

## سلب مالکیت بسبب منافع عمومی در حقوق فرانسه

### مقدمه

مفهوم سلب مالکیت بسبب منافع عمومی این است که ادارات دولتی و با شهرداری ها و همچنین موسسات ملی که هدفشان رفع نیازمندیهای عمومی است بتواند اموال غیر منقول خصوصی (نظیر زمینی و ساختمان) را در مقابل پرداخت بهای عادله به نیازمندیهای عمومی (مثلاً توسعه و ایجاد معابر و بناهای عمومی) اختصاص دهند.

سلب مالکیت تا حدی با ملی کردن مالکیت شباهت دارد که بعداً در باره آن سخن خواهیم گفت.

برای سلب مالکیت و انتقال ملک بمتقاضی رعایت تشریفات خاصی ضروری است که عبارت از دادرسی مخصوصی میباشد که بوسیله دادگاههای اختصاصی صورت میگیرد، زیرا اعمال آن مستلزم رعایت مصالح موسسات عمومی و سرعت در دادرسی است که از دادگاههای عمومی نمیتوان آنرا توقع داشت.

در حقوق فرانسه، متقاضی سلب مالکیت، اعم از اینکه ادارات دولتی و یا شهرداری و یا موسسات ملی باشد، در صورت نیاز، نقشه عملیات خود را ترسیم میکند و آنرا با توضیحات کامل و ذکر دلایل نیازمندیهای خود بفرمانداری ارسال میدارد. پس از وصول

این درخواست بفرمانداری و انجام تحقیقات لازم، پرونده امر بدادگاه اختصاصی سلب مالکیت فرستاده میشود.

دادگاه پس از رسیدگی حکم به سلب مالکیت مدعی علیه و انتقال آن به متقاضی در برابر بهای عادلانه صادر میکند. این حکم قابل رسیدگی پژوهشی و فرجامی است.

سلب مالکیت در قوانین ایران نیز پیش بینی شده و مطابق اصل ۱۵ متمم قانون اساسی باید بموجب قانون باشد. در ایران بر سلب مالکیت قانون واحدی حکومت نمیکند و از این حیث بین قوانین سلب مالکیت و مراجع رسیدگی و تشریفات آن هم آهنگی وجود ندارد.

بعبارت دیگر سازمان اداری ایران از نظر رسیدگی بدعاوی بین دولت و موسسات ملی و افراد مردم هنوز ناقص است و رسیدگی باین اختلافات بیشتر در مراجع اداری صورت میگیرد. شورای دولتی هم که آخرین مرجع رسیدگی بدعاوی مذکور است با وجود تصویب آن از سال ۱۳۳۹ تا کنون تشکیل نشده است.

اولین قانونی که درباره سلب مالکیت وضع گردید، برای توسعه معابر بود و در دوم مهر ماه ۱۳۰۶ بصورت ماده واحده بتصویب رسید.

این قانون مقرر میداشت: وزارت مالیه مجاز است مبلغ ۱۳۵ هزار تومان از محل اضافی عایدات ۱۳۰۵ برای آوردن آب رودخانه از خارج بتهران و تادیه قیمت خرابی وارده از عریض شدن خیابان و ساختمان همان خیابانها پرداخت نماید.

ماده مذکور تنها پرداخت خسارت ناشی از عریض شدن خیابانها را معین کرده و طرز رسیدگی بدان را تعیین نکرده بود. سپس در ۲۳ آبانماه ۱۳۱۲ قانون احداث و توسعه معابر و خیابانها بتصویب رسید. این قانون طرز رسیدگی را هم معین نمود. بالاخره در اول تیر ماه ۱۳۲۰ قانون اصلاح قانون توسعه معابر تصویب شد که رسیدگی باختلاف میان شهرداری و مالکین را به هیئت حل اختلاف سه نفری مرکب از نماینده انجمن شهر، نماینده دادگستری و نماینده وزارت کشور واگذار کرد. رای هیئت نیز غیر قابل شکایت و قطعی بود.

تصویبنامه هیئت وزیران ۲۷ شهریور ماه ۱۳۲۵ در ۴۳ ماده چگونگی تشکیل هیئت حل اختلاف، شرایط دادخواست، احضار اصحاب دعوی، طرز رسیدگی، صدور اجرائی و غیره را معین کرد.

قانون ۱۳۲۰ و تصویبنامه آن مدت زیادی مورد استفاده شهرداری بود و سپس بموجب قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ ملغی گردید.

بعداً قوانین و مقررات دیگری در موضوعات مختلف تصویب شد: از قبیل قوانین بهره برداری از معاون مصوب اردیبهشت ماه ۱۳۳۶، روابط مالک و مستاجر مصوب خرداد ماه ۱۳۳۹، اصلاحات ارضی مصوب دیماه ۱۳۴۰ و ما بعد ملی شدن جنگلها و مراتع مصوب ۶ بهمن ماه ۱۳۴۱ سهم شدن کارگران در سود کارخانه مصوب دیماه ۱۳۴۱ و

متمم آن مصوب خرداد ماه ۱۳۴۳ \_ طرز تقویم و تملک اراضی مورد نیاز سد فرحناز

پهلوی ( لثیان) مصوب ۲۸ اردیبهشت ماه ۱۳۴۵ \_ حفظ و حراست آبهای زیرزمینی

مصوب ۲۷ آذرماه ۱۳۴۷ \_ نوسازی و عمران مصوب ۲۷ آذرماه ۱۹۴۷ \_ نوسازی عباس

آباد مصوب ۲۷ آذرماه ۱۹۵۰ \_ اینها در زمره قوانینی است که در آن سلب و تحدید

مالکیت پیش بینی شده است.

در میان این قوانین، قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ از لحاظ شهرسازی و

شهرداری از همه مهمتر است. این قانون درباره تصرف و خرید املاک مردم بمنظور

اجرای طرحهای نوسازی و عمران و ایجاد تاسیسات شهری و توسعه و اصلاح معابر و نیز

نظارت بر ساختمان و طرز استفاده از اراضی داخل در محدوده شهرها مقرراتی وضع کرده

است.

بموجب این قانون، شهرداری مکلف است که پس از تصویب طرح مورد نظر خود، در

ظرف یکماه جزئیات طرح و تاریخ شروع و مدت تقریبی اجرای آنرا جهت اطلاع عموم

آگهی کند و ظرف ۳ ماه پس از آگهی مزبور نسبت برداخت قیمت اراضی و اماکن

بصاحبان املاک اقدام و سپس با دو ماه مهلت برای تخلیه ملک، نسبت بتصرف و تخریب

آنها عمل نماید. عدم مراجعه مالک یا مالکین برای دریافت بها مانع طرح نخواهد بود.

ارزیابی زمینها و ساختمانهایی که به ترتیب مذکور بتصرف شهرداری در می آید توسط هیئتهائی که شهرداری تعیین میکند انجام میگردد.

در هر مورد که بموجب این قانون ملکی باید به شهرداری منتقل شود، هرگاه مالک امضای سند و انتقال ملک استنکاف کند، دادستان شهرستان یا نماینده او اسناد انتقال و دفاتر مربوطه را امضاء خواهد کرد و بهای ملک بصندوق ثبت سپرده خواهد شد.

در این مقاله سعی شده است که سلب مالکیت در حقوق فرانسه، و تحولاتی که در طی زمان در مفهوم آن و طرز رسیدگی بآن پیدا شده است مورد مطالعه قرار گیرد.

با ملاحظه این نکات خواهیم دید که طرز دادرسی در سلب مالکیت با دادرسی عادی فرق دارد و رسیدگی بآن در صلاحیت دادگاههای اختصاصی است. تشریفات رسیدگی، ارزیابی املاک، انتقال و غیره با ترتیب خاصی صورت میگیرد تا از یک سو حقوق مالکان و از سوی دیگر حقوق متقابل دولت و موسسات عمومی حفظ و حمایت شود.

در حقوق قدیم فرانسه، مقررات سلب مالکیت تدوین نشده بود. زیرا حکومت سلطنتی بود و شاه در واقع مالک تمام اراضی کشور بحساب می آمد و نسبت بآن اختیار مطلق داشت. افراد ملت با اجازه وی از این اموال استفاده میکردند و بکشت و زرع و احداث ساختمان و دیگر امور می پرداختند. هنگامیکه شاه موافقت بدادن ملکی بیکي از رعایای خود میکرد، در واقع اجازه استفاده از املاک خود را بوی میداد و عین ملک مبلغی برسم عوض از

طرف رعیت صورت میگرفت که باصطلاح آنروز بآن مطالبه ملک یا استرداد ملک می گفتند میزان مبلغ مذکور ثابت نبود و همیشه از طرف دولت برای مدتی معین میشده است.

این ترتیب تا انقلاب کبیر فرانسه دوام داشت ولی بعداً بر اثر انقلاب و تحولات ناشی از آن، تقاضای مطالبه ملک از جانب رعایا رو باز دیاد نهاد.

قوانین انقلابی سعی در توسعه حقوق رعایا داشتند مثلاً اعلامیه حقوق بشر که بعداً از انقلاب تدوین شد و سپس جزء موضوعه فرانسه گردید، در ماده ۱۷ خود برای اولین بار چنین مقرر میداشت:

حق مالکیت خصوصی همیشه قابل احترام و غیر قابل تجاوز است، و کسی را نمیتوان از آن محروم کرد، مگر برای احتیاجات عمومی و یا اجازه قانون و با پرداخت قبلی بهای عادلانه.

در این ماده دلائلی که سلب مالکیت را مجاز میسازد بدین شرح است:

۱\_ وجود احتیاجات عمومی.

۲\_ اجازه قانون.

۳\_ الزام پرداخت بهای عادلانه پیش از خلع ید مالک.

بموجب قوانین کنونی سلب مالکیت، رعایت مراتب فوق در دست ادارات دولتی و موسسات عمومی است که بوسیله مقامات عالیرتبه کشوری (استانداران و فرمانداران) صورت میگیرد ولی بعد از سال هشتم انقلاب کبیر فرانسه با دخالت شورای استانداری انجام میشد که بیشتر جنبه اداری داشت تا جنبه قضائی.

پس از روی کار آمدن ناپلئون بناپات و برقراری رژیم امپراطوری، قانون مدنی تدوین شد. ماده ۵۴۵ آن قانون با استفاده از مفاد اعلامیه حقوق بشر موارد سلب مالکیت را توسعه داد، چه ماده مذکور بجای استعمال عبارت عمومی عبارت فایده عمومی که معنای آن وسیعتر از معنای اولی است بکاربرد.

قانون ۱۰ مارس ۱۸۱۰ ناپلئون آئین دادرسی بدان را نیز تعیین کرد، و رسیدگی مقدماتی سلب مالکیت را بمقامات اداری محول ساخت و رسیدگی بعدی را در صلاحیت مقامات قضائی قرار داد تا آنان با رسیدگی های لازم ملک را از مالک اصلی بمتقاضیان انتقال دهند و بهای عادلانه آنرا نیز معین نمایند. ولی اعمال قانون مذکور سبب شد که دادرسی بطول انجامد و بهای ملک نیز بطور دقیق و واقعی تعیین نشود. زیرا در رسیدگیهای اداری چنانکه باید و شاید باصول و موازین قضائی توجهی نمیشد.

بعد از ناپلئون بر اثر ازدیاد کارهای ساختمانی (راههای شوسه، راههای آبی و مجاری و کانالها و غیره) قانون ۷ ژوئیه ۱۸۳۳ تصویب شد که کلیه مراحل رسیدگی را در صلاحیت

داد گاههای داد گستری گذاشت تا سلب مالکیت با مراقبت و دقت کامل صورت بگیرد. تقویم املاک نیز بعهدہ هیئتی از مالکین واگذار شد که خود آنان نیز بطور غیر مستقیم در آن ذینفع بودند و میتوانند بهای املاک را معین کنند. ولی آنهم بعدها نتیجه خوبی نداد چه اعضای هیئت در ارزیابی املاک جانب کالکین را بیشتر از متقاضیان نگه میداشت و بیطرفی کامل رعایت نمیشد.

بتدریج قوانین متعددی برای عمران و آبادی کشور وضع گردید که مورد سلب مالکیت را توسعه داد و در طرز رسیدگی بدان نیز تسهیلاتی ایجاد کرد. مثلاً قانون ۳۰ مارس ۱۸۳۶ نحوه تملک زمینرا برای انجام کارهای نظامی بوسیله مقامات مربوطه معین کرد و در طرز رسیدگی بدان نیز تسهیلاتی قائل شد. قانون ۲۱ مه ۱۹۳۶ راجع به تملک و ارزیابی زمین برای ایجاد راههای ارتباطی شهرها و روستاها، دادرسی ساده ای با حضور هیئت منصفه سه نفری ترتیب داد. ولی کلیه این مقررات بوسیله قانون ۳ مه ۱۸۴۱ اصلاح و تنظیم گردید و این قانون مهمترین قانون سلب مالکیت قرن اخیر در فرانسه بوده است.

در دوره جمهوری سوم و چهارم موارد سلب مالکیت بعلت ازدیاد کارهای ساختمانی توسعه پیدا کرد. ولی تشریفات زائد قانون ۱۸۴۱ سبب اطلاع دادرسی وبد. بدین جهت قوانین ۶ نوامبر ۱۹۱۷ و ۱۹۱۸ و ژوئن ۱۹۲۱ تصویب رسید. مفاد این قوانین مربوط بسلب مالکیت از نواحی معین و برای جلوگیری از افزایش بهای بعضی از مناطق کشور بود. ولی



اجرای قوانین مذکور هم چنانکه باید و شاید نتیجه مناسبی نداد زیرا نقایص کار زیاد بود و همین امر سبب پیچیدگی دادرسی و اطاله آن میگردد.

دولت پیرنوال بالاخره با استفاده از اختیارات تام بموجب تصویبنامه ۸ اوت ۱۹۳۰ و ۳۰ نوامبر ۱۹۳۵ طرز رسیدگی را تا حدی تغییر داد و موارد نقص را تکمیل کرد. در این تصویبنامه ها بدو نکته زیر توجه شده بود:

#### ۱\_ سعی در سادگی و سرعت در دادرسی.

۲\_ سعی در تقویم ملک به نحوی مناسبتر تا دولت از آن متضرر نشود. بدینجهت تصویبنامه عمل ارزیابی را که سابقاً در اختیار هیئتی مخصوص بود، بعهدہ کمیسیون داوری سه نفری واگذار نمود که ریاست آن با یکی از قضات دادگستری بود، و دو نفر عضو آن نیز یکی نماینده اداره دولتی یا ملی و دیگری نماینده مالک ملک بود. تصمیمات کمیسیون نیز قابل رسیدگی در دادگاههای دادگستری بود.

۳\_ این تصویبنامه دادرسی مخصوص بنام دادرسی فوری و دادرسی خیلی قوری، پیش بینی نموده و شرایط آنرا نیز تعیین کرده بود.

ولی تصویبنامه مذکور نیز عملاً منجر به نتیجه خوبی نگردید: زیرا دادرسی بگندی صورت میگرفت که هم بضرر متقاضی سلب مالکیت و هم بضرر مالک تمام میشد. و از طرف

دیگر نیز متقاضیان از موقعیت خود سوء استفاده میکردند و تقاضای خود را همیشه طوری بیان میداشتند که مورد را با دادرسی فوری که جنبه استثنائی داشت منطبق بکنند این نیز بسبب انحراف دادگاه و ناراحتی و تضرر مالک میشد.

دادرسی های استثنائی که بموجب نصوص قانونی و بعلت تغییرات حاصله بوجود آمده بود رو بتزاید گذاشت بطوریکه تعداد آنها تا سال ۱۹۵۸ که اصلاحات اساسی در قوانین سلب مالکیت بعمل آمده متجاوز از ۱۶۳ نوع شده بود و این نیز سبب اختلال و بی نظمی بیش از حد دادرسی و عدم تامین قضائی میگردد. بعلاوه قضات دادگستری که برای ارزیابی ملک در هیئتهای مربوطه تعیین میشدند اطلاعات کافی در آن مسائل نداشتند: ارزیابی اموال غیز منقول و تعیین میزان خسارت و سرقفلی و غیره که بوسیله آنان بعمل میآید چندان رضایت بخش نبود و همچنین حل اختلاف بوسیله داوری در دادگاه استان نیز که قانون پیش بینی کرده بود نتایج چندان مناسب نمیداد.

طرز رسیدگی هم متناسب با توسعه عملیات ساختمانی خواه برای ایجاد آپارتمانهای مشترک، خواه برای سایر عملیات عمران و آبادی نبود. بدینجهت برای رفع احتیاجات جدید مقررات نوی وضع گردید از آنجمله قانون اوت ۱۹۵۳ زیر عنوان قانون اراضی که موارد سلب مالکیت را برای احداث ساختمان توسعه داد و قانون ۷ اوت ۱۹۵۷ که برای توسعه و احداث ساختمانهای مسکونی و تجهیزات آنها بود بتصویب رسید.

در جمهوری پنجم که دولت ژنرال دو گل تشکیل گردید و اختیارات وسیعی بموجب اصل ۹۲ قانون اساسی ۱۹۵۲ گرفت. در امور سلب مالکیت نیز مانند سایر موارد مذکور در اصل ۹۲ مقررات جدیدی بصورت تصویبنامه وضع و بمرحله اجرا گذاشت. تصویبنامه ۲۷ اکتبر ۱۹۵۸ برای این منظور صادر گردید که هدف آن عبارت بود از:

— حذف دادرسیهای فوری و اعمال دادرسی بطریق عادی بجز در چند مورد استثنائی.

— اصلاح و تغییر مقررات رسیدگی اداری و وظائف متقاضی.

— امکان تعیین بهای ملک پیش از پایان رسیدگی اداری.

— انجام ارزیابی بوسیله دادرسی ویژه بنام دادرسی امور ارضی با کسب نظر رئیس ثبت محل و یکی از سردفتران محلی.

— وضع مقررات مختلفه بمنظور توسعه و تسهیل عملیات ساختمانی و جلوگیری از بالا رفتن بیهوده بهای زمین و سفته بازی.

هر چند تصویبنامه ۱۹۵۸ سبب تسهیل در رسیدگی شد ولی عملاً نقایصی داشت که میبایستی با تنظیم ائیننامه اجرائی در رفع آن کوشید بالاخره قانون ۲۶ ژوئیه ۱۹۶۲ بتصویب رسید که قوانین سابق را اصلاح و بسه نکته زیر توجه کامل نمود:

۱\_ اصلاح وضع دادگاههای اختصاصی سلب مالکیت: باین بیان که بر اثر فشار مجلس سنا بجای تعیین دادرس واحدی برای ارزیابی املاک، هیئتی معین گردید که ارزیابی را بطور دقیقتر و مناسبتر دهد.

این قانون میبایستی پس از گذشتن دو ماه از تاریخ انتشار با تنظیم آئیننامه اجرائی بمرحله اجرا گذاشته میشد، ولی متأسفانه تنظیم آئیننامه باشکالات عدیده برخورد کرد و بتصویب نرسید و در نتیجه قانون ۱۹۶۲ عملاً اجرا نشد. بالاخره قانون ۱۰ ژوئیه ۱۹۶۵ تصویب شد که با تغییر و اصلاح قانون ۱۹۵۸، باز هم برای ارزیابی، دادرس امور ارضی را البقاء کرد.

۲\_ تغییر نحوه ارزیابی: ماده ۲۲ قانون ۱۹۶۲ ماده ۲۱ تصویبنامه ۱۹۵۸ را نسخ و قواعد محدودی معین نمود تا از بالا رفتن بیهوده بهای زمین و سفته بازی جلوگیری شود و این ترتیب فوراً بمرحله گذاشته شد.

۳\_ ایجاد حق تقدم در خرید اراضی محدوده شهری و نواحی ساختمانی برای متقاضیان سلب مالکیت: قانون ۱۹۶۲ مقررات سابق را تغییر داد و ترتیب کاملاً تازه ای اتخاذ کرده که وضع سابق را اصلاح نمود.

مفهوم کنونی سلب مالکیت و مقایسه آن با طرق دیگر تصاحب اموال در فرانسه

تعریف جامع و مانع سلب مالکیت بسبب تحولات موجود در آن دشوار بنظر میرسد، اگر

سلب مالکیت بسبب منافع عمومی باشد میتوان گفت که مفهومش عبارتست از اینکه:

دولت یا موسسات عمومی، مالکیت مال یا حقوق غیر منقول یا استثنائاً حقوق معنوی را

بسبب منافع عمومی و با پرداخت قبلی بهای عادلانه آن و بطور یکجانبه، تملک میکنند.

برای تشریح این بهتر است که مفهوم سلب مالکیت را با دیگر طرق تصاحب املاک

مقایسه کنیم:

## سلب مالکیت و مصادره اموال

مصادره اموال عبارت از عملیاتی است که بموجب آن دولت یا ادارت دولتی بطور

یکجانبه اشخاص حقیقی و یا حقوقی را بمنظور رفع احتیاجات استثنائی و موقتی، با شرایط

قانونی مجبور میکند که خود یا بوسیله شخص ثالثی تعهد بانجام کاری کنند و یا حق

استعمال اموال غیر منقول و منقول خود را بدولت واگذار نمایند.

با ملاحظه سلب مالکیت و مصادره اموال میتوان گفت که مفهوم آندو کاملاً از هم جدا

نبوده بلکه بهم شباهت زیادی دارند. ذیلاً میتوان آندو را با هم مقایسه کرد.

از لحاظ ماهوی: با وجود اختلاف شکلی میتوان جهات تشابهی بین سلب مالکیت و

مصادره اموال پیدا کرد. چه هدف هر دو انجام کارهای اجتماعی و منافع عمومی است:

سلب مالکیت نیز بعلت تغییراتی که بتدریج در آن پدید آمده تا حدی شبیه به مصادره

اموال شده است مثلاً مطابق قانون میتوان بنفع شخصی که از مالی بع=هتر از مالک آن

استفاده میکند سلب مالکیت کرد. این ترتیب در مصادره اموال نیز معمول است زیرا جامعه

از عمل مذکور استفاده میبرد.

سرایت دادن سلب مالکیت به حقوق عینی غیر منقول (بجز مالکیت) مانند حق ارتفاق و

حق انتفاع سبب نزدیکی مفهوم آن به مفهوم مصادره اموال میگردد. بعلاوه موارد مختلفی

از آندو وجود دارد که مفهومشان با هم اشتباه میشوند مثلاً در سلب مالکیت از بعضی از حقوق و امتیازات مختلف برای وزارت دفاع ملی، مفهوم هر دو تقریباً یکی است.

ولی با اینحال یک اختلاف اساسی بین آندو وجود دارد و آن عبارت است از اینکه مصادره فقط از اموال منقول و حقوق عینی غیر منقول بعمل می آید. در صورتیکه سلب مالکیت همیشه در مورد اموال غیر منقول اعمال میشده است.

از لحاظ شکلی: مصادره اموال همواره با دخالت ادارات دولتی صورت میگیرد و هیچگونه شکایتی از آن بمقامات قضائی جایز نبوده است. ولی سلب مالکیت مستلزم

دخالت و رسیدگی قضائی بوده و با دخالت مقامات دادگستری صورت میگرفته است. ولی امروزه رسیدگی مراجع قضائی حذف شده و رسیدگی بآن را در صلاحیت دادگاههای اداری قرار داده اند مثلاً قانون ۱۴ دسامبر در مورد سلب مالکیت بسبب عملیات ساختمانی و شهرسازی و یا تخریب مناطق فقر نشین و ایجاد ساختمان نو را در صلاحیت دادگاههای اداری قرار داده است.

امروزه ترتیب رسیدگی بعلت تسهیلات موجود، شکل سابق خود را از دست داده و بصورت ساده تری در آمده است. مثلاً ارزیابی املاک بوسیله هیئت مخصوص را حذف کرده و انجام آنرا در اختیار دادرس مخصوصی گذاشته اند که او با در نظر گرفتن تعرفه وزارتی مبادرت به ارزیابی می کند.

ارزیابی ملک در سلب مالکیت از ارزیابی در مورد اموال مصادره شده، مشکلتر و پیچیده تر است. در هر حال بهای ملک باید قبل از تملک تعیین و پرداخت شود.

### سلب مالکیت و ملی کردن

ملی کردن پناهگاهی عبارت از تملک آن بوسیله دولت است که از لحاظ ماهوی هیچگونه فرقی با سلب مالکیت ندارد. در بند ۹ از مقدمه قانون اساسی ۱۹۴۶ فرانسه، که هنوز باعتبار خود باقیست، ملی کردن اموال و بنگاهها مانند سلب مالکیت، بمنظور منافع عمومی بوده و بوسیله دولت انجام میگردد. در هر دو نقل و انتقال بطور یکجانبه صورت

گرفته و به قصد و رضای مالک نیاز ندارد ولی موضوع سلب مالکیت و ملی کردن با هم مغایر است چه سلب مالکیت شامل اموال غیر منقول یعنی اراضی و ابنیه بوده ولی ملی کردن درباره بنگاهها و موسسات تجارتي و صنعتی اعمال میشود، و اموال غیر منقول آنها نیز جزو دارائی بنگاه میباشد که در موقع انتقال مالکیت بنگاه، بدولت منتقل میگردد. \_  
باضافه هدف ملی کردن غیر از سلب مالکیت است چه ملی کردن باتکاء افکار اجتماعی و

انقلابی صورت میگردد و منظور از آن نیز اداره امور بنگاه بوسیله دولت است ولی در سلب مالکیت چنین مقدماتی وجود ندارد و منظور از آن نیز معمولا ایجاد ساختمان یا تغییر وضع بعضی از نقاط شهر و بطور کلی شهرسازی است.



از اینجا میتوان دریافت که امر ملی کردن بنگاههای بزرگ تجارتي و صنعتي همیشه بطور ساده صورت نمیگیرد بلکه در اغلب موارد با تهیج افکار عمومی و تبلیغات گوناگون همراه است حتی در بعضی موارد ملی کردن بعضی از بنگاهها مانند ملی کردن کارخانجات اتومبیل سازی رنوجنبه مجازات پیدا می کند و گاهی ملی کردن بانکها و شرکتهای بیمه و غیره بمنظور تجدید رژیم سرمایه داری در راه حفظ مصالح عمومی است و اداره آن باید بدست دولت صورت بگیرد\_ اهمیت آن نیز در بخش صنایع انرژی و شرکتهای حمل و نقل و اداره بنگاههای مذکور بوسیله دولت روشن است و واگذاری آن باشخاص خصوصی ممکنست موجب توجه خسارت به دولت گردد.

اگر هدف و منظور ملی کردن با سلب مالکیت مغایر نباشد باز هم از لحاظ تحقق و طرز اعمال با هم تفاوت بینی خواهد داشت زیرا ملی کردن بنگاه یا موسسه ای همیشه باید بموجب قانون خاصی صورت بگیرد. در صورتیکه در سلب مالکیت قانون واحدی در فرانسه برای کلیه موارد وجود دارد جز اینکه اعمال آن محتاج برسدگی اداری و قضائی و اتخاذ تصمیم از طرف این مقامات خواهد بود.

نحوه ملی کردن بنگاهها برحسب موارد فرق میکند\_ چه قانون واحدی برای کلیه موارد آن وجود ندارد و در هر مورد باید بموجب قانون خاصی بنگاهی را ملی کرد و قوانین

مذکور نیز معمولاً چه در مورد تملک و چه در مورد ارزیابی املاک تصمیمات مختلفی اتخاذ کرده اند و حتی گاه ممکنست ملک ارزیابی نشده و بهای آن پرداخت نشود و اگر هم پرداخت شود عادلانه نباشد\_ در صورتیکه در سلب مالکیت مقررات قانونی در کلیه موارد یکی بوده و بهای ملک نیز بوضع نسبتاً عادلانه ارزیابی و پرداخت میگردد.

### سلب مالکیت و ضبط یا بازداشت اموال

ضبط اموال امری است که همیشه بطور مستقل و مجزا و بدون ارتباط امر یا امور مدنی دیگری صورت میگیرد و در واقع تا حدی جنبه کیفری دارد و معمولاً در دادرسی های مدنی یا اداری بعنوان ضمانت اجرای تخلفات اقتصادی بکار میرود. و از طرف دیگر ضبط و بازداشت اموال که گاهی در مورد اموال غیر منقول نیز اعمال میشود بطرز مخصوصی صورت میگیرد که با نحوه رسیدگی به سلب مالکیت تفاوت دارد. بنابراین فرق ما بین آندو را بشرح ذیل میتوان خلاصه کرد:

ضبط و بازداشت اموال معمولاً برای ضمانت اجرای بعضی تخلفات صورت میگیرد و حال آنکه علت سلب مالکیت غیر از آن است و معمولاً برای ایجاد ساختمان های عمومی یا شهرسازی بعمل می آید.

\_ برای عمل ضبط و بازداشت هیچگونه وجهی پرداخت نمیگردد و حال آنکه ر مورد سلب مالکیت قبل از تملک باید بهای عادلانه ملک تعیین و پرداخت شود.

مقامات صالحه برای ضبط و بازداشت اموال و طرز رسیدگی بدان با مقامات صالحه برای سلب مالکیت و نحوه رسیدگی در این مورد بکلی متفاوتست.

### سلب مالکیت و دخالت در استفاده از اموال

در قوانین سلب مالکیت میتوان مواردی پیدا کرد که در آن دولت یا موسسات ملی بطور دائم یا موقت در استفاده از اموال شرکت کنند. این شرکت ممکنست بمنظور انجام کارهای دولتی یا بعضی از امور ادارات و موسسات عمومی یا تسهیل در مقاطعه کاری و جستجو و بهره برداری از معادن باشد. در صورتیکه در سلب مالکیت چنین قراردادی وجود ندارد و اقدامات متقاضی بدون انعقاد قرارداد قبلی صورت میگیرد.

عمل دولت و یا موسسات ملی در این موارد کاملاً شباهت بعمل ئی ذر مورد دخالت در استعمال اموال دارد.

ولی فرق بزرگی بین آندو وجود دارد عبارت از فقدان انتقال ملک در استفاده از املاک است. در حالی که عامل مذکور در سلب مالکیت بعنوان شرط اساسی تلقی میشود و فقدان آن موضوع سلب مالکیت را منتفی میسازد. معمولاً اغلب اوقات دخالت مکرر دولت یا موسسه عمومی نسبت با استفاده از املاک منجر بسلب مالکیت از آن میگردد.

### سلب مالکیت و قرارداد های اداری

شرکتدولت یا موسسات عمومی در انجام بعضی عملیات یکنوع قرارداد مخصوصی است که گاهی نیز قرارداد یکجانبه نامیده میشود، که بموجب آن شخصی در مقابل موسسه عمومی (شخص حقوقی حقوق عمومی) و یا انجام کاری، بمنظور مصالح عمومی میگردد.

نتیجه عمل مذکور عبارت از تعهدی است که جنبه ارادی داشته و غیر از انتقال اجباری مال است که رکن اصلی سلب مالکیت میباشد.

در سلب مالکیت، مالکیت اصلی نمیتواند عین مال را در مالکیت خود نگهداشته حق استفاده از آنرا در اختیار متقاضی سلب مالکیت گذارد در صورتیکه در قراردادهای اداری

عموماً ساختمانها و کارخانجات و مواد ذخیره و غیره در تصرف دولت بوده ولی از کالکیت مالک اصلی خارج نمیشود.

گرچه نحوع عملیات در قراردادهای اداری تا حدی شبیه به سلب مالکیت است، ولی اختلاف عمده بین آندو اینست که در قرارداد اداری کیفیت انجام عملیات قبلاً مابین طرفین معین و سپس اقدام بدان میشود. در صورتیکه در سلب مالکیت چنین قراردادی وجود

ندارد و اقدامات متقاضی بدون انعقاد قرارداد قبلی صورت میگیرد.

**حدود اعمال سلب مالکیت**

تغییراتی که در طی زمان در مفهوم سلب مالکیت و شرایط آن بعمل آمده بکلی مفهوم اولیه آنرا عوض کرده است زیرا قوانین و آئیننامه های مربوطه سعی کرده اند که موارد آنرا توسعه داده و مصادیقش را زیادتر کنند.

شورای دولتی نیز با الهام از متون مذکور همیشه در تغییرات خود؟ نظر داشته است و این امر سبب شده است که دادگاههای نیز موارد سلب مالکیت را توسعه دهند.

سلب مالکیت در ابتداء فقط از اموال غیر منقول صورت میگیرد ولی بعدها نیازمندیهای نو اجتماعات سبب اهمیت توسعه موارد آنشد. بطوریکه مفهوم آن شامل سایر حقوق عینی غیر منقول (حق ارتفاق و حق انتفاع) و گاهی نیز شامل حقوق غیر مادی نیز شده است.

## اموال غیر منقول:

اموال غیر منقول ممکنست تنها بصورت عرصه باشد مانند زمینی (خواه زراعتی در آن شده یا نشده باشد) یا بصورت جریان آب یا دریاچه یا برکه آب یا چشمه، یا اینکه عرصه و اعیانی با هم باشند.

سلب مالکیت ممکنست نسبت به تمام قسمتهای یک قطعه زمین بعمل بیاید و زمین نیز ممکن است بصورت مفروز و یا مشاع باشد.

اگر سلب مالکیت از اموال غیر منقول صورت گیرد باموال منقولی که در آن بکار رفته نیز سرایت میکند. زیرا اموال منقول نیز بعلت اینکه اتصال بغیر منقول داشته جزء آن تلقی میگردد. اتصال مذکور ممکنست بوسایل مادی بعمل بیاید مانند اشکاف و آئینه و نرده و دستگاههای تهویه و غیره، یا اتصال بطریق غیر مادی بعمل آمده باشد مانند دکوریکی تاتر ولی با وجود این بنظر میرسد که در رویه قضائی قاعده ثابتی در اینمورد وجود ندارد و

تصمیمات دادگاهها با هم مغایر بوده و برحسب موارد فرق میکند مثلاً در حقوق مدنی فرانسه حیوانات که برای زراعت اختصاص دارند جزو زمین بوده و با آن خرید و فروش میشوند ولی در موقع سلب مالکیت استثنائاً از زمین جدا شده و جزو آن محسوب نمیگردند. سلب مالکیت از عرصه زمین یا تنها از اعماق آن بعمل میآید. در این تقسیم افقی

زمین باید دید که سلب مالکیت از سطح زمین بدون زیر آن یا بر عکس امکان دارد یا نه؟

بهمین ترتیب سلب مالکیت از فضای زمینی بدون خود زمین مقدور است یا نه؟

دیوانعالی کشور فرانسه در کلیه آراء خود باین موارد اشاره نموده و وجود انرا تجویز کرده

و مورد اختلاف را بر طرف میکند مثلاً درباره ایجاد مترو، تونل یا مجرای فاضلاب موضوع

مبتلا به بوده و بکرات صورت گرفته است یا از فضای زمینی برای سیمهای تلفن و یا از زیر

زمین برای گذراندن لوله گاز و غیره استفاده شده است و رسیدگی بآن به ترتیب خاصی

صورت میگیرد.

گاهی نیز سلب مالکیت از اعماق زمین سبب غیر قابل استفاده بودن سطح آن میگردد و در

واقع شامل آنهم میشود مثلاً سلب مالکیت از معادن و منافع زیر زمینی که بعضاً سطح زمین

را غیر قابل استفاده میکند.

شخصیت مالک تأثیری در سلب ندارد و از اموال اشخاص فاقد اهلیت مانند صغیر و

مجنون مطابق معمول سلب مالکیت بعمل می آید\_ حتی ممکنست نسبت باموالی که تحت

توقیف و بازداشت هستند اعمال گردد.

وضع املاک خارجی نیز مانند املاک اتباع داخلی است و بهمین ترتیب ابنیه تاریخی و

املاک دولتی و موسسات عمومی نیز میتواند مورد سلب مالکیت واقع شود.

**حقوق عینی منقول:**

از این حقوق بموجب ماده ۱ قانون ۲۲ اکتبر ۱۹۵۸ میتوان بطرز مستقل و جدا از اموال غیر منقول سلب مالکیت کرد.

اصطلاح حقوق عینی غیر منقول در آئین دادرسی مدنی نیز مانند حقوق مدنی بکار رفته است و شامل حقوق زیر است:

— حق انتفاع و حق استعمال و حق سکونت در اموال غیر منقول (ماده ۵۷۸ تا ۶۳۱ قانون مدنی فرانسه).

— حق رهن یا حقوق انتقال دهنده در معاملات با حق استرداد (بیع شرط و غیره) (موضوع ماده ۹۳۷ قانون امور روستائی فرانسه).

— حق تقدم مقاطعه کاران یا حقوق دارنده پروانه بهره برداری از معادن (ماده ۳۶ تا ۵۵ قانون معادن فرانسه).

— حق ارتفاق پیش بینی شده در قانون مدنی (ماده ۶۳۸ تا ۷۱۰ قانون مدنی فرانسه).

در اینجا متذکر شد که منظور از حق ارتفاق برقراری آن نسبت باملاک مردم بفتح دولت نیست چه حق مذکور باید بموجب قانون آنهم با رسیدگی قضائی برقرار شود بلکه مراد از آن، حذف حق ارتفاق موجود بفتح دولت میباشد.



## اموال منقول

اصولا از اموال منقول نمیتوان سلب مالکیت کرد ولی میتوان آنرا ضبط و بازداشت نمود، با وجود این تصویبنامه ۳۰ اکتبر ۱۹۳۵ یک مورد استثنائی را پیش بینی کرده که عبارتست از حق اختراعی که مورد استفاده وزارت دفاع ملی قرار گیرد.

بالاخره اگر سلب مالکیت از ملکی بعمل آید که در اجاره دیگری است، مستاجر حق دارد بعنوان ثالث وارد دادرسی شود.

## هدف سلب مالکیت

تعمیم توسعه موارد سلب مالکیت سبب تغییر مفهوم آن شده است. چه مفهوم آن در ابتدا در دو مورد استعمال میشد یکی در صورت احتیاجات عمومی مذکور در اعلامیه حقوق بشر ۱۷۸۹ و دیگری بسبب منافع عمومی. (ماده ۵۴۵ قانون مدنی فرانسه) قوانین بعدی مفهوم سلب مالکیت را به انواع مختلف تعریف و تعبیر کرد، و سبب ازدیاد موارد آنشد. و بدینترتیب مفهوم آن از مفهوم نخستین که شورای دولتی برای آن قائل بوده خارج شده است.

در آغاز قرن ۱۹ بعلت انجام عملیات ساختمانی و ایجاد بناهای بزرگ دولتی و طرق و شوارع و راه های آبی و کانالهای کشتیرانی، موارد سلب مالکیت توسعه پیدا کرده و مفهوم آن برحسب احتیاجات دولت و ادارت دولتی و موسسات عمومی تغییر کرد و

توسعه یافت. بر اثر تحولات حاصله در زندگی نو و نقش جدید دولت، سلب مالکیت در واقع بصورت امتیازی در آمده که در دست دولت است و دولت با استفاده از آن میتواند تقاضای خود را بصورت درخواست سلب مالکیت درآورد و به علت منافع اجتماعی انرا اعمال کند.

توسعه موارد سلب مالکیت باعث دخالت دولت در امور اقتصادی و اجتماعی است که میتوان با مطالعه متون مختلفه قانونی موارد اعمال آنرا بدین شرح خلاصه کرد:

#### ۱\_ در زمینه سلامت و بهداشت:

\_ سلب مالکیت از آبهای معدنی یا ملی کردن آن بمنظور تصفیه و تنظیف و ایجاد حمامهای آبگرم (قانون ۲۴ ژوئیه ۱۸۵۶ و قانون ۱۳ آوریل ۱۹۱۰).

\_ سلب مالکیت از محلات و ساختمانهای کثیف و ناسالم و تخریب آن (قانون ۱۵ فوریه ۱۹۰۲ اصلاح شده بموجب قانون ۱۷ ژوئن ۲۹۱۵ و تصویبنامه ۲۴ که ۱۹۳۸).

\_ سلب مالکیت از آبها بطور جلوگیری از آلودگی آنها (قانون ۱۶ دسامبر ۱۹۳۸).

#### ۲\_ در زمینه امور اجتماعی

سلب مالکیت برای تسهیل در سکونت خانواده های کثیرالعائله بضاعت (تصویبنامه ۳۰ اکتبر ۱۹۳۵).

سلب مالکیت برای مبارزه با بیکاری ( قانون ۷ اکتبر ۱۹۴۰ و مابعد).

سلب مالکیت برای حذف املاک بزرگ و تبدیل آن به قطعات کوچک.

سلب مالکیت برای تاسیس خانه های استیجاری (قانون ۱۶ دسامبر ۱۹۶۴).

### ۳\_ در زمینه امور تربیتی

\_ سلب مالکیت برای ایجاد موسسات تربیتی عمومی و دولتی (قوانین ۲۶ مه ۱۹۴۱ و ۳۰

اکتبر ۱۹۴۱).

\_ سلب مالکیت برای تسهیل و تاسیس موسسات تربیتی و ورزشی (قوانین ۲۵ مارس ۱۹۲۵

و ۲۶ مه ۱۹۴۱ و ۳۰ اکتبر ۱۹۴۶).

\_ برای تامین سازمان بازیهای المپیک شهر گرنوبل در سال ۱۹۶۸ (قانون ۳۹ ژوئن ۱۹۶۵).

### ۴\_ در زمینه امور اقتصادی

\_ برای بهره برداری اصولی از معادن (قانون ۲۷ ژوئیه ۱۸۸۰) و آبشارها (قانون ۱۶ اکتبر

۱۹۱۹) و جریان دادن گازهای خیدور کربور بوسیله لوله (قانون ۲۹ مارس ۱۹۵۸) و ذخیره

نمودن گازها (تصویب نامه ۲۵ دسامبر ۱۹۵۸).

\_ برای درختکاری و ایجاد جنگلهای مصنوعی در ارتفاعات (قوانین ۴ آوریل ۱۸۸۲ و ۶

اوت ۱۹۱۳ و ۲۸ آوریل و ۶ ژانویه ۱۹۳۳).

۱. \_ برای تسهیل در ساختمان فرودگاهها (قانون ۳۱ مه ۱۹۲۴)

\_ برای تصاحب زمینهای مورد احتیاج موسسات اقتصادی (قانون ۹ مارس ۱۹۴۱ و ماده ۵۶

قانون امور روستائی اصلاحی تصویبنامه ۲۳ اکتبر ۱۹۵۹)

\_ برای آباد کردن و بهره برداری از زمینهای که وضع فعلی آن مناسب برای کشت و زرع

نیست (ماده ۲۸ قانون ۱۲ مارس ۱۹۴۳)

\_ برای بهره برداری از اراضی بایر \_ لم یزرع یا زمینهای که بطر ناقص کشاورزی شده اند

(قانون ۲۳ مه ۱۹۴۳) و مخصوصاً زمینهای که کشاورزان زمینهای که کشاورزان آن به

الجزایر کوچ کرده اند (قانون ۴ اوت ۱۹۶۲)

\_ برای تنظیم امور کشاورزی مناطق روستائی (ماده ۱۰ امور روستائی) و پیشرفت

کشاورزی (ماده ۲ قانون ۸ اوت ۱۹۶۲)

## ۵ \_ در زمینه امور علمی

\_ برای تملک زمینهای مورد نیاز برای کاوشهای باستانی و تاریخی و حفاظت و نگهداری

ابنیه مکشوفه تاریخی (ماده ۱۲ قانون ۲۷ دسامبر ۱۹۴۱)

## ۶ \_ در زمینه شهرسازی و تنظیم امور ساختمانی

\_\_ برای حفظ و نگهداری ابنیه تاریخی و مناظر و چشم اندازهای طبیعی (قوانین ۳۰ مارس ۱۸۸۷ و ۳۱ دسامبر ۱۹۱۳ و ۲ مه ۱۹۳۰ و ۲۵ فوریه ۱۹۴۳)

\_\_ برای تنظیم امور شهر پاریس (تصویبنامه ۲۶ مارس ۱۸۵۲) تخریب استحکامات قدیمی پایتخت (ماده ۱۳ قانون ۱۹۵۲) و تنظیم امور ساختمانی حومه شهر (قانون ۲۳ دسامبر ۱۹۶۴)

\_\_ برای تنظیم و توسعه شهرها مطابق اصول و نقشه شهرسازی (قوانین ۱۴ مارس ۱۹۱۹ و ۱۹ ژوئیه ۱۹۲۴ و ۶ اوت ۱۹۵۳ و ۲۳ اکتبر ۱۹۵۸)

\_\_ برای تخریب نواحی فقیر نشین (قوانین ۱۶ دسامبر ۱۹۶۴ و ۱۲ ژوئیه ۱۹۶۶) وقتی دولت یا ادارات دولتی و سایر موسسات از قطعات بزرگ و نواحی معین سلب مالکی مینمایند بکرات اتفاق می افتد که زمین مذکور بیشتر از حد احتیاج بوده قسمتی از آن باقی می ماند و عملیات ساختمانی سبب بالا رفتن بهای آن میشود و دولت از آن بهره مند میگردد (قانون ۶ نوامبر ۱۹۱۸ و تصویبنامه های بعدی)

\_\_ برای توسعه محدوده شهر با رعایت حق تقدم و نواحی مختلفه دیگر.

موارد مذکوره در فوق کافی برای دانستن اکثر موارد سلب مالکیت بوده والا برای دانستن کلیه موارد باید قوانین مربوطه را مطالعه نمود و جزئیات آنرا شناخت. ولی با تصویب قوانین کلی و تفسیرهای شورای دولتی موارد جزئی از بین رفته است.

## تفسیر وسیع منافع عمومی بوسیله رویه قضائی

دادگاههای اداری با اتکاء به مفهوم مجرد منافع عمومی معنای گسترده ای بدان داده اند

زیرا عملاً آنرا با استفاده عمومی تعبیر کرده اند و حدود اعمالش را توسعه داده اند.

بدینجهت در آئین دادرسی مدنی نیز سعی شده که مفهوم آنرا در معنای وسیع گرفته و

شامل کلیه اموال خصوصی کنند تا همیشه نفع اجتماع رعایت شود. این ترتیب از فکری

سرچشمه میگیرد که بان اجتماعی کردن حقوق میگویند و اغلب علما و دانشمندان حقوق

مبنای فلسفی و قضائی انرا بیان کرده اند.

شورای دولتی نیز در تایید این نظر چندین فقره از اقدامات سلب مالکیت را که نفع جامعه

در آن مورد نظر بوده تأیید کرده است. موارد مذکور عبارتند از:

سلب مالکیت برای تاسیس ساختمان زمین ورزشی \_ توسعه منطقه ای برای گذرانیدن

تعطیلات تابستانی \_ ساختمان امور تربیتی و کارآموزی \_ خانه برای سکونت رئیس دفتر

شهربانی، ساختمان برای بورس کار \_ ساختمان کارخانه ملی هواپیماسازی قاره پیما \_

ساختمان یک باب هتل و کازینو \_ گردشگاه و تفریگاه دانش آموزان \_ ایجاد میدان اسب

دوانی \_ بدیهی است کلیه این اقدامات سبب توسعه و عمران منطقه میگردد و شورای

دولتی نیز سلب مالکیت را در کلیه این موارد در صورتی تجویز میکند که بمنظور استفاده

عمومی صورت بگیرد.

ادارات دولتی میتوانند با استفاده از اختیارات خود از املاک مردم بنفع شخص ثالث تقاضای سلب مالکیت کنند بشرط آنکه شخص مذکور از آن بنفع مردم استفاده کند.

شورای دولتی برای اینکه سلب مالکیت در غیر از موارد معین اعمال نشده و سوء استفاده ای از آن بعمل نیاید، احکام دادگاههای سلب مالکیت را بدقت کنترل میکنند تا فقط سلب مالکیت در جهت منافع جامعه عملی شود. مثلاً شورای مذکور احکام صادره از دادگاهها را در موارد ذیل ابطال کرده است:

\_\_ در مواردی که منظور از سلب مالکیت فقط بنفع یک یا چند نفر باشد ولو اینکه شخصی یا اشخاص مذکور بامور عام المنفعه اشتغال داشته باشد.

\_\_ در مواردی که سلب مالکیت صرفاً منافع مالی موسسه درخواست کننده صورت گیرد.

\_\_ در مواردی که سلب مالکیت فقط برای عدم اجرای احکام و تصمیمات دادگاه در زمین مربوطه باشد. گاهی نیز سلب مالکیت بمنظور انحراف از صلاحیت دادگاههای عمومی

که با دقت و بدون کوچکترین تخفیفی رسیدگی میکنند و استفاده از تسهیلات دادگاههای اختصاصی است. مثلاً بنگاههای خصوصی در صورت نیاز به زمینی، بدرخواست خود عنوان سلب مالکیت برای استفاده عمومی میدهند و در دادگاه اختصاصی سلب مالکیت آنرا طرح و پس از اخذ حکم، منظور خود را عملی ساخته و در عین حال استفاده خود را نیز عمومی قلمداد میکنند.

اشخاصی که از سلب مالکیت استفاده می‌کنند.

تغییرات و تحولات حاصله در مفهوم سلب مالکیت سبب افزایش انواع اشخاص حقوق عمومی که از آن استفاده می‌کنند شده است. این اشخاص هم خود می‌توانند از آن استفاده کنند و هم سبب استفاده اشخاص ثالث شوند.

سلب مالکیت در واقع عبارت از نوعی تجاوز و تعدی باملاک مردم است و این امر بلحاظ اهمیتی که دارد اصولاً در اختیار دولت و ادارات دولتی گذاشته شده است (استانداری و فرمانداری).

با وجود این در موارد بخصوصی بعلمت مصالح جامعه با اشخاص حقوقی حقوق خصوصی و افراد مردم نیز اجازه داده اند که آنها اعمال نمایند. این اشخاص عبارتند از:

۱\_ اشخاص حقوقی حقوق عمومی: علاوه بر دولت و ادارات دولتی، هر یک از موسسات عمومی می‌توانند از آن بهره مند گردند.

قبل از جنگ دوم جهانی این حق را فقط دولت و ادارات دولتی داشتند و موسسات عمومی بدون اجازه قانون خاصی حق تقاضای آنها نداشتند و در صورت نیاز بوسیله دولت و از طریق مقامات مافوق اقدام می‌کردند. چون تقاضای مذکور روبازدید نهاد بود بدینجهت تصویبنامه ۱۹۵۸ صادر گردید که در ماده ۲ آن صراحتاً بموسسات عمومی



اجازه داده شده که در صورت نیاز مستقیماً از دادگاه درخواست کنند. و همین اجازه باطاق های بازرگانی و مقاطعه کاران دولتی نیز داده شده است.

حق سلب مالکیت بعداً بموجب قانون توسعه پیدا کرد و رویه قضائی آنرا به یند یگاهای کارگری و موسسات عمومی استانها و شهرستانها و بخشها نیز سرایت داد. (مانند صندوق ملی تامین اجتماعی \_ اطاق پیشه وران استفاده از آبهای معدنی و غیره).

تصویبنامه ۱۲ ژوئیه ۱۹۶۷ درخواست سلب مالکیت را برای پیشکاری دارائی چند استان نیز شناخت و پیشکاریهای مذکور مانند استانداری میتوانند سلب مالکیت را مستقیم برای خود و یا بطور غیر مستقیم برای ادارات کشوری و یا لشکری درخواست کنند.

دارائی در صورتی از دادگاه درخواست سلب مالکیت را برای ادارت مذکور میکند که درخواست قبلاً از طرف ادارات دولتی و یا موسسات عمومی و یا شرکتهای تجارتي مختلط که اکثریت سهام آن بدولت تعلق دارد، بعمل بیاید. ر این درخواست باید حدود عملیات معین باشد.

دارائی در حدود مقررات بوظیفه خود عمل میکند و تعیین بهای ملک و تنظیم سند و انجام تشریفات بعهده اداره متقاضی است و دادگاه با در نظر گرفتن احتیاجات متقاضی و منظور از آن مبادرت بصدور حکم میکند.

۲\_ اشخاص حقوقی حقوق خصوصی: تا حدودی که فعالیت این اشخاص سبب انتفاع جامعه شود میتواند از سلب مالکیت بهره مند شوند.

این اشخاص عبارتند از مقاطعه کاران کارهای دولتی و کارهای عمومی \_ مقاطعه کاران معادن و آبشارها بمنظور استفاده از انرژی برق \_ و عده ای دیگر از اشخاص حقوقی و موسسات مختلفه که دارای حق سلب مالکیت اند.

در خواست سلب مالکیت بوسیله اشخاص حقوقی حقوق خصوصی قدیمترین ترتیب آنست که در آراء صادره از دادگاهها نیز بکرات بدان اشاره شده است مثلاً سلب مالکیت بنفع کارخانه ای که برای وزارت دفاع ملی کار میکند \_ یا سلب مالکیت بنفع سندیکای بورس کار \_ موسسات گاز و موسسات امور ساختمانی و کشاورزی و غیره...

### آئین دادرسی سلب مالکیت

اهمیت سلب مالکیت و تاثیر روز افزون آن در حقوق مردم سبب تدوین قوانین و رعایت تشریفات قانونی شده است تا حقوق آنان حمایت گردد. این تشریفات عبارتست از: تنظیم دادخواست \_ رعایت مهلتهای قانونی \_ وخواهی و پژوهش از تصمیمات دادگاهها و غیره...

دادرسی در دادگاههای اختصاصی سلب مالکیت مطابق اصولی کلی است ولی در موارد معین مقررات خاصی وجود دارد که رعایت آن لازم و ضروری است.

اصلاحاتی که در سال ۱۹۵۸ معمول گردید و در طرز رسیدگی نیز تغییراتی بعمل آورد \_

این اصلاحات سعی کرد معایب موجود در رسیدگیهای پیشین را که ناشی از فقدان

سازمان لازم بود رفع کند، بدینجهت با رعایت اصول کلی، و حفظ حقوقی اشخاص، آئین

رسیدگی را ملایمتر و در عین حال سریعتر کرده است \_ در اصلاحات مذکور سه نکته

بشرح زیر در نظر گرفته شده است:

۱ \_ سادگی و تسریع در رسیدگی : با حذف دادرسیهای اختصاصی متعدد، کلیه موارد با

دادرسی عادی رسیدگی میشود و فقط دو مورد رسیدگی فوری و رسیدگی خیلی فوری

بعنوان دادرسی اختصاصی باقیمانده است.

\_ امکان تعیین بهای ملک پیش از پایان رسیدگی اداری سبب تسریع گردید چه در اکثر

موارد که بهای مذکور بنظر مالک مناسب میرسد از تعقیب دعوی صرفنظر میکند و

دادرسی پایان مییابد.

\_ امکان انجام اعمال اداری و قضائی با هم که خود سبب تسریع در رسیدگی است.

۲ \_ منصفانه ترین ترتیب تعیین بهای ملک : واگذاری آن بدادرسان ویژه که با وسائل

مقتضی و حضور سردفتر اسناد رسمی و نماینده ملک عملی میشود و جلوگیری از افزایش

بهای بیهوده زمین و سفته بازی.

۳\_ انجام عملیات ساختمانی و عمران و آبادی پس از سلب مالکیت که عبارتند از: تنظیم

امور شهر \_ تخریب نواحی کثیف و فقرنشین و ایجاد ساختمان در آن \_ ایجاد

ساختمانهای مسکونی بزرگ \_ تنظیم امور مناطق صنعتی شهر \_ انجام کارهای ضروری

برای بازیهای المپیک.

بنابراین باید چگونگی این دادرسی را با دادرسی اختصاصی سابق مقایسه کرد و نتایجی

گرفت.

## آئین دادرسی عادی

حفظ نگهداری عدالت و مساوات میان حقوق و منافع دولت و حقو افراد لازم و ضروری

است. برای اعمال آن باید صلاحیت رسیدگی میان مراجع اداری و قضائی بنحو مناسبی تقسیم گردد.

تا اوایل سال ۱۹۵۸ رسیدگی بسلب مالکیت و صدور حکم در سه مرحله مجزا و در عین حال متوالی صورت میگرفت:

مرحله اداری، مرحله قضائی و مرحله داوری که هیچکدام بديگری ارتباطی نداشت ولی

فعالاً فقط دو مرحله اداری و قضائی باقی مانده که اولی مانند سابق یک مرحله اداری و

مقدماتی و دومی یک مرحله قضائی است و با انتقال ملک و تقویم بهای آن عملی میشود.

از طرف دیگر هر دو مرحله برخلاف سابق ممکنست بموازات هم صورت بگیرد چه

دادگاه میتواند عمل سلب مالکیت و انتقال آنرا بدولت با هم انجام دهد و حال آنکه انجام

آندو با هم قبل از سال ۱۹۵۷ ممکن نبوده است. حال هر یک از دو مرحله اداری و قضائی

را مورد مرالعه قرار میدهیم:

### مرحله اداری

سلب مالکیت در ابتداء با دستورات اداری که فاقد قوانین مخصوص و تشریفات رسیدگی

بود \_ فقط با دستور فرمانداریها یا شورای هیئتهای اداری و شهرداری انجام میگرفت:

رسیدگی بآن نیز در دو مرحله صورت میگرفت: در مرحله اول میبایستی منظور از سلب

مالکیت و در مرحله دوم ملک مورد نظر معین گردد:

## صدور اعلامیه

این اعلامیه بصورت سند اداری تنظیم میگردد که منافع عامه را در اعمال سلب مالکیت توضیح و تفسیر مینمود آنهم پس از انجام بررسیهای لازم صورت میگرفت که آنرا تحقیقات مقدماتی مینامیدند و انجامش اجباری بود و برای مطالعه موضوع و نیز استماع اظهارات و اعتراضات اشخاص ذینفع صورت میگرفت تا از هر حیث قضیه روشن شده و بعداً سبب ضرر کسی نگردد \_ پیش از انجام آن اقدامات ذیل صورت میگرفت و سپس منجر بصدور اعلامیه میگردد:

تشکیل پرونده: اگر سلب مالکیت برای انجام عملیات ساختمانی باشد باید مطابق ماده ۱ تصویبنامه ۶ ژوئن ۱۹۵۹، ابتداء اعلامیه لازم را تنظیم کرد سب نقشه محل و ترتیب کارهای ساختمانی و مشخصات آن و ارزیابی مختصر مخارج نیز که باید همه را پیوست پرونده نمود.

اگر منظور فقط سلب مالکیت بوده و انجام عملیات ساختمانی مطرح نباشد در اینصورت فقط تنظیم اعلامیه و ترسیم نقشه محل و تعیین میزان زمین مورد نیاز و ارزیابی مختصر آن لازم خواهد بود. اگر منظور از تشکیل پرونده انجام عملیات ساختمانی یا شهرسازی باشد باید شامل اعلامیه و تعیین حداکثر مخارج باشد.

شورای دولتی با دقت کامل کفایت و صحت مدارک مربوطه را مطالعه کند تا ضرورت انجام عملیات کاملاً احراز شده و در نظر عامه مردم نیز حقیقت امر روشن گردد و جای هیچگونه تردید و ابهامی باقی نمانده و میزان مخارج لازم معین شود.



## اظهار نظر کارشناس فنی

متقاضی سلب مالکیت از انجام عملیات لازم و تکمیل پرونده امر، آنرا بفرمانداری مبرستد فرمانار یکنفر کارشناس برای مساحی و ارزیابی تعیین می کند. اگر موضوع دارای اهمیت فوق العاده باشد رسیدگی و اظهار نظر بدان را بکمیسیون که از اشخاص مطلع و بصیر تشکیل میشود ارجاع میکند. صورت اساسی این اشخاص همیشه در فرمانداری وجود دارد و معمولاً عبارتند از: قضات بازنشسته، کارمندان عالیرتبه شاغل یا بازنشسته، سایر کارمندان، مهندسین و غیره...

پس از اظهار نظر کارشناس یا کمیسیون پرونده امر نزد فرمانار اعاده میشود تا نامبرده با ملاحظه محتویات آن تصمیمی اتخاذ کند. فرماندار در تصمیم خود موضوع و مهلت اعتراض را صراحتاً تعیین میکند، تا مردم با ملاحظه آن بتوانند در مهلت مقرر اظهارات و اعتراضات خود را اعلام دارند. مهلت مذکور نباید کمتر از ۱۵ روز و بیشتر از یکماه باشد. سپس پرونده امر در محل معینی در فرمانداری نگهداری میشود و اشخاص ذینفع میتوانند در ساعات معین بدانجا رفته و با ملاحظه پرونده اعتراضات خود را در دفتر مخصوص قید کنند.

این مراتب در تابلوی اعلانات شهرداری نیز آگهی میشود و از طریق مطبوعات نیز بااطلاع عمومی میرسد.

البته تصمیمات فرماندار و اظهار نظر شهرداری قابل شکایت بدادگاه نیست.

اشخاص ذینفع میتوانند اعتراضات خود را بشرح فوق در دفتر قید کرده و یا آنرا بکار

شناس مربوطه اعلام دارند. آنان میتوانند مستقیماً با وی تماس گرفته و وارد مذاکره شوند

(در امور بخشداری همیشه تماس مستقیم صورت میگیرد).

پس از گذشتن مهلت اعتراض \_ فرماندار ذیل دفتر اعتراضات را امضاء می کند. سپس

پرونده امر بپیوست کلیه اعتراضات نزد کارشناس ارسال میگردد.

کارشناس پس از بررسی پرونده، عقیده خود را درباره لزوم یا عدم لزوم سلب مالکیت

اعلام میدارد و چنانکه پرونده نقایصی داشته باشد تکمیل آنرا درخواست می کند و پس

از آن اظهار عقیده مینماید.

عقیده کارشناس ممکنست مساعد یا نامساعد باشد یا با قبول اعتراض، شرایط معینی را

پیشنهاد کند در اینصورت پرونده امر تشریفات مکمل دیگری را طی کرده و سپس

کارشناس عقیده خود را اعلام میدارد.

ممکنست تشریفات مذکور بصورت تحقیقات محلی مجددی باشد تا تحقیقات بنحو

مطلوب صورت گرفته و نظر کارشناس تأمین گردد. تصمیمات متخذه در ضمن تحقیقات

مانند خود قرار تحقیقات محلی مستقلاً قابل شکایت نیست زیرا از اقدامات مقدماتی

محسوب شده و مانع حکم دادگاه است و در ضمن شکایت از آن میتوان از تصمیمات مذکور نیز شکایت کرد. نتیجه تحقیقات بفرماندار و در غیاب وی بجانشین او ابلاغ میشود.

### اظهار نظر فرماندار

اظهار نظر مشورتی فرماندار ممکنست اجباری و یا اختیاری باشد \_ در مورد اول فرماندار همیشه با کسب نظر کمیسیون مخصوص عقیده خود را اعلام میدارد و حتی گاهی حضور متقاضیان نیز در کمیسیون ضروری است. احکام و دستورات فرماندار بیشتر اجباری بوده و مفاد آن برای متقاضیان لازم الاتباع است. ولی رعایت عقیده فرماندار در مسائل مربوط به اطاقهای بازرگانی و کشاورزی و پیشه و هنر اجباری نبوده و اختیاری است.

فرماندار در تمام معاملات غیر منقول دولتی و حقوق عینی غیر منقول و سرقفلی بیشتر از ۶۰ هزار فرانک از کمیسیون کسب نظر میکند. نسبت بمازاد از آن تا پانصد هزار فرانک کسب نظر کمیسیون ارزیابی استان لازم است و بمازاد از آن کسب نظر کمیسیون ملی ضروری است.

اگر نظر کمیسیون در مورد بهای پیشنهادی ملک مساعد باشد میتوان آنرا خرید و الا کسب نظر وزیر دارائی لازم میباشد.

بموجب تصویب نامه ۶ ژوئن ۱۹۵۹ کسب نظر در موارد ذیل اجباری است:

کسب نظر وزیر فرهنگ و هنر برای سلب مالکیت از بناهای تاریخی و یا مناظر طبیعی.

کسب نظر وزیر کشاورزی برای سلب مالکیت از باغات انگور متعلق بدولت.

کسب نظر اداره مهندسی کل معادن برای سلب مالکیت از معادن.

ب\_ برای احداث ساختمان مدارس دولتی، کسب نظر کمیسیون مدارس، یا کمیسیون

وزارت دفاع هم ضروری است. (ماده ۲۵ قانون ۱۹۶۱)

صدور اعلامیه سلب مالکیت: صدور این اعلامیه ممکنست با نظر شورای دولتی صورت

گیرد و آن در صورتی است که کمیسیون تحقیقات نظر موافقی نداشته یا در قسمتی نظر

موافق و در قسمت دیگر نظرذ مخالف داشته باشد.

برای اغلب کارهای مهم از قبیل احداث بنا در دریائی یا بنادر کنار رودخانه، راههای

اتومبیل رو و غیره نیز صدور اعلامیه با مشورت دولتی انجام میگردد.

صدور این اعلامیه ممکنست بموجب تصویبنامه وزارتی باشد و آن در صورتی است که

درخواست مستقیماً از طرف یکی از وزارتخانه ها برای رفع احتیاجات آن و یا بدرخواست

یکی از ادارات تابعه باشد.

در خواست از طرف وزارتخانه در مواردی نیز بعمل می آید که ملک مورد نظر در حوطه اداری چندین استان قرار داشته و یا در خارج از حوزه ادارات تابعه باشد. بالاخره اعلامیه ممکنست بموجب دستور فرماندار صادر شود.

اعلامیه باید حاکی از بیان سلب مالکیت و منظور از آن باشد و شکل خاصی برای آن در قانون پیش بینی نشده است ممکن است بشکل عادی در روزنامه رسمی دولت یا بولتن فرمانداری یا تابلوی اعلانات آگهی شود.

صدور اعلامیه از طرف فرمانداری از یکسو بمتقاضی سلب مالکیت اجازه میدهد که درخواست خود را تعقیب کند.

از سوی دیگر مهلت لازم برای سلب مالکیت در اعلامیه معین میشود \_ این مهلت نباید از ۵ سال باشد مگر اینکه سلب مالکیت برای امور شهرسازی باشد که در این صورت مهلت میتواند تا دهسال برسد.

بهای ملک در اعلامیه قید نمیشود زیرا مبلغ قطعی آن پس از انجام کارهای مقدماتی تعیین میگردد. مسئولیت متقاضی نیز در انجام درخواست خود باید صراحتاً در اعلامیه درج شود.

بصرف صدور اعلامیه ملک، از مالکیت خارج نمیشود بلکه نامبرده میتواند تا پایان دادرسی و صدور حکم از آن استفاده کند و اگر مخارجی از این حیث متحمل شود، قابل مطالبه است.

اعلامیه سندی است اداری، که اگر در صدور آن مقررات قانونی رعایت نشود، میتوان بدادگاه شکایت کرده و ابطال آنرا درخواست نمود. اگر صدور آن مستقیماً از طرف دولت و بصورت تصویبنامه ای باشد، مرجع شکایت شورای دولتی خواهد بود و اگر از طرف وزارتخانه یا استانداری باشد مرجع صالحه دادگاه اداری محل خواهد بود.

در اینجا باید متذکر شویم که در یک مورد استثنائی دادگاههای عمومی نیز صلاحیت رسیدگی بآن را دارند و آن در صورتی است که متقاضی درخواست خود را بعنوان مسئولیت مدنی دولت مطرح کند.

### مرحله قضائی:

از لحاظ قضائی دادگاه از دو جهت در امر دادرسی دخالت میکند:

\_\_ برای انتقال ملک \_\_ برای تعیین بهای عادلانه.

دادگاههای سلب مالکیت دادگاههای اختصاصی بوده و دارای مرحله نخستین و مرحله

پژوهشی میباشد \_\_ در دیوانکشور نیز شعبه برای آن اختصاص یافته است. دادرسی در

مرحله نخستین بوسیله دادرس واحدی صورت میگیرد. این دادرس در هر یک از استان ها

بموجب پیشنهاد رئیس دادگستری استان بمدت سه سال منصوب میگردد و پس از پایان

مهلت، قابل انتخاب مجدد است \_\_ دادرس معمولاً از میان دادرسان دادگاه همان استان یا

استان دیگری انتخاب میشود. دادگاه دارای دفتری است و مدیر دفتر را نیز رئیس دادگستری استان تعیین میکند.

برای رسیدگی پژوهشی در هر استان یک دادگاه پژوهشی وجود دارد که برحسب احتیاج ممکن است از یک یا چند شعبه تشکیل گردد و هر شعبه مرکب از یکنفر رئیس و یکنفر مستشار یا دادرس علی البدل است در هر دادگاه نیز یکنفر دادستان وجود دارد که وظیفه اش مطالعه مدارک و اوراق پرونده ها و نظارت و شرکت در جلسات دادرسی است.

دادرس دادگاه نخستین با درخواست فرماندار پرونده امر رسیدگی کرده و حکم صادر

میکند. این رای در غیاب طرفین و حتی دادستان صادر میشود و مهلت لازم برای صدور

آن هشت روز از تاریخ وصول پرونده است. رای دادگاه پس از پاکنویس بصورت

دادنامه درآمده و در دفتر دادگاه نگهداری میشود و در صورت درخواست رونوشتی از

آن بمتقاضیان داده میشود. دادنامه پس از ابلاغ قابل رسیدگی پژوهشی است.

اگر دادگاه پس از رسیدگی از صدور حکم سلب مالکیت خودداری کند، متقاضی میتواند

از طریق دیوان کشور احاله رسیدگی را بدادگاه دیگری درخواست کند و بهمان ترتیب

اگر مالک بسلب مالکیت رضایت نداشته باشد میتواند از دیوانکشور تقاضای احاله

دادرسی را بکند.

اگر درخواست احاله از دیوانکشور رد شود رای دادگاه تایید خواهد شد ولی اگر درخواست پذیرفته شود رای صادره و کلیه اقدامات بعدی مخصوصاً ارزیابی ملک از اثر خواهد افتاد و دادگاه دیگری برحیب احاله دیانکشور بدان رسیدگی خواهد کرد \_ دادگاه مرجوع الیه میتواند رسیدگی را از گرفته و یا قسمتی از آن را دوباره انجام دهد.

دادرس دادگاه پیش از صدور حکم باید صحت انجام کلیه تشریفات قانونی را تحقیق و بررسی کند

\_ در حکم صادره باید تمامی مدارک درخواست اشاره شود و میزان مساحت ملک و صورت اسامی مالک یا مالکان نیز تعیین گردد. تفکیک مرحله اداری رسیدگی از مرحله قضائی سبب شده است که دادرس از رسیدگی و اظهار نظر درباره تصمیمات مختلف اداری ممنوع گردد. بدین جهت نامبرده نمیتواند صحت صدور مدارک و تشریفات اداری را مورد خدشه و ایراد قرار دهد.

نقش اساسی دادگاه \_ صدور حکم بر انتقال ملک و تصرف آنست زیرا از این تاریخ مالک سمت خود را از دست میدهد و دیگر حق تصرف در ملک را ندارد. اگر اشخاص دیگر حقوقی در ملک داشته باشند مانند اعیانی، حق سکونت، و حقوق ارتفاقی و غیره، تبدیل بحقوق دینی دارندگان آن میگردد که میزان آنرا دادگاه حساب کرده و از متقاضی بنفع دارندگان آن وصول میکند.





## منابع:

۱\_ قانون اجازه پرداخت یکصد و بیست و پنجاه هزار تومان برای آب تهران و عریض نمودن

خیابانها از محل اضافی عایدات ۱۳۰۵ مصوب ۲ مهرماه ۱۲۰۶ شمسی.

۱\_ برای اطلاع بیشتری مراجعه شود به کتاب حقوق مدنی آقای دکتر صفائی جلد اول

چاپ سوم اسفند ۱۳۵۰\_ ص ۲۵۶ و مابعد.

۳\_ از مفاد این قانون رویه قضائی فرانسه اصلی بوجود آورد که بموجب آن: دادگاههای

عمومی حافظ و نگهدار مالکیت خصوصی شناخته شدند بعلاوه نتایج دیگری از آن

سرچشمه گرفت مانند نظریه تصرف (theorie de lemprise) و یا سلب مالکیت غیر

مستقیم مراجعه شود به

۱\_ بعضاً دیده شده که مصادره اموال منجر بسلب مالکیت و ملی کردن بعضی از

موسسات میشود که بعنوان مثال میتوان شرکت هواپیمائی از فرانس را نام برد.

۲\_ Bidonville.

۳\_ دادرس ارزیابی را باید از روی تعرفه وزارتی انجام دهد\_ بدینجهت در تعیین آن

آزاد نبوده و مورد سوء ظن قرار نمیگیرد.

۱\_ قوانین متعددی در اینمورد بتصویب رسیده که مربوط با ایجاد کانالهای طولانی برای جریان هیدروکربور از زمینهای مردم بوده و یا مربوط بحقوق ارتفاقی فرودگاهها از زمینهای مجاور میباشد.

۱\_ Socialisation de droit.

۲\_ مثلاً در صورتیکه تعریض و توسعه یکی از راههای عمومی فقط بمنظور رفت و آمد ماشینهای یکی از کارخانجات خصوصی باشد، و یا ایجاد راهی برای نفع شخص واحدی صورت بگیرد.

۱\_ سلب مالکیت از باغچه ای بنفع آموزگار مدرسه ای.

۳\_ پرونده باید حاکی از برنامه کارهای ساختمانی باشد از قبیل نقشه محل و عملیات ساختمانی و غیره. آیا سلب مالکیت از زمین مورد نیاز که مثلاً زمین زراعتی بوده مفید است یا نه؟ اگر مامورین در انجام عملیات قصور کنند تخلف آنان محرز میشود و معلوم میگردد که مصالح عمومی را چنانکه باید و شاید در نظر نگرفته اند.

نویسنده : دکتر صدرزاده افشار