



تثبیت و صیانت از مالکیت خصوصی در مناطق آزاد تجاری - صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی

عبدالباسط اسلامی رمچاهی^۱، علی رستمی فر^۲، حمید قاسمی^۳، مصطفی سراجی^۴

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۵/۲۳

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۳/۱۶

چکیده

مالکیت از جمله حقوق مورد تأکید و احترام دین اسلام است که در قرآن، روایات و سیره معصومین به آن اشاره شده است. در حقوق ایران با وجود حمایت نسبی از مالکیت خصوصی، اما در برخی قوانین و مقررات محدودیت‌هایی در این میان وجود دارد که احترام کامل آن را کم‌رنگ کرده است از جمله اصول ۲۲ و ۴۷ قانون اساسی. با این وجود برخی بی‌عدالتی‌ها که منشأ آن‌ها دستورات غیرقانونی برخی مقامات اداری می‌باشد موجب نادیده گرفتن مالکیت مشروع شهروندان شده است. این اتفاقات بنا به اقتضای مورد در مناطق آزاد تجاری و ویژه اقتصادی بیشتر گزارش شده است. در این حالت این نهادها برای تأمین املاک خویش به طور مکرر دست روی اموال غیرمنقول شهروندان این مناطق خصوصاً بومیان قدیمی مناطق آزاد تجاری می‌گذارند. این در حالی است که مالکیت مشروع شهروندان مورد تأکید قانون‌گذار قرار گرفته شده است. در این پژوهش که به روش توصیفی - تحلیلی گردآوری شده است یافته‌ها نشان می‌دهد در مناطق آزاد تجاری و مناطق ویژه اقتصادی، با برخی اقدامات ناصحیح، حقوق اقتصادی شهروندان از جمله مالکیت خصوصی شهروندان بر املاک و مستغلات به‌درستی مورد تثبیت، حمایت و صیانت قانونی قرار نگرفته است.

واژگان کلیدی: مالکیت، تثبیت مالکیت، احترام، خصوصی، اقتصادی.

^۱ دانشجوی دکترای حقوق خصوصی، واحد قشم، دانشگاه آزاد اسلامی، قشم، ایران
^۲ استادیار، گروه حقوق، واحد قشم، دانشگاه آزاد اسلامی، قشم، ایران (نویسنده مسئول)

arq119@gmail.com

^۳ استادیار، گروه حقوق، واحد بندرعباس، دانشگاه آزاد اسلامی، بندرعباس، ایران

^۴ استادیار، گروه حقوق، واحد بندرعباس، دانشگاه آزاد اسلامی، بندرعباس، ایران

۱- مقدمه

مالکیت و حقوق مربوط به آن از دیرباز از روابط نامتناهی و به هم پیوسته بین انسان‌ها و اموال بوده است. این رابطه در تمام ادوار تاریخ جز در دورانی که حق در معنای امروزی متجلی نشده بود، نوعی علاقه درونی و غیرقابل انفکاک تلقی می‌شد. علاقه بین انسان و مال سبب شده بود که انسانها بعنوان مالک مال، این اجازه و توانایی را داشته باشد تا هرگونه دخل و تصرف که مایل باشد در اموال خویش اعمال نمایند. رفته رفته با پیدایش دولت‌ها این رابطه با نوعی از تحدیدها و محدودیت‌ها مواجه شد، زیرا آن معنای دیرین از مفهوم مالکیت که انسان را به طور گسترده و نامتناهی مالک مایملک خویش می‌گردانید و حق همه گونه دخل و تصرف در اموال خویش داشت معنای دیگری به خود گرفت.

در اسلام نیز هرچند احترام به مالکیت در مقایسه با حقوق موضوعه دارای گستردگی بیشتری است و به طور معمول مالکیت خصوصی را حمایت بیشتری کرده است (حمید، ۱۴۰۰: ۹۱ و امینی و کاشانی، ۱۳۹۶: ۱۷۱ و ۱۷۲) اما به نظر می‌رسد در اسلام نیز تثبیت و صیانت از حق مالکیت چندان بی‌حد و حصر نیست. این رویکردها سبب نوعی چالش در تثبیت و صیانت از مالکیت شهروندان شده است. از جمله این چالش‌ها بحث احترام به مالکیت شهروندان ایرانی در مناطق آزاد تجاری صنعتی و ویژه اقتصادی است که هر از چندگاهی از طرف دولت و نهادهای وابسته مورد تعدی قرار می‌گیرد. این چالش‌ها می‌توانند برخاسته از جهات مختلفی باشند؛ از جمله اختیارات گسترده سازمان مناطق آزاد تجاری و ... جالب آنکه که با تصویب ماده ۱۱۲ قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ج.ا.ا. و بر اساس بند «الف» آن «مدیران سازمان‌های مناطق آزاد تجاری به نمایندگی از طرف دولت، بالاترین مقام اجرایی منطقه (آزاد) محسوب می‌شوند و دارای کلیه وظایف، اختیارات و مسئولیت‌های دستگاه‌های اجرایی دولتی مستقر در این مناطق (به‌استثنای نهادهای دفاعی و امنیتی) خواهند بود.

چنین رویکردی سبب خواهد شد که آزادی عمل و طبیعتاً دست‌اندازی به حقوق اقتصادی ساکنان این مناطق با توجیه خودخواهانه مواجه گردد. در یک فرض مشخص اگر سازمان مذکور حکم به سلب مالکیت یا ملی کردن املاک در سطح منطقه دهد، با توجه به گستردگی اختیارات که ناشی از حکم قانون است! به واقع تکلیف چیست و زیان دیدگان چگونه و بر چه مبنایی باید تظلم خواهی نمایند وقتی که مدیرعامل این سازمان تعبیری در حد «رئیس جمهور» (بالاترین مقام اداری و اجرایی مناطق) را در اختیار دارد؟! (افتخار جهرمی و رضوانی، ۱۳۹۵: ۲۵۷)^۱

اکنون پرسش این است «نهادی با گستردگی جایگاه اعمال حاکمیت در مناطق آزاد تجاری صنعتی کشور» و «مدیرعاملی» با «گستره‌ای از اختیارات، وظایف و مسئولیت‌ها» چگونه و به چه نحو قابل مؤاخذه خواهند بود؟ (این فرض شامل سازمان مناطق ویژه اقتصادی کشور نیز خواهد شد) به‌عنوان نمونه فرض شود که حقوق اقتصادی ساکنان این مناطق توسط سازمان مذکور مورد تعدی قرار گیرد، حق مالکیت اینان نادیده گرفته شود و یا سازمان در مقابل درخواست‌های ثبت عمومی یا صدور اسناد مالکیت آنان بی‌توجه باشد، تکلیف آنان دقیقاً چیست؟

^۱ مطابق ماده ۵ قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری ماهیت ساختاری مناطق آزاد تجاری مبهم و ناشناخته است؛ سرمایه این سازمان متعلق به دولت است، اما از شمول شرکت‌های دولتی و مقررات حاکم بر آن‌ها خارج است. بالاترین رکن تصمیم‌گیری سازمان «مجمع عمومی» آن‌ها است و «هیئت‌وزیران» (وزیران عضو شورای عالی مناطق آزاد تجاری صنعتی) مسئولیت و اختیار این مجمع را برای سازمان هر منطقه بر عهده دارند و سازمان هر منطقه نیز توسط هیئت‌مدیره‌ای متشکل از سه یا پنج نفر اداره خواهد شد و مدیرعامل سازمان رئیس این هیئت را بر عهده دارد که به موجب بند «الف» ماده ۱۱۲ قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ج.ا.ا. این مدیران به نمایندگی از دولت بالاترین مقام منطقه محسوب شده و دارای کلیه وظایف، اختیارات و مسئولیت‌های دستگاه‌های اجرایی دولتی مستقر در این مناطق را بر عهده خواهد داشت که نوعی اعطای گسترده صلاحیت‌های قانونی به شمار می‌رود که تا پیش از وضع مقرر موصوف فاقد صبغه‌ی قانون‌گذاری در حقوق ایران بوده است (ماده ۶۵ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور عین این تقریر را تکرار کرده است).

در این پژوهش در نظر خواهیم داشت با بررسی قوانین و مقررات مرتبط با حق مالکیت در مناطق ویژه اقتصادی کشور که در این چند دهه به جهت افزایش بی‌رویه پروژه‌های صنعتی مالکیت خصوصی شهروندان را متأثر کرده است، و نیز مناطق آزاد تجاری صنعتی کشور و نقش راهبردی سازمان مناطق آزاد تجاری صنعتی، همچنین با لحاظ حقوق اقتصادی شهروندان ایرانی (در انطباق با قانون اساسی ج.ا.ا.) و با امعان نظر در قوانین مرتبط با مالکیت خصوصی، به مسئله مهم تثبیت و تضمین مالکیت پرداخته شود. علاوه بر این در مناطق ویژه اقتصادی هرچند در بحث تصرف و تملک اراضی مطابق قوانین ملی عمل می‌شود اما تفسیر در سلب یا محدودیت مالکیت خصوصی به سود دولت و نهادهای وابسته رقم می‌خورد.

۲- بیان مسأله

به عنوان یک اصل مسلم، کلیه دستگاه‌های اجرایی کشور (دولت و نهادهای مأمور به ارائه خدمات عمومی) الزاماً باید به مالکیت مشروع شهروندان، احترام کامل گذاشته و ضمن تضمین این حق در مقابل هر نوع تعرض و تعدی، با تعدیان و متجاوزان به این حق شهروندان، پاسخی قاطع، فوری و صیانتی ارائه نمایند. اما پرسش اساسی این است که هرگاه این حق مورد تعدی و تجاوز مأمورین دولت و مقامات رسمی قرار گیرد، در این حالت این حق چگونه مورد حمایت و صیانت قرار خواهد گرفت؟ در فرضی که این اقدام (طرح تملک) به طور کلی مغایر با قانون باشد، تکلیف مالک در جهت تضمین حقوق مالکانه وی چگونه خواهد بود و در فرضی که اصل اقدام (تملک) موافق با قانون باشد اما پرداخت عادلانه بهای ملک مطابق قانون نباشد تکلیف مالک چیست؟ در این حالت، نیاز به دخالت یک مرجع صالح به طور جدی احساس می‌شود که امکان تظلم خواهی مالکان چنین املاکی همواره نزد آنان میسر باشد؛ چه آن که در فرضی که چنین مرجعی در میان نباشد، دولت و دیگر نهادهای حاکمیت نخواهند توانست از حقوق اقتصادی شهروندان صیانت و نتیجتاً، هیچ کس و هیچ عامل خارجی جلودار آن‌ها در تملک خارج از ضابطه اموال خصوصی شهروندان نخواهد بود (با امعان نظر در مواد ۳۰، ۳۱ و ۳۵ ق.م، مواد ۲۲، ۴۷ و ۴۸ ق.ث، اصول ۲۲ و ۴۷ ق.ا، ماده ۲۴ ق. چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری صنعتی کشور و ماده ۳ آیین‌نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی ...، قانون تعیین تکلیف اراضی مزروعی و اعیان مستحدث از طرف اشخاص در دهات و مزارع خالصه مصوب ۱۳۵۴/۰۴/۲۹ و ماده ۲۰ منشور حقوق شهروندی) که مفهومی جز به رسمیت شناختن حقوق اقتصادی ساکنان مناطق آزاد تجاری کشور و شناسایی حق مالکیت خصوصی این افراد به مثابه دیگر شهروندان کشور افاده مطلب نمی‌کند؛ تا بتوان مالکیت خصوصی شهروندان این مناطق را سلب یا محدود کرد. با این وجود در برخی موارد «سازمان منطقه آزاد تجاری صنعتی کشور» با استناد به بعضی مقررات غیرجامع یا تفاهم‌نامه‌های خلاف حکم شرع و قانون (مانند تفاهم‌نامه وزارت جهاد کشاورزی و سازمان منطقه آزاد قشم که مطابق آن مستند به حکم ماده ۵ قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری، اختیارات گسترده‌ای به سازمان مزبور و مدیرعامل آن حتی در بُعد تضمین مالکیت خصوصی شهروندان این منطقه اعطاء کرده است) مبادرت به این اقدام ناشایست نموده و مالکیت خصوصی شهروندان این مناطق را با چالش جدی مواجه کرده است.

واضح است که سازمان مناطق مذکور مطابق مواد ۷ تا ۱۱ قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری کشور که در اجرای اختیارات خود در سطح مناطق آزاد کشور از رعایت کلیه قوانین و مقررات عمومی ناظر بر اداره و نظارت بر شرکت‌های دولتی مستثنا خواهد بود (شیبانی و عبدی پور فرد، ۱۳۹۹: ۷۴) چگونه خواهد توانست نسبت به تضمین مالکیت خصوصی شهروندان ایرانی ساکن در مناطق آزاد مطابق قانون اساسی و دیگر قوانین صیانت کننده از حقوق

اقتصادی ملت ایفای وظیفه نماید و از سویی ماده ۱۱۲ قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ج.ا.ا. در چند بند بر اختصاص تمامی وظایف و اختیارات دستگاه‌های اجرایی (البته به استثنای اختیارات دفاعی و امنیتی) را به مدیران سازمان مناطق آزاد تجاری صنعتی واگذار کرده است (حکم این ماده عیناً در بند «الف» ماده ۶۵ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور به گونه‌ای دیگر تکرار و تثبیت گردید) در این حالت، تثبیت حقوق اقتصادی و نقش‌آفرینی آن در تضمین مالکیت خصوصی ساکنان مناطق مزبور چالشی است که قرار بود سازمان هر منطقه به نمایندگی از دولت در مقام صیانت از آن برآیند؛ اما چگونه و بر چه مبنایی، خود، نیاز به بحث و بررسی بسیار دارد. با این مشخصه که مدیران سازمان‌های مناطق آزاد به نمایندگی از طرف دولت، حتی می‌توانند وظایف و اختیارات و مسئولیت‌های دستگاه‌های تحت نظر مقام معظم رهبری را نیز بر عهده بگیرند (تبصره ۱ ماده ۱۱۲ قانون برنامه پنجم توسعه ...). همچنین اختیارات فرمانداران در مورد مصوبات شوراهای اسلامی شهر و روستا در مناطق آزاد به مدیر سازمان هر منطقه واگذار شده است (تبصره ۲ ماده ۱۱۲ قانون برنامه پنجم توسعه ...). این چنین گشاده‌دستی در اعطای اختیار که شامل صیانت از مالکیت خصوصی نیز می‌شود (به حکم قانون اساسی این وظیفه در دایره اختیارات دولت و حکومت اسلامی باشد) علاوه بر این واقعاً معلوم نیست یک «شرکت» (حتی با وصف حاکمیتی) چگونه خواهد توانست حقوق اقتصادی شهروندان این مناطق را تضمین نماید، خود، مسئله‌ای مهم است که جای بحث بسیار خواهد داشت.

اگر مبنای اعطای این وظایف به مدیران سازمان‌های مناطق آزاد تجاری صنعتی کشور توسعه اقتصادی مناطق مزبور باشد که قطعاً مالکیت خصوصی ساکنان این مناطق در آن جای نخواهد داشت و اگر صیانت از حقوق اقتصادی این شهروندان مبنای این گشاده‌دستی باشد که فرض تعدیات و تظلمات مقامات مزبور و افراد تحت امر ایشان در کجا و به چه نحو مورد دادخواهی قرار خواهد گرفت. البته وضعیت این قبیل مالکیت‌ها در مناطق ویژه اقتصادی هم چندان تثبیت شده محسوب نمی‌شود، زیرا با وجود پیش‌بینی ماده ۱۷ قانون تشکیل و اداره مناطق ویژه اقتصادی ج.ا.ا. که حقوق مکتسبه ایجاد شده قبلی را به نفع شهروندان این مناطق به رسمیت شناخته است اما فراز پایانی این ماده ادامه فعالیت آنان را تنها در چارچوب طرح جامع منطقه مجاز می‌داند. طرح جامع نیز توسط سازمان این مناطق ترسیم تصویب می‌گردد (بی‌تردید نفع سازمانی بر مالکیت خصوصی شهروندان این مناطق ارجحیت و اولویت خواهد داشت).

همچنین ماده ۲۴ این قانون اعمال امور حاکمیتی که تملک اراضی و سلب مالکیت خصوصی نیز جزئی از آن است طبق قانون موضوعه بر عهده دولت گذارده شده است که خود حاوی ایرادات و چالش‌های بسیار است، زیرا هرگاه دولت تشخیص دهد که برای طرح جامع، عمرانی، صنعتی، ملی کردن اموال و غیر آن نیاز به اراضی وجود دارد، می‌تواند با استناد به برخی مقررات ولو به ضرر شهروندان این مناطق، مبادرت به تملک اراضی مزبور نماید. از جمله این چالش‌ها در ماده ۸ قانون آیین‌نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری صنعتی ج.ا.ا. (اصلاحی ۱۳۹۴/۰۶/۰۴) به وضوح قابل رؤیت است. مطابق این ماده استفاده از زمین در مناطق ویژه اقتصادی صرفاً در چارچوب طرح جامع منطقه آزاد که به تصویب شورای عالی مناطق آزاد تجاری صنعتی و ویژه اقتصادی می‌رسد امکانپذیر خواهد بود.

در بحث مناطق ویژه اقتصادی کشور نیز با توجه به ارجاع موضوع تملک اموال و تصرف اراضی به قصد مالکیت توسط سازمان مناطق ویژه اقتصادی به نظر می‌رسد حتی بر فرض پیروی موضوع از قوانین ملی در این زمینه باز هم باید رأی به نفع منطقه ویژه و به ضرر شهروندان این مناطق داد، زیرا منفعت و مصلحت عمومی بهانه‌ای خواهد بود که تملک اراضی را در این مناطق توجیه می‌کند و این بدان معناست که اشخاص نمی‌توانند از این حیث به مسئله تملک اراضی

خویش در فرض اعتراض به نتیجه مطلوب نائل آیند (استناداً به اصول ۲۲ ق.ا.، ماده ۱ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت، ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها، ماده ۱ قانون زمین شهری و ماده ۱۷۱ قانون برنامه پنجم توسعه)

۳- مالکیت خصوصی؛ از مفهوم تا تثبیت و صیانت

۳-۱- مفهوم مالکیت خصوصی

مالکیت در لغت وصفی برای مالک شدن، دارا شدن و صاحب شدن آمده است (شرح شریفی، ۱۴۰۱: ۲۲) فقها نیز مفهومی لغوی آن را سلطه، مُلک و استیلاء بیان کرده‌اند (حمید و دیگران، ۱۳۹۸: ۴۵) در اصطلاح نیز مالکیت به معنای حقی است که انسان نسبت به شیء دارد و در آن قدرت تصرف پیدا می‌کند؛ البته این تصرف تا حدود اجازه قانون معتبر خواهد بود (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۰: ۱۹۶۵) برخی نیز مالکیت را رابطه‌ای اعتباری دانسته‌اند بین مال و مالک حقیقی یا حقوقی که بر اساس آن مالک می‌تواند هر تصرف معقول و متعارفی را قانون تجویز کرده باشد انجام دهد (فریزندی، میثم، ۱۳۹۷: ۲۴)

برخی دیگر مالکیت را حقی دائمی پنداشته‌اند که شخص می‌تواند در حدود قوانین تصرف در آن نماید، مالی را به خود اختصاص دهد و از همه منافع آن استفاده کند. در این معنا، حق مالکیت کامل‌ترین حقی خواهد بود که انسان بر مال داشته و هر سه ویژگی انحصاری، مطلق و دائمی بودن مالکیت در این حق جلوه عینی خواهند داشت (سربازیان و رنجبری، ۱۳۹۴: ۵۷)

از این جهت، مالکیت به سه گونه خصوصی، عمومی و دولتی تقسیم می‌شود. مالکیت خصوصی به شخص یا اشخاص معین اختصاص دارد و معمولاً به حکم قانون قابلیت تحدید و گاه سلب می‌باشد (برخلاف مالکیت عمومی و دولتی قابل سلب و تحدید نیست) مالکیت عمومی و دولتی از موضوع بحث پژوهش حاضر خارج هستند. با امعان نظر در این دسته‌بندی، مالکیت خصوصی را باید کامل‌ترین نوع مالکیت از حیث اعمال حق و تصرفات قلمداد کرد که از نظر اسلام ریشه آن را در فطرت انسان دانسته‌اند (طباطبایی، المیزان فی تفسیر القرآن، ج ۱: ۷۰ و مطهری، ۱۳۹۵: ۴۳۰) همچنین چنین مالکیتی در همه ادیان الهی با این توجیه که سبب تلاش هر چه بیشتر انسان در راه تأمین نیازهای خود و جامعه می‌گردد مورد تأکید قرار گرفته است (احمدی میانجی، ۱۳۸۲: ۲۳).

۳-۲- مالکیت خصوصی در اندیشه‌های حقوقی، فکری و فلسفی

مکتب حقوق طبیعی از دریچه‌ها و دیدگاه‌های گوناگونی به موضوع مالکیت خصوصی پرداخته که توجه به خطوط فکری این مکتب و روش‌های استدلالی اندیشمندان این نظریه می‌تواند فهم روشنی از مسئله مالکیت و در صورت لزوم تضاد و تعارض میان آن و منفعت عمومی ارائه نماید، زیرا برخی اندیشمندان این مکتب بر این عقیده هستند که حق فطری قابل تعدیل و تفسیر نیست و در نتیجه نمی‌توان حکم به تساقط آن داد که این نظریه در حقوق ایران کاربرد چندانی ندارد (دست کم در تعارض با منفعت عمومی توان ایستادگی ندارد «اصول ۲۲ و ۴۷ ق.ا.») بنابراین با وجود آن که تملک فردی عامل مهم در رشد اقتصادی و افزایش کارایی (از طریق سرمایه‌گذاری و تلاش برای بهره‌وری) تلقی می‌گردد، اما نامحدود بودن آن می‌تواند باعث به خطر افتادن منفعت عمومی شود (صابری؛ حبیب نژاد و پیلوار، ۱۳۹۹: ص ۱۷۶) لذا منطقی است که حاکمیت در مقام وضع قوانین است که این موضوع، با قوانین طبیعت که همانا حفظ و صیانت از مصالح و منافع عموم است تعارضی ایجاد نشود (موحد، ۱۳۸۱: ص ۲۴۸ و پارساپور، ۱۳۸۹: ص ۱۴۲) با این وجود اندیشمندان

پیرو این نظریه برای اثبات ادعای خویش و توجیه فطری بودن مالکیت خصوصی و لزوم احترام به آن نظریاتی مطرح کرده‌اند از جمله برخی نظریه پردازان مکتب حقوق فطری از جمله امانوئل کانت و جان لایک بر این عقیده هستند که انسان ذاتاً و به طور فطری از حق طبیعی که مالکیت نیز یکی از جلوه‌های آن است برخوردار است (صابری و دیگران، پیشین: ص ۱۷۷) بر این اساس مطابق این نظر باید چنین معتقد بود که حق مالکیت خصوصی از منظر ایشان از جنس حقوق طبیعی و ردیف حقوق غیرقابل تعدیل و تفسیر قلمداد می‌گردد.

دیگر اندیشمندان این مکتب که پیرو نظریه تعدیل‌پذیری فطری بودن مالکیت خصوصی بوده‌اند نیز دنباله‌رو اندیشه کانت بوده و قائل به آنند که با وجود دفاع از مالکیت فردی باید منافع دیگران نیز در نظر گرفته شود (صانعی دره بیدی، ۱۳۸۴: صص ۱۸ و ۱۹) و از آنجا که حق مالکیت خصوصی توسط قانون (دولت) مورد شناسایی و قطعیت قرار می‌گیرد لذا فرض سلب مالکیت نیز باور سخت و پیچیده‌ای نخواهد بود (صابری و دیگران، پیشین: ۱۷۹) هرچند برخی از اندیشمندان حقوق طبیعی مالکیت را از شمول این حقوق خارج و آن را در ردیف حقوق اجتماعی پنداشته‌اند (شرح شریفی، پیشین: ۲۸)

در این معنا دولت می‌تواند از طریق اقتدار سیاسی بر وضع حق مالکیت منشأ اثر باشد (دولت در معنای اعم شامل حاکمان، پادشاهان، فرمانروایان و ... می‌گردد) نتیجه چنین دیدگاهی این است که منشأ چنین حقی زائیده اراده ناشی از اقتدار سیاسی و حاکمیت است و تا زمانی که این اقتدار متجلی اراده عمومی می‌باشد، هیچ انسانی حق تملک خصوصی مال را ندارد.

علاوه بر این اندیشه‌ها مکاتب فکری و فلسفی نیز به حمایت از مالکیت پرداخته‌اند. «هگل» چنین اعتقاد دارد که مالکیت از جمله مفاهیمی است که پیش از تأسیس جامعه بوده و باید آن را یک حق طبیعی دانست که قدمت آن بسیار فراتر از پیدایش دولت‌ها در جوامع است که فرض بگیریم دولت‌ها بتوانند در این خصوص اعمال اقتدار کنند (علی زاده و پارساپور، ۱۴۰۱: ص ۹۴) بر این مبنا لزوم احترام به مالکیت خصوصی و منع سلب حق ناشی از آن را می‌توان از چهار مؤلفه اساسی مکاتب فکری و فلسفی دنبال کرد: نخست. جلب منفعت برای انسان به عنوان موجودی اجتماعی که ضرورت تشکیل دولت و نتیجتاً صیانت از حق مالکیت خصوصی توسط آن را توجیه می‌کند. دوم، چرا و چگونه دولت برای حفظ حیات سیاسی و دوام بیشتر نیاز به سلب مالکیت خصوصی خواهد داشت که گاهی این نظریه ترجیح منفعت عمومی بر منافع شخصی را توجیه می‌کند. سوم، این موضوع که آیا ضرورت در مفهوم شرعی و فقهی را می‌توان مبنایی برای تملک اموال خصوصی در نظر گرفت (این مؤلفه با اینکه در فقه مورد بحث و بررسی بسیار قرار گرفته است ریشه در مکاتب قدیم فکری و فلسفی دارد و روی برخی نظریات شورای نگهبان در مسئله سلب مالکیت تأثیر شگرف گذاشته است). چهارم، مبنای مبتنی بر جامعه دموکراتیک و مشروعیت حداکثری از ساختار سیاسی که برای اقتدار حاکمیت تسلط بر اموال خصوصی را نیز تجویز می‌کند؛ در این مؤلفه، اعمال زور توسط نظام سیاسی مشروعیت بخشی به اعمال حاکمیت است و چیزی جز اطاعت و وفاداری مردم به نظر حاکم را توجیه نمی‌کند (حسینی زاده، ۱۳۹۷: ص ۳۴۴)

از میان این شاخص‌ها نظریه اول بقای حیات فردی انسان را در گرو نفع عمومی جامعه گذارده و اعتقاد بر همزیستی انسان و جامعه در کنار یکدیگر می‌داند (علی زاده و پارساپور، پیشین: ۱۰۵) مطابق نظریه دوم گاه برای حفظ حکومت ناگزیر باید قائل به سلب یا تحدید مالکیت خصوصی برآمد، زیرا تأمین منفعت عمومی ضرورتی بر صیانت از اموال خصوصی است (صدر، ۱۳۹۵ق: ۱۶۶ تا ۱۷۱) طبق نظریه سوم این ضرورت شرعی است که ایجاب می‌کند گاهی منافع

شخصی فدای منافع عمومی شود مانند احیا و واگذاری اراضی مزروعی که قانونگذار اسلامی در سال ۱۳۶۱ چنین ضرورتی را تبیین کرده است (رای وحدت رویه شماره ۴ مورخ ۱۳۸۹/۰۱/۲۳ کلاسه پرونده ۵-۸۹ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری نیز مؤید همین نظر است) و نهایتاً طبق نظریه چهارم در جوامع مردم سالار، مالکیت خصوصی از مشروعیت حداکثری برخوردار است.

این مشروعیت سبب خواهد شد که احترام به اموال خصوصی در حد اعلامی خود قرار گرفته و اقتدار سیاسی و اعمال حاکمیت نباید منتج به تحدید یا سلب مالکیت افراد منجر شود (حسینی زاده، پیشین: ۳۴۴) در حقوق ما، قانونگذار به طور تلویحی در اصل ۵۶ ق.ا. حاکمیت مطلق را از آن خدا دانسته و انسان را نیز تحت اختیار و امر وی دانسته؛ بنابراین فقط خدا می تواند حاکم بر سرنوشت اجتماعی انسان باشد و اقتداری بر این حق الهی که مالکیت نیز از اجزا آن خواهد بود وجود ندارد.

۳-۳- مالکیت خصوصی در مبانی فقهی و حقوقی

علاوه بر مکاتب حقوق فطری و اجتماعی، فکری و فلسفی که بر لزوم تثبیت و صیانت از حق مالکیت خصوصی صحه گذاشته اند، در حقوق موضوعه و فقه اسلام نیز تمهیداتی به این مناسبت وجود دارد از جمله برخی قوانین و مقررات که به طور پراکنده بر لزوم حفظ و صیانت از مالکیت و منع هرگونه تعرض و تعدی به آن سخن گفته اند مانند بند شانزدهم از منشور حقوق شهروندی با عنوان حق مالکیت (مواد ۷۵ و ۷۶) و اصول ۲۲ و ۴۷ ق.ا.، هرچند که این نوع حمایت‌ها جنبه مضیق داشته و به شکل بی حد و حصر مانع از احترام به حق مالکیت نیستند با این توجیه که مطابق حقوق موضوعه ایران (با امعان نظر در آرای صیانتی دیوان عدالت اداری و نظریات استفساری شورای نگهبان) اختیارات مالک نسبت به مال خویش نامحدود و مطلق نیست و قانون و دولت از جهات گوناگون آن را محدود ساخته اند. محدودیت‌های مالک به چند گروه تقسیم می شود:

محدودیت‌هایی که به منظور ایجاد دوستی و جلوگیری از اختلاف بین همسایه‌ها و تأمین حداکثر منافع املاک از طریق قانون ایجاد شده اند، محدودیت اموالی که ملکیت اشتراکی و مشاعی دارد و همچنین محدودیت‌هایی که به منظور حفظ منافع عمومی و تأمین اداره درست اجتماع اعمال شده اند و نیز محدودیت‌های ناشی از قراردادهای خصوصی را شامل می شود (شرح شریفی، پیشین: ۴۵) بنابراین حتی با وجود وضع دو اصل ۲۲ و ۴۷ قانون اساسی و مواد ۷۵ و ۷۶ در باب احترام به مالکیت اشخاص و دیگر مقررات مرتبط (مانند قانون مدنی و آیین نامه‌های دولتی) باید چنین پنداشت که حق مالکیت یک حق مطلق نیست و هر از چندگاهی ممکن است توسط خود قانون یا مصالح عمومی سلب شده تلقی گردد.

در فقه اسلام نیز مالکیت معمولاً طبق قاعد ید، سلطنت یا تسلط بر اموال قابل بررسی می باشد. گاه از این قاعده با عنوان قاعده «الناس» یا قاعده «سلطان المالک» نیز یاد می شود. فی الجمله می توان این قاعده را از مسلمات فقه فریقین (عامه و شیعه) دانست اگرچه در مفاد آن اختلاف نظر وجود دارد (حمید و دیگران، پیشین: ص ۵۵) به طور اجمالی، می توان گفت طبق این قاعده انسان این حق را داراست که آزادانه در جان، مال و حقوق خویش هرگونه تصرفی را که مخالف صریح شرع یا قانون نباشد انجام دهد و کسی حق منع او را از چنین تصرفاتی ندارد. همچنین تصرف در مال غیر بدون رضایت مالک جایز نیست.

بر اساس مفاد این قاعده، افراد دارای مال، می‌توانند مشرّع و مصحح تمامی تصرفات عرفی مالک باشند به طوری که اگر در موردی در جواز تصرفی خاص از جانب مالک شک داشته باشیم، می‌توانیم به این قاعده تمسک کرده و جواز تصرف او را استنباط نماییم (عبادی سرآسیا، ۱۳۹۶: ص ۱۳۰) مقتضای اطلاق «مسلطون» مشروعیت هر نوع تصرف مالکانه و حرمت ممانعت از تصرفات مالک در مال خود می‌باشد. قاعده تسلیط مفاد و لازمه اصل مالکیت است که شرع اسلام آن را امضاء کرده است در مورد قاعده تسلیط روایات فراوان وارد شده است که جهت رعایت اختصار نقل نمی‌شود. مفاد مستندات قاعده تسلیط، عموم سلطه مالک بر مال خود و یا اطلاق آن می‌باشد و در نتیجه سلطه شامل کلیه موارد استعمال و بهره‌وری و حق تصرف ناقل و حق تصرف و ایجاد تغییر در عین و منافع مال خواهد بود.

بنابراین مالکیت و سلطه مالکانه وقتی محترم شمرده می‌شود که مورد تأیید شرع قرار گرفته باشد از این رو است که کلیات قاعده تسلیط در مواردی از طرف شارع اسلام نقض و به آن قید و تخصیص زده شده است. محدوده سلطه مالکانه با نوعی هدایت و کنترل همراه است منظور از هدایت ارائه راه‌های خاص برای فعالیت‌های مالکانه در زمینه تولید و توزیع خدمات است و منظور از کنترل مانع شدن از یک سلسله موارد از اعمال سلطه مالکانه می‌باشد که شرع مقدس بر آن صحنه گذاشته است (محقق داماد، ۱۳۸۲: ص ۱۵۴) نتیجه اینکه مطابق فقه اسلام که بسیاری از فقهای امامیه نیز آن را تأیید کرده‌اند مالکیت عمومی و خصوصی، هر دو در کنار هم اصالت دارند اما برخلاف مالکیت عمومی که مطلق است و صرفاً در اختیار حاکمیت است، مالکیت خصوصی دچار تزلزل و بی‌ثباتی (محدودیت و سلب) می‌تواند باشد. مطابق نظر اینان انسان‌ها امانتدار اموال نزد خویش (از سوی خدا) بوده و این اموال صرفاً به صورت امانت و عاریه به انسان واگذار شده است (نوراحمدی، ۱۳۹۲: ۳۷۳ و ۳۷۴)

بنابراین مالکیت خصوصی یک امر نسبی بوده و گاه می‌تواند به موجب حکم شرع (قابل تسری به دستور حاکم سیاسی) نقض گردد (اعم از سلب یا محدودیت در اعمال حقوق ناشی از آن) مانند تأمین مصالح عمومی در شرایط خاص که امام خمینی (ره) نیز آن را تأیید کرده است (موسوی خمینی، ۱۳۷۸ ش: ۴۸۱ و نامه مورخ ۱۳۶۶/۰۲/۱۶ در پاسخ به رئیس جمهور وقت در رابطه با تخریب منازل افراد برای ساخت مسجد به جهت تأمین مصالح عمومی).

۴- توجیح منفعت عمومی بر مالکیت خصوصی

از جمله جهات سلب مالکیت خصوصی و نادیده گرفتن حقوق مالکانه ناشی از آن در مناطق تجاری صنعتی، ویژه اقتصادی و به طور کلی همه قلمروی کشور بحث منفعت عمومی و مصالحه عامه می‌باشد که به استناد آن دولت می‌تواند با پرداخت بهای عادلانه زمین، مالکیت خصوصی را نقض نماید (ماده ۱ قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت، طرح اصلاح ماده ۸ این لایحه و اصلاحات بعدی، قانون مربوط به تملک زمین ...، قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها، قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و نظریات تفسیری شورای نگهبان در خصوص سلب مالکیت خصوصی مؤید این موضوع می‌باشد) اما پرسش در این مورد این است که منظور از منفعت عمومی و حدود نقد و تفسیر از آن چگونه خواهد بود که مطابق آن می‌توان از حد اعلاّی انتزاع ملکیت یک مال و ملک که همواره مورد نکوهش و مذمت فقه و مکاتب فکری، حقوقی و فلسفی بوده است عدول کرد؟

۴-۱- تعریف و ماهیت منفعت عمومی

مهم‌ترین دلیل توجیهی سلب مالکیت خصوصی در حقوق ایران و به‌ویژه در مناطق آزاد تجاری صنعتی (خصوصاً در حریم آب‌ها) و مناطق ویژه اقتصادی «تأمین منفعت عمومی» است که سهم فزاینده‌ای در پرونده‌های مطروحه در دیوان عدالت اداری را به خود اختصاص داده است. ممکن است توجیه منفعت عمومی در شاخصی به نام هدف از سلب مالکیت جهت اجرای برنامه‌های عمرانی، نظامی یا عمومی باشد. این مهم در ماده ۱ قانون زمین شهری (برای نیل به اهداف مذکور در اصول ۳۱، ۴۳، ۴۵ و ۴۷ ق.ا.م.) با عنوان تأمین مصالح کلی اقتصاد کشور و در بسیاری از نظریات استفساری شورای نگهبان و دیوان عدالت اداری با عنوان «تأمین منفعت عمومی یا نفع عمومی» تعریف شده است. در این فرض نفع خصوصی نادیده گرفته خواهد شد و آنچه در مقام تحقق آن خواهیم بود شاخص منفعت عمومی خواهد بود.

در تعریف منفعت آمده است «سود و فایده و نفع و حاصل. عاید، خلاف مضرات. جمع منافع» همچنین در تعریف عمومی آمده است: (صفت نسبی) منسوب به عموم. چیزی که شامل همه گردد. آنچه متعلق و مربوط به عموم «همگان» باشد (معین، ۱۳۷۹: ص ۴۴۰۲). به‌رغم اینکه دو واژه‌ی «منفعت» و «عمومی» دارای معنایی شناخته شده است، ترکیب «منفعت عمومی» مانند بیشتر مفاهیم علوم انسانی، دارای تشتت در تعریف و تبیین است.

برخی با تعیین ملاک کمی، کنار هم نهادن جمع عددی منافع فردی را همان منفعت عمومی دانسته‌اند (ویژه و امجدیان، ۱۳۹۴: ص ۲۵) پذیرش چنین دیدگاهی به معنای ترجیح منافع اکثریت در مقابل خواسته‌های اقلیت است، که همواره این رجحان قابل دفاع و موجه نیست (راسخ، ۱۳۹۲: ص ۵۶۱) به نظر می‌رسد ماهیت «منفعت عمومی» هر آن چیزی است که نیازهای مشروع شهروندان را برآورده می‌سازد (عباسی، ۱۳۸۹: ص ۱۵۱) در مجموع می‌توان «منفعت عمومی» را هر آن چیزی دانست که برای عموم افراد جامعه دارای ارزش و سودمند تلقی شده و همگان امکان القوه استفاده از آن را خواهند داشت (حاج زاده، ۱۳۹۳: ص ۷) بی‌تردید نمی‌توان عناصر سازنده بومی و محلی مفهوم «منفعت عمومی» مانند فرهنگ، عادات و اندیشه‌های مذهبی را در تعریف آن نادیده گرفت و به این اعتبار سخن گفتن از منفعت عمومی دینی در جامعه‌ی ما قابل پذیرش است (گرگی، ۱۳۸۸: ص ۴۰).

۴-۲- موضوع شورای نگهبان در خصوص منفعت عمومی

به‌رغم استمرار رویکرد فقهای شورای نگهبان در تضمین مالکیت، فراز و نشیب‌های نگرش فقهای شورا در توجه به آن و نیز تحدید اختیارات مالک نیازمند تحلیل و ارزیابی است. تقدّم مالکیت خصوصی، به‌عنوان مصداقی از حقوق خصوصی، بر منافع عمومی در نظرهای دهه‌ی نخست فقهای شورای نگهبان مشهود است. هرچند در دوره‌های بعد نظرهای فقهای شورای نگهبان تطوّر فراوان به خود دیده است، کماکان تضمین مالکیت خصوصی نزد فقهای شورا اهمیت بسزایی دارد.

۴-۲-۱- تقدم مالکیت خصوصی

در دوره‌های نخست فعالیت شورای نگهبان، فقهای شورا بر مبنای قاعده‌ی تسلیط حمایت‌های مطلقه را از مالکیت داشته‌اند که در برخی موارد به افراط انجامیده است. در این دوره که دهه شصت را در برمی‌گیرد، فقهای شورای نگهبان از تجاوز دولت به مالکیت خصوصی جلوگیری کرده و معتقدند که دولت، جز در موارد استثناء نمی‌تواند مالکیت خصوصی افراد را نقض کند. برای مثال در پی تخریب دیوار بنای ثبت شده در بازار تبریز توسط مالک خصوصی، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری مبادرت به شکایت از مالک کرده و پرونده به دادگاه عمومی ارجاع می‌شود.

دادگاه در موضوع مزبور از شورای عالی قضایی استعلام کرده و شورای عالی قضایی نیز از شورای نگهبان تقاضای ارائه نظر می‌کند.

شورای نگهبان در اظهار نظر شماره ۶۰۷۶ مورخ ۱۳۶۱/۰۸/۰۳ بیان می‌دارد: «... قانون حفظ آثار ملی مصوب ۱۳۰۹ و اصلاحیه‌ها و الحاقات بعد از آن در جلسه مورخ ۱۳۶۱/۰۷/۱۷، فقهای شورای نگهبان مطرح و مورد بررسی قرار گرفت و شمول قانون نسبت به اموال شخصی به نظر اکثر آقایان فقهای شورا، مغایر موازین شرعی تشخیص داده شد» (مرکز تحقیقات شورای نگهبان، ۱۳۸۱: ص ۴۳) با توجه به رویکرد فقهای شورای نگهبان در اهتمام به حمایت از مالکیت خصوصی و نیز اهمیت قاعده تسلیط نزد فقهای شورای نگهبان، این وجه در صدور نظر شورا مؤثر بوده است (شرح شریفی، پیشین: ۶۲)

۴-۲-۲- اهمیت به منفعت عمومی

در دهه‌های اخیر و در سیر تحول نگرش فقهای شورای نگهبان، رویکرد انعطاف‌ناپذیر موجب می‌شود در صیانت از «منافع عمومی»، محدودیت‌هایی را بر مالکیت خصوصی اعمال کند. برای مثال در اظهار نظر فقهای شورای نگهبان به شماره ۹۵۱ مورخ ۱۳۶۸/۰۶/۱۹ در پاسخ به استعلام دیوان عدالت اداری اعلام شد: «ماده ۴ ضوابط و مقررات شهرسازی مصوب جلسه ۱۳۶۲/۰۱/۲۲ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خلاف موازین شرع است». آیین‌نامه مزبور به افراز و تفکیک اراضی مزروعی و مشجر در محدوده شهرها پرداخته بود (مرکز تحقیقات شورای نگهبان، ۱۳۸۴: ص ۸۳) در مقابل، فقهای شورای نگهبان در نظری دیگر به تاریخ ۱۳۷۵/۰۳/۰۶ دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری را عیناً همان حداقل‌های لازم را برای تقسیم و تفکیک و افراز باغات سطح شهر مذکور در دستورالعمل ۱۳۶۲/۰۱/۲۲ مقرر کرده بود، مغایر با موازین شرع نشناختند (مرکز تحقیقات شورای نگهبان، پیشین، ج ۸: ص ۳۲۸). در این خصوص به نظر می‌رسد که پس از گذشت مدت زمان طولانی، فقهای شورای نگهبان با تعدیل موضع قبلی خویش در حمایت مطلق از مالکیت خصوصی، به سود منافع عمومی اظهار نظر کرده‌اند.

۴-۲-۳- رعایت مصلحت در سلب مالکیت خصوصی

به نظر می‌رسد شورای نگهبان، هرگاه نظر به «صدور مجوز سلب مالکیت» داشته است، عنصری به نام «مصلحت» را ملاک قرار داده است. البته این مصلحت‌گرایی در اظهار نظرهای فقهای شورای نگهبان در نظارت شرعی بر مصوبات مجلس شورای اسلامی کمتر می‌توان یافت اما این معیار در اظهار نظر فقهای این شورا در مورخه ۱۳۶۱/۱۱/۰۴ در مورد لایحه قانونی معادن، به طور صریح به مجلس شورای اسلامی پیشنهاد شد تا به منظور حل مداخله دولت در املاک شخصی مردم، ماده‌ای را به موصله پیشین اضافه کنند تا نظارت و مدیریت دولت بر اکتشاف و بهره‌برداری از معادن مطابق با مصلحت عامه مجاز دانسته شود (مهرپور، ۱۳۷۱: ۱۹۴) و این خود آغازی بر دیگر مصالح عمومی برای نادیده گرفتن حقوق مالکانه شهروندان خصوصاً در مناطق آزاد تجاری صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی در کشور شد که از دهه هفتاد به این سو شتاب زیادی به خود گرفت.

در غایت این پیشنهاد، دولت در ماده ۲۲ قانون معادن از واژگان ضرورت و حفظ مصالح جامعه اسلامی در زمان تصویب لایحه استفاده کرد (مرکز تحقیقات شورای نگهبان، ۱۳۹۰: ۲۱۳) علاوه بر این، استناد فقهای شورای نگهبان به معیار «مصلحت» را می‌توان در اظهار نظر در مورد لایحه ابطال اسناد اراضی موات خارج از محدوده شهرها مصوب ۱۳۶۵/۰۴/۳۱ و همچنین طرح ابطال اسناد اراضی موات خارج از محدوده شهرها مصوب ۱۳۶۵/۰۴/۳۱ و همچنین طرح

ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۶۲/۱۰/۱۳ و نیز لایحه دولتی کردن بازرگانی خارجی مصوب ۱۳۶۳/۰۲/۰۳ مشاهده کرد (ویژه و امجدیان، پیشین: ص ۳۶).

۴-۳- جهات سلب مالکیت خصوصی

علاوه بر تأمین منفعت و مصالح عمومی جامعه که دستاویزی بزرگ برای نادیده گرفتن مالکیت خصوصی شهروندان بشمار می‌آید، ملی شدن اموال، نیاز جامعه به طرح‌های عمرانی که در مناطق ویژه اقتصادی به عنوان یک ضرورت همواره در طرح‌های و برنامه‌های جامع و تفصیلی دولت و هیئت‌وزیران مطرح می‌گردد، و سلب مالکیت به جهت حفظ میراث فرهنگی از مهم‌ترین جهات و در عین حال، از اصلی‌ترین موارد نادیده گرفتن مالکیت خصوصی تلقی می‌شوند که راه را برای ساکنان مناطق آزاد تجاری صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی در مواقع اعتراض بسته است. متأسفانه در حقوق کنونی، دولت و شهرداری‌ها با استناد به برخی قوانین و مقررات توانسته است با همان توجیحات سابق که شرح آن گذشت مالکیت اشخاص را در کل کشور و توجهاً در برخی مناطق با هدف توجیه ضرورت اجتماعی و نیز تأمین مصالح عمومی آن مناطق (مانند قلمروی مناطق ویژه اقتصادی و حریم آب‌های مناطق آزاد تجاری صنعتی خصوصاً در مناطق آزاد اروند، قشم و ارس) با خدشه مواجه کند از جمله ماده ۳ قانون اصلاحات ارضی (تملک قهری دولت بر املاکی که ظرف مدت پنج سال پس از اجرای این قانون آباد نگردد) محدودیت‌های موجود در مقررات مربوط به ضوابط شهر و شهرسازی و نیازهای عمومی مانند قانون نوسازی و عمرانی شهری که برای حفاظت از محیط‌زیست و انتقال اجباری اراضی مورد نیاز دولت تدابیر بسیار سخت‌گیرانه‌ای را به ضرر مردم اندیشیده است.

ماده ۱ لایحه قانون حفظ و گسترش فضای سبز، ماده ۹ قانون زمین شهری که به صراحت مقرر می‌دارد مالکان اراضی بایر و دایر شهری اعم از اشخاص حقیقی یا حقوقی و بنیادها و نهادها و ارگان‌های دولتی و غیردولتی موظف‌اند زمین‌های مورد نیاز دولت یا شهرداری‌ها را که موضوع این قانون است به منظورهای ذیل با تقویم دولت (قوه مجریه و شهرداری) به آن‌ها بفروشند و ماده ۵ قانون راجع به حفظ آثار ملی (حفظ میراث فرهنگی) از دیگر مقررات ناقض مالکیت خصوصی بشمار می‌آیند.

۴-۳-۱- ملی شدن اموال خصوص اشخاص

«ملی کردن اموال» که از آن به انتقال اجباری بلاعوض و یا با عوض ناعادلانه، تعبیر می‌شود (کامیار، ۱۴۰۱: ص ۳۳) از جمله جهات سلب مالکیت به نفع جامعه است. باید اضافه کرد قانون اساسی ج.ا.ا. در خصوص نحوه و کیفیت سلب مالکیت به جهت ملی کردن اموال سکوت اختیار نموده است (همان) قانون ملی کردن جنگل‌ها مصوب ۱۳۴۱ و قانون ملی شدن آب مصوب ۱۳۴۷ از جمله قوانین مهم قبل از انقلاب در زمینه گسترش مالکیت عمومی و کنترل ثروت‌های طبیعی توسط نظام حاکم به شمار می‌روند. پس از پیروزی انقلاب اسلامی صنایع بزرگ، بانک‌ها و شرکت‌های بیمه ملی می‌شوند. دولت اداره امور مختلف را به دست می‌گیرد و به تدریج فربه می‌شود.

۴-۳-۲- نیاز جامعه به طرح‌های عمرانی

ممکن است هدف از سلب مالکیت جهت اجرای برنامه‌های عمرانی، نظامی یا عمومی باشد مانند ماده ۱ ل.ق.ن.خ.و.ت.ا.و.ا... و یا ماده قانون زمین شهری و یا حفظ و حراست از آثار ملی و میراث فرهنگی از دیگر توجیحات نیازهای جامعه به طرح‌های عمرانی کشور تلقی می‌شوند که در موارد متعددی سازمان مناطق آزاد تجاری صنعتی و نیز سازمان مناطق ویژه اقتصادی به آن استناد کرده‌اند. در این فرض تنها اقدامی که در مقام تثبیت و صیانت از حقوق مالکانه

اشخاص انجام شده است موضع دیوان عدالت اداری در پرداخت بهای عادلانه مستند به اعتبار مالکیت مشروع شهروندان و لزوم احترام به اصل تسلیط بوده است (دادنامه شماره ۴۳۷ و ۴۳۸ مورخ ۱۳۸۶/۰۶/۲۵).

۴-۳-۳- سلب مالکیت جهت حفظ میراث فرهنگی

به طور معمول در مناطق آزاد تجاری صنعتی برخلاف مناطق ویژه اقتصادی که هدف تشکیل آن‌ها صرفاً رونق کسب و کار از طریق پشتیبانی از فعالیت‌های اقتصادی و برقراری ارتباط تجاری بین‌المللی و تحرک در اقتصاد منطقه‌ای است (ماده ۱ قانون تشکیل و اداره مناطق ویژه اقتصادی ج.ا.ا.) هدف در ایجاد آن‌ها، تقویت گردشگری، درآمدهای غیرنفتی، بهسازی، عمران، جلب و تشویق سرمایه‌گذاری‌های تجاری، افزایش درآمد عمومی، اشتغال سالم و مولد، رشد توسعه اقتصادی و حضور فعال در بازارهای جهانی است (ماده ۱ ق.ج.ا.م.آ.ت.ص.ج.ا.ا.) بنابراین واضح است که هر از چند گاهی سازمان مناطق آزاد تجاری صنعتی کشور و دستگاه‌های ذی‌ربط در مناطق آزاد کشور با این دستاویز نه فقط نسبت به تثبیت و صیانت از حقوق مالکانه ساکنان این مناطق اقدام نکنند، بلکه در راستای تحقق ماده ۱ این قانون و مقررات مربوط به محیط‌زیست اقدام به سلب مالکیت خصوصی شهروندان این مناطق نمایند. در برخی مناطق کشور که شوربختانه این نقاط جغرافیایی در مناطق آزاد تجاری با بافت قدیمی به‌وفور قابل مشاهده می‌باشد مانند جزایر جنوبی (چابهار، کیش و قشم) ابزار قانونی مختلفی برای توجیه حفظ حقوق مربوط به میراث فرهنگی جهت نادیده گرفتن مالکیت خصوصی افراد وجود دارد، زیرا به‌طور معمول نسبت به حقوق مالکانه مجاورت این افراد تحدیدهای بسیاری جهت صیانت از آثار مزبور لحاظ می‌شود.

۵- چالش‌ها و ایرادات در تثبیت و صیانت از مالکیت خصوصی در مناطق آزاد تجاری و ویژه اقتصادی

توجیه اصل منفعت عمومی در نادیده گرفتن مالکیت خصوصی شهروندان در پاره‌ای جهات (مانند ملی شدن اموال، حفظ و صیانت از میراث فرهنگی، نیاز به طرح‌های عمرانی یا نظامی و ...) سبب می‌شود مسئله تثبیت و صیانت از این حق توسط حاکمیت یک امر نسبی شده و گاه ممکن است از لزوم احترام به مایملک دیگران چشم‌پوشی کرد.

این رویکرد به‌طور معمول در مناطق آزاد تجاری صنعتی، مناطق ویژه اقتصادی، شهرهای مذهبی، حریم آب‌ها و نقاط جاذبه گردشگری ممکن است از آمارهای بیشتری برخوردار باشد. در این بین ساکنان مناطق آزادی تجاری صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی در کشور شاید بیشتر آسیب دیدگان این فقدان حمایت حداکثری از مالکیت خواهند بود، زیرا در این مناطق (گروه نخست) سازمان منطقه آزاد (استناداً به ماده ۸ ق.ج.ا.م.آ.ت.ص.ج.ا.ا.) اداره می‌شود که ماهیت آن مبهم است (سازمانی دولتی، مستثنا از مقررات عمومی و دارای ارکان شرکت‌های تجاری!) (ماده ۵ ق.ج.ا.م.آ.ت.ص.ج.ا.ا. مصوب ۱۳۷۲ و اصلاحات ۱۳۸۸) و مدیرعامل آن نیز در رأس امور منطقه آزاد خواهد بود،^۱ از سویی نیز در مناطق گروه دوم، در راستای تحقق اهداف اقتصادی به‌وفور ممکن است مالکیت شهروندان در این مناطق نادیده گرفته شود. در این مبحث به سبب اهمیت موضوع به بررسی نقش نهادهای ذی‌ربط در مناطق آزاد تجاری صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی در مسئله تثبیت و صیانت از مالکیت خصوصی اشخاص خواهیم پرداخت با این مشخصه که مطابق تبصره ۲ ماده ۲۴ این قانون،

^۱ - برخی از نویسندگان به ساختار، تشکیلات و عملکرد این سازمان ایرادات بسیاری وارد کرده‌اند به‌عنوان نمونه، ر.ک. به: شبانی، عادل و عبدی پور فرد، ابراهیم، آسیب‌شناسی ساختار و مقررات سازمان مناطق آزاد تجاری صنعتی با معیارهای حکمرانی شرکتی در بخش عمومی، فصلنامه دانش حقوق عمومی، سال نهم، شماره ۲۹، پاییز ۱۳۹۹، صص ۷۱ تا ۹۲.

ساکنان مناطق آزاد دارای کلیه حقوق مربوط به مالکیت عرصه و اعیان می‌باشند و سازمان ثبت اسناد و املاک نیز مکلف به صدور سند مالکیت برای این اشخاص مطابق قانون شده است.

۵-۱- مناطق آزاد تجاری صنعتی

برخلاف مناطق آزاد تجاری ایران، در دیگر کشورها به‌طور معمول اهداف تشکیل این مناطق با سیاست‌گذاری‌های کلان و برنامه‌ریزی شده انجام می‌شود (مرکز پژوهش‌های مجلس، ۱۳۹۵: ۷۸؛ اسفندیار و همکاران، ۱۳۸۷: ۱۴۳ و رهنورد، ۱۳۸۹: ۵۰) در حالی که در ایران نهادهای ذیصلاح ابتدا مناطق آزاد، تعیین نقطه شده، سپس در جستجوی تأمین نیازهای آن از جمله زمین و اراضی می‌شوند. این رویکرد به عقیده برخی نویسندگان نوعی ناکارآمدی اجرایی و مدیریتی تلقی می‌گردد (افتخارچهرمی و رضوانی، ۱۳۹۵: ۲۵۲) شاید این نارسایی‌ها ناشی از اختیارات گسترده‌ای باشد که قانونگذار در همان دوره آغازین این مناطق (به موجب مواد ۷ تا ۱۱ ق.ج.ا.م.آ.ت.ص.ج.ا.ا.) به این سازمان اعطا کرد. علاوه بر این بعداً و به موجب حکم ماده ۱۱۲ قانون برنامه پنجم توسعه و عیناً طبق بند «الف» ماده ۶۵ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه به اختیارات بسیار گسترده مدیران سازمان مناطق آزاد تجاری صنعتی کشور افزوده شد (حکماً همه اختیارات به‌استثنای اختیارات دفاعی و امنیتی) این یعنی اگر مدیران سازمان در هر یک از مناطق آزاد تجاری صنعتی کشور هرگونه اراضی را که از نیازهای سازمان تشخیص دهند به‌آسانی می‌توانند با پرداخت بهای عادلانه تملک کنند و منظور از بهای عادلانه نیز بهای روز اجرای طرح خواهد بود که از حیث ارزش ریالی و در نظر گرفتن نرخ شاخص تورم با حقوق اقتصادی مالکان در روز تأدیه تفاوت فاحش خواهد داشت.

شاید به این سبب باشد که در بسیاری از مناطق آزاد کشور از جمله اروند، چابهار، کیش، قشم، ارس و ... بنا به نیازهای سازمان، اراضی بی‌شماری بنا به دلایل ضرورت، طرح‌های عمرانی یا ملی، حفاظت و صیانت از محیط‌زیست و ... نادیده گرفته شده و به‌طور طبیعی با توجه به اختیارات اعطایی قانون به مدیران این سازمان در سطح مناطق، مشخصاً تظلم خواهی از سوی ساکنان و مالکان در مناطق مزبور مسموع نخواهد بود، جز آن که بهای کارشناسی شده‌ای را دریافت کند که با ارزش واقعی ملک خویش تفاوت مبنایی بسیاری دارد.

البته با استناد به ماده ۱۱۲ ق.ب.ت. و متعاقب آن بند «الف» ماده ۶۵ ق.ا.د.ب.ت.ک. این نظریه که ممکن است اعلام نیاز صرفاً بر مبنای تشخیص مدیران سازمان‌های مناطق باشد نظریه‌ای کاملاً صحیح تلقی خواهد شد، زیرا صدور هرگونه مجوز، تصرف اراضی، تحدید مالکیت و نادیده گرفتن آن خصوصاً در قبال بومیان قدیم این مناطق مخصوصاً در منطقه قشم امری کاملاً محتمل به نظر می‌رسد. بنابراین با جمع این اختیارات گسترده در دست یک نفر، بیم ناکارآمدی ناشی از ضعف ساختاری و نامطلوبی حکمرانی شرکتی همواره وجود دارد و فرض تثبیت و صیانت از مالکیت خصوصی شهروندان این مناطق امری دور از ذهن تلقی خواهد شد.

۵-۲- مناطق ویژه اقتصادی

یکی دیگر از مناطقی که همواره احتمال نادیده گرفتن تثبیت و صیانت از مالکیت خصوصی اشخاص به سبب اهمیت راهبردی و اقتصادی آن می‌رود «مناطق ویژه اقتصادی» می‌باشد. این مناطق به سبب فلسفه وجودی آن‌ها تعارض بالایی با مالکیت اشخاص در آن دارد، زیرا به‌طور معمول نفع حاکمیت در این است که جغرافیای منطقه به دلیل جذب سرمایه‌های خارجی و تحقق اهداف تشکیل در این است که در بسیاری جهات مالکیت خصوصی شهروندان نادیده گرفته

شود و در این فرض نیز احتمالاً توجیحات طرح‌های عمرانی، صنعتی، ملی و محیط‌زیست سرآمد این تحدیدات مالکیت افراد است.

از یک سو رابطه بین مال و مالک ناگسستی بوده و این رابطه چنان عمیق است که لایتناهی و لم یزل فرض می‌شود و از سوی نیز دولت سعی بر این دارد سیاست‌های اقتصادی خود را از مسیر این روابط مالی شهروندان گذر دهد. بنابراین در فرض تعارض این دو منفعت (عمومی و خصوصی) با تفسیری که پیش از این از موضع حقوق ایران (با لحاظ قانون اساسی و نظریات استفساری شورای نگهبان، قوانین و مقررات مرتبط با تصرف و تملک اراضی و برخی مواد قانون مدنی) در این مورد نیز باید به فقدان قاعده حمایتی از تثبیت و صیانت از مالکیت خصوصی شهروندان در این مناطق نظر داد، هرچند ممکن است به مانند مناطق آزاد تجاری صنعتی در نهایت سازمان مناطق ویژه اقتصادی نیز صرفاً بهای عادلانه را پرداخت کند که بی‌تردید این بها نمی‌تواند ارزش واقعی ملک ایشان را جبران کند و صرفاً از جبر و اکراه است که مالکان چنین مبالغی را می‌پذیرند.

البته، گاه در این مورد نیز اختلاف‌های مؤثری بین سازمان و مالکیت در پرداخت بهای املاک ایجاد می‌گردد که بی‌تردید زیان‌دیده نهایی مالکان خواهند بود، مانند حالتی که بین تشخیص استحقاق مالکیت اراضی و املاک واقع در طرح‌های دولتی به دریافت عوض ملک و یا بهای آن و رسیدگی به خواسته الزام به پرداخت بهای عادلانه در فرضی که سازمان به وظایف قانونی خویش عمل نمی‌کند که این فرض سبب خواهد شد ملک مزبور تملک شده اما پس از مدت‌ها (ماه‌ها و شاید سال‌ها) بهای عادلانه آن به مالک پرداخت نشده است (دادنامه ۱۳۹۳/۱۰/۰۶ - ۹۳۰۹۹۷۰۹۵۵۳۰۱۰۲۱).
شعبه سوم تجدیدنظر دیوان عدالت اداری مؤید این موضوع می‌باشد).

۶- نتیجه‌گیری

در حقوق ایران با وجود حمایت نسبی قانون اساسی از حق مالکیت شهروندان (اصول ۲۲ و ۴۷) ولی این حمایت کافی از برای صیانت و تثبیت آن کافی نخواهد بود. اینکه در موارد متعددی در مناطق آزاد تجاری صنعتی و ویژه اقتصادی مسئولین ذی‌ربط با استناد به عنصر ضرورت و گاه تأمین منفعت عمومی که خود از واژگان مبهم و تفسیرپذیر مهم شمرده می‌شوند، مالکیت خصوصی شهروندان خصوصاً ساکنان بومی این مناطق با تعدیات دولتی و عمومی مواجه می‌شود. در این فرض لزوم حمایت حداکثری از سوی قانونگذار اسلامی به این قبیل تعدیات یک فرض واجب و در عین حال منطبق با سیاست‌های کلی نظام در امور اقتصادی خصوصاً اصل ۴۴ ق.ا. و رعایت احکام مواد ۲ و ۳ قانون اجرای این سیاست‌ها و همچنین تقویت کارآمدی نهادها و سازمان‌های وابسته به دولت یا مأمور به ارائه خدمات عمومی در کشور تحت هر اسم و رسمی خواهد بود. علاوه بر این برخورد عادلانه با چنین مالکانی، به دور از هرگونه تبعیض، عدم ثروت‌اندوزی و منع هرگونه تفسیر ناروا از استفاده از واژگان ضرورت و منفعت عمومی (در مقابل منفعت خصوصی) و گاه با توجیه اجرای برنامه‌های عمرانی، صنعتی و اقتصادی دولت یا حفظ و صیانت از محیط‌زیست، مورد نیازهای دولت، سازمان مناطق آزاد تجاری صنعتی کشور و سازمان مناطق ویژه اقتصادی خواهد بود. در این راستا نمی‌توان از برخی ناکارآمدی ساختاری و تشکیلاتی نیز بی‌هیچ مقدمه‌ای گذشت، زیرا اعطای اختیارات گسترده و بی‌حد و حصر به برخی مقامات و مسئولین کشوری در مناطق آزاد تجاری صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی خود می‌تواند باعث ایجاد نوعی استبداد و خودرأیی در نظام اداری کشور گردد، زیرا یک شخص عادی خود را در مقام بالاترین مرجع تصمیم‌گیری

یک منطقه با انبوهی از جمعیت و ظرفیت‌های اقتصادی و تجاری پنداشته و معمولاً تحت تأثیر سرمایه‌های کلان اقتصادی، پولی و اعتباری تصمیماتی را اتخاذ می‌کند که ممکن است به برخی الگوهای حکمرانی مطلوب آسیب جدی وارد کند از جمله حکمرانی شرکتی سازمان مناطق آزاد تجاری صنعتی که سبب می‌شود چنین نمونه‌ای از حکمرانی در سطح عمومی بسیار ناکارآمد و آسیب‌پذیر توصیف گردد.

منابع

- احمدی میانجی، علی. (۱۳۸۲). **مالکیت خصوصی در اسلام**، چاپ اول، تهران، نشر دادگستر.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر. (۱۳۷۰). **ترمینولوژی حقوق**، جلد پنجم، چاپ سوم، تهران، انتشارات گنج دانش.
- حمید، کامل. (۱۴۰۰). **صیانت از حقوق شهروندی؛ از منظر قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران**، چاپ اول، اهواز، انتشارات کتابکده آرشیدا.
- حمید، کامل؛ آل علی، مینو و شفیعی پایی، علی. (۱۳۹۸). **نقش فرآیندهای ثبتي در حمایت از حق مالکیت شهروندان** «مطالعه نقش ساختاری و کارکردی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در تضمین مالکیت اشخاص»، چاپ اول، اهواز، انتشارات علوم و فنون پزشکی.
- کامیار، غلامرضا. (۱۴۰۱). **حقوق اداری اموال** «سلب مالکیت به سبب منفعت عمومی»، چاپ دوم، تهران، انتشارات مجمع علمی و فرهنگی مجد.
- گرجی، ابوالقاسم. (۱۳۶۹). **مالکیت در اسلام**، مقالات حقوقی، جلد ۲، چاپ اول، انتشارات دانشگاه تهران.
- مطهری، مرتضی. (۱۳۹۵). **مجموعه آثار استاد شهید مطهری**، جلد اول، چاپ بیستم، تهران، انتشارات صدرا.
- معین، محمد. (۱۳۷۹). **فرهنگ فارسی**، جلد ۴، چاپ شانزدهم، تهران، انتشارات امیرکبیر.
- محقق داماد، سیدمصطفی. (۱۳۸۱). **قواعد فقه**، بخش مدنی ۱، چاپ نهم، تهران، انتشارات مرکز نشر علوم اسلامی.
- مرکز تحقیقات شورای نگهبان. (۱۳۸۱). **مجموعه نظرات شورای نگهبان تفسیری و مشورتی در خصوص اصول قانون اساسی به انضمام استفساریه‌ها و تذکرات** (۱۳۵۹ الی ۱۳۸۰)، چاپ اول، تهران، نشر دادگستر.
- مرکز تحقیقات شورای نگهبان. (۱۳۸۴). **مجموعه نظرات فقهی شورای نگهبان در پاسخ به استعلامات دیوان عدالت اداری** (۱۳۶۱ الی ۱۳۸۳)، جلد ۸، چاپ اول، تهران، نشر دادگستر.
- موسوی خمینی، سیدروح‌الله. (۱۳۷۸). **صحیفه امام**، چاپ اول، تهران، نشر مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (ره).
- نوراحمدی، محمدجواد. (۱۳۸۲). **مالکیت؛ عدالت و رشد در تحول اندیشه‌های اقتصادی**، چاپ اول، تهران، انتشارات دانشگاه امام صادق.
- هاشمی، سیدمحمد. (۱۳۸۵). **حقوق اساسی جمهوری اسلامی ایران**، جلد اول (اصول و مبانی کلی نظام)، چاپ هفتم، تهران، نشر بنیاد حقوقی میزان.
- اسفندیاری، علی اصغر؛ مقدس حسین زاده، سمیره و دلاوری، مجید. (۱۳۸۷). **ارزیابی عملکرد مناطق آزاد تجاری ایران و تأثیر آن در توسعه اقتصادی این مناطق**، **فصلنامه پژوهشنامه اقتصادی**، دوره ۸، شماره ۲۸، صص ۱۴۶-۱۱۹.
- افتخارچهرمی، گودرز و رضوانی، ابراهیم. (۱۳۹۵). **الگوی خصوصی سازی در ساختار اداره مناطق آزاد تجاری**، نشریه علمی **مطالعات مدیریت راهبردی**، دوره ۷، شماره ۲۶، صص ۲۷۵-۲۴۹.

- امینی، منصور و کاشانی، سیدصادق. (۱۳۹۶). احترام به حق مالکیت در حقوق اساسی، **فصلنامه تحقیقات حقوقی**، شماره ۷۹، صص ۱۹۳-۱۷۱.
- رهنورد، فرج‌الله. (۱۳۸۹). عوامل مؤثر بر عملکرد مناطق آزاد تجاری صنعتی ایران، **فصلنامه فرآیند مدیریت و توسعه**، دوره ۳۳، شماره ۲، صص ۴۵-۵۹.
- سربازیان، مجید و رنجبری، سهیلا. (۱۳۹۴). مفهوم مالکیت و زمان انتقال آن در فقه امامیه، حقوق ایران و انگلیس، فصلنامه **پژوهش تطبیقی حقوق اسلام و غرب**، مقاله ۳، دوره ۲، شماره ۱، شماره پیاپی ۳، بهار ۱۳۹۴، صص ۸۰-۵۷.
- شیبانی، عادل و عبدی پور فرد، ابراهیم. (۱۳۹۹). آسیب‌شناسی ساختار و مقررات سازمان مناطق آزاد تجاری صنعتی با معیارهای حکمرانی شرکتی در بخش عمومی، **فصلنامه دانش حقوق عمومی**، سال نهم، شماره ۲۹، صص ۹۰-۶۹.
- صابری، روشنگر؛ حبیب نژاد، سیداحمد و پیلوار، رحیم. (۱۳۹۹). مالکیت خصوصی در میانه همگرایی و واگرایی اندیشه‌های حقوق طبیعی و فقه امامیه، **فصلنامه پژوهش تطبیقی حقوق اسلام و غرب**، دوره ۷، شماره ۱ (شماره پیاپی ۲۳)، صص ۱۷۳-۲۰۲.
- صانعی دره بیدی، منوچهر. (۱۳۸۴). رابطه حق و تکلیف در نظام سیاسی از دیدگاه کانت، **فصلنامه حکمت و فلسفه**، سال اول، شماره ۲، صص ۷-۲۱.
- عبادی سرآسیا، علیرضا. (۱۳۹۶). قاعده تسلیط و نقش آن در تصحیح قراردادهای نوپیدا (با نگاهی به اندیشه‌های امام خمینی)، **فصلنامه علمی - پژوهشی امام خمینی و انقلاب اسلامی**، مقاله ۷، دوره ۱۹، شماره ۷۵، صص ۱۵۴-۱۲۹.
- علی زاده، امیرحسین و پارساپور، محمدباقر. (۱۴۰۰). مبانی سلب مالکیت در فقه امامیه، حقوق ایران و انگلیس با تأکید بر رویه قضایی، **فصلنامه پژوهش‌های حقوق تطبیقی**، دوره ۲۵، شماره ۴، صص ۱۲۲-۹۵.
- ویژه، محمدرضا و امجدیان، حسن. (۱۳۹۴). رویکرد فقه‌های شورای نگهبان در زمینه رویارویی مالکیت خصوصی و منفعت عمومی؛ مطالعه رویه‌ای، **فصلنامه دانش حقوق عمومی**، سال چهارم، شماره ۱۲، صص ۴۶-۲۳.
- شرح شریفی، مقداد. (۱۴۰۱). تضمین مالکیت اشخاص حقیقی در رویه قضایی دیوان عدالت اداری، پایان‌نامه مقطع کارشناسی ارشد، رشته حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد واحد تهران مرکزی.
- مرتضائی فریزه‌ندی، میثم. (۱۳۹۷). احراز مالکیت در املاک فاقد سند رسمی با رویکرد اختلاف در تصرف با املاک مجاور در پرتو رویه قضایی، پایان‌نامه مقطع کارشناسی ارشد، رشته حقوق ثبت اسناد و املاک، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد ورامین - پیشوا.
- آیین‌نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری - صنعتی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۲/۱۲/۲۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی (مصوب ۱۳۹۲ و ۱۳۹۶)
- قانون تشکیل و اداره مناطق ویژه اقتصادی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۴/۰۹/۰۵.
- قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری - صنعتی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۲/۰۶/۰۷ با آخرین اصلاحات (تا ۱۳۸۸/۱۲/۱۵)
- لایحه قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷.
- گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، فراتحلیل مطالعات مناطق آزاد، تهران، دفتر مرکز مطالعات اقتصادی، ۱۳۹۵.

Stabilization and Protection of Private Property in Commercial-Industrial Free Zones and special Economic Zones

Abdulbasit Eslami Ramchahi¹, Ali Rostami Far², Hamid Ghasemi³, Mustafa Saraji⁴

Abstract:

Ownership is one of the rights emphasized and respected by Islam, which is mentioned in the Qur'an, hadiths, and the lives of the innocents. In Iranian law, despite the partial protection of private property, there are limitations in some laws and regulations that have dimmed its full respect, including principles 22 and 47 of the constitution. However, some injustices, which originate from the illegal orders of some administrative officials, have caused citizens to ignore their legitimate property. These incidents are more reported in free trade and special economic zones, depending on the case. In this case, these institutions repeatedly seize the immovable property of the citizens of these areas, especially the old natives of the free trade zones, to secure their properties. This is while the legitimate ownership of citizens has been emphasized by the legislator. In this research, which has been compiled using a descriptive and analytical method, the findings show that in free trade zones and special economic zones, with some incorrect measures, the economic rights of citizens, including the private ownership of citizens on real estate and real estate, are properly established, supported and protected. It is not legal.

Key words: ownership, ownership stabilization, respect, private, economic.

¹ . PhD student in private law, Qeshm Branch, Islamic Azad University, Qeshm, Iran

² . Assistant Professor, Department of Law, Qeshm Branch, Islamic Azad University, Qeshm, Iran
(corresponding author)
arq119@gmail.com

³ . Assistant Professor, Department of Law, Bandar Abbas Branch, Islamic Azad University, Bandar Abbas, Iran

⁴ . Assistant Professor, Department of Law, Bandar Abbas Branch, Islamic Azad University, Bandar Abbas, Iran