



بررسی آثار اقتصادی قوانین و مقررات اقدامات تملکی حاکمیت، نسبت به اراضی در محدوده و حریم شهرها با تکیه بر حقوق اسلامی

علی باقری حسین آبادی^۱، مجتبی نیکدوستی^{۲*}، مریم قربانی فر^۳

^۱ دانشجوی دکتری، گروه حقوق خصوصی، واحد اصفهان (خوراسگان)، دانشگاه آزاد اسلامی، اصفهان، ایران.

^۲ استادیار، گروه حقوق خصوصی، واحد اصفهان (خوراسگان)، دانشگاه آزاد اسلامی، اصفهان، ایران.

^۳ استادیار، گروه حقوق خصوصی، واحد اصفهان (خوراسگان)، دانشگاه آزاد اسلامی، اصفهان، ایران.

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۳/۰۷ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۱۲/۱۹ تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۰۵/۱۴

چکیده

برخی ارگان‌ها و نهادهای دولتی معمولاً برای تأمین منافع اجتماعی و اجرای طرح‌های عمرانی و عمومی نیازمند در اختیار گرفتن و تملک برخی از اراضی و املاک خصوصی می‌باشند و این احتمال وجود دارد که در صورت اتکا به قانون بازار برای تحصیل آنها از مالکان، اغلب پروژه‌های عمومی با شکست مواجه گردند. به همین لحاظ، در تمام کشورها قوانین و مقررات با تعیین شرایطی، حاکمیت را مجاز به اعمال قوه‌ی قهری در تملک اراضی خصوصی برای اجرای طرح‌های عمومی می‌نماید. علیرغم آنکه چنین اقدامی بالقوه موجب نقض قواعد حقوق مالکیت و عدم رعایت احترام به مالکیت خصوص اشخاص می‌گردد ولی در صورتیکه هزینه‌های مبادله مانع از توافق حاکمیت با مالکان گردد به شرط تضمین حقوق اشخاص و پرداخت قیمت عادلانه و استفاده‌ی عمومی از اراضی موردنظر پس از تملک، منافع جامعه تأمین و همچنین اموال موضوع تملک خواهد شد و نیز آنها در بالاترین ارزش خود مورد استفاده قرار خواهند گرفت. از سویی دیگر محدودیت‌هایی که حاکمیت بر نحوه‌ی استفاده اشخاص از اراضی متعلق به خویش وضع می‌کند گاهی تا اندازه‌ای زیاد است که موجب شبهه در عنوان محدودیت یا تملک (سلب یا تحدید مالکیت) بر آن می‌گردد. تشخیص این موضوع نیازمند تعیین معیارهایی مناسب برای شناسایی هریک از دیگری است. در این مقاله با عنوان بررسی آثار اقتصادی قوانین و مقررات اقدامات تملکی حاکمیت، نسبت به اراضی در محدوده و حریم شهرها به تحلیل مبانی و شرایط تملک و معیارهای تشخیص آن از محدودیت استفاده و آثار اقتصادی آن می‌پردازیم.

واژه‌های کلیدی: اقدامات تملکی، اقتصادی، اراضی شهری، حاکمیت، حقوق اسلامی

مقدمه

اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی یکی از وظایف نهادهای دولتی است که مقنن برای تامین نیازهای جامعه جهت اجرای وظایف مذکور امتیازاتی برای نهادهای دولتی قائل گشته است که می‌توانند تحت شرایط قانونی املاک خصوصی اشخاص را در صورت عدم توافق با آنها و با پرداخت خسارت عادلانه تملک کنند.

یکی از نظریه‌های حائز اهمیت که در مورد روابط حقوق و اقتصاد در نیمه دوم قرن بیستم ابتدا در کشور آمریکا و سپس در کشورهای دیگر مطرح شده نظریه تحلیل اقتصادی حقوق می‌باشد که بعضی اوقات از آن به نظریه حقوق و اقتصاد یاد می‌کنند. گسترش این نظریه در قاره اروپا و آمریکا باعث شد که در برخی از دانشگاه‌ها، رشته‌ای به نام حقوق و اقتصاد تأسیس گردد. در این نظریه کارآیی اقتصادی هدف ایجاد قواعد حقوقی معرفی شده است. در این نظریه، قواعد و مقررات حقوقی به منزله ارزش رفتار به شمار آمده و عکس‌العمل اشخاص به این ارزش و قیمت‌ها می‌تواند به همان نحو تحلیل شود که ارزش در علم اقتصاد تحلیل می‌شود. بعنوان مثال اگر مجازات تجاوز و تعدی به مال دیگری افزایش یابد، می‌توان این تعبیر را مانند افزایش قیمت تجاوز به مال تحلیل کرد و در نهایت پیش‌بینی کرد که تجاوز کمتری روی دهد (همانگونه که افزایش قیمت کالا موجب کاهش تقاضا می‌شود). در تحلیل و بررسی اقتصادی حقوق، تأمین عدالت مطرح نیست بلکه کارآیی اقتصادی قواعد و مقررات حقوقی مطرح است.^۱

تفاوت مهم و اساسی بین این نظریه و نظریه سنتی آن است که در نظریه سنتی، حقوق و اقتصاد دو شعبه متفاوت و مستقل از علوم اجتماعی هستند، در حالی که در نظریه جدید، حقوق رشته مستقل و جداگانه نیست بلکه در خدمت اقتصاد است. به عبارت دیگر اقتصاد تحلیل و بررسی نحوه رفتار افراد در زمینه روابط حقوقی است؛ از سوی دیگر حقوق و اقتصاد، بر طبق نظریه سنتی بیانگر جنبه‌های مختلف پدیده‌ها و روابط اجتماعی است در حالی که نظریه تحلیل اقتصادی حقوق بیانگر ورود منطق و روش اقتصاد در حقوق است و از این رو حقوق اسباب و ابزاری برای اقتصاد به شمار می‌آید.

۱- تبیین تحلیل اقتصادی

برای تبیین معنای تحلیل اقتصادی، ضرورت دارد در ابتدا سه معنای متفاوت در باب واژه اقتصاد شناسایی شود. اقتصاد در معنای نخست بیان‌کننده نظام اقتصادی است.^۲ بعنوان مثال، هنگامی که کتابی با عنوان اقتصاد ایران را در دست می‌گیریم، منظور نویسنده از نگارش آن کتاب ارائه شرح و توصیفی از نظام اقتصادی ایران و وضعیت اقتصادی کشور است. در معنای دوم، اقتصاد به معنای رشته‌ای از علوم انسانی است که به مطالعه پدیده‌هایی همچون عرضه، تقاضا، تولید، تورم، رکود و بیکاری می‌پردازد.^۳ در این معنا اقتصاد برای اشاره به نوعی فعالیت نیز به کار برده می‌شود. اساتید اقتصاد این فعالیت را نه از روی نحوه خاص محاسبه‌ای آن، بلکه از طریق اهدافی که دارد، شناسایی و مشخص می‌کنند؛ بدین معنی که از طریق تولید و بازتولید کالاها و تأمین نیازهای مادی افراد بشر.^۴ در معنای سوم، اقتصاد به معنای نوعی روش تحلیل است؛ در این معنا، اقتصاد به همانند روشی است که با استفاده از آن پدیده‌های مختلفی را می‌توان تبیین کرد. به این ترتیب، اقتصاد در این معنا افراد را به شیوه‌اندیشیدن فرد و توجیه او از جهان معطوف می‌کند. در تعریف تحلیل و بررسی اقتصادی حقوق یا حقوق و اقتصاد گفته‌اند: علمی است که در آن تئوری اقتصادی برای تحلیل، شکل‌گیری، ساختار و آثار نهادهای حقوقی اعمال می‌شود.

نظریه تحلیل اقتصادی حقوق از مکتب واقع‌گرایی حقوق برآمده و نشأت می‌گیرد که در آمریکا هولمز و کاردوا از قضات

۱. حصارخانی، فاطمه؛ تحلیل اقتصادی مبانی آیین دادرسی مدنی، انتشارات آرمان نگار، چاپ اول، ص ۲۷.

۲. در زبان انگلیسی، هرگاه اقتصاد در معنای نخست مدنظر باشد، از واژه Economy استفاده می‌شود.

۳. در زبان انگلیسی، هرگاه اقتصاد در معنای دوم مدنظر باشد، از واژه Economics استفاده می‌شود.

۴. کاپوراسو، جیمز ای، و دیوید پی لوین، نظریه‌های اقتصادی سیاسی، ترجمه محمود عبدالله زاده، تهران، نشر ثالث، ص ۴۴.

دیوان عالی امریکا و پوند رئیس دانشکده حقوق دانشگاه هاروارد در قرن نوزدهم از پیشگامان آن بودند. برابر تعلیمات این مکتب که در مقابل مکتب شکل گرایی قرار دارد، قضات دادگستری نباید به اجرای قواعد برآمده از آراء قضایی اکتفا کنند بلکه باید به واقعیت های اجتماعی، اقتصادی و سیاسی هم توجه نمایند؛ هرگاه قواعد ناشی از آراء قضایی با عدالت و رفاه اجتماعی در تعارض باشند باید کنار گذاشته شوند.

اعتقاد ما راجع به ماهیت حقوق در درک موضوع تحلیل اقتصادی حقوق، اثرگذاری به سزایی دارد. به عنوان مثال اگر مانند پیروان مکتب تحقیقی اجتماعی معتقد باشیم وظیفه عالم حقوق همانند یک جامعه شناس، تنها کشف قواعد است یا در مقام یک فقیه به استنباط حکم شارع مقدس از طریق اجتهاد پردازیم، تحلیل اقتصادی حقوق، موضوعاً منتفی است. حقوق مدنظر تحلیل گران اقتصادی حقوق، مجموعه ای از قواعد و مقررات موجود تغییر ناپذیر نیست، به دیگر سخن حقوق موردنظر ایشان از مقوله هنر است و نه علم، بنابراین هدف نهایی تحلیل اقتصادی حقوق، ساختن و یا تولید حقوق جدید است.

۲- تحلیل و بررسی اقتصادی ویژگی های مالکیت و اهداف تحلیل اقتصادی سلب مالکیت اراضی شهری

۲-۱- تحلیل و بررسی خصایص و ویژگی های مالکیت

حقوق اموال و مالکیت از اجزاء اصلی و بلکه اساسی تحلیل اقتصادی حقوق است. در این جزء ابتدایی کارایی حق مالکیت به نحو کلی مورد تحلیل قرار گرفته و به این سوال مهم پاسخ داده می شود که آیا شناساندن حق مالکیت برای اشخاص فی الجمله به استفاده بهتر از منابع محدود در برابر خواسته های نامحدود می انجامد یا خیر. آنگاه جزئیات امر با همین رویکرد مورد بررسی و تحلیل قرار می گیرد، ازجمله انواع مالکیت، حدود مالکیت، مالکیت خصوصی و مالکیت عمومی، مالکیت بر اموال غیرمادی و امثال آن.

۱-۲- رابطه ویژگی انحصاری بودن مالکیت با تحلیل اقتصادی اموال

پی بردن به تاثیر وصف و ویژگی منحصر به فرد مالکیت در کارایی و کارآمدی اقتصادی بنا بر نظر برخی سابقه ای چندصد ساله دارد و نویسندگان و صاحب نظران در توجیه اقتصادی مالکیت همواره از آن یاد کرده اند و همین توجیه است که از آن به تحلیل پویا^۱ یا دیدگاه پویای نظریه اقتصادی حقوق مالکیت نام می برند.

توانایی تولید در گروه به رسمیت شناختن حق مالکیت برای افراد است و حمایت از حقوق مالکیت برای بهره برداری و استفاده کارآمد از منابع سبب انگیزه و اشتیاق می شود و انگیزه های صحیح به وسیله تقسیم کردن متقابل حق انحصاری استفاده و بهره برداری از منابع میان افراد جامعه ایجاد می گردد. در صورتی که هر قطعه زمین در مالکیت و تملک یک فرد باشد اگر دائم فردی وجود داشته باشد که بتواند سایر افراد را از دستیابی به آن زمین منع کند افراد تمام تلاش و توان خود را به کار می گیرند تا به وسیله کشاورزی یا سایر روش های اقتصادی، ارزش و قیمت زمین را به بالاترین حد برسانند.

اراضی تنها یک مثال ساده و ابتدایی است. این اصل قابل اعمال و تعمیم بر تمامی منابع می باشد. افراد صرفاً هنگامی اقدام به سرمایه گذاری روی منابع در جهت تولید کالاها می کنند که حق و اجازه انحصاری برای فروش آنچه تولید نموده اند، داشته باشند. به عنوان یک قاعده کلی، حق مالکیت انحصاری، امری الزامی و ضروری برای تضمین تولید مناسب است. ایجاد انگیزه و اشتیاق جهت سرمایه گذاری و توسعه به تفکر و اعتقاد اقتصاد دانان از مهمترین عوامل تبیین کننده حق مالکیت است.

۲-۱-۲- ارتباط خصایص انتقال مالکیت با تحلیل اقتصادی اموال

انتقال مالکیت و به تعبیر صحیح تر حق انتقال مالکیت از دیدگاه تحلیل گران اقتصادی حقوق، تکمیل کننده حق مالکیت و مسیر

مهم تحقق کارایی است، زیرا عقیده بر این است که در نقل و انتقال آزادانه حق مالکیت، منابع به مالکیت اشخاصی در می آیند که بیشترین منفعت را از آن تحصیل می کنند. کشاورزی را تصور کنید که مهارت چندانی در کشاورزی ندارد و زمین او در تصرف دیگری محصول بیشتری خواهد داشت. کارایی و شایستگی ایجاب می کند که راهکار و انگیزه ای مالک را به انتقال ملک به غیر ترغیب کند. فرض کنیم کشاورز الف سالانه ۱۰۰ میلیون تومان از ملک خود تحصیل درآمد می کند و بر مبنای این درآمد بطور سالانه، ارزش ملک خویش را ۱ میلیارد تومان محاسبه می کند و بطوری قهری این مبلغ حداقل قیمتی خواهد بود که او برای انتقال می پذیرد. همچنین فرض کنیم کشاورز ب فکر می کند بیش از الف در همین زمین محصول تولید می کند. ارزش فعلی زمین طبق محاسبات ب، ۱/۵ میلیارد تومان و برای الف ۱ میلیارد تومان است، بنابراین قیمتی میان یک میلیارد و یک و نیم میلیارد جهت فروش ملک هر دو را در موقعیت بهتری قرار می دهد. پس انگیزه ای قوی برای جابجایی ارادی پول ب و زمین الف وجود دارد. علیهذا هزینه های نقل و انتقال را نباید از نظر دور داشت، زیرا این هزینه ها ممکن است مانع نقل و انتقال آسان و در واقع مانع تحقق کارایی شوند.

۲-۲- اهداف تحلیل اقتصادی قوانین مربوط به سلب و تحدید مالکیت اراضی شهری توسط حاکمیت

اهداف تحلیل و بررسی اقتصادی قوانین و مقررات حقوقی، کارآمدی و مؤثر نمودن قوانین و مقررات حقوقی جهت بهره برداری بهینه و بهتر می باشد. کارآمدی یا کارایی در لغت پارسی جایگاه صفت برای شخص یا فعل دارد. به اعتبار صفت فرد، انسانی تعریف به شخص کاردان، توانمند، آزموده و یا شخصی که کارها را به درستی انجام می دهد آمده است و به اعتبار فعل، دربرگیرنده کار یا شیء مفید و وسیله به درد بخور است.

در فرهنگ لغات عمومی آکسفورد نیز کارایی بر ذخیره زمان یا هزینه در انجام دادن کاری به منظور افزایش کیفیت آن تعریف شده است.^۱ در تعریف کارایی یا کارآمدی اقتصادی گفته اند: یعنی از امکانات موجود با توجه به محدودیت ها و کمبودها به نحوی استفاده و بهره برداری شود که بیشترین میزان مطلوب حاصل گردد؛ به عبارت دیگر با کمترین هزینه مطلوب اقتصادی بیشتری حاصل شود. هرگاه موقعیتی را بتوان در نظر گرفت که در آن کسی مطلوبیت بیشتری کسب کند، بدون اینکه از مطلوبیت افراد دیگر کاسته شود موقعیت جدید دارای کارآمدی بیشتری است. فرض کنید بنگاهی در هفته ۱۰۰۰ واحد کالا با کمک ۱۰ کارگر و ۱۵ ماشین تولید می کند. این بنگاه در صورتی از نظر تولیدی کارایی و کارآمدی دارد که امکان نداشته باشد با همان تعداد کارگر و کمتر از ۱۵ ماشین همان ۱۰۰۰ واحد را تولید کند یا با همان ۱۰ کارگر و ۱۵ ماشین بیش از ۱۰۰۰ واحد کالا تولید نماید.

کارایی و کارآمدی به حداکثر استفاده ممکن از منابع و فرصت های در دسترس واحدها و کارگزاران تعریف شده است.^۲ در نظر دیگری، کارآمدی را مجموعه ترتیباتی که به سوی بهترین و بالاترین استفاده از امکانات سوق می دهد، تعریف نموده اند.^۳ در هر حال، در تحلیل اقتصادی حقوق بیشتر بر معیار ثروت تأکید می شود و تحلیل تأثیر قواعد حقوقی بر میزان کارایی در جامعه بر اساس میزان افزایش ثروت صورت می گیرد. البته باید بیان داشت که ادعای کارایی اقتصادی به عنوان هدف منحصر یا غالب در حقوق، توجیه نظری و عملی قابل قبولی ندارد و به نتایج مطلوبی منتهی نمی شود و مورد پذیرش عام صاحب نظران و علمای حقوق واقع نشده و حتی در علم اقتصاد هم مورد انتقاد قرار گرفته است. لیکن کارایی اقتصادی به عنوان یک مطلوب و یکی از عوامل سازنده و تأثیرگذار در حقوق قابل قبول است. در حقوق که هدف اصلی آن برقراری عدالت است کارایی اقتصادی هم می تواند مد نظر باشد. کارایی اقتصادی و عدالت اغلب قابل جمع اند؛ یعنی قانونگذار در وضع قانون باید هم کارایی اقتصادی و هم عدالت را در نظر بگیرد و هرگاه آن دو معارض و متضاد باشند عدالت باید مقدم شمرده شود.

۱. دادگر، ۱۳۸۹: ۲۹.

۲. همان: ۲۹.

۳. دادگر، ۱۳۸۶.

مبرهن است که تحلیل اقتصادی در همه موارد ممکن یا دارای جایگاه مناسب نیست. در زمینه روابط تجاری و حقوق قراردادهای و یا مسئولیت مدنی اعمال ضابطه کارایی اقتصادی و افزایش ثروت با مشکل کمتری مواجه است. لیکن در مواردی که اهداف غیر اقتصادی مانند توزیع عادلانه ثروت و کمک به طبقات محروم و یا روابط خانوادگی و به طور کلی ارزش های بالا مدنظر است نظریه تحلیل و بررسی اقتصادی حقوق نمی تواند کاربرد چندانی داشته باشد. به هر حال تحلیل اقتصادی حقوق می تواند خدمت بسزایی به قانونگذاران و تصمیم گیران نماید تا آنان بتوانند با توجه به عامل اقتصادی و دیگر الزامات و باورهای حاکم بر جامعه و سیاست های عمومی و ارزش های معنوی، قوانین و مقررات مناسبی وضع و تصویب نمایند و در مسیر توسعه همه جانبه کشور گام های مؤثری بردارند.^۱

مقصود این تحلیل جدید، توجیه چگونگی تأثیر قواعد حقوقی، به واسطه ایجاد انگیزه عمل یا ترک عمل بر رفتار اشخاص است. اختلاف اساسی بین فرض انسان عاقل و منطقی و الگوی رفتاری او در بین حقوقدانان و تحلیل گران اقتصادی حقوق وجود دارد؛ در نگاه سنتی حقوق، افراد به این معنی عاقل فرض می شدند که بر اساس قواعد و سنت های جامعه، آن چنان که در قواعد حقوقی منعکس شده، رفتار کنند؛ ولی تحلیل اقتصادی حقوق، قواعد حقوقی را به عنوان انگیزه های رفتاری لحاظ می کند که افراد در نظر گرفتن آنها در پی حداکثر کردن منافع خود هستند. در این دیدگاه، قواعد حقوقی همچون قیمت کالاها و خدمات لحاظ می شوند که افراد با توجه به عواقب اعمال و آثار هر اقدام برای دستیابی به منافع خود محاسبه سود و زیان می کنند و اعمال خود را برای دستیابی به حداکثر منفعت بر آن اساس تنظیم می نمایند. از این منظر حتی عمل خلاف مقررات قانونی در مواردی که منافع بیشتر افراد را تامین کند، در چارچوب رفتار عقلایی قرار می گیرد.

لذا تغییر قواعد حقوقی، موجب تغییر در محاسبه افراد خواهد شد و نوع اقدام آنها بر اساس نتایج این محاسبه تغییر خواهد یافت. نکته اساسی حقوق و اقتصاد جدید در ورود عامل بهره‌وری و کارایی اقتصادی در پی ریزی به قواعد حقوقی است. در واقع بر خلاف حقوق سنتی که قواعد حقوقی را در نظر می گرفت، حقوق و اقتصاد کارایی اقتصادی را به عدالت و انصاف برتری داده و تحلیل های خود از قواعد حقوقی را بر اساس میزان کارائی ترسیم می کند و پیشنهاد ایجاد یا اصلاح قواعد حقوقی را برای دستیابی به کارایی بیشتر ارائه می دهد.

به این ترتیب دو تفاوت اساسی بین حقوق و اقتصاد قدیم و جدید وجود دارد؛ از طرفی، حقوق و اقتصاد سنتی به بررسی روابط دو علم و شاخه اجتماعی متفاوت حقوق و اقتصاد می پردازد؛ ولیکن تحلیل اقتصادی نوین راجع به اعمال تئوری اقتصادی برای تحلیل نحوه رفتار اشخاص در زمینه روابط حقوقی است و ارتباط چندانی با مبانی حقوقی سیستم اقتصادی ندارد. از طرف دیگر، حقوق و اقتصاد سنتی بیانگر وجوه مختلف پدیده ها و روابط اجتماعی است و رویکردی بین رشته ای بین حقوق و اقتصاد به عنوان تفسیر جنبه های مختلف حیات اجتماعی دارد، ولی حقوق و اقتصاد جدید، در واقع ورود منطق و روش اقتصاد در حقوق است^۲ در این رویکرد، تحلیل انتخاب عقلایی که مبنای تحلیل اقتصاد خرد شمرده می شود به عنوان راه حل فهم شیوه رفتار انسان ها در زمینه های مختلف زندگی اجتماعی لحاظ شده است. تحلیل اقتصادی حقوق در پی تبیین و پاسخگویی به دو سؤال اساسی راجع به قواعد حقوقی است. سؤال نخست که جنبه توصیفی دارد و راجع به تبیین آثار قواعد حقوقی بر رفتار افراد و روابط اجتماعی و اقتصادی است. سؤال دوم که راجع به هنجارها، الزامات و باید هاست و اینکه قاعده حقوقی چه اهدافی را باید دنبال کند^۳؟

قواعد حقوقی طبیعتاً در نوع رفتار انسان ها و شیوه تقسیم ثروت و امکانات در جامعه تأثیر جدی دارد و جنبه توصیفی علم حقوق و اقتصاد با استفاده از اسباب تحلیل اقتصادی به بررسی این آثار می پردازد. جنبه هنجاری حقوق و اقتصاد، الزاماتی برای جامعه تعریف می کند و قواعد حقوقی را برای دستیابی به آنها راهنمایی می کند. برای آنکه تحلیل اقتصادی قواعد حقوقی و رابطه رفتار

۱. همان: ۳۰.

۲. شاول، ۱۳۸۸: ۱۶.

۳. بابایی، ایرج؛ مبانی نظری رویکرد تحلیل اقتصادی حقوق، منبع پیشین.

انسان‌ها با قواعد حقوقی ممکن شود، قواعد حقوق همانند قیمت در بازار لحاظ می‌شود و بر همین اساس رفتار انسان‌ها نسبت به قواعد حقوقی همچون رفتار ایشان در مقابل قیمت کالا و خدمات، تدارک و تحلیل می‌شود. افراد در مصرف کالاها با توجه به میزان مطلوبیت و ارزش آن تصمیم‌گیری می‌کنند؛ هر چه قیمت و ارزش کالا و هزینه‌ای که برای آن باید پرداخت شود بیشتر باشد، افراد در مصرف آن خودداری می‌کنند و به سوی مصرف دیگری متمایل می‌شوند و بالعکس.

در فرض تحلیل و بررسی اقتصادی حقوق نیز، افراد آثار قواعد حقوقی بر نحوه رفتار و تصمیمات خود را همانند هزینه‌ای لحاظ می‌کنند و رفتار خود را بر آن اساس تنظیم می‌کنند. بعنوان مثال اگر برای نحوه رفتاری مسئولیت مدنی یا کیفری در نظر گرفته شده باشد، افراد رفتار خود را با توجه به این مسئولیت و کیفر و میزان مطلوبیتی که رفتار برای آنها دارد تنظیم می‌کنند و سعی در اجتناب از این هزینه می‌نمایند. در مقابل در مواردی که حقوق آثار مطلوب و مؤثری برای رفتاری تعیین می‌کند، افراد سعی می‌کنند به نحوی عمل کنند که از این مطلوب بهره‌مند شوند. بعنوان مثال در فعالیت خود هنجارهای رفتاری را رعایت می‌کنند تا از مسئولیت مدنی ناشی از عمل خود بگریزند یا قرارداد را به نحوی تنظیم کنند که از ضمانت اجرا و حمایت‌های قانونی برخوردار شوند.

اقتصاددانان در تحلیل‌ها و بررسی‌های خود از بازار و روابط و تصمیم‌گیری‌های اقتصادی افراد بر الگوی رفتاری تأکید می‌کنند که از آن به «تئوری رفتار معقول»^۱ تعبیر شده است. براین مبنا، افراد ترجیحات مشخص و نظم یافته‌ای دارند و با لحاظ محدودیت‌ها (مثل درآمد، وقت و منابع)، در پی حداکثر کردن مطلوب‌های ناشی از این ترجیحات هستند. در شکل کامل‌تر این تئوری به حداکثر رساندن انتظار مطلوب اشاره شده است. این تعدیل در تعریف رفتار انسان معقول به شرایط عدم اطمینان از سود و زیان توجه دارد؛ به این صورت که افراد با توجه به محدودیت‌ها در پی حداکثر کردن انتظار مطلوب هستند. در واقع، دائماً افراد بین شرایط و نتایج مطمئن انتخاب نمی‌کنند بلکه معمولاً تعیین میزان مطلوبیت و سود و زیان امری حتمی نیست و با ضریبی از احتمال وقوع همراه است.^۲

۳- تحلیل و بررسی اقتصادی قوانین و مقررات سلب و تحدید مالکیت اراضی شهری

با بیان مطالب فوق‌الذکر به این برآیند می‌رسیم که هدف از تحلیل اقتصادی حقوق یا تحلیل مقررات و قوانین حقوقی رسیدن به بهره‌وری و نتایجی کارآمدتر و بهینه‌تر می‌باشد. در قلمرو اموال و مالکیت نیز همانطور که در بخش‌های پیشین بررسی شد، کاملاً مشخص و روشن است که پذیرش مالکیت خصوصی و احترام به آن منجر به آن خواهد شد که هم دریافت‌کننده زمین از زمین تحصیل شده استفاده بهینه نماید (با این فرض که حاکمیت برای تحصیل زمین معوض عادلانه پرداخت نموده باشد)، و هم این که مالک زمین از انگیزه و اطمینان و امنیت خاطر بیشتری برای سرمایه‌گذاری برخوردار باشد. از منظر دیگر بررسی و مقایسه هزینه‌ها و درآمدهای ناشی از تملک بلاعوض نشان می‌دهد که آنچه دولت از طریق سلب مالکیت اراضی شهری بدست می‌آورد در برابر آنچه از دست می‌دهد صرفه اقتصادی چندانی ندارد. لذا بر همین اساس در این مبحث ابتدا هزینه‌ها و درآمدهای حاصل از سلب مالکیت برای دولت و مالکین بررسی گردیده و متعاقباً به مقایسه و بررسی این موضوع خواهیم پرداخت.

۳-۱- هزینه‌های سلب و تحدید مالکیت اراضی شهری برای مالکین

هزینه‌های تملک بلاعوض تحمیل شده بر مالکین اراضی شهری، عبارتند از هزینه‌های حقوقی و غیر حقوقی ناشی از اعتراض به سلب مالکیت، هزینه از دست دادن اراضی، هزینه‌های فرصت‌های از دست رفته، هزینه‌های روانی ناشی از سلب مالکیت و کاهش ارزش مالی زمین تملک شده می‌باشد.

۱. Rational Theory Choice

۲. همان.

۳-۱-۱- هزینه های حقوقی و غیر حقوقی اعتراض به سلب و یا تحدید مالکیت

مالکینی که در نتیجه اقدامات حاکمیت مالکیت اراضی شان سلب می گردد، از دو طریق امکان اعتراض به اقدامات حاکمیت برایشان پیش بینی شده است؛ راه حل نخست، اقدام قضایی در جهت تقدیم و طرح دادخواست ابطال رأی کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری می باشد و راه حل دوم، پیگیری موضوع در ادارات کل راه و شهرسازی یا سازمان ملی زمین و مسکن در جهت اخذ نصاب مالکانه می باشد.

در هر دو روش فوق اولین و بدیهی ترین هزینه، هزینه هایی همانند هزینه حق الزحمه های سنگین وکلا و یا در صورت رجوع به محاکم هزینه های دادرسی و کارشناسی می باشد که در هر حال قابل عودت نبوده و از لحاظ اقتصادی خسارتی غیر قابل جبران می باشد که غالب مالکین متحمل آن می گردند، نکته مهم در این خصوص آن است که در برخی فروض امکان احیاء کل زمین تملک شده نیز ممکن نمی باشد و در قبال قبول هزینه های مورد اشاره صرفاً بخشی از زمین مورد بحث به تملک دولت یا حاکمیت در می آید.

۳-۱-۲- هزینه از دست دادن مالکیت زمین

اولین هزینه ای که اشخاص از سلب و یا تحدید مالکیت اراضی خود متحمل می گردند، از دست دادن مالکیت زمین با ارزش آنها می باشد؛ این امر با توجه به افزایش فاحش قیمت اراضی بخصوص اراضی شهری در سال های اخیر بسیار قابل توجه و حائز اهمیت می باشد، با این توضیح که در سال های اخیر ارزش مالی املاک از بسیاری از دارایی ها گران بها تر بوده است. نکته اساسی و مهم که در این خصوص قابل توجه می باشد این است که از دست دادن مالکیت در شرایط عادی در قبال دریافت عوضی صورت می گیرد، درحالیکه در سلب مالکیت اراضی شهری موات حاکمیت هیچ عوضی به مالکین پرداخت نمی نماید؛ این موضوع شاید در علم حقوق و فقه اسلامی با تمسک به استدلال های مربوطه قابل توجیه باشد ولی این امر با هیچ یک از اصول و قواعد علم اقتصاد قابل توجیه نمی باشد و به دیگر سخن این موضوع در علم اقتصاد زیان و خسارت محض است که در نتیجه اقدام زیانبار شخص ثالث به مالک اولیه تحمیل می گردد ولی در علم حقوق این موضوع با پیروی از مباحث انفال و مالکیت دولت نسبت به اراضی موات قابل توجیه می باشد. این جایگاه زمانی اهمیت پیدا می کند که خاطرنشان سازیم با سلب و یا تحدید مالکیت درخصوص اراضی موات، دولت و حاکمیت اقدام به تملک زمین شخصی می نماید با این استدلال که در صدد تأمین مسکن مناسب برای شخص دیگری می باشد؛ درحالی که با همین اقدام فرصت و امکان تهیه مسکن مناسب از شخص دیگری سلب شده است و سوال اساسی و مهم در این ارتباط می تواند این باشد که آیا آسیب زدن به بخشی از اجتماع می تواند توجیه مناسبی برای اصلاح بخش دیگری از اجتماع باشد؟ و از سوی دیگر آیا تضمینی برای مصرف و استفاده زمین تملک شده در راستای تأمین مسکن مناسب برای قشر ضعیف اجتماع وجود دارد یا خیر؟ چرا که در عمل و بر اساس قوانین متأخر اراضی تملک شده از سوی دولت و حاکمیت در زمره سایر اراضی متعلق به دولت و حاکمیت قرار گرفته و دولت مختار است به استناد قوانین متعدد موجود اراضی موصوف را حتی به سایر بخش های دولتی و یا به ارگان های عمومی غیر دولتی که غالب آنها بنیه های مالی قدرتمندی دارند واگذار و انتقال نماید.

۳-۱-۳- هزینه ها و مخارج فرصت از دست رفته^۱

هزینه فرصت که گاهی هزینه اقتصادی^۲ و هزینه واقعی^۳ نیز از آن می شود، یکی از مفاهیم اساسی اقتصاد است. در بحث های

۱. Opportunity cost

۲. Economic Cost

۳. Real Cost

نظری اقتصاد، هرگاه از هزینه سخن به میان می‌آید، مقصود، هزینه فرصت است، نه هزینه به مفهوم حسابداری آن^۱ هزینه حسابداری به دست آوردن یک چیز، پولی و مالی است که برای آن می‌پردازیم؛ ولی هزینه فرصت، چیزهایی است که می‌توانستیم با آن پول به دست آوریم؛ اما از آنها دور مانده یا چشم پوشیدیم. به عبارت دیگر، هزینه فرصت، ارزش و بهای بهترین گزینه ای است که با انتخاب گزینه ای دیگر از دست می‌رود.

هزینه فرصت، وقتی مطرح می‌شود که منابع برای دستیابی یا تولید کالای مصرفی یا سرمایه ای محدود باشد؛ بعنوان مثال، وقتی پول فرد برای خرید کالاهای مورد نیازش محدود و اندک است، هزینه فرصت خرید کالای الف، کالای ب است که باید از خرید آن چشم‌پوشد و وقتی عوامل تولید محدود است، هزینه فرصت به کارگیری عوامل در تولید کالای الف چشم‌پوشی از تولید کالای ب به وسیله این منابع است^۲. به عبارت دیگر، هزینه فرصت از دست رفته به معنی هزینه های ناشی از رد بهترین گزینه جایگزین در هنگام اخذ یک تصمیم است. محدودیت در منابع و زمان، اساسی ترین و مهمترین دلایل برای انجام هزینه فرصت هستند به همین لحاظ تقریباً تمام تصمیم گیری ها به نوعی دربرگیرنده هزینه فرصت هستند. البته بیشتر اوقات در اقتصاد هزینه فرصت در پروژه های اقتصادی مطرح می‌گردد و غایت اصلی از طرح آن نیز بررسی تخصیص بهینه منابع موجود است. مفهوم هزینه فرصت نقش مهمی را در تضمین اینکه منابع کمیاب به نحو کارا مورد استفاده قرار گرفته‌اند یا نه، ایفا می‌کند. بنابراین محدود به هزینه‌های پولی و یا مالی نمی‌شود و هر چیزی که دارای ارزش و قیمت باشد و از آن صرف نظر شده باشد، می‌تواند به عنوان هزینه فرصت تلقی شود. از آن جمله می‌توان به هزینه واقعی محصول صرف نظر شده، زمان و یا لذت از دست رفته اشاره کرد^۳.

در رابطه با اراضی که از سوی دولت و یا حاکمیت بصورت بلاعوض تملک می‌گردد، در چند دهه اخیر به جهت کثرت پرونده های قضایی مطرح در محاکم، رسیدگی به پرونده ها غالباً زمان بر می‌باشد در خصوص پرونده های مرتبط با اراضی نیز به جهت نیاز به استعلام های متعدد از ارگان های دولتی اعم از ادارات ثبت اسناد و املاک، شهرداری ها، ادارات کل راه و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن و همچنین نیاز به ارجاع امر به کارشناسی رسمی دادگستری و استعلام از سازمان جغرافیایی کشور به جهت بررسی عکس های هوایی، فرآیند رسیدگی بسیار طولانی می‌شود. لذا صرف و دست رفتن زمانی چند ساله برای تعیین تکلیف وضعیت مالکیت زمین، منجر به دو دسته هزینه زمانی برای مالک می‌گردد. اولین نوع هزینه، هزینه های مربوط به پیگیری موضوع و صرف زمان بسیار ارزشمند در محاکم و ادارات دولتی می‌باشد که می‌توانست چنین زمانی برای امور دیگری صرف گردد. نوع دوم هزینه مترتب بر این امر، هزینه بلا تکلیف و معطل ماندن زمین مورد نظر و عدم بهره برداری از چنین اراضی می‌باشد، بلحاظ اینکه عدم اطمینان خاطر از وضعیت مالکیت چنین زمینی، مانع سرمایه گذاری چه از سوی مالک و چه از سوی اشخاص ثالث خواهد شد. لذا این شرایط و عدم استفاده بهینه از زمین ممکن است سال‌ها به طول انجامد درحالی‌که اگر چنین شرایطی واقع نمی‌شد، می‌توانست ساختمانی مسکونی یا تجاری در زمین مورد نظر احداث گردد و نیاز به مسکن و کسب و کار افراد بسیاری را برطرف نماید. همانطور که در ابتدای این قسمت بیان گردید، منظور از فرصت یا هزینه فرصت از دست رفته، هزینه هایی است که اشخاص با صرف زمان برای انجام کاری دیگری از پرداختن به آنها محروم می‌گردد^۴، لذا درخصوص موضوع پژوهش حاضر نیز صرف زمانی بسیار زیاد جهت پیگیری اعتراض به اقدامات سلب و تحدید مالکیت از سوی دولت و حاکمیت نیز مالکین را چندین سال از پرداخت به گزینه های دیگری محروم می‌کند، ساده ترین مثال و اقدام قابل تصور از سوی مالک این است که با فروش زمین مورد نظر، مبلغ حاصل از آن در بانکی سپرده شده و بر فرض سالانه ۱۸ درصد سود بانکی بابت آن اخذ می‌گردد. حال چنانچه زمین مزبور در زمان

۱. پیراسته و کریمی، ۱۳۸۵: ۵۷

۲. میر معزی، ۱۳۸۸.

۳. فرهنگ، ۱۳۷۸: ۲۷.

۴. لیسی و هاربری، ۱۳۷۸: ۲۷.

سلب و تحدید مالکیت از سوی دولت ۱۰۰ میلیون تومان ارزش داشت و مالک ۱۰ سال پیگیر استرداد زمین خود باشد^۱، مالک مبلغ ۳۶۰ میلیون تومان از دست داده است. البته مثال مذکور ساده ترین نوع مثال و ساده ترین اقدامی است که مالک می تواند انجام دهد.

۴-۱-۳- هزینه های روانی ناشی از سلب مالکیت اراضی

سلب و فقدان آرامش خاطر منجر به کاهش عملکرد بهینه انسان در سایر جنبه ها می گردد؛ فرآیند تفکر، ارزیابی و درک مغز نیازمند قدرت پردازش است. این فرآیند دقیقاً شبیه به پردازش کامپیوتری است. استرس و دلهره بیشتر در پس زمینه این عملکرد پنهان است و سرعت پردازش را کمتر می کند. سلب آرامش خاطر منجر به آن می شود که حتی ساده ترین وظایف دشوار جلوه نمایند. پس از جنگ جهانی دوم، محققان دریافتند خلبانانی که در زمان صلح با تجربه و مهارت بالایی عمل می کنند^۲ در مانورهای که در حین جنگ انجام می دهند مرتکب خطاهای مهلکی می شوند. لذا با در نظر گرفتن این موضوع که امروزه اراضی شهری دارای ارزش اقتصادی بسیار بالایی می باشد و در شرایطی حتی ممکن است تنها دارایی زندگی اشخاص باشد، لذا از دست دادن آن در اکثر موارد منجر به عدم تمرکز در سایر بخش های زندگی خواهد شد.

۵-۱-۳- کاهش ارزش مالی زمینی مورد سلب مالکیت

در صورتی که مالکیت زمینی سلب گردیده و به تملک دولت و حاکمیت درآید، زمین مزبور در زمره اراضی دولتی بوده و دولت در راستای اجرای وظایف قانونی خود اقدام به انتقال رسمی زمین مزبور به اشخاص حقیقی خصوصی و یا ارگان ها و نهادهای عمومی و دولتی می نماید؛ حال برخی از اشخاصی که به تشخیص نوعیت زمین خود (موات) معترض هستند در محاکم دادگستری دعوی اعتراض و یا ابطال نظریه کمیسیون ماده ۱۲ را مطرح می نمایند که اگر چنین دعوایی به اثبات برسد کاشف به عمل می آید که اقدام به سلب مالکیت از سوی دولت و حاکمیت اقدامی باطل بوده است، به همین لحاظ نقل و انتقال اراضی مزبور از سوی دولت و سایر انتقال گیرندگان نیز باطل بوده است، لذا مالکیت زمین مزبور می بایست به مالکین (اولیه) قبل از نظریه کمیسیون ماده ۱۲ اعاده گردد. با بی ثباتی که در بحث مالکیت چنین اراضی ایجاد می گردد انسان موجه (از لحاظ اقتصادی) اقدام به سرمایه گذاری در چنین اراضی نمی نماید؛ لذا تعداد افرادی که حاضر به سرمایه گذاری در چنین اراضی خواهند بود بسیار اندک خواهد بود و مبرهن است همین تعداد اندک نیز حاضر به خرید چنین اراضی به قیمت کارشناسی و بهای روز نخواهند بود و در عمل عموماً افرادی که اطلاعات حقوقی مربوط به اراضی موات را داشته و تجربه قبلی خرید چنین اراضی را داشته اند اقدام به خرید چنین اراضی می نمایند. نکته تأسف بار در خصوص این اراضی آن است که حتی زمانی که دولت اقدام به استرداد زمین تملک شده به اشخاص می نماید، این استرداد در قالب قرارداد عادی و با درج نمودن شرط احداث ساختمان در مهلت سه ساله صورت می گیرد و قبل از احداث بنا انتقال گیرنده (مالک اولیه) حق واگذاری ملک خود به دیگری را ندارد. به همین لحاظ مشخص است گزینه های پیش روی مالک تا چه اندازه کاهش پیدا کرده و چه زیان و خسارت فاحشی را متحمل خواهد شد.

البته احتمالاً بتوان چنین هزینه ای را در قالب هزینه فرصت از دست رفته تحلیل و بررسی نمود، ولی بنظر می رسد این دو موضوع در برخی موارد متفاوت از یکدیگر می باشند؛ با این توضیح که هزینه فرصت از دست رفته را می توان از طریق پیش بینی فروض محتمل به اعداد و ارقام تبدیل نمود و نتیجه حاصله با ضریب خطاء کمتری نزدیک به واقع خواهد بود ولی هزینه های روانی موضوع را به احتمال زیاد نتوان بصورت ملمس محاسبه نمود.

۲-۳- هزینه ها و درآمدهای سلب و تحدید مالکیت اراضی شهری برای حاکمیت

۱. در اغلب موارد به جهت مشکلاتی که در عمل حادث می گردد، استرداد زمین بیش از ۱۰ زمان می برد.

۲. نعمت پور، ۱۳۸۵.

برعکس آنچه در نگاه نخست بنظر می‌رسد، هزینه‌های تملک رایگان اراضی بر مبنای احکام ثانویه (حکومتی)، برای دولت بیشتر از مالکین می‌باشد؛ آنچه به ظاهر موجب می‌شود تصور شود دولت و یا حاکمیت در این قبیل اموال نه تنها متضرر نشده بلکه درآمد قابل توجهی کسب می‌نماید، صرفاً تملک رایگان اراضی می‌باشد ولی با بررسی هزینه‌های نسبتاً پنهان این اقدام به نتیجه متفاوتی خواهیم رسید. از جمله هزینه‌های تملک رایگان اراضی از سوی دولت کاهش عملکرد بهینه ادارات دولتی و نهادهای متولی سلب مالکیت، هزینه‌های مرتبط با عدم رعایت قانون، هزینه‌های مرتبط با پاسخگویی به آثار ناشی از سلب مالکیت می‌باشد؛ بخش مهمی از هزینه‌های فوق در قالب هزینه فرصت‌های از دست رفته نیز قابل توجه و بررسی می‌باشد. نهایتاً اقدامات دولت و حاکمیت نه تنها برای مالکین اولیه بلکه برای خود دولت و حاکمیت نیز دارای هزینه می‌باشد.

۱-۲-۳- سلب و تحدید مالکیت از اراضی که اشخاص اقدام به ساخت بنا نموده‌اند

سلب مالکیت از اراضی که مالکین آن اقدام به صرف هزینه‌های سنگین در جهت احداث بنا در آن نموده‌اند، طبیعتاً منجر به آثار اقتصادی زیانبار دوجندان برای مالکین خواهد شد. فارغ از هزینه‌های مذکور مطلوبیت چنین واحدهای ساختمانی برای خرید در بازار مسکن نزدیک به صفر خواهد شد. همچنین لازم به توضیح است که دولت و حاکمیت در سلب مالکیت از چنین اراضی با دو مسأله و چالش عمده مواجه می‌باشد. قبل از بیان چالش‌های مزبور لازم به توضیح است که بموجب قانون زمین شهری نوعیت هر زمینی می‌بایست مشخص شود و چنانچه در زمینی بعد از تاریخ ۱۳۵۸/۴/۵ اقدام به ساخت بنا شده باشد و قبل از آن آثاری از عمران و احیاء در زمین مذکور وجود نداشته باشد، آن زمین موات می‌باشد هرچند که در شرایط فعلی بر روی آن بنا احداث گردیده باشد، لذا همانند آن است که بر روی زمین متعلق به دولت و حاکمیت بصورت غاصبانه اقدام به احداث بنا شده باشد. لذا چنانچه همچنین زمینی در کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری مطرح گردد، نوعیت آن موات تشخیص خواهد شد و متعلق به دولت خواهد بود؛ حال اولین چالش دولت در برخورد با چنین اراضی تخلیه و خلع ید همچنین ملکی در قبال پرداخت هزینه‌های اعیانی آن می‌باشد. پرداخت اعیانی‌های احداث شده بر روی چنین ملکی نیاز به تأمین بودجه و اعتبار می‌باشد که غالباً تأمین همچنین بودجه‌هایی برای دستگاه‌های دولتی دشوار می‌باشد. چالش دوم تحمیل هزینه‌های روانی تخلیه چنین ساختمان‌هایی می‌باشد، مراجعه به ادارات کل راه و شهرسازی بخصوص در شهرهای بزرگ حکایت از آن دارد که دولت حتی در مجتمع‌های مسکونی بزرگ با چنین چالش‌ها و مشکلاتی مواجه است. حال بر فرض مثال دولت بودجه و اعتبار پرداخت هزینه‌های مربوط به اعیانی چنین اراضی را تأمین نماید، نکته حائز اهمیت آنکه معمولاً چنین ساختمان‌هایی متناسب با نیازهای دستگاه‌های دولتی نبوده و حتی در صورت بهره‌برداری، استفاده بهینه از آن مقدور نخواهد بود.

۲-۲-۳- افزایش میزان سلب مالکیت و کاهش عملکرد بهینه ادارات و نهادهای متولی

دولت و حاکمیت بایستی از رویکرد تصدیگری فارغ شده و امور خدماتی را در مراحل تولید، توزیع، خدمات رسانی و مدیریت به عهده‌ی عموم جامعه بگذارد. یکی از نتایج افزایش حجم بالای سلب مالکیت‌ها، افزایش حجم و میزان بالای اعتراضات مالکین و در نتیجه افزایش پرونده‌های قضایی و غیر قضایی مربوط به آن و در نتیجه فاصله گرفتن ادارات کل راه و شهرسازی و سایر نهادها از اهداف اصلی خدمت رسانی خود و متعاقب آن کاهش سطح کیفیت ارائه خدمات از ادارات مزبور می‌باشد. همانگونه که قبلاً بیان گردید در تحلیل اقتصادی حقوق مسائل از دید انسان معقول که تصمیماتی عقلانی اتخاذ می‌کند بررسی می‌شود که این شخص معقول با در نظر گرفتن سود و زیان اقدامات خود تصمیم صحیحی را اتخاذ می‌نماید؛ در این ارتباط نیز زمانی که دولت با تملک رایگان اراضی، مالکیت اشخاص را نسبت به اراضی‌شان سلب می‌نماید در نگاه نخست شاید تصور شود دولت با تملک رایگان اراضی ارزشمند سود قابل توجهی را تحصیل و کسب می‌نماید، اراضی که برای بدست آوردنشان وجهی پرداخت نکرده و سودی بدون هزینه تلقی می‌گردد، درحالی‌که برای بدست آوردن هر قطعه زمین سال‌ها باید پاسخگوی اقدامات قضایی و غیر قضایی مالکین

باشد و مجموعه از پرسنل حقوقی و غیر حقوقی را جهت پیگیری و پاسخگویی به مسائل مربوط به آن استخدام و بکارگیری نماید؛ در صورت افزایش حجم بالای پرونده های مرتبط با سلب مالکیت اراضی دستگاه های دولتی متولی آنچنان درگیر مسائل مرتبط با آن می شوند که از اهداف و وظایف اصلی خود دایر بر ارائه خدمات عمومی لازم به شهروندان غافل گردیده نه تنها هزینه های هنگفتی برای مدیریت تبعات حقوقی سلب و تحدید مالکیت ها متحمل می گردد، بلکه کیفیت ارائه خدمات عمومی دستگاه مربوطه نیز کاهش بسیاری خواهد یافت. از سوی دیگر نیز دستگاه قضایی با حجم عظیمی از پرونده های قضایی پیچیده درگیر خواهد شد که برای رسیدگی به این موضوع به ناچار می بایست اقدام به استخدام قضاتی نماید که بجای رسیدگی به پرونده های قضایی که فیمابین اشخاص خصوصی بصورت اختلاف واقعی بروز نموده است، بخشی از زمان و نیروی خود را صرف رسیدگی به پرونده هایی می نمایند که ناشی از سلب و تحدید مالکیت از اراضی اشخاص بوده و اختلاف واقعی فیمابین دولت و مالکین وجود ندارد، با این توضیح که اگر دولت و حاکمیت بجای تملک رایگان این اراضی با تأمین بودجه اقدام به خرید این اراضی می نمود، چنین پرونده هایی نیز ایجاد نمی گردید و بخشی از حجم کاری قضات رسیدگی کننده نیز صرف رسیدگی به سایر پرونده ها می گردید.

۳-۲-۳- هزینه های مرتبط با عدم رعایت قانون

در صورت تملک اراضی شهری توسط دولت، قانون زمین شهری تحت شرایط در برخی از مواد قانون زمین شهری و آیین نامه مربوط به آن استرداد زمین به مالکین سابق را پیش بینی نموده است^۱ از جمله در ماده ۷ قانون زمین شهری به ترتیب زیر به این موضوع اشاره می کند: « کسانی که طبق مدارک مالکیت، از زمین های موات شهری در اختیار داشته اند مشروط بر آنکه از مزایای ماد ۶ یا ۸ قانون اراضی شهری مصب ۱۳۶۰ استفاده نکرده و مسکن مناسبی نداشته باشند، طبق ضوابط مسکن و شهرسازی در سراسر کشور قطعه و یا قطعاتی جمعاً معادل ۱۰۰۰ (هزار) متر مربع در اختیارشان گذاشته می شود تا در مهلت مناسبی که در آیین نامه تعیین خواهد شد عمران و احیاء کنند در صورت عدم عمران و احیاء بدون عذر موجه اجازه مذکور ساقط و زمین به دولت بازمی گردد»

همچنین در ماده ۵ آیین نامه قانون زمین شهری چنین بیان شده « مهلت عمرانی زمین های موات، توسط افراد واجد شرایط از تاریخ تشخیص نوع زمین اعلام رأی کمیسیون تشخیص به مدت سه سال می باشد.» لذا با توجه به مقررات فوق الذکر آنهم تحت شرایطی حداکثر تا ۱۰۰۰ متر مربع از اراضی که توسط دولت سلب مالکیت گردیده است یا اراضی دیگری تحت عنوان معوض، به مالکین اولیه مسترد می گردد^۲ اما نکته اساسی آن است که دولت در زمان استرداد زمین موصوف اولاً طی قرارداد عادی اقدام به واگذاری زمین به مالک اولیه می نماید و ثانیاً در قرارداد مذکور نیز شرطی درج می گردد که انتقال گیرنده متعهد است تا حداکثر سه سال اقدام به ساخت بنا نموده و پایانکار آن را به اداره کل راه و شهرسازی ارائه نماید در غیر این صورت زمین واگذار شده به دولت مسترد می گردد، محدودیت دیگری که برای مالک ایجاد می گردد، آن است که مالک تا قبل از ارائه گواهی پایانکار حق واگذاری زمین مزبور به شخص دیگری را ندارد. فلسفه یا حکمت شرط اخیر آن است که زمین مزبور به لحاظ تأمین مسکن مناسب به مالک ارائه گردیده و به همین جهت صرفاً بخاطر وضعیت شخصی مالک به ایشان تعلق گرفته است و نمی بایست شخص دیگری از این امتیاز بهره مند گردد. جدای از اینکه به استدلال فوق ایرادات اساسی وارد است، در مقام تحلیل اقتصادی اعطاء نصاب مالکانه تحت شرایط فوق، می بایست در ابتدا به دنبال این مطلب باشیم که هدف دولت از استرداد زمین با شرایط فوق به مالکین چه می باشد و آیا راهکار فوق از لحاظ تحلیل اقتصادی کارآ و بهینه می باشد یا خیر؟ لذا همانطور که در فوق اشاره شد هدف دولت و حاکمیت از اقدام فوق تأمین مسکن مناسب برای مالکی است که دارای مسکن مناسب نمی باشد؛ لذا چنانچه شخصی دارای مسکن مناسب

۱. سالاری، ۱۳۹۳: ۱۶۶.

۲. حسن زاده، ۱۳۹۳: ۳۸۴.

نباشد، طبیعتاً از توان مالی مناسبی نیز برخوردار نمی باشد لذا بدیهی است که تأمین هزینه های ساخت مسکن مناسب برای چنین شخصی نیز کار آسان و راحتی نخواهد بود، لذا اجبار چنین شخصی به اینکه شخصاً اقدام به ساخت بنا در زمین موصوف نماید منجر به نتیجه مطلوبی نخواهد شد و شاید با دادن اجازه انتقال زمین موصوف به چنین شخصی امکان خرید مسکن مناسب برای وی فراهم گردد درحالیکه چنین اشخاصی در غالب موارد به تنهایی قادر به احداث بنا در زمین واگذار شده نمی باشند و در عمل برای آنکه امتیاز مربوط به دریافت زمین را از دست ندهند، از راهکارهای حقوقی متعددی برای خروج از بن بست قراردادی ایجاد شده استفاده می نمایند؛ با این توضیح که با انعقاد قرارداد عادی مشارکت در ساخت و اعطاء وکالت در انتقال نسبت به سهم سازنده از سرمایه شخص دیگری جهت ساخت و نهایتاً اخذ پایانکار و تنظیم سند رسمی بنام خود استفاده می نمایند.

از دیدگاه تحلیل اقتصادی باید ببینیم که آیا سخت گیری های صورت گرفته نسبت به مالکی که زمین موضوع بحث به وی انتقال می گردد منجر به تأمین اهداف مورد نظر دولت می گردد یا خیر و اگر اهداف مد نظر تأمین می گردد آیا از منظر اقتصادی مسیر مزبور منطقی و معقول می باشد یا خیر؟

در پاسخ بنظر می رسد مسیر و چهارچوب تعبیه شده از سوی دولت منجر به کاهش نفع و سود حاصله برای مالک می شد؛ چرا که مالک برای رفع محدودیت های ایجاد شده ناچار است بخشی از سود خود را به شخص ثالثی واگذار نماید تا از این طریق بخش دیگری از منافع را تحصیل نماید. در حالیکه دولت و حاکمیت می تواند با در پیش گرفتن ساز و کار دیگری مالک را از قسمتی از نفع خود محروم نسازد. از جمله اینکه از همان ابتدا سند رسمی مالکیت بنام مالک تنظیم گردیده و اذن و اجازه فروش زمین قبل از احداث بنا به مالک داده شود. بعبارت ساده تر با این اقدام انتقال گیرنده مالک تمام آن چیزی می شود که به ایشان منتقل می شود.

۳-۳- تحلیل توجیه اقتصادی سلب مالکیت و مقایسه هزینه ها و درآمدها

با بررسی قانون زمین شهری و همچنین قانون لغو مالکیت اراضی شهری و آیین نامه های مربوطه به روشنی مشخص می شود که هدف قانونگذار از سلب مالکیت اراضی شهری چیست برای درک بهتر موضع برخی از مواد قوانین فوق الذکر را در ذیل بررسی می نمایم:

« برای نیل به اهداف مذکور در اصل ۳۲ - ۴۳ - ۴۵ - ۴۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی که تأمین نیازهای عموم به مسکن و تأسیسات عمومی شهری را وظیفه دولت قرار داده و به منظور جلوگیری از بورس بازی روی زمین به صورت کالا و حرکت در جهت مصالح کلی اقتصاد کشور که سوق سرمایه ها به بخش های تولیدی زیربنایی (کشاورزی و صنعتی) می باشد با استفاده از اجازه مورخ ۶۰/۷/۱۹ حضرت امام خمینی (ره) که در آن مجلس شورای اسلامی را صاحب صلاحیت برای تشخیص موارد ضرورت و فساد و اختلال نظام اجتماعی و قانون گذاری لازم در این موارد دانسته اند، اجرای مواد این قانون موقتاً برای مدت پنج سال در سراسر کشور ضروری تشخیص داده می شود.^۱»

« به منظور تنظیم و تنسيق امور مربوط به زمین و ازدیاد عرضه و تعدیل و تثبیت قیمت آن به عنوان یکی از عوامل عمده تولید و تأمین رفاه عمومی و اجتماعی و ایجاد موجبات حفظ و بهره برداری هر چه صحیح تر و وسیعتر از اراضی و همچنین فراهم نمودن زمینه لازم جهت اجرای اصل ۳۱ و نیل به اهداف مندرج در اصل ۴۳ و ۴۵ و ۴۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران برای تأمین مسکن و تأسیسات عمومی مواد این قانون به تصویب می رسد و از تاریخ تصویب در سراسر کشور لازم الاجرا است^۲»

با جمع بندی مواد فوق می توان اهداف قانونگذار در سلب مالکیت اراضی شهری را به ترتیب ذیل بیان نمود:

۱- دستیابی به اهداف ۳۱، ۴۳، ۴۵ و ۴۷ قانون اساسی.

۱. ماده ۱ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰/۱۲/۲۷.

۲. ماده ۲ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲.

- ۲- تأمین نیازهای عمومی به مسکن.
- ۳- تأمین نیازهای مربوط به تأسیسات و خدمات شهری.
- ۴- جلوگیری از هرگونه بورس بازی روی زمین بصورت کالا.
- ۵- پیشروی در جهت مصالح کلی اقتصاد کشور که سوق سرمایه ها به بخش های تولیدی زیربنایی (کشاورزی و صنعتی) می باشد.
- ۶- تنظیم و سامان دهی امور مربوط به زمین.
- ۷- تنظیم ازدیاد عرضه و تعدیل و تثبیت قیمت زمین به عنوان یکی از عوامل عمده تولید.
- ۸- تأمین رفاه عمومی و اجتماعی.
- ۹- ایجاد موجبات حفظ و بهره برداری هر چه بهتر و وسیعتر از اراضی.

البته باید بیان داشت که برخی از مواد قانون زمین شهری با استفاده از اجازه نامه مرخ ۱۳۶۰/۷/۱۹ حضرت امام خمینی (ره) که در آن مجلس شورای اسلامی را صاحب صلاحیت برای تشخیص موارد ضرورت دانسته است، به تصویب رسیده^۱ و در حکم احکام ثانویه و براساس ضروریات همان دوره مصوب گردیده و با رفع ضرورت های زمان تصویب می بایست اجرای قانون نیز منتفی گردد. با نگاهی اجمالی نسبت به موارد فوق می توان اهداف دولت و حاکمیت در وضع و تصویب قوانین مرتبط با سلب مالکیت اراضی شهری را به دو دسته کلی تقسیم نمود، دسته نخست اهدافی هستند که به سیاست گذاری های دولت و حاکمیت مربوط می شود و دسته دوم اهدافی هستند که در راستای ارائه خدمات عمومی به شهروندان می باشند. با توجه به اهداف بیان شده در متن قوانین فوق الذکر، به این نتیجه می رسیم که قانونگذار تملک اراضی موات و بایر شهری را به نوعی از منابع تهیه زمین برای اجرای اهداف ذکر شده و یا اجرایی نمودن سیاست های مورد اشاره تلقی می کند. لذا در تحلیل اقتصادی این بخش از قوانین به دنبال آن هستیم تا بفهمیم که آیا تملک بلاعوض اراضی با درنظر گرفتن هزینه ها و آثار مثبت و منفی آن از لحاظ اقتصادی موجه می باشد یا خیر؟

یکی از آثار منفی بسیار حائز اهمیت تملک رایگان اراضی بایر و موات شهری از سوی دولت، عدم استفاده بهینه از اراضی می باشد؛ با این توضیح که با تصور نامحدود بودن اراضی و اینکه هیچ گونه هزینه ای برای بدست آوردن آن از سوی دولت تأدیه نشده است، بصورت نامنظم و بدون رعایت موازین و مقررات این اراضی به ارگان های مختلف واگذار می گردد؛ درحالیکه اگر دولت برای رفع نیاز خود به زمین از طریق پیش بینی ردیف بودجه اقدام به خرید اراضی نماید به لحاظ محدودیت منابع و نظارت های سخت گیرانه دیوان محاسبات بر محل مصرف بودجه تخصیص یافته، حیف و میل کمتری نسبت به اراضی تملک شده صورت می گیرد.

مراجعه به ادارات کل راه و شهرسازی بخصوص در شهرهای بزرگتر و مراکز استان ها که مالکین اولیه برای گرفتن نصاب مالکانه خود سال ها در صف بانک زمین منتظر دریافت زمین معوض بابت مطالبات خود هستند، دلیل روشنی بر این ادعا می باشد، چرا که حجم و میزان تملکات رایگان دولت چندین برابر واگذاری زمین از سوی دولت به مالکین سابق در قالب نصاب مالکانه می باشد و بدیهی است که می بایست بانک زمین در ادارات کل راه و شهرسازی در اعطاء معوض با مشکلی مواجه نباشد ولی مراجعین زمان طولانی در انتظار اعطاء زمین باقی می مانند. درحالی که برای بدست آوردن زمین مورد نظر، دولت بسیاری از هزینه ها اعم از هزینه های پاسخگویی و پیگیری اعتراضات مردمی، هزینه های اموری حقوقی، هزینه های نارضایتی و سلب اعتماد عمومی، هزینه های کاهش کیفیت خدمات عمومی و سایر مواردی که قبلاً بیان گردید را متحمل می گردد، درحالیکه با اتخاذ سیاستی متفاوت به شکل دیگری می تواند مشکل مسکن افراد جامعه را حل نموده و یا با تأمین هزینه خرید زمین برای پروژه های دولتی از محل بودجه عمومی اقدام به رفع این مشکل نیز نماید. در این صورت هیچگونه نیازی به صرف هزینه های مورد اشاره در مباحث قبلی نخواهد بود. برای تحلیل اقتصادی دقیق و واقعی موضوع مثالی از یکی از پرونده های مطرح در اداره کل راه و شهرسازی استان اصفهان در ذیل بیان می گردد که با بیان اعداد و ارقام نتیجه گیری خواهیم کرد که آیا از لحاظ اقتصادی تملک رایگان اراضی منطقی و معقول می باشد یا خیر؟

شخصی در سال ۱۳۴۱/۱۲/۱۹ قطعه زمینی در منطقه ۶ شهرداری اصفهان به مساحت ۵۰۰ متر مربع خریداری می نماید و زمین مذکور در سال ۱۳۶۷ طی نظریه کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری موات اعلام می گردد و براین اساس سند مالکیت آن بنام دولت جمهوری اسلامی ایران با نمایندگی اداره کل راه و شهرسازی استان اصفهان صادر می گردد. مالک زمین پس از اعلام نظریه مزبور، در دیوان عدالت اداری اقدام به طرح دعوی جهت اعتراض به سلب تملک از زمین خود می نماید، مع الوصف پس از پیگیری چندین ساله پرونده در دیوان عدالت اداری به نتیجه مثبت منتهی نمی گردد و دیوان عدالت خود را صالح به رسیدگی نمی داند. لذا مالک در سال ۱۳۹۲ فوت می گردد و وراث ایشان در همان سال اقدام به مطرح نمودن دعوی ابطال نظریه کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری می نمایند. لازم به ذکر است که در هیچ یک از مواد قانون زمین شهری و آیین نامه اجرایی و دستورالعمل های مربوط به آن، به مهلت اعتراض اشاره ای نشده است.^۱

لذا پرونده ایشان در یکی از شعب دادگاه عمومی حقوقی اصفهان مطرح و برای بررسی امر، موضوع چندین مرتبه به کارشناسی ارجاع می نماید، بطوریکه موضوع تا مرحله کارشناسی هفت نفره ارجاع می گردد و النهایه پس از حدود دوسال مطرح بودن پرونده در دادگاه منتهی به رأی می گردد و دادگاه طی حکم خود ابطال رأی کمیسیون ماده ۱۲ را اعلام می نماید و با اعتراض اداره کل راه و شهرسازی استان اصفهان پرونده در شعبه ۲۶ دادگاه تجدیدنظر استان اصفهان مطرح می گردد و پس از دو سال رسیدگی در دادگاه تجدیدنظر طی دادنامه ای، رأی بدوی مبنی بر ابطال رأی کمیسیون ماده ۱۲ و ابطال سند رسمی مالکیت به نفع مالک اولیه صادر می گردد. به عبارت دیگر پس از گذشت ۲۰ سال مالک اولیه در محاکم دادگستری حقانیت خود را به اثبات می رساند و در طول این ۲۰ سال زمین مزبور از سوی اداره کل راه و شهرسازی استان اصفهان به اشخاص ثالثی واگذار می گردد و انتقال گیرندگان نیز اقدام به ساخت بنای شش طبقه در زمین مزبور می نمایند و هر یک از واحد های ساخته شده به شخص دیگری فروخته می شود و ایادی بسیاری دخیل در این موضوع شده اند. لذا مالک اولیه با اخذ رأی قطعی دادگاه به اداره کل مزبور مراجعه و درخواست معوض برای زمین خود می نماید، اداره کل راه و شهرسازی اصفهان نسبت به رأی صادره درخواست اعمال ماده ۴۷۷ قانون آیین دادرسی کیفری را می نماید و به همین بهانه، از اعطاء معوض تا مشخص شدن نتیجه درخواست اعمال ماده ۴۷۷ خودداری می نماید. مالک نیز در راستای اجرای رأی قطعی پیگیر ابطال اسناد مالکیت پنج واحد آپارتمان ساخته شده بر روی ملک خود می گردد و خریداران آپارتمان های موصوف نیز اقدام به طرح دعوی علیه فروشندگان و همچنین اقدام به اعتراض ثالث نسبت به رأی ابطال سند صادره می نمایند. در مثال فوق حدود ۲۰ فقره دعوی در محاکم طرح گردیده است که اگر میانگین هزینه هر یک از پرونده ها را یکصد میلیون تومان در نظر بگیریم، جمعاً مبلغ دو میلیارد تومان برای زمین مزبور هزینه قضایی اعم از حق الوکاله وکیل، هزینه دادرسی و کارشناسی و ... تأدیه شده است. در شرایط فعلی ارزش زمین موصوف حدوداً دو و نیم میلیارد تومان می باشد. در کنار هزینه های فوق الذکر که قابل تقویم می باشند، هزینه های دیگری نیز صورت گرفته است که قابل تقویم نمی باشد. از جمله هزینه پرسنل دولتی که درگیر رسیدگی و پاسخگویی به پرونده های قضایی و غیر قضایی فوق در محاکم و اداره ثبت اسناد و مالکیت و شهرداری و اداره راه و شهرسازی بوده اند و همچنین هزینه های زمانی و روانی که مالکین سابق و لاحق زمین مزبور متحمل گردیده اند. حال با در نظر گرفتن شرایط فوق و پس از رد درخواست اعاده دادرسی (اعمال ماده ۴۷۷ قانون آیین دادرسی کیفری)، دولت به ناچار زمین دیگری به همان میزان به مالک اولیه بعنوان معوض اعطاء خواهد نمود. لذا پس از گذشت بیش از بیست سال دولت معوض زمین تملک شده را به مالک اولیه پرداخت می نماید و تمامی هزینه های صورت گرفته که مطمئناً بیش از ارزش واقعی زمین بوده است، اتلاف گردیده است. حال چنانچه دولت بجای سلب مالکیت از زمین مزبور از محل بودجه عمومی قطعه زمینی به انتقال گیرندگان واگذار می نمود و یا در محل دیگری از محل سایر اراضی دولتی زمینی را به ایشان واگذار می نمود، هیچ کدام از هزینه های فوق تحمیل نمی گردید و دولت نیز به هدف خود که تأمین زمین برای مسکن شهروندان بوده است می رسید هرچند در آن زمان لحاظ چنین

اقدامی منجر به صرف هزینه هایی می گردید ولی در مقایسه با هزینه های فوق الذکر قابل مقایسه نمی باشد.

۴- نتیجه گیری

حال این تراژدی تحلیل اقتصادی در خصوص پرونده های بسیاری از قبیل آنچه در مثال فوق ذکر بیان گردید، وجود دارد که دولت در زمان اعطاء معوض به مالک اولیه، زمینی را به ایشان واگذار می کند که از همین طریق تملک نموده است. لذا درخصوص همین زمین نیز ممکن است وقایع فوق الذکر تکرار گردد. مع الوصف با تحلیل اقتصادی سلب مالکیت اراضی شهری به این نتیجه می رسیم که از منظر انسان معقول و منطقی، تملک رایگان زمین فاقد توجیه اقتصادی می باشد و هزینه هایی که دولت برای دفاع از اقدامات خود تحمل می کند و همچنین هزینه هایی که به اشخاص ثالث و مالکین تحمیل می گردد بسیار بیشتر از ارزش زمین موضوع تملک می باشد.

با مروری بر مجموعه قوانین و مقررات اراضی شهری به این موارد برخورد می کنیم:

- ۱- برخوردهای احساسی، سطحی و همچنین جزئی نگری و سطحی نگری حاکم بر دیدگاه قانونگذاران.
- ۲- تشتت و کثرت قوانین موجود در این مبحث و بعضاً تعارض میان آنها و مشخص نبودن اولویت و ارجحیت میان قوانین.
- ۳- تعدد زیاد مراجع ذیصلاح در تدوین و تنظیم ضوابط و مقررات مرتبط با این موضوع.
- ۴- تغییرات مکرر و سریع قوانین که موجب عدم اطلاع به موقع مجریان و مخاطبان از قوانین شده و بعضاً باعث بکارگیری قوانین نسخ شده می گردد.
- ۵- عدم توجه به نظریات تخصصی و کارشناسی مختلف در جهت لحاظ نمودن دیدگاه‌ها و جنبه‌های مختلف و اثراتی که قوانینی از این قبیل در جامعه دارند.

از این روی، شایسته است که مقنن در تدوین این قبیل مقررات، توجه و التفات ویژه به حقوق اشخاص نشان دهد. وضعیت و کیفیت فعلی قوانین موجود در زمینه سلب و تحدید حقوق مالکیت اراضی شهری توسط حاکمیت راضی کننده نیست و تضمینات و پشتوانه لازم را برای حفظ حقوق مالکانه اشخاص، ایجاد نمی کند. با این اوصاف بهتر است قوانین فعلی اصلاح و دچار تغییر شوند و جهت گیری اصلاح و تغییر باید به سمتی باشد که بر جریان تملک جبری و قهری حقوق مالکانه، به نوعی نظارت قضایی وجود داشته باشد؛ تا در پرتو این نظارت از خود محوری و خودکامگی‌های احتمالی متصدیان امر جلوگیری شود.

منابع:

- بابایی، ایرج؛ مبانی نظری رویکرد تحلیل اقتصادی حقوق، دوفصلنامه پژوهش حقوق و سیاست، دوره ۹، شماره ۲۳، پیراسته، حسین؛ کریمی، فرزاد؛ نظریه اقتصاد خرد، اصفهان، نشر جها دانشگاهی، ۱۳۸۵.
- حسن زاده، بهرام، حقوق تحلیلی اراضی و املاک، انتشارات جنگل، تهران، چاپ سوم، ۱۳۹۳.
- حصارخانی، فاطمه؛ تحلیل اقتصادی مبانی آیین دادرسی مدنی، انتشارات آرمان نگار، چوآپ اول، ۱۳۹۴.
- دادگر، یدالله، «مروری بر تحولات مقوله کارایی در ادبیات اقتصادی»، نشریه پژوهش حقوق و سیاست، سال ۹، شماره ۲۳، سال ۱۳۸۶.
- دادگر، یدالله؛ مولفه‌ها و ابعاد اساسی حقوق و اقتصاد، انتشارات پژوهشکده اقتصاد دانشکده تربیت مدرس انتشارات نور، چاپ اول، تهران، ۱۳۸۸.
- دهخدا علی اکبر؛ لغت نامه دهخدا؛ جلد چهارم و سوم، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۷۲.
- زرگوش، مشتاق؛ حقوق اداری؛ تمک املاک، شبه تملک‌ها و سلب مالکیت از سرمایه‌ها توسط دولت، تهران: نشر میزان، چاپ اول، ۱۳۹۱.
- سالاری، مصطفی؛ تحصیل و تملک اراضی توسط دولت، نشر دادگستر، ۱۳۹۳.

سالاری، مصطفی؛ تصرف و تملک اراضی و املاک توسط دولت، پایان نامه دوره کارشناسی ارشد حقوق عمومی، دانشکده حقوق، دانشگاه تهران، ۱۳۸۳.

شاول، استون؛ تحلیل اقتصادی حقوق، ترجمه محسن اسماعیلی، انتشارات مرکوز پژوهش های مجلس شورای اسلامی، چاپ اول، تهران، ۱۳۸۸.

شمس، احمد، نظام حقوقی اراضی ملی شده، نشر دادگستر، چاپ سوم، زمستان ۱۳۶۰.

عموزاد مهدیرچی، قدرت، حق زارعانه در حقوق ایران، انتشارات دادگستر، چاپ سوم، زمستان، ۱۳۹۱.

فرهنگ، منوچهر، فرهنگ بزرگ علوم اقتصادی، تهران، نشر البرز، ۱۳۷۱.

کاپوراسو، جیمز ای، و دیوید پی لوین، نظریه های اقتصادی سیاسی، ترجمه محمود عبودالله زاده، تهران، نشر ثالث ۱۳۹۲.

لیسی، ریچارد جی و هاربری، کالین، اصول علم اقتصاد ۱، مشهد، نشر نیکا، ۱۳۷۸.

میر معزی، سید حسین؛ هزینه فرصت سرمایه گذاری در اقتصاد اسلامی، مجله اقتصاد اسلامی، شماره ۱۶.

میرزایی، علیرضا؛ قوانین و مقررات اراضی در نظم حقوقی کنونی، انتشارات بهنامی، چاپ اول، سال ۱۳۹۰

میرزایی، علیرضا؛ مراجع تشخیص اراضی موات نحوه رسیدگی و اعتراض، تهران، انتشارات بهنامی، چاپ دوم ۱۳۹۳

نعمت پور، ابراهیم؛ اثرات استرس بر مغز انسان؛ نشریه فراطب، شماره ۱۲.

هاشمی، فضل الله، حقوق شهری و قوانین شهرسازی، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری وزارت مسکن و

شهرسازی، چاپ اول، ۱۳۶۷