

نظام حقوقی تملک املاک

واقع در طرح های عمومی و عمرانی

(با رویکرد ویژه به بافت های فرسوده شهری)

تألیف:

حسن رسا اعاریزدی

وکیل پایه یک دادگستری

کارشناس ارشد حقوق اساسی



مجمع علمی و فرهنگی مجد

سرشناسه	: انتظار یزدی، حسن‌رضا،
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: نظام حقوقی تملک املاک واقع در طرح های عمومی و عمرانی (با رویکرد ویژه به بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری) تالیف حسن‌رضا انتظار یزدی.
مشخصات نشر	: تهران: مجد، ۱۳۹۸.
مشخصات ظاهری	: ۳۰۸ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۵-۳۴۷-۹
وضعیت فهرست نویسی: فیبا	
موضوع	: مالکیت -- ایران
موضوع	: Property -- Iran
موضوع	: حق مالکیت -- ایران
موضوع	: Right of property -- Iran
موضوع	: مالکیت (فقه) -- ایران
موضوع	: Property (Islamic law) -- Iran
رده بندی کنگره	: ۶۴۶KMH
رده بندی دیسی	: ۳۴۶/۵۵۰۴۰
شماره کتابشناسی	: ۵۹۰۰۰۰

هرگونه تکثیر کامل یا قسمتی از کتاب، بدون اجازه پدیدآورنده یا ناشر، خلاف قانون، شرع و اخلاق است.
موارد تخلف را به دفتر مرکزی «مجد» گزارش فرمایید.

نظام حقوقی تملک املاک

واقع در طرح های عمومی و عمرانی

تألیف: حسن رضا انتظار یزدی

انتشارات مجد

تعداد: ۹۰۰ نسخه

چاپ اول: ۱۳۹۸

حق چاپ محفوظ و منحصر «مجد» است

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۵-۳۴۷-۹

ISBN: 978-622-225-347-9

دفتر مرکزی مجد:

تهران، میدان انقلاب، تقاطع خیابان منیری جاوید و شهدای ژاندارمری، پلاک ۵۷

تلفن و دورنگار: ۶۶۴۹۵۰۳۴ - ۶۶۴۱۲۰۷۸ - ۶۶۹۶۳۳۸۶

فروشگاه مرکزی: تقاطع خیابان منیری جاوید و شهدای ژاندارمری، پلاک ۵۹

تلفن: ۶۶۴۰۹۴۲۲ - ۶۶۴۸۶۸۷۴

www.majdlaw.com E-mail: info@majdlaw.com

کانال رسمی انتشارات مجد در تلگرام: @majdlaw

فهرست مطالب

۱۳	..... مقدمه
۱۷	..... بخش نخست: کلیات
۱۷	..... فصل نخست: مفهوم تملک و مقایسه آن با مفاهیم مشابه
۱۷	..... مبحث نخست: مفهوم تملک و ماهیت آن
۱۸	..... گفتار نخست: مفهوم لغوی
۱۸	..... گفتار دوم: مفهوم اصطلاحی
۲۱	..... گفتار سوم: ماهیت حقوقی تملک به معنای خاص
۲۳	..... مبحث دوم: مفاهیم مشابه با تملک
۲۵	..... گفتار نخست: باده اموال
۲۸	..... گفتار دوم: باده کسب
۳۱	..... فصل دوم: مفهوم طرح عمومی و عمرانی
۳۲	..... مبحث نخست: طرح و انواع آن
۳۳	..... مبحث دوم: طرح عمومی
۳۶	..... مبحث سوم: طرح عمرانی
۳۷	..... فصل سوم: مفاهیم و اصطلاحات ویژه بافت فرسوده
۳۷	..... مبحث نخست: احیا
۳۸	..... مبحث دوم: بهسازی
۳۹	..... مبحث سوم: نوسازی
۴۰	..... مبحث چهارم: بافت و انواع آن
۴۰	..... گفتار نخست: بافت تاریخی
۴۱	..... گفتار دوم: بافت قدیم
۴۱	..... گفتار سوم: بافت فرسوده
۴۱	..... بند نخست: بافت های دارای میراث فرهنگی
۴۲	..... بند دوم: بافت های شهری (فاقد میراث فرهنگی)
۴۲	..... بند سوم: بافت های حاشیه ای (سکونتگاه های غیررسمی)
۴۴	..... مبحث پنجم: طرح احیا، بهسازی و نوسازی
۴۶	..... مبحث ششم: مجریان طرح
۴۶	..... مبحث هفتم: وجه ملزم شرعی
۴۶	..... مبحث هشتم: هیات حل اختلافات ثبتی و حقوقی
۴۷	..... مبحث نهم: سند ملی راهبردی حمایت از احیا
۴۷	..... مبحث دهم: تجمیع املاک واقع در پروژه های بافت فرسوده

۴۹	.....	مبحث یازدهم: طرق تأمین منابع مالی
۵۰	.....	گفتار نخست: شرکت تأمین سرمایه
۵۱	.....	گفتار دوم: اوراق مشارکت
۵۲	.....	گفتار سوم: صندوق سرمایه گذاری
۵۴	.....	گفتار چهارم: سهام پروژه
۵۵	.....	گفتار پنجم: سایر روش های تأمین منابع مالی
۵۷	.....	نتیجه
۵۹	.....	بخش دوم: موانعی فقهی و حقوقی تملک املاک
۶۰	.....	فصل نخست: مبانی فقهی تملک املاک
۶۴	.....	مبحث نخست: قاعده لاضرر
۶۴	.....	گفتار نخست: مفهوم قاعده لاضرر
۶۵	.....	بند نخست: سرچشمه نفی حکم ضرری
۶۵	.....	بند دوم: نظریه نفی حکم به لسان نفی موضوع
۶۶	.....	بند سوم: نظریه نهی اضرار
۶۶	.....	بند چهارم: نظریه نفی در برابر متدارک
۶۷	.....	بند پنجم: نظریه نهی اضرار
۶۸	.....	گفتار دوم: مستندات قاعده لاضرر
۶۸	.....	بند نخست: عقل
۶۹	.....	بند دوم: کتاب
۷۰	.....	بند سوم: روایات
۷۱	.....	بند چهارم: اجماع
۷۱	.....	گفتار سوم: دلالت قاعده لاضرر بر جواز تصرف
۷۳	.....	مبحث دوم: قاعده اهم و مهم
۷۳	.....	گفتار نخست: مفهوم قاعده اهم و مهم
۷۵	.....	گفتار دوم: مستندات قاعده اهم و مهم
۷۵	.....	بند نخست: کتاب
۷۶	.....	بند دوم: سنت
۷۶	.....	بند سوم: عقل
۷۷	.....	بند چهارم: اجماع
۷۷	.....	بند پنجم: سیره و بنای عقلا
۷۷	.....	گفتار سوم: دلالت قاعده اهم و مهم بر جواز تصرف
۷۸	.....	مبحث سوم: قاعده ولایت حاکم
۷۹	.....	گفتار نخست: مفهوم قاعده ولایت حاکم

۸۰	گفتار دوم: مستندات قاعده ولایت حاکم
۸۱	بند نخست: سنت (روایات)
۸۲	بند دوم: بنای عقلا
۸۳	بند سوم: اجماع
۸۴	گفتار سوم: دلالت قاعده ولایت حاکم بر جواز تصرف
۸۶	مبحث چهارم: قاعده ضرورت
۸۷	گفتار نخست: مفهوم قاعده ضرورت
۸۹	گفتار دوم: مستندات قاعده ضرورت
۸۹	بند نخست: کتاب
۹۰	بند دوم: روایات
۹۱	بند سوم: اجماع
۹۲	بند چهارم: عقل
۹۲	گفتار سوم: دلالت قاعده بر جواز تملک
۹۴	فصل دوم: مبانی حقوقی تملک املاک
۹۵	مبحث نخست: اصول حقوقی حاکم بر تملک املاک
۹۵	گفتار نخست: اصل تقدم نافع عمومی بر منافع خصوصی
۹۹	گفتار دوم: نظریه حاکمیت سرزمینی - ملی
۱۰۱	مبحث دوم: مبانی قانونی تملک املاک
۱۰۱	گفتار نخست: قوانین ناظر به تملک مصوب قبل از انقلاب
۱۰۳	بند نخست: قانون بلدییه مصوب سال ۱۳۱۶ شمسی
۱۰۴	بند دوم: قانون اصلاح قانون توسعه معابر مصوب ۱۳۲۰/۴/۱۱
	بند سوم: ماده ۵۵ قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۴/۴/۱۱ - اصلاحات بعدی آن
۱۰۴	آن
۱۰۵	بند چهارم: قانون برنامه هفت ساله دوم عمرانی کشور مصوب ۱۳۳۴/۲/۸
	بند پنجم: قانون مربوط به تملک زمین‌ها برای اجرای برنامه‌های
۱۰۸	شهرداری مصوب ۱۳۳۹/۳/۱۷
	بند ششم: قانون برنامه عمرانی سوم کشور مصوب ۱۳۴۱/۶/۱۸ هیات
۱۰۹	وزیران
	بند هفتم: قانون طرز تقویم و تملک اراضی مورد نیاز سد فرحناز
۱۱۰	پهلوی (لتیان) مصوب ۱۳۴۵/۳/۱۷
۱۱۰	بند هشتم: قانون سازمان برق ایران مصوب ۱۳۴۶/۴/۱۹
۱۱۱	بند نهم: قانون آب و نحوه ملی شدن آن مصوب ۱۳۴۷/۴/۲۷
۱۱۲	بند دهم: قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷

- بند یازدهم: قانون خرید اراضی و ابنیه و تأسیسات برای حفظ آثار تاریخی و
 ۱۱۵..... باستانی مصوب ۱۳۴۷/۹/۲۶
- بند دوازدهم: قانون پیشگیری و مبارزه با خطرات سیل مصوب ۱۳۴۸/۳/۵
 ۱۱۵.....
- بند سیزدهم: قانون اجرای برنامه نوسازی عباس آباد مصوب ۱۳۵۰/۳/۱۵
 ۱۱۶.....
- بند چهاردهم: ماده ۵۰ قانون برنامه و بودجه مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۱۰
 ۱۲۰.....
- بند پانزدهم: قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست مصوب ۱۳۵۳/۳/۲۸
 ۱۲۳.....
- بند شانزدهم: از اساسنامه شرکت ملی نفت ایران مصوب ۱۳۵۳/۵/۲۰
 ۱۲۳.....
- مجلس شورای ملی
 ۱۲۳.....
- بند دوم: قوانین ناظر به تملک مصوب بعد از انقلاب
 ۱۲۸.....
- بند نخست: قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن
 ۱۲۹.....
- مصوب ۱۳۵۰/۴/۱۴ شورای انقلاب
 ۱۲۹.....
- بند دوم: قانونی خرید اراضی و املاک مورد احتیاج دولت و
 شهرداریها مصوب ۱۳۵۸/۹/۳
 ۱۳۰.....
- بند سوم: قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای
 برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷
 ۱۳۴.....
- بند چهارم: قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰/۱۲/۲۷
 ۱۳۸.....
- بند پنجم: قانون توزیع عادلانه زمین مصوب ۱۳۶۱/۱۱/۱۶
 ۱۴۱.....
- بند ششم: قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲
 ۱۴۲.....
- بند هفتم: قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداری-
 ها مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹
 ۱۴۵.....
- بند هشتم: قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها
 مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸
 ۱۵۲.....
- بند نهم: قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و بهادها مصوب
 ۱۳۷۰/۱۲/۱۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام
 ۱۶۳.....
- بند دهم: قوانین برنامه توسعه
 ۱۶۵.....
- بند یازدهم: قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و
 ناکارآمد شهری مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲
 ۱۶۶.....
- نتیجه
 ۱۶۸.....
- بخش سوم: نحوه خرید و تملک املاک واقع در طرح‌های عمومی و عمرانی
 ۱۷۱.....
- فصل نخست: شرایط مقدماتی تملک
 ۱۷۱.....
- مبحث نخست: قرار داشتن سازمان تملک کننده در فهرست دستگاه‌های اجرایی
 ۱۷۲.....
- مجاز به تملک
 ۱۷۴.....
- گفتار نخست: وزارتخانه ها

- گفتار دوم: موسسات و شرکتهای دولتی یا وابسته به دولت..... ۱۷۵
- بند نخست: موسسات دولتی..... ۱۷۶
- بند دوم: شرکتهای دولتی..... ۱۷۷
- بند سوم: شرکتهای وابسته به دولت..... ۱۷۸
- بند چهارم: موسسات وابسته به دولت..... ۱۷۹
- گفتار سوم: شهرداری ها..... ۱۷۹
- گفتار چهارم: بانکها..... ۱۸۰
- گفتار پنجم: دانشگاههای دولتی..... ۱۸۱
- مبارک ششم: موسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام باشد..... ۱۸۲
- مبحث دوم: وجود برنامه عمومی، عمرانی یا نظامی..... ۱۸۵
- مبحث سوم: نیاز دستگاه اجرایی..... ۱۸۷
- مبحث چهارم: تأیید ضرورت اجرای طرح..... ۱۸۹
- مبحث پنجم: تعیین اعتبار اجرای طرح..... ۱۸۹
- مبحث ششم: نبودن اراده ای ملی و دولتی..... ۱۹۱
- فصل دوم: ساز و کار تملک بر اساس قانون تملک ۵۸..... ۱۹۲
- مبحث نخست: تملک عادی املاک..... ۱۹۳
- گفتار نخست: تعیین آخرین وضعیت ثبتی ملک..... ۱۹۳
- گفتار دوم: ابلاغ به مالک..... ۱۹۴
- گفتار سوم: قیمت گذاری املاک و حقوق واقع بر طرح..... ۲۰۰
- بند نخست: تعریف بهای عادلانه و قیمت..... ۲۰۱
- بند دوم: نحوه توافق در مورد بهای عادلانه..... ۲۰۴
- بند سوم: عوامل موثر در قیمت گذاری..... ۲۰۸
- بند چهارم: امتیاز محل سکونت یا ممر اعاشه بودن ملک..... ۲۲۹
- بند پنجم: املاک و حقوق قابل قیمت گذاری..... ۲۳۵
- گفتار چهارم: نحوه تعیین کارشناس و الزامات کارشناسی..... ۲۳۸
- بند نخست: مراجع صدور پروانه کارشناسی..... ۲۳۹
- بند دوم: نحوه انتخاب هیات کارشناسی..... ۲۴۱
- بند سوم: نحوه انجام کارشناسی و مهلت اعلام نظر..... ۲۴۱
- بند چهارم: مدت اعتبار نظریه کارشناسی..... ۲۴۳
- بند پنجم: قطعی یا قابل اعتراض بودن نظریه کارشناسی..... ۲۴۳
- گفتار پنجم: پرداخت وجه به مالک یا تودیع وجه در صندوق ثبت..... ۲۴۴
- گفتار ششم: انتقال سند ملک توسط دادستان..... ۲۴۹
- گفتار هفتم: خلع ید مالک..... ۲۵۷
- مبحث دوم: تملک فوری املاک بر اساس ماده ۹..... ۲۶۱

۲۶۳..... گفتار نخست: تعریف

۲۶۴..... گفتار دوم: مرجع تشخیص فوریت

۲۶۵..... گفتار سوم: چگونگی اعمال ماده ۹

۲۷۳..... نتیجه

بخش چهارم: بررسی نحوه خرید و تملک املاک واقع در طرح‌های بافت

۲۷۵..... فرسوده

۲۷۶..... فصل نخست: کلیات و تاریخچه

۲۷۷..... مبحث نخست: سیر تاریخی و اهداف تصویب قوانین بافت‌های فرسوده

۲۷۷..... گفتار نخست: سیر تاریخی قانون‌گذاری بافت فرسوده

۲۷۹..... گفتار دوم: اهداف تصویب قانون حمایت از احیا

۲۸۱..... مبحث دوم: آرکان طرح‌های بافت فرسوده

۲۸۱..... گفتار نخست: مبحث تهیه طرح

۲۸۱..... گفتار دوم: مرجع تصویب طرح

۲۸۲..... گفتار سوم: مجریین طرح

۲۸۵..... فصل دوم: بررسی نحوه خرید و تملک املاک واقع در طرح‌های بافت فرسوده

۲۸۵..... مبحث نخست: مشارکت

۲۸۵..... گفتار نخست: مشارکت مالک

۲۸۷..... گفتار دوم: مشارکت خریدار مزایده‌سای ملک

۲۹۱..... مبحث دوم: خرید توافقی ملک

۲۹۱..... گفتار نخست: خرید از مالک

۲۹۲..... گفتار دوم: خرید از خریدار مزایده‌های ملک

۲۹۲..... مبحث سوم: تملک قانونی ملک

۲۹۲..... گفتار نخست: قوانین حاکم بر تملک

۲۹۵..... گفتار دوم: شرایط مقدماتی و مراحل تملک

۲۹۶..... مبحث چهارم: مقررات ویژه بافت فرسوده

۲۹۶..... گفتار نخست: نحوه حل اختلافات ثبتی و حقوقی

۲۹۸..... گفتار دوم: نحوه مواجهه با نقایس ملی

۲۹۹..... گفتار سوم: نحوه مواجهه با موقوفات

۲۹۹..... نتیجه

۳۰۱..... جمع‌بندی نهایی و آرایه راهکار

۳۰۳..... منابع و مآخذ

مقدمه

در رهبرانی برای طرح‌های عمومی و عمرانی، دولت و شهرداری‌ها براساس قوانین مختلف اقدام به تملک املاک اشخاص می‌نمایند. از آن‌جا که این اقدامات، محدود کننده مالکیت اشخاص نمی‌باشد. باید از مبانی فقهی و حقوقی مستحکمی برخوردار بوده و موجب تضییع بلاوجه حقوق اشخاص نگردد. از جمله مهمترین این قوانین، «لایحه قانونی نحوه خرید و تملک املاک اضافی برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸، ۱۱/۱۷» می‌باشد که سال‌های متمادی است مبنای عمل دستگاه‌های اجرایی تملک کننده قرار گرفته است. با این وجود تا کنون قانون مذکور از دیدگاه اجرایی و کاربردی سر مورد نقد و بررسی صاحب‌نظران قرار گرفته است. با توجه به ضرورت احیای بافت‌های فرسوده شهری، اخیراً قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده که به دلیل وجود ابهامات متعدد، مرتباً به عمل‌کنندگان دخیل در امر بافت‌های فرسوده قرار نگرفته است.

از آن‌جا که بر اساس اصل تسلیط و ضرورت احترام به محبت اشخاص، تملک املاک متعلق به آنان باید در حد ضرورت و با رعایت کلیه ضوابط و مقررات قانون صورت پذیرد، شناخت دقیق این ضوابط و آرایه راهکارهای مناسب جهت رفع مشکلات احیاء، امری ضروری به نظر می‌رسد. از سوی دیگر با توجه به اهمیت موضوع بافت فرسوده، ضرورت پرداختن به ابهامات موجود در قانون احیای بافت‌های فرسوده انکارناپذیر می‌باشد. ویژگی‌های تملک املاک واقع در بافت‌های فرسوده، موضوعی است که در این کتاب به طور خاص مورد بحث و بررسی قرار خواهد گرفت.

در خصوص موضوع تملک املاک واقع در طرح‌های عمومی و عمرانی و طرح‌های بافت فرسوده، سؤالات متعددی قابلیت طرح دارد. اهم این سؤالات که در کتاب حاضر بدان پرداخته شده به شرح ذیل می‌باشد:

- ۱- بر اساس کدام قوانین دولت و شهرداری‌ها می‌توانند املاک اشخاص را که در طرح‌های عمومی و عمرانی قرار گرفته بدون رضایت آنان تملک نمایند و آیا قوانین مورد نظر از مبانی فقهی مستحکمی برخوردار است؟
- ۲- در مواردی که دولت و شهرداری‌ها جهت اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی، به ملک اشخاص نیاز دارند آیا قوانین موجود از کارایی، سرعت و سهولت لازم جهت تامین نیازهای دولت و شهرداری‌ها برخوردارند؟
- ۳- آیا قوانین بافت فرسوده، از لحاظ اجرایی توان حل و فصل مسایل مربوط به احیای بافت‌های فرسوده را دارند؟
- ۴- آیا قوانین فعلی شفافیت لازم را دارد تا حقوق و منافع مالکان، از تعرض دولتمردان و مدیران شهرداری مصون بماند؟
در پاسخ به سؤالات فوق، فرضیه‌های ذیل قابل طرح می‌باشد:
- ۱- با استفاده از قواعد فقهی موجود مانند قاعده لاضرر، قاعده اهم و مهم و قاعده ولایت می‌توان سلب مالکیت اشخاص در راستای اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی را توجیه نمود.
- ۲- قوانین ناظر بر تملک املاک از لحاظ عدلی و اجرایی دارای ایرادات و اشکالاتی می‌باشند.
- ۳- قوانین حاکم بر نحوه خرید و تملک بافت‌های فرسوده نیازمند اصلاح و بازنگری هستند.
- ۴- به دلیل عدم شفافیت قوانین ناظر بر تملک املاک واقع در طرح‌های عمومی و عمرانی، احتمال تعرض به حقوق و منافع مالکان املاک وجود دارد.
از جمله پژوهش‌های صورت گرفته در خصوص موضوع کتاب حاضر موارد ذیل را می‌توان نام برد:
- ۱- پایان‌نامه تحت عنوان «تحلیل حقوقی تملک و تصرف املاک اشخاص بوسیله دولت و شهرداری‌ها» نوشته علی فتوحی راد (دلاکه) که در سال ۱۳۷۹ جهت دریافت درجه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی در دانشگاه شیراز دفاع شده است. نویسنده پس از ذکر مقدمه، مطالب خود را در دو فصل کلی تقسیم بندی و ارایه نموده است. در فصل نخست، پس از بیان کلیات و تعاریف برخی واژگان و اصطلاحات، برخی مبانی فقهی تملک را ذکر نموده و نیز به تعدادی از قوانین ناظر به تملک اشاره نموده است. فصل دوم نوشتار مذکور به بیان ماهیت حقوقی، شرایط و آثار تملک املاک اشخاص توسط دولت و شهرداری‌ها اختصاص یافته است.

۲- پایان‌نامه تحت عنوان «تصرف و تملک اراضی و املاک توسط دولت با تأکید بر لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک ... مصوب ۵۸ شورای انقلاب» که توسط مصطفی سالاری در رشته حقوق عمومی در سال ۱۳۸۲ دانشگاه تهران به رشته تحریر درآمده است. فصل نخست پایان‌نامه مذکور به تملک و تصرف اراضی و املاک عمومی توسط دولت پرداخته است. فصل دوم نوشتار به موضوع تملک و تصرف اراضی خصوصی توسط دولت اختصاص یافته است.

۳- پایان‌نامه دیگری تحت عنوان «تعیین حدود حریم خطوط انتقال گاز و نحوه تملک اراضی و محارص آن با حقوق اشخاص» نوشته محمدرضا عروجی است که در دانشگاه تهران (مجمع آموزش عالی قم) ارائه گردیده است. در پایان‌نامه مذکور، بخشی از مطالب عنوان شده به تملک اراضی واقع در حریم و محدوده شهر اشاره دارد که با مطالب پایان‌نامه حاضر دارای ارتباط می‌باشد. قسمت عمده مطالب مذکور در پایان‌نامه مذکور با توجه به تجزیه و تحلیل نویسنده در زمینه مباحث حقوقی شرکت گاز، به نحوه تملک املاک واقع در محدوده حریم خطوط انتقال گاز اختصاص پیدا کرده است.

۴- «سلب مالکیت در جهت نافع عمومی با پرداخت خسارت» عنوان پایان‌نامه دیگری است که به قلم علیمردان عظامی به رشته تحریر درآمده و در سال ۱۳۸۰ در دانشگاه تهران (مجمع آموزش عالی قم) رسیده است. پایان‌نامه مذکور در سه فصل نگارش یافته و به مباحث نظری سلب مالکیت و جبران خسارت ناشی از آن پرداخته و در تدوین آن، توجه کمتری به ابعاد عملی سلب مالکیت شده است. پایان‌نامه مذکور، در بخش نخست این نوشتار که به تعریف انواع سلب مالکیت پرداخته، به عنوان منبع مورد استفاده نگارنده قرار گرفته است.

۵- پایان‌نامه دیگری تحت عنوان «تملك املاک توسط دولت و شهرداری‌ها» نیز در دانشگاه شهید بهشتی در سال ۱۳۷۵ توسط خلیل محمدی ارائه گردیده است. پایان‌نامه مذکور در چهار فصل تدوین گردیده و نویسنده پس از بیان کلیات تعاریف در فصل نخست، از مبانی قانونی تملک در فصل دوم سخن به میان آورده است. در فصل سوم اهداف قوانین تملک بیان گردیده و فصل چهارم پایان‌نامه مذکور نیز به شرایط تملک اختصاص یافته است.

برخی کتب فارسی نیز در خصوص موضوع حاضر به رشته تحریر درآمده است. از آن جمله می‌توان به کتاب ارزشمند «بررسی نظم حاکم بر حقوق مالکانه در برابر طرح‌های عمومی شهرداری» (بهشتیان، ۱۳۸۶) و همچنین کتابی تحت عنوان «تملك اراضی توسط دولت و شهرداری‌ها» (میرزایی، ۱۳۹۲) اشاره نمود.

از برخی مقالات فارسی مرتبط با موضوع کتاب حاضر نیز استفاده گردیده است. به عنوان نمونه می‌توان به مقالات برخی نویسندگان از جمله: «سلب مالکیت به سبب منافع عمومی در حقوق فرانسه» (صدرزاده افشار، ۱۳۵۲)، «تقش قاعده ضرورت و اضطرار در مشروعیت سلب مالکیت توسط دولت» (فرزانه، ۱۳۹۱) «نظام حقوقی تملک املاک در شهرداری‌ها» (نوروزی، ۱۳۸۴) اشاره نمود.

وجه تمایز تالیف حاضر با کلیه تالیفات فوق (اعم از کتاب، پایان نامه و مقاله) پرداختن به جنبه‌های عملی موضوع و نقد و بررسی دقیق مقررات ناظر بر تملک می‌باشد. همچنین نگاه ویژه قانون‌گذار به بافت‌های فرسوده شهری که منجر به تصویب قوانین متعدد در این زمینه گردیده در هیچ یک از تالیفات فوق مورد نقد و بررسی قرار نگرفته است.

از مشکلات تدوین کتاب حاضر می‌توان به عدم وجود منابع کافی (چه از حیث مباحث نظری و چه از دیدگاه کاربردی و عملی) جهت شناخت رویه واحد و مورد اتفاق در عرصه تملک اشاره نمود. در بحث نقد قوانین ناظر به تملک اعم از قوانین قبل و بعد از انقلاب، عمدتاً منابع قابل توجهی وجود نداشته لذا مطالب آرایه شده، بیشتر نظرات و استنباط‌های نگارنده می‌باشد.

مطالب آرایه شده در این کتاب در چهار بخش تدوین شده است. بخش نخست به ذکر مفاهیم و کلیات مرتبط با بحث تملک اختصاص پیدا کرده است. مبانی فقهی، حقوقی و قانونی تملک املاک در بخش دوم آمده. در بخش سوم نیز موضوع نحوه خرید و تملک املاک واقع در طرح‌های عمومی و عمران مورد نقد و بررسی قرار گرفته است. بخش چهارم که بخش پایانی این نوشتار می‌باشد به تبیین نحوه خرید و تملک املاک واقع در طرح‌های بافت فرسوده شهری می‌پردازد. در این بخش، نتیجه‌گیری مباحث مطروحه در آن بخش صورت گرفته و در پایان نیز جمع‌بندی نهایی و نتایج حاصل از تحقیق به همراه چند پیشنهاد آرایه گردیده است.

در پایان مراتب تقدیر و تشکر از جناب آقای دکتر حسینی نیک مدیر محترم انتشارات مجد که زحمت چاپ و نشر کتاب حاضر را بر عهده گرفته‌اند اعلام و برای ایشان و همه دست اندرکاران انتشارات مجد، توفیق روزافزون را خواستارم.