



ORIGINAL RESEARCH PAPER

# Transferring the Ownership of Immovable Property to the Government

Adel Kumarsi<sup>1</sup>, Mohammad Ali Kheirollahi<sup>2\*</sup>,  Ali Faghihi<sup>3</sup>

**Received:**

08 Sep 2022

**Revised:**

12 Nov 2022

**Accepted:**

19 Nov 2022

**Available Online:**

22 Dec 2022

**Keywords:**

Ownership,  
Government  
Ownership,  
Expropriation.

**Abstract**

**Background and Aim:** Ownership is one of the most important issues in law. There are two types of ownership: public and private. Sometimes public ownership is also called government ownership. In this article, the means and methods by which immovable property becomes the property of the government will be examined.

**Materials and Methods:** The method of studying and gathering information and research findings is descriptive.

**Ethical Considerations:** All ethical principles governing research have been observed in the presentation of this article.

**Findings & Conclusion:** The most common way for the government to own property is to buy it from individuals. Also, immovable property may be donated to the government by individuals for various reasons. In addition, creating wealth for the government, in the sense of implementing construction projects by allocating government credits, is another way of acquiring immovable property. Finally, sometimes the acquisition of immovable property by the government takes place due to the expropriation of private property of individuals for the benefit of the government through methods such as confiscation of property.

*1 PhD Student, Department of Jurisprudence and Fundamentals of Law, Babol Branch, Islamic Azad University, Babol, Iran.*

*2\* Assistant Professor, Department of Jurisprudence and Fundamentals of Law, Babol Branch, Islamic Azad University, Babol, Iran.*

*(Corresponding Author) Email: Dr.Kheirollahi@Hotmail.com Phone: +989111125032*

*3 Assistant Professor, Department of Jurisprudence and Fundamentals of Law, Babol Branch, Islamic Azad University, Babol, Iran.*

**Please Cite This Article As:** Kumarsi, A; Kheirollahi, MA & Faghihi, A (2022). "Transferring the Ownership of Immovable Property to the Government". *Interdisciplinary Legal Research*, 3(4): 33-47.



مقاله پژوهشی  
(صفحات ۳۳-۴۷)

## انتقال مالکیت اموال غیرمنقول به دولت

عادل کیومرثی<sup>۱</sup>، محمدعلی خیرالهی<sup>۲\*</sup>، علی فقیهی<sup>۳</sup>

۱. دانشجوی دکتری، گروه فقه و مبانی حقوق اسلامی، دانشکده علوم انسانی، واحد بابل، دانشگاه آزاد اسلامی، بابل، ایران.

۲. استادیار، گروه فقه و مبانی حقوق اسلامی، دانشکده علوم انسانی، واحد بابل، دانشگاه آزاد اسلامی، بابل، ایران. (نویسنده مسؤول)

Email: Dr.Kheirollahi@Hotmail.com

۳. استادیار، گروه فقه و مبانی حقوق اسلامی، دانشکده علوم انسانی، واحد بابل، دانشگاه آزاد اسلامی، بابل، ایران.

دریافت: ۱۴۰۱/۰۶/۱۷ ویرایش: ۱۴۰۱/۰۸/۲۱ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۸/۲۷ انتشار: ۱۴۰۱/۱۰/۰۱

### چکیده

**زمینه و هدف:** مالکیت از موضوعات بسیار مهم در حقوق است. مالکیت بر دو نوع عمومی و خصوصی است. گاه به مالکیت عمومی، مالکیت دولت نیز گفته می‌شود. در این نوشتار، اسباب و شیوه‌هایی که اموال غیرمنقول به‌موجب آن‌ها به مالکیت دولت در می‌آید مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

**مواد و روش‌ها:** روش مطالعه و گردآوری اطلاعات و یافته‌های پژوهش، توصیفی است.

**ملاحظات اخلاقی:** کلیه اصول اخلاقی حاکم در پژوهش، در تقریر این مقاله رعایت شده است.

**یافته‌ها و نتیجه‌گیری:** متداول‌ترین طریق مالک شدن اموال توسط دولت، خرید آن از اشخاص است. همچنین ممکن است مال غیر منقول توسط اشخاص به دلایل مختلف مورد هبه یا صلح به دولت قرار گیرد. به‌علاوه، ایجاد مال برای دولت، به معنای اجرای پروژه‌های عمرانی با تخصیص اعتبارات دولتی، از دیگر طرق تملک دارایی غیر منقول به‌شمار می‌آید. در نهایت گاه تملک دارایی غیر منقول توسط دولت به‌دلیل سلب مالکیت خصوصی افراد به نفع دولت از طرقی مانند مصادره اموال صورت می‌گیرد.

**کلمات کلیدی:** مالکیت، مالکیت دولت، سلب مالکیت.

## مقدمه

## ۱- بیان موضوع

مالکیت از موضوعات بسیار مهم در حقوق است. مالکیت بر دو نوع عمومی و خصوصی است. گاه به مالکیت عمومی، مالکیت دولت نیز گفته می‌شود. در این نوشتار، اسباب و شیوه‌هایی که اموال غیرمنقول به موجب آن‌ها به مالکیت دولت در می‌آید مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

## ۲- روش پژوهش

پژوهش حاضر توصیفی-تحلیلی است.

## بحث و نظر

اسباب و شیوه‌هایی که اموال غیرمنقول به موجب آن‌ها به مالکیت دولت در می‌آید، به شرح زیر است.

## ۱- اکتیاع (خرید)

ساده‌ترین روش انتقال اموال غیرمنقول به دولت ناشی از بیع است که دولت اقدام به خرید مال می‌نماید. دولت مشابه اشخاص حقیقی نمی‌تواند صرفاً با قصد و اراده مقامات مجاز وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی به صورت مستقیم اقدام به معامله و خرید مال نماید بلکه باید برای خرید مقررات قانونی را رعایت نماید که البته این امر مستلزم رعایت تشریفات مختلفی است که در چارچوب معاملات دولتی بررسی می‌شود.

## ۱-۱- چارچوب‌های معاملات دولتی: «مطابق ماده ۹۷ قانون

محاسبات عمومی کشور» معاملات وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی اعم از خرید و فروش و اجاره و استجاره و پیمانکاری و اجرت کار و غیره (به استثنای مواردی که مشمول مقررات استخدامی می‌شود) باید حسب مورد از طریق مناقصه یا مزایده انجام شود مگر در موارد زیر:

۱- در مورد معاملاتی که طرف معامله وزارتخانه یا مؤسسه دولتی و یا شرکت دولتی می‌باشد.

۲- در مورد معاملاتی که انجام آن‌ها به تشخیص و مسئولیت بالاترین مقام دستگاه اجرایی در مرکز و یا استان و یا مقامات مجاز از طرف آن‌ها یا نهادهای و مؤسسات و شرکت‌های مشروحه زیر:

الف - مؤسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی و مؤسسات تابعه که بیش از پنجاه درصد سهام و یا سرمایه و یا مالکیت آنها متعلق به مؤسسات و نهادهای مذکور باشد.

ب- شرکت‌های تعاونی مصرف و توزیع کارکنان وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که براساس قوانین و مقررات ناظر بر شرکت‌های تعاونی تشکیل و اداره می‌شوند.

ج- شرکت‌ها و مؤسسات تعاونی تولید و توزیع که تحت نظارت مستقیم دولت تشکیل و اداره می‌گردند. که مقرون به صرفه و صلاح دولت باشد.

۳- در مورد خرید اموال و خدمات و حقوقی که به تشخیص و مسئولیت وزیر و یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی در مرکز و یا استان و یا مقامات مجاز از طرف آنها منحصر به فرد بوده و دارای انواع مشابه نباشد.

۴- در مورد خرید یا استجاره اموال غیرمنقول که به تشخیص و مسئولیت وزیر و یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی در مرکز و یا استان و یا مقام مجاز از طرف آنها با کسب نظر کارشناس رسمی دادگستری و یا کارشناس خبره و متعهد رشته مربوطه انجام خواهد شد.

۵- معاملات در دستگاه‌های دولتی باید از طریق مناقصه و مزایده صورت گیرد، هدف قانونگذار این است تا دولت بتواند همانند اشخاص حقیقی (که در معاملات به دنبال منافع خود هستند) در خرید با هزینه‌ای کمتر مال یا خدمات مطلوب را تحصیل نماید و در فروش ضرر کمتری نموده و به حداکثر مبلغ ممکن مالش را بفروشد.

۱-۲- چارچوب‌های خرید اموال غیرمنقول: یکی از موضوعات مهم در معاملات دولتی موضوع اکتیاع اموال غیرمنقول توسط دولت است. خرید، اجاره به شرط تملیک یا اجاره اموال غیرمنقول که به تشخیص و مسئولیت وزیر و یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی در مرکز و یا استان و یا مقامات مجاز از طرف آنها، با کسب نظر کارشناس رسمی حداقل سه نفر و یا هیأت کارشناسان خبره و متعهد رشته مربوطه (در صورت نبودن کارشناس رسمی) انجام می‌شود. لذا ملاحظه می‌گردد که خرید یا اجاره اموال غیرمنقول توسط وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی از موارد عدم الزام به برگزاری مناقصه می‌باشد که به شرح یادشده اقدام می‌گردد. بعد از تشریح

مبنای قانونی خرید باید ببینیم عملیات خرید اموال غیرمنقول چه مکانیزمی دارد. خرید اموال مستلزم تأمین اعتبار است، منبع تأمین اعتبار بودجه سالانه می‌باشد. برنامه مالی دولت برای یکسال مالی حاوی پیش‌بینی درآمدها و سایر منابع تأمین اعتبار و برآورد هزینه‌ها برای انجام عملیاتی که منجر به نیل سیاست‌ها و اهداف می‌شود را بودجه می‌گویند. (ماده ۱ ق.م.ع.ک) بودجه کل کشور از سه بخش تشکیل می‌شود:

- بودجه عمومی شامل: پیش‌بینی دریافت‌ها و درآمدها و پیش‌بینی پرداخت‌ها و هزینه‌ها؛

- بودجه شرکت‌های دولتی و بانک‌ها؛

- بودجه مؤسساتی که تحت هر عنوان در بودجه منظور می‌شوند. قبل از مشروطیت، دخل و خرج عمومی دولت را در حساب‌های پراکنده‌ای به نام «کتابچه‌های جمع» ثبت می‌کردند. هر کتابچه مسؤولی داشت که مستوفی نامیده می‌شد. مستوفیان در مرکز زیر نظر وزیر دفتر انجام وظیفه می‌کردند. وزیر دفتر در حکم وزیر دارایی بود. بعد از مشروطیت، کلمه بودجه در ایران متداول شد. اولین بودجه فنی توسط مرحوم صنیع الدوله برای سال ۱۲۸۸ هجری شمسی (۱۳۲۸ هجری قمری) تنظیم گردید (بابائی، ۱۳۸۱:۳۲).

## ۲- سلب مالکیت به نفع دولت

مالکیت کاملترین حقی است که هر انسانی می‌تواند بر مال خود داشته باشد. مالکیت حقی دائمی، مطلق و انحصاری است که به موجب آن شخص در حدود قوانین حق تصرف در مال و استفاده از منافع آن را دارد. این حق علاوه بر اینکه شرعاً با اتکاء به قاعده تسلیط مورد احترام است، به موجب قانون نیز محترم شمرده است بطوری که اصل ۴۷ قانون اساسی مقرر داشته: «مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد محترم است، ضوابط آن را قانون معین می‌کند».

اما این امر تا زمانی محترم است که موجب اضرار دیگران نشود از طرفی دیگر انسان موجودی اجتماعی است و لزوم سازگاری با اجتماع، پذیرش برخی اصول زیست اجتماعی و چشم‌پوشی از برخی اختیارات است بطوری که به لحاظ تکامل و پیشرفت جوامع اجتماعی، دولت پدید آمد و دولت هم به لحاظ شخصیت حقوقی خود دارای کارکردها و

اختیاراتی برای رفع نیازهای عمومی مردم می‌باشند همین امر باعث شد تا قانونگذاران برای دولت هم اختیاراتی از بعد قدرت عمومی قائل شوند و هم مالکیت دولت بر اموال خود را بپذیرند. با افزایش جمعیت و توسعه شهرها و گسترش دامنه نیازهای عمومی، دایره وظایف دولت‌ها در ارائه خدمات و کنترل جامعه گسترش یافت. انجام تکالیف دولت، مستلزم در اختیار داشتن امکانات و تجهیزات لازم می‌باشد. گرچه رسالت حقوق عمومی بررسی راهکارهای قانونی برای صیانت از روابط حقوق خصوصی شهروندان در برابر تجاوز قدرت عمومی است (گرچی ازندریانی، ۱۳۸۸: ۱۹۹) لکن دولت در مواردی برای تأمین امکانات ناگزیر است با استفاده از اقتدار عمومی نسبت به تملک و تخدیش مالکیت خصوصی اقدام نماید. لذا وقتی که میان نیازهای عمومی و منافع خصوصی اشخاص تعارض حاصل می‌شود صرفاً مطابق قانون و بلحاظ تأمین منافع عمومی و رجحان آن بر منافع فردی، سلب مالکیت مطرح می‌شود. همانند آنچه در فرمان هشت ماده‌ای حضرت امام <sup>(ع)</sup> به سران قوا در سال ۱۳۶۱ صادر گردیده، تصرف در اموال منقول و غیر منقول بدون حکم حاکم شرعی که براساس موازین صادر گردیده، جایز نیست (موسوی خمینی، ۱۳۶۹: ۸۱۱/۱۷). بر همین مبنا مالکیت و حریم خصوصی شهروندان در دولت اسلامی مصون است، نه شهروندان و نه دولت حق ورود به آن را ندارند. تنها دو مورد را می‌توان به عنوان استثنا برای کارگزاران حکومتی برشمرد؛ اول، تراحم حریم خصوصی با حقوق دیگران و دوم؛ در زمان تراحم حریم خصوصی با مصالح عمومی.

مفهوم سلب مالکیت به سبب منافع عمومی این است که دولت، شهرداری‌ها همچنین مؤسسات دولتی که هدفشان رفع نیازهای عمومی است بتوانند اموال غیر منقول نظیر زمین اشخاص را به صورت محدود و صرفاً در قبال پرداخت بهای عادلانه به نفع نیازمندی‌های عمومی از قبیل توسعه و ایجاد معابر اختصاص دهند. امروزه به جهت حفظ مصالح جامعه و حمایت از طبقات ضعیف، مالکیت خصوصی - به‌ویژه مالکیت بر زمین - به انحاء مختلف محدود شده و حتی سلب مالکیت به لحاظ حفظ منافع عمومی، در کشورهای مختلف به‌ویژه دولت‌های قانون مدار شکل قانونی به خود گرفته

است. در این کشورها، آینده حاکمیت قانون طرح روشنی از فعالیت‌های دولت و اصول پایه‌ای سازمان آن ارائه می‌دهد. هنگامی که دولت قصد مداخله در مقوله آزادی و مالکیت شهروندان را دارد باید به یک عمل تقنینی دست بزند تا از این طریق مداخلات او مشروع تلقی شود (گرچی ازندریانی، ۱۳۸۸: ۱۹۹). در ایران اولین بار سلب مالکیت افراد در اصل پانزدهم متمم قانون اساسی مشروطیت آمده است در این اصل چنین مقرر شده بود: «هیچ ملکی را از تصرف صاحب ملک نمی‌توان بیرون کرد مگر با مجوز شرعی و آن نیز پس از تعیین و تأدیه قیمت عادلانه». ولی با پیشرفت روزافزون جوامع و نیازهای همگانی در زمینه‌های گوناگون و تأمین آن نیازها لازم می‌شود که گاهی از اموال غیر منقول افراد سلب مالکیت شده تا رفع آن نیازها ممکن گردد. البته قبل از انقلاب اسلامی اولین قانونی که درباره سلب مالکیت وضع گردید، ماده واحده قانون اجازه پرداخت ۱۲۵۰۰۰ تومان برای آب تهران و عریض نمودن خیابانها از محل اضافی عایدات ۱۳۰۵ بود که در دوم مهرماه ۱۳۰۶ به تصویب رسید در این ماده آمده بود: «وزارت مالیه مجاز است مبلغ ۱۲۵۰۰۰ تومان از محل اضافی عایدات ۱۳۰۵ برای آوردن آب رودخانه از خارج تهران و تأدیه قیمت خرابی وارده از عریض شدن خیابان و ساختمان همان خیابانها پرداخت نماید» (صدرزاده افشار، بی‌تا: ۵۵).

عناوین سلب مالکیت پیش از انقلاب اسلامی ایران متعدد و متنوع بود که موارد مرتبط با اموال غیرمنقول ذکر شد. پس از پیروزی انقلاب اسلامی گرچه در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران هیچ‌گونه اشاره‌ای به سلب مالکیت نگردید اما بر اساس تعالیم اسلامی برخی از عناوین و به استناد مبانی ذکر شده کاسته شد و به‌منظور تنظیم و تنسیق امور مربوط به اموالی که از طریق مصادره یا استرداد یا ضبط و امثال آن به تملک دولت در می‌آمد و به‌مرور تحت عنوان اموال تملیکی اشتها یافت ابتدائاً به‌موجب لایحه قانونی شماره ۸۴۳۱۰ مورخ ۱۳۵۸/۲۱/۸۱ شورای انقلاب به کمیته‌ای متشکل از نمایندگان بنیاد مستضعفان، جهاد سازندگی، بنیاد مسکن و دادستانی کل کشور واگذار شد. بعداً سازمان جمع‌آوری و فروش اموال تملیکی ایجاد شد اما بخشی از وظایف آن با وظایف ستاد اجرایی فرمان امام<sup>(۵)</sup> و بنیاد مستضعفان و...

تداخل نمود و همین امر اختلافاتی را میان دستگاه‌های اجرایی به وجود آورد. به‌طور کلی می‌توان گفت: در ایران بر سلب مالکیت قانون واحدی حکومت نمی‌کند و از این حیث بین قوانین سلب مالکیت و مراجع رسیدگی و تشریفات آن در بعضی مواقع هم آهنگی وجود ندارد. با این وجود، ارائه تعریف جامع و مانع از سلب مالکیت دشوار است، اما اگر سلب مالکیت را به سبب منافع عمومی بخواهیم تعریف کنیم می‌توان گفت: «دولت یا مؤسسات عمومی، مالکیت مال یا حقوق غیرمنقول را به سبب منافع عمومی و با پرداخت قبلی بهای عادلانه آن و بطور یکجانبه، تملک می‌کند» (بوالحسنی قنوتی، بی‌تا: ۲). سلب مالکیت، شیوه اداری - قضایی است که به دولت اجازه می‌دهد تا با پیش‌بینی تضمین‌ها و پرداخت خسارت عادلانه، اشخاص حقوق عمومی یا خصوصی را ملزم به واگذاری مالکیت مال غیرمنقول یا حق واقعی غیرمنقول خود به یک شخص عمومی نماید. با چنین تعریفی وجه مشترک تمام انواع سلب مالکیت، انتقال مالکیت است و با دیگر شرایط سلب مالکیت دارای تفاوت‌هایی می‌باشند. از دیگر روش‌های تحدیش مالکیت مانند: مصادره، ملی‌سازی و اعمال حق شفعه متمایز می‌شود. ژن لوزوریه در کتاب حقوق سلب مالکیت با متمایز دانستن سلب مالکیت از ملی کردن معتقد است؛ در هر دو حالت، انتقال اجباری مالکیت باید با ضرورت یا منفعت عمومی توجیه شود. با این حال، تفاوت جدی سلب مالکیت و ملی‌سازی به موضوع عملیات آنها مربوط می‌شود. ملی‌سازی شرکت‌ها را هدف قرار می‌دهد، در مواردی که سرمایه این شرکت‌ها را سهام بورس تشکیل می‌دهد، این سهام در حقیقت اموال منقول شرکت است که با ملی‌سازی آنها، به‌طور غیرمستقیم، اموال غیرمنقول آن شرکت هم منتقل می‌شود برعکس، سلب مالکیت مستقیماً درباره اموال غیرمنقول یا حقوق واقعی غیرمنقول اعمال می‌شود که به ندرت جزء اموال غیرمنقول شرکت‌ها محسوب می‌شوند (ژن لوزوریه، بی‌تا: ۲).

نکته حائز اهمیت در سلب مالکیت زوال ملکیت اشخاص و ایجاد ملکیت برای عموم یا دولت است ضمن اینکه، اشخاصی که از آنها سلب مالکیت شده باید بتوانند غرامت عادلانه املاکی که از آن سلب مالکیت می‌شود دریافت دارند

مگر در مورد مصادره اموال ناشی از جرائم. به جهت اهمیت ورود اموال غیرمنقول از طریق سلب مالکیت به دولت لازم است مختصری درباره انواع سلب مالکیت بحث شود:

**۲-۱- ملی کردن:** انتقال دائم اموال و دارائی‌های خصوصی به مالکیت عمومی که در تعقیب بعضی از اهداف سیاسی و اقتصادی و در ازای پرداخت غرامت صورت می‌گیرد. بعضاً دولت به‌عنوان حافظ منافع عمومی و به دلایل سیاسی یا اقتصادی ممکن است مؤسسه‌ای را ملی کند. با ملی کردن، دولت جانشین مالک اصلی می‌شود و اداره مؤسسه را به دست می‌گیرد و تمام تعهدات «قرض و طلب و سایر تعهدات» مالک اولیه به دولت منتقل می‌شود. ملی کردن به معنای سازمان دادن یک منبع ثروت ملی و یا یک فعالیت اقتصادی به‌صورت یک سازمان عمومی و تحت اداره دولت و یا قواعد حقوق عمومی است. **مارسل والین** استاد حقوق اداری فرانسه در کتاب ملی کردن چنین بیان می‌دارد: «ملی کردن عبارت از حذف و برداشتن طریق سرمایه‌داری از اداره یک مؤسسه است» (عظیمی، ۱۳۸۰). از لحاظ ماهوی هیچ تفاوتی میان ملی کردن با سایر موارد سلب مالکیت وجود ندارد البته بیشتر حقوقدانان ملی‌سازی را گونه‌ای از سلب مالکیت دانسته‌اند. آنچه باعث تفاوت می‌شود این است که:

اولاً، گرچه الزاماً در تمام انواع سلب مالکیت می‌بایستی حکم قانون وجود داشته باشد؛ اما در عمل، هر مورد سلب مالکیت قانون مستقل نمی‌خواهد بلکه یک حکم قانونی عام تصویب می‌شود و در زمان اجرا مصادیق با آن تطبیق داده شده و اجرا می‌گردد درحالی‌که ملی کردن، مستلزم تصویب قانون خاصی است که در آن روش خاصی برای زوال مالکیت خصوصی و انتقال آن به دولت و پرداخت غرامت پیش‌بینی می‌گردد. یعنی، قانون واحدی را نمی‌توان بر همه موارد ملی کردن به‌کار برد در حالی که در سایر انواع سلب مالکیت می‌توان قانون واحدی را حاکم نمود.

ثانیاً، در ملی کردن، کلیه تعهدات و مطالبات شرکت یا مؤسسه ملی شده به دولت منتقل می‌شود در حالیکه در سایر موارد سلب مالکیت، دولت به جز پرداخت بهای ملک و زمین، تکلیف دیگری ندارد.

ثالثاً، ملی کردن در سطح وسیع به‌ویژه در مورد اراضی یا شرکت‌ها و مؤسسات تجاری و صنایع بزرگ صورت می‌گیرد و کل اموال آنها را شامل می‌شود، درحالی‌که در سایر موارد سلب مالکیت (به جز مصادره اموال) اغلب مربوط به اموال غیرمنقول است.

رابعاً، در ملی کردن، قانونگذار خود میزان غرامت و خسارت را از قبل معین می‌نماید درحالی‌که در سایر انواع سلب مالکیت تقویم مال توسط کارشناس صورت می‌گیرد. (بوالحسنی قنوتی، بی‌تا: ۶) البته ممکن است تحولات شدید سیاسی و اقتصادی و حتی انقلاب‌های سیاسی و اجتماعی بر ملی کردن توأم با نوعی تحکم و بدون پرداخت غرامت حاکم شود مانند آنچه در ملی کردن جنگل‌ها اتفاق افتاد. (مجباب، بی‌تا: ۲۳۵) از مهم‌ترین موارد ملی کردن در صنایع در کشورمان موضوع «ملی کردن صنعت نفت در ۲۹ اسفند سال ۱۳۲۹» بود و در خصوص اموال غیرمنقول ملی کردن آب‌ها و اراضی کشور در سال ۱۳۴۱ بود. درباره ملی کردن جنگل‌ها و مراتع کشور باید گفت در دوران قاجار بین سال‌های ۱۲۸۱ تا ۱۲۹۱ نزدیک به ۱۳۰ هزار تن ذغال چوب از بریدن درختان جنگلی ایران تولید شد و به خارج از کشور صادر شد. همین امر سبب شد موضوع ملی کردن جنگل‌ها و مراتع و ملی کردن آب‌های کشور را به‌عنوان سرمایه‌های طبیعی و ثروت ایران در برنامه دولت قرار گرفت. اولین قانون تحت عنوان قانون لایحه قانونی ملی کردن جنگل‌ها و مراتع کشور در ۴۱ ماده در تاریخ ۱۳۴۱/۱۰/۲۷ به تصویب رسید. مطابق ماده ۱ قانون ملی شدن جنگل‌ها و مراتع کشور، امر شناسایی و تشخیص عرصه و اعیان جنگل‌ها و مراتع به‌منظور تعیین حدود و تفکیک مستثنیات قانونی اشخاص شامل تأسیسات، خانه‌های روستایی، زمین‌های زراعی و باغات که تا تاریخ ۷۲ دی ماه سال ۱۳۴۱ احداث شده بر عهده سازمان جنگل‌ها و مراتع کشور گذارده شد. به‌موجب ماده (۲۰) آئین نامه اجرائی قانون ملی شدن جنگل‌ها مصوب ۱۳۴۲/۶/۶ هیأت وزیران، تشخیص منابع ملی مندرج در ماده ۱ قانون ملی شدن جنگل‌ها با رعایت تعاریف که در آیین آیین‌نامه شده با جنگلداری مربوط است و هرگاه نظر مزبور واقع شود اعتراض مزبور در کمیسیونی مرکب از رئیس کل کشاورزی

انقلاب اسلامی، نظریه‌های متعددی در خصوص نحوه اعمال موضوع ماده ۶۵ مطرح گردید و قضات در برخورد با آن نظریه‌های متعددی داشتند نهایتاً فقهای شورای نگهبان تصمیم کمیسیون مقرر در ماده ۵۶ را به دلیل اینکه اولاً، در آیین‌نامه ماده ۶۵ اعتراض به نظر جنگلدار (که یک ماه بوده است) و این زمان حقوق اشخاصی را که بعداً متوجه اشکال می‌گردند تضییع می‌نماید و ثانیاً، ملاک تصمیم قضایی، نظریه اکثریت اعضای کمیسیون مقرر در این ماده است، خلاف شرع دانست است چون علی‌القاعده در مسائل قضایی، رأی قاضی تعیین کننده می‌باشد، با اشکالاتی که به کمیسیون فوق گرفته شد عملاً کارها چه در تشخیص منابع ملی و چه در رسیدگی به اعتراض اشخاص با مشکل مواجه گردید و پس از فراز و نشیب‌های فراوان بالاخره قانونی تحت عنوان «قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۶۵ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل و مراتع» در مورخه ۷۶/۶/۲۲ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید

**۲-۲- مصادره اموال غیر منقول:** یکی دیگر از مبانی قانونی سلب مالکیت اشخاص به نفع دولت و انتقال مالکیت اموال آنان به دولت مصادره می‌باشد. مصادره در لغت به معنای تاوان گرفتن، جریمه گرفتن، مطالبه و مؤاخذه کردن. مصادره از ریشه صدر یعنی، انصراف و برگشت دادن و مصدر به معنی اصل و سرچشمه و ریشه است. عرب در اموال می‌گوید: «صادر المال»، یعنی: استباحه الحکومه، در این معنی، مصادره در اصطلاح حقوق اسلامی یعنی حلال شمردن مال کسی و بی‌بهره کردن کسی از اموالش چنان که گفته می‌شود:

استباحه الاموال و الدم، یعنی حلال دانستن مال و جان دیگری. در فرهنگ عمید مصادره به معنی مال کسی را به زور ضبط کردن، بازگیری، جریمه و تاوان گرفتن آمده است. و در لغت نامه دهخدا ذیل مصادرت آمده است؛ مصادره، اسم مصدر از مأخذ تازی به معنی جریمه‌گیری و جریمه کردن است. مصادره در لغت به معنی ضبط کردن اموال و دارایی کسی به سبب جرمی که مرتکب شده یا دزدی و سلوک در طریق نادرست که سبب بدست آمدن آن دارایی شده است

استان، جنگلدار و بازرس جنگلدار می‌مطرح و مورد رسیدگی قرار خواهد گرفت و نظر اکثریت این هیأت قطعی و لازم‌الاجرا است. با توجه به اینکه قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع با اصلاحات بعدی در مورخه ۱۳۴۶/۵/۳ به تصویب رسید، اراضی منابع ملی در قانون به‌صورت مشروح‌تر و مفصل‌تر آورده شد و لذا، قانون قبلی از دایره تصمیم‌گیری‌ها (درخصوص اراضی منابع ملی) بیرون رفت و این قانون جایگزین شد. به‌موجب ماده ۵۶ این قانون، تشخیص منابع ملی شده و مستثنیات ماده ۲ قانون ملی شدن جنگل‌ها و مراتع با رعایت تعریف مذکور در این قانون با وزارت منابع طبیعی است. برای رسیدگی به اعتراضات وارده به این تشخیص، کمیسویی مرکب از فرماندار و رئیس دادگاه شهرستان و سرپرست منابع طبیعی محل تشکیل یا نمایندگان آنها (نماینده دادگستری یکی از قضات خواهد بود) تشکیل می‌شود. کمیسیون مکلف است حداکثر ظرف سه ماه به اعتراضات واصله رسیدگی و اتخاذ تصمیم کند. تصمیم اکثریت اعضای کمیسیون قطعی است و چنانچه تصمیم کمیسیون مبنی بر ملی بودن محل بوده و محل در تصرف غیر باشد کمیسیون مکلف است به درخواست وزارت منابع طبیعی دستور رفع تصرف صادر کند به‌نحوی که منبع مذکور از هر جهت در اختیار وزارت منابع طبیعی قرار گیرد. مأمورین انتظامی مکلف به اجرای دستور کمیسیون هستند. می‌توانیم از مبانی قوانین توضیح داده شده استنباط کنیم که:

- ملاک ملی بودن اراضی قانون سال ۱۳۴۱ است ولو اینکه تشریفات ملی بودن بعد از آن صورت گرفته باشد.

- ملی بودن اراضی براساس تعاریفی است که در قوانین بدان اشاره شده است.

- در ملی بودن نظر جنگلدار شرط است و به عبارتی ملی بودن اراضی به تأیید جنگلدار (رئیس اداره منابع طبیعی شهرستان منوط است).

- داشتن اسناد ثبتی به نام اشخاص و یا دولت منعی برای ملی بودن اراضی تلقی نمی‌شود و اسناد ثبتی صادره سابق با ملی شدن از درجه اعتبار ساقط می‌گردد.

- تشخیص مستثنیات با جنگلدار لیکن تعیین مالک با مراجع دیگر است (اداره ثبت و اسناد و یا محاکم و...) بعد از پیروزی

(محمدی، ۱۳۷۵: ۵۳). از لحاظ لغوی مصادره مصدر باب مفاعله و به معنی مال کسی را به زور در اختیار گرفتن است. در حقوق اسلامی مصادره عبارت است از استیلائی دولت اسلامی بر اموال، به‌خاطر حفظ منافع عمومی مردم و بدون پرداخت عوض. از نظر اصطلاحی در جلد پنجم کتاب مبسوط در ترمینولوژی حقوق آمده است: مصادره یا ضبط دیوان، مجازاتی است از سنخ جریمه‌های مالی که مسبوق به محاکمه قاضی عدل الصدور حکم باشد و می‌تواند زیر عنوان تعزیر قرار گیرد. اگر بدون محاکمه باشد سندی از شریعت مطهره بر آن نیست (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸: ۳۳۷۴/۵). عناصر سازنده ماهیت مصادره در کتاب یادشده: اول، أخذ مال از متصرف آن خواه تصرف او به‌عنوان مالکیت باشد خواه نه. دوم، أخذ مال توسط دولت صورت گیرد. اگر أخذ غیر دولت باشد غصب است یا نهب و امثال آن سوم، دستاویز أخذ آن مال، وقوع تخلفی از متصرف باشد خواه تخلف اداری خواه جرمی از جرائم. چهارم، أخذ مال از متصرف، مسبوق به محاکمه و اعمال ادله شرعی مستند قضاوت قاضی نباشد. استقراء در قوانین و مقررات راجع به مصادره نشان می‌دهد که قانونگذار این اصطلاح را به معنای سلب مالکیت به‌کار برده و انجام آن پس از محاکمه و صدور حکم صورت می‌گیرد. مصادره اموال عبارت است از ضبط املاک و اموال مردم به‌عنوان مجازات و به حکم قانون.

در معجم المصطلحات القانونیه، مصادره عبارت است از: «تصرف دولت در مالکیت دیگری از جمله تصرف در حقوق مالی شخص مدیون به‌صورتی جزئی یا کلی» (محمدی، ۱۳۷۵: ۵۶). تملک دولت در اموال دیگری غالباً در مواقعی است که به‌عنوان مجازات تکمیلی در شرایطی که قانون تعیین می‌کند، مورد حکم قرار می‌گیرد. مصادره ممکن است عام باشد یا خاص. مصادره عام مانند مواردی که شخص مرتکب جرائم اقتصادی می‌شود، که در این صورت بلا استثناء تمامی اموال وی مصادره می‌گردد. مصادره خاص، که صرفاً در مقام اجرای مجازات قانونی و تدابیر تأمینی سلب مالکیت از بعضی از اموال و نه همه آنان صورت می‌گیرد (بوالحسنی قنوتی، بی‌تا: ۷). مالکیت در اسلام وقتی محترم شمرده شده است که به‌نحو مشروع تحصیل گردد؛ لذا با توجه به آیه ۳۵ سوره

یس که خداوند می‌فرماید: «و ما عملته ایدیهم» هر کس مالک نتیجه کار خویش است. به‌شرط آنکه از طریق شرعی حاصل شده باشد. با همه مراتبی که رابطه پذیرش حق و اصل مالکیت و احترام به مالکیت در اسلام بدان تأکید نموده است با حکم به مصادره اموال معارضه دارد می‌توان در تفهیم مبانی حقوقی امکان مصادره اموال را به‌عنوان مجازات یا تقاص مطرح نمود. مصادره اموال و دارایی‌های اشخاص خصوصی توسط دولت شدیدترین نوع سلب مالکیت است، در مصادره اموال توسط دولت برخلاف سایر موارد سلب مالکیت، نه تنها خسارتی پرداخت نمی‌شود، بلکه ممکن است خصلت کیفری به خود گرفته و حتی جریمه‌ای نیز دریافت شود به‌عبارت دیگر، در مصادره فرض بر عدم مشروعیت مالکیت شخص است که پیامد جرم و مجازات است.

واژه قریب به مصادره، ضبط است؛ ضبط در لغت به معنای نگهداری، دستگیری، توقیف و بازداشت و نهایتاً مصادره در فرهنگ معین، ضبط به معنی حفظ کردن و نگاه داشتن و تصرف کردن و در قبضه در آوردن و نگاهداری و ضبط کردن، به معنی حفظ کردن و تصرف کردن و به ملکیت گرفتن و بایگانی کردن است. می‌توان گفت واژه ضبط از نظر لغوی در دو معنی به‌کار رفته است: در معنی اول، توقیف موقت شیء و بازداشت و نگهداری آن به‌طور موقت، بدون سلب مالکیت از مالک و در معنی دوم، یعنی توقیف دائم و همیشگی و تصرف با به ملکیت درآوردن که در این معنی ضبط به مفهوم سلب مالکیت است و در مفهوم «مصادره» ظاهر می‌شود. بنابراین تفاوت ضبط موقت و مصادره اموال، در این است که، ضبط مال حتماً ملازمه با نفی مالکیت صاحب آن ندارد و حق مالکیت مالک از او سلب نمی‌گردد، درحالی‌که در «مصادره مال» مالکیت مالک با صدور حکم از سوی دادگاه و قطعیت آن، از او سلب و جز در موارد استرداد خاص، اموال به دولت منتقل می‌گردد. با این وجود در اصطلاح حقوقی، واژه ضبط و مصادره گاهی مترادف هم به‌کار می‌روند. بنابراین استنباط اولیه از مفهوم لغوی واژه ضبط به معنی توقیف موقت و بازگرداندن مال است ولی واژه مصادره به معنی اخذ و ضبط دائم مال مفهوم اخذ مال از دست غیر مالک و ارجاع آن به ید اصلی و جایگاه حقیقی،

یعنی برگرداندن از دست دارنده غیر مستحق به ید مستحق مطرح است. تعاریف بسیاری از مصادره توسط حقوقدانان ارائه شده که کامل‌ترین تعریفی که به نظر می‌رسد این است که مصادره اموال، عبارت از عملیاتی است که به موجب آن دولت به‌طور یک جانبه اموال اشخاص حقیقی یا حقوقی را به‌منظور احتیاجات استثنائی و موقتی به خود انتقال می‌دهد (صدرزاده افشار، بی‌تا: ۶۲). نقطه مشترک تمام تعاریف ارائه شده اینکه اولاً مصادره اموال به وسیله دولت امکان‌پذیر می‌باشد و ثانیاً انتقال مالکیت به دولت بدون پرداخت خسارت صورت می‌گیرد.

مصادره اموال خواه به‌عنوان مجازات تکمیلی ناشی از ارتکاب جرم یا عدم انجام تکالیف قانونی و خواه به‌عنوان تأمین منافع عمومی و برای مقاصد خیرخواهانه نظیر تملک اراضی و املاک برای طرح‌های عمرانی و... به دلیل عدم رضایت مالک نوعی تعرض به مالکیت خصوصی است؛ لذا قانونگذار با ذکر جهاتی آن را توجیه نموده و با اجرا، آن را عرف‌پسند می‌کند. ضبط اموال در قوانین و مقررات با توجه به اینکه چه میزان از اموال اشخاص را شامل شود، قاعداً بر دو نوع است: ضبط خاص و عام. ضبط خاص شامل، ضبط اموالی است که به‌نحو با جرم واقعه ارتباط داشته است و دادرس به‌عنوان مجازات تکمیلی آن را به حکم قانون به نفع دولت مصادره می‌کند. که موارد مشابه آن در قوانین فراوان است. اما ضبط عام که ریشه در تاریخ سیاسی دارد عبارت است از مصادره تمام اموال موجود محکوم‌علیه اعم از منقول و غیرمنقول به موجب قانون توسط مقام ذی‌صلاح مثل ماده ۲ قانون مجازات اخلاص‌کنندگان در نظام اقتصادی کشور مصوب ۱۳۶۹/۹/۱۹ یا ماده ۴ قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء و اختلاس و کلاهبرداری مصوب ۱۳۷۶/۹/۱۵.

شایان ذکر است نکته قابل ذکر اینکه مصادره اموال به اشکال فوق صرفاً ناشی از جرم نیست بلکه در مواردی مصادره اموال به حکم قوه مقننه (از جمله قانون اجازه ضبط اموال متجاسرین آذربایجان و کردستان مصوب ۱۳۳۹ و یا قانون مربوط به خارج نمودن اموال احمد قوام از ملکیت او مصوب ۱۳۳۱) و گاهی بنا به دلایلی غیرمجرمانه (نظیر مصادره اموال ناشی از اجرای مقررات گمرکی و یا تملک

کالاهای متروکه غیردولتی و قاچاق بلاصاحب و صاحب متواری) نیز صورت می‌گیرد. البته برخی از احکام ولایی را هم در خصوص مصادره باید بیان کنیم از جمله فرمان حضرت امام <sup>(ع)</sup> که مأموریت دادند؛ اموال سلسله پهلوی، شاخه‌ها، عمال و مربوطین به این سلسله به نفع مستمندان، کارگران و کارمندان ضعیف مصادره گردد که بنیاد مستضعفان برای اجرای این فرمان تشکیل گردید و بعداً به موجب دادنامه ۲۵۱/۱۲۱۱ مورخ ۱۳۶۳/۴/۴ دادگاه انقلاب این مصادره مبنای حقوقی هم به خود گرفت همچنین است شناسایی، تملک، نگهداری و فروش اموال منقول و غیرمنقول موضوع اصل ۹۴ قانون اساسی که در اجرای حکم هشت ماده‌ای مورخ ۱۳۶۸/۲/۶ حضرت امام <sup>(ع)</sup> راجع به سران سه قوه (موسوی خمینی، ۱۳۶۹: ۱۳۹/۱۷) که منتهی به ایجاد ستاد اجرایی فرمان حضرت امام در تاریخ ۱۳۶۸/۳/۱ جهت عملی کردن منویات امام <sup>(ع)</sup> گردید که هر دو دستگاه یادشده مستقیماً زیر نظر مقام ولی فقیه قرار دارد و اموال مصادره شده توسط آنها به‌دلیل عدم وابستگی به دولت مستقیماً به فروش می‌رسد. علاوه بر متولیان همین در هر حال آنچه هدف دولت از مصادره اموال است، می‌بایست قانونی بوده و دقیقاً ذکر شود. البته باید میان دو حالت مصادره یعنی زمانی که به‌عنوان مجازات اعمال می‌شود و در حقوق جزا مطرح می‌باشد با حالتی که به جهت منافع عمومی، اموال اشخاص حقیقی مصادره می‌شود قائل به تفکیک شویم و بر همین اساس می‌توان اثر مصادره را دو فرض مطرح نمود. فرض اول مصادره اموال نامشروع اشخاص، فرم دوم مصادره اموال مشروع اشخاص است. در فرض اول به دلیل مالکیت نامشروع اشخاص نسبت به اموال در تصرف، بروز نموده و رابطه مالکیت ابتدائاً شرعی ایجاد نشده است و ید فرد نسبت به اموال غاصبانه بوده است لذا چون متصرف، مالکیتی نسبت به آنها ندارد، سلب مالکیت در آن مصداق ندارد بلکه مصادره صرفاً به‌عنوان مجازات جنبه کیفری به خود می‌گیرد و می‌بایستی پس از اثبات جرم و به‌موجب حکم مرجع قضایی انجام گیرد. بارزترین مصادیق مالکیت‌های نامشروع در اصل ۹۴ قانون اساسی مشخص شده است: ثروت‌های ناشی از ربا، غصب، رشوه، اختلاس، سرقت، قمار، سوء استفاده از

موقوفات، سوء استفاده از مقاطعه کاری‌ها و معاملات دولتی، فروش زمین‌های موات و مباحات اصلی، و دائر کردن اماکن فساد و... از جمله موارد مذکور در این اصل می‌باشد. شورای نگهبان هم در نظریه مورخ ۱۳۶۲ اعلام نموده است.

## ۳-۲- سلب مالکیت به منظور اجرای طرح‌های عمومی، عمرانی، نظامی و تأمین مسکن

مبانی سلب مالکیت در واقع امتیازی است که دولت به وسیله آن منافع عمومی را به منظور ارائه خدمات بهینه تأمین می‌کند این نوع از سلب مالکیت صرفاً محدود به اموال غیر منقول ذاتی و تبعی و حقوقی ناشی از آن است و قاعداً به دو صورت شکل می‌گیرد. یکی برای اجرای طرح‌های عمرانی و شهرسازی، که دولت و مؤسسات دولتی و شهرداری‌ها مستند قانونی این امر «لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت» مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ و لایحه قانونی خرید اراضی و املاک مورد احتیاج دولت و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۵۸/۹/۳ شورای انقلاب اسلامی و دیگری به منظور تأمین مسکن اقشار مختلف جامعه مستند قانونی این موضوع قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ و قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷ است. سلب مالکیت در موارد مذکور نیز یک امر استثنائی بر اصل احترام مالکیت خصوصی و قاعده تسلیط است لذا دایره شمول آن باید محدود باشد. به موجب بند ۱۰ ماده ۱ قانون برنامه و بودجه سال ۱۳۵۱ طرح‌های عمرانی که بر اساس مطالعات توجیهی، فنی و اقتصادی یا اجتماعی که توسط دستگاه اجرایی انجام می‌شود می‌بایستی به تصویب مراجع ذیصلاح که معمولاً در اساسنامه قانونی و یا قانون تأسیس هر سازمان معین گردیده است، برسد. دولت زمانی مجاز به تملک اراضی اشخاص است که موضوع تملک اعم از زمین و تأسیسات در اختیار خود دولت وجود نداشته باشد. همچنین طرح پیشنهادی با نوع کاربری موضوع تملک مغایرت نداشته، اعتبار تملک تأمین شده، محدوده ثبتی و مساحت مورد تملک مشخص شده و قصد تملک به مالک یا مالکین و صاحبان سایر حقوق مدنی اعلام شده باشد سپس نسبت به انجام معامله با توافق مالک و در

موارد عدم توافق مطابق مواد ۳ و ۴ لایحه قانونی اقدام خواهد شد. نکته مهم در تعیین بها اینکه در قوانین به بهای توافقی (عادل)، کارشناسی، قیمت روز و منطقه‌ای یا معاملاتی اشاره شده است باید ببینیم کدام یک در تملک قابل اجرا است ابتدا قیمت عادلانه مورد توافق و در صورتی که طرفین در تعیین بها و میزان خسارت به توافق نرسند، بها و میزان خسارت توسط کارشناسان تعیین می‌شود. بر اساس تبصره ۹ ماده ۹ قانون زمین شهری تقویم دولت بر اساس قیمت منطقه‌ای (ارزش معاملاتی) زمین بوده و بهای اعیانی‌ها در اراضی و سایر حقوق قانونی طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری بر اساس بهای عادلانه روز تعیین می‌گردد. قیمت منطقه‌ای در اجرای ماده ۴۶ قانون مالیات‌های مستقیم توسط هیأتی مرکب از تعیین و توسط سازمان امور مالیاتی ابلاغ می‌گردد اما قیمت روز مطابق ماده واحده قانون نحوه تقویم، کلیه قوانین و مقرراتی که شهرداری‌ها مجاز به تملک ابنیه، املاک و اراضی قانونی مردم می‌باشند، در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک، قیمت روز تقویم و پرداخت شود «با توجه به آنچه گفته شد، اقدام به تملک و تصرف املاک اشخاص بدون پرداخت وجه بر خلاف قوانین و مقررات موضوعه می‌باشد. رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۹۶/۹/۳۱ به شماره ۲۰۴ کلاسه پرونده ۹۶-۵۷ (نقل از روزنامه رسمی شماره ۱۳۴۱۲ مورخ ۹۶/۱۲/۲۸ مجموعه قوانین و مقررات سال ۱۳۶۹ ص ۹۳۶) و دادنامه شماره ۸۱/۴۹۵/۳۷ مورخ ۳۷/۹/۳ شعبه ۸۱ دیوانعالی کشور (بازگیر، ۱۳۸۱: ۲۹۵) همانگونه که ملاحظه می‌شود، مراجع صالح در جریان اعتراض به تملک اراضی اشخاص دیوان عدالت اداری و دیگری محاکم عمومی دادگستری هستند. بنابراین منظور از دادگاه صالحه مذکور همان محاکم عمومی دادگستری می‌باشد. مطابق تبصره ماده ۹ لایحه، مالک یا صاحب حق می‌تواند در صورت عدم پرداخت بها در مدت مذکور با مراجعه به دادگاه صالح درخواست توقیف عملیات اجرائی را تا زمان پرداخت بها بنماید و محاکم صالحه به موضوع خارج از نوبت رسیدگی و حکم لازمه صادر می‌نماید و در صورت پرداخت قیمت تعیین

پرداخت میزان خسارت عقد است مگر اینکه این تملک توسط دولت را به عنوان انتقال قهری به دولت به موجب قانون بدانیم که در نتیجه زوال ملکیت، مال به مالک جدید منتقل می شود نقدی که به ایقاع دانستن چنین عملی وارد است اینکه اراده انشایی ایقاع کننده در تحقق ایقاع ملاک است در زوال ملکیت بطریق تملک به شرح فوق، ایقاع تحقق نمی یابد.

می دانیم که ایقاع، در لغت عرب از باب افعال، به معنی واقع ساختن و تحقق بخشیدن آمده است. در اصطلاح حقوقی عبارت است از «ماهیت حقوقی یک طرفه ای که در قانون پیش بینی شده و به اراده انشایی شخص ایقاع کننده در عالم اعتبار تحقق پیدا می کند.» (کاتوزیان، ۱۳۷۰: ۱۸)

#### ۲-۴- توقیف اموال به نفع دولت و سلب مالکیت آن به منظور وصول مطالبات دولت

اموال مشروع اشخاص هم ممکن است به منظور وصول تعهدات و دیون صادره و به دولت منتقل گردد. در موارد محدودی دولت به منظور وصول مطالبات و حقوق قانونی از اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی بدون نیاز به مراجعه به مراجع قضایی و رسیدگی قضایی، صرفاً براساس قانون می تواند اقدام به توقیف اموال منقول و غیرمنقول اشخاصی که با رعایت ضوابط قانونی به تعهدات خود عمل نمی نمایند اقدام کند. این موارد می تواند به سلب مالکیت اشخاص و با شرایطی منتهی به انتقال مالکیت به دولت شود. به طور نمونه، از مصادیق بارز این مورد می توان به قانون مالیات های مستقیم اشاره کرد. به موجب فصل نهم قانون مالیات های مستقیم ماده ۲۱۱ هرگاه مؤدی پس از ابلاغ برگ اجرایی در موعد مقرر مالیات مورد مطالبه را کلاً پرداخت نکند یا ترتیب پرداخت آن را به اداره امور مالیاتی ندهد، به اندازه بدهی مؤدی اعم از اصل و جرائم متعلق به اضافه ده درصد بدهی از اموال منقول یا غیرمنقول و مطالبات مؤدی توقیف خواهد شد.

«گرچه این توقیف متناسب با میزان بدهی باید باشد و تکلیف اولیه سازمان امور مالیاتی مطابق احکام مواد ۲۱۳ و ۲۱۴ قانون یادشده بر ارزیابی کارشناسی و فروش آنها با طی

شده، بلافاصله رفع توقیف عملیات اجرائی به عمل خواهد آمد.» اسناد مالکیت ملکی که با طی مراحل فوق به تملک دولت در می آید می بایستی از طریق دفاتر اسناد رسمی، به نام دولت جمهوری اسلامی ایران با نمایندگی دستگاه اجرایی مربوطه منتقل شود. در چنین مواردی ماهیت حقوقی عمل توافق مالک و دستگاه اجرایی عقد است. گرچه در بسیاری از قوانین بدون اینکه سخنی از توافق و تراضی در خصوص انجام معامله به میان آمده باشد، تنها درخصوص بهای املاک و اراضی و حقوق صاحبان سایر حقوق قانونی بیان شده است. در این موارد هم اصل بر توافق و تراضی بین طرفین است. برابر مفاد ماده ۲ قانون خرید اراضی و ابنیه و تأسیسات برای حفظ آثار تاریخی و باستانی مصوب ۷۴/۸/۶۲، شق ۳ بند «د» ماده ۱۱ اساسنامه شرکت ملی نفت ایران مصوب ۳۵/۵/۰۲ و ماده ۳ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی مصوب ۸۵/۱۱/۷۱، مالک به حکم قانون ملزم است که ملک خود را به دولت یا شهرداری ها انتقال دهد. چنانچه از این امر خودداری کند با روش های مقرر قانونی، دستگاه اجرایی، ملک وی را تملک و تصرف می کند اما از آنجایی که در خصوص تعیین بها و قیمت ملک تراضی صورت می گیرد، به نظر می رسد که باید ماهیت اینگونه اقدامات دولت و شهرداری ها را عقد تحمیلی نامید. کسی که مایل به انعقاد قرارداد می باشد یا باید به کلی از آن منصرف شود و یا تمام شرایط و آثار آن را بدون هیچ قید و شرطی بپذیرد. به همین جهت این گروه از قراردادهای به قرارداد «الحاقی یا انضمامی» موسوم اند، مانند بیشتر قراردادهایی که امروزه اشخاص با مؤسسات عمومی می بندد، قراردادهای استفاده از آب، برق، گاز، تلفن، حمل و نقل و یا خرید از مغازه های بزرگ که قیمت از پیش به طور مقطوع تعیین شده از این قبیل اند (کاتوزیان، ۱۳۷۱: ۱۳/۲-۱۱۲).

بعضی نیز تملک و تصرف املاک و اراضی برای رفع نیازهای عمومی را قرارداد اداری نامیده اند (انصاری، ۱۳۷۷: ۱۵۷). در هر حال براساس بعضی قوانین و مقرات، املاک اشخاص بدون توجه به خواسته و قصد آنها مورد تملک واقع می شود، ماهیت حقوقی تملک با توافق مالک و پرداخت ثمن یا

تشریفات قانونی و وصول مطالبات از وجوه حاصله می‌باشد، لکن قانون بنابر حکم ماده ۲۱۵ اجازه داده است در مورد اموال غیرمنقول توقیف شده چنانچه پس از دو نوبت آگهی (که در نوبت دوم آن حداقل قیمت اعلام نمی‌شود) خریداری برای آن مال پیدا نشود مطابق ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری معادل کل بدهی مؤدی به‌علاوه هزینه‌های متعلقه از مال مورد توقیف تملک نماید. اسناد مالکیت این اموال از طریق دفاتر اسناد رسمی به‌نام دولت جمهوری اسلامی ایران با نمایندگی سازمان امور مالیاتی کشور منتقل خواهد شد. اگر مالک از حضور در دفترخانه برای امضای سند انتقال مالکیت امتناع کند، مسؤول اجرائیات اداره امور مالیاتی از اداره ثبت محل درخواست انتقال ملک به‌نام دولت را خواهد نمود.

### ۳- ایجاد مال غیرمنقول دولتی (احداث شده)

آنچه که به‌عنوان اموال ایجاد شده توسط دولت با تخصیص اعتبارات دولتی مطرح می‌شود، همان موضوع اجرای طرح‌های عمرانی است. این بحث گرچه در قانون برنامه و بودجه مصوب ۱۳۵۱ مطرح شده اما وضعیت مالکیت آن در ماده ۱۱۳ قانون محاسبات عمومی کشور تعیین گردیده است، نکته‌ای که باید بدان توجه شود این است که گرچه در روش سلب مالکیت، موضوع تملک اراضی و املاک اشخاص حقیقی و حقوقی برای اجرای طرح‌های عمرانی مطرح شده است اما در برخی موارد دولت به جهت توسعه سازمان‌های اداری یا ایجاد سازمان‌های جدید نیاز به محل‌های جدید دارد و فارغ از وضعیت مالکیت عرصه و بدون اینکه کسی متعرض شود، اقدام به ساخت‌وساز نموده است در وضعیت عادی و تعلق مالکیت عرصه به اشخاص حقیقی یا حقوقی غیردولتی، امکان تملک این اراضی و سلب مالکیت از مالکان وجود دارد اما در برخی موارد به دلیل تعلق مالکیت عرصه به دولت و عدم اعتراض متولی آن (حسب مورد وزارت جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی) و یا امکان تملک عرصه وجود نخواهد داشت نمونه بارز این موارد اراضی متعلق به آستان قدس رضوی (امینی و گودرزی، ۱۳۸۳: ۱۲۲) و سایر موقوفات هستند که به‌لحاظ وضعیت سیاسی کشور به‌ویژه در دوران اوایل انقلاب اسلامی و سالهای دفاع مقدس، دولت با تأمین اعتبار لازم با فوریت اقدام به ساخت و ساز اعیانات نموده و

بعداً در مراحل صدور سند مشخص می‌گردد عرصه بنا به دلایلی نظیر وقفی بودن و... یا قابلیت تملک نداشته یا دارای سند مالکیت به‌نام اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی و یا دولتی است. بنابراین در خصوص موارد موقوفه باید با انعقاد قرارداد اجاره عرصه، سند مالکیت اعیان به‌نام دولت صادر گردد و در خصوص اراضی و املاک اشخاص غیردولتی مطابق لایحه تملک اقدام شود و در مورد اراضی دولتی صدور سند مطابق ضوابط مستند سازی اقدام گردد. آنچه در این مبحث مورد نظر است، املاک و تأسیساتی است که مطابق تعاریف قانون مدنی به‌واسطه عمل انسان از حالت منقول تبدیل به غیرمنقول شده‌اند و مطابق مقررات مالی محاسباتی در شکل طرح عمرانی احداث و ایجاد گردیده‌اند. با توجه به اینکه خرید مصالح، لوازم و ساخت تأسیسات و املاک دولتی مطابق آنچه گفته شد، با تأمین اعتبار از محل بودجه عمومی صورت می‌گیرد؛ لذا اموال ایجاد شده در قالب طرح‌های عمرانی متعلق به دولت خواهد شد.

ماده ۱۱۳ قانون محاسبات عمومی کشور مقرر می‌دارد: «کلیه اموال و دارایی‌های منقول و غیرمنقولی که از محل اعتبارات طرح‌های عمرانی (سرمایه‌گذاری ثابت) برای اجرای طرح‌های مزبور خریداری و یا بر اثر اجرای این طرح‌ها ایجاد و یا تملک می‌شود اعم از این که دستگاه اجرایی طرح، وزارتخانه یا مؤسسه دولتی یا شرکت دولتی و یا مؤسسه و نهاد عمومی غیردولتی باشد تا زمانی که اجرای طرح‌های مربوط خاتمه نیافته است متعلق به دولت است و حفظ و حراست آنها با دستگاه‌های اجرایی ذیربط می‌باشد و در صورتی که از اموال مذکور برای ادامه عملیات طرح رفع نیاز شود، واگذاری عین و یا حق استفاده از آنها به سایر دستگاه‌های دولتی و همچنین فروش آنها تابع مقررات فصل پنجم این قانون خواهد بود و وجوه حاصل از فروش باید به حساب درآمد عمومی کشور واریز گردد.

تبصره ۱- اموال منقول و غیرمنقول موضوع این ماده پس از خاتمه اجرای طرح‌های مربوط در مورد طرح‌هایی که توسط وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی اجرا می‌شود کماکان متعلق به دولت خواهد بود و در مورد طرح‌هایی که مجری آن‌ها شرکت‌های دولتی یا نهادها و مؤسسات عمومی غیردولتی

هستند به حساب اموال و دارایی‌های دستگاه مسؤول بهره‌برداری طرح منظور خواهد شد.

تبصره ۲- .... «باید توجه شود که طرح‌های عمرانی برابر بند ۱۰ ماده ۱ قانون برنامه و بودجه دو نوع هستند؛ انتفاعی و غیرانتفاعی. مطابق ماده ۴۰ قانون ذکر شده و با لحاظ ماده ۱۱۳ قانون محاسبات عمومی کشور اموال طرح‌های عمرانی انتفاعی پس از خاتمه ارزیابی و به حساب دستگاه بهره‌بردار که غالباً شرکت‌های دولتی یا مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی هستند منظور خواهد شد و قیمت آن به‌صورت اقساطی با خزانه دولت تسویه می‌شود و سند مالکیت به بهره‌بردار منتقل می‌شود اما در طرح‌های انتفاعی پس از خاتمه، غالباً متعلق به دولت بوده و در اختیار وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی قرار می‌گیرد و اسناد مالکیت از طرح به‌نام دولت جمهوری اسلامی ایران به نمایندگی دستگاه مربوطه اصلاح خواهد شد. نهایتاً ذکر این نکته ضروری است که دولت بنا به مصالحی بعضاً ایجاد و اداره برخی اموال غیرمنقول با کاربری‌های رفاهی، مسکونی و... را در جهت صرفه‌جویی در هزینه‌ها ممنوع می‌کند نمونه بارز این موارد حکم ماده ۲۳ قانون مدیریت خدمات کشوری است که به‌موجب آن: «ایجاد و اداره هر گونه مهمانسرا، زائرسرا، مجتمع مسکونی، رفاهی، واحدهای درمانی و آموزشی، فضاهای ورزشی، تفریحی و نظایر آن توسط دستگاه‌های اجرایی ممنوع می‌باشد» به‌موجب تبصره همین ماده، دستگاه‌های که براساس وظایف قانون خود برای به مردم عهده‌دار انجام برخی از امور فوق می‌باشند با رعایت احکام این فصل از حکم این ماده مستثنی می‌باشند. که نمونه آن نهاد ریاست جمهوری که به‌موجب مصوبه شماره ۱۹/۱۴۱۹۰/م/ت/۳۹۷۲۱ هـ مورخ ۱۳۹۱/۵/۹ مشمول این تبصره قرار گرفته است و مجاز به ایجاد مهمانسرا و اماکن رفاهی برای پذیرش مقامات خارجی شد.

#### ۴- هبه اموال غیرمنقول

یکی دیگر از موارد ورود اموال غیرمنقول به چرخه دولت، بخشیدن مالی غیرمنقول از طرف اشخاص حقیقی و حقوقی به دولت است. بخشش مال غیرمنقول معمولاً در قالب یکی از عقود معین تحت عنوان هبه صورت می‌گیرد. هبه از حیث

لغوی هم همان معنی اصطلاحی بخشش و تملیک بلاعوض را دارد. هبه یکی از عقود معین است که به موجب آن یک نفر مالی را مجانی به دیگری چه از اقوام و بستگان یا بیگانه‌ای ببخشد و به او تملیک می‌کند یعنی به مالکیت او درمی‌آورد. واهب (بخشنده) برای انجام این عمل حقوقی باید دارای اهلیت بوده و عاقل و بالغ باشد و با قصد و اراده مال را به دیگری ببخشد و از طرفی نمی‌تواند از مال دیگری ببخشد و خودش باید مالک آن مال بوده و در تصرف او باشد. علاوه‌براین، طرف مقابل متهب یعنی کسی که مال به او بخشیده می‌شود علاوه‌بر قبول هبه باید مال مورد هبه را به تصرف و قبض درآورد. ممکن است هبه مال به‌صورت داد و ستد واقع شود همچنین ممکن است طرفین خواهان ثبت رسمی عقد هبه باشند با توجه به اینکه دولت خواهان استقرار مالکیت دولت به‌منظور پیشگیری از سوء استفاده‌های احتمالی در آینده است و معمولاً از اعتبارات دولتی در این موارد به محض دریافت هبه برای نگهداری و استفاده بهینه هزینه می‌کند لذا باید مدارک مثبته ارائه نماید. در مواردی که دولت مال غیرمنقول را به‌عنوان هبه می‌پذیرد باید سند آن در دفتر اسناد رسمی ثبت و به دولت منتقل گردد. عین موهوبه در این خصوص مال غیرمنقولی است که از واهب به متهب (دولت) منتقل می‌شود، اما الزاماً هبه همیشه عین خارجی نیست بلکه می‌تواند دین یا منفعت باشد، می‌تواند حق انتفاع، ارتفاق، رهن و یا تحجیر نیز باشد. اگر مورد هبه عین خارجی مثل مال غیرمنقول بود باید درجین عقد موجود باشد. مورد هبه ممکن است مفروز باشد یا مشاع مانند یک دانگ از خانه یا ساختمان اداری.

نکته قابل ذکر است اینکه واژه «هدیه» در قوانین و مقررات مالی و محاسباتی بجای «هبه» به‌کار برده شده است (گرچه می‌توان مفهوم هبه را اعم از هدیه و صدقه و مصادیق مشابه آن دانست). اما هدیه بیشتر مورد توجه قانونگذاران مالی بوده به‌طوری‌که در مواد ۴ و ۵ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت بحث از هدیه دادن یا هدیه گرفتن توسط دولت شده است، ماده ۵ اصلاحی قانون مذکور که به‌عنوان ماده ۷۱ مکرر قانون محاسبات عمومی کشور در تاریخ ۱۳۸۷/۴/۱۶ توسط مجلس شورای اسلامی تصویب گردیده پرداخت

هرگونه وجه به‌صورت نقدی یا غیرنقدی را به‌عنوان هدیه یا کمک توسط وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی جز در مواردی که قانون تعیین نموده ممنوع می‌داند. همچنین دریافت هدایای نقدی با رعایت ماده ۴ قانون یادشده برای مصارف خاص تابع آیین‌نامه مربوطه بوده و هدایای غیرنقدی داده شده به وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی، مشمول مقررات اموال دولتی خواهد بود. کما اینکه قبلاً ذکر شد مطابق تعریف ماده ۲ آیین‌نامه اموال دولتی، اموالی که به هر طریق قانونی به تملک دولت در می‌آید اموال دولتی محسوب می‌گردد لذا یکی از این مصادیق انتقال اموال غیرمنقول، هبه یا هدیه آنها به دولت است که بدین ترتیب به مالکیت دولت در می‌آید.

##### ۵- صلح اموال غیرمنقول

صلح در لغت به معنی آشتی، سازش، صمیمیت و توافق است. در قرآن کریم از صلح در شش آیه از جمله: سوره‌های انفال، نساء، حجرات و... نام برده شده است. دین اسلام که خود دین رأفت و عطف است در مباحث شرعی، برای حفظ ارزش‌های انسانی و تزکیه نفس آنان، در جهت حل اختلافات، اصلاح ذات‌البین را از طریق صلح و سازش توصیه نموده است. به همین موازات، در امور جاری برای دفع مرافعه و پایان بخشیدن به دعوی در مباحث فقهی، عقد صلح را پیش‌بینی نموده است. ذکر این نکته ضروری است که، عقد صلح در حقوق خصوصی مفهوم وسیع‌تری به خود گرفته به‌طوری‌که در ماده ۷۵۲ قانون مدنی برخلاف سایر عقود معین که قانونگذار آن‌ها را تعریف نموده، عقد صلح را تعریف ننموده و در مفهوم موسع تأکید نموده است که: «صلح ممکن است یا در مورد رفع تنازع موجود و یا جلوگیری از تنازع احتمالی در مورد معامله و غیرآن واقع شود.» بر مبنای این متن ملاحظه می‌شود در برخی مواقع عقد صلح جایگزین عقود دیگری مانند بیع، اجاره و عاریه شده و حتی وسیله معامله و یا اجاره هم قرار گیرد و می‌تواند مبنای انتقال مالی به غیر گردد. با توجه به مفاد ماده ۲۵ قانون مدنی اموال منقول و غیر منقولی که دولت به‌عنوان مصالح عمومی و منابع ملی در تصرف دارد قابل تملک خصوصی نیست تا امکان صلح به دیگران مطرح گردد؛ لذا اموال دولتی را نمی‌توان مصالحه کرد زیرا در عقد صلح، مورد صلح یا باید در مالکیت مطلق شخصی که

می‌خواهد مالش را صلح کند باشد تا بتواند با تفاهم و تعامل و سازش با طرف معامله مالی را به اوصلح کند. در قوانین و مقررات فعلی به‌ویژه قانون محاسبات عمومی کشور و سایر مقررات مالی و محاسباتی دولت مجاز به صلح اموال در مالکیت نیست. در این بخش هدف ما بیان امکان صلح اموال غیرمنقول توسط اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی (دارای اهلیت) به دولت است و مسلم است این نوع از صلح نه به‌منظور رفع تنازع و حل اختلاف بلکه در مقام معامله صورت می‌گیرد. در این صورت صلح در مقام معامله بوده و عبارت از صلحی است که به‌صورت عرفی جایگزین عقود دیگر می‌شود. صلح اموال به‌ویژه اموال غیرمنقول به دولت، همانند سایر عقود صلح که به‌طور معمول دارای معوض است، به‌صورت معوض صورت می‌گیرد (گرچه صلح بلاعوض نیز جایز است) ولی ضرورتی ندارد که ارزش دو عوض با هم برابر باشد، لذا ملاحظه می‌گردد اغلب در صلح به دولت عوض دارای ارزش ناچیزی نظیر چند شاخه نبات و مواردی از این قبیل است، هر گاه عوض نابرابر و ناچیزی در صلح تعیین شود، چنین صلحی، صلح محاباتی نیز نامیده می‌شود. نکته قابل ذکر دیگر عقد صلح عقدی است لازم و طرفین پس از انعقاد جز موارد فسخ با خیار و اقاله نمی‌توانند بطور یک جانبه آن را برهم بزنند. اسناد این اموال غیرمنقول معمولاً در قالب صلح‌نامه از طریق دفاتر اسناد رسمی تنظیم به دولت منتقل می‌شود. در برخی موارد در صلح اموال غیرمنقول به دولت ملاحظه می‌گردد، صلح کننده شروطی را تعیین نماید از جمله اینکه صرفاً یک دستگاه دولتی مشخص به‌طورمثال، بهزیستی یا اداره آموزش و پرورش استثنایی تهران بهره‌بردار مال‌الصلح باشد در چنین مواردی اجرای نظر متصالح برای دولت ضروری است. مطابق تبصره ۲ جزء ۲ بند (ب) شیوه نامه اصلاحی تغییر بهره‌بردار و واگذاری بلاعوض اراضی و املاک موضوع ماده ۶۹ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت که به تصویب کمیسیون مستندسازی و تعیین بهره‌بردار اموال غیرمنقول دولت (در راستای اجرای آیین‌نامه مستندسازی و تعیین بهره‌بردار اموال غیرمنقول دولت دستگاه‌های اجرایی) رسیده و طی شماره ۱۴۱۴۸۵ مورخ ۱۳۸۶/۹/۴ ابلاغ شده است، «در مورد اراضی و املاکی که به

- بابائی، حسن (۱۳۸۱). *بودجه ریزی دولتی در ایران* «از نظریه تا سیاست». چاپ دوم، تهران: انتشارات شرکت چاپ و نشر بازگانی.

- بازگیر، یدالله (۱۳۸۱). *منتخب آراء دیوان عالی کشور پیرامون مسائل اراضی و آب*. چاپ دوم، تهران: انتشارات فردوسی.

- بوالحسنی قنوتی، حمید (بی تا). *روش های سلب مالکیت و تحدید آن جهت حفظ منافع عمومی*. بی جا: بی نا.

- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۷۸). *مبسوط در ترمینولوژی حقوق*. جلد پنجم، تهران: انتشارات گنج دانش.

- ژن، لوزوریه (بی تا). *حقوق سلب مالکیت*. ترجمه علی اکبر گرجی از ندریانی. تهران: جنگل جاودانه.

- صدرزاده افشار، بی نام (بی تا). «سلب مالکیت به سبب منافع عمومی در حقوق فرانسه». *نشریه دانشکده حقوق*، ۱۳: ۵۴-۸۳.

- قربانپور، فریدون و طیبی توکل، حسن (۱۳۹۱). *مجموعه قوانین و مقررات اموال دولتی و اوراق بهادار*. تهران: انتشارات علوم فنون رازی.

- کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۰). *اعمال حقوقی، قرارداد، ایقاع*. تهران: نشر یلدا.

- کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۱). *قواعد عمومی قراردادها*. جلد دوم، چاپ سوم، تهران: شرکت انتشارات با همکاری بهمن برنا.

- گرجی از ندریانی، علی اکبر (۱۳۸۸). *در تکاپوی حقوق اساسی*. چاپ دوم، انتشارات جنگل.

- محمدی، حمید (۱۳۷۵). *ضبط، مصادره و استرداد اموال*. تهران: انتشارات گنج دانش.

- موسوی خمینی، سید روح الله (۱۳۶۹). *صحیفه امام*. جلد هفدهم، تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی.

دولت یا دستگاه های اجرایی صلح شده باشد شرایط و مندرجات صلح نامه ملاک تعیین و تغییر بهره بردار یا واگذاری استفاده از اراضی و املاک مزبور خواهد بود. (قربانپور و طیبی توکل، ۱۳۹۱: ۲۷۳)

### نتیجه گیری

متداول ترین طریق مالک شدن اموال توسط دولت، خرید آن از اشخاص است. همچنین ممکن است مال غیر منقول توسط اشخاص به دلایل مختلف مورد هبه یا صلح به دولت قرار گیرد. به علاوه، ایجاد مال برای دولت، به معنای اجرای پروژه های عمرانی با تخصیص اعتبارات دولتی، از دیگر طرق تملک دارایی غیر منقول به شمار می آید. در نهایت گاه تملک دارایی غیر منقول توسط دولت به دلیل سلب مالکیت خصوصی افراد به نفع دولت از طرقی مانند مصادره اموال صورت می گیرد.

**ملاحظات اخلاقی:** در تمام مراحل نگارش پژوهش حاضر، صداقت و امانتداری رعایت شده است.

**تعارض منافع:** در این مقاله هیچگونه تضاد منافی وجود ندارد.

**سهم نویسندگان:** نگارش مقاله مشترکاً توسط نویسندگان صورت گرفته است.

**تشکر و قدردانی:** از کلیه کسانی که در معرفی منابع و تهیه این مقاله ما را یاری رساندند، تشکر و قدردانی می نمایم.

**تأمین اعتبار پژوهش:** این پژوهش فاقد تأمین کننده مالی بوده است.

### منابع و مأخذ

- امینی، سید کاظم و گودرزی، فرحدخت (۱۳۸۳). *اداره امور اموال*. چاپ دوم، تهران: انتشارات مدیریت.

- انصاری، ولی اله (۱۳۷۷). *کلیات حقوق قراردادها*. تهران: نشر حقوقدان.