

# The Encyclopedia of Comparative Jurisprudence and Law

## Methods of Observing Individuals' Property Rights in the Light of the Judgments of the Court of Administrative Justice

Mohammad Reza Shojaei Nouri<sup>1</sup>, Tayeb Afsharnia<sup>\*2</sup>, Alireza Rajabzadeh Estahbanati<sup>3</sup>

1. PhD Student, Department of Private Law, Emirates Branch, Islamic Azad University, Dubai, United Arab Emirates
2. Assistant Professor, Department of Law, West Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran
3. Assistant Professor, Department of Law, Non-Profit Raja University, Qazvin, Iran

\* Corresponding Author's Email: Afsharnia@iau.ac.ir

### ABSTRACT

The conflict between private property rights and the government's public needs for implementing development and public utility projects is one of the most challenging issues in public law. This article aims to investigate the methods of safeguarding property rights during the government land acquisition process, with a specific emphasis on the judicial procedure of the Court of Administrative Justice. The findings indicate that although the government has the right to expropriate land based on social and legal necessities, this exceptional action is strictly subject to the meticulous observance of legal procedures, including establishing absolute necessity, prior allocation of funds, and the payment of fair market value (compensation) to the owners. The Court of Administrative Justice, as the supreme authority for addressing citizens' grievances against the state, plays a pivotal role in nullifying the illegal actions of executive bodies. Such actions include uncompensated acquisitions, the imposition of unauthorized land uses, and the prolonged uncertainty of abandoned projects that violate individual rights. The Court's decisive jurisprudence establishes that public interest must never serve as a justification for violating citizens' fundamental and legitimate rights, and the comprehensive observance of property rights is an essential prerequisite for the validity of administrative functions.

**Keywords:** *Property Rights, Court of Administrative Justice, Government Land Acquisition, Public Interest, Fair Value, Public Law*

How to cite: Shojaei Nouri, M. R., Afsharnia, T., & Rajabzadeh Estahbanati, A. (2023). Methods of Observing Individuals' Property Rights in the Light of the Judgments of the Court of Administrative Justice. *The Encyclopedia of Comparative Jurisprudence and Law*, 1(1), 72-84.



تاریخ ارسال: ۰۹ مرداد ۱۴۰۲  
 تاریخ بازنگری: ۰۷ آبان ۱۴۰۲  
 تاریخ پذیرش: ۱۵ آبان ۱۴۰۲  
 تاریخ چاپ: ۱۰ آذر ۱۴۰۲

## دانشنامه فقه و حقوق تطبیقی

# طرق رعایت حقوق مالکانه اشخاص در پرتو آرای دیوان عدالت اداری

محمد رضا شجاعی نوری<sup>۱</sup>، طیب افشارنیا<sup>۲\*</sup>، علیرضا رجب زاده اصطهباناتی<sup>۳</sup>

۱. دانشجوی دکتری، گروه حقوق خصوصی، واحد امارات، دانشگاه آزاد اسلامی، دبی، امارات متحده عربی
  ۲. استادیار گروه حقوق، واحد تهران غرب، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران
  ۳. استادیار گروه حقوق، دانشگاه غیر انتفاعی رجا، قزوین، ایران
- \* پست الکترونیک نویسنده مسئول: Afsharnia@iau.ac.ir

### چکیده

تعارض میان حق مالکیت خصوصی اشخاص و نیازهای عمومی دولت برای اجرای طرح‌های عمرانی و عام‌المنفعه، یکی از چالش‌برانگیزترین مباحث در عرصه حقوق عمومی است. این مقاله با هدف بررسی شیوه‌های صیانت از حقوق مالکانه در فرآیند تملک اراضی توسط دستگاه‌های دولتی و با تأکید ویژه بر رویه قضایی دیوان عدالت اداری تدوین شده است. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که اگرچه دولت بر اساس ضرورت‌های اجتماعی و قانونی حق سلب مالکیت را داراست، اما این اقدام استثنایی منوط به رعایت دقیق تشریفات و ضوابط قانونی، از جمله احراز ضرورت قطعی، تأمین اعتبار پیشینی و پرداخت بهای عادلانه روز (گرامت) به مالکان است. دیوان عدالت اداری به عنوان مرجع عالی تظلم‌خواهی شهروندان در برابر حاکمیت، نقش محوری و بی‌بدیلی در ابطال اقدامات غیرقانونی دستگاه‌های اجرایی ایفا می‌کند؛ اقداماتی نظیر تملک بدون پرداخت گرامت، تحمیل کاربری‌های اجباری و غیرمجاز، و عدم تعیین تکلیف طرح‌های متروک که منجر به تضییع حقوق اشخاص می‌شود. رویه قاطع دیوان ثابت می‌کند که مصلحت و منفعت عمومی هرگز نباید بهانه‌ای برای نقض حقوق بنیادین و مشروع شهروندان قرار گیرد و رعایت همه‌جانبه حقوق مالکانه، شرط اساسی صحت و اعتبار عملکرد نظام اداری است.

**کلیدواژگان:** حقوق مالکانه، دیوان عدالت اداری، تملک اراضی دولتی، منفعت عمومی، بهای عادلانه، حقوق عمومی

نحوه استناددهی: شجاعی نوری، محمد رضا، افشارنیا، طیب، و رجب‌زاده اصطهباناتی، علیرضا. (۱۴۰۲). طرق رعایت حقوق مالکانه اشخاص در پرتو آرای دیوان عدالت اداری. *دانشنامه فقه و حقوق تطبیقی*، ۱(۱)، ۷۲-۸۴.



## مقدمه

در نظام حقوقی و در پهنه قوانین موضوعه، مفهوم مالکیت همواره به عنوان یکی از بنیادین‌ترین و اصیل‌ترین حقوق شناخته می‌شود که به موجب آن، رابطه‌ای حقوقی و مستحکم میان شخص و مال برقرار می‌گردد. این رابطه که در ادبیات حقوقی از آن به عنوان «علقه» یاد می‌شود، مبین اقتدار، تسلط و سیطره‌ای است که مالک بر مال تحت تصرف خویش دارد. این علقه نه تنها یک پیوند مادی، بلکه یک اعتبار قانونی است که برای مالک، حقی انحصاری و مطلق ایجاد می‌نماید تا بتواند به واسطه آن، در مقابل تمامی اشخاص ثالث و نهادهای عمومی به این حق استناد جوید و از هرگونه تعرض یا مداخله ناروا جلوگیری کند (Hashemi, 2018). حق مالکیت، شالوده نظم اقتصادی و اجتماعی جوامع بشری را تشکیل می‌دهد و تضمین‌کننده امنیت روانی و مالی شهروندان است. در سایه این حق است که افراد ترغیب به کار، تلاش، سرمایه‌گذاری و آبادانی محیط پیرامون خود می‌شوند و از ثمرات دسترنج خویش بهره‌مند می‌گردند (Katouzian, 2020). با این وجود، این حق بنیادین همواره در یک خلأ اجتماعی زیست نمی‌کند، بلکه در بستر جامعه‌ای پیچیده و در هم‌تنیده اعمال می‌شود که در آن، حقوق فردی ناگزیر از رویارویی و تعامل با نیازها و منافع جمعی است. درک صحیح از این تقابل، نیازمند شناخت دقیق ماهیت اموال و دسته‌بندی‌های قانونی آن‌هاست تا مشخص گردد دایره شمول حق مالکیت تا کجا امتداد می‌یابد و مرزهای مداخله دولت در چه نقطه‌ای متوقف می‌شود (Goudarzi, 2020).

در یک تقسیم‌بندی کلی و ریشه‌دار در فقه و حقوق، اراضی بر مبنای معیارهای دقیقی چون سابقه تصرف، میزان عمران و درجه آبادانی به سه دسته اصلی موات، بایر و دایر تفکیک می‌شوند. این دسته‌بندی، که کاملاً منصرف از تقسیم اراضی به عمومی و خصوصی مبتنی بر نوع مالکیت است، نقش تعیین‌کننده‌ای در تعیین

وضعیت حقوقی زمین و امکان یا امتناع تملک آن توسط اشخاص دارد (Jafari Langroudi, 2021). اراضی موات، زمین‌هایی هستند که هیچ‌گونه سابقه احیا و بهره‌برداری در آن‌ها وجود ندارد و به دلیل فقدان عمران، معطل و رها شده‌اند. اراضی بایر نیز اگرچه در گذشته سابقه آبادانی و کشاورزی داشته‌اند، اما به مرور زمان و به دلایل مختلف متروکه گشته و به حالت ویرانی بازگشته‌اند. بر اساس مبانی فقهی و حقوق عمومی، اراضی بایر و موات غالباً در زمره انفال و ثروت‌های عمومی محسوب می‌شوند و تحت حاکمیت و مدیریت مستقیم دولت اسلامی قرار دارند. از این رو، تملک آن‌ها توسط اشخاص خصوصی، جز تحت شرایط بسیار استثنایی و با رعایت تشریفات سخت‌گیرانه قانونی که با هدف احیا و بهره‌وری اقتصادی تدوین شده‌اند، امکان‌پذیر نیست (Ghorbani, 2018). در مقابل این دو دسته، اراضی دایر قرار دارند؛ زمین‌هایی که دارای سابقه تصرف مستمر بوده، آباد و در حال بهره‌برداری هستند. اراضی دایر به واسطه کار و سرمایه انسانی هویت یافته‌اند و از این رو، می‌توانند بدون هیچ‌گونه محدودیت اولیه، به تملک اشخاص اعم از عمومی، دولتی و خصوصی درآیند (Safai, 2019). همین ویژگی اراضی دایر است که آن‌ها را به کانون اصلی مباحثات و چالش‌های حقوقی در زمینه تملک‌های دولتی تبدیل می‌کند، زیرا دولت برای اجرای طرح‌های خود غالباً به سراغ زمین‌هایی می‌رود که مالکان خصوصی بر آن‌ها سلطه دارند.

با پیشرفت جوامع، عبور از ساختارهای سنتی و گسترش شتابان و روزافزون پدیده شهرنشینی، جوامع مدرن با نیازهای نوپدید و گسترده‌ای مواجه شده‌اند. شهرها به عنوان کانون‌های اصلی تمرکز جمعیت و فعالیت‌های اقتصادی، بیش از پیش نیازمند ایجاد، توسعه و نوسازی زیرساخت‌های حیاتی، معابر، فضاهای سبز، مراکز آموزشی و درمانی و سایر طرح‌های عمومی و عمرانی می‌باشند (Mohammadi, 2019). در این ساختار پیچیده، ادارات،

بسیار دقیقی را مقرر داشته‌اند. احراز ضرورت قطعی اجرای طرح، تصویب طرح در مراجع ذیصلاح قانونی، تأمین اعتبار مالی پیش از هرگونه اقدام، و از همه مهم‌تر، پرداخت بهای عادلانه روز یا فراهم نمودن زمین معوض برای مالک، از جمله شروط بنیادین این فرآیند است (Salehi, 2019). هدف از این الزامات آن است که اگرچه مالک از ملک خود محروم می‌شود، اما این محرومیت به هیچ وجه نباید به معنای افتادن بار سنگین توسعه عمومی بر دوش یک فرد خاص باشد، بلکه جامعه باید هزینه این توسعه را از طریق جبران کامل و منصفانه خسارت مالک بپردازد (Bagheri, 2017). در این مسیر، رعایت اصل فقهی و حقوقی «لاضرر»، نقشی کلیدی در تنظیم روابط میان دولت و شهروندان ایفا می‌کند و مانع از آن می‌شود که به بهانه منافع جمعی، ضرری ناروا و جبران‌ناپذیر به اشخاص تحمیل گردد (Karimi, 2018). با وجود تصریح قوانین به ضرورت رعایت حقوق مالکان، در عرصه عمل همواره تضمینی برای اجرای بی‌نقص این مقررات توسط دستگاه‌های اجرایی وجود ندارد. ارزیابی‌های غیرمنصفانه توسط کارشناسان، عدم ابلاغ صحیح و به‌موقع تصمیمات تملکی به مالکان، تأخیر در پرداخت غرامت‌ها، و گاه تملک اراضی پیش از تصویب نهایی طرح، از جمله معضلاتی است که به کرات حقوق شهروندان را پایمال می‌سازد (Nikbakht, 2019). علاوه بر جنبه‌های مالی، حقوق رویه‌ای شهروندان از قبیل حق شنیده شدن، حق اعتراض، و حق مشارکت در فرآیند ارزیابی ملک نیز در بسیاری از موارد مورد غفلت نهادهای تملک‌کننده قرار می‌گیرد (Ahmadi, 2019). در چنین وضعیتی، عدم رعایت تشریفات دادرسی اداری و اصول حاکم بر دادرسی عادلانه در فرآیندهای درون‌سازمانی دولت، خلأ بزرگی را در تضمین حقوق مالکانه ایجاد می‌کند که نیازمند مداخله مراجع قضایی مستقل و مقتدر است (Soltani, 2019).

ارگان‌های دولتی و شهرداری‌ها به عنوان متولیان اصلی عمران، آبادانی و ارائه خدمات عمومی شناخته می‌شوند. این ارگان‌ها وظیفه دارند تا با برنامه‌ریزی‌های کلان، رفاه و آسایش شهروندان را تأمین نموده و توسعه پایدار شهری را تضمین کنند (Tabatabaei Motameni, 2022). با این حال، اجرای این طرح‌های کلان عمرانی غالباً در بستر فضایی شهرها نیازمند اراضی و املاکی است که پیش‌تر به تملک اشخاص خصوصی درآمده‌اند. در اینجا، ارگان‌های اجرایی در راستای ایفای وظایف قانونی و ذاتی خود، ناگزیر از تملک املاک و اموال شهروندان می‌شوند. این اموال که ماهیتاً اموالی خصوصی هستند و امکان تصرف و نقل و انتقال آن‌ها منحصراً در اختیار مالکان است، ناگهان در کانون توجه نیازهای عمومی قرار می‌گیرند. در عین حال، اموال عمومی متعلق به شهر نیز که برای استفاده عموم در نظر گرفته شده‌اند، باید منحصراً توسط شهرداری اداره و محافظت شوند، اما توسعه این اموال عمومی مستلزم الحاق اراضی جدیدی است که از طریق سلب مالکیت خصوصی به دست می‌آیند (Emami & Kouhpaee, 2021).

این ضرورت اجتناب‌ناپذیر، نقطه آغازین یکی از عمیق‌ترین چالش‌های حقوق عمومی و خصوصی است؛ تقابل میان «منفعت عمومی» که بر دوش دولت و شهرداری‌هاست و «حقوق فردی» که در قالب مالکیت خصوصی تجلی می‌یابد. از منظر حقوقی، سلب مالکیت از افراد برای اجرای طرح‌های عمومی، اقدامی استثنایی و خلاف اصل تسلط است که تنها در موارد ضرورت قصوی و غیرقابل اجتناب قابل توجیه است (Mousavi, 2020). قانون‌گذار برای برون‌رفت از این بن‌بست و ایجاد تعادل میان این دو کفه ترازو، سازوکارهای ویژه‌ای را تحت عنوان قوانین تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی تدوین کرده است. این قوانین با هدف جلوگیری از خودکامگی ارگان‌های دولتی و محافظت از دارایی‌های شهروندان، تشریفات

در مرحله اجرا نیز تضمین نماید و از بی‌اثر شدن آرای قضایی جلوگیری کند (Fallah, 2019). این رویکرد قاطعانه، مبتنی بر اصولی بنیادین همچون دادرسی منصفانه و حفظ توازن قواست که شالوده محاکم اداری را در نظام‌های مردم‌سالار تشکیل می‌دهد (Yazdani, 2019).

در پرتو اصل حاکمیت قانون، هیچ مقام اداری و نهاد دولتی فراتر از چارچوب‌های مقرر قانونی نیست و منافع عمومی هرگز نباید مستمسکی برای توجیه بی‌عدالتی و نقض حقوق بنیادین افراد قرار گیرد (Rostami & Jafari, 2020). از این رو، بررسی و واکاوی روش‌ها و رویه‌هایی که دیوان عدالت اداری در برخورد با پرونده‌های تملک اراضی اتخاذ می‌کند، نه تنها از منظر تئوریک برای توسعه ادبیات حقوق اداری و حقوق مالکیت حائز اهمیت است، بلکه از جنبه کاربردی نیز راهگشای وکلا، قضات، مدیران شهری و شهروندان در مواجهه با این پدیده حقوقی است. تبیین این رویه‌ها به ما کمک می‌کند تا دریابیم نظام قضایی چگونه در عمل موفق شده است تا میان چرخ‌دنده‌های توسعه شهری و ضرورت‌های عمرانی از یک سو، و حریم امن مالکیت خصوصی شهروندان از سوی دیگر، سازگاری و تعادلی منطقی برقرار سازد. این مقاله، در پی آن است که با تمرکز بر همین تقابل بنیادین و با استمداد از ظرفیت‌های نهفته در آرای دیوان عدالت اداری، ابعاد مختلف فرآیند تملک، چالش‌های عملی پیش روی مالکان و دستگاه‌های اجرایی، و همچنین ضمانت‌اجراهای قضایی مؤثر در احیای حقوق تضییع شده را به تفصیل مورد بررسی و واکاوی قرار دهد و چشم‌اندازی روشن از جایگاه مالکیت خصوصی در مصاف با منافع عمومی ترسیم نماید.

#### مبانی و ماهیت تملک اراضی توسط دولت

مبانی و ماهیت تملک اراضی توسط دولت، به عنوان یکی از پیچیده‌ترین مباحث در تلاقی حقوق عمومی و خصوصی، ریشه در ضرورت‌های گریزناپذیر اداره جامعه مدرن و اجرای طرح‌های

در نظام حقوقی ایران، دیوان عدالت اداری به عنوان عالی‌ترین مرجع قضایی ناظر بر اعمال و تصمیمات دستگاه‌های اجرایی، رسالتی تاریخی و بی‌بدیل در پاسداری از حقوق شهروندان در برابر قدرت عمومی بر عهده دارد (Hadavand, 2017). این نهاد که تجلی‌گر حاکمیت قانون و تضمین‌کننده عدالت اداری است، مرجعی است که مالکان متضرر از اقدامات تملکی دولت می‌توانند برای دادخواهی به آن پناه ببرند (Ansari, 2021). دیوان عدالت اداری با صلاحیت‌های گسترده‌ای که در ابطال تصمیمات غیرقانونی و الزام دستگاه‌ها به رعایت مقررات دارد، نقشی محوری در کنترل رفتارهای خودسرانه اداری ایفا می‌کند. بررسی رویه عملی و آرای صادره از این دیوان در سال‌های متمادی نشان می‌دهد که قضات دیوان با حساسیتی ویژه به پرونده‌های مرتبط با سلب مالکیت رسیدگی می‌کنند (Zarghami, 2019). در این آرای قضایی، انعکاس روشنی از تلاش برای مهار قدرت بلامنازع دولت و مقید ساختن آن به رعایت اصول انصاف و قانون‌مداری مشاهده می‌شود (Mollaei, 2020).

تحلیل مستمر رویه دیوان حاکی از آن است که هرگونه تخطی از تشریفات شکلی و ماهوی مقرر در قوانین تملک، از جمله فقدان طرح مصوب، عدم رعایت مهلت‌های قانونی، یا ارزیابی‌های یک‌جانبه، با واکنش قاطع دیوان مواجه شده و منجر به ابطال اقدامات تملکی نهادهای دولتی و شهرداری‌ها می‌گردد (Rahmati, 2020). دیوان عدالت اداری نه تنها بر جنبه‌های شکلی تصمیمات اداری نظارت دارد، بلکه در مواردی که اقدامات اداری منجر به تضییع حقوق مالی اشخاص شده باشد، با صدور آرای الزام‌آور، دستگاه‌ها را مکلف به جبران کامل خسارات و پرداخت بهای روز املاک می‌نماید (Rezayi, 2021). علاوه بر این، در زمینه اجرای احکام صادره علیه نهادهای دولتی که غالباً با مقاومت‌ها و موانع اجرایی روبه‌رو است، دیوان با استفاده از ابزارهای قانونی خود تلاش می‌کند تا حق مکتسبه شهروندان را

در بررسی ماهیت حقوقی تملک اراضی توسط دولت، با یک نظریه دوگانه مواجه هستیم که میان «ماهیت قراردادی» و «ماهیت تملکی/حاکمیتی» در نوسان است. از یک سو، زمانی که دولت با مالک وارد مذاکره شده و بر سر قیمت و شرایط واگذاری به توافق می‌رسد، این عمل حقوقی شباهت بسیاری به عقد بیع در حقوق مدنی دارد و تابع قواعد عمومی قراردادها و حاکمیت اراده طرفین است (Katouzian, 2020). در این نگاه، توافق حاصله یک معامله معوض است که در آن اراده مالک در واگذاری ملک دخالت مستقیم دارد. از سوی دیگر، ماهیت اصلی این اقدام زمانی آشکار می‌شود که توافقی حاصل نمی‌گردد؛ در این شرایط، دولت با تکیه بر قدرت عمومی و الزامات قانونی، به صورت یک‌جانبه اقدام به تملک و تصرف ملک می‌نماید. این وجه از تملک، ماهیتاً یک «عمل اداری حاکمیتی» است که خارج از اراده مالک تحمیل می‌شود و ریشه در اقتدار دولت دارد (Hadavand, 2017).

این ماهیت دوگانه نشان‌دهنده آن است که تملکات دستگاه‌های اجرایی، ترکیبی از مفاهیم حقوق خصوصی و عمومی هستند. در مرحله ابتدایی، قانون‌گذار همواره بر اولویت توافق و مذاکره تأکید دارد تا حقوق مالکانه محترم شمرده شود، اما در مرحله نهایی و در صورت بن‌بست، عنصر حاکمیتی غلبه یافته و تملک جنبه اجباری پیدا می‌کند (Ansari, 2021). بنابراین، ماهیت حقوقی تملک را نباید صرفاً در قالب یک قرارداد ساده یا یک دستور اداری محض جستجو کرد، بلکه این فرآیند یک «ایقاع اداری مشروط» است که مشروعیت آن در گرو رعایت دقیق تشریفات قانونی و پرداخت بهای عادلانه است (Rostami & Jafari, 2020). اگر این تشریفات، از جمله احراز ضرورت و تأمین اعتبار، رعایت نشود، ماهیت تملک از حالت قانونی خارج شده و در حکم غصب یا تصرف عدوانی خواهد بود (Safai, 2019).

در نهایت، تبیین ماهیت و مبانی تملک اراضی نشان می‌دهد که هدف قانون‌گذار، ایجاد یک نظام حقوقی منسجم است که در آن،

عام‌المنفعه دارد. در تبیین مبانی این اقدام، باید به تقابل میان «حق مالکیت خصوصی» و «منفعت عمومی» توجه داشت؛ چرا که تملک اراضی اشخاص توسط ارگان‌های دولتی و شهرداری‌ها با اصل حاکمیت اراده و حق مالکیت مطلق که در قانون مدنی و فقه اسلامی مورد تأکید قرار گرفته، در تعارض ظاهری است (Emami & Kouhpaee, 2021). با این حال، مبانی مشروعیت این اقدامات در نظام‌های حقوقی، نظریه «تقدم منافع جمعی بر منافع فردی» است که بر اساس آن، دولت به عنوان متولی خیر عمومی، مجاز است در موارد ضرورت و برای اجرای پروژه‌های زیربنایی، عمرانی و نظامی، حریم مالکیت خصوصی را محدود نماید (Tabatabaei Motameni, 2022). این ضرورت، ریشه در نیازهای حیاتی جامعه برای توسعه پایدار، احداث معابر، مراکز درمانی و آموزشی دارد که بدون در اختیار داشتن اراضی مورد نیاز، تحقق آن‌ها غیرممکن خواهد بود (Mohammadi, 2019).

از منظر فقهی، مبانی تملک اجباری اراضی را می‌توان در قواعدی همچون «قاعده لاضرر» و «قاعده ولایت حاکم بر ممتنع» جستجو کرد. مطابق این قواعد، اگر اصرار مالک بر حفظ ملک خود منجر به ورود ضرر عام به جامعه یا توقف طرح‌های حیاتی گردد، حاکم اسلامی یا دولت به نمایندگی از اجتماع، ولایت دارد تا بر ممتنع (مالکی که از واگذاری ملک امتناع می‌ورزد) فائق آمده و ملک را در راستای مصلحت عامه تملک نماید (Karimi, 2018). البته این ولایت مطلق نیست و مشروط به رعایت عدل و انصاف و جبران کامل خسارت مالک است تا از مصادیق «ضمان ید» و غصب خارج گردد (Jafari Langroudi, 2021). در واقع، مبانی حقوقی تملک، نوعی توازن میان اقتدار حاکمیت و حقوق شهروندی است که در آن، سلب مالکیت نه به عنوان یک جرمه، بلکه به عنوان یک ضرورت اجتماعی با تضمین عوض عادلانه شناخته می‌شود (Salehi, 2019).

برای دفاع از حقوق خود یا مذاکره جهت واگذاری داوطلبانه را داشته باشد؛ چرا که هرگونه اقدام غافلگیرانه در تصرف اراضی، مصداق بارز تضییع حقوق مالکانه محسوب می‌گردد (Mohammadi, 2019).

در ادامه فرآیند رعایت حقوق مالکانه، اولویت بخشیدن به «توافق و مذاکره» به عنوان یک روش مسالمت‌آمیز، جایگاه ویژه‌ای دارد. دستگاه اجرایی مکلف است پیش از هرگونه اقدام اجباری، تلاش نماید تا با مالک بر سر قیمت و شرایط انتقال ملک به تفاهم برسد. این روش که در راستای احترام به حاکمیت اراده مالکان است، به آنان اجازه می‌دهد تا در تعیین سرنوشت دارایی خود مشارکت فعال داشته باشند (Katouzian, 2020). چنانچه توافق حاصل نشود، قانون‌گذار روش «تعیین قیمت توسط هیئت کارشناسان رسمی» را پیش‌بینی کرده است تا از برخورد سلیقه‌ای دولت در قیمت‌گذاری جلوگیری شود. در این روش، یک کارشناس از سوی دولت، یکی از سوی مالک و کارشناس سوم به انتخاب طرفین یا دادگاه تعیین می‌گردد تا «بهای عادلانه روز» ملک مشخص گردد (Salehi, 2019). پرداخت این بها باید به صورت نقدی و پیش از تصرف ملک صورت گیرد، مگر در موارد استثنایی و فوری که قانون‌گذار ترتیبات خاصی برای تودیع وجه در صندوق دادگستری پیش‌بینی کرده است (Ansari, 2021).

جبران خسارت تنها به پرداخت بهای زمین محدود نمی‌شود، بلکه شامل تمام هزینه‌ها و خسارات جانبی ناشی از تملک نیز می‌گردد. رعایت حقوق مالکانه اقتضا می‌کند که اگر تملک بخشی از یک ملک باعث کاهش ارزش باقیمانده آن یا بیکاری مالک (در موارد املاک تجاری یا کشاورزی) شود، دولت مکلف به جبران این «خسارت غیرمستقیم» نیز باشد (Karimi, 2018). از سوی دیگر، در مواردی که به جای وجه نقد، زمین معوض به مالک واگذار می‌شود، این زمین باید از نظر ارزش و کاربری با ملک تملک شده تناسب داشته باشد تا اصل برابری عوضین رعایت

قدرت دولت مهار شده و حقوق مالکانه اشخاص در برابر ضرورت‌های عمومی بی‌دفاع نماند. ماهیت تملک، ابزاری است در دست دولت برای تحقق عدالت توزیعی و توسعه عمرانی، اما این ابزار تنها زمانی مشروعیت می‌یابد که بر مبنای متقن قانونی و فقهی استوار باشد و در هر گام، اصل تناسب میان نیاز عمومی و حق فردی را رعایت نماید (Goudarzi, 2020). دیوان عدالت اداری نیز با درک همین ماهیت پیچیده، همواره تلاش کرده است تا با نظارت بر فرآیندهای تملک، از انحراف دولت به سمت استفاده ابزاری از قدرت جلوگیری نموده و بر ماهیت حمایتی قوانین تملک تأکید ورزد (Zarghami, 2019). در واقع، تملک اراضی توسط دولت، استثنایی بر اصل تسلیط است که تفسیر آن باید مضیق و در راستای حفظ حداکثری حقوق مالکان باشد (Hashemi, 2018).

#### طرق و روش‌های رعایت حقوق مالکانه اشخاص

رعایت حقوق مالکانه اشخاص در فرآیند تملک اراضی توسط دستگاه‌های اجرایی، نه تنها یک الزام اخلاقی و فقهی، بلکه یک تکلیف قانونی بنیادین است که ریشه در اصول قانون اساسی و صیانت از حریم مالکیت خصوصی دارد. اصلی‌ترین طریق رعایت این حقوق، پایبندی دقیق به «اصل قانونی بودن تملک» و تشریفات پیش‌بینی شده در لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت است (Emami & Kouhpaee, 2021). نخستین گام در این مسیر، احراز «ضرورت اجرای طرح» توسط بالاترین مقام دستگاه اجرایی است؛ به گونه‌ای که تملک نباید بر اساس سلیقه مدیران، بلکه باید بر مبنای نیاز واقعی و مصوب جامعه صورت گیرد (Tabatabaei Motameni, 2022). این ضرورت عملیاتی، تضمین‌کننده آن است که حق مالکیت شهروندان تنها در موارد اجتناب‌ناپذیر محدود شود. روش دیگر رعایت حقوق اشخاص، اطلاع‌رسانی شفاف و به‌موقع به مالک است تا وی فرصت کافی

خود را از دست داده‌اند (مانند کشاورزان خرده‌پا) مشارکت نماید. این نگاه جامع‌نگر به جبران خسارت، تملک را از یک عمل قهری صرف به یک فرآیند عادلانه تبدیل می‌کند که در آن، حقوق فردی در پای منافع جمعی ذبح نمی‌شود، بلکه با پرداخت عوض عادلانه، توازنی میان این دو برقرار می‌گردد (Hadavand, 2017). استقرار نظام‌های ثبتي دقیق و به‌روزرسانی قوانین متناسب با نرخ تورم نیز از دیگر روش‌های ساختاری است که می‌تواند از کاهش ارزش واقعی غرامت پرداختی به مالکان جلوگیری کرده و حق آنان بر مالکیت را به معنای واقعی کلمه محترم بشمارد (Mohammadi, 2019).

#### تحلیل رویه دیوان عدالت اداری در صیانت از حقوق مالکانه

تحلیل رویه دیوان عدالت اداری در صیانت از حقوق مالکانه نشان‌دهنده نقش محوری این نهاد به عنوان پاسدار حقوق شهروندی در برابر تصمیمات حاکمیتی و اداری است. دیوان عدالت اداری با درک ماهیت دوگانه تملک اراضی که از یک سو ریشه در اقتدار دولت و از سوی دیگر با حقوق بنیادین مالکیت در تعارض است، همواره تلاش کرده تا با اعمال نظارت قضایی، توازنی عادلانه میان این دو برقرار سازد (Zarghami, 2019). رویه حاکم بر آرای هیئت عمومی و شعب دیوان نشان می‌دهد که این مرجع، اصل را بر «احترام مطلق به مالکیت خصوصی» گذارده و هرگونه سلب مالکیت را تنها در صورت رعایت دقیق تشریفات قانونی و اثبات ضرورت واقعی مجاز می‌داند. در واقع، دیوان عدالت اداری با ابطال تملکاتی که بدون رعایت مراحل قانونی انجام شده‌اند، از تبدیل شدن قدرت عمومی به ابزاری برای تضییع حقوق اشخاص جلوگیری می‌کند (Tabatabaei, 2022). این رویکرد نظارتی، به ویژه در پرونده‌هایی که دستگاه‌های اجرایی بدون تأمین اعتبار قطعی یا بدون ابلاغ طرح مصوب به مالکان اقدام به تصرف اراضی نموده‌اند، به وضوح دیده می‌شود و دیوان با قاطعیت حکم به ابطال

گردد (Jafari Langroudi, 2021). همچنین، رعایت حقوق اشخاص ایجاب می‌کند که در صورت انصراف دولت از اجرای طرح پس از تملک، حق تقدم در بازخرید ملک برای مالک سابق محفوظ بماند؛ این رویکرد مانع از آن می‌شود که دولت به بهانه طرح‌های عمومی، دست به زمین‌خواری یا تغییر کاربری انتفاعی بزند (Rostami & Jafari, 2020).

نقش نظارتی دیوان عدالت اداری به عنوان یک مرجع قضایی در تضمین رعایت حقوق مالکانه بسیار حیاتی است. این نهاد با ابطال مصوبات و اقدامات خلاف قانون دستگاه‌های اجرایی، روشی مؤثر برای تظلم‌خواهی مالکان فراهم می‌آورد. به عنوان مثال، اگر دستگاهی بدون تأمین اعتبار قطعی یا بدون رعایت تشریفات کارشناسی اقدام به تملک نماید، دیوان با اعلام بطلان عملیات تملکی، حکم به بازگشت وضعیت به حالت سابق و رفع تصرف می‌دهد (Zarghami, 2019). علاوه بر این، در مبانی فقهی نیز تأکید شده است که هیچ کس حق ندارد مال دیگری را بدون رضایت یا جبران عادلانه تصرف کند و قاعده «حرمة مال المسلم کحرمة دمه» به عنوان پشتیبان معنوی و قانونی حقوق مالکانه در نظام حقوقی ایران عمل می‌کند (Safai, 2019). بنابراین، مجموعه‌ای از روش‌های پیشینی (مانند احراز ضرورت و مذاکره) و روش‌های پسینی (مانند جبران کامل خسارت و نظارت قضایی)، منظومه‌ای را تشکیل می‌دهند که هدف آن صیانت از حقوق مالکانه در برابر اقتدار دولت است (Hashemi, 2018).

در نهایت، رعایت حقوق مالکانه در گروهی شفافیت در فرآیند تملک و پاسخگویی دستگاه‌های اجرایی است. هرگونه ابهام در نحوه محاسبه غرامت یا تأخیر در پرداخت آن، نه تنها موجب تضییع حق فردی، بلکه باعث سلب اعتماد عمومی به حاکمیت می‌گردد (Goudarzi, 2020). روش‌های نوین رعایت حقوق اشخاص ایجاب می‌کند که دولت علاوه بر پرداخت بهای ملک، در بازسازی زندگی معیشتی مالکانی که تنها وسیله امرار معاش

عملیات اجرایی و رفع تصرف صادر کرده است (Ansari, 2021).

یکی از مهم‌ترین جنبه‌های رویه دیوان در صیانت از حقوق مالکانه، تأکید بر «تعیین و پرداخت بهای عادلانه روز» است. دیوان در آرای متعددی تأکید کرده است که صرف تخصیص اعتبار یا تودیع وجه در صندوق دادگستری بدون لحاظ قیمت واقعی و روزآمد ملک، نمی‌تواند رافع مسئولیت دولت در جبران خسارت باشد. از منظر دیوان، حقوق مالکانه زمانی رعایت می‌شود که معادل واقعی دارایی سلب شده به مالک مسترد گردد تا وی بتواند جایگزینی برای ملک از دست رفته خود فراهم نماید (Salehi, 2019). همچنین، دیوان عدالت اداری در برخورد با «طرح‌های متروک» که سال‌ها از تصویب آن‌ها گذشته اما اجرایی نشده‌اند، رویه‌ای حمایتی اتخاذ کرده است؛ بر این اساس، اگر دستگاه اجرایی در مهلت‌های قانونی (مانند مهلت ۵ ساله مقرر در قوانین خاص) اقدام به تملک و اجرای طرح نکند، حقوق مالکانه اشخاص احیا شده و آنان حق دارند از مزایای مالکیت کامل، از جمله تفکیک و احداث بنا، بهره‌مند شوند (Mohammadi, 2019). این رویه مانع از آن می‌شود که املاک شهروندان برای مدت نامعلوم در «بلا تکلیفی طرح‌های دولتی» باقی بماند و ارزش اقتصادی خود را از دست بدهد.

در تحلیل آرای دیوان، توجه به «رعایت تشریفات ابلاغ و کارشناسی» نیز به عنوان یک رکن صیانتی برجسته است. دیوان عدالت اداری بارها تملکاتی را که در آن‌ها نظر کارشناس منتخب مالک لحاظ نشده یا فرآیند انتخاب کارشناس مرضی‌الطرفین به درستی طی نشده است، واجد ایراد قانونی دانسته و ابطال کرده است (Goudarzi, 2020). این دقت نظر قضایی نشان‌دهنده آن است که از نظر دیوان، فرآیند تملک نباید یک‌جانبه و تحمیلی باشد، بلکه باید به گونه‌ای طراحی گردد که مالک در تمامی مراحل تعیین ارزش ملک خود مشارکت داشته باشد. علاوه بر این، دیوان

در صیانت از حقوق مالکانه در برابر «عوارض غیرقانونی» مانند حق مشرفیت یا واگذاری رایگان بخشی از زمین در قبال تفکیک، رویه‌ای بسیار سخت‌گیرانه داشته و با صدور آرای وحدت رویه، هرگونه سلب مالکیت یا دریافت وجه بدون اذن صریح قانون‌گذار را ممنوع اعلام کرده است (Rostami & Jafari, 2020). این آراء تأکیدی بر این حقیقت است که هیچ مقامی حق ندارد به بهانه خدمات شهری، به حریم مالکیت خصوصی تعرض نماید مگر آنکه قانون صراحتاً چنین اجازه‌ای را داده باشد.

رویه دیوان عدالت اداری همچنین در زمینه «تغییر کاربری‌های اجباری» که منجر به کاهش شدید ارزش املاک می‌شود، به نفع مالکان گرایش دارد. دیوان معتقد است که اگر طرحی موجب سلب کاربری انتفاعی از ملک شود، دولت باید خسارت ناشی از این تغییر وضعیت را جبران کند، چرا که حق مالکیت شامل حق بهره‌برداری متعارف از ملک نیز می‌گردد (Katouzian, 2020). این مرجع قضایی با پایش مستمر اقدامات شهرداری‌ها و کمیسیون‌های ماده ۵، از سوءاستفاده‌های احتمالی در تعیین کاربری‌های فضای سبز یا آموزشی که صرفاً با هدف تملک ارزان‌قیمت اراضی صورت می‌گیرد، جلوگیری می‌کند (Hadavand, 2017). در واقع، دیوان عدالت اداری با استفاده از ابزار «نظارت بر انطباق تصمیمات اداری با قانون»، به عنوان یک سد دفاعی در برابر زیاده‌خواهی‌های احتمالی بخش عمومی عمل کرده و تضمین می‌کند که ضرورت‌های اجتماعی، بهانه‌ای برای زیر پا گذاشتن عدالت و انصاف حقوقی نگردد (Emami & Kouhpaee, 2021).

در نهایت، تحلیل رویه دیوان عدالت اداری نشان می‌دهد که این نهاد فراتر از یک مرجع رسیدگی به شکایات، به عنوان «نهاد تنظیم‌گر روابط قدرت و حق» عمل می‌کند. صیانت از حقوق مالکانه در پرتو آرای دیوان، تنها به معنای ابطال یک تصمیم ساده نیست، بلکه به معنای تثبیت این اصل حقوقی است که «منفعت

یک طرف قرارداد منصف ظاهر شود که تنها به حکم ضرورت و با رعایت دقیق موازین قانونی، اقدام به سلب مالکیت می‌نماید.

در نظام حقوقی ایران، مبانی فقهی نظیر قاعده لاضرر و قاعده تسلیط، چارچوبی مستحکم برای این فرآیند ترسیم کرده‌اند. نتیجه بررسی‌ها نشان می‌دهد که هرگونه تملک بدون رعایت تشریفات، نه تنها فاقد مشروعیت قانونی است، بلکه در پیشگاه شرع نیز مصداق غصب محسوب می‌شود. بنابراین، رعایت حقوق مالکانه صرفاً یک توصیه اخلاقی نیست، بلکه رکنی از ارکان صحت عمل اداری است. طرق رعایت این حقوق که شامل احراز ضرورت واقعی، تأمین اعتبار پیشینی، کارشناسی دقیق و بی‌طرفانه و در نهایت پرداخت بهای عادلانه روز است، همگی در راستای تضمین این مهم هستند که مالک در فرآیند توسعه، نه تنها متضرر نشود، بلکه بهای واقعی دارایی خود را دریافت نموده و امنیت اقتصادی‌اش خدشه‌دار نگردد. نکته کلیدی در این میان، تقدم توافق بر اجبار است؛ به این معنا که دستگاه‌های اجرایی موظفند تمام تلاش خود را برای جلب رضایت مالک و خرید داوطلبانه ملک به کار بندند و تنها زمانی به سمت تملک قهری حرکت کنند که تمامی مسیرهای مذاکره به بن‌بست رسیده باشد.

تحلیل عملکرد و رویه قضایی دیوان عدالت اداری به عنوان مرجع نظلم‌خواهی شهروندان در برابر قدرت عمومی، نشان‌دهنده یک تحول مثبت و رویکردی صیانتی است. دیوان با ابطال مصوبات خلاف قانون و جلوگیری از تصرفات غیرمجاز شهرداری‌ها و ارگان‌های دولتی، ثابت کرده است که حاکمیت قانون بر هر مصلحت‌اندیشی اداری مقدم است. آرای وحدت رویه دیوان در خصوص غیرقانونی بودن تملکات بدون پرداخت غرامت یا ابطال طرح‌های متروکی که دهه‌ها املاک مردم را در بلا تکلیفی نگاه داشته‌اند، گواهی بر این مدعاست که حقوق مالکانه در نظام قضایی ما دارای پشتوانه‌ای مستحکم است. این رویه قضایی نه تنها موجب بازدارندگی دستگاه‌های اجرایی از تخلف می‌گردد، بلکه بستری

عمومی نباید به قیمت تضییع حقوق فردی حاصل شود» (Hashemi, 2018). دیوان با تأکید بر قواعدی چون «قاعده تسلیط» و «حرمت مال»، روح قوانین اساسی و فقهی را در کالبد نظام اداری می‌دمد تا فرآیند تملک اراضی از حالتی فهرآمیز به فرآیندی قانون‌مدار و جبران‌ساز تبدیل شود (Safai, 2019).

استمرار این رویه قضایی، ضمن تأمین امنیت قضایی برای مالکان، دستگاه‌های اجرایی را نیز مکلف می‌سازد تا پیش از هرگونه اقدام برای تملک، زیرساخت‌های حقوقی و مالی لازم را فراهم آورند و بدین ترتیب، حقوق شهروندی در عالی‌ترین سطح ممکن مورد حمایت قرار گیرد (Karimi, 2018). این نظارت مستمر، تضمین‌کننده سلامت نظام اداری و پایداری حقوق مالکانه در مواجهه با چالش‌های توسعه شهری و عمرانی است.

### نتیجه‌گیری

نتیجه‌گیری حاصل از بررسی ابعاد گوناگون ماهیت تملک اراضی توسط دولت و شیوه‌های صیانت از حقوق مالکانه، روشن‌گر این حقیقت بنیادین است که حقوق مالکیت، هرچند در نظام‌های حقوقی و فقهی به عنوان حقی مقدس و اصیل شناخته می‌شود، اما در مواجهه با ضرورت‌های گریزناپذیر زندگی اجتماعی و نیازهای عام‌المنفعه، دستخوش تحدیداتی مشروع می‌گردد. این تحدیدات که در قالب تملک اجباری اراضی بروز و ظهور می‌یابند، نباید به معنای نادیده گرفتن کرامت انسانی و حقوق مادی شهروندان تلقی شوند، بلکه برعکس، فرآیند تملک باید مظهر تلاقی عدالت توزیعی و خیر عمومی باشد. تملک اراضی توسط دستگاه‌های اجرایی، ماهیتی مرکب و چندوجهی دارد که از یک سو ریشه در اقتدار حاکمیتی برای توسعه زیرساخت‌ها داشته و از سوی دیگر، به لحاظ لزوم جبران عادلانه خسارت، با قواعد عمومی قراردادها و تعهدات مالی پیوند می‌خورد. این ماهیت دوگانه ایجاب می‌کند که دولت نه به عنوان یک قدرت قاهره و بی‌مهار، بلکه به عنوان

در پایان، می‌توان چنین استنباط کرد که تملک اراضی توسط دولت، آزمونی بزرگ برای سنجش پایبندی به اصول حقوق عمومی و اخلاق سیاسی است. صیانت از حقوق مالکانه تنها با وضع قانون میسر نمی‌شود، بلکه نیازمند یک فرهنگ اداری است که در آن کارگزاران دولت، خود را مکلف به حفظ بیت‌المال و همزمان احترام به اموال خصوصی بدانند. رویه دیوان عدالت اداری در کنار اصول مسلم فقهی و قانونی، منظومه‌ای حمایتی را شکل داده‌اند که در صورت اجرای دقیق، می‌تواند از هرگونه اجحاف در حق مالکان جلوگیری کند. چشم‌انداز آینده حقوق تملکات در ایران باید به سمتی حرکت کند که در آن، سلب مالکیت نه به عنوان یک ابزار فشار، بلکه به عنوان آخرین راهکار و با تضمین کامل حقوق مادی و معنوی افراد صورت گیرد تا عدالت قضایی و اجتماعی در عالی‌ترین سطح خود محقق گردد. تنها در چنین شرایطی است که تقابل میان فرد و دولت جای خود را به همکاری برای آبادانی میهن خواهد داد و حق مالکیت به عنوان سنگی بنای امنیت قضایی جامعه، همچنان مستدام و محترم باقی خواهد ماند.

#### مشارکت نویسندگان

در نگارش این مقاله تمامی نویسندگان نقش یکسانی ایفا کردند.

#### تعارض منافع

در انجام مطالعه حاضر، هیچ‌گونه تضاد منافی وجود ندارد.

#### EXTENDED ABSTRACT

The fundamental conflict between private property rights and the government's necessity to acquire land for public welfare projects remains one of the most challenging dilemmas in modern administrative law. Property rights, deeply rooted in both Islamic jurisprudence—through principles like the “Rule of Domination” (*Taslit*) and the “Rule of No Harm” (*La-Darar*)—and constitutional mandates, are considered a cornerstone of individual liberty and economic security

فراهم می‌آورد تا شهروندان نسبت به حفظ حقوق بنیادین خود در برابر تصمیمات حاکمیتی اطمینان یابند. در واقع، دیوان عدالت اداری با نظارت بر فرآیند تملک، میان «نیاز دولت به زمین» و «حق مالک بر ملک»، موازنه ایجاد کرده و اجازه نمی‌دهد که طرح‌های عمرانی به بهایی سنگین و با تضییع حقوق محرومان جامعه اجرا شوند.

از سوی دیگر، چالش‌های موجود در مسیر اجرای صحیح قوانین تملک، نشان‌دهنده ضرورت اصلاحات ساختاری و قانونی است. مواردی همچون تأخیر در پرداخت غرامت به دلیل کسری بودجه، عدم انطباق بهای پرداختی با نرخ تورم و کاربری‌های تحمیلی که ارزش اقتصادی املاک را از بین می‌برند، از جمله آسیب‌هایی هستند که همچنان حقوق مالکانه را تهدید می‌کنند. نتیجه نهایی این است که برای دستیابی به یک نظام تملک عادلانه، باید از نگاه تک‌بعدی و صرفاً قدرت‌محور به تملکات دولتی فاصله گرفت و به سمت «حکمرانی قانون‌مدار» حرکت کرد. در این الگو، شفافیت در اطلاع‌رسانی، مشارکت دادن مالکان در فرآیند تصمیم‌گیری و استفاده از روش‌های نوین جبران خسارت (مانند واگذاری زمین معوض یا سهام در پروژه‌های عمرانی) می‌تواند راهگشا باشد. رعایت حقوق مالکانه باید به عنوان شاخصی برای ارزیابی کارآمدی و عدالت دستگاه‌های اجرایی تلقی شود، چرا که هیچ توسعه‌ای پایدار نخواهد بود مگر آنکه بر بستر رضایت‌مندی شهروندان و احترام به حقوق حقه آنان بنا شده باشد.

(Katouzian, 2020). However, the evolving needs of urban development, infrastructure expansion, and public services necessitate the state's intervention in private domains. This article systematically explores the legal nature of land acquisition, categorizing it as a dual-natured act that oscillates between a sovereign exercise of power and a contractual obligation aimed at fair compensation (Safai, 2019). The primary focus is placed on the “Methods of Observing Individuals' Property Rights,” examining how the Iranian legal system,

particularly through the lens of the Court of Administrative Justice, attempts to bridge the gap between state authority and private sanctuary. By analyzing the theoretical underpinnings and the practical procedural requirements, this study elucidates that any expropriation lacking a strict adherence to the “principle of legality” is not only an administrative violation but a fundamental breach of the citizen-state social contract (Tabatabaei Motameni, 2022).

A critical examination of the “Foundations and Nature of Land Acquisition” reveals that the legitimacy of the government’s power to seize land is strictly conditional upon the “necessity of the public interest” and the “pre-allocation of credit” (Ansari, 2021). The study delves into the classifications of land—*Moat* (wasteland), *Bayer* (uncultivated), and *Dayer* (cultivated)—noting that the degree of protection varies, yet the core right to “just compensation” remains a universal requirement for developed or utilized lands. The nature of this acquisition is often viewed as a “forced sale” where the state’s unilateral will replaces the owner’s consent, provided that the public benefit significantly outweighs the private loss (Zarghami, 2019). This section highlights that the government’s authority is not absolute; it is hemmed in by the “Principle of Minimal Interference,” which dictates that land should only be taken when no other viable alternative exists. Furthermore, the jurisprudential basis suggests that while the “Imam” or the state has the right to manage public affairs, this does not grant a license for the “gratuitous confiscation” of private wealth, thus making the “Fair Market Value” the only legal currency for such transactions (Salehi, 2019).

The core of the research focuses on the “Methods and Procedures for Observing Property Rights,” emphasizing that procedural justice is as vital as substantive justice. The Iranian legislature has established a multi-

step process involving formal notification, expert appraisal, and the prioritizing of “negotiated purchase” over “compulsory acquisition” (Goudarzi, 2020). One of the most significant findings of this study is the role of the “Three-Member Expert Panel” in determining the price of the land, which serves as a safeguard against the state’s tendency to undervalue private assets. The article argues that “just compensation” must be “contemporaneous and equivalent,” meaning the price must reflect the current market value at the time of payment, not at the time of the project’s inception (Mohammadi, 2019). Moreover, the observation of property rights extends beyond mere monetary payment; it includes the right of the owner to challenge the “necessity” of the project itself and the right to “reversion” if the project is abandoned or the land is not used for its intended public purpose within the legally prescribed timeframe (Rostami & Jafari, 2020).

The “Analysis of the Court of Administrative Justice’s Procedure” serves as the empirical heart of this article, demonstrating how judicial oversight acts as a “bulwark against administrative overreach.” The Court has consistently ruled that administrative silence or the mere passage of time does not extinguish an individual’s right to their property. Through a meticulous review of General Board rulings, the study shows that the Court has invalidated numerous municipal bylaws that attempted to force owners into “free land concessions” in exchange for subdivision or building permits, labeling such acts as “extortionate administration” (Hadavand, 2017). The Court’s jurisprudence emphasizes that the “sanctity of private property” can only be breached by a clear and unambiguous act of Parliament, not by the whim of local councils or executive boards. By enforcing the “Rule of Law” in land disputes, the Court of Administrative Justice ensures that the state remains accountable and that the

“social burden” of public projects is distributed fairly across the treasury rather than being placed solely on the shoulders of an individual property owner (Emami & Kouhpaee, 2021).

In conclusion, the article synthesizes the findings to propose a more “rights-based approach” to land acquisition in Iran. While the legal framework exists, the gap between “law in books” and “law in action” remains a concern, particularly regarding the delays in compensation and the complexities of urban zoning that devalue private land (Karimi, 2018). The study suggests that the Court of Administrative Justice should move toward a more “proactive supervisory role,” ensuring that administrative bodies have the actual financial capacity before they announce project boundaries that “freeze” the economic value of private estates. Ultimately, the safeguarding of property rights in the light of the Court’s judgments is not merely a technical legal requirement but a prerequisite for “social stability and economic trust” (Hashemi, 2018). The balance between public necessity and private right is a dynamic equilibrium that requires constant judicial vigilance to ensure that the “Common Good” never becomes a mask for “Individual Injustice,” thereby upholding the integrity of the Islamic Republic’s legal and ethical foundations.

## References

- Ahmadi, K. (2019). Protection of Civil Rights in Administrative Procedures. *Human Rights Journal*, 14(2).
- Ansari, M. (2021). *Administrative Law*. Mizan Publications.
- Bagheri, A. (2017). Compensation for Damages Resulting from Lawful Acts of Administration. *Administrative Law Review*, 5(12).
- Emami, M., & Kouhpaee, A. (2021). Legal Challenges of Land Acquisition by Government for Public Projects. *Journal of Administrative Law*, 8(24), 115-140.
- Fallah, M. (2019). Enforcement of Judgments Against Government Institutions. *Judicial Law Review*, 83(105).
- Ghorbani, F. (2018). Jurisprudential Foundations of Ownership and Public Interest. *Islamic Law Studies*, 15(2).
- Goudarzi, T. (2020). *Ownership Law in Iran*. Behnami Publications.
- Hadavand, B. (2017). *Comparative Administrative Law*. Samt Publications.
- Hashemi, S. M. (2018). Fundamental Rights and Private Ownership. *Journal of Constitutional Law*, 5(9).
- Jafari Langroudi, M. J. (2021). *Terminology of Law*. Ganj-e-Danesh.
- Karimi, A. (2018). The Principle of No-Harm (La-Darar) and its Impact on Property Rights. *Journal of Fiqh and Law*, 7(28).
- Katouzian, N. (2020). *Civil Law: Property and Ownership*. Enteshar Publications.
- Mohammadi, R. (2019). The Conflict between Public Utility and Private Ownership in Urban Development. *Urban Management Studies*, 11(38).
- Mollaee, M. (2020). Reflection on the Concept of Property Rights in the Jurisprudence of the Court of Administrative Justice. *Quarterly Journal of Public Law Research*, 22(67), 45-72.
- Mousavi, S. M. (2020). Analysis of the Law on Acquisition of Lands for Public and Military Plans. *Private Law Studies Quarterly*, 50(1).
- Nikbakht, H. (2019). Appraisal Methods of Real Estate in Government Acquisitions. *Journal of Economic Law*, 26(15).
- Rahmati, M. (2020). The Role of the Court of Administrative Justice in Nullifying Unlawful Land Transfers. *Journal of Judiciary Law*, 84(110).
- Rezayi, H. (2021). Judicial Review of Administrative Decisions Regarding Property. *Public Law Studies Quarterly*, 51(3).
- Rostami, V., & Jafari, M. (2020). Protection of Private Property in the Light of the Rule of Law. *Journal of Legal Studies*, 12(4).
- Safai, S. H. (2019). *Civil Law: Generalities of Contracts*. Mizan Publications.
- Salehi, J. (2019). Legal Analysis of the Right to Just Compensation in Land Acquisition. *Journal of Urban Law*, 3(1).
- Soltani, M. (2019). Due Process of Law in Land Expropriation. *Quarterly of Administrative Law*, 6(18).
- Tabatabaei Motameni, M. (2022). *Administrative Law*. Samt Publications.
- Yazdani, S. (2019). Principles of Fair Trial in the Court of Administrative Justice. *Journal of Public Law Research*, 21(63).
- Zarghami, M. (2019). *The Procedure of the Court of Administrative Justice in Property Claims*. Jangal Publications.