



تحصیل و تملک اراضی در پروژه‌های صنعت نفت و گاز با تأکید بر قرارداد ای.پی.س (I.P.C)

حبیب قاسم‌زاده^۱
علیرضا رجب‌زاده^۲
علیرضا مظلوم رهنی^۳

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۲/۰۵/۲۵ تاریخ پذیرش نهایی: ۱۴۰۲/۰۷/۲۲

چکیده

در کشورهای نفت خیزی همانند ایران جهت توسعه میادین نفتی و گازی از طریق سرمایه‌گذاری در این بخش و به منظور همگام شدن با تحولات سریع حوزه انرژی و تجارت، پیش‌بینی تسهیل شرایط قراردادی، جهت تنظیم و اجرای توام با سرعت، مورد نظر صاحب‌نظران این بخش مهم بوده و می‌باشد، تا موجب کاهش مشکلات سرمایه‌گذاری و تشویق سرمایه‌گذاران خارجی و داخلی شود. در سه دهه‌ی اخیر در ایران، قراردادهایی، بدین منظور بر مبنای مجوزهای برنامه‌های توسعه‌ی اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و نیز مصوبه‌های هیات وزیران پیش‌بینی گردیده، که در بخش بالا دستی صنعت نفت به قراردادهای ای.پی.سی (قراردادهای نفتی ایران) موسوم شده است از این رو در این پژوهش تلاش شده است تا با استفاده از روش تحقیق توصیفی-تحلیلی، ضمن بررسی قوانین و قواعد حاکم بر نحوه تحصیل و تملک اراضی مورد نیاز این پروژه‌ها در صنعت نفت و گاز، تحصیل و تملک اراضی مورد نیاز پیمانکاران نفتی در اجرای این پروژه‌های بالادستی پرداخته شود. در مقاله این سوال مطرح است که: تحصیل و تملک اراضی در صنعت نفت و گاز خصوصاً در قرارداد مهم ای پی سی چگونه بوده و بر چه اصول ومقررات حقوقی قراردادی مبتنی می‌باشد؟ نتیجه‌گیری مقاله که بر اساس تحقیقات عینی، عملی و حقایق خارجی در بخش تحصیل اراضی نشان داده است که این بخش ملازمه با ضرورت بدیهی و اولیه اجرای این نوع قراردادها داشته و به دلیل طولانی بودن مدت قراردادهای مذکور و داشتن آثار مالی سنگین، با نگرش به حقوق عامه از اهمیت برخوردار می‌باشد ولی متأسفانه در بخش قوانین

^۱ دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، گروه حقوق، واحد قشم، دانشگاه آزاد اسلامی، قشم، ایران.

d.habibghasem@gmail.com

^۲ گروه حقوق، واحد قشم، دانشگاه آزاد اسلامی، قشم، ایران، (نویسنده مسئول): alirezarajabzade@gmail.com

^۳ گروه حقوق، واحد قشم، دانشگاه آزاد اسلامی، قشم، ایران. mailto:dr.mazloom14@yahoo.com

بالادستی این نکته مهم مغفول مانده و نیاز به اصلاح مقررات ذیربط مطابق اولویتی که در قوانین حاکم بر تحصیل اراضی پروژه‌های مورد نیاز صنعت نفت در نظر گرفته شده است و نیاز پیمانکاران داخلی و خارجی سرمایه گذار و مجری قراردادهای I.P.C نیز ایجاب می‌کند که از این مزیت‌های قانونی برخوردار شوند تا بتوان این قرارداد را نیز در ردیف پروژه‌های ملی تعریف و به منظور تسریع این بخش از مزیت‌های مذکور، مانند ماده ۹ قانون نحوه تملک اراضی مورد نیاز طرح‌های ملی استفاده کرد.

کلید واژه‌ها

حقوق مالکانه، تحصیل و تملک اراضی، قرارداد ای.پی.سی، قانون اساسنامه نفت، پروژه‌های نفتی.

۱- مقدمه

با توجه به اهمیتی که تحصیل و تملک اراضی جهت پروژه‌های دولتی و عمرانی در ایران دارد، قوانین و مقررات زیادی به تناسب نوع نگاه قانونگذاران به مالکیت و محدودیت‌های آن نسبت به مالکیت خصوصی در زمان‌های مختلف تدوین و تصویب شده است. در ۴ دهه‌ی اخیر تعدد تصویب قوانین ناظر بر اراضی به گونه‌ای بوده است که حتی بین دستگاه‌های نظارتی نیز اختلاف نظرهای فراوانی متبادر شده است و رویه قضایی نیز در صدور احکام قضایی دچار چالش شده است به عنوان نمونه مقرراتی مثل: لایحه قانونی نحوه‌ی خرید تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷؛ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری؛ قانون نحوه‌ی واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران و لایحه‌ی قانونی اصلاح لایحه‌ی قانونی واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۵۸، آئین‌نامه لایحه قانونی اصلاح قانون واگذاری و احیای اراضی در جمهوری اسلامی ایران و قوانین متفاوت و متنوع دیگری... وجود دارد، که تماماً بر اراضی، و چگونگی، تحصیل اراضی است لذا این تعدد قوانین به صورت عام و به صورت خاص در برخی از حوزه‌های اجرایی، چالش‌هایی ایجاد کرده است، این چالش‌ها در خصوص اجرای پروژه‌های صنعت نفت و گاز نیز مصداق دارد زیرا مطابق عموماً قانونی و نیز قانون اساسنامه، شرکت‌های نفت و گاز پتروشیمی شمول قوانین عمومی بر این شرکت‌ها مستلزم ذکر نام است و چون پروژه‌های صنعت نفت و گاز از اهمیت بالایی در اقتصاد کشور برخوردار است، توسعه این صنعت از طریق اجرای قراردادهای بالادستی موسوم به بیع متقابل و نیز قراردادهای بالادستی موسوم به بیع متقابل و نیز قراردادهای نفتی ایران (buy) _ back (IPC) میسر است، لذا اهمیت تحصیل و تملک اراضی برای اجرای سرمایه‌گذاری از طریق قراردادهای فوق موضوعی است که چالش زیادی ایجاد می‌کند و سرمایه‌گذاری خارجی در قراردادهای مذکور که هدف آنها در نهایت سرمایه‌گذاری و بهره‌برداری از منافع نفت و گاز، اخذ پاداش، جبران سرمایه‌گذار و سود می‌باشد و در این بخش توجه ویژه‌ای در قراردادهای دارند به

گونه‌ای که هر گونه مانعی در روند تحصیل اراضی مورد نیاز موجب تأخیر بهره‌برداری و نهایتاً افزایش هزینه‌ها و در برخی مواقع توقف اجرای پروژه‌ها و حتی فسخ قرارداد را در پی دارد و نظر به اینکه مدت زمان اجرای این قراردادها معمولاً دوره‌ی زمانی ۱۵ تا ۲۵ ساله می‌باشد آثار این عمل حقوقی بسیار گسترده می‌باشد. بدین منظور علی‌القاعده فرض است تحصیل اراضی در پروژه‌های صنعت نفت با توجه به خاص بودن این پروژه معنایی گسترده‌تر از تملک دارد و شامل تصرف، بهره‌برداری، اجاره، و... می‌باشد این موضوع در ادامه روند خود می‌تواند مشکلات بسیاری برای قراردادهای بالا دستی از جمله نفت و گاز در جهت جذب سرمایه‌گذاری و غیره فراهم آورد این مسئله سبب شده است تا این موضوع مورد مطالعه و بررسی قرار گیرد.

۲- مفهوم شناسی

با توجه به کلیدواژه‌های اصلی این مقاله در ادامه تلاش می‌شود تا دو مفهوم «تملك» و «قراردادهای ای.پی.سی» مورد تعریف قرار گیرند:

۱-۲- تعریف تملك

تملك عبارت است از «اقدام دستگاه اجرایی در مالک شدن ملک یا حقوق واقع در طرح عمومی و عمرانی مصوب بدون رضایت مالک آن از طریق رعایت تشریفات و شرایط مندرج در قوانین مرتبط با هدف رفع نیاز دستگاه اجرایی» (انتظار یزدی، ۱۳۹۸: ۱۹) تملك در نظام حقوقی کشورهای دیگر نیز مورد تعریف و بررسی قرار گرفته است از جمله: در ماده ۳۴ قانون شهرسازی کشور نروژ تملك اراضی به مفهومی گسترده تعریف شده است. در این قانون آمده است: «تملك موقعی انجام می‌پذیرد که حق مالکیت زمین یا ساختمان و یا سایر اشیایی که به صورت دائمی به آنها متصل هستند به‌وسیله‌ی دولت به صورت الزامی در مقام گرامتی که به‌وسیله‌ی یک ارزیابی قضایی تعیین می‌گردد، تملك می‌گردد یا موقعی که حق استفاده، حق ارتفاق، یا سایر حقوق نسبت به مال غیرمنقول در مقابل گرامتی که به‌وسیله‌ی ارزیابی قضایی تعیین می‌گردد، تملك می‌گردد، تغییر می‌یابد، منتقل می‌شود یا پس گرفته می‌شود.» بر اساس ماده ۴ قانون تملك اراضی ایالت کبک کانادا تملك شامل اخذ هر گونه نفع در زمین یا بر روی آن می‌شود که به تشخیص وزیر مربوطه انجام آن ضروری باشد. بر اساس ماده ۱ قانون تملك اراضی ایالت بریتیش کلمبیا کشور کانادا تملك عبارت است از گرفتن زمین به‌وسیله‌ی دستگاه اجرایی به موجب مصوبه مربوطه بدون در نظر داشتن رضایت مالک؛ با این حال تملك شامل عامل حقوق و امتیازاتی که در قانون زمین مورد اشاره قرار گرفته نمی‌شود. بر اساس ماده ۱۰۳ قانون تملك اراضی ایالت نیویورک آمریکا تملك عبارت است از هر گونه عمل راجع به اخذ مالکیت، حق یا منفعت موجود در رابطه با یک مال غیرمنقول. در قانون تملك اراضی ایالت ایلینویز آمریکا تملك عبارت است از هر گونه

تحصیل مال یا خسارت به آن و یا استفاده از مال یا هر حقی که در آن باشد (طباطبائی نژاد، ۱۳۹۹: ۳۱-۳۹).

بنابراین می‌توان بیان داشت که با توجه به اینکه در قوانین مربوط به تملک و تصرف، اصل بر توافق و تراضی در خصوص انجام معامله و تعیین ثمن و عوض ملک مورد نیاز می‌باشد، چنانچه بین مالک یا مالکین و دستگاه اجرایی تملک کننده در خصوص انجام معامله و تعیین بهای آن با میزان خسارت وارده توافق صورت گیرد، ماهیت حقوقی عمل مزبور عقد است. بر اساس ماده یک قانون خرید اماکن آموزشی، استیجاری که خرید اماکن مذکور را تنها از طریق توافق ممکن داشته است، بدون شکل ماهیت حقوقی عمل مزبور عقد است. ولی در بسیاری از قوانین بدون اینکه سخنی از توافق و تراضی در خصوص انجام معامله به میان آمده باشد، تنها در خصوص بهای املاک و اراضی و حقوق صاحبان سایر حقوق قانونی بیان شده است که اصل بر توافق و تراضی بین طرفین می‌باشد. ماده ۲ قانون خرید اراضی و ابنیه و تأسیسات برای حفظ آثار تاریخی و باستانی مصوب ۴۷/۸/۲۶، شق ۳ بند «د» ماده ۱۱ اساسنامه شرکت ملی نفت ایران مصوب ۵۳/۵/۲۰، ماده ۳ لایحه قانونی نحوه خرید مصوب ۵۸/۱۱/۱۷ و... مالک به حکم قانون ملزم است که ملک خود را به دولت یا شهرداری‌ها انتقال دهد. چنانچه از این امر خودداری کند با مکانیسم‌های مقرر قانونی، دستگاه اجرائی، ملک وی را تملک و تصرف می‌کند اما از آنجایی که در خصوص تعیین بهاء و قیمت ملک تراضی صورت می‌گیرد، به نظر می‌رسد که باید ماهیت اینگونه اقدامات دولت و شهرداری‌ها را عقد تحمیلی نامید. کسی که مایل به انعقاد قرارداد می‌باشد یا باید به کلی از آن منصرف شود و راه خود را در پیش گیرد یا تمام شرایط و آثار آن را بدون هیچ قید و شرطی بپذیرد و در واقع به طرحی که دیگری به طور مستقل و از پیش آن را تنظیم نموده است بپیوندد. به همین جهت این گروه از قراردادهای «الحاقی یا انضمامی» موسومند، مانند بیشتر قراردادهایی که امروزه اشخاص با مؤسسات عمومی می‌بندد، قراردادهای استفاده از آب، برق، گاز، تلفن، حمل و نقل و یا خرید از مغازه‌های بزرگ که قیمت از پیش به طور مقطوع تعیین شده است (کاتوزیان، ۱۳۸۲: ۱۱۳-۱۱۲، موحد، بی تا: ۲۲۰ و قائم مقامی، ۱۳۷۷: ۲۵). بعضی نیز تملک و تصرف املاک و اراضی برای رفع نیازهای عمومی را قرارداد اداری نامیده‌اند (انصاری، ۱۳۷۷: ۱۵۷).

۲-۲- قراردادهای جدید (IPC)

پس از قریب چهار دهه استفاده از الگوی قراردادی خدمت در بخش بالادستی صنعت نفت و گاز، هیأت وزیران به پیشنهاد وزارت نفت و به استناد جز (۳) بند (ت) ماده (۳) و ماده (۷) قانون وظایف و اختیارات وزارت نفت مصوب ۱۳۹۱، و با توجه به مفاد بندهای ۱۲، ۱۳ و ۱۴ سیاست‌های اقتصاد مقاومتی و با هدف توسعه حداکثری میدان‌ها یا مخزن‌های مشترک، اجرای طرح‌های صیانت از مخازن (بهبود و افزایش ضریب بازیافت) و گسترش اکتشاف و شناسایی کامل منابع نفت و گاز کشور، تا سقف تولید

اضافه روزانه یک میلیون بشکه نفت خام و دوپست و پنجاه میلیون متر مکعب گاز طبیعی با اولویت میادین مشترک، شرایط عمومی، ساختار و الگوی قراردادهای بالادستی نفت و گاز را تصویب کرد (موسوی، ۱۳۹۵: ۱۳۴-۱۳۹). بر اساس تصویب‌نامه شماره ۱۰۴۰۸۹/ت/۵۲۴۴۵ ه مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۱ و نیز تصویب‌نامه شماره ۵۷۲۲۵/ت/۵۳۳۶۷ ه مورخ ۱۳۹۵/۰۵/۱۶ از این به بعد قراردادهای بالادستی اساساً بر مبنای الگوی قراردادی جدید طراحی خواهند شد. علاوه بر دو تصویب‌نامه فوق، تصویب‌نامه مختصر دیگری به شماره ۶۹۹۷۸/ت/۵۳۴۲۱ ه مورخ ۱۳۹۵/۰۶/۰۱ نیز صادر و برخی اصلاحات جزئی را در رابطه با محدوده اجرایی قراردادهای آتی که بر اساس الگوی جدید طراحی و اجرا خواهند شد، وضع نمود.

۳- دلایل شکل‌گیری قراردادهای جدید (IPC)

طی بیش از یک قرن که از اکتشاف طلای سیاه در خاک ایران می‌گذرد، صنعت نفت کشور شاهد دوران پرفراز و نشیبی بوده است. از دوران تاریک اجرای قراردادهای امتیازی و رقابت کشورها برای کسب سهم بیشتر از منابع نفتی و عملاً اعمال سیاست‌های کشورهای خارجی در ایران تا ملی شدن صنعت نفت و دوره کنسرسیوم‌ها و سپس انقلاب اسلامی ایران که موجب افزایش چشمگیر قیمت نفت شد و پس از ایجاد اوپک به عنوان شوک اول در افزایش قیمت نفت، شوک دوم نفتی را رقم زد (کنعانی، ۱۳۹۷: ۳۰-۶۰).

انقلاب اسلامی ایران باعث شد کنسرسیوم‌ها به بهانه امنیت، ایران را ترک کنند و در نتیجه فعالیت‌ها در این بخش متوقف شد، اما پس از انقلاب شرکت‌های خارجی خواستار بازگشت و از سرگیری فعالیت‌ها در ایران شدند. در ادامه این روند با تحمیل جنگ هشت ساله به ایران از سوی عراق هیچ سرمایه‌گذاری در این بخش اتفاق نیفتاد در حالی که ایران به عنوان مهره کلیدی در خاورمیانه برای توسعه صنعت نفت خود نیاز به سرمایه‌گذاری دارد، استفاده از سرمایه‌گذاری خارجی و تکنولوژی و تسریع برنامه‌های سرمایه‌گذاری ضروری به نظر می‌رسد. از این رو طی یک دهه اخیر، ایران تلاش کرده است، قراردادهایی را معرفی کند که مغایر با خط قرمزها نباشد و بخشی از سرمایه و تکنولوژی مورد نیاز را در خدمت صنعت نفت به کار گیرد. از این رو قرارداد (IPC) شکل گرفت (کنعانی، ۱۳۹۷: ۳۰-۶۰).

۴- تفسیر قواعد اختصاصی مربوط به انعقاد IPC

در این قسمت قراردادهای IPC را از چهار منظر الگوی حقوقی، حقوق پرداخت، نحوه حقوقی انعقاد قرارداد آی. پی. سی و مرجع حل دعاوی حقوقی بررسی می‌شود.

۴-۱- الگوی حقوقی

در قراردادهای جدید نفتی، قوانین حقوقی بیش از آنکه به قراردادهای مشارکت در تولید نزدیک باشد، با قراردادهای بیع متقابل قرابت دارد؛ به نحوی که مشخصاً بند 2 تصویب‌نامه (هیئت وزیران، ۱۳۹۵). در مورد خصوصیات این نوع قرارداد تصریحاتی دارد که این شباهت‌ها را بیشتر نشان می‌دهد. در واقع به نظر می‌رسد که تدوین کنندگان قراردادهای جدید الگوی اولیه خود را از قراردادهای منعقد شده در عراق اخذ کرده‌اند. یکی از این قراردادها، قرارداد توسعه میدان رمیله است که یکی از بزرگترین میداین نفت جهان است و در صورتی که به اوج تولید خود برسد می‌تواند بعد از میدان العوار عربستان سعودی بیشترین میزان تولید نفت از یک میدان را داشته باشد. تخمین‌ها نشان می‌دهد که ۱۷ تا ۱۸ میلیارد بشکه نفت این میدان قابل استحصال است. تولید نفت از این میدان در ابتدای پروژه حدود ۱ میلیون بشکه بوده و قرار است طی یک قرارداد ۲۰ ساله توسعه به حداکثر ۸۵/۲ میلیون بشکه رسانده شود و تا اکت نهای می‌مخزن ادامه یابد. برای نیل به این هدف، یک قرارداد انگیزشی تنظیم شده که براساس آن، شرکتهای توسعه دهنده به ازای تولید هر بشکه نفت مازاد بر تولید اولیه میدان پاداش می‌گیرند. برنامه آنها برای افزایش تولید، استفاده از روشهای ازدیاد برداشت (مثل تزریق آب) از لایه‌های نفتی در حال تولید و حفاری چاه‌های جدید از لایه‌های دیگر از جمله لایه میشریف بوده که به صورت پلکانی به حداکثر تولید میدان خواهد رسید (موسوی، ۱۳۹۵: ۱۳۵-۱۵۰).

۴-۲- حقوق پرداخت

در این قرارداد ضمن بازپرداخت هزینه‌ها از تولیدات میدان، پرداخت پاداش هم بر مبنای فرمولی است که در قراردادهای جدید (IPC) نیز به کار گرفته شده است (فرخی و عبایان، ۱۳۹۷: ۹۴)، یعنی اولاً پرداخت پاداش نه مثل قراردادهای بیع متقابل بلکه براساس مقدار نفت تولیدی است. به این معنی که در قراردادهای بیع متقابل میزان پاداش به صورت کلی محاسبه می‌شد در حالی که در این قرارداد چون پیمانکار به ازای هر واحد تولید اضافی پاداش می‌گیرد، لذا هر قدر بیشتر تولید کند پاداش بیشتری خواهد گرفت و از آنجا که طول مدت قرارداد به صورت معقولی طولانی در نظر گرفته شده، شرکت توسعه دهنده نسبت به صیانت از مخزن برای تولید تجمعی بیشتر نیز حساس خواهد بود. ثانیاً برای اینکه میزان پرداخت پاداش در طول سال‌های تولید، تا حدی منطقی شود از یک ضریب (R) برای تنظیم پرداختها استفاده می‌شود. ضریب (R) عبارت است از نسبت کل درآمدها به هزینه‌ها در هر موقعیت زمانی (همان).

۴-۳- نحوه حقوقی انعقاد قرارداد ای.پی.سی

به صورت کلی در نحوه اجرای عملیات نفتی؛ دارای ساختار جوینت ونچر (مشارکت در سرمایه گذاری) است و در ساز و کار بازپرداخت هزینه‌ها (تخصیص نفت هزینه به پیمانکار)؛ ساختار مشارکت در تولید

است و نوع نگاه به سرمايه گذار در اين مدل در رابطه با حاکميت و مالکيت همانند سابق متعلق به کارفرما می‌باشد و با توجه به ماده ۸ بند ت شرایط عمومی، ساختار و الگوی قراردادهای بالادستی؛ مدیریت قراردادهای به عهده کمیته مدیریت مشترک است و مسئولیت اجرای عملیات در چارچوب برنامه مالی عملیاتی مصوب بر عهده پیمانکار می‌باشد. در این چارچوب قراردادی، قابلیت‌هایی از جمله: تولید صیانتی (از طریق تقویت هم سو سازی منافع شرکت عامل و کشور میزبان)، انتقال فناوری: به علت مشارکت کشور میزبان در رأس فعالیت‌های مدیریتی و اجرایی و افزایش در مدت قرارداد (نسبت به قراردادهای بیع متقابل)، جذب سرمايه گذاری خارجی بیشتر (به سبب جذاب بودن قرارداد)، امکان توسعه میداین کوچک و دشوار (به علت مشوق‌های موجود در شیوه بازپرداخت)، امید به بین‌المللی شدن شرکت‌های تأسیس شده دیده شده است (محمدی و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۲۵-۱۲۷).

۴-۴- مرجع حل دعاوی حقوقی

کمیته بازنگری قراردادهای در آی. پی. سی برای حل دعاوی، مرجع ثالث بین‌المللی در نظر گرفته شده که جدا از اینکه کیفیت این سازوکار مبهم می‌باشد، میزان همخوانی این موضوع با قانون اساسی و قانون مدنی جمهوری اسلامی ایران قابل تأمل است (همان).

۵- بررسی نحوه‌ی تحصیل و تملک اراضی در قراردادهای آی. پی. سی

با بررسی مفهوم تملک و قراردادهای آی پی سی و در ادامه دلایل شکل گیری و تفسیر قواعد اختصاصی مربوط به این قراردادها در ادامه تلاش می‌شود تا تحصیل و تملک اراضی در آنها مورد بررسی و مطالعه قرار گیرد لذا در ابتدا قوانین تحصیل و تملک در قالب اساسنامه شرکت ملی نفت ایران ۱۳۵۳ و لایحه‌ی قانونی نحوه‌ی خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ مورد بررسی قرار می‌گیرد زیرا اساس و مبنای تملک در ایران این دو قانون می‌باشند.

۵-۱- اساسنامه شرکت ملی نفت ایران مصوب ۱۳۵۳/۵/۲۰ مجلس شورای ملی

یکی از قوانین مترقی در حوزه تملک اراضی و املاک سال ۱۳۵۳ می‌توان به اساسنامه شرکت ملی نفت ایران اشاره نمود که به نسبت قوانین دیگر هم نگاه جامعی به تملک دارد و هم تا اکنون نیز مورد استناد و استفاده قرار گرفته است به عنوان مثال ماده ۱۱ این قانون اشعار می‌دارد که: «هرگاه زمین‌هایی که برای انجام عملیات مقرر در این اساسنامه مورد احتیاج شرکت واقع شود به ترتیب زیر عمل خواهد شد.

الف- در مواردی که شرکت برای انجام عملیات خود احتیاج به اراضی متعلق به اشخاص اعم از دایر و بایر و اینیه و تأسیسات و اعیانی‌های موجود در زمین‌های مزبور داشته باشد طریق زیر عمل خواهد شد:

۱- تشخیص این که خریدار اراضی و مستحقات موجود در آن مورد نیاز شرکت می‌باشد با هیأت‌مدیره شرکت است.

۲- شرکت وضع ثبتی اراضی (اعم از عرصه و اعیان) مورد نیاز عملیات خود را از ثبت محل استعلام خواهد نمود و اداره ثبت مکلف است حداکثر ظرف (۱۵) روز وضع ثبتی ملک را تعیین و اعلام دارد و در صورتی که تشریفات ثبتی ملک خاتمه یافته باشد نام مالک و یا مالکین و مقدار سهم هر کدام و اقامتگاه آنان را تعیین و گواهی‌نامه لازم را صادر و به شرکت تسلیم نماید.

۳- در صورتی که مالک یا مالکین از فروش ملک خودداری نمایند و یا هرگاه بین شرکت یا مالک و یا مالکین برای خرید اراضی و اعیانی‌ها از لحاظ قیمت توافق حاصل نشود شرکت ضمن ارسال دادخواستی متضمن رونوشت مصوب هیأت‌مدیره مبنی بر لزوم تحصیل آن و رونوشت گواهی ثبتی متضمن نام و نشانی مالک و یا مالکین و (سه) نسخه نقشه زمین مورد نیاز از هیأت‌مدیره مکتوب می‌گردد:

در این قانون همانند قالب قوانین قبلی دیدگاه قانون‌گذار متأثر از قواعد و اصولی بوده که حقوق عمومی را بر حقوق مالکانه ترجیح داده می‌شود علاوه بر آن در این قانون مسئله تملک و نیاز به آن در حیطه‌ی امتیازات هیأت‌مدیره شرکت قبلی نفت می‌باشد نکته بعد مورد توجه در این قانون نحوه و ملاک تعیین بهای عادلانه است که «براساس بهای اراضی مشابه و مجاور و بدون در نظر گرفتن منابع نفتی و نوع استفاده‌ای که منظور شرکت می‌باشد و به بهای قبل از تاریخ تصویب هیأت‌مدیره شرکت» صورت می‌گیرد (یزدی، ۱۳۹۸: ۱۲۴). موارد فوق زمانی در راستای اهمیت این قانون مورد تأیید واقع می‌شود که در ادامه این قانون به چگونگی مشخص نمودن سازوکارهای لازم برای تعیین کارشناس در حوزه تملک اراضی و املاک با دارا بودن بیش از یک یا چند مالک است که این مسئله خود نوعی حرکت رو به جلو در امر تملک بوده که در قوانین قبلی بدان پرداخته نشده است موضوع مهم دیگر در این قانون مشخص نمودن چگونگی استفاده از پول صندوق ثبت است که در این راستا بیان می‌دارد با توجه به این که مسأله تشخیص فردی ذی‌حق دریافت وجه امری است که نیازمند بررسی قضایی می‌باشد از این رو بهتر است که دادستان یا رئیس دادگاه عمومی وارد قضیه شده و نسبت به پرداخت وجه اقدام نماید و در نهایت نیز دو مسئله‌ی دیگر در این قانون ماد و نوآوری آن را تکمیل می‌کند آنجا که مطرح می‌شود املاکی که مالک آن در دسترس نبوده یا نمی‌توان به آنها دسترسی پیدا نمود در قسمت ه بند ۱۲ ماده ۱۱ اشاره نموده و مصادیق این مالکان را اعم از مجعول المالک بودن، فوت و... می‌داند و در پایان نیز این قانون نحوه‌ی انتقال اسناد املاک رهنی و یا شرطی و چگونگی استیفای حقوق ذی‌نفع در خصوص این گونه املاک می‌پردازد آنجا که در بند «و» تبصره ۱۲ ماده ۱۱ اشاره می‌کند که: «در مورد تمام یا قسمتی از املاک که مورد نیاز عملیات شرکت بوده و در رهن یا بیع شرط هستند در صورتی که مالک خود برای پرداخت بدهی و امضای سند انتقال حاضر نشود و دادستان شهرستان مأمور امضای سند انتقال گردد

بستانکار می‌تواند به هیأت سه نفری مراجعه و به نسبت اراضی که مورد طلب بستانکار در صندوق دادگستری سپرده شده است امضای سند انتقال از طرف دادستان شهرستان معامله معارض محسوب نمی‌گردد. هرگاه مبلغ سند رهنی یا شرطی بیش از مبلغ ارزیابی شده باشد نسبت به مازاد شرکت مسئول نخواهد شد.»

۵-۲- لایحه‌ی قانونی نحوه‌ی خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷

با تصویب این قانون می‌توان بیان داشت که تملک به معنای واقعی، اخص، و مبتنی بر تشریفات آن در واقع در این قانون مطرح گردید که تا اکنون معتبر بوده و توانسته است در بحث تملک مورد استناد قرار گیرد. در این راستا می‌توان به وجود «بزارهای قانونی و قهری» استناد نمود که در این قانون مدنظر قرار گرفته و دستگاه‌ها و نهادها می‌توانند از آنها استفاده نمایند بررسی دقیق متون این قانون و تأکید آنها بر ابزارهای سلب مالکیت از طریق قانونی و قهر هر چند نشان‌دهنده تملک در راستای مصلحت و منفعت عامه است یا به عبارت دیگر حکایت از ترجیح و تقدم منافع عامه بر خاصه دارد و به نوعی حقوق مالکانه را نادیده می‌گیرد اما می‌تواند در راستای طرح‌های عام‌المنفعه موفق عمل نماید به شرطی که به صورت دقیق اجرایی گردد و همچنین مبتنی بر قانون باشد (عباسی، ۱۴۰۲: ۱۴۰).

ماده یک قانون مزبور مقرر می‌دارد: «هرگاه اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی وزارتخانه‌ها یا مؤسسات و شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت، همچنین شهرداری‌ها و بانک‌ها و دانشگاه‌های دولتی و سازمان‌هایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام باشد و از این پس دستگاه اجرایی نامیده می‌شوند به اراضی، ابنیه، مستحقات، تأسیسات و سایر حقوق مرتبط به اراضی مذکور متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی نیاز داشته باشند و اعتبار آن قبلاً وسیله‌ی «دستگاه اجرایی» یا از طرف سازمان برنامه و بودجه تأمین شده باشد «دستگاه اجرایی» می‌تواند مورد نیاز را مستقیماً یا به وسیله‌ی هر سازمان خاصی که مقتضی بداند بر طبق مقررات مندرج در این قانون خریداری و تملک نماید.»

از منظر این قانون «الحاق یک تبصره به ماده‌ی یک لایحه قانونی نحوه‌ی خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸» مصوب ۱۳۸۸/۲/۲، نشان‌دهنده این مسئله است که یک تبصره به ماده یک قانون تملک ۵۸ افزوده شد که متن این تبصره نشان‌دهنده نحوه‌ی اقداماتی است که پس از ابطال تملک رخ می‌دهد. علیرغم اینکه قانون «لایحه‌ی قانونی نحوه‌ی خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷» یکی از قوانین جدی و مناسب در حوزه تملک اراضی محسوب می‌شود اما باز در روند قانون‌گذاری شاهد تصویب قوانین دیگری نیز هستیم.

قانون تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ ضوابط و شرایطی را برای تملک قائل شده و در تبصره ۷ ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰ آمده است: «از تاریخ تصویب و لازم‌الاجرا شدن این قانون، ماده ۴ و آن قسمت از ماده ۵ "لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت" مصوب ۱۷ بهمن ۱۳۵۸ شورای انقلاب اسلامی که مربوط به نحوه تعیین قیمت عادلانه الزامی می‌باشد، در مورد شهرداری‌ها لغو می‌گردد.» بنابراین برای شهرداری‌ها نیز در مورد املاک مورد نیاز، ضوابط و شرایط قانون قبلی همچنان به قوت خود باقی است (عباسی، ۱۴۰۲: ۱۴۰).

۶- شرایط تملک املاک و اراضی از سوی وزارت نفت بر اساس لایحه قانونی نحوه ۱۳۵۸

در لایحه قانونی نحوه تملک، قانونگذار شرایطی را برای خرید و تملک اراضی و املاک پیش‌بینی کرده و رعایت آن شرایط و تشریفات تملک ضروری است که عبارتند از:

۶-۱- وجود طرح مصوب

وزارتخانه‌ها، مؤسسات، شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت و شهرداری‌ها و بانک‌ها و دانشگاه‌های دولتی و مؤسساتی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام باشد، آنگاه که نیازمند تملک ابنیه، اراضی و تأسیسات اشخاص باشند و اقدامات اجرایی را در این خصوص آغاز نمایند دستگاه اجرایی نامیده می‌شوند. دستگاه اجرایی برای تملک قهری ناگزیر از رعایت شرایط و تشریفات ویژه‌ای است این تشریفات به قدری اهمیت دارند که عدم رعایت آن سبب بی‌اعتباری مالکیت دستگاه تملک کننده می‌شود (کامیار، ۱۳۸۷: ۱۸۷). در ماده ۲ ل. ق. ن. خ. ت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ بیان می‌دارد: «برنامه‌های مذکور در ماده ۱ شامل برنامه‌هایی است که اجرای بموقع آن برای امور عمومی و امنیتی «دستگاه اجرایی» لازم و ضروری باشد. ضرورت اجرای طرح باید به تأیید و تصویب بالاترین مقام اجرایی «دستگاه اجرایی» برسد.» تنها نیاز دستگاه‌های تملک کننده کفایت نمی‌کند و دستگاه مذکور نمی‌تواند به صرف نیاز به یک ملک یا زمینی اقدام به تملک آن نماید، بلکه بایست نیاز مذکور به صورت طرح به تصویب رسیده باشد. بنابراین با توجه به طرز انشاء قسمت اخیر ماده ۲ لایحه قانونی مذکور این موضوع را می‌رساند که وزارت نفت و گاز در راستای تملک املاک و اراضی می‌بایستی مقنن ملاحظه و تصویب بالاترین مقام اجرایی را برای ضرورت اجرای طرح، لازم داشته و با این وصف تفویض آن به غیر، مغایر نظر مقنن می‌باشد (میرزایی، ۱۳۹۳: ۲۲۲). به عبارت دیگر در این راستا می‌توان بیان داشت که دستگاه مجری طرح برای شروع به تملک اراضی و املاک باید طرح تصویب شده در مراجع قانونی را

ارائه نماید؛ مثلاً در برنامه ۵ ساله توسعه، طرح انتقال گاز از بوشهر به اصفهان پیش‌بینی و تصویب شده باشد (رضائی زاده و ذکایی، ۱۳۹۹: ۳۱۴).

۶-۲- تأمین اعتبار اجرای طرح

یکی از لوازم اساسی تصویب هر طرحی، پیش‌بینی منابع مالی مورد نیاز برای اجرای طرح است. در بخش پایانی ماده ۱ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ برای اجرای طرح باید: «اعتبار آن قبلاً به وسیله «دستگاه اجرایی» یا از طرف سازمان برنامه و بودجه تأمین شده باشد و در این صورت دستگاه اجرایی می‌تواند تملک و خریداری کند. طبق ماده ۱۸ قانون محاسبات عمومی «تأمین اعتبار عبارت است از اختصاص دادن تمام یا قسمتی از اعتبار مصوب برای هزینه معین» بنابراین منظور از هزینه تأمین اعتبار آن است که می‌بایست مبلغی که باید صرف خرید ملک و پرداخت به اشخاص ذیحق شود، وجود داشته باشد.» (زرگوش، ۱۳۹۱: ۱۴۴) در این راستا و مطابق با قانون، اعتبار خرید اراضی باید از طرف دستگاه اجرایی با سازمان برنامه و بودجه تأمین شده باشد در غیر این صورت برابر مواد ۹۲ قانون محاسبات عمومی «در مواردی که در اثر تعهد زائد بر اعتبار با عدم رعایت مقررات این قانون خدمتی انجام شود یا مالی به تصرف دولت در آید. دستگاه اجرایی ذیربط مکلف به رد معامله مربوط می‌باشد.» و ۹۳ همان قانون «در صورتی که بر اساس گواهی خلاف واقع ذیحساب نسبت به تأمین اعتبار و یا اقدام و دستور وزیر یا رئیس مؤسسه‌ی دولتی یا مقامات مجاز از طرف آنها راکد بر اعتبار مصوب و یا برخلاف قانون و وجعی پرداخت یا تعهدی علیه دولت امضاء شود هر یک از این تخلفات در حکم تصرفات غیرقانونی در وجود و اموال دولتی محسوب خواهد شد.» مسئولین و متخلفین این امر مورد تعقیب قرار گرفته و زمین مذکور به مالک آنها اعاده می‌گردد (عسکری و ملکی، ۱۳۹۵: ۴۳-۵۰).

ماده ۱ ل.ق.ن.خ.ت بیان می‌دارد: «هرگاه برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی وزارتخانه‌ها یا مؤسسات و شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت، همچنین شهرداری‌ها و بانک‌ها و دانشگاه‌های دولتی و سازمان‌هایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام باشد و از این پس «دستگاه اجرایی» نامیده می‌شوند، به اراضی، ابنیه، مستحقات، تأسیسات و سایر حقوق مربوط به اراضی مذکور متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی نیاز داشته باشند و اعتبار آن قبلاً به وسیله «دستگاه اجرایی» یا از طرف سازمان برنامه و بودجه تأمین شده باشد «دستگاه اجرایی» می‌تواند مورد نیاز را مستقیماً یا به وسیله هر سازمان خاصی که مقتضی بدانند بر طبق مقررات مندرج در این قانون خریداری و تملک نماید.» مطابق قسمت اخیر ماده مذکور «اعتبار آن (طرح) قبلاً به وسیله دستگاه اجرایی و یا از طرف سازمان برنامه و بودجه تأمین شده باشد و...» از آنجایی که فوریت اجرای طرح و ضرورت آن و پرداخت قیمت عادلانه‌ی اراضی، جزء شرط اساسی تملک است، لذا بدون وجود اعتبار و تأمین آن سلب مالکیت از

مردم و ارائه طرح ولو جنبه عمومی داشته باشد، برخلاف ضوابط قانونی است (حسن‌زاده، ۱۳۹۰: ۴۷۱). هر چند در این راستا لازم است توضیح داده شود که بهتر است در بحث تملک اراضی اشخاص نیازمند پرداخت قیمت روز بر مبنای نظریه کارشناسی مطابق با لایحه قانون باشد هر چند که در صورتیکه اجرای طرح فوریت داشته باشد و یا به مالک آن دسترسی نباشد تصرف اراضی به سرعت با نظر دادستان و پرداخت خسارت ممکن خواهد بود (ماده ۹ لایحه قانونی نحوه ...). از آنجا که در کشور ما قیمت اموال غیرمنقول مخصوصاً اراضی و یا ابنیه بسیار نوسان داشته است لذا، تملک اراضی اشخاص در سال‌های اخیر یکی از دشوارترین و پرهزینه‌ترین اقدامات دستگاه‌های دولتی است به نحوی که اجرای بسیار از طرح‌ها بواسطه فقدان بودجه مناسب غیرممکن شده است.

۳-۶- ضرورت اجرای طرح

تملك اراضی و املاک صرفاً برای امور عمومی و امنیتی به جهت خیر عمومی جایز است و این ضرورت باید توسط بالاترین مقام دستگاه اجرایی احراز و اعلام شود.

۴-۶- فقدان اراضی ملی و دولتی در محدوده اجرای طرح

در صورتی که در محل اجرای طرح، دولت صاحب ملک و املاک باشد، دستگاه مجری طرح مکلف است ابتدائاً از آن اراضی برای اجرای طرح استفاده کند و با وجود اراضی دولتی، تملک اراضی خصوصی جایز نیست.

۵-۶- دعوت از مالک یا مالکین برای توافق در قیمت عادلانه

دستگاه مجری طرح مکلف است از طریق اداره ثبت اسناد و املاک، مالکین اراضی واقع در طرح را شناسایی کرده و از آنها برای توافق در قیمت و واگذاری املاک دعوت به عمل آورد و در مورد تعیین قیمت عادلانه، قانون ابتدا توافق بین مالک و دستگاه مجری طرح را پیش‌بینی کرده است و در صورت عدم توافق، هیأت کارشناسی متشکل از کارشناسان رسمی دادگستری که سه نفر می‌باشند و توسط مالک و دستگاه دولتی تعیین می‌شوند، نسبت به برآورد خسارت مالک اقدام می‌نماید.

۶-۶- انتقال مالکیت ملک به دولت پس از پرداخت قیمت عادلانه

پس از تعیین قیمت عادلانه، دستگاه مجری طرح مکلف است ظرف سه ماه نسبت به پرداخت قیمت به مالک اقدام کند و مالک نیز ملک را به سازمان عمومی و دولتی منتقل نماید. در صورتی که دستگاه ظرف سه ماه قیمت را پرداخت نکند، توافق بی‌اعتبار خواهد بود (رضائی‌زاده و ذکایی، ۱۳۹۹: ۳۱۴). در بحث شرایط تملک املاک و اراضی در پروژه‌های صنعت نفت و گاز به‌خصوص در طی قراردادهای اخیر می‌توان استدلال نمود ابتدا بایستی طرح مصوب از سوی وزارت نفت ارائه گردد که در

بحث قراردادهای ای. پی. سی با توجه به اینکه موضوع تملک را تابع همان قوانین قبلی می‌داند پس شرایط در حوزه تملک چندان فرقی ندارد در گام دوم نیز باید تأمین اجرای طرح ضرورت پیدا کند و در این راستا بحث منابع مالی آن مشخص گردد و این موضوع با بحث ضرورت اجرای طرح تکمیل می‌شود چرا که در این مرحله کاملاً مشخص می‌شود که آیا طرح موجود ضرورت دارد و آیا بحث غیرعمومی یا همان منفعت عامه را پشتیبانی می‌کند یا نه و در مراحل بعدی نیز پرداخت قیمت به مالک خصوصی موضوع مورد توجه است و رضایت کسب شده در راستای توجه به حقوق مالکانه یکی از مباحث مطرح شده در قوانین مصوب بعد از انقلاب می‌باشد اهمیت این موضوع به حدی است که می‌توان بیان داشت آنچه دستگاه مجری طرح می‌بایستی در راستای تمام تشریفات قانونی ارائه شده در فوق می‌بایستی برای تملک رعایت کند، مسئولیت مدنی او، پرداخت قیمت عادلانه به مالک یا تودیع آن در صندوق سپرده‌داره^۱ ثبت است و پس از پرداخت و تودیع مبلغ پرداخت شده و نیز در مواردی پرداخت‌های ارفاقی، از مسئولیت مدنی میراً خواهد بود، اما در صورت عدم رعایت تشریفات قانونی یا تصرف عدوانی اراضی برای اجرای طرح، مسئولیت مدنی دولت محرز بوده و ذیحق می‌تواند به مراجع صالح قضایی برای احقاق حقوق مراجعه کند علاوه بر آن در راستای تملک املاک و اراضی در وزارت نفت می‌توان استدلال نمود که چنانچه دستگاه مجری طرح در جریان سلب مالکیت، قانون را نقض کند و شرایط مقرر در قوانین مربوط به تملک اراضی و املاک را برای اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی رعایت نکند، در این صورت مسئولیت مدنی دولت و کارکنان آن براساس مبانی کلی قانون مسئولیت مدنی قابل بررسی خواهد بود؛ زیرا هرچند بر مبنای ماده ۱۱ قانون مسئولیت مدنی، دولت تحت شرایطی از مسئولیت معاف اعلام شده است، اما این مسئولیت در صورت عدم رعایت شرایط مقرر در قانون، محقق بوده و مسئولیت مدنی دولت براساس مبانی اصلی نظریه تقصیر قابل تحقق است. با این حال، برخی از استادان حقوق اعتقاد دارند که در حقوق عمومی ورود زیان همواره ناشی از نقض قانون نیست، بلکه در مواردی این زیان به تجویز صریح قانون بوده و یا از الزامات اجرای قانون در شرایط خاصی همچون جنگ است و در نتیجه، تجویز ضمنی قانونگذار می‌باشد (شمس، ۱۳۵۹: ۳۴۱).

۷- مقایسه قانون اساسنامه شرکت ملی نفت ایران و لایحه تملک ۱۳۵۸^۱

با بررسی این قانون می‌توان بیان داشت که اولاً، در این قانون تشخیص نیاز بر عهده هیأت مدیره شرکت نفت گذاشته شده در حالی که در قانون تملک ۵۸ این مسأله از اختیارات بالاترین مقام دستگاه

^۱ آخرین قانون اساسنامه شرکت ملی نفت ایران در تاریخ ۱۳۹۵/۱/۲۳ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده است که در این اساسنامه به صورت اصولی تغییراتی در مبانی تحصیل و تملک اراضی مشاهده نمی‌شود.

اجرایی تملک کننده می‌باشد. ثانیاً، در این قانون نیز تعیین بهای عادلانه^۱ «براساس بهای اراضی مشابه و مجاور و بدون در نظر گرفتن منابع نفتی و نوع استفاده‌ای که منظور شرکت می‌باشد و به بهای قبل از تاریخ تصویب هیأت مدیره شرکت» صورت می‌گیرد. تاریخ تصویب هیأت مدیره شرکت معادل «تاریخ اعلان عمومی طرح» است که در قانون تملک ۵۸ بدان اشاره شده است. ثالثاً، نوآوری دیگر قانونگذار اساسنامه شرکت نفت، مشخص نمودن ساز و کار تعیین کارشناس برای مواردی است که ملکی دارای مالکان متعدد باشد. رابعاً، از موارد دیگری که در اساسنامه شرکت نفت بدان اشاره گردیده نحوه‌ی برداشت پول از صندوق ثبت می‌باشد.^۲ خامساً، به نظر می‌رسد با توجه به این که مسأله تشخیص فردی ذی حق دریافت وجه امری است که نیازمند بررسی قضایی می‌باشد. لذا مناسب‌تر است که دادستان یا رئیس دادگاه عمومی دستور پرداخت وجه را صادر نماید. حضور دادستان و رئیس اداره ثبت در ترکیب هیأت مذکور در اساسنامه شرکت نفت نیز مؤید همین نظر بوده و ماهیت قضایی هیأت را پررنگ‌تر کرده است.^۳ (عباسی، ۱۴۰۲: ۱۳۰-۱۶۰). سادساً، موضوع دیگری که در اساسنامه شرکت نفت بدان اشاره گردیده نحوه‌ی اقدام در مورد املاکی است که به مالک آنها دسترسی وجود نداشته باشد.^۴ سابعاً، نوآوری دیگری که در اساسنامه شرکت ملی نفت بدان اشاره شد، بحث نحوه‌ی انتقال اسناد املاک رهنی و یا شرطی و چگونگی استیفای حقوق ذی نفع در خصوص این گونه املاک می‌باشد.^۵ و در نهایت می‌توان

^۱ در تبصره ۳ ماده ۱۱ اساسنامه شرکت نفت هیأت سه نفره ای مرکب از دادستان کل کشور، وزیر کشور، رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و یا نمایندگان آنها پیش‌بینی شده که برای تعیین قیمت عادلانه ملک و الزام مالک و مالکین به فروش اراضی و اعیانی‌ها اقدام می‌نمایند. از دیگر وظایف مشخص شده در قانون برای هیأت سه نفره مذکور، انتخاب کارشناس سوم عضو هیأت کارشناسی در صورت عدم توافق دو کارشناس انتخابی می‌باشد. این هیأت در قانون تملک ۵۸ به چشم نمی‌خورد. ^۲ در تبصره ۶ بند د ماده ۱۱ قانون فوق‌الذکر به این مطلب اشاره شده است: «در این مورد هر وقت مالک و یا مالکین حاضر به دریافت قیمت ملک خود گردیدند حواله‌ی پرداخت آن به صندوق دادگساری از طرف دفتر هیأت سه نفری صادر خواهد شد...» در قانون تملک ۵۸ پس از واریز وجه به صندوق ثبت، مشخص نگردیده که برداشت آن به دستور و مجوز چه شخص یا مقامی باید صورت گیرد. اما در اساسنامه شرکت نفت مقرر گردیده حواله پرداخت وجه توسط هیأت سه نفره مذکور در قانون صادر و تحویل مالک می‌گردد.

^۳ مطلب قابل ذکر دیگر در خصوص این قانون، تبصره ۱۱ بند د ماده ۱۱ قانون است که این بند بیان می‌دارد: «در مورد اراضی واقع در خارج از محدوده شهرها که برای عبور لوله‌های نفت و گاز و انواع دیگر مواد نفتی یا ایجاد شبکه مخابراتی مورد احتیاج شرکت باشد عرصه مجاناً از طرف شرکت تصرف شده و مورد استفاده قرار خواهد گرفت و فقط قیمت اعیانی‌های موجود در آن با توافق با صاحبان اعیان و در صورت عدم توافق به شرح مفاد شقوق (۴ و ۵ و ۶) بند «د» این ماده تعیین و پرداخت می‌گردد.»

^۴ در قسمت هبند ۱۲ ماده ۱۱ به عدم دسترسی به مالک اشاره شده که به نظر می‌رسد اعم از مجعول المالك بودن، فوت و... است که در قوانین دیگر (از جمله قانون تملک ۵۸۹ نیز بدان اشاره گردیده است.

^۵ بند «و» تبصره ۱۲ ماده ۱۱ مطالبی دارد که قابل توجه است. در آن بند ذکر شده است: «در مورد تمام یا قسمتی از املاک که مورد نیاز عملیات شرکت بوده و در رهن یا بیع شرط هستند در صورتی که مالک خود برای پرداخت بدهی و امضای سند

بیان داشت که در تشابه میان اساسنامه شرکت نفت و لایحه ۱۳۵۸ می‌توان بیان داشت که در قانون تملک ۵۸ تأکید بر ابزارهای قانونی و قهری دارد که قانون مزبور در اختیار دستگاه‌های اجرایی قرار می‌دهد. گرچه این ابزارهای قانونی و قهری، محدود کننده حقوق مالکیت افراد می‌باشند که از این حیث به نوعی به اساس نامه شرکت نفت نزدیک می‌شود.

۷-۱- قانون اساسنامه شرکت ملی نفت ایران مصوب ۱۳۵۳ و تقدم حقوق عمومی بر حقوق مالکانه

یکی از اصول پذیرفته شده در بین نظام‌های حقوقی مختلف، اصل تقدم و اولویت منافع عمومی جامعه بر منافع خصوصی افراد می‌باشد. این قاعده عقلی در کشورهای مختلف زمینه ساز اقدامات دولت‌ها در زمینه اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی عام‌المنفعه گردیده است به عنوان مثال در کشور فرانسه توسل به اصل منفعت^۱ (D.U.P) یک ابزار حقوقی است که غالباً توسط مدیران دولتی جهت پیشبرد پروژه‌های طرح‌ریزی شده و در ابعاد مختلف استفاده می‌شود. سلب مالکیت که با استناد به این اصل حقوقی صورت می‌گیرد تضمین کننده‌ی منفعت عمومی جامعه می‌باشد و توجیهی است برای جواز انتقال واقعی ملک واقع در طرح بدون رضایت مالک آن؛ این یعنی سلب مالکیت در معنای محدود کلمه، اما در اغلب موارد سلب مالکیت از طریق انجام معامله و توافق صورت می‌گیرد تا استفاده از روش‌های قهری. تا آنجایی که بیش از ۹۵٪ از قطعات املاک بر اساس اصل منفعت عامه خریداری شده در خلال مذاکره حل و فصل شده‌اند و فقط ۵٪ قهری بوده است (انتظار یزدی، ۱۳۹۸: ۹۵-۹۹). بنابراین در این راستا می‌توان بیان داشت که تملک املاک و اراضی جزء مباحث کلیدی علم حقوق به حساب می‌آید که در دوره‌های زمانی مختلف همواره مد نظر قرار گرفته است از جمله این دوره‌ها می‌توان به قبل از انقلاب اشاره نمود لذا در خصوص قوانین وضع شده در حوزه تملک املاک و اراضی قبل از انقلاب می‌توان بیان داشت که قبل از انقلاب دیدگاه قانونگذار متأثر از قواعد و اصولی بوده که حقوق عمومی را بر حقوق مالکانه ترجیح می‌داده است به عبارت دیگر نوعی الگو گیری از قوانین غربی و خاصه فرانسه در این زمینه دارد در این راستا می‌توان به قانون اساسنامه شرکت ملی نفت ایران مصوب ۱۳۵۳ استناد نمود بند (د) از ماده ۱۲ این قانون اشعار می‌دارد که: «در مواردی که شرکت برای انجام عملیات خود احتیاج به اراضی اعم از دائر و بایر متعلق به اشخاص و همچنین ابنیه و تأسیسات و اعیانی‌های موجود در

انتقال حاضر نشود و دادستان شهرستان مأمور امضای سند انتقال گردد بستانکار می‌تواند به هیأت سه نفری مراجعه و به نسبت اراضی که مورد که طلب بستانکار در صندوق دادگستری سپرده شده است امضای سند انتقال از طرف دادستان شهرستان معامله معارض محسوب نمی‌گردد. هر گاه مبلغ شند رهنی یا شرطی بیش از مبلغ ارزیابی شده باشد نسبت به مازاد شرکت مسئول نخواهد شد.»

^۱ "Declaration d'utilite publique"

زمینه‌های مزبور داشته باشد به طریق زیر عمل خواهد شد: تشخیص این که اراضی و مستحدثات موجود در آن مورد نیاز شرکت می‌باشد با هیأت مدیره شرکت است. شرکت وضع ثبتی اراضی (اعم از عرصه و اعیان) مورد نیاز عملیات خود را از ثبت محل استعلام خواهد کرد و اداره ثبت مکلف است حداکثر ظرف پانزده روز وضع ثبتی و شماره پلاک ملک را تعیین و اعلام دارد و در صورتی که تشریفات ثبتی ملک خاتمه یافته باشد نام مالک و یا مالکین و مقدار سهم هر کدام و اقامتگاه آنان را تعیین و گواهینامه لازم را صادر و به شرکت تسلیم نماید اما نکته بسیار مهم در این قانون توجه به قسمت ۳ بند (د) ماده مذکور است انجا که اشعار می‌دارد: «در صورتی که ملک مورد اختلاف بوده یا به ثبت نرسیده و یا تشریفات ثبتی آن خاتمه نیافته و یا مالک یا مالکین و حاضر به فروش نشوند و یا هرگاه بین شرکت یا مالک یا مالکین برای خرید اراضی و اعیانیها از لحاظ قیمت یا مال‌الاجاره و حق پیشه و کسب توافق حاصل نشود شرکت ضمن ارسال دادخواستی متضمن رونوشت مصوب هیأت مدیره مبنی بر لزوم تحصیل آن و رونوشت گواهی ثبتی و ۳ نسخه نقشه زمین مورد نیاز و یا معرفی کارشناس خود از هیأت سه نفری مرکب از دادستان کل کشور - وزیر کشور و رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و یا نمایندگان آنها درخواست خواهد کرد که برایتعین قیمت عادلانه ملک اقدام کند» عمدتاً بررسی قوانین قبل از انقلاب از جمله قانون فوق‌الذکر حکایت از توجه به منافع عامه در راستای حقوق مالکانه دارد (عباسی، ۱۴۰۲: ۱۴۰).

۷-۲- لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی مصوب ۱۳۵۸ و تقدم حقوق مالکانه

با بررسی سیر تاریخی قوانین و مقررات موجود در ایران در حوزه تملک املاک و اراضی می‌توان بیان داشت که گرچه قبل از انقلاب قوانینی مانند قانون ملی شدن جنگل‌ها بسیاری از اراضی را در اختیار دولت قرار می‌دهد و در این زمینه چندان به مالکیت شخصی توجه نمی‌شد اما با روی دادن انقلاب اسلامی در ایران، تفکر و اندیشه نوین مبتنی بر اصول و قواعد فقهی و موازین شرعی، اموال و مشترکات عمومی را فرا گرفت و موقعیت جنگل‌ها، مراتع و سایر عرصه‌ها و منابع طبیعی را از محدوده تصویب‌نامه ملی کردن آنها به جایگاه قانون اساسی ارتقاء داد و برای نخستین بار قوانین‌های مختلف با توجه به جنبه مالکانه در راستای حفظ حقوق خصوصی از سوی نهادهای مختلف تصویب شد. این موضوع بلافاصله بعد از وقوع انقلاب اسلامی مورد نظر قرار گرفت و در قالب لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران انعکاس پیدا نمود مبنی بر اینکه، در صورت نیاز به اراضی و املاک اشخاص چه در نقاط شهری یا خارج از آن، نحوه‌ی تعیین بهای اراضی و املاک و حقوق متعلق به اشخاص حقیقی و حقوقی در ماده سه قانون فوق‌الذکر از طریق توافق دستگاه‌های دولتی با مالک و در ماده چهارم در صورت عدم توافق طرفین با تعیین هیأت کارشناسی رسمی حقوقی در ماده سه قانون فوق‌الذکر از طریق

توافق دستگاه‌های دولتی با مالک و در ماده چهارم در صورت عدم توافق طرفین با تعیین هیات کارشناسی رسمی دادگستری جهت پرداخت قیمت عادلانه تعیین تکلیف گردیده است اما تأکید صرف قانونگذاری بعد از انقلاب صرفاً در راستای توجه به حقوق مالکانه نبوده است بلکه در این راستا نیز با معرفی قوانین قبل از انقلاب و نادیده گرفتن حقوق مالکانه در آنها تلاش نمود تا این قوانین را بلااثر و ملغی اعلام نماید در این راستا توجه به این نکته حائز اهمیت است به عنوان مثال ماده ۱۲ لایحه قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران اشعار می‌دارد که: «کلیه قوانین و مقرراتی که تا این تاریخ در مورد لایحه نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمرانی و نظامی دولت تصویب شده و با این قانون مغایرت دارد از تاریخ تصویب این قانون ملغی‌الاثرباشد.» در تحلیل این ماده می‌توان تحلیل نمود که تصمیم دولت یا مراجع دولتی در راستای تملک و تصرف اراضی بدون کسب رضایت مالک و همچنین قبل از اینکه قیمت اراضی را بپردازد و همچنین بر اساس ۳۰۳ و ۳۰۸ قانون مدنی عملی «غاصبانه» و «من غیر حق بوده» و مراجع مذکور بر اساس ماده‌های ۳۱۵، ۳۲۸، ۳۳۱ و ۳۳۷ قانون مدنی می‌بایستی خسارات وارده را جبران نمایند بنابراین در جمع‌بندی از بحث می‌توان بیان داشت که اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی بواسطه حق تمتع و استیفاء اقدام به تملک اراضی می‌نمایند حق مالکیت برای آنها تصرف و استیلاء را به ارمغان می‌آورد و حقوق آنها محدود نخواهد شد مگر اینکه منجر به تزاخم با حقوق اشخاص دیگر شود که در این صورت حق تصرف و استیلاء اشخاص محدود خواهد شد اما در این راستا لازم است این نکته توضیح داده شود که در زندگی شهری دولتها به عنوان متولی برای حفظ نظم عمومی و اجتماعی اقدام به تصرف اراضی و اموال غیرمنقول اشخاص می‌نمایند و در این خصوص نظم عمومی بر حقوق خصوصی اشخاص اولویت داشته لذا، هیچ حقوقی تاب مقاومت در برابر نظم عمومی و اجتماعی را نخواهد داشت. چه بسا در برخی از موارد اجرای طرح‌های ملی نیازمند جابجا شدن امام زاده و یا مساجد را نیز اقتضاء می‌کند (ماده ۱۲ قانون مسئولیت مدنی).

۸- تملک اراضی و املاک در قرارداد «ای.پی.سی»

بررسی موارد فوق و خاصه دو قانون مذکور و همچنین مقایسه آنها با متن قرارداد «ای.پی.سی» می‌توان بیان داشت که عمدتاً تملک املاک و اراضی در این نوع قراردادها عمدتاً تابع دو قانون صدر اشاره است که به آنها پرداخته شد اما از متن این قوانین و مفاد قراردادهای جاری این دو نوع قراردادها می‌توان نکاتی را استخراج نمود که در ذیل به آنها پرداخته می‌شود.

در کشور ایران دو نوع قرارداد بالادستی رایج است یکی بیع متقابل (contract service) و دیگری قرارداد جدید نفتی ایران (Contract Petroleum Iranian) در هر دو این قراردادها یک طرف سرمایه‌گذار است و طرف دیگر شرکت ملی نفت ایران. سرمایه‌گذار متعهد است کلیه هزینه‌ها را برای

انجام عملیات نفتی از جیب خود انجام دهد و وقتی به نفت تجاری دست پیدا کرد بتواند هزینه‌های خود را به علاوه بهره دریافت نماید.

از آنجا که عملیات نفتی توسط سرمایه‌گذاران در زمان معین باید انجام گردد زمان عنصر بسیار مهم برای سرمایه‌گذاران است به نحوی که سرمایه‌گذاران بر مبنای میزان سرمایه و زمان انجام پروژه و زمان بازپرداخت اقدام به ارائه پیشنهاد و انعقاد قرارداد می‌نمایند. یکی از مهمترین مقدمات قراردادهای بالادستی در اختیار گذاران اراضی مطلق در اختیار سرمایه‌گذاران است چرا که هر گونه مانع در انجام طرح‌های اقتصادی مذکور می‌تواند هزینه‌های زیادی را به طرفین قرارداد تحمیل نماید. در قراردادهای بیع متقابل اصولاً تحصیل اراضی به عهده شرکت ملی نفت ایران قرار داده شده است و هر گونه تأخیر در این امر می‌توان خسارات زیادی را برای کارفرما در پی داشته باشد.

در قراردادهای جدید نفتی ایران، شرکت ملی نفت ایران متعهد شده است اراضی مورد نیاز برای انجام پروژه را در اختیار سرمایه‌گذار قرار دهد و سرمایه‌گذار هم متعهد است شرکت ملی نفت ایران را در این خصوص کمک assistance نماید. بنابراین، سرمایه‌گذار اقدام به انجام تحصیل اراضی زیر نظر شرکت ملی نفت ایران و پرداخت هزینه‌های موضوع تحصیل و تملک اراضی نموده و هزینه‌های تأیید شده به عنوان هزینه‌های مورد قبول می‌بایست با متعلقات آن به سرمایه‌گذار بازگردد.

در این خصوص لازم به ذکر است که سرمایه‌گذار به طور مطلق امکان تحصیل اراضی را ندارد چرا که تشخیص متصرفین و مدعیان مالکیت یک امر حقوقی و مدیریتی است و در انجام این امر چه بسا برای جلوگیری از تزااحات آینده شرکت ملی نفت ایران در برخی موارد اقدام به انجام تسهیلات اجتماعی مانند ساخت بیمارستان و یا اشتغال افراد بومی و غیره را نیز در دستور کار خود قرار دهد بنابراین سرمایه‌گذار چنین اختیاراتی را بر عهده ندارد. سرمایه‌گذار چون به منابع مالی دسترسی دارد می‌تواند کمک خوبی برای شرکت ملی نفت ایران باشد و با پرداخت به موقع از خیلی از دعاوی آتی شرکت ملی نفت ایران را مصون نماید.

ثانیاً، امضاء اسناد انتقال مالکیت اعم از مبیعنامه و اسناد قطعی حتماً از طریق نمایندگان رسمی شرکت ملی نفت ایران انجام گردد و سرمایه‌گذار چه اختیاری نخواهد داشت. ثالثاً، تعیین اصالت اسناد ادعایی (مالکیت و حقوق وابسته به آن) صرفاً از طرف نمایندگان مجاز کارفرما می‌توان مبنای عمل باشد که در متن قرارداد «کمک به پیمانکار توسط شرکت ملی نفت ایران» عین عبارت می‌باشد و کارفرما در رابطه با عملیات نفتی تحت این قرارداد، یعنی شرکت ملی نفت ایران، کمک‌های زیر را به پیمانکار ارائه

خواهد کرد: این عبارات اشاره شده عینا از متن قراردادهای جاری ای.پی.سی و بای بک استخراج شده‌اند^۱

۱.۱. زمین در محدوده قرارداد و همچنین آب برای حفاری که بطور منطقی توسط پیمانکار به منظور عملیات نفتی مورد نیاز است، باید توسط شرکت ملی نفت ایران در اختیار پیمانکار قرار گیرد، البته

¹ 1. Assistance to Contractor by NIOC With respect to Petroleum Operations under this Contract, NIOC shall provide the following assistance to Contractor:

1.1. Land within the Contract Area as well as water for drilling reasonably required by Contractor for the purpose of Petroleum Operations shall be provided by NIOC to Contractor, provided, however, that the obtaining of requisite permits, for all installations for off-take, treatment, distribution, and disposal of water shall be the responsibility of Contractor. The costs of such acquisition of land and water, including the purchase price or rents and other expenditures incurred in connection therewith shall, upon the written request of NIOC, be paid by Contractor and included in the Petroleum Costs and charged to the Project Account.

1.2. NIOC shall indemnify and hold Contractor harmless against any loss and damage arising from any claim that may be brought by third parties in relation to the use of land handed over to Contractor for the Petroleum Operations. For the sake of clarity, the indemnity under this Clause 12.2 shall not include any third party' claim relating to environmental impacts and damages resulting from the Petroleum Operations of Contractor. It is understood that NIOC exercises ownership rights over Field, and is exclusively entrusted to enter into contracts for development and production operations with regard to the Field.

1.3. NIOC shall supply power to the well sites' and Production Facilities' transformers with voltage and capacity necessary for the Petroleum Operations in accordance with the DPOP at its own cost. The decreasing transformers shall also be provided by NIOC. It is however understood and agreed that the Contractor shall pay for power consumed for the Petroleum Operations in accordance with the related utility bill and recover it as the Petroleum Costs.

1.4. NIOC shall provide reasonable assistance to Contractor in order for Contractor to access the Contract Area, as well as the existing roads and bridges leading to the Contract Area and to facilitate access whenever reasonably practicable to other areas where Petroleum Operations so require, including reasonable assistance with mitigating any interference by any Iraqi government entities (or their contractual counterparties) with the Petroleum Operations to be carried out by the Contractor under this Contract in the Contract Area.

1.5. NIOC shall provide reasonable assistance to Contractor to secure and renew all entry and work permits for employees of Contractor or its Affiliates or its sub-contractors and their dependents, all permits and registrations required to open and maintain a branch office or a company in Iran (if required), and all customs clearances required for imports and exports of equipment and supplies and other relevant permits and approvals as required by the Law (including but not limited to those required for HSE matters and any necessary removal of land mines or other unexploded ordinance from the Contract Area) solely required for the Petroleum Operations under the Contract, provided, however, that nothing contained herein shall be construed as requiring NIOC to provide personal assistance to any of the employees of Contractor, including but not limited to providing assistance with relocation, accommodation, travel, food, or personal items.

1.6. Should any emergency situation arise where NIOC's assistance is duly required, then NIOC shall provide such assistance as may be requested by Contractor that is reasonable and customary under the circumstances, provided, however, that nothing contained herein shall prejudice any of NIOC's rights under the Contract and/or Contractor's obligations in relation thereto. For the avoidance of doubt, in the event of any such emergency, Contractor shall take such precautions, actions, and measures as are required by such emergency under the circumstances and in line with Contractor's obligations under the Contract. All reasonable costs resulting from such precautions, measures and actions are recoverable as Petroleum Costs in accordance with this Contract and Appendix B.

مشروط بر اینکه کسب مجوزهای لازم برای کلیه تاسیسات برای تخلیه، تصفیه، توزیع و دفع آب به عهده پیمانکار باشد. هزینه‌های این دسته از زمین و آب‌ها، از جمله قیمت خرید یا اجاره و سایر مخارج انجام شده در رابطه با آن، بنا به درخواست کتبی شرکت ملی نفت ایران، توسط پیمانکار پرداخت می‌شود و در هزینه‌های نفت و به حساب پروژه منظور می‌شود.

۲.۱. شرکت ملی نفت ایران، به پیمانکار در برابر هرگونه ضرر و زیان ناشی از هرگونه ادعایی که ممکن است توسط اشخاص ثالث در رابطه با استفاده از زمین واگذار شده به پیمانکار برای عملیات نفتی مطرح شود، غرامت داده و وی را از هرگونه ضرر و زیان مصون خواهد داشت. به منظور شفافیت، غرامت تحت این بند ۱۲.۲ شامل هیچ گونه ادعای شخص ثالث مربوط به اثرات زیست محیطی و خسارات ناشی از عملیات نفتی پیمانکار نخواهد بود. این گونه برداشت می‌شود که شرکت ملی نفت ایران از حقوق مالکیت خود بر فیلد استفاده می‌کند و به طور انحصاری به انعقاد قراردادهایی برای عملیات توسعه و تولید در زمینه فیلد سپرده شده است.

۳.۱. شرکت ملی نفت ایران باید برق محل چاه و ترانسفورماتورهای تاسیسات تولید را با ولتاژ و ظرفیت لازم برای عملیات نفتی مطابق با DPOP به هزینه خود تامین کند. ترانسفورماتورهای کاهنده نیز باید توسط شرکت ملی نفت ایران تهیه شود. با این حال، درک و توافق شده است که پیمانکار باید برای انرژی مصرف شده برای عملیات نفتی مطابق با قبض آب و برق مربوطه پرداخت کند و آن را به عنوان هزینه‌های نفت بازیابی کند.

۴.۱. شرکت ملی نفت ایران به منظور دسترسی پیمانکار به منطقه قرارداد، و همچنین جاده‌ها و پل‌های موجود منتهی به منطقه قرارداد، و تسهیل دسترسی هر زمان که منطقی عملی باشد به سایر مناطقی که عملیات نفتی به آن نیاز دارد، از جمله کمک معقول، با کاستن از هرگونه مداخله هر یک از نهادهای دولتی عراق (یا طرف‌های قراردادی آنها) در عملیات نفتی که باید توسط پیمانکار تحت این قرارداد در منطقه قرارداد انجام شود، به پیمانکار کمک خواهد کرد.

۵.۱. شرکت ملی نفت ایران باید به پیمانکار کمک کند تا کلیه مجوزهای ورود و کار را برای کارکنان پیمانکار یا شرکت‌های وابسته به آن یا پیمانکاران فرعی و وابستگان آنها، کلیه مجوزها و ثبت نام‌های مورد نیاز برای افتتاح و نگهداری شعبه یا شرکت در ایران (در صورت نیاز)، و کلیه ترخیص‌های گمرکی مورد نیاز برای واردات و صادرات تجهیزات و ملزومات و سایر مجوزها و تاییدیه‌های مربوطه مطابق با قانون (شامل اما نه محدود به موارد مورد نیاز برای موضوعات HSE و هرگونه حذف ضروری مین‌های زمینی یا سایر موارد منفجر نشده‌ی منطقه قرارداد) که صرفاً برای عملیات نفتی تحت قرارداد مورد نیاز است را تضمین و تمدید کند، مشروط بر اینکه هیچ چیز در اینجا به عنوان الزام شرکت ملی نفت ایران به ارائه کمک شخصی به هر یک از کارکنان پیمانکار، از جمله، اما نه محدود به ارائه کمک در زمینه‌ی جابجایی، اسکان، مسافرت، غذا یا وسایل شخصی تلقی نشود.

۱،۶ در صورت بروز هر گونه شرایط اضطراری که در آن کمک‌های شرکت ملی نفت ایران به طور مقتضی مورد نیاز باشد، شرکت ملی نفت ایران باید کمک‌هایی را که در این شرایط معقول و متعارف باشد، و ممکن است توسط پیمانکار درخواست شود را، ارائه دهد. البته مشروط بر اینکه هیچ چیز در اینجا به حقوق شرکت ملی نفت ایران تحت تعهدات قرارداد و/یا پیمانکار در رابطه با آن لطمه وارد نکند. برای جلوگیری از شک و تردید، در صورت وقوع چنین اضطراری، پیمانکار باید اقدامات احتیاطی، اقدامات و اقداماتی را که در شرایط اضطراری و در راستای تعهدات پیمانکار تحت قرارداد لازم است، اتخاذ کند. تمام هزینه‌های معقول ناشی از این اقدامات احتیاطی، اقدامات و اقدامات به عنوان هزینه‌های نفتی مطابق با این قرارداد و ضمیمه B قابل بازیافت است.

۹- نتیجه‌گیری

تملك املاک و اراضی همواره در حقوق ایران مورد بحث و مناقشه بوده است و تعارضات، چالش‌ها مشکلات بسیار جدی را در ابواب مختلف از جمله نوع ضابطه موجود بر عملکرد طرحهای صنعت نفت و تفاسیر متعدد ناشی از آن ایجاد نموده است زیرا در خصوص تملك املاک و اراضی در صنعت نفت قوانین به روز شده‌ای وجود ندارد و عمدتاً مبنا برای تملك توسل به مفاد مندرج در دو قانون «اساسنامه شرکت ملی نفت ایران مصوب ۱۳۵۶» و «لایحه قانونی نحوه خرید و تملك اراضی برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸» است که علیرغم وضع قوانین گسترده و متفاوت در وزارت نفت اما بحث تملك املاک و اراضی و توجه به دو حق عامه و خاصه عمدتاً چالش‌برانگیز می‌باشد اگر تملك بر اساس قانون اساسنامه شرکت ملی نفت ایران مصوب ۱۳۵۶ صورت گیرد شاهد ضایع شدن حقوق مالکانه خواهیم بود و اگر تملك بر اساس لایحه ۱۳۵۸ صورت گیرد اون وقت بحث حقوق مالکانه و به نوعی حقوق و منفعت عامه تحت تاثیر قرار می‌گیرد این چالش و نگاه دوگانه همواره در قراردادهای منعقد شده از سوی شرکت نفت خاصه در بحث «قراردادهای بیع متقابل و ای.پی.سی» ظهور و بروز یافته است مبنی بر اینکه در قراردادهای بیع متقابل اولاً؛ شرکت ملی نفت ایران، در قدم اول جهت حفظ زمانبندی پروژه به جای اقدام برای تملك که، فرایند طولانی مدت اخذ سند رسمی را باید طی می‌کرد صرفاً مبادرت به تحصیل و تصرف در اراضی منطقه عملیات طرح می‌نمود و نگاه عملیاتی تصرف برای زمین مقدم بر نگاه تملك و مالکیت بر زمین بوده است، ثانیاً نظر به اینکه برای تحصیل، هزینه کمتر در مقابل تملك بایستی می‌پرداخت، که شامل بهای حق تصرف یا اجاره بها مدت‌دار زمین می‌بود، به مراتب کمتر نسبت به خرید زمین بوده است به همین دلیل ترجیح شرکت نفت تحصیل بوده نه تملك. ثالثاً چنانچه شرکت ملی نفت به هر دلیلی بابت تحصیل اراضی منطقه عملیاتی، یا در حد اعلی برای تملك اراضی مزبور نمی‌توانست، مبالغ مالی و بودجه اعتباری را، چه در قالب طرح‌های عمرانی یا از مبالغ داخلی شرکت ملی نفت تحصیل نماید، طی توافقی با پیمانکاران بیع متقابل

هزینه‌های مزبور را از مآخذ پروژه سرمایه‌گذاری ببع متقابل دریافت نموده و هزینه‌های مزبور را در قالب طبقه‌بندی‌های هزینه‌های غیرمستقیم به سرمایه‌گذاری در تحت عنوان هزینه‌های غیرسرمایه‌ای در حساب کتاب مالی پروژه ثبت و ضبط نموده و پس از تحقق تولید از میدان صرفاً با بهره بانکی متعلقه و بدون پرداخت هرگونه پاداش یا حق الزحمه به پیمانکار (سرمایه‌گذار) مسترد می‌نمود. در هر حال در قراردادهای ببع متقابل شرکت ملی نفت چه به تملک حریم اراضی منطقه عملیات مورد نیاز اقدام می‌کرد و یا صرفاً اراضی مزبور را از بابت تحصیل تصرف می‌نمود، منابع مالی را یا خود تأمین می‌کرد و یا اینکه در حساب پروژه از پیمانکار سرمایه‌گذار ببع متقابل دریافت نموده و به صورت هزینه‌های غیرسرمایه‌ای، پس از تحقق تولید و با محاسبه بهره بانکی به وی مسترد می‌نمود اما بر خلاف قراردادهای ببع متقابل در تحصیل اراضی در قرارداد آی پی سی می‌توان نتیجه گرفت که اولاً؛ شرکت ملی نفت ایران در قراردادهای آی پی سی، متعهد به تحویل زمین اراضی مورد نیاز عملیات توسعه و سرمایه‌گذاری و نیز آب، برق و دیگر زیرساخت‌های لازم و ضروری برای اجرای پروژه به سرمایه‌گذاران بالادستی پروژه‌های نفت و گاز می‌باشد، اگرچه در قراردادهای آی پی سی ایفای تعهدات در قالب «کمک» تعیین شده است، ولی، درک طرفین بر آن است که چنانچه تعهدات مذکور، توسط شرکت ملی نفت انجام نپذیرد و اراضی و متعلقات و زیرساخت‌های لازم به پیمانکار تحصیل و تحویل داده نشود، پیمانکار متعاقباً امکانی برای سرمایه‌گذاری انجام پروژه نخواهد داشت. ثانیاً؛ در قراردادهای آی.پی.سی، همچون ببع متقابل، شرکت ملی نفت این اختیار را دارد که منابع مالی و اعتباری بودجه‌ای را از محل داخلی خود و یا در قالب طرح‌های عمرانی خارج از سرمایه‌گذاری بالادستی تأمین نماید و در این صورت نیازی به استفاده از منابع مالی سرمایه‌گذار برای تحصیل و یا تملک موارد مذکور نداشته است. ثالثاً؛ چنانچه شرکت ملی نفت به دلایلی نتواند، از منابع داخلی، یا بودجه‌های طرح‌های عمرانی برای تحصیل، تملک، یا تصرف و تحویل اراضی مزبور به پیمانکار سرمایه‌گذار، استفاده کند، ضرورت امر اقتضا می‌نماید که از منابع مالی سرمایه‌گذار در این خصوص بهره‌مند شود و در این صورت هزینه‌هایی متعلقه توسط سرمایه‌گذار جهت انجام تملک و تصرف نباید، در دفاتر مالی پروژه در طبقات هزینه غیرسرمایه‌ای ثبت گردد زیرا در قراردادهای آی پی سی بر خلاف ببع متقابل موارد هزینه‌های غیرسرمایه‌ای در مصوبه ذریبط هیات دولت راجع به الگوی جدید قراردادهای بالادستی صنعت نفت و گاز به حصر عقلی احصاء شده است و امکان اندراج هزینه‌های مذبور در قالب هزینه‌های غیرسرمایه‌ای وجود ندارد و از این رو در قراردادهای آی پی سی، شرکت ملی نفت چاره‌ای ندارد مگر آنکه هزینه‌های تحصیل اراضی را در قالب طبقات هزینه‌های سرمایه‌ای ثبت و ضبط نموده و با محاسبه بهره بانکی، حق‌الزحمه، سود و پاداش، پس از تحقق تولید به سرمایه‌گذار مسترد نماید که این از جهت اقتصادی، به نفع شرکت ملی نفت ایران نخواهد بود. به همین دلیل پیشنهادهایی به شرح زیر ارائه می‌گردد:

الف- به شرکت ملی نفت توصیه می‌شود که قبل از واگذاری پروژه بالادستی و انعقاد قرارداد، جهت حفظ زمانبندی طرح و تسریع در تحویل زمین انجام تعهدات زیرساختی خود منابع مالی را از محل اعتبارات طرح‌های عمرانی، و یا منابع داخلی تامین نماید در غیر اینصورت راهی جز برون سپاری این بخش قرارداد نداشته و چاره ای جز توافق با سرمایه‌گذار جهت پرداخت هزینه‌های موصوف در قالب هزینه‌های سرمایه‌ای ندارد.

ب- پیشنهاد می‌شود یک قانون جامع و خاص در حوزه تملک املاک و اراضی در وزارت نفت تهیه و پیشنهاد گردد که چند خصیصه بارز داشته باشد اولاً، توامان به دو نوع حق یعنی حق عامه و خاصه توجه کند، ثانیاً، از تجربیات و هنجارو ارزش‌های حقوقی کشورهای نفت خیز استفاده نماید ثالثاً؛ متناسب با پیشرفت حقوقی عصر حاضر به روز رسانی شده و این موضوع در هر نوع قرارداد جدیدی که منعقد می‌شود لحاظ گردد.

ج- پیشنهاد می‌شود نیاز سرمایه‌گذاران در حوزه‌ی قراردادهای نفتی در ایران به اراضی مورد استفاده‌ی این سرمایه‌گذاری که اینک در حوزه‌ی تکلیف شرکت ملی نفت ایران قرار دارد و شرکت ملی نفت ایران این تکلیف را در حد «Assistance» (کمک) تفسیر می‌نماید، به‌عنوان وظیفه‌ی عام‌تری در حوزه‌ی حاکمیتی قلمداد نموده و سایر ارکان اجرایی و قضایی کشور را در اجرای این وظیفه هماهنگ نماید به‌گونه‌ای که عنصر زمان را به حداقل برساند. مثلاً از تمامی ظرفیتهایی که قانونگذار برای تحصیل و تملک اراضی برای پروژه‌های ملی امتیاز قائل شده است این امتیازها و مزیتها به قراردادهای I.P.C شمولیت یابد.

منابع

۱. انتظار یزدی، حسن رضا، «نظام حقوقی تملک املاک، واقع در طرح‌های عمومی و عمرانی (با رویکرد ویژه بافت‌های فرسوده شهری)» تهران، نشر مجد، ۱۳۹۸.
۲. انصاری، ولی‌الله، «کلیات حقوق قراردادهای اداری»، تهران، نشر حقوقدان، چاپ سوم، ۱۳۸۰.
۳. حسن‌زاده، بهرام، «حقوق تحلیلی اراضی و املاک»، انتشارات جنگل (جاودانه)، چاپ دوم، ۱۳۹۰.
۴. رضایی زاده، محمد جواد و ذکایی، «تملك اراضی و املاک اشخاص خصوصی توسط وزارت نفت و نظام حقوقی جبران خسارت آن»، فصلنامه مطالعات حقوق انرژی، دوره‌ی ۶ شماره ۲، ۱۳۹۹.
۵. زرگوش، مشتاق، «تملك املاک، شبه تملك‌ها و سلب مالکیت از سرمایه‌ها توسط دولت»، تهران، نشر میزان، ۱۳۹۱.
۶. شمس، احمد، «نظام حقوقی اراضی ملی شده»، انتشارات دادگستر، چاپ چهارم، ۱۳۸۹.
۷. طباطبائی نژاد، سید محمد و حسینی کاشانی، «تملك اراضی توسط دولت و شهرداری‌ها»، تهران، نشر میزان، ۱۳۹۹.

۸. عباسی، بهنام، «بررسی سیر تطور قانون‌گذاری در رابطه با تملک املاک و اراضی خصوصی توسط دولت با تبیین راهکارها و چالش‌های پیش رو طرح دعاوی علیه دستگاه‌های دولتی در رویه قضایی»، رساله دکترای حقوق، گرایش حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد بین‌المللی قشم، ۱۴۰۲.
۹. عسگری، نسرین و ملکی، وحید، «تملك اراضی توسط نیروهای مسلح»، تهران، انتشارات مجد، ۱۳۹۵.
۱۰. فرخی، علی و عبایان، مه‌راس، «مطالعه مقایسه‌های جذابیت اقتصادی و مالی قراردادهای جدید IPC و بیع متقابل، نمونه موردی: میدان نفتی در بلوک اناران»، فصلنامه مطالعات راهبردی سیاست‌گذاری عمومی، دوره ۸، شماره ۲۷، ۱۳۹۷.
۱۱. قائم مقامی، عبدالمجید، «حقوق تعهدات»، جلد دوم، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۷۷.
۱۲. کاتوزیان، ناصر، «حقوق مدنی (اموال و مالکیت)»، تهران، انتشارات میزان، چ ۷، ۱۳۸۲.
۱۳. کامیار، غلامرضا، «حقوق شهری و شهرسازی»، تهران، انتشارات مجد، چ ۳، ۱۳۸۷.
۱۴. محمدی، سام و همکاران، «بررسی قواعد اختصاصی قراردادهای بالادستی نفت با تأکید بر دو فصلنامه حقوق اداری»، سال سوم، شماره ۹، ۱۳۹۴.
۱۵. موحد، محمد، «درسهایی از داوری‌های نفتی (۱)»، تهران، نشر خدمات حقوقی بین‌المللی جمهوری اسلامی ایران، ۱۳۷۴.
۱۶. میرزایی، علی رضا، «تملك اراضی توسط دولت و شهرداری‌ها»، تهران، انتشارات بهنامی، ۱۳۹۳.
۱۷. موسوی، سید حسن، «تحلیل حقوقی الگوی قراردادهای خدمت در بخش بالادستی صنعت نفت و گاز ایران (با تأکید بر تحلیل الگوی قراردادهای جدید ای.پی.سی)»، رساله دکترای رشته حقوق خصوصی، دانشگاه شهید بهشتی، ۱۳۹۵.



Acquisition of land in oil and gas industry projects with emphasis on "IPC" contract

Habib Ghasemzadeh *
Alireza Rajabzadeh **
Alireza Mazloun Rahni ***

Abstract

In oil-rich countries like Iran, for the development of oil and gas fields through investment in this sector and in order to keep pace with the rapid developments in the field of energy and trade, foreseeing the facilitation of the contractual conditions for the regulation and implementation of the contract quickly are meant by the experts of this sector so that investment problems can be overcome and foreign and domestic investors can be encouraged. In the last three decades in Iran, contracts have been foreseen for this purpose on the basis of permits for economic, social and cultural development programs as well as resolutions of the Cabinet of Ministers, which in the upstream sector of the oil industry are called IPC (Iranian Petroleum contracts). Therefore, in this research, an attempt has been made to use the descriptive-analytical research method, while examining the rules and regulations governing the acquisition of lands required by these projects in the oil and gas industry and at the same time, the acquisition of lands required by contractors in upstream projects are dealt with. In this study, a question is raised: How was the acquisition of land in the oil and gas industry, especially in the important IPC contract, and what are the legal principles and provisions of the contract based on? The present research has shown with objective, practical research and external facts in the land acquisition sector that this section is related to the obvious and primary necessity of the implementation of this type of contracts, and due to the long duration of the mentioned contracts and the heavy financial implications, it is of great importance from the point of view of public rights.

Key Words

Equity rights, land acquisition, IPC contract, Statute of the National Iranian Oil Company, oil projects.

* PhD student in Private Law, Department of Law, Qeshm Branch, Islamic Azad University, Qeshm, Iran, d.habibghasem@gmail.com

** Department of Law, Qeshm Branch, Islamic Azad University, Qeshm, Iran, (Corresponding author): alirezarajabzade@gmail.com

*** Department of Law, Qeshm Branch, Islamic Azad University, Qeshm, Iran, mailto:dr.mazloom14@yahoo.com