- حسینی مراغی، سید میرعبدالفتاح بن علی (۱۴۱۷ ق). *العناوین الفقهیة*، قم، دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، ج ۱.
- حسینی روحانی قمی، سید صادق (۱۴۲۹ ق). *منهاج الفقاهه*، قم، انوار الهدی، ج ۱۶.

- خراسانی، محمدکاظم بن حسین (۱۳۲۹ ق). *حاشیة المکاسب*، تهران، وزارت ارشاد اسلامی. دادنامه شماره ۰۰۱۷۷ مورخ ۱۳۹۳/۰۲/۲۱ شعبه ۶ دادگاه عمومی قم.
- دادنامه شماره ۹۲-۱۲۴ مورخ ۱۳۹۲/۰۲/۲۵ شعبه ۲۱۶ دادگاه حقوقی تهران.
- دادنامه شماره ۸۹۰۹۹۷۰۲۲۷۷۶۰۰۶۲۵ مورخ ۱۳۸۹/۰۷/۱۷ شعبه ۱۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران.
- دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۹۰۰۷۰۲۰۲۶ مورخ ۱۳۹۱/۱۰/۱۹ شعبه ۷ دیوان عدالت اداری.
- دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۹۰۰۸۰۲۲۳۰ مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۲۸ شعبه ۸ دیوان عدالت اداری.
- دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۹۰۵۱۰۰۹۳۲ مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۲۹ شعبه ۱ تشخیص دیوان عدالت اداری.
- دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۹۰۸۵۰۰۳۵۵ مورخ ۱۳۹۳/۰۹/۱۷ شعبه ۲۵ دیوان عالی کشور.
- دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۷۰۲۲۸۸۶۰۰۶۵۹ مورخ ۱۳۹۴/۰۷/۱۳ شعبه ۲۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران. رأی وحدت رویه شماره ۷۴۷-۱۳۹۴/۱۰/۲۹ هیئت عمومی دیوان عالی کشور.
- صدر، سید محمد (۱۴۲۰ ق). *ماوراء الفقه*، بیروت، دار الأضواء للطباعة و النشر و التوزیع، ج ۸. طباطبایی مؤتمنی، منوچهر (۱۳۸۱). *حقوق اداری*، چ ۸، تهران، سمت.
- طباطبایی یزدی، محمدکاظم (۱۳۳۷ ق). *حاشیة المکاسب*، قم، اسماعیلیان، ج ۲.
- طریحی، فخرالدین (۱۴۱۶ ق). *مجمع البحرین*، تهران، کتابفروشی مرتضوی، ج ۴.
- عاملی، محمدجواد (۱۴۳۰ ق). *مفتاح الکرامه فی شرح قواعد العلامه*، قم، مؤسسه نشر اسلامی، ج ۱۳.
- فیاض، محمداسحاق (بی تا). *منهاج الصالحین*، بی جا، ج ۲.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۷). *قواعد عمومی قراردادها*، تهران، شرکت سهامی انتشار، ج ۵.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۳). «اصول منطقی حاکم بر تفسیر قانون اساسی»، *حقوق اساسی*، ش ۳، صص ۳۰۲ - ۳۰۸.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۷). *مسئولیت مدنی*، تهران، دانشگاه تهران، ج ۱.
- کاشانی، جواد (۱۳۹۵). «مرجع صالح برای رسیدگی به دعوای مسئولیت به طرفیت دولت»، *دیدگاه‌های حقوق قضایی*، ش ۷۳ و ۷۴، صص ۱۲۷ - ۱۶۲.
- کریمی، عباس؛ الهام صادقی‌راد؛ ابراهیم تقی‌زاده (۱۳۹۷). «تلاشی در راستای تبیین قاعده ملازمه نفع-مخاطره و جایگاه آن در ضمان قهری شرعی»، *مطالعات حقوقی دانشگاه شیراز*، د ۱۰، ش ۱، صص ۲۳۷ - ۲۷۲.

گیلانی قمی، ابوالقاسم بن محمدحسن (۱۴۱۳). *جامع الشتات فی اجوبه السوالات*، تهران، مؤسسه کیهان، ج ۳.

محقق داماد یزدی، سید مصطفی (۱۴۰۶ ق). *قواعد فقه*، تهران، مرکز نشر علوم اسلامی، ج ۱.

مصطفوی، سید محمدکاظم (۱۴۲۱ ق). *مائه قاعدة فقهیه*، ج ۴، قم، دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.

معین، محمد (۱۳۸۱). *فرهنگ معین*، تهران، آدنا: کتاب راه نو، ج ۲.

References

- A.MARTIN, ELIZABETH (2003). *A Dictionary of Law*, London, Oxford University Press.
- Ahmad Ibn Fars Ibn Zakaria, Abu Al-Hussein (1404 AH). *Mu'jam Al-Maghais Al-loghah*(*Dictionary of Comparative Language*), Qom, Qom Seminary Islamic Publications Office. (in Arabic)
- Ameli, Muhammad-Javad (1430). *Meftah-o-Al keramah (the key to dignity)*, Qom, Islamic publication institution. (in Arabic)
- Ansari Dezfuli, Murtaza bin Muhammad Amin (1410 AH). *Al-Makasib*(*Al-Mohashi* (*Transactions*)), Qom, Dar al-Kitab Press institution. (in Arabic)
- Aston Charities Trust Ltd v Stepney BC [1952] 2 QB 642.
- Beheshtian, Seyed Mohsen (2006-2007). "The method of land acquisition and securing property rights of individuals in relation to property located in the general plans of the municipality", *Law Journal of Judgement Justice*, No. 6 & 7, pp. 98-121. (in Persian)
- Belfast Corpn v OD Cars Ltd [1960] AC 49.
- Bird v Wakefield District Council (1978) 37 P & CR 478.
- Birmingham Corp v West Midland Baptist Association [1970] AC 874.
- Bolton MBC v Tudor Properties [2000] RVR 292.
- Central Control Board v Cannon Brewery [1919] AC 744.
- DAVID HAQ v EASTBOURNE BOROUGH COUNCIL [2011] UKUT 365 (LC), LCA/426/2010.
- Denyer-Green, Barry (2014). *Compulsory Purchase and Compensation*, New York, Routledge.
- Director of Buidings and Lands v Shun Fung Ironworks Ltd [1995] 2 AC 111, 125.
- Duttons Brewery Ltd v Leeds City Council (1980) 42 P & CR 152.
- Emami, Seyed Hassan (2009). *Civil Law*, Tehran, Islamic Publications. (in Persian)
- Epstein, Richard A. (1985). *Takings: private property and the power of eminent domain*, Harvard University Press.
- Fayyaz, Mohammad-Ishaq (undated). *Minhaj Al-Saleheen*. (in Arabic)
- Festiniog Railway Co v Central Electricity Generating Board (1962) 13 P&CR 248.
- FITZGERALD, RICHARD C. (1952). "The Law and Ethics of the Compulsory Acquisition of Land", *Current Legal Problems*, Vol 5, No.1, pp. 55-80.
- Garner, James W. (1924). "French Administrative Law", *Yale Law Journal*, Vol. 33, pp.

- 597-627.
- Gilani Qomi, Abu al-Qasim bin Muhammad-Hassan (1413). *Jame-o-Alshetat fi Ajoubat-e-Alsoalat (Collector of Diaspora in Answers to Questions)*, Tehran, Keyhan, Vol 3. (in Arabic)
- Gray, Kevin & Francis Gray, Susan (2011). *Land Law*, New York, Oxford University Press.
- HARLOW, CAROL & RAWLINGS, RICHARD (2009). *Law and Administration*, New York, Cambridge University Press.
- Harrison and Hetherington Ltd v Cumbria County Council [1985] 2 EGLR 37.
- Horn v Sunderland Corp [1941] 2 KB 26, 42.
- Hosseini Maraghi, Sayyid Mir Abd al-Fattah ibn Ali (1417 AH). *Al-Anavin Al-Fighhiyah (The Titles of Jurisprudence)*, Qom, Office of Islamic Publications affiliated with the Society of Teachers of the Seminary of Qom. (in Arabic)
- Hosseini Rouhani Qomi, Sayyid Sadegh (1429 AH). *Minhaj al-Fiqahah (Methods of jurisprudence)*, Qom, Anwar al-Huda. (in Arabic)
- <http://landschamber.decisions.tribunals.gov.uk/judgmentfiles/j806/LCA-426-2010.pdf>.(last visited 29/7/2020 at 1:48 AM).
- <http://www.iman-khomeini.ir/fa/>.(last visited 29/7/2020 at 1:56 AM).
- <https://www.casemine.com/judgement/uk/5b4dc2682c94e07cccd2442a>.(last visited 29/7/2020 at 1:48 AM).
- Hughes v Doncaster Metropolitan Borough Council [1991] 1 AC 382.
- Ibn Manzur, Abu al-Fazl Jamal Al-Din Muhammad ibn Makram (1414 AH). *Lisan al-Arab (Arab Language)*, Beirut, Dar al-Fikr - Dar Sader. (in Arabic)
- Imperial Gaslight and Coke Co v Broadbent (1859) 7 HLC 600.
- Isfahani, Mohammad-Hussein (1361 AH). *Hashiyeh Al-Makasib, Zave Al-Qorba*. (in Arabic)
- Jafari Langroudi, Mohammad-Jafar (2001). *Philosophy of Civil Law*, Tehran, Ganj-e-Danesh, Vol1. (in Persian)
- Jafari Langroudi, Mohammad-Jafar (2009). *New Legal Terminology*, Tehran, Ganj-e-Danesh. (in Persian)
- Jalali, Mohammad, HasanVand, Mohammad, & Miri, Ayob (2017). "Differentiation between the Jurisdiction of the Administrative Justice Court and the Public Court over Claims for Civil Responsibility against the Government", *The Judiciarys Law Journal*, 81(99), pp. 85-112. doi: 10.22106/jlj.2017.29229. (in Persian)
- Karimi, A., Sadeghirad, E., & Taghi Zade, E. (2018). "An attempt to explain the rule of interest-risk and its place in the civil responsibility of Islam", *Journal of Legal Studies*, 10(1), pp. 237-272. doi: 10.22099/jls.2018.26651.2560. (in Persian)
- kashani, Javad (2016). "The competence from for hearing to responsibility case against state", *Judicial Law Views Quarterly (Law Views) Judicial Sciences and Administrative Services University*, 21(73&74), pp. 127-162. (in Persian)
- Katouzian, Nasser (2008). *General Principles of Contracts*, Tehran, Enteshar Co., Vol 5. (in Persian)
- Katouzian, Nasser (2008). *Civil Liability*, Tehran, University of Tehran, Vol 1. (in Persian)
- Khorasani, Mohammad-Kazem Ibn Hussein (1329 AH). *Hashieh Al-Makaseb*, Tehran. (in

- Arabic)
- Lewis, J. R. (1976). *Administrative Law for the Construction Industry*, London, Macmillan Press Ltd.
- livingstone v Raywards Coal Co (1880) 5 App Cas 25.
- Lunney Jr., S. Glynn (1993). "Compensation for Takings: How Much Is Just?", *Catholic University Law Review*, Vol. 42, pp. 721-770.
- McFarlane, Ben, Hopkins, Nicholas, & Nield, Sarah (2012). *Land Law Text, Cases, and Materials*, United Kingdom, Oxford University Press.
- MCNULTY, WILLIAM D. (1912). "THE POWER OF "COMPULSORY PURCHASE" UNDER THE LAW OF ENGLAND", *Yale Law Journal*, Vol. 21, No. 8, pp. 639-654.
- Merrill, Thomas W. (2002). "Incomplete Compensation for Takings", *N.Y. U. ENVIRONMENTAL LAW JOURNAL*, Vol. 11, pp. 110-135.
- Moain, Mohammad (2002). *Moein Dictionary*, Tehran, Adena: Ketab Rah-e-No. (in Persian)
- Mohaghegh Damad Yazdi, Seyed Mostafa (1406 AH). *Ghavaed Figh (Rules of Jurisprudence)*, Tehran, Islamic Sciences Publishing Center. (in Persian)
- Mustafawi, Seyyed Mohammad-Kazem (1421AH). *Maet-o-Al-Ghavaed Al-fighhi (The Hundred Rule of Jurisprudence)*, Qom, Islamic Publications Office. (in Arabic)
- National Provident Institution v Avon County Council [1992] EGCS 56.
- Owen, Richard (2000). *Essential Tort Law*, London, Routledge-Cavendish.
- Phoenix Assurance Company v Spooner [1905] 2 KB 753.
- Pilvar, R. (2014). "Necessity of protecting private property against taking it for the purpose of executing general policies (comparative study)", *Comparative Law Review*, 5(1), pp. 37-55. (in Persian)
- Plimmer, Frances (2008). "Compulsory Purchase and Compensation: an overview of the system in England and Wales", *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research*, Vol. 3, pp. 141-163.
- Pointe Gourde Quarrying and Transport Co ltd v Sub-Intendant of Crown lands [1947] AC 565.
- Sadr, Seyyed Muhammad (1420 AH). *Mavara Al-Figh (Beyond Jurisprudence)*, Beirut, Dar Al-Azwa. (in Arabic)
- Serkin, Christopher (2005). "The Meaning of Value: Assessing Just Compensation for Regulatory Takings", *Northwestern University Law Review*, Vol. 99, No. 2, pp. 677-741.
- Shapiro, Eric, Mackmin, David & Sams, Gary (2013). *Modern Methods of Valuation*, 11th edition, New York, Routledge.
- Tabatabai Motameni, Manouchehr (2002). *Administrative Law*, Tehran, Samt. (in Persian)
- Tabatabai Yazdi, Mohammad-Kazem (1337 AH). *Hashiyeh al-Makasib*, Qom. (in Arabic)
- Tarihi, Fakhr al-Din (1416 AH). *Majmao Al-Bahrain*, Tehran, Mortazavi Bookstore. (in Arabic)
- The Law Commission (2002). *TOWARDS A COMPULSORY PURCHASE CODE: COMPENSATION, A Consultative Report*. No. 165.
- The Law Commission (2003). *TOWARDS A COMPULSORY PURCHASE CODE: (1) COMPENSATION, FINAL REPORT*, No 286.

Transport for London (London Underground Limited) v Spierose Limited (in administration) [2009] UKHL 44.

Trustees of Zoar Independent Church v Rochester Corporation (1972) 25 P&CR 198.

UNION RAILWAYS (NORTH) LIMITED and LONDON & CONTINENTAL RAILWAYS LIMITED v KENT COUNTY COUNCIL ACQ/212/2005.

Vaughan, David & Clements Smith, Lucy (2014). "An introduction to compulsory purchase valuation principles spanning 150 years", *Journal of Building Survey, Appraisal & Valuation*, Vol. 3, No. 2, pp. 184-189.

Versteeg, Mila (2015). "THE POLITICS OF TAKINGS CLAUSES", *NORTH WESTERN UNIVERSITY LAW REVIEW*", Vol. 109, No. 3, pp. 695-738.

Walton v IRC [1996] STC 68.

Welsh Water Development Authority v Burgess (1974) 28 P&CR 378, 381.

Wildtree Hotels v Harrow London BC [2001] 2 AC 1.

Wilson v Liverpool Corporation [1971] 1 WLR 302.

Wyatt, Peter (2013). *Property Valuation*, United Kingdom, Wiley-Blackwell.