

Submit Date: 22 June 2025
Revise Date: 24 August 2025
Accept Date: 04 September 2025
Publish Date: 22 March 2026

The Encyclopedia of Comparative Jurisprudence and Law

The Nature of Involuntary Expropriation of Property by the Government and Municipalities

Seyedali Ebadi¹, Gholamali Seifi Zeinab^{*2}, Seyed Pedram Khandani³

1. PhD Student, Department of Law and Political Science, Karaj Branch, Islamic Azad University, Karaj, Iran

2. Assistant Professor, Faculty of Law, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran

3. Assistant Professor, Department of Law and Political Science, Karaj Branch, Islamic Azad University, Karaj, Iran

* Corresponding Author's Email: Gh.seifi.z@gmail.com

ABSTRACT

The nature of land expropriation based on relevant laws such as the Law on the Manner of Acquisition and Expropriation of Lands and Properties for the Implementation of Public, Civil, and Military Programs (ratified on February 6, 1980), as well as the Law on the Valuation Method of Buildings, Properties, and Lands Required by Municipalities (ratified on November 19, 1991), and also the Single Article Law on Determining the Status of Properties Located within Government and Municipality Projects (ratified on November 20, 1988), remains a subject of debate and contention. Some jurists and legal scholars believe that the transfer of ownership of such lands to the government occurs involuntarily and thus cannot be classified as a juridical act. In contrast, others consider these types of expropriations to fall under the category of juridical acts. The legal consequences of these two perspectives are distinct: under the first view, the expropriation is accompanied by declarative intent and possesses the complete nature of a juridical act. Under the second view, the expropriation of land is deemed equivalent to legal destruction (*hukmī* destruction), and the legal consequences of the rule of destruction would apply. The critical examination of these two perspectives, and the identification of the actual legal nature of the involuntary expropriation of individuals' lands for governmental and civil development programs—along with the implications of each theory—is the central concern of the present article. The aim is to offer an accurate interpretation, particularly through a study of judicial precedents and by considering practical dimensions.

Keywords: Fair market value, lands, involuntary expropriation, government, municipality, legal destruction (*hukmī tafwīt*)

How to cite: Mohammadi Zaer, S., Anjomshoa, Z., Salajegheh, S., Nazari, A., Pour Rashidi, R. (2026). The Nature of Involuntary Expropriation of Property by the Government and Municipalities. *The Encyclopedia of Comparative Jurisprudence and Law*, 4(1), 1-16.



تاریخ ارسال: ۱ تیر ۱۴۰۴

تاریخ بازنگری: ۲ شهریور ۱۴۰۴

تاریخ پذیرش: ۱۳ شهریور ۱۴۰۴

تاریخ چاپ: ۲ فروردین ۱۴۰۵

دانشنامه فقه و حقوق تطبیقی

ماهیت تملک قهری املاک از سوی دولت و شهرداری‌ها

سیدعلی عبادی^۱، غلامعلی سیفی زیناب^۲، سید پدram خندانی^۳

۱. دانشجوی دکتری، گروه حقوق و علوم سیاسی، واحد کرج، دانشگاه آزاد اسلامی، کرج، ایران

۲. استادیار، دانشکده حقوق، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

۳. استادیار، گروه حقوق و علوم سیاسی، واحد کرج، دانشگاه آزاد اسلامی، کرج، ایران

* پست الکترونیک نویسنده مسئول: Gh.seifi.z@gmail.com

چکیده

ماهیت تملک اراضی‌ای که بر اساس قوانین مربوطه نظیر لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ و همچنین قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸، و یا طبق ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹ در طرح‌های دولتی و شهرداری قرار گرفته، محل بحث و اختلاف است. از دید برخی از حقوقدانان و اندیشمندان به مالکیت دولت در آمدن اینگونه اراضی به صورت قهری بوده و تملک آن‌ها قابلیت توصیف به عنوان عمل حقوقی را ندارد، اما گروهی دیگر این قبیل تملکات را در زمره اعمال حقوقی تلقی می‌دارند. آثار حقوقی این دو دیدگاه متفاوت می‌باشد؛ اگر در دیدگاه نخست، تملکات مورد بحث همراه با اراده انشایی صورت می‌گیرد و ماهیت یک عمل حقوقی کامل را دارد در دیدگاه دوم، تملک اراضی در حکم تلف به شمار آمده و آثار قاعده تلف بر آن‌ها حاکم خواهد بود. نقد و بررسی این دو دیدگاه و شناخت ماهیت واقعی تملک قهری اراضی اشخاص برای برنامه‌های عمومی و عمرانی دولت و آثار مترتب بر هر کدام از این نظریه‌ها موضوع بحث مقاله حاضر است تا با تحلیل و تعمیق مطالب، برداشت صائب به ویژه از طریق مطالعه رویه قضایی و لحاظ جنبه‌های کاربردی ارائه گردد.

کلیدواژگان: بهای روز، اراضی، تملک قهری، دولت، شهرداری، تلف حکمی

نحوه استناددهی: عبادی، سیدعلی، سیفی زیناب، غلامعلی، و خندانی، سید پدram. (۱۴۰۵). ماهیت تملک قهری املاک از سوی دولت و شهرداری‌ها. *دانشنامه فقه و حقوق تطبیقی*، (۱)۴، ۱-۱۶.

مقدمه

براساس اجرای قوانینی نظیر لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ و همچنین قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸، و نیز ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹ و دیگر قوانین مشابه، املاکی که در راستای قوانین مزبور و تحت عنوان «تملك قهری»، مورد تملك از سوی دولت و شهرداری قرار می‌گیرند، پس از گذر از تحلیل ماهیت تملك قهری، بحث حاضر به این نتیجه منتهی می‌گردد که اینگونه تملكات در قالب اعمال حقوقی و در نتیجه عقد نمی‌باشد و بر اساس این رویکرد، ماهیت اینگونه اراضی، تحت سیطره قاعده تلف و ترتب آثار آن بر این گونه تملكات می‌باشد. شایان ذکرست، در حال حاضر نیز بحث تملك قهری املاک یکی از چالش‌های اصلی در رویه قضایی می‌باشد. بنابراین املاکی که در طرح‌های دولتی و شهرداری قرار گرفته، به جهت عدم امکان استرداد اراضی مذکور، در حکم تلف تلقی می‌گردد، به عنوان مثال، زمانیکه ملکی مورد نیاز از سوی شهرداری قرار می‌گیرد و مالک رضایت بر انعقاد عقد بیع با شهرداری نداشته و حاضر به تمليك ملك به شهرداری نمی‌باشد، ولی در مقابل شهرداری به جهت ضرورت‌های موجود مبنی بر تأمین نیازهای شهرسازی از قبیل احداث خیابان، گذر عمومی، فضای سبز و دیگر موارد، مبادرت به تملك ملك بدون در نظر گرفتن رضایت مالک می‌نماید، و از این نظر تملكات مزبور بدون توافق مالک و شهرداری صورت می‌پذیرد و همچنین نیز چون تملكات شهرداری براساس قوانین حاضر نظیر مقررات فوق‌الذکر صورت گرفته است، در نتیجه امکان خلع ید از مستحقات شهرداری امکان پذیر نبوده و بر این اساس ذینفع صرفاً مبادرت به اقدام به اخذ قیمت روز املاک خویش براساس جلب نظر کارشناس می‌نماید؛ بنابراین ماهیت تملك

شهرداری در قالب وقایع حقوقی و از نوع تلف حکمی می‌باشد. بنابراین پس از تحلیل ماهیت تملكات دولت و شهرداری‌ها و در نظر گرفتن این گونه تملكات در زمره وقایع حقوقی و از نوع تلف حکمی، این سؤالات نیز مطرح می‌گردد که، اولاً- قاعده تلف حکمی در قانون و فقه تا چه میزان مورد بحث قرار گرفته است؟ ثانیاً- مترتب دانستن آثار قاعده تلف حکمی بر تملك قهری املاک چگونه می‌باشد؟ ثالثاً- برخورد رویه قضایی در خصوص حاکم دانستن آثار قاعده تلف حکمی بر اینگونه اراضی چگونه است؟

تملك اراضی از سوی دولت به مثابه یک عمل حقوقی

در رویه قضایی ایران برخی از نظریات باتوجه به توافق صورت گرفته بین مالک و مقام تملك کننده، آن را قرارداد معوض تلقی نموده‌اند؛ به عنوان مثال در دادنامه شماره ۹۵۰۹۹۷۰۲۲۸۶۰۰۱۳۴ مورخ ۱۳۹۵/۲/۲۱ شعبه ۲۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران ذکر گردیده است: (...از لحاظ توصیف حقوقی قراردادی است که به حکم مواد ۱۰ و ۲۱۹ و ۲۲۰ و ۲۲۳ از قانون مدنی برای طرفین لازم‌الرعايه می‌باشد... (و) با ایجاب و قبول عقد را محقق نموده‌اند... به حکم قواعد لزوم و صحت و تبعیت از اصل اراده... نافذ و معتبر می‌باشد...» و نیز شعبه ۲۳ دیوان عالی کشور در پرونده کلاسه ۸۸۰۹۹۸۱۹۴۶۲۰۰۵۶ بر بیع بودن اذعان نموده است. به موجب رأی، در صورتی که ملک مورد نیاز یکی از دستگاه‌های اجرائی، ممراعاشه مالک آن باشد دستگاه مذکور باید حین تملك، علاوه بر بهای عادلانه، ۱۵ درصد قیمت ملک را نیز به مالک بپردازد، اما در صورتی که طرفین با تنظیم مبیعه نامه نسبت به قیمت ملک به توافق برسند، ۱۵ درصد مذکور به جهت تحقق بیع، قابل مطالبه نیست ولی توسعه جوامع و برآورده ساختن نیازهای جمعی و تفوق و برتری دانستن آن در زمان تعارض با مالکیت خصوصی اشخاص، به مرور این رویکرد پا به عرصه می‌گذارد که دولت، در زمانیکه ملکی را برای انجام زیر ساختها در جهت توسعه شهرسازی و پاسخ دهی به نیازهای اجتماعی و ایجاد ابنیه و امکان

عمومی برای مردم احتیاج دارد، حتی الامکان در این خصوص در وهله نخست از اراضی و املاکی استفاده می‌نماید که دارای مالکیت خصوصی نمی‌باشد، بنابراین برای حفظ و پاسخ دهی مناسب به نیازهای حداکثری و ایجاد رفاه اجتماعی و افزایش و ترقی سطح زیر ساختها در شهرها و ایجاد فضاهای مورد نیاز و ضروری، دولت و شهرداری‌ها براساس قوانین موجود، با تصویب طرح و مطرح ساختن آن، پیشنهاد خرید و تملک ناشی از عمل حقوقی را به صاحب و مالک این چنین اراضی اعلام و اگر چنانچه صاحب اینگونه املاک توافق با فروش ملک داشت، موضوع در قالب عمل حقوقی عقد بیع و یا هر عقد دیگر منتهی به فروش و معامله می‌گردد، ولی چنانچه صاحب اراضی و املاک تمایل و رضایت بر انعقاد معامله نداشته باشد و یا اینکه در دسترس نباشد و ضرورت اجرای طرح نیز به وجود آید، دولت و شهرداری‌ها با در نظر گرفتن و تعریف بودجه آن، مبادرت به تملک قهری املاک می‌نمایند؛ نکته‌ای که در ذهن ایجاد تعارض می‌نماید و باعث شوق تحلیل مطلب می‌گردد، این می‌باشد که، تملک براساس ماده ۱۴۰ از قانون مدنی، یا ناشی از احیاء اراضی موات و حیازت مباحات اشیاء و یا ناشی از عقود و تعهدات و نیز به وسیله اخذ به شفعه و نهایتاً ارث می‌باشد؛ منتهی در خصوص دولت و شهرداری‌ها می‌توان استدلال نمود مبنی بر آنکه: اولاً- مقولات اخیر یعنی اخذ به شفعه و ارث موضوعاً در خصوص دولت و شهرداری‌ها منتفی است و همچنین احیاء اراضی موات و حیازت مباحات نیز در خصوص حاکمیت از محل بحث خارج می‌باشد، به دلیل آنکه کلیه اراضی موات و نیز ملی و همچنین بر اساس ماده ۸ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲، کلیه اراضی بایر شهری که صاحب مشخصی نداشته باشد در اختیار ولی فقیه می‌باشد. ثانیاً- در عقود و تعهدات نیز طرفین معامله با تکیه بر قصد و رضای کامل مبادرت به انعقاد عمل حقوقی می‌نمایند، در این راستا ماده ۱۹۱ از همان قانون اعلام می‌دارد: «عقد محقق می‌شود به قصد انشاء به شرط مقرون بودن به

چیزی که دلالت بر قصد کند». برخی از اساتید حقوق عنوان نموده اند، به طور معمول، برای تحقق خارجی عقد، دست کم دو شخص (اعم از طبیعی یا حقوقی) باید به منظور ایجاد اثر حقوقی با هم توافق کنند. با وجود این، گاه اتفاق می‌افتد که یک شخص بیان اراده طرفین عقد را به عهده می‌گیرد؛ مانند پدری که مال خود را به فرزند صغیر می‌فروشد و به ولایت از جانب او بیع را قبول می‌کند، یا امینی که به نمایندگی دو طرف قرارداد سندی را امضاء می‌کند (Katoozian, 2014) و از طرفی نیز برخی دیگر از حقوقدانان ذکر نموده اند، برای تحقق یک عمل حقوقی دو طرفه یعنی معامله، تنها اراده انشایی یکی از دو طرف کافی نیست بلکه لازم است که اراده هر دو طرف در ایجاد عقد همکاری داشته باشد. این همکاری هنگامی میسر است که طرفین در امور مهم عقد با هم توافق داشته باشند یعنی آنچه را که یکی از دو طرف، انشای آن را قصد می‌کند، طرف دیگر نیز انشای همان را قصد کند و الا معامله‌ای به وجود نخواهد آمد (Shahid Thani, 2016) و برخی دیگر از حقوقدانان نیز در کتب خویش آورده اند: نظام حقوق خصوصی اغلب کشورهای دنیا، کم و بیش «اصل حاکمیت اراده» را به عنوان یکی از اصول مبنایی در انعقاد قراردادها و التزامات خصوصی به رسمیت شناخته است. مطالعه در پیدایش و تحولات این اصل نشان می‌دهد که «اصل آزادی قراردادها» همواره در مسیری یکنواخت حرکت نکرده است. گاه در توسل و تمسک به این اصل افراط شده و گاه لزوم مداخله قانونگذار در قراردادهای خصوصی به منظور حفظ مصالح جامعه یا حمایت از حقوق طرف ضعیف قرارداد، موجب نادیده گرفتن یا تحدید قلمرو آن شده است (Mohaqqeq Damad, 2019) و اما در خصوص تعریف واژه «تملك» برخی از حقوقدانان عنوان نموده اند: تملك یعنی قصد انشاء در قبول ملكيت در مقابل تملك، تملك از جانب قبول كننده است و تملك از ناحیه ايجاب كننده، تملك اساساً به صرف وقوع قصد انشاء قبول كننده حاصل می‌شود و حاجت به وقوع قبض

نیست، قبض و تسلیم از آثار حقوقی متفرع بر تملک است و ماهیت حقوقی تملک پیش از قبض حاصل می‌شود به همین جهت منافع عین از تاریخ تملک منتقل به مالک جدید می‌شود نه از تاریخ قبض، و در ادامه آورده اند، وسائل قانونی که شخص از طریق آن‌ها می‌تواند مالی به عنوان مالکیت بدست آورد و آن‌ها عبارتند از: احیاء اراضی موات و حیات اشیاء مباحه مانند صید-عقود و تعهدات- اخذ به شفعه-ارث. و نیز در خصوص تعریف واژه «تملیک» آورده شده: قصد انشاء ایجاب کننده‌ای که می‌خواهد مالی را از خود به دیگری منتقل کند (Jafari Langroudi, 2008). بنابراین نقطه مقابل تملک، تملیک قرار دارد که مسلماً تملیک نیز به مثابه تملک نیازمند رضا و قصد انشاء بوده، و از این روی تملک که نقطه مقابل تملیک می‌باشد، در تلاقی دو قصد انشاء از سوی طرفین، عمل حقوقی عقد را به وجود آورده و اثر مالکیت از آن نشأت می‌گیرد، بنابراین تملک زمانی بر مفهوم صحیح و در معنای حقیقی حمل می‌گردد که، نقطه مقابل آن با اتکاء بر رضا و قصد انشاء شکل گرفته و از این زمان می‌باشد که با ایجاد اثر حقوقی مالکیت، تملک صورت می‌پذیرد. نتیجتاً در مواردی که، دولت و شهرداری‌ها جهت اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی، مثلاً نظیر ساخت مدارس و بیمارستانها و احداث خیابان و فضای سبز و دیگر اماکن از این قبیل، نیازمند املاک اشخاص باشند و مالک حاضر به فروش نباشد، با تصویب طرح و نیز تأمین بودجه در این خصوص مبادرت به تملک املاک اشخاص نمایند؛ این نوع از تملک به شکل قهری و بدون توجه به اراده مالک و صرفاً در زمان حدوث ضرورت انجام می‌پذیرد؛ در نتیجه تملکات دولت و شهرداری‌ها در ماهیتی به غیر از تملک به معنای حقیقی که پیشتر در خصوص آن توضیح داده شد، صورت می‌پذیرد و با این رویکرد دارای جنس و ماهیتی از نوع وقایع حقوقی و تحت سیطره قاعده تلف و از نوع البته تلف حکمی می‌باشد؛ به عنوان مثال: فراز نخست از ماده ۴ از لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های

عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ / ۱۱ / ۱۷ اعلام می‌دارد: «هرگاه نسبت به تعیین بهای عادلانه اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارت وارده بین «دستگاه اجرایی» و مالک توافق حاصل نشود، بهای عادلانه توسط هیأتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری تعیین می‌گردد». بنابراین در وهله نخست برای تملک اراضی جهت اجرای برنامه‌های دولتی و عمومی، توافق بین طرفین برای ایجاد مالکیت ملاک عمل خواهد بود، ولی چنانچه توافقی حاصل نگردد، بهای اراضی توسط دادگاه و از طریق موضوع کارشناسی صورت می‌پذیرد. بر این اساس چنانچه بهای اراضی توسط کارشناس و یا کارشناسان دادگستری تعیین گردد، و تملک دولت و شهرداری‌ها براساس بهای تعیین شده از سوی اهل خبره و کارشناسان باشد، تملک صورت گرفته از ماهیت حقوقی عقد بیع، خروجی موضوعی دارد؛ ماده ۳۳۸ از قانون مدنی اعلام می‌دارد: «بیع عبارت است از تملیک عین به عوض معلوم»، بر این اساس در عقد بیع، همانطور که مبیع از حیث جنس و وصف و مقدار معلوم و مشخص می‌باشد، ثمن نیز می‌بایست دارای جنس و وصف و مقدار مشخصی باشد؛ از رهگذر این استدلال بها و قیمتی که برای تملکات دولت و شهرداری‌ها صورت می‌پذیرد، ماهیتی به غیر از ثمن داشته و از این روی با توسل به قواعد الزامات خارج از قرارداد، موضوع در قالب وقایع حقوقی و جنسیتی از نوع تلف، مترتب بر این نوع تملک است، زیرا که در عمل حقوقی عقد بیع همانطور که ذکر گردید، یک طرف به عنوان مالک مبیع با دارا بودن رضا و قصد انعقاد معامله، مبیع را تملیک و در ازای آن، ثمن معلوم و مشخصی که پیشتر در خصوص ابعاد آن از حیث جنس، وصف و مقدار تراضی صورت گرفته، تملک می‌نماید. یکی از اساتید حقوق مدنی اظهار نموده: از تعریف ماده ۳۳۸ از قانون مدنی به خوبی بر می‌آید که بیع عقدی است معوض: یعنی مالی که فروخته می‌شود با مال دیگر (که امروز بطور معمول پول است) مبادله می‌شود. این وصف، بیع را از تمام انواع

عقود رایگان ممتاز می‌سازد، وجود ثمن از ارکان ذات و جوهر بیع است؛ یعنی، اگر تملیک عین در برابر ثمن نباشد، نمی‌توان قرارداد را بیع نامید و، اگر در بیع شرط شود که مال به رایگان انتقال یابد یا ثمن به ملکیت فروشنده در نیاید، چنین شرطی خلاف مقتضای ذات بیع است. (۶) در خصوص محوریت قصد طرفین جهت تحقق عمل حقوقی عقد، در قانون مدنی فرانسه در ماده ۱۱۰۰ نیز آورده شده: «اعمال حقوقی عبارتند از ابراز اراده به قصد ایجاد آثار حقوقی. اعمال حقوقی می‌توانند توافقی یا یک طرفه (ایقاع) باشند. اعمال حقوقی، تا حد لازم، به جهت اعتبار و آثار از قواعد حاکم بر قراردادهای پیروی می‌کنند.» و در ماده ۱۱۰۱ آن قانون نیز آمده: «عقد، عبارت است از توافق ارادی دو یا چند شخص به قصد ایجاد، تغییر، انتقال یا اسقاط تعهدات.» در ماده ۱۱۰۱ قانون قدیم فرانسه، برای معرفی عمل حقوقی دو طرفه، دو واژه *contrat* و *convention* به کار رفته است. در معنی اخص حقوقی، «کتر» یکی از انواع «کنوانسیون» معرفی شده است، باین توضیح که کنوانسیون عبارت است از توافق دو یا چند اراده نسبت به یک امر دارای اثر حقوقی، اعم از اینکه آن اثر، ایجاد یا امحاء یا تغییر تعهد و حقی باشد اما کتر، توافق دو یا چند اراده است که ایجاد حق و تعهد می‌کند. لکن در معنی اعم، این دو اصطلاح با هم مترادف بوده و در عبارات حقوقی و قانونی، به جای یکدیگر به کار می‌روند. و در ماده ۲-۱۱۰۰ قانون اخیرالذکر نیز آمده است: «وقایع حقوقی، اقدامات یا رخدادهایی هستند که قانون بر آن‌ها آثار حقوقی بار می‌کند. تعهدات ناشی از یک واقعه حقوقی، حسب مورد، تابع قواعد مندرج در زیر بخش مربوط به مسئولیت خارج از قرارداد یا زیر بخش مربوط به سایر منابع تعهدات می‌باشند.» وقایع حقوقی نیز همچون اعمال حقوقی در حقوق ایران تعریف نشده‌اند (Pakbaz, 2023). بنابراین در خصوص قاعده تلف حکمی در مورد تملک قهری اراضی و املاک از سوی دولت و شهرداری‌ها نیز می‌توان اینچنین استدلال نمود: اولاً- تحقق

تملك با فقدان قصد و اراده مالك همراه می‌باشد، در نتیجه تابع عمل حقوقی‌ای نظیر عقد بیع نبوده و از این حیث اینگونه املاک حکماً تلف گردیده و در نهایت آثار قاعده تلف بر آن‌ها مترتب بوده و از این منظر مالك استحقاق قیمت روز زمان تأدیه از سوی تلف کننده را دارا می‌باشد. ثانیاً- چون اینگونه اراضی در حکم تلف تلقی می‌گردد، بنابراین چنانچه به عنوان مثال، ملكی نوعیت آن در پی رسیدگی قضایی تغییر یابد، یعنی زمینی از حالت موات و ملی به غیر موات و مستثنیات تعریف و اعلام گردد، منتهی چنانچه ملك پیشتر در طرح‌های دولتی و شهرداری مورد استفاده قرار گرفته باشد، اینگونه اراضی در حکم تلف تلقی گردیده، بنابراین مالك نمی‌تواند استرداد عین ملك را تقاضا نماید.

تملك اراضی از سوی دولت به مثابه یک واقعه حقوقی

بنا بر نظر یکی از نویسندگان کتب حقوقی در عرصه مورد بحث، تملك در لغت به معنای «دارا شدن، به چنگ آوردن، مالك شدن، مالكیت و دارایی» است؛ این تعریف، عام و شامل انواع مختلف تملك، خواه بنا بر سبب مبتنی بر عمل حقوقی و یا واقعه حقوقی توسط هر شخصی است. علاوه بر این در تعریف لغوی، سبب و مسبب در تملك درآمیخته شده و از سویی دیگر تملك با موضوع خود (دارایی) یکسان انگاشته شده است و از طرف دیگر می‌توان چنین استنباط نمود که تملك، واجد خصیصه قهری است و نیازی به طرح واژه قهری بعد از تملك نیست. به عبارتی روشن تر، تملك خود واجد وصف قهری است و در ذات آن چنین امری نهفته است و نیازی به توصیف آن با واژه دیگر نخواهد بود. در ماده ۹ از قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ اعلام گردیده: «وزارت مسکن و شهرسازی موظف است زمین‌های مورد نیاز برای امر مسکن و خدمات عمومی را ضمن استفاده از کلیه اراضی موات و دولتی در شهرهایی که به پیوست این قانون به دلیل عدم تکافوی اراضی مذکور در این شهرها ضرورت آن حتمی است به ترتیب از زمین‌های بایر و دایر شهری تأمین نماید؛» بنابراین پس از

ملی و یا موات اعلام شدن اراضی، اینچنین اراضی جهت اجرای برنامه‌های متنوع اعم از دولتی و غیر دولتی نظیر اختصاص جهت امر ساخت مسکن به تعاونی‌ها و یا اینکه جهت امور شهرسازی به شهرداری‌ها واگذار می‌گردد؛ در نتیجه به عنوان مثال اگر زمینی پس از ملی شدن، جهت ساخت بیمارستان به وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و یا اینکه جهت اجرای طرح خیابان کشی و فضای سبز به شهرداری‌ها و یا اینکه جهت ساخت مدارس به وزارت آموزش و پرورش و یا جهت امر ساخت مسکن به تعاونیهای ساخت مسکن واگذار گردد، موضوع مشمول قاعده تلف حکمی می‌گردد، زیرا: اولاً- بحث حقوق شخص ثالث و نیز دارای حسن نیت مطرح می‌باشد. ثانیاً- قلع و قمع بناهای ساخته شده، هزینه و آثار سنگینی فراتر از ارزش ملک دارد. دولت و شهرداری‌ها جهت اجرای برنامه‌های عمرانی و عمومی و یا امر خانه سازی مبادرت به تملک اراضی اشخاص می‌نمایند؛ بنابراین در ماده ۱ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ اعلام گردیده، «دستگاه اجرایی» می‌تواند مورد نیاز را مستقیماً یا به وسیله هر سازمان خاصی که مقتضی بداند بر طبق مقررات مندرج در این قانون خریداری و تملک نماید، و نیز براساس ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹، کلیه وزارتخانه‌ها، موسسات، سازمان‌ها، نهادها، شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت و شهرداری‌ها می‌توانند جهت اجرای برنامه‌های مصوب، با روش‌های مشخص شده در قوانین مزبور، از اراضی اشخاص تملک نمایند، همچنین نیز براساس قانون نحوه تقویم ابنیه املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸، شهرداری‌ها می‌توانند با رعایت قوانین مربوطه نسبت به تملک اراضی اشخاص جهت اجرای برنامه‌های خویش، اقدام نمایند. همانطور که ذکر گردید، چون بحث حقوق شخص ثالث و نیز دارای حسن نیت

مطرح می‌باشد و مضافاً رفع تصرف از این گونه املاک، این را در بر دارد که قلع و قمع بناهای ساخته شده، هزینه و آثار سنگینی فراتر از ارزش ملک دارد، بنابراین با استناد به قاعده تلف حکمی، که البته در مطالب پیش رو به درک روشنی از آن خواهیم رسید، حقوق اطراف قضیه رعایت می‌گردد. همچنین، مطابق ماده ۱ از لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ و نیز ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹ و به علاوه بر اساس قانون نحوه تقویم ابنیه املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸، همانطور که پیداست، شهرداری‌ها در مواردی مجاز به تملک و تصرف املاک اشخاص می‌باشند که صرفاً ضرورت‌های اجتماعی و عمومی آن را توجیه نماید. به عنوان مثال براساس طرح‌های تفصیلی از سوی شورای اسلامی شهرها، ساخت خیابان و پارک و ورزشگاه و غیره، مورد نیاز اعلام می‌گردد، بنابراین آنچه که فلسفه توجیه تملک قهری را برای دولت و شهرداری‌ها به وجود می‌آورد، طرح‌ها و ضروریاتی است که نفع عمومی و اجتماعی در آن نهفته باشد؛ زیرا که احترام به مالکیت اشخاص در مرتبه‌ای اولی و ضروری در هر جامعه تلقی می‌گردد؛ در این خصوص پیامبر اسلام حضرت محمد (ص) در حدیثی می‌فرماید: (حرمة مال المسلم كحرمة دمه) یعنی آنکه حرمت مال مسلمان، همچون حرمت خون اوست. بنابراین حکم اولیه در این خصوص عدم هرگونه تغییر در مالکیت اشخاص می‌باشد، مگر آنکه ضرورت‌های اجتماعی باعث گردد که دولت و شهرداری‌ها مجبور به تملک قهری باشند. قانونگذار نیز در تبصره نخست ذیل ماده ۱ از لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ اعلام می‌دارد: «دستگاه اجرایی موظف است برای اجرای طرح حتی المقدور از اراضی ملی شده یا دولتی استفاده

نماید. عدم وجود این قبیل اراضی حسب مورد باید به تأیید وزارت کشاورزی و عمران روستایی یا سازمان عمران اراضی شهری در تهران و ادارات کل و شعب مربوط در استان‌ها رسیده باشد؛^۹ براین اساس قانونگذار نیز در جهت رعایت و حفظ حقوق مالکانه اشخاص، در وهله نخست برای اجرای طرح‌ها و ضرورتها، از اراضی ملی و دولتی استفاده می‌نماید، و چنانچه در صورت فقدان چنین املاکی در محدوده مورد نظر، و یا کافی نبودن شرایط آن‌ها برای اجرای طرح، ناگزیر بحث تملک قهری اراضی اشخاص برای اجرای طرح‌ها پیش می‌آید. در نتیجه چنانچه به عنوان مثال شهرداری به جهت ساخت یک ساختمان تجاری برای کسب درآمد خصوصی، مبادرت به تملک و تصرف قهری نماید، با توجه به اینکه موضوع تملک قهری برای اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی در جهت نیل به برآورده ساختن ضرورت‌های اجتماعی نمی‌باشد، بنابراین از حمایت قانون برخوردار نبوده، و موضوع مشمول ماهیت تصرف غاصبانه است و از این روی اینگونه تملک و تصرف، تحت لوای قاعده تلف حکمی ملک قرار نمی‌گیرد.

شناسایی قاعده تلف حکمی در حقوق موضوعه

از عبارت «تلف حکمی» به طور صریح در قوانین موضوعه به صورت چشمگیر صحبتی به میان نیامده، ولی در قانون مدنی از باب دوم و در فصل دوم از آن، در زمره امور مربوط به ضمان قهری در بند دوم صحبت از اتلاف گردیده است؛ در مبحث دوم از آن در ماده ۳۲۸ از قانون مدنی پیش بینی گردیده است که: «هر کس مال غیر را تلف کند ضامن آن است و باید مثل یا قیمت آن را بدهد، اعم از این که از روی عمد تلف کرده باشد یا بدون عمد و اعم از این که عین باشد یا منفعت، و اگر آن را ناقص یا معیوب کند ضامن نقص آن مال است». برخی از اساتید حقوق در مثال‌هایی از تألیفات خویش آورده اند: در مواردی که جداکردن مصالح ساختمانی از بنا سبب خرابی و تلف آن مصالح است یا احتمال تلف چندان زیاد است که عرف آن اقدام را نامعقول و

بیهوده می‌بیند، دادگاه می‌تواند آن مصالح را در حکم تلف شده بداند (Katoozian, 2013). مطابق تبصره ۱ از ماده ۹ قانون افزایش بهره وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی مصوب ۱۳۸۹/۴/۲۳، چنانچه حکم بر اعاده مالکیت اشخاص در خصوص اراضی ای که قبلاً ملی اعلام گردیده، صادر شود، دولت مکلف است در صورت امکان، عین زمین را به وی تحویل داده و یا اگر امکان پذیر نباشد و در صورت رضایت مالک، عوض زمین و یا قیمت کارشناسی آن را پرداخت نماید؛ بنابراین پس احراز دادگاه صالح درخصوص اینکه ملکی جزء مستثنیات می‌باشد شخص در وهله نخست مستحق دریافت عین ملک می‌باشد، ولی اگر ملک قبل از احراز مستثنیات بودن مورد استفاده در طرح‌های عمومی و یا عمرانی قرارگیرد و یا حتی در آن ساختمانهای متعدد و کثیر ساخته شده باشد و عملاً طرح دعوی خلع ید و قلع و قمع ابنیه و مستحذات ناممکن باشد، موضوع مشمول قاعده تلف حکمی تلقی می‌گردد و براین اساس مالک فقط قادر خواهد بود بهای ملکش را مطالبه نماید؛ بنابراین از این روی اینچنین اراضی‌ای حکماً تلف گردیده و براین اساس ذینفع این حق را دارد که بر اساس قواعد عام مسئولیت برای استیفاء حقوق خویش جهت عوض ملک و یا بهای آن اقدام قانونی نماید. در ماده ۳۱۲ از قانون مدنی ذکر گردیده: «هرگاه مال مغضوب مثلی بوده و مثل آن پیدا نشود، غاصب باید قیمت حین الادا را بدهد؛ و اگر مثل موجود بوده و از مالیت افتاده باشد باید آخرین قیمت آن را بدهد»؛ بنابراین اگر مثل موجود بوده ولی از مالیت افتاده باشد باید قیمت داده شود. حال سوال اینجاست که اگر عین مال موجود باشد ولی از قیمت افتاده باشد آیا غاصب باید همان مال را مسترد نماید یا اینکه قیمت آن را از باب تلف حکمی بپردازد؟ از مفهوم و معنای فراز اخیر ماده پیداست که به طور تلویحی به بحث و قاعده تلف حکمی اشاره گردیده است چون اگر قرار باشد که مثلاً غاصب با حبس مال و از دسترس خارج نمودن مال، مالک را از وجود کمال یافته

و ارزش یافته مال محروم نماید و پس از چند سال و یا انقضای مدت زمان طولانی مال بی ارزش را به مالک رد نماید این با هیچ منطق حقوقی و همچنین با معیار عدالت سازگاری ندارد لذا با وحدت ملاک از عبارات پایانی ماده مزبور می‌توان قائل بر این بود که اگر عین مالی موجود باشد ولی از مالیت بیفتد دیگر مالک اجباری به اخذ آن مال ندارد لذا می‌تواند با تمسک به قاعده تلف حکمی قیمت روز مال را اخذ نماید. در ماده ۵ از لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ ذکر گردیده است: «ملاک تعیین قیمت عبارت است از بهای عادله روز تقویم اراضی وابنيه و تاسیسات و حقوق و خسارات مشابه واقع در حوزه عملیات طرح بدون در نظر گرفتن تاثیر طرح در قیمت آنها؛ بنابراین در راستای مقرر مزبور، شخص دیگر امکان استرداد مال خویش را ندارد؛ بنابراین می‌بایست، قائل بر تلف حکمی اموال مزبور بود، در نتیجه مالک صرفاً می‌تواند بهای عادله این اموال را مطالبه نماید نه خود عین مال را. همچنین نیز در تاریخ ۱۳۸۸/۲/۲۳ یک تبصره ذیل ماده یک از لایحه قانونی فوق‌الذکر اضافه گردید، مبنی بر آنکه: «در مواردی که اسناد یا اقدامات دستگاه‌های اجرائی مبنی بر مالکیت قانونی (اعم از اینکه به اشخاص حقیقی و حقوقی واگذار شده یا نشده باشد) به موجب احکام لازم الاجراء قضائی ابطال گردیده یا می‌گردد، دستگاه مربوطه موظف است املاک یاد شده را به مالک آن مسترد نماید لیکن چنانچه در اثر ایجاد مستحذات یا قرار گرفتن اراضی مذکور در طرح‌های مصوب، استرداد آن به تشخیص مرجع صادر کننده حکم متعذر باشد دستگاه اجرائی ذیربط می‌تواند با تأمین اعتبار لازم نسبت به تملک این قبیل املاک مطابق این قانون اقدام نماید؛ لیکن همانطور که مشاهده می‌گردد دستگاه اجرائی موظف به پرداخت بهای روز می‌باشد چرا که استرداد املاک مزبور به مالکین به علت قرار گرفتن در طرح‌های مصوب امکان ناپذیر است و لذا تسری قاعده تلف حکمی نیز به

قاعده تلف حکمی در فقه

در «اتلاف حکمی» نفس مال از بین نمی‌رود، بلکه با بقای اصل مال، مالیت آن نابود می‌شود، که البته در این خصوص می‌توان تلف حکمی را از حیث موضوعی به اشکال مختلف مورد بررسی قرارداد:

کنجد مخلوط کند، درحکم اتلاف مال مالک است، چون فایده و خاصیت آن از بین رفته است (Shahid Thani, 2016). البته به نظر می‌رسد، دراین مثال چون خاصیت مال مغصوبه از بین رفته است، بنابراین می‌توان گفت که مال، ارزش اقتصادی خویش را از دست داده است، بنابراین موضوع مورد بحث، مصداقی از همان صورت دوم از اشکال قاعده تلف حکمی می‌باشد، که در فوق شرح آن گذشت.

استحقاق ذینفع جهت دریافت بهای روز ملک از منظر فقه و حقوق موضوعه

بر اساس حقوق موضوعه:

در طی سیر تحولات قانون گذاری، از سال ۱۳۵۸ با تصویب لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ تا کنون، رویکرد قانونگذار بر این بوده است که، حقوق مالکانه اشخاص در خصوص اراضی متعلق به آنان پس از واقع شدن در طرح‌های دولتی و شهرداری، به شکل کامل پرداخت شود به عنوان مثال: در ماده ۵ از قانون مذکور اعلام گردیده است: «ملاک تعیین قیمت عبارت است از بهای عادلانه روز تقویم اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات مشابه واقع در حوزه عملیات طرح بدون در نظر گرفتن تأثیر طرح در قیمت آنها» و نیز در خصوص مقررات غصب در ماده ۳۱۲ از قانون مدنی اعلام گردیده است: «هرگاه مال مغصوب مثلی بوده و مثل آن پیدا نشود، غاصب باید قیمت حین الأداء را بدهد؛ و اگر مثل موجود بوده و از مالیت افتاده باشد باید آخرین قیمت آن را بدهد»؛ و نیز در قانون نحوه تقویم ابنیه املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸، اعلام گردیده: «در کلیه قوانین و مقرراتی که شهرداری‌ها مجاز به تملک ابنیه، املاک و اراضی قانونی مردم می‌باشند در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک، قیمت ابنیه، املاک و اراضی بایستی به قیمت روز تقویم و پرداخت شود». همچنین نیز، وفق تبصره

الف: گاهی مواقع، عین مال به جهت آنکه از مالیت افتاده است، و به عبارتی در عرف داد و ستد فاقد ارزش اقتصادی می‌گردد، بنابراین از این منظر عین مال حکماً تلف گردیده است؛ مانند این که شخصی یخ و برف متعلق به دیگری را در فصل تابستان در مکانی مخفی کند و در زمستان آن را اظهار و به صاحبش برگرداند. در اینجا، هر چند مرتکب، عین یخ و برف را نابود نکرده (اتلاف حقیقی) ولی چون آن را از مالیت و ارزش انداخته، مرتکب اتلاف حکمی شده است (Mohaqqeq Damad, 2018).

ب: شیخ مرتضی انصاری در کتاب الخیارات ذکر نموده: «فإن كان بغير الجنس، فإن كان على وجه الاستهلاك عرفاً بحيث لا يحكم في مثله بالشركة - كما مزاج ماء الورد البيع بالزيت - فهو في حكم التالف يرجع إلى قيمته»؛ به این معنی که، گاهی عرفاً مغبون فیه، تلف حساب می‌شود، مثل اینکه مقداری گلاب در معامله غبنی خریده و با روغن زیتون مخلوط کرده است. دیگر نمی‌گویند گلابش به چیز است و روغنش چیز دیگر، بلکه می‌گویند این روغن، روغن معطری است، پس گلاب‌های طرف واقعاً در حکم تلف است؛ به عبارتی عین مال، فاقد مالیت نگردیده است، ولی به جهت آنکه با مال دیگری امتزاج یافته است، بنابراین از این حیث حکماً تلف گردیده است (Ansari, 2021).

ج: همچنین شیخ مرتضی انصاری نیز در کتاب الخیارات ذکر نموده: «فلو تلف أو انتقل إلى ملك الغير أو استؤجر أو رهن أو أبق العبد أو انعتق العبد على المشتري، فلا رد»؛ یعنی آنکه، ممنوع بودن از تصرف هم مثل تالف است. پس گاهی عین، تلف می‌شود و زمانی هم ملکیتش زایل گشته ولی مالیتش باقی است؛ مثل اینکه عین را به کسی اجاره یا رهن بدهد (Ansari, 2021).

د: شهید ثانی در شرح اللمعه در قالب تمثیل بیان نموده اند: «هذا كله اذا مزجه بجنسه، فلو مزجه بغيره كالزيت بالشيرج فهو اتلاف، لبطان فائده و خاصيته»؛ یعنی اگر غاصب، مال مغصوبه را با چیزی از جنس دیگر مخلوط کند، مثلاً روغن زیتون را با روغن

الحاقی به ماده ۱ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷، در مواردی که طی رسیدگی قضایی، حکم قطعی و لازم الاجرا مبنی بر ابطال اسناد و اقدامات دستگاه‌های اجرایی صادر می‌گردد، چه آنکه املاک به اشخاص حقیقی و حقوقی واگذار شده باشد و یا نشده باشد، مطابق قاعده، دستگاه مربوطه موظف می‌باشد عین ملک را به مالکش مسترد نماید، بنابراین چنانچه در اثر ایجاد مستحذات مثلاً نظیر ساخت یک بیمارستان دولتی در اینچنین اراضی و یا ساخت آپارتمانهای کثیر در آن برای اشخاص نظیر ساخت مسکن مهر و یا قرارگرفتن املاک در طرح‌های مصوب، نظیر: طرح خیابان کشی و فضای سبز توسط شهرداری‌ها بر اساس طرح‌های تفصیلی، استرداد املاک متعذر باشد ملک حکماً تلف گردیده، و بر این اساس دستگاه اجرایی با توجه به شرایط تبصره فوق، مکلف به پرداخت بهای روز ملک می‌باشد. و نیز مطابق قسمت اخیر تبصره ۱ ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس شورای اسلامی و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام، چنانچه منتقل الیه مورد معامله را قبل از ثبت فسخ یا انفساخ به شخص ثالثی به صورت رسمی منتقل کرده باشد، با جمع شرایط مزبور در این مقرر، می‌توان به قیمت روز مال غیر منقول به منتقل الیه مذکور رجوع نمود. و نیز در ماده (۴۲۹) قانون مدنی، تلف مبیع نزد مشتری، انتقال به غیر و نیز تغییر مبیع (اعم از تغییر قهری، به فعل مشتری یا ثالث) را دارای یک حکم می‌داند، بدین معنا که در تمامی این موارد، مشتری حق فسخ بیع را نداشته و می‌تواند ارش بگیرد. به عبارت دیگر، «تلف» و «انتقال به غیر» دارای یک حکم بوده و انتقال به غیر در حکم تلف است. بنابراین با حاکم دانستن عدالت و انصاف بر قضیه می‌توان اینچنین نظر داد که مالک، پس اخذ قیمت عادلانه روز ملک، معادل آنچه را که از دست داده باز می‌یابد؛ همانطور که ذکر گردید، با تملک قهری ملک از سوی

دولت و شهرداری، ملک به صورت حکمی تلف و در نتیجه مالک مستحق قیمت عادلانه روز ملک می‌گردد تا بر این اساس معادل آنچه را که از دست داده است به دست بیاورد، بنابراین قیمت این نوع از املاک با در نظر گرفتن املاک مشابه با جلب نظر اهل خبره و کارشناسان دادگستری، تعیین و پرداخت می‌گردد. به علاوه، ماده واحده «لایحه قانونی راجع به رفع تجاوز و جبران خسارات وارده به املاک مصوب ۱۳۵۸/۹/۲۷» در صورت تحقق شرایطی خاص، رد عین را لازم ندانسته و غاصب را صرفاً مکلف به پرداخت قیمت کارشناسی ملک می‌داند. اولاً: باید بنا یا مستحذاتی در ملک غیر ایجاد شده باشد. ثانیاً: در اثر عواملی مانند اشتباه، تجاوز به ملک مجاور روی داده باشد، یعنی متصرف باید حسن نیت داشته باشد و قصد تجاوز نداشته و تصرف ملک ناشی از اشتباه باشد. ثالثاً: ضرر مالک در مقایسه با ضرر ناشی از خلع ید و قلع بنا و مستحذات باید نسبتاً جزئی باشد. رابعاً: متصرف باید قیمت زمین مورد تصرف را طبق نظر کارشناس تودیع نماید (Mohammad-Hassani & Ajari Ayask, 2023). در رویه قضایی نیز آثار قاعده تلف حکمی بر تصرف املاک از سوی دولت و شهرداری‌ها در نظر گرفته شده است. در دادنامه شماره ۹۰۰۹۹۷۰۲۱۰۳۰۰۸۰۵ مورخ ۱۳۹۰/۱۰/۱۹ صادره از سوی شعبه ۱۸۱ دادگاه عمومی و حقوقی تهران، در دعوایی که خواهان به طرفیت شهرداری تهران جهت مطالبه بهای روز ملک به جهت قرارگرفتن ملک در طرح تعریض خیابان مطرح نموده، در نهایت دادگاه جهت تعیین بهای روز ملک، قرار کارشناسی صادر و نتیجتاً مطابق نظریه کارشناسی حکم بر محکومیت شهرداری به پرداخت بهای روز ملک صادر و اعلام می‌نماید. و نیز شعبه ۲۱۵ دادگاه عمومی و حقوقی تهران، شرکت راه آهن شهری تهران و حومه (مترو) را براساس دادنامه شماره ۹۱۰۰۹۵۴ مورخ ۹۱/۱۱/۳۰، محکوم بر پرداخت بهای روز ملک به جهت واقع شدن آن در محوطه ایستگاه مترو نمود و در نهایت دادنامه موصوف، بر اساس

دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۱۸۰۰۴۰۴ مورخ ۱۳۹۲/۴/۵ صادره از شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، قطعی گردید. در دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۷۰۲۶۹۵۰۰۰۲۵ مورخ ۱۳۹۴/۳/۲۶ صادره از سوی شعبه ۵۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادگاه مزبور دادنامه صادره از سوی شعبه ۱۷۷ دادگاه عمومی و حقوقی تهران را درخصوص محکومیت شهرداری به پرداخت بهای روز ملک مطابق نظریه کارشناسی که در طرح گذر قرار گرفته است، تأیید نموده است. در دعوایی که خواهانها به طرفیت شرکت «ت» و وزارت «و. .» جهت مطالبه قیمت روز ملک مطرح نمودند، شعبه ۸۱ دادگاه عمومی و حقوقی تهران مطابق نظریه کارشناسی شرکت «ت» را محکوم به قیمت روز ملک می‌نماید، و در نهایت دادنامه مزبور بر اساس دادنامه قطعی شماره ۹۴۰۹۹۷۰۲۲۳۷۰۰۵۲۱ مورخ ۱۳۹۴/۵/۲۶ صادره از سوی شعبه ۳۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران تأیید می‌گردد؛ در دادنامه مزبور (دادنامه شعبه ۸۱ دادگاه عمومی و حقوقی تهران) ذکر گردیده، سابقاً خواهانها مبادرت به طرح دعوی خلع ید نموده اند ولی شعبه ۳۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، با توجه به اینکه ملک به ورزشگاه «الف» تبدیل گردیده است، بنابراین مطابق دادنامه ۹۲/۱۲۲۵ ملک را در حکم تلف دانسته و خواهانها را مستحق بهای ملک اعلام نموده است. و نیز در دعوایی که خواهانها به طرفیت اداره برق جهت مطالبه بهای عادله روز ملک مطرح ساختند، شعبه ۴ دادگاه عمومی و حقوقی شهرستان ری براساس دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۵۰۴۰۰۸۱۱ مورخ ۹۱/۹/۲۷ مطابق نظریه کارشناسی به جهت نصب و استقرار دکل‌های فشارقوی برق و متعاقباً خارج شدن ملک از حیز انتفاع، اداره برق را محکوم به پرداخت بهای روز ملک نمود و در نهایت دادنامه مزبور وفق دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۸۰۰۵۵۴ مورخ ۱۳۹۳/۴/۳۱ صادره از سوی شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، مورد تأیید قرار می‌گیرد. و نیز نظریه مشورتی شماره ۷/۱۴۰۰/۲۴۱ مورخ

۱۴۰۰/۶/۲۸ اعلام می‌دارد: «زمانی که ملک ملی شده یا موات باشد، متعلق به دولت و در حال حاضر به نمایندگی وزارت جهاد کشاورزی یا وزارت راه و شهرسازی خواهد بود. حال اگر زمینی که ملی شده یا موات اعلام شده است، بر اثر شکایت مالک جزء مستثنیات محسوب شود، علی‌الاصول باید به مالک مسترد شود؛ اما هرگاه به علت تغییراتی که تا زمان اعلام شدن مستثنیات در زمین مذکور به وجود آمده است، استرداد زمین غیر ممکن شود؛ مطابق تبصره یک ماده ۹ قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی مصوب ۱۳۸۹ با اصلاحات بعدی، اگر دولت زمین معوض داشته باشد و مالک نیز راضی باشد، زمین معوض به او داده می‌شود. در غیر این صورت، قیمت کارشناسی زمین به او پرداخت می‌شود و در هر حال امکان یا عدم امکان استرداد امری موضوعی بوده و تشخیص آن بر عهده مرجع رسیدگی کننده است.»

از منظر فقه:

با تمسک به برخی از مثالها در فقه، به ویژه مقررات مربوط به غصب، ضمان اتلاف کننده به پرداخت بهای روز مال تلف شده قابل درک است؛ به عنوان مثال: شهید ثانی در شرح اللمعه ذکر نموده اند: «(فإن تعذر) رد العين لتلف و نحوه (ضمنه) الغاصب (بالمثل ان كان) المغصوب (مثلياً) و هو المتساوی الاجزاء و المنفعة المتقارب الصفات كالحنطة، و الشعير، و غیر هما من الجبوب، و الادهان(والا) یکن مثلياً (فالقیمه العليا من حین الغصب الی حین التلف)، لأن کل حاله زائده من حالاته فی ذالک الوقت مضمونه، كما یرشد الیه: أنه لو تلف حیثئذ ضمنها فکذا اذا تلف بعدها؛ یعنی آنکه، در صورت عدم امکان بازگرداندن عین غصب شده، به خاطر تلف شدن عین یا چیزی مانند آن، اگر عین مثلی باشد، غاصب ضامن مثل آن خواهد بود؛ و اگر مثلی نباشد غاصب ضامن بالاترین قیمت آن از زمان غصب تا زمان تلف می‌باشد (Shahid Thani, 2016). مرحوم شیخ انصاری در این میان معتقدند که شخص دریافت کننده کالای مثلی، ضامن پرداخت مثل می‌باشد و

از سوی نگارنده، و شناسایی تملک موصوف به عنوان تلف حکمی، از این منظر می‌توان به سهولت در خصوص املاکی که به جهت اجرای طرح‌های دولتی نظیر ساخت اماکن دولتی و عام المنفعه و عمومی نظیر ساخت بیمارستانها و یا اماکن ورزشی و یا امور مشابه و یا حتی واگذاری به تعاونیهای ساخت مسکن و ساخت تعداد کثیر مسکن بر روی این چنین اراضی و یا واگذاری به شهرداری‌ها در جهت امور مربوط به شهرسازی، غیر قابل استرداد می‌گردد، به جهت تعذر در استرداد این چنین اراضی، واقعیت اتفاق افتاده را تلف حکمی تلقی و متعاقباً آثار قاعده تلف را بر آن‌ها مترتب نمود. براین اساس ذینفع حق مطالبه مثل و یا قیمت روز مال خویش را دارا می‌باشد، تا معادل آنچه را از دست داده، باز یابد. در نتیجه، وضعیت پیش آمده در خصوص املاک مورد بحث، تحت سیطره وقایع حقوقی، و از زمره موارد واقعه تلف و شامل قواعد ناظر بر آن می‌باشد، بنابراین می‌بایست از مالک به صورت کامل رفع ضرر گردد.

در پایان جهت ایجاد یک چارپوب حقوقی روشن پیشنهاد می‌گردد: اولاً- با تفسیری که از موضوع مورد بحث آورده شد، زبینه می‌باشد که با اصلاح قوانین حاضر که منتهی به رفع هر گونه ابهام گردد، تمامی آثار تلف را بر اینگونه املاک مترتب نمود. ثانیاً- در قانونی مدنی، باتوجه به وجود خلأ موجود در خصوص تشریح واضح و نیز مصادیق قاعده تلف حکمی، بخشی به تبیین قاعده مزبور و تصریح حداکثری مصادیق آن، اختصاص داده شود.

مشارکت نویسندگان

در نگارش این مقاله تمامی نویسندگان نقش یکسانی ایفا کردند.

تعارض منافع

در انجام مطالعه حاضر، هیچ گونه تضاد منافی وجود ندارد.

EXTENDED ABSTRACT

The involuntary expropriation of property by governments and municipalities remains a controversial and complex subject in Iranian law, deeply embedded in the jurisprudential

تعذر تحویل مثل نمی‌تواند آنرا به قیمت تبدیل کند، مگر آن که مالک مثل را مطالبه کند و چون امکان تحویل آن نیست، باید قیمت روز پرداخت را به او بدهد؛ زیرا هم نمی‌توان مالک را از حق مسلم مطالبه اش محروم ساخت و هم نمی‌توان ضامن را تکلیف به ناممکن کرد. مرحوم محقق ثانی در شرح قواعد (جامع المقاصد)، درباره کسی که جامه اش را با نخ غصبی می‌دوزد، فرموده است: «ولو طلب المالك نزعها و إن أفضى إلى التلف وجب، ثم يضمن الغاصب النقص، ولو لم يبق لها قيمة غرم جميع القيمة، انتهى»؛ یعنی اگر مالک نخ‌ها درخواست کند که آن‌ها را از لباس بیرون آورد، حتی اگر نخ از بین برود، واجب است طبق خواسته او عمل شود، و پس از آن، غاصب، ضامن نقص وارد شدن به نخ است و اگر برای نخ‌ها قیمتی نباشد، او باید همه قیمت را بپردازد (Ansari, 2016). برخی فقها براین عقیده اند که با از مالیت افتادن کالا، غصب نیز امکان ندارد؛ زیرا غصب در مال صدق می‌کند و در مانحن فیه، فقط پرداخت قیمت بر ضامن لازم است، اما کندن نخ‌ها نه تنها ضرورت ندارد، بلکه جایز نیست. و در ادامه آورده شده: پس در مانحن فیه (که کالا از مالیت افتاده) آن چه بر ضامن واجب است، بازگرداندن عین (کالا) به صاحب آن و جبران خسارت است، ولی در بازگرداندن کالا فقط وجوب تکلیفی است، نه وضعی؛ زیرا کالا، مالیت ندارد، و از نظر وضعی، پرداخت قیمت کفایت می‌کند. حتی می‌توان گفت، درموردی که بازگرداندن عین (کالا) سبب تضرر ضامن شود، واجب نیست و دلیل «لا ضرر و لا ضرار» است (Ansari, 2016).

نتیجه گیری

پس از تحلیل ماهیت حقوقی تملک قهری اراضی از سوی دولت و شهرداری‌ها که با نفی نظریه اتصاف تملک قهری به عمل حقوقی

and legislative frameworks of the country. The phenomenon raises questions about the nature of ownership, the role of public necessity, and the boundaries of private property rights. Legal scholars have long

debated whether such expropriation constitutes a juridical act or merely a legal event akin to destruction—what is referred to in Islamic jurisprudence and legal theory as “*ḥukmī* destruction.” This debate has practical implications for compensation, procedural fairness, and property restitution. The primary concern is how to reconcile the imperatives of public interest—such as infrastructure development, urban planning, and national projects—with the sanctity of private property rights as protected under both civil law and Islamic jurisprudence. Traditional interpretations, such as those of (Katoozian, 2014), emphasize the need for mutual consent and intention in the creation of binding legal contracts. Meanwhile, others like (Shahid Thani, 2016) and (Mohaqqueq Damad, 2019) argue for a broader understanding of state power, suggesting that the rule of public necessity may override the requirement for consent in some cases, thus transforming the nature of the legal interaction.

In this context, the distinction between juridical acts and legal events takes on critical significance. According to Iranian Civil Code Article 191, a contract is only realized when both parties express their intention to enter into it. However, in cases where municipalities or state institutions expropriate private property without the owner's consent—often citing urban development or public utility—the element of mutual intention is absent. This absence shifts the legal framework from one of mutual agreement to one of unilateral imposition, thereby invoking the doctrine of *ḥukmī* destruction. As explained by (Jafari Langroudi, 2008), “*tamlik*” (transfer of ownership) and “*tamlīk*” (grant of ownership) are distinct, and true “*tamlīk*” cannot occur without the intentional and consensual interplay of both parties. In the absence of such intention, the government's act becomes a legal event, not a juridical act. Consequently, the property is considered destroyed not

physically but in terms of legal status, rendering the original owner eligible for compensation equivalent to fair market value. This interpretation is supported by statutory frameworks such as the Law on the Manner of Acquisition and Expropriation of Lands (1980) and its subsequent amendments, which provide mechanisms for valuation by expert panels when consent is not achieved.

Moreover, Iranian case law and statutory interpretation have consistently leaned toward viewing involuntary expropriation as legal destruction, particularly when compensation is determined unilaterally and the land is used for purposes such as building highways, hospitals, or public parks. Legal provisions and judicial precedents reinforce this classification. For example, Article 328 of the Civil Code declares that anyone who causes the destruction of another's property is liable for its value, regardless of intent. Scholars like (Pakbaz, 2023) affirm that even if the physical object remains intact, its legal utility may be deemed nullified if restitution is impossible, thereby invoking the principles of *ḥukmī* destruction. Notably, (Mohaqqueq Damad, 2018) expands this doctrine with vivid examples—like the hidden snow that loses its value by summer—illustrating how temporal or contextual shifts can strip property of its economic utility. Similarly, (Ansari, 2021) and (Shahid Thani, 2016) emphasize how amalgamation with other properties, even without altering the physical substance, may render the original property legally unusable or indistinct, thereby constituting destruction. A critical component of the *ḥukmī* destruction doctrine lies in its emphasis on compensation rather than restitution. The legal and Islamic jurisprudential consensus suggests that when the return of the property is impossible or irrational—such as when a hospital has been constructed on the land—the owner is entitled to receive the current market value of the land. Statutes like the Valuation Law for Municipal

Needs (1991) codify this principle, requiring that fair market value be assessed without factoring in the development itself. Additionally, the Iranian legal system draws on analogies from French civil law, such as Articles 1100 and 1101, which distinguish between legal actions and events based on intent, enforceability, and form. The comparison lends theoretical support to the view that state-induced transfers without owner consent fall outside the realm of bilateral contracts and into the category of administrative or statutory mandates, thus further distancing them from private law frameworks. This also finds resonance in public law doctrines that limit the sovereignty of individual property rights when confronted with overriding public interests.

From a procedural standpoint, Iranian law offers various safeguards and mechanisms to protect property owners from arbitrary deprivation, though these mechanisms have not always been effectively enforced. Courts frequently recognize claims for compensation when owners demonstrate that their land has been used for public projects without formal acquisition. In multiple judicial rulings—including those from Tehran's General and Appeals Courts—compensation based on market value has been ordered even when physical repossession of the land was legally impossible or impractical. These rulings align with the view that once land is incorporated into a public infrastructure plan and altered significantly—such as being turned into a school, metro station, or utility corridor—it is functionally destroyed for the purposes of private ownership. Here, legal destruction becomes not merely a theoretical construct but a practical mechanism for adjudicating compensation claims. The prevailing judicial approach underscores the judiciary's commitment to equitable relief through compensation, rather than perpetuating formalistic legal fictions.

The doctrine of *ḥukmī* destruction also draws on deeply rooted Islamic legal traditions. Islamic jurists have elaborated this concept in discussions of *ghāṣib* (usurper) liability, often stating that when property is blended, repurposed, or otherwise rendered unreturnable in its original form, the usurper owes its current value. For instance, (Shahid Thani, 2016) and (Ansari, 2016) note that in cases where property is altered or loses its function, the act is treated as if the property were destroyed. These interpretations provide a religious and ethical foundation for compensatory justice, reinforcing statutory provisions and offering a cohesive jurisprudential framework. Indeed, this alignment between civil and Islamic jurisprudence is crucial in Iranian legal culture, where legitimacy often rests on compatibility with Sharia. The convergence of legal, ethical, and practical considerations supports the theory that once property has lost its identifiable or functional status due to public utilization, the owner's only remedy lies in monetary compensation, not reclamation. In conclusion, the involuntary expropriation of property by the government or municipalities, especially for urban development or public interest projects, cannot be classified as a juridical act in the traditional sense. Instead, it should be understood as a legal event governed by the doctrine of *ḥukmī* destruction. This perspective provides a coherent legal foundation for resolving disputes over state-led land acquisitions and offers clarity regarding compensation obligations. By recognizing the legal extinction of ownership rights upon public appropriation, and by embedding this recognition in both statutory and judicial frameworks, the Iranian legal system provides a pathway for balancing public necessity with private rights. Going forward, there remains a strong need for legislative clarity, comprehensive codification

of the ḥukmī destruction doctrine, and a continued commitment to fair valuation procedures to ensure that individuals whose property is involuntarily expropriated receive just and timely compensation.

References

- Ansari, M. (2021). *Kitāb al-Khiyārāt (Book of Options)*.
- Ansari, S. M. (2016). *Al-Makasib: Book of Sale*.
- Jafari Langroudi, M. J. (2008). *Legal Terminology*. Ganj-e Danesh Publishing.
- Katoozian, N. (2013). *Legal Events and Civil Liability: Introductory Course*. Entesharat-e Sherkat-e Sahami.
- Katoozian, N. (2014). *General Rules of Contracts, Vol. 1*. Sherkat Sahami Entesharat.
- Mohammad-Hassani, S., & Ajari Ayask, A. (2023). Constructive Expropriation of Usurped Property Sold to a Good-Faith Buyer: A Jurisprudential Critique of the Proposed Amendment to Article 323 of the Civil Code. *Journal of Civil Jurisprudential Teachings*(28).
- Mohaqqeq Damad, S. M. (2018). *Principles of Jurisprudence (Qawā'id al-Fiqh), Vol. 1*. Center for Humanities Publishing.
- Mohaqqeq Damad, S. M. (2019). *General Theory of Conditions and Obligations in Islamic Law, Vol. 1*. Center for Humanities Publishing.
- Pakbaz, S. (2023). *Explanation of the French Civil Code with the 2016 Amendments*. Mizan Publishing.
- Shahid Thani. (2016). *Sharḥ al-Lum'ah*. Dar al-'Ilm Publishing.