

حقوق اداری

**تملك املاك، شبه تملكها و سلب مالكيت
از سرمايه‌ها توسط دولت**

دکتر مشتاق زرگوش



فهرست مطالب

مقدمه ۲۷

فصل نخست: تملک قانونی

طرح موضوع	۳۳
مبحث نخست: سازماندهی	۳۵
گفتار اول: نظم حقوقی حاکم	۳۵
بند اول: لایحه قانونی نحوه خرید به عنوان قاعده حاکم	۳۵
الف: مواد ۱۰ و ۱۲ قانون	۳۷
ب: رویه قضایی	۳۸
ج: تأکید قانونگذار در آخرین اراده خود	۳۹
بند دوم: قوانین دیگر	۴۰
الف: قوانین مصوب پس از لایحه	۴۰
۱. قانون توزیع عادلانه آب	۴۰
۲. قانون حفظ و تثبیت کناره و بستر رودخانه‌های مرزی	۴۲
۳. قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها	۴۲
۴. قانون معادن	۴۳
۵. قانون حمایت از احیاء و بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری	۴۴
ب: قوانین مصوب پیش از لایحه	۴۴
گفتار دوم: مفهوم تملک	۴۵
بند اول: معنای اختصاصی	۴۵

۶ □ حقوق اداری (تملك املاك، شبه تملكها و سلب مالكيت)

- بند دوم: تمايز از ساير مفاهيم..... ۴۶
- الف: سلب مالكيت و ملي سازي..... ۴۶
- ب: مصادره ۴۷
- گفتار سوم: ماهيت حقوقی ۴۸
- بند اول: تملك به عنوان عملی دوجانبه..... ۴۹
- بند دوم: تملك به عنوان عمل محض اداری يك جانبه..... ۵۰
- گفتار چهارم: مبانی ۵۲
- بند اول: نظريات قابل طرح ۵۲
- الف: ایده قدرت عمومی ۵۲
- ب: ایده خدمت عمومی ۵۳
- ج: ایده حق شخصی ۵۳
- د: ایده مصلحت عمومی (حق و حاکمیت)..... ۵۴
- بند دوم: نظم حاکم در پرتو نظريات ۵۴
- الف: در لايحه قانونی نحوه خرید..... ۵۴
- ب: در قوانين ديگر ۵۵
- گفتار پنجم: ویژگیها ۵۶
- بند اول: هویت حاشیه‌ای معافیت..... ۵۶
- الف: گذرها و راه‌های حاصل از تفکیک..... ۵۸
- ب: حفاری‌های زیرزمینی..... ۵۸
- ج: استفاده از املاك متعلق به دولت ۵۸
- بند دوم: ماهیت جبرانی غرامت..... ۵۹
- بند سوم: نظام مبتنی بر عدم تقصیر ۶۰
- بند چهارم: تمایل به پذیرش نظام اختصاصی شهرداری‌ها..... ۶۲
- مبحث دوم: گستره ۶۴
- گفتار اول: گستره سازمانی (تملك کننده)..... ۶۴
- بند اول: در لايحه قانونی نحوه خرید..... ۶۵
- الف: بررسی وضعیت اشخاص حقوق خصوصی ۶۵

فهرست مطالب □ ۷

ب: اشخاص حقوق عمومی.....	۶۶
۱. عنوان سازمانی مراجع مجاز.....	۶۶
۲. نفی صلاحیت تملک دستگاه قانون‌گذاری و قضایی.....	۶۷
۳. امکان قانونی گریز از محدودیت.....	۶۸
۴. نفی اجرایی بودن صلاحیت به عنوان ضابطه صلاحیت.....	۶۹
۵. وضعیت مبهم مؤسسات عمومی.....	۶۹
۱ - ۵. ایده صلاحیت.....	۷۰
۱ - ۱ - ۵. به‌کارگیری عنوان «نهاد» و «سازمان» در قوانین موضوعه..	۷۰
۲ - ۱ - ۵. هویت کارکردگرایی لایحه قانونی نحوه خرید.....	۷۱
۲ - ۵. ایده عدم صلاحیت.....	۷۲
۳ - ۵. سخن پایانی.....	۷۳
۶. دستگاه‌هایی که شمول قانون، مستلزم ذکر نام است.....	۷۴
۷. تردید در بقای صلاحیت شرکت‌های دولتی در تملک.....	۷۹
بند دوم: قانون حمایت از احياء.....	۸۱
گفتار دوم: گستره موضوعی (مورد تملک).....	۸۲
بند اول: در لایحه قانونی نحوه خرید.....	۸۳
الف: تحدید به مفهوم سستی مالکیت و استحقاق.....	۸۳
ب: قانونی بودن حق یا استحقاق موضوع تملک.....	۸۵
ج: مالکیت بر عین.....	۸۷
۱. تحلیل مفهوم.....	۸۷
۲. تلقی اماکن تجاری و مسکونی به عنوان یک واحد تجزیه‌ناپذیر.....	۸۷
۳. گستره تعریف شده زمین‌های قابل تملک.....	۸۹
۴. وضعیت بحث‌برانگیز اراضی بایر.....	۹۱
۱ - ۴. زمین‌های بایر در حکم زمین‌های موات.....	۹۱
۲ - ۴. قاعده خصوصی بودن زمین‌های بایر.....	۹۲
۱ - ۲ - ۴. مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام اسلامی در خصوص حل مشکل اراضی بایر.....	۹۲

۸ □ حقوق اداری (تملك املاك، شبه تملكها و سلب مالكيت)

- ۲ - ۲ - ۴. قانون معادن ۹۴
- ۳ - ۲ - ۴. قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن ۹۴
- د: مالكيت بر منافع ۹۵
۱. عدم امکان سلب مستقل مالكيت بر منافع ۹۵
۲. وضعیت خاص املاك موقوفه ۹۶
- ۱ - ۲. ممكن بودن تملك اموال موقوفه ۹۶
- ۲ - ۲. پرداخت غالب استحقاقها ۹۷
- هن: استحقاق ها ۹۸
۱. استحقاق مالك (حق ناشی از سکونت یا اشتغال) ۹۸
- ۱ - ۱. لزوم بهره‌برداری مالك ۹۹
- ۲ - ۱. عدم اشتراط استفاده مستقيم مالك نسبت به املاك تجاری ۹۹
- ۳ - ۱. نقش مؤثر بودن درآمد حاصل از املاك تجاری ۹۹
- ۱ - ۳ - ۱. ایده محوری ۱۰۰
- ۲ - ۳ - ۱. ایده عدم محوری ۱۰۰
- ۴ - ۱. امکان پرداخت همزمان دو استحقاق ۱۰۱
- ۵ - ۱. نوع شخصیت به عنوان عاملی تعیین‌کننده ۱۰۲
۲. استحقاق مستأجر اماکن تجاری ۱۰۳
- ۱ - ۲. ظرف زمانی برای برقراری استحقاق ۱۰۴
- ۲ - ۲. مبتنی بودن بر قانون روابط مؤجر و مستأجر ۵۶ ۱۰۴
- ۳ - ۲. تعلق انحصاری به مستأجر ۱۰۵
۳. استحقاق مستأجر زمین‌های کشاورزی و باغ‌ها ۱۰۶
- ۱ - ۳. حق پیشه (دست‌رنج) ۱۰۶
- ۲ - ۳. هزینه آماده‌سازی زمین ۱۰۶
- ۳ - ۳. زحمات آماده‌سازی زمین ۱۰۷
- ۴ - ۳. احداث بنا ۱۰۷
۴. استحقاق کارگر زمین‌های کشاورزی و باغ‌ها ۱۰۸
- ۱ - ۴. شناسایی حق ریشه ۱۰۸

فهرست مطالب □ ۹

۲ - ۴. نفی هزینه و زحمات آماده‌سازی زمین.....	۱۰۹
۵. استحقاق شریک در زمین‌های کشاورزی و باغ‌ها.....	۱۱۰
۶. استحقاق مرتهن و بازداشت‌کننده.....	۱۱۱
بند دوم: در قانون معادن.....	۱۱۲
الف: پذیرش کلیه حقوق و استحقاق‌ها.....	۱۱۲
ب: تعریف خاص از اراضی بایر.....	۱۱۳
ج: سطح زیرین املاک.....	۱۱۵
۱. فرض قرار گرفتن در عمق عرفی.....	۱۱۵
۲. جمع‌ناپذیری تملک اصل ملک با تملک عمق عرفی.....	۱۱۵
د: جمع‌پذیری اجاره با تملک.....	۱۱۶
بند سوم: قانون حفظ و تثبیت.....	۱۱۶
مبحث سوم: شرایط تملک و ارزش آنها.....	۱۱۷
گفتار اول: شرایط.....	۱۱۷
بند اول: وجود تصمیم مقتضی.....	۱۱۸
الف: تصمیم به انجام یک فعالیت (طرح - برنامه).....	۱۱۸
۱. امکان اداری بودن تصمیم.....	۱۱۸
۲. لزوم رعایت اصل تخصص.....	۱۲۱
۳. لزوم رعایت اصل تناسب.....	۱۲۲
۱ - ۳. تعارض نفع عمومی و حقوق خصوصی.....	۱۲۳
۲ - ۳. تعارض نفع دولت و نفع خصوصی.....	۱۲۳
۳ - ۳. تعارض نفع عمومی و منافع دولت (دستگاه ذی‌ربط).....	۱۲۴
۴ - ۳. تعارض منافع خصوصی با منافع خصوصی.....	۱۲۴
۴. رعایت ضابطه منطقی بودن (ضرورت).....	۱۲۵
۵. هویت مقام تشخیص دهنده ضرورت.....	۱۲۷
ب: تصمیم به تملک.....	۱۲۸
۱. زمان اخذ تصمیم.....	۱۲۹
۲. مدت اعتبار.....	۱۳۰

۱۰ □ حقوق اداری (تملك املاك، شبه تملكها و سلب مالکیت)

- ۱ - ۲. طرح‌های فوری ۱۳۰
- ۲ - ۲. طرح‌های غیر فوری ۱۳۱
- بند دوم: انطباق هدف تملك با قانون ۱۳۲
- الف: هدف در نظم موجود ۱۳۳
۱. در لایحه قانونی نحوه خرید ۱۳۳
- ۱ - ۱. زاید بودن واژه «عمرانی» ۱۳۳
- ۲ - ۱. دولت محور نمودن هدف تملك ۱۳۴
- ۳ - ۱. تحلیل مفهوم ۱۳۴
- ۱ - ۳ - ۱. هدف عمومی ۱۳۴
- ۲ - ۳ - ۱. هدف امنیتی ۱۳۶
۲. در سایر قوانین تملك ۱۳۶
- ۱ - ۲. قانون معادن ۱۳۶
- ۲ - ۲. قانون حمایت از احیاء ۱۳۷
- ب: مدت اعتبار ۱۳۸
- بند سوم: نبود اراضی ملی یا دولتی ۱۳۹
- الف: متناسب بودن اراضی ملی یا دولتی ۱۴۰
- ب: مفهوم عام اراضی ۱۴۰
- ج: تابعیت از یک نظم مستقل ۱۴۱
- د: اراضی دولت به عنوان مخاطب حکم ۱۴۲
- بند چهارم: لزوم استعلام ۱۴۳
- بند پنجم: تأمین اعتبار ۱۴۴
- الف: نحوه تحقق ۱۴۴
۱. دستگاه‌های مشمول قانون محاسبات عمومی ۱۴۴
۲. دستگاه‌های مشمول قوانین خاص مالی ۱۴۵
- ب: استثناء (عدم نیاز به تأمین اعتبار) ۱۴۶
- بند ششم: مشخص شدن وضعیت ثبتی ملک ۱۴۷
- الف: تکلیف متناظر دستگاه ذی ربط ۱۴۷

فهرست مطالب □ ۱۱

- ب: تکلیفی بودن صلاحیت ۱۴۷
- ج: لزوم اعلام منظور از استعمال ۱۴۸
- د: اثر حقوقی استعمال ۱۴۸
۱. فرض تقارن استعمال و اعلام ۱۴۹
۲. فرض عدم تقارن استعمال و اعلام ۱۴۹
- بند هفتم: اعلام به مالکین ۱۴۹
- الف: خاستگاه نظری و منطق حقوقی ۱۵۰
- ب: محتوای اعلام ۱۵۰
- ج: شکل اعلام ۱۵۱
۱. اعلام مستقیم به مالک ۱۵۲
۲. اعلام در جراید ۱۵۲
۳. آگهی در محل ۱۵۲
۴. امکان استفاده از روش‌های دیگر و روش ترکیبی ۱۵۳
- د: عدم تبعیت الزام‌آور اعلام از آئین دادرسی مدنی ۱۵۳
- ه: مخاطب اعلام ۱۵۴
- و: آثار ۱۵۶
۱. در لایحه قانونی نحوه خرید ۱۵۶
۲. در قانون حمایت از احياء ۱۵۷
۳. در قانون تعیین وضعیت ۱۵۷
- ۱ - ۳. طرح‌های فوری ۱۵۷
- ۱ - ۱ - ۳. نسبت به مالک ۱۵۷
- ۲ - ۱ - ۳. نسبت به اشخاص ثالث ۱۵۸
- ۲ - ۳. طرح‌های غیر فوری ۱۵۹
- گفتار دوم: ارزش حقوقی ۱۶۱
- بند اول: ایده هم وزنی شرایط ۱۶۱
- بند دوم: ایده ناهمسانی شرایط (نفی بطلان به عنوان اثر حتمی) ۱۶۲
- بند سوم: منتفی شدن اجرای طرح و آثار آن ۱۶۶

۱۲ □ حقوق اداری (تملك املاك، شبه تملكها و سلب مالکیت)

- الف: زمينه منتفی شدن ۱۶۶
- ب: نتایج ۱۶۷
۱. اصل امکان‌ناپذیری توافق بر استرداد ۱۶۷
۲. امکان‌ناپذیری اجبار مالک ۱۶۸
- ج: امکان یا عدم امکان استرداد قضایی ۱۶۹
۱. امکان استرداد در کلیه فروض ۱۶۹
۲. امکان استرداد در برخی موارد ۱۷۰
- مبحث چهارم: آثار تملك ۱۷۱
- گفتار اول: پرداخت غرامت ۱۷۲
- بند اول: روش تعیین ۱۷۳
- الف: لایحه قانونی نحوه خرید ۱۷۳
۱. روش توافق ۱۷۳
- ۱ - ۱ - موقعیت ۱۷۴
- ۱ - ۲ - محدودیت ۱۷۵
- ۱ - ۳ - طرف توافق ۱۷۶
۲. کارشناسی ۱۷۷
- ۱ - ۲ - کاربرد ۱۷۷
- ۲ - ۲ - صلاحیت انحصاری هیأت سه نفره ۱۷۹
- ۲ - ۳ - نقش مرجع قضایی در ترکیب هیأت کارشناسی ۱۸۰
- ۲ - ۴ - ملاک اعتبار تصمیم، قطعیت نظریه و دیگر مسائل ۱۸۰
- ب: در سایر قوانین ۱۸۲
۱. قانون نحوه تقویم ۱۸۲
۲. قانون حفظ و تثبیت ۱۸۲
۳. قانون معادن ۱۸۳
۴. قانون حمایت از احياء ۱۸۴
- ۱ - ۴ - روش کارشناس توافق ۱۸۵
- ۲ - ۴ - روش مزایده ۱۸۶

فهرست مطالب □ ۱۳

- بند دوم: محاسبه غرامت و بایسته‌های آن..... ۱۸۶
- الف: نامحدود نبودن غرامت در فرض توافق..... ۱۸۷
- ب: پانزده درصد اضافه در فرض محل سکونت یا محل کار بودن..... ۱۸۷
- ج: عدم محاسبه هزینه احداث یا تجدید بنا در فرض اعلام قبلی..... ۱۸۸
- د: استحقاق اشخاص ثالث به عنوان بخشی از قیمت ملک..... ۱۸۹
- هـ: مشروط بودن پرداخت غرامت حق کسب و پیشه..... ۱۹۰
- بند سوم: ملاک ارزیابی..... ۱۹۱
- الف: در لایحه قانونی نحوه خرید..... ۱۹۱
۱. ملاحظات متعارض..... ۱۹۱
۲. رسیدن به نقطه تعادل..... ۱۹۲
- ب: دیگر قوانین..... ۱۹۴
۱. قانون توزیع عادلانه آب..... ۱۹۴
۲. قانون نحوه تقویم و قانون معادن..... ۱۹۵
۳. قانون نحوه احیاء..... ۱۹۵
- ۱ - ۳. بیشترین قیمت پیشنهادی..... ۱۹۶
- ۲ - ۳. قیمت توافقی و قیمت روز..... ۱۹۶
- بند چهارم: شکل غرامت..... ۱۹۷
- الف: پول..... ۱۹۷
۱. موقعیت..... ۱۹۷
۲. اصالت پرداخت یکباره..... ۱۹۸
۳. پیرامون قسطی شدن غرامت..... ۱۹۹
- ب: دادن مثل..... ۲۰۰
۱. موقعیت..... ۲۰۰
۲. ویژگی‌ها (نظم حاکم)..... ۲۰۱
- ۱ - ۲ - صلاحیت تشخیصی مرجع ذی ربط..... ۲۰۱
- ۲ - ۲ - عدم تکلیف مالک به پذیرش آن..... ۲۰۲
- ۳ - ۲ - محدود نبودن به سال مالی..... ۲۰۲

۱۴ □ حقوق اداری (تملك املاك، شبه تملكها و سلب مالکیت)

- ۲۰۲..... ۴ - ۲ - لازم اما کافی نبودن موافقت طرفین
- ۲۰۳..... ۱ - ۴ - ۲ - تبعیت واگذاری از قوانین حاکم بر معاملات دولتی
- ۲۰۳..... ۲ - ۴ - ۲ - تبعیت دادن عوض حق کسب و پیشه از قاعده
- ۲۰۴..... ۳ - ۴ - ۲ - لزوم جلب نظر کارشناس
- ۲۰۴..... ۵ - ۲ - کاربری مشابه عوض و معوض
- ۲۰۶..... د: روش ترکیبی (پول و مثل)
- ۲۰۶..... ه: دادن امتیاز
- ۲۰۷..... ۱. گونه‌های امتیاز
- ۲۰۷..... ۱ - ۱ - دادن تراکم
- ۲۰۸..... ۲ - ۱ - تغییر کاربری
- ۲۰۸..... ۳ - ۱ - تشریف
- ۲۰۹..... ۲. منبع قانونی
- ۲۱۱..... ۳. لزوم موافقت مالک
- ۲۱۲..... بند پنجم: زمان تقویم ارزش ملک و مهلت پرداخت غرامت
- ۲۱۲..... الف: اهمیت کوتاه بودن زمان
- ۲۱۳..... ب: زمان تقویم
- ۲۱۴..... ج: مهلت پرداخت غرامت
- ۲۱۵..... ۱. فرض پرداخت پول
- ۲۱۵..... ۱ - ۱. فرض توافق
- ۲۱۶..... ۲ - ۱. فرض عدم توافق
- ۲۱۶..... ۱ - ۲ - ۱. ایده مهلت سه ماهه
- ۲۱۷..... ۲ - ۲ - ۱. ایده نزدیک‌ترین زمان ممکن
- ۲۱۸..... ۲. فرض دادن مثل (معوض)
- ۲۱۸..... ۱ - ۲. لزوم رعایت مهلت قانون تعیین وضعیت
- ۲۱۸..... ۲ - ۲. لزوم تحویل معوض پیش از اجرای طرح
- ۲۲۰..... بند ششم: نحوه پرداخت غرامت
- ۲۲۱..... الف: دریافت‌کننده

فهرست مطالب □ ۱۵

۱. اصل پرداخت‌پذیری مستقیم به مالک یا دارنده استحقاق ۲۲۱
۲. استثنائات ۲۲۱
- ۱ - ۲ - واریز در صندوق ثبت محل ۲۲۱
- ۲ - ۲ - پرداخت به ولی فقیه ۲۲۲
- ب: اصل اولویت استحقاق‌ها ۲۲۳
- ج: لزوم پرداخت به شخص محق ۲۲۴
- گفتار دوم: انتقال مالکیت ۲۲۵
- بند اول: تصرف ۲۲۵
- الف: فرض توافق ۲۲۶
- ب: فرض عدم توافق ۲۲۶
- بند دوم: انتقال سند ۲۲۷
- گفتار سوم: استقرار نظم ترجیحی (مصونیت، معافیت‌ها) ۲۲۹
- بند اول: امتیازات اشخاص ذیحق ۲۳۰
- الف: معافیت از مالیات بر درآمد املاک ۲۳۰
- ب: اولویت در گرفتن زمین معوض ۲۳۱
- ج: تقدم در اخذ پروانه اکتشاف و معافیت از حقوق دولتی ۲۳۲
- د: عدم معافیت از عوارض شهرداری ۲۳۳
- بند دوم: امتیازات دستگاه اجرایی ۲۳۳
- الف: معافیت از عوارض شهرداری ۲۳۴
- ب: معافیت از پرداخت غرامت تأخیرهای مجاز ۲۳۵
- گفتار چهارم: واگذاری ملک (تغییر دستگاه بهره‌بردار و دادن حق استفاده) ۲۳۵
- بند اول: تبیین موضوع ۲۳۵
- الف: واگذاری املاک ۲۳۵
- ب: پدیداری موضوع و قانون حاکم ۲۳۷
- ج: معیارهای شناسایی نوع واگذاری ۲۳۹
- بند دوم: ضوابط حاکم ۲۴۰

۱۶ □ حقوق اداری (تملك املاك، شبه تملكها و سلب مالکیت)

- الف: از یک وزارتخانه یا مؤسسه دولتی به وزارتخانه یا مؤسسه دولتی دیگر..... ۲۴۰
۱. تغییر دستگاه بهره‌بردار (انتقال یا واگذاری دائم)..... ۲۴۰
- ۱ - ۱. قاعده اصلی ۲۴۱
- ۱ - ۱ - ۱. قاعده ۲۴۱
- ۲ - ۱ - ۱. موضع دیوان عدالت ۲۴۳
- ۱ - ۲ - ۱. قواعد فرعی ۲۴۵
۲. دادن حق استفاده (واگذاری موقت)..... ۲۴۹
۳. استثنائات ۲۴۹
- ۱ - ۳. ماده ۱۲۱ قانون محاسبات عمومی ۲۴۹
- ۲ - ۳. ماده ۱۰۰ قانون تنظیم ۲۵۰
- ب: از شرکت‌های دولتی به وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی و بالعکس..... ۲۵۰
۱. از شرکت به وزارتخانه یا مؤسسه دولتی ۲۵۱
- ۱ - ۱. ماده ۱۱۸ قانون محاسبات عمومی ۲۵۱
- ۲ - ۱. تبصره ۲ ماده ۶۹ قانون تنظیم ۲۵۲
- ۳ - ۱. تبصره ۶ ماده ۶۹ قانون تنظیم ۲۵۲
- ۴ - ۱. مواد ۴ و ۶ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن ۲۵۴
۲. از وزارتخانه یا مؤسسه دولتی به شرکت دولتی..... ۲۵۴
- ج. مؤسسات عمومی غیر دولتی به وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی و بالعکس ۲۵۵
- مبحث پنجم: دعاوی و مرجع رسیدگی ۲۵۷
- گفتار اول: دعاوی ۲۵۷
- بند اول: دعوی ابطال اقدامات تملکی ۲۵۸
- الف: خواسته دعوی و استدلال خواهان ۲۵۸
- ب: دفاع خوانده ۲۵۸
- بند دوم: دعوی ابطال اقدامات و درخواست دستور موقت ۲۵۹

فهرست مطالب □ ۱۷

۲۶۰.....	بند سوم: دعوای مطالبه قیمت
۲۶۰.....	بند چهارم: دعوای ابطال تصمیم به تملک و تصدیق ورود خسارت
۲۶۱.....	بند پنجم: دعوای ابطال تصمیم به واگذاری ملک
۲۶۳.....	گفتار دوم: مرجع رسیدگی
۲۶۳.....	بند اول: دیوان عدالت اداری
۲۶۵.....	بند دوم: مراجع دیگر
۲۶۶.....	الف: دادگاه عمومی
۲۶۷.....	ب: مراجع شبه قضایی

فصل دوم: تملک فراقانونی، تصرف غیرقانونی

۲۶۹.....	طرح موضوع
۲۶۹.....	مبحث اول: تملک فراقانونی (اضطراری)
۲۷۰.....	طرح موضوع
۲۷۱.....	گفتار اول: اضطرار
۲۷۱.....	بند اول: مفهوم
۲۷۱.....	بند دوم: معیار تشخیص
۲۷۲.....	بند سوم: تشخیص دهنده اضطرار (فوریت)
۲۷۳.....	الف: وزیر به عنوان مقام تشخیص دهنده
۲۷۴.....	ب: صلاحیت مقامات و مراجع بالاتر و مقامات هم عرض
۲۷۵.....	بند چهارم: قابلیت دادخواهی
۲۷۶.....	گفتار دوم: لزوم یا عدم لزوم تبعیت از الزامات تملک‌های عادی
۲۷۶.....	بند اول: ایده انطباق کامل شرایط تملک اضطراری با تملک عادی
۲۷۷.....	بند دوم: ایده عدم لزوم تبعیت
۲۷۷.....	بند سوم: ایده میانی
۲۷۸.....	گفتار سوم: آثار
۲۷۸.....	بند اول: تصرف و اجرای طرح پیش از پرداخت غرامت
۲۷۸.....	الف: عدم نفی پرداخت غرامت پیش از تصرف

۱۸ □ حقوق اداری (تملك املاك، شبه تملكها و سلب مالكيت)

- ب: عدم نفی دادن مثل به عنوان غرامت..... ۲۷۹
- بند دوم: تشریفات خاص تصرف و اجرای طرح..... ۲۷۹
- الف. محتوای صورتمجلس..... ۲۸۰
- ب: شکل دخالت..... ۲۸۱
- ج: ارزش حقوقی تشریفات..... ۲۸۲
- بند سوم: دادرسی اختصاصی..... ۲۸۴
- الف: عدم ممنوعیت ابطال تملك به دلیل تأخیر..... ۲۸۴
- ب: توقیف عملیات اجرایی به عنوان ضمانت اولیه..... ۲۸۶
- ج: صلاحیت اختصاصی دادگاه عمومی و دیوان عدالت..... ۲۸۷
- مبحث دوم: تصرف غیرقانونی..... ۲۸۸
- طرح موضوع..... ۲۸۸
- گفتار اول: مفهوم اسناد یا اقدامات مبتنی بر مالكیت قانونی..... ۲۹۱
- بند اول: رویکرد مضیق..... ۲۹۲
- بند دوم: رویکرد موسع..... ۲۹۳
- بند سوم: رویکرد ذهنی..... ۲۹۴
- بند چهارم: انتخاب رویکرد غالب..... ۲۹۵
- گفتار دوم: نسبت تبصره با نظم حاکم بر تملك قانونی..... ۲۹۶
- بند اول: امکان شمول استثنائی برخی اقدامات تملکی..... ۲۹۶
- الف: پرداخت غرامت به شخص غیر مستحق..... ۲۹۹
- ب: عدم تخصیص اعتبار..... ۲۹۹
- بند دوم: امکان تملك در فرض عدم وجود طرح..... ۳۰۰
- بند سوم: امکان واگذاری ملك..... ۳۰۰
- گفتار سوم: الزامات..... ۳۰۱
- بند اول: قرار گرفتن ملك در طرح یا ایجاد مستحدثات..... ۳۰۲
- الف: قرار گرفتن ملك تصرف شده در طرح..... ۳۰۲
- ب: ایجاد مستحدثات..... ۳۰۳
۱. وجود مستحدثات در زمان صدور حکم قطعی..... ۳۰۴

فهرست مطالب □ ۱۹

۳۰۴.....	۲. ارزش مستحدثات.....
۳۰۴.....	۱ - ۲. ایده مطلق ارزش.....
۳۰۴.....	۲ - ۲. ایده ارزش بالا (جدی بودن زیان).....
۳۰۵.....	۳. مفهوم اقتصادی ارزش.....
۳۰۶.....	بند دوم: احراز و قطعیت غیرقانونی بودن تصرف.....
۳۰۶.....	الف: تحلیل مفهوم.....
۳۰۷.....	ب: دستور موقت به عنوان اثر حقوقی.....
۳۰۷.....	بند سوم: درخواست توقف اجرای حکم.....
۳۰۸.....	الف: زمان درخواست.....
۳۰۹.....	ب: محتوای درخواست.....
۳۰۹.....	ج: درخواست کننده.....
۳۱۰.....	۱. صلاحیت دستگاه انتقال گیرنده و انتقال دهنده.....
۳۱۰.....	۲. عدم انتفای صلاحیت به درخواست در فرض نبود در دعوی.....
۳۱۰.....	۳. امکان یا عدم امکان توسعه صلاحیت به دستگاههای غیر مجاز در تملک.....
۳۱۱.....	۱ - ۳. ایده تحدید.....
۳۱۲.....	۲ - ۳. ایده تعمیم.....
۳۱۳.....	د: اثر درخواست.....
۳۱۳.....	بند چهارم: طی شدن فرایند دادرسی اختصاصی.....
۳۱۳.....	الف: رسیدگی فوری.....
۳۱۴.....	ب: قابلیت تجدید نظرخواهی.....
۳۱۴.....	ج: عدم نیاز به دادخواست.....
۳۱۵.....	گفتار چهارم: پرداخت غرامت.....
۳۱۶.....	بند دوم: محدودیت خاص زمانی.....
۳۱۷.....	الف: توافق بر تمدید.....
۳۱۷.....	۱. امکان سنجی.....
۳۱۸.....	۲. ضمانت اجرای توافق.....

۲۰ □ حقوق اداری (تملك املاك، شبه تملكها و سلب مالکیت)

- ۱ - ۲. اجرای حکم قطعی..... ۳۱۸
- ۲ - ۲. توقیف عملیات اجرایی یا فعالیت و مطالبه غرامت تأخیر..... ۳۱۹
۲. وضعیت‌های اضطراری..... ۳۲۰
- بند سوم: پرداخت کننده غرامت..... ۳۲۱
- الف: امکان سنجی پرداخت غرامت از جانب شخص خصوصی متصرف..... ۳۲۱
- ب: امکان سنجی پرداخت غرامت از سوی مالک..... ۳۲۵
۱. ایده امکان..... ۳۲۵
۲. ایده عدم امکان..... ۳۲۶
۳. سخن پایانی..... ۳۲۷
- بند چهارم: میزان غرامت..... ۳۲۸
- الف: انصراف قیمت روز از اجرت‌المثل ایام تصرف..... ۳۲۸
- ب: احتساب استهلاک بنا در اجرت‌المثل..... ۳۲۹
- ج: کاربری زمان تصرف به عنوان ضابطه قیمت‌گذاری..... ۳۲۹
- گفتار پنجم: اختلافات و رسیدگی‌ها..... ۳۳۰
- بند دوم: دعوی واگذار شونده علیه دستگاه واگذار کننده..... ۳۳۱
- بند سوم: دعوی دستگاه ذیربط علیه واگذار شونده..... ۳۳۱
- بند چهارم: دعوی اصلی (درخواست مهلت)..... ۳۳۲
- الف: دعوی ابطال اقدامات تملکی..... ۳۳۲
- ب: ابطال سند..... ۳۳۳
- ج: توقف اجرای حکم..... ۳۳۶

فصل سوم: شبه تملكها

- مبحث اول: تبیین هویت..... ۳۴۱
- گفتار اول: تحلیل مفهوم..... ۳۴۱
- بند اول. عدم امکان نسبی بهره‌مندی از منافع..... ۳۴۲
- بند دوم: سلب بهره‌مندی از منافع..... ۳۴۲
- بند سوم: دشواری بهره‌مندی از منافع..... ۳۴۲

فهرست مطالب □ ۲۱

- بند چهارم: تغییر منافع به شکلی منفی..... ۳۴۳
- بند پنجم: کاهش ارزش ملک..... ۳۴۳
- گفتار دوم: ماهیت حقوقی..... ۳۴۴
- مبحث دوم: قوانین موجود و ویژگیها..... ۳۴۵
- گفتار اول: قوانین..... ۳۴۶
- بند اول: قانون راجع به حفظ آثار ملی..... ۳۴۶
- بند دوم: قانون هواپیمایی کشوی مصوب ۱ مرداد ماه ۱۳۲۸..... ۳۴۶
- بند سوم: قانون سازمان برق ایران..... ۳۴۷
- بند چهارم: قانون تأسیس شرکت مخابرات ایران..... ۳۴۸
- بند پنجم: بند ۹ از ماده ۵۰ قانون بودجه ۱۳۵۱..... ۳۴۹
- بند ششم: قانون تأسیس شرکت راه آهن شهری تهران و حومه..... ۳۴۹
- بند هفتم: قانون اساسنامه شرکت ملی نفت ایران..... ۳۵۰
- بند هشتم: قانون توزیع عادلانه آب..... ۳۵۰
- گفتار دوم: ویژگی ها..... ۳۵۲
- بند اول: نفع عمومی به عنوان توجیه انحصاری..... ۳۵۲
- بند دوم: فرض عدم آسیب به عین مال..... ۳۵۳
- بند سوم: فرض عدم اختلال در استفاده از ملک..... ۳۵۴
- بند چهارم: عدم نفی مطلق مسئولیت..... ۳۵۵
- بند پنجم: استقلال نظم حاکم..... ۳۵۶
- مبحث سوم: نظام اختصاصی..... ۳۵۸
- گفتار اول: بند ۹ ماده ۵۰ قانون برنامه و بودجه..... ۳۵۸
- بند اول: تأثیر و تأثر مقرر بر و از دیگر قوانین..... ۳۵۸
- الف: قوانین پس از قانون برنامه و بودجه..... ۳۵۹
۱. قوانین غیر از لایحه قانونی نحوه خرید..... ۳۵۹
۲. لایحه قانونی نحوه خرید..... ۳۵۹
- ب: قوانین پیش از قانون برنامه و بودجه..... ۳۶۱
- بند دوم: توجیه معافیت..... ۳۶۲

۲۲ □ حقوق اداری (تملك املاك، شبه تملكها و سلب مالكيت)

- الف: هويت اقتدار بنیان حقوق اساسی ۳۶۳
- ب: صلاحیت دولت در تحدید مالکیت ۳۶۵
- ج: قاعده خدشه‌ناپذیر جزئی بودن زیان ۳۶۵
- د: سخن پایانی ۳۶۶
- بند سوم: اعتبار قاعده ۳۶۷
- الف: از تأکید بر اعتبار تا اعلام استنادپذیری ۳۶۷
۱. دیوان عدالت: اعتبار مقررہ با تحریف مفهوم آن ۳۶۷
۲. دیوان عدالت: اعتبار مقررہ ۳۶۹
۳. شورای نگهبان: نسخ ضمنی مقررہ و غیر شرعی بودن آن ۳۷۰
۴. دیوان عدالت: تأکید بر استنادپذیری ۳۷۰
۵. دیوان عدالت: برتری آراء تأیید کننده اعتبار مقررہ ۳۷۱
۶. شورای نگهبان: غیر شرعی بودن مقررہ ۳۷۱
۷. دیوان عدالت: استنادپذیری مقررہ ۳۷۲
- ب: نقد رویه ۳۷۳
- گفتار دوم: ماده پنجم قانون راجع به حفظ آثار ملی ۳۷۵
- بند اول: شناسایی اثر ملی به عنوان یک صلاحیت تشخیصی ۳۷۶
- بند دوم: مشروط بودن ۳۷۷
- بند سوم: تردید در اعتبار مقررہ ۳۷۸
- الف: نسخ مقررہ با قانون خرید اراضی و نظریه شورای نگهبان ۳۷۹
۱. قانون خرید اراضی و ابنیه و تأسیسات برای حفظ آثار تاریخی و باستانی ۳۷۹
۲. نظریه شورای نگهبان ۳۸۰
- ب: ایده استناد پذیری ۳۸۰
- ج: استنادپذیری معافیت با برنامه چهارم توسعه و قانون مالیات ۳۸۱
۱. ماده ۱۱۴ قانون برنامه توسعه چهارم ۳۸۲
۲. ماده ۷ قانون مالیاتهای مستقیم ۳۸۲
- گفتار سوم: ماده ۴۴ قانون توزیع عادلانه آب ۳۸۳

فهرست مطالب □ ۲۳

بند اول: امکان عدم پیوستگی اقدامات با طرح منجر به تملک.....	۳۸۶
الف: اقدامات شبکه تملکی دنباله اقدامات تملکی.....	۳۸۶
ب: اقدامات شبکه تملکی نتیجه اعمال صلاحیت‌های مستمر.....	۳۸۷
بند دوم: مفهوم زیان.....	۳۸۸
الف: نقصان آب.....	۳۸۹
ب: خشک شدن چاه، قنات و چشمه.....	۳۸۹
ج: مسلوب المنفعه شدن.....	۳۸۹
د: آسیب به تأسیسات بهره‌برداری از منابع آب.....	۳۸۹
ه: تملک تأسیسات بهره‌برداری از منابع آب.....	۳۸۹
بند سوم: هویت شناسی طرح منجر به زیان.....	۳۹۰
بند چهارم: روش جبران.....	۳۹۱
الف: در فرض نقصان آب.....	۳۹۲
ب: در فرض خشک شدن یا مسلوب المنفعه شدن.....	۳۹۲
ج: در سایر زیان‌ها.....	۳۹۳
د: مسائل پیرامون.....	۳۹۳
گفتار چهارم: سایر موارد.....	۳۹۴
بند اول: از میان رفتن یا تحدید حق ارتفاق.....	۳۹۴
بند دوم: کاهش ارزش ملک.....	۳۹۶

فصل چهارم: ملی‌سازی و سلب مالکیت از سرمایه خارجی

طرح موضوع.....	۳۹۹
مبحث نخست: ویژگی‌ها.....	۴۰۴
گفتار اول: قانون، منبع انحصاری ملی‌سازی و سلب مالکیت.....	۴۰۴
بند اول: حکم قانون اساسی.....	۴۰۵
بند دوم: شأن ویژه حق مالکیت.....	۴۰۶
بند سوم: دلالت‌های نظم حاکم.....	۴۰۶
گفتار دوم: اختصاصی بودن صلاحیت متناظر.....	۴۰۷

۲۴ □ حقوق اداری (تملك املاك، شبه تملكها و سلب مالكيت)

- مبحث دوم: گستره ۴۰۸
- گفتار اول: گستره موضوعی ۴۰۸
- بند اول: سلب مالكيت مترادف با دولتي و عمومي سازي ۴۱۱
- بند دوم: سلب مالكيت در معنای موسع ۴۱۲
- گفتار دوم: گستره شخصي ۴۱۳
- مبحث سوم: الزامات ۴۱۶
- گفتار اول: قانوني بودن ۴۱۷
- بند اول: شناسايي صلاحيت سلب مالكيت ۴۱۸
- بند دوم: اعمال صلاحيت از سوي مراجع صالح ۴۱۹
- بند سوم: رعايت فرآيند قانوني ۴۱۹
- گفتار دوم: تأمين منافع عمومي ۴۲۰
- گفتار سوم: برابري (عدم تبعيض) ۴۲۱
- بند اول: در سطح تصميم گيري ۴۲۲
- بند دوم: در سطح اجرا ۴۲۲
- مبحث چهارم: آثار ۴۲۳
- گفتار اول: پرداخت غرامت ۴۲۳
- بند اول: شكل غرامت ۴۲۴
- بند دوم: ميزان غرامت ۴۲۵
- الف: نفي دخالت دولت در تعيين قيمت ۴۲۵
- ب: نفي استحقاق نسبت به قيمت پس از سلب مالكيت ۴۲۶
- بند سوم: پرداخت فوري غرامت ۴۲۷
- الف: مباني ۴۲۷
۱. ماهيت جبراني غرامت ۴۲۷
۲. منطق واقعي يا بازاري بودن قيمت ۴۲۸
۳. منطق مهلت هاي قانوني ۴۲۸
- ب: نتايج ۴۲۸
۱. پرداخت خسارت تاخير تاديه ۴۲۸

فهرست مطالب □ ۲۵

۲. تقصیر به عنوان مبنای مطالبه خسارت تأخیر.....	۴۲۹
۳. عدم تبعیت پرداخت از قوانین جاری.....	۴۳۰
۴. مفروض بودن تأمین قبلی اعتبار.....	۴۳۰
گفتار دوم: اختلاف و دعوای مسئولیت.....	۴۳۱
بند اول: گونه‌شناسی دعوای.....	۴۳۱
الف: اختلافات و دعوای عادی.....	۴۳۱
ب: اختلافات و دعوای اختصاصی.....	۴۳۲
۱. اختلافات و دعوای غیر مرتبط با سلب مالکیت.....	۴۳۳
۲. اختلافات و دعوای مرتبط با سلب مالکیت.....	۴۳۴
۱ - ۲. اعتراض مبتنی بر اعتبار تصمیم.....	۴۳۴
۲ - ۲. اعتراض نسبت به غرامت.....	۴۳۴
بند دوم: حل و فصل اختلاف و مسائل آن.....	۴۳۴
الف: عدم تمایز و روش حل و فصل اختلاف.....	۴۳۵
ب: لزوم یا عدم لزوم رعایت اصل ۱۳۹ قانون اساسی.....	۴۳۶
ج: مهلت درخواست غرامت و آثار آن.....	۴۳۷
۱. ایده اسقاط حق اقامه دعوی.....	۴۳۷
۲. ایده اثر محدود.....	۴۳۸
د: رسیدگی قضایی.....	۴۳۹
۱. مرجع صالح.....	۴۴۰
۲. حدود صلاحیت.....	۴۴۰
ه: سایر روش‌های حل و فصل اختلاف.....	۴۴۱

ضمائم

لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی	
عمرانی و نظارت دولت.....	۴۴۳
قانون الحاق یک تبصره به ماده (۱) لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و	
املاک برای اجراء برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸.....	۴۴۸

۲۶ □ حقوق اداری (تملك املاك، شبه تملكها و سلب مالكيت)

قانون تعيين وضعيت املاك واقع در طرح‌هاي دولتي و شهرداري‌ها.....	۴۴۸
قانون اصلاح تبصره (۱) ماده واحده قانون تعيين وضعيت املاك واقع در طرح‌هاي دولتي و شهرداري‌ها.....	۴۵۰
قانون نحوه تقويم ابنيه، املاك و اراضي مورد نياز شهرداري‌ها.....	۴۵۰
از قانون حمايت از احياء، بهسازي و نوسازي بافت‌هاي فرسوده و ناکارآمد شهري.....	۴۵۱
از قانون توزيع عادلانه آب.....	۴۵۲
از قانون معادن.....	۴۵۳
از قانون حفظ و تثبيت کناره و بستر رودخانه‌هاي مرزي.....	۴۵۴
قانون خريد اراضي و ابنيه و تاسيسات براي حفظ آثار تاريخي و باستاني.....	۴۵۴
قانون تشويق و حمايت سرمايه‌گذاري خارجي.....	۴۵۶
فهرست منابع.....	۴۶۳