

اصول و سازوکارهای قانونی تملک قهری جهت اجرای طرح‌های عمومی

سید محمد مهدی غمامی*

وحید حیدری**

چکیده

تحصیل اراضی یکی از فعالیت‌ها و برنامه‌های جاری برخی دستگاه‌های دولتی است که به منظور اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی انجام می‌پذیرد. جریان پرونده حاضر به این قرار است که ملکی شخصی، توسط خبرگزاری ایرنا مورد تملک قرار گرفته که پیش از آن رابطه و عقد اجاره فیما بین طرفین برقرار بوده است. خواهان(ها) این عمل را مصداق اجرای مواد لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ دانسته و خواستار ابطال تملک خواننده و اقدامات وی در ملک یادشده را داشته‌اند.

کلیدواژگان:

تملك ملك، اصل ضرورت، احراز ضرورت، اصل تناسب.

مشخصات رأی

شماره دادنامه: ۵۰۲

تاریخ: ۱۳۹۶/۰۳/۲۰

مرجع رسیدگی: شعبه ۱۱ دیوان عدالت اداری (شعبه هشتم سابق)

طرف شکایت: خبرگزاری ایرنا

موضوع شکایت و خواسته: ابطال اقدامات تملک ملک پلاک ۵۱۱۱ فرعی از ۳۵۲۶

اصلی بخش ۳ تهران

مقدمه

تحصیل و تملک اراضی در حقوق ایران از موضوعات مهم و کاربردی در حوزه حقوق اراضی است. چرا که امروزه دولت، موسسات و شرکت‌های وابسته آن در صدور تملک اراضی برآمده‌اند و فعالیت خود را در این حوزه متمرکز کرده‌اند. از طرفی به دلیل پیچیدگی‌های این موضوع و جدید بودن کمتر مورد بحث جدی حقوقدانان قرار گرفته است و معمولاً حوزه کم‌کاری می‌باشد. ولی آمار زیاد پرونده‌های حوزه اراضی و اختلافات مطرح در این زمینه آن قدر زیاد است که لازم است مورد توجه بیشتری از سمت حقوقدانان قرار بگیرد و احکام و نکات حقوقی مربوط به آن روشن شود. بر همین اساس در این پژوهش از طریق نقد رأی صادره از سوی یکی از شعب دیوان عدالت اداری به بررسی و کنکاش این موضوع خواهیم پرداخت و مشکلات موجود در این زمینه را از طریق نقد رأی موجود تبیین خواهیم نمود.

۱. مدعیات شکات

۱.۱. اشکالات ماهوی

۱.۱.۱. عدم وجود و احراز ضرورت

بر اساس منطوق ماده ۲ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت، نیاز دولت به تملک باید متصف به وصف ضرورت باشد؛ حال آنکه در این مورد نمی‌توان ضرورت را در اقدام خبرگزاری ایرنا مشاهده کرد.

۱.۱.۲. عدم بررسی وجود اراضی تأمین‌کننده نیاز

تبصره ۲ ماده ۱ قانون بیان می‌دارد که در صورت نبود اراضی ملی شده یا دولتی که این «وجود نداشتن» باید به تأیید وزارت کشاورزی برسد؛ درحالی‌که در مورد جاری این روند طی نشده است.

۱.۱.۳. عدم تأمین اعتبار لازم جهت تملک

تقدم وجود اعتبار بر تملک نکته‌ای است که ماده ۱ قانون مزبور بدان اشاره دارد؛ حال آنکه در این مورد سه سال پس از تملک ملک پرداخت شده است.

۱.۱.۴. ورود و دستور دادستان مبنی بر تملک و عدم ارائه تقاضای

خرید به مالکین

بر اساس قانون مذکور، باید دستگاه دولتی ملک را برای خود یا سازمان‌های زیرمجموعه خود تملک کند؛ حال آنکه تملک به تشخیص و با دستور دادستان صورت پذیرفته است و هیچ‌گاه تقاضایی مبنی بر خرید به مالکین ارائه نشده است.

۱.۲. اشکالات شکلی

۱.۲.۱. رعایت نکردن مهلت مقرر در قانون

تبصره ۲ ماده ۳ قانون مارآلذکر ظرف سه ماه را برای اقدام جهت پرداخت حقوق یا خسارت به صاحبان املاک تعیین می‌کند؛ حال آنکه در مانحن فیه انتزاع مالکیت پس از دو سال - حد فاصل ۶۴/۱۱/۱ تا ۶۶/۳/۷ - و انتقال مالکیت به خبرگزاری مذکور پس از چیزی حدود هجده سال - از زمان انتزاع مالکیت - در ۸۲/۶/۲۷ صورت پذیرفته است.

۱.۲.۲. نبود تأیید بالاترین مقام اجرایی

طرح تملک به تأیید و تصویب مدیرعامل خبرگزاری نرسیده است.

۲. دفاعیه طرف شکایت

در مقابل، وکیل سازمان خبرگزاری جمهوری اسلامی (ایرنا) در لایحه‌ای به شماره ۱۵۰۵ به تاریخ ۹۴/۸/۳۰، علاوه بر اعلام اینکه سازمان در سال ۶۴ با رعایت مقدمات قانونی و تحت نظر دادگاه حقوقی یک تهران و نماینده دادرسی تهران اقدام به تملک کرده است و همچنین استناد به رد شدن دعوای خواهان(ها) در

مورد کیفیت تملک و صدور سند، دلایلی به عنوان دفاع در مقابل استدلالات موکلین خواهان (ها) ارائه می دهد که اجمالاً به صورت ذیل اند:

۲.۱. تصویب ضرورت تملک توسط مجمع عمومی

ضرورت تملک طرح به تصویب مجمع عمومی و علاوه بر آن سرپرست سازمان نیز مصوبه را تأیید نموده است.

۲.۲. افزایش مدت سه ماهه

اولاً اینکه مدت سه ماهه ناظر به تملک ملک از سوی دولت نبوده و ناظر به خرید ملک و توافق با مالک است؛ ثانیاً حتی در صورت شمول سه ماه بر تملک ملک از سوی دولت هم باید اشاره کرد که این مدت با تصویب ماده واحده قانون تعیین تکلیف اراضی واقع در طرح های دولت و شهرداری ها به هجده ماه افزایش یافته که تودیع ثمن نیز در کمتر از همین مدت صورت پذیرفته است.

۲.۳. تأمین اعتبار از طریق تسهیلات بانک سپه

ایراد خواهان (ها) مبنی بر عدم تأمین اعتبار قبل از اجرای طرح درست نیست؛ چراکه این اقدام صورت گرفته است. لکن بخشی از اعتبار از طریق دریافت تسهیلات بانکی از بانک سپه بوده که اساساً در اختیار بانک سپه بودن ملک به دلیل الزامات عقد اجاره به شرط تملیک بوده و تا ایفای کامل تسهیلات در مقابل بانک در ملکیت بانک سپه بوده است.

۲.۴. خارج بودن این عنوان از شمول مفهوم «اولویت تملک اراضی ملی»

این مورد از اولویت تملک و استفاده از اراضی ملی خارج است؛ چراکه در این مورد اصلاً استفاده از اراضی ملی مطرح نیست.

۲.۵. تملک به نام بانک سپه

بانک سپه در طی لایحه شماره ۱۴۷۸ به تاریخ ۹۴/۸/۲۶ اعلام داشته که این ملک را در راستای پرداخت تسهیلات اجاره به شرط تملیک به سازمان خبرگزاری جمهوری اسلامی ایران (ایرنا) انجام داده و سپس انتقال ملکیت به نام سازمان صورت پذیرفته است.

در انتهای ایراد ادعا و دفاع صورت پذیرفته، شعبه یازدهم (هشتم سابق) با

ملاحظه اسناد، مدارک و لوایح تقدیمی ختم رسیدگی را با انشای رأی خود اعلام داشته و دلایل دعوای شکات را موجه دانسته است. وانگهی با استناد به مواد لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت و ماده ۱۱ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری حکم بر ورود شکایت شکات صادر می‌نماید.

۳. نقد و بررسی

به منظور بررسی جهات دادنامه مدنظر، اگر خواسته باشیم به صورت دسته‌بندی و موردی و درعین حال جامع نکاتی داشته باشیم، نکات را به دو بخش نقد شکلی و ماهوی تقسیم می‌کنیم:

۳.۱. نقد ماهوی رأی

۳.۱.۱. فوری و ضروری بودن تملک ملک

احراز نیاز ضروری و فوری به یک ملک اولین مرحله و شاید مهم‌ترین مرحله تملک آن توسط نهادهای دولتی است (میرزایی، ۱۳۸۷: ۴۸). در این خصوص باید ابتدا به ماده ۲ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای طرح‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۵۸ اشاره کنیم، آنجایی که اشعار می‌دارد: «برنامه‌های مذکور در ماده یک شامل برنامه‌های است که اجرای به موقع آن برای امور عمومی و امنیتی دستگاه اجرایی لازم و ضرور باشد. ضرورت اجرای طرح باید به تأیید و تصویب بالاترین مقام اجرایی دستگاه اجرایی برسد» و در ماده ۹ همین قانون که بر قید «فوریت» تأکید دارد، قانون‌گذار وصف ضروری را برای نیاز دستگاه اجرایی لازم می‌داند که گویی بدون در نظر گرفتن این قید اصلاً نباید بر حمایت قانونی از تملک ملک متعلق به افراد چشم داشت، که در تشخیص اینکه آیا نیاز سازمان ضروری است یا خیر، ماده مذکور تأیید و تصویب بالاترین مقام اجرایی را مطرح می‌کند؛ چراکه بر طبق اساسنامه خبرگزاری ایرنا (پارس سابق)، مصوب ۱۳۵۳/۳/۴، ماده ۱۶، «مدیرعامل بالاترین مقام اجرایی سازمان است» و در اساسنامه مذکور پیش‌بینی‌ای هم در مورد سرپرست سازمان که در پرونده حاضر تأییدکننده طرح بوده است، وجود ندارد. پس بدیهی است،

مفهومی که از ماده برداشت می‌شود، این خواهد بود که عدم تأیید مقام مذکور به معنای عدم ضرورت و فوریت است و این جمله نیز التزاماً بر این دلالت دارد که تأیید توسط غیر مقام مذکور هم به معنای عدم تأیید است. اما در مانحن فیه، از آن جایی که وکیل خوانده در دفاعیات خویش سند و دلیلی مبنی بر تصدیق ضرورت طرح توسط بالاترین مقام اجرایی در اختیار محکمه قرار نداده است، می‌توان همین امر را دالّ بر عدم تأیید و نتیجتاً ضروری نبودن محسوب کرد، لذا استناد خبرگزاری به قانون مزبور در تملک قهری ملکی که به‌عنوان مستأجر در آن فعالیت داشته است، را نمی‌توان مجرای لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی دانست و باید گفت که فعل این سازمان از شمول این قانون تخصصاً خارج است.

۳.۱.۲. اولویت تأمین نیاز از طریق تملک اراضی ملی

تبصره ماده ۲ قانون نحوه خرید و تملک در مورد رفع نیاز دستگاه اجرایی، اشاره به تقدم تملک اراضی ملی شده دارد که به نظر قانون‌گذار این نکته را در نظر داشته است که تا جایی که امکان دارد، رفع نیاز دستگاه‌های اجرایی برای اجرای طرح‌ها از اراضی‌ای باشد که اختیار آن به دست خود دولت است و اگر این اتفاق به دلایلی از جمله عدم کفایت، عدم تناسب ملک با کارکرد دستگاه، عدم مطلوبیت ملک برای دستگاه و... امکان‌پذیر نبود، باید به سراغ سایر املاک رفت. این سازوکار اعلام می‌کند: «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». در این مورد ما شاهد هستیم که وکیل خوانده ادعای خروج این مصداق از بحث را ادعا کرده است که در رأی صادره به‌درستی به عدم وجود قید دالّ بر خروج موضوعی این مصداق از شمول تبصره ۱ ماده ۲ اشاره کرده است.

۳.۱.۳. لزوم تراضی در خصوص طرفین در بهای عادلانه

امری که قاضی محترم پرونده در استدلالات خویش از آن بهره می‌برد، عدم نقض نفوذ مواد قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک توسط تراضی و توافق طرفین است؛ چراکه این قانون در عداد قوانین آمره است که تراضی‌بردار نیست. نکته‌ای که در این میان مورد توجه است، این است که ایشان به این امر اشاره

می‌کنند که همان‌گونه توافق در تملک تأثیری ندارد، اخذ وجه به ودیعت نهاده شده در نزد صندوق دادگستری هم (اگر نشان از موافقت داشته باشد) تأثیری در بحث ندارد، اما به نظر می‌رسد ملازمه‌ای میان این دو نباشد؛ چراکه هرچند ماهیت حقوقی تملک عمل یک‌جانبه‌ای اداری دستگاه‌های اجرایی دولتی و عمومی است، اما این عمل اقدامی کم و بیش کنترل شده است که مالکان املاک هم در تکمیل فرایند آن تأثیرگذار خواهند بود، اصولاً به دلیل اینکه دستگاه اجرایی در انجام امور خویش از اقتدار و اعمال قدرت فائده نسبت به تحدید حقوق اشخاص عادی بر خلاف اصل استفاده می‌کند، رابطه حقوقی شکل گرفته هم یک رابطه با ماهیت حقوق عمومی است. دقیق‌تر سخن اینکه شاید عدم رضایت ابتدایی خواهان مانعی بر سر تملک ملک او نداشته باشد، لکن این موضوع ارتباطی به اخذ وجه ایداعی در نزد صندوق نداشته و آن می‌تواند دلیلی بر موافقت باشد؛ چراکه اساساً از لحاظ جایگاه ارتباط، یک سوی آن شخص حقوقی موضوع حقوق عمومی و در سوی دیگر شخص حقیقی که در این رابطه، عمل هر یک می‌تواند تفسیر و معنایی با توجه به ماهیت رابطه داشته باشد. البته ناگفته نماند که مبنای فرایند تملک نیز توافق است و در صورت عدم توافق، روال قهری طی می‌شود، هر چند دستگاه اجرایی در توافق بر بهای ملک، محدود به اعتبار تعیین شده نیز است.

۳.۲. نقد شکلی رأی

۳.۲.۱. رعایت مهلت قانونی

در خصوص ادعای وکیل خواهان حول موضوع توسعه محدودۀ زمانی مقرر در ماده ۳ قانون نحوه خرید و تملک که مصوب سال ۱۳۵۸ توسط قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۷ که به هجده ماه افزایش یافته است، باید اولاً به تقدم زمانی موضوع پرونده (سال ۶۴ تا ۶۶) اشاره کرد و دایرۀ شمول قانون اخیرالذکر را به موارد پس از سال تصویب آن (۶۷) محدود کرد؛ در ثانی ادعای اینکه مهلت مقرر در ماده ۳ قانون نحوه خرید و تملک ناظر به تملک ملک از سوی دولت نبوده، بلکه ناظر به خرید ملک و توافق با مالک است (همان‌گونه که وکیل خواننده بیان کرده)، نیاز به دلیل دارد که در ادامه دفاعیات نیامده است و اگر گفته شود، قید «در صورت توافق» که در صدر ماده

آمده، همان دلیل است. در جواب گفته می‌شود که ذیل و ادامه ماده نشان‌دهنده این نکته است که در اصل، تملک هم قاعداً اتفاق نیفتاده باشد؛ چراکه دیگر مقنن به عنوان تضمین رعایت مدت قانونی در تبصره ۲ ماده ۳ تصریح نمی‌کرد که «به هر حال عدم اقدام به خرید یا اعلام انصراف در مدت مذکور به منزله انصراف است» و باید قید لغو تملک هم اضافه می‌شد که چنین چیزی را در ماده شاهد نیستیم. به‌علاوه باید افزود که در مورد مذکور توافق هم در مورد انتقال و... شکل نگرفته است که بخواهیم قائل به مابعد آن (خرید ملک و پرداخت حقوق و خسارات و...) باشیم. البته در رأی شعبه محترم به حل بحث مهلت پرداخته نشده است.

۳.۲.۲. تأمین پیشینی اعتبار لازم جهت تملک

یکی از شروطی که ماده یک لایحه قانونی نحوه خرید و تملک بدان اشاره می‌کند، بحث تأمین اعتبار طرحی است که برای تملک ملک موردنیاز دستگاه اجرایی نیاز است منتها با قید از قبل بودن تأمین اعتبار، آنجایی که بیان می‌دارد: «...اعتبار آن قبلاً به‌وسیله دستگاه اجرایی یا از طرف سازمان برنامه و بودجه تأمین شده باشد...» که این بخش دارای مفهومی به این صورت است که اگر اعتبار آن قبلاً به‌وسیله دستگاه اجرایی یا سازمان برنامه و بودجه تأمین نشده باشد، در نتیجه مجوز قانونی برای تملک نخواهیم داشت که در ادعاهای وکیل خواهان این‌گونه آمده که این قبلی بودن رعایت نشده است، ولی وکیل خواننده به این عقیده است که به‌نوعی این کار انجام‌شده؛ چراکه ملک خود به‌عنوان تضمین پرداخت تسهیلاتی در نظر گرفته‌شده که همان تسهیلات بهای ملک است. به عبارت دیگر، ملک تضمین بهای خود قرار گرفته است. این استدلال چند اشکال دارد:

اول اینکه ماده حالتی را در نظر دارد که هنوز تملک انجام نشده است؛ چراکه اگر غیر از این بود، دیگر قید قبلاً را به کار نمی‌برد؛ دوم اینکه اگر قائل به این برداشت از ماده شویم، به دست خود ماده قصد قانون‌گذار از وضع ماده را دگرگون کرده‌ایم؛ زیرا مقصود تأمین اعتبار بدون در نظر گرفتن ملک است، وگرنه دیگر استفاده از قید پیشینی معنا نداشت؛ سوم اینکه اگر ما اعتقاد به این تفسیر پیدا کنیم، به نظر در تعارض میان این ماده و در کل مبنای این قانون باقاعده فقهی تسلیط، به‌گونه‌ای جانب این ماده را گرفته‌ایم که به محدودیت نادرست تسلیط خواهد انجامید؛ توضیح اینکه با

علم به این نکته که مهم‌ترین مبانی اصل احترام به مالکیت خصوصی، قاعده تسلیط است که البته در مقابل اقتدار دولت به‌طور مطلق قابل استناد نیست (نصیر مشایخ، ۱۳۹۵: ۱۴۰)، ولی این محدودیت باید بر اساس مبنای درستی انجام شود؛ زیرا سد و مانعی که در مقابل دستگاه اجرایی برای تملک املاک اشخاص وجود دارد، همین شرط از قبل آماده کردن قیمت و خسارت و... است که اگر معتقد باشیم با خود آن ملک تملک شده است هم می‌توان قیمت خود آن را به صاحبش پرداخت، زمینه تملک پیش از تأمین اعتبار را به وجود آورده‌ایم که خود معضل نفوذ تسلیط در اموال اشخاص است.

۳.۲.۳. لزوم پرداخت قیمت عادلانه

ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی مقرر می‌دارد: «ملاک تعیین قیمت عبارت است از بهای عادلانه روز تقویم اراضی، ابنیه، تأسیسات، حقوق و خسارات مشابه واقع در حوزه عملیات طرح بدون در نظر گرفتن تأثیر طرح در قیمت آنها».^۱ در پرونده حاضر هیئت کارشناسی تعیین قیمت، قیمت ملک را صد و ده میلیون تومان تعیین نموده و در انتها با توجه به حضور مستأجر در ملک (که مقصود خبرگزاری طرف شکایت است)، قیمت ملک را ۶۹ میلیون تومان برآورد نموده است که این نوع تعیین قیمت با عنوان بهای عادلانه تناسب ندارد؛ ضمن اینکه کارشناس شکات قیمت ملک متنازع فیه را در سال ۱۳۶۴ چندین برابر قیمت هیئت کارشناسی برآورد نموده است. در ضمن، گذشته از اینکه به تبصره ماده ۵ هم که تصریح برافزایش ۱۵ درصدی بر قیمت عادلانه در صورت ممر اعاشه یا محل سکونت بودن ملک دارد، هم توجهی نشده است (که به نظر با توجه به ماهیت استیجاری ملک متنازع فیه جا داشته است که این تبصره اعمال شود). بر اساس سند رسمی مندرج در صفحه ۲ پرونده، خبرگزاری مبلغ ۱۳ میلیون تومان را به‌عنوان مالیات مستقیم کسر کرده است که بر اساس ماده ۷۰ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶، این نوع نقل و انتقال‌ها از مالیات معافند. لذا کسر مبلغ مزبور از قیمت هیئت کارشناسی فاقد وجاهت قانونی است، مضاف بر اینکه اساساً کسر و وصول مالیات در صلاحیت سازمان طرف شکایت قرار ندارد.

۱. لازم به ذکر است، قسمت مربوط به شهرداری‌ها در ماده مذکور از این لایحه قانونی توسط قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰ نسخ گشته، نه همه آن. لذا در مانحن فیه که خبرگزاری اقدام به تملک کرده، ماده ۵ همچنان پابرجاست.

نتیجه

با توجه به نکات یادشده و بررسی جهات موضوعی و حکمی بیان شده در دادنامه مذکور، به منظور تملک ملک یا اراضی اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی وزارتخانه‌ها یا مؤسسات و شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت، با توجه به حکومت قاعده احترام مالکیت افراد و حق ایشان بر مالکیت وفق قاعده «الناس مسلطون علی اموالهم»، تملک افراد برای انجام امور عمومی که وجه همگانی و حاکمیتی دارند،^۱ با طی تشریفات و احراز الزامات مشخصی ممکن است و در غیر این صورت هرگونه تحدید مالکیت یا تملک اموال ایشان، مغایر قانون و الزامات شرعی محسوب می‌گردد (عطریان، فرامرز، ۱۳۹۳: ۱۲۵-۱۴۷). این الزامات که در پرتو رویه قضایی دیوان به‌ویژه رأی مورد بحث (دادنامه ۵۰۲) مورد توجه قرار گرفت، به شرح زیر تضمین‌کننده عدم سوءاستفاده از اقتدارات ویژه و تعرض به حقوق شرعی و قانونی افراد ملت است؛ چرا که طبق اصل (۲۲) قانون اساسی این حقوق از هرگونه تعرض مصون و صرفاً در چارچوب مصرح قوانین و با طی تشریفات و فرایند قانونی امکان تحدید آنها وجود دارد و البته در هر صورت باید به نحو عادلانه‌ای جبران و فوری انجام شود:

- ۱- فوری و ضروری بودن تملک ملک (اصل ضرورت)؛
- ۲- احراز ضرورت و پذیرفتن مسئولیت آن توسط عالی‌ترین مقام اجرایی دستگاه به نحوی که قابل توضیح و توجیه باشد (احراز ضرورت)؛
- ۳- عدم امکان تأمین نیاز از طریق تملک اراضی ملی (اصل طریق جایگزین)؛
- ۴- رعایت مواعد قانونی (مؤید ضرورت)؛
- ۵- تأمین پیشینی اعتبار عادلانه جهت تملک (عدم تعهد بدون وجود اعتبار)؛
- ۶- لزوم پرداخت قیمت عادله (اصل جبران عادلانه).

۱. لازم به ذکر است که متناظر این مفهوم را می‌توان در Common Law و در ذیل مفاهیم Eminent Domain

که حق حکومت برای استفاده از اموال خصوصی برای عموم است، دنبال کرد که در منابع ذیل آمده است:

1. Bouckaert, Boudewijn. W.F. Depoorter, Ben. (1999). "Adverse possession – Title Systems".
2. "Can The Government Acquire Private Property Via Adverse Possession?", (2008), <https://www.calt.iastate.edu/article/can-government-acquire-private-property-adverse-possession-1>.
3. "How the Government Takes Property", (2019), <https://realestate.findlaw.com/land-use-laws/how-the-government-takes-property.html>.

فهرست منابع

منابع فارسی

کتاب

- میرزایی، علیرضا، (۱۳۸۷)، **تملك اراضی توسط دولت و شهرداری‌ها**، تهران: نشر صابریون.
- نوروزیان، قربان، (۱۳۸۹)، **حقوق اشخاص در تملک قهری اراضی و املاک توسط دولت و شهرداری‌ها**، تهران: نشر تیرگان، چاپ اول.

مقاله

- عطریان، فرامرز، (۱۳۹۳)، «وضعیت حقوقی تملک های دستگاه های اجرایی پس از انتفای طرح»، **فصلنامه حقوق اداری**، شماره ۵.
- عبدالحمید فرزانه، (۱۳۹۲)، «تأثیر مصلحت عمومی در سلب مالکیت توسط دولت از نظر فقه و حقوق اسلامی»، **مجله فقه و تاریخ تمدن اسلامی**، شماره ۳۵.
- نصیر مشایخ، (۱۳۹۵)، «بررسی فقهی، حقوقی حمایت از مالکیت اراضی در برابر حاکمیت دولت»، **دو فصلنامه شهر قانون**، شماره ۱۸.

قوانین

- قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، مصوب ۱۳۶۸.
- قانون تشکیلات و آئین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲.
- لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای طرح‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت و شهرداری‌ها، مصوب ۱۳۵۸.
- قانون ماده واحده تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها، مصوب ۱۳۶۷.
- قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها، مصوب ۱۳۷۰.
- قانون مالیات‌های مستقیم، مصوب ۱۳۶۶.

منابع انگلیسی

- Bouckaert, Boudewijn. W.F.Depoorter, Ben. (1999). "Adverse possession – Title Systems".
- "Can The Government Acquire Private Property Via Adverse Possession?", (2008), <https://www.calt.iastate.edu/article/can-government-acquire-private-property-adverse-possession-1>.
- "How the Government Takes Property", (2019), <https://realestate.findlaw.com/land-use-laws/how-the-government-takes-property.html>.