

مطالعه تطبیقی جایگاه و اصول ناظر بر عملکرد مراجع شبه قضایی در سلب مالکیت املاک اشخاص در حقوق انگلیس و ایران^۱

امیرحسین علی زاده^۲

محمدباقر پارساپور^۳

ابراهیم عزیزی^۴

چکیده

تملك قهری ملك اشخاص از سوى دستگاه‌های اجرایی در راستای منفعت عمومی با پرداخت غرامت و رعایت قانون مجاز است. در راستای تحقق چنین امری، قانون باید به اشخاصی که حقوق آنان در ملك تحت تاثیر اقدامات مرتبط با تملك قرار می‌گیرد، فرصت لازم جهت اعتراض به فرآیند تملك و حفظ حق غرامت بدهد. نظام‌های حقوقی سازوکارهای مختلفی را با حضور دادگاه و یا مراجع شبه قضایی در این مورد بکار گرفته‌اند. مراجع شبه قضایی به جهت ویژگی سرعت، هزینه پایین، تخصص در رسیدگی راه‌کاری مناسب را در این زمینه ایجاد نموده‌اند. در این مقاله با نگرشی تحلیلی-تطبیقی در حقوق ایران و انگلیس به دنبال پاسخ به این موضوع هستیم که جایگاه مراجع شبه قضایی در فرآیند تملك چیست؟ و با چه اصولی در این مراجع، حقوق مالکین و اشخاص متأثر از تملك حفظ می‌گردد؟ در نظام انگلیس وزیر مرتبط با طرح تملك، با دو شیوه آیین رسیدگی مکتوب و عمومی، به اعتراض نسبت به فرآیند تملك، رسیدگی می‌نماید. دیوان املاک نیز تحت آیین استاندارد، ساده، خاص و مکتوب نسبت به تعیین غرامت صاحبان حقوق اقدام می‌نماید. در هر دو شیوه اطلاع صاحبان حقوق نسبت به مفاد تصمیم مقام اداری، اصول عدالت طبیعی، استماع اظهارات و دلایل طرفین، مستند و مستدل بودن تصمیمات، قابلیت تجدیدنظر به رسمیت شناخته شده است. اما در حقوق ایران قواعد متناظر در مورد اعتراض به فرآیند تملك در مرجعی شبه قضایی پیش‌بینی نشده است و در تعیین غرامت نیز با وجود پیش‌بینی هیات کارشناسی قواعد موجود دلالت بر حضور موثر صاحبان حقوق برای حفظ حقوق خود نمی‌باشد. به همین جهت پیشنهاداتی برای اصلاح قوانین ارائه شده است.

واژگان کلیدی: مراجع شبه قضایی، دیوان املاک، مالکیت، اعتراض، کارشناس، تملك.

۱- تاریخ دریافت مقاله ۱۳۹۹/۰۶/۲۱، تاریخ پذیرش مقاله ۱۳۹۹/۱۰/۲۴

۲- دانشجوی دکتری حقوق خصوصی دانشکده حقوق دانشگاه تربیت مدرس تهران، نویسنده مسئول
alizadeh.amir57@yahoo.com

۳- دانشیار گروه حقوق خصوصی دانشکده حقوق دانشگاه تربیت مدرس تهران

۴- استادیار گروه حقوق خصوصی دانشکده حقوق دانشگاه تربیت مدرس تهران

درآمد

تاثیر اعمال مقامات اداری بر زندگی، آزادی، منافع و حقوق اشخاص غیر قابل انکار است. یکی از این اقدامات، سلب مالکیت اشخاص در راستای منفعت عمومی است که معلول دولت رفاه و ارائه خدمات عمومی می‌باشد. قدرت و اختیار تملک املاک ناشی از قانون است تا ضمن جلوگیری از تعرض فاقد مبنا به مالکیت و حقوق اشخاص موجبات توسعه کشور فراهم گردد. (Lewis, 1976, p155) لزوم قانونی بودن تملک، منبعث از اصل دولت مبتنی بر حقوق و یا قانون^۱ تحت سه مولفه اساسی است؛ اقدامات دولت باید بر اساس اختیارات قانونی بنا شود به نحوی که مخالف با اقدامات خودسرانه باشد، شهروندان باید در برابر قانون برابر باشند، قانون باید روشن و شفاف باشد (DICEY, 1979, p188-195)؛ (Fenwick & Phillipson, 2003, p18).

تملك اراضی اشخاص نیازمند رهیافتی است تا بین نیازمندی عمومی به املاک اشخاص از یک سو و قواعد تضمین‌کننده تمتع و حفظ حقوق خصوصی اشخاص توازن برقرار گردد. در راستای تحقق چنین توازنی، کشورهای مختلف اصولی را بکار گرفته‌اند تا اطمینان حاصل گردد که چنین توازنی حفظ می‌گردد (Keith & others, 2008, p5). تملک املاک ممکن است از جهات مختلف حقوق اشخاص را تحت تاثیر قرار دهد، به همین جهت قوانین باید موجد فرصت برای مالکین و متصرفین ملک موضوع تملک نسبت به اعتراض به فرآیند تملک باشد و آیین مربوط به اعتراض، حقوق اشخاص متاثر از تملک را حفظ نماید.

به طور کلی سه نوع اعتراض در این مورد وجود دارد؛ نسبت به هدف طرح و یا پروژه، ساختار و آیین اعمال تملک قهری و غرامت ملک (Keith & others, 2008, p15).

حضور مراجع شبه قضایی که جایگزین دادگاه هستند، علاوه بر رسیدگی به امور اخیر، به جهت دارا بودن مزیت سرعت، پایین بودن هزینه دادرسی، غیررسمی بودن و تخصص، به نفع صاحبان حقوق بوده و هزینه عمومی را کاهش می‌دهد (Longley & Rhoda, 1999, p95). در عین حال قواعد رسیدگی در چنین مراجعی

1- Rule of law.

باید به نحوی تنظیم گردد که به صاحبان حقوق حق دفاع از حقوق موجود در ملک و به مقام تملک‌کننده حق دفاع از منافع عمومی را بدهد، به نحوی که توازن بین قواعد سلب مالکیت و حقوق خصوصی اشخاص برقرار گردد. علت این امر آن است که وضع قوانین در حوزه حقوق دادرسی اداری با استناد به وظایف و کارکردهای دولت و تامین و حفظ منفعت عمومی و با امتیازات محدودکننده حقوق بنیادین اشخاص بوده و با وجود اصلاحات در آیین رسیدگی بین دعاوی میان دولت و شهروندان، نابرابری آنان در دعوا هم‌چنان وجود دارد (یاوری، ۱۳۹۳، ص ۲۱۸).

حال پرسش آن است که در دو نظام حقوقی ایران و انگلیس، چه مراجع شبه قضایی در فرآیند تملک پیش‌بینی شده‌است و جایگاه آنان چیست؟ اصول حاکم بر رسیدگی در این مراجع چیست؟ آیا قواعد موجود در حقوق ایران متضمن مشارکت حداکثری صاحبان حقوق در فرآیند تملک و حفظ حقوق آنان است؟ جهت پاسخ به این پرسش‌ها، ابتدا لازم است مختصری در مورد فرآیند تملک توضیح دهیم تا زمان مداخله این مراجع را دریابیم. سپس انواع مراجع را بر شمرده و کیفیت اقدام و اصول حاکم بر رسیدگی آنان را بررسی می‌کنیم.

۱. فرآیند تملک

در حقوق انگلیس به موجب قانون تملک زمین^۱، مجوز تملک که به آن خرید اجباری^۲ گفته می‌شود، از طریق دستوری تحت عنوان «دستور خرید اجباری»^۳ صادر می‌شود که به موجب قانون اخیر و قانون خرید اجباری^۴ «مجوز خرید اجباری است که از طریق دستور اعطاء می‌گردد»^۵.

در حقوق انگلیس دو نوع فرآیند جهت تملک تعریف شده‌است؛ تملکی که به وسیله‌ی وزیران صورت می‌پذیرد و تملکی که به وسیله سایر نهادها انجام می‌شود (The Law Commission, 2002, p30). دستور تملک در حالتی که

1- Acquisition of Land Act 1981 c. 67 Part I 2(1).

2- Compulsory Purchase.

3- Compulsory Purchase Order(CPO).

4- Compulsory Purchase Act 1965 I (1)(b).

5-Acquisition of Land Act 1981(2)(1).

وزیر آن را صادر می‌نماید در ابتدا به صورت پیش‌نویس تهیه و بعد از رسیدگی به اعتراض صاحبان حقوق ایجاد می‌گردد. در حالی که دستور تملک از سوی غیر وزیر صادر می‌شود، باید به تأیید وزیر مرتبط با طرح تملک برسد. در بخش II قانون تملک زمین مصوب ۱۹۸۱ آیین حاکم بر تملک از سوی مقامات غیر وزیر و بخش ضمیمه اول قانون ۱۹۸۱ آدر زمانی که تملک توسط وزیر صورت می‌پذیرد، مقرر شده است.

مرحله اول اقدام به تملک وجود طرح مشخص است. مقام تملک‌کننده باید میزان ملک لازم برای اجرایی شدن طرح را مشخص و امکان عملی شدن آن را بررسی نماید، تا زوایای مختلف طرح معلوم و مشخص گردد. در این مرحله مقام تملک‌کننده ممکن است از طریق مذاکره با مالک و یا متصرف و یا در محدوده اختیارات خود اطلاعات لازم را به دست آورد. این مرحله مربوط به جمع‌آوری و ثبت اطلاعات^۳ مالک و متصرف است (Office of the Deputy Prime Minister, Department for Communities and Local Government, 2004, p10-11).

بعد از مرحله جمع‌آوری اطلاعات اولیه، تصمیم رسمی^۴ جهت اقدام به تملک قهری صورت می‌پذیرد. دستور تملک دارای یک عنوان خاص است که حوزه‌ی کلی زمینی که در طرح واقع گردیده و همچنین تاریخی که طرح ایجاد شده را بیان می‌نماید و بدنه اصلی آن را قانون مربوط به آن، هدف و مبنای ایجاد و نام مقام تملک‌کننده، تشکیل می‌دهد. چنین دستوری در انگلیس به موجب فرم‌های مصوب صادر می‌گردد که به موجب دستورالعمل سال ۲۰۰۴^۵ مورد تصویب قرار گرفت.

تأیید دستور تملک از سوی وزیر مرتبط با طرح تملک، منوط بر رسیدگی به کلیه اعتراضات مطرح‌شده در فرآیند تملک است. پس از صدور چنین دستوری، مالک ممکن است با مقام تملک‌کننده در خصوص غرامت به توافق برسد و یا آنکه مقام تملک‌کننده اخطاریه‌ای تحت عنوان اخطاریه خرید اجباری ملک^۶ برای مالک

1- Acquisition of Land Act 1981 I 2(2).

2- Acquisition of Land Act 1981 SCHEDULE 1(1)(1).

3- Referencing-Recording Information.

4- Formal Resolution.

5- The Compulsory Purchase of Land (Prescribed Forms) (Ministers) Regulations 2004.

6- Notice to Treat.

ارسال نماید.^۱ چنین اختاریه‌ای جهت اعلام و تعیین حقوق مالک در ملک و همچنین امکان توافق برای غرامت است، در عین حال چنانچه به توافقی منتهی نگردد مقام تملک‌کننده می‌تواند تعیین غرامت را به دیوان املاک^۲ ارجاع دهد. در اثنای تعیین غرامت خواه از طریق تراضی و یا تعیین آن از سوی دیوان املاک مقام تملک‌کننده می‌تواند جهت تصرف ملک اختاریه دیگری تحت عنوان اختاریه ورود^۳ صادر نماید.^۴

در حقوق ایران ماده ۱ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرا برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب^۵ شرایط مربوط به فرآیند تملک را بیان نموده است. اما با توجه به ماده ۱۲ ل.ق.ن.خ که بیان می‌دارد: « کلیه قوانین و مقرراتی که تا این تاریخ در مورد لایحه نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرا برنامه‌های عمومی و عمرانی و نظامی دولت تصویب شده و با این قانون مغایرت دارد از تاریخ تصویب این قانون ملغی الاثر می‌باشد.» باید این لایحه قانونی را به عنوان قانون عام در زمینه تملک در نظر گرفت. با این وجود در برخی قوانین خاص هم مقرراتی وجود دارد که رعایت مقرراتی

1- Compulsory Purchase Act 1965 Part I Section 5(1).

2- Land Tribunal.

3- Notice of Entry.

4- Compulsory Purchase Act 1965 Part I Section 11 (1).

۵- من بعد از عنوان اختصاری ل.ق.ن.خ استفاده می‌کنیم. ماده ۱ - 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، مستحدثات، تأسیسات و سایر حقوق مربوط به اراضی مذکور متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی نیاز داشته باشند و اعتبار آن قبلاً 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 بداند بر طبق مقررات مندرج در این قانون خریداری و تملک نماید.

زائد بر ل.ق.ن.خ را لازم و ضروری دانسته‌است.^۱
در ل.ق.ن.خ قواعد متناظر با حقوق انگلیس در باب فرآیند تملک مورد شناسایی قرار نگرفته و قانونگذار به نحو کلی در مورد چگونگی تملک بحث نموده و به طور مستقیم به کیفیت پرداخت غرامت پرداخته‌است. فقط در تبصره ۲ ماده ۲ ل.ق.ن.خ آمده‌است: «اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است محل وقوع وضع ثبتی ملک را با توجه به نقشه ارائه شده حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ استعلام پاسخ دهد.»

۲. مراجع شبه قضایی در فرآیند تملک

مراجع شبه قضایی مراجعی هستند که خارج از صلاحیت عام دادگستری، در موضوع‌های ویژه، صلاحیت پیگیری، رسیدگی و صدور حکم را دارا هستند (امامی و موسوی، ۱۳۸۳، ص ۹۵). در حقوق انگلیس دو مرجع و شیوه رسیدگی به شکایت نسبت به تصمیمات مقامات عمومی وجود دارد که تحت عنوان مکانیزم شکایت^۲ مورد شناسایی قرار گرفته‌است؛ دیوان‌ها،^۳ آیین رسیدگی و تحقیق^۴ (Ryan, 2014, p569)

۱- نظریه مشورتی ۷/۷۵۵ مورخ ۱۳۹۳/۴/۳ اداره کل حقوقی قوه قضائیه: درخصوص اینکه آیا برای اجرای طرح‌های تملکی شهرداری، رعایت مقررات ماده ۱۶ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ ضروری است یا خیر، متذکر می‌شود که به طور کلی رعایت مقررات ماده قانونی مذکور نسبت به تشریفات فنی اقدامات تملکی شهرداری در موارد سکوت لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ و نیز قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰، تا جایی که مغایر لایحه و قانون اخیرالذکر نباشد، صورت می‌پذیرد.

نظریه مشورتی ۷/۳۹۳۲ مورخ ۱۳۷۰/۷/۱۰ اداره کل حقوقی قوه قضائیه: با توجه به ماده یک لایحه قانونی نحوه خرید ... مصوب سال ۱۳۵۸ و مواد ۱ تا ۵ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۶ قانون اول شامل تمام مناطق اعم از داخل محدوده یا خارج از محدوده شهرها و زمین و ابنیه و مستحدثات و تأسیسات است در حالی که قانون اراضی شهری مصوب سال ۱۳۶۶ مربوط به داخل محدوده شهرها است و در مورد اراضی موضوع تعاریف مواد ۲ الی ۵ قابلیت اعمال دارد و آنچه که در تبصره ۸ و ۹ ذیل ماده ۹ قانون اراضی شهری آمده است صرفاً اراضی دائر منطبق با تعریف مقرر در ماده ۵ را در بر می‌گیرد. بالتجیه قانون اراضی شهری مصوب سال ۱۳۶۶ در همان حدود که فوقاً اشاره شد قانون نحوه تملک ... را نسخ می‌کند.

2- Grievance mechanisms.

3- Tribunals.

4- Inquiries.

آیین رسیدگی و تحقیق در زمینه مسئولیت تصمیم‌گیری وزیران در دولت مرکزی ایفای نقش می‌نماید که توسط وزیر انجام و سبب مسئولیت وی در مقابل پارلمان می‌گردد اما دیوان هر شخص و یا نهادی (غیر از دادگاه) است که اقدام قضایی و یا شبه‌قضایی را تحت قانون به انجام می‌رساند و با اعمال صلاحیت مستقل در راستای قوانین و مقررات نسبت به اتخاذ تصمیم در پرونده‌ها اقدام می‌نماید (Hawke & Parpworth, 1998, p65) به همین جهت دیوان‌ها در حقوق انگلیس نهاد حل و فصل اختلاف تلقی می‌شوند که قادر بر استماع و تصمیم‌گیری در برخی موارد خاص هستند که به منزله جایگزینی برای دادگاه محسوب می‌شوند و می‌توانند همانند آن تصمیمات الزام‌آور اتخاذ نمایند و علاوه بر آن دارای مزیت سرعت، پایین بودن هزینه دادرسی، غیررسمی بودن و تخصص هستند (Longley & Rhoda, 1999, p95).

از لحاظ تاریخی نیز ایجاد دیوان‌ها در انگلیس برای رسیدگی به شکایات اشخاص در حالتی خارج از دادگاه نسبت به تصمیمات مقامات دولتی بوده که موجبات تضرر آنان را فراهم می‌آورد. چنین مراجعی خود به دو دسته تقسیم می‌شوند؛ مراجعی که به اختلافات بین اشخاص و دولت و مراجعی که به اختلافات بین اشخاص (مانند کارگری و کارفرمایی) رسیدگی می‌نمایند. (Ryan, 2014, p570)

در فرآیند تملک در حقوق انگلیس، دو مرجع تعریف شده‌است؛ وزیر تأییدکننده دستور خرید اجباری و یا وزیری که خود مبادرت به تملک نموده که تحت عنوان «مقام مجوزدهنده»^۱ است و به اعتراضات در مورد دستور خرید اجباری رسیدگی می‌نماید.

دیوان املاک که نسبت به تعیین غرامت ملک اقدام می‌نماید.^۲

1- Authorising authority.

2- Land Compensation Act 1961 part I s(1): Upper Tribunal to assess compensation in respect of land compulsorily acquired. Where by or under any statute (whether passed before or after the passing of this Act) land is authorised to be acquired compulsorily, any question of disputed compensation and, where any part of the land to be acquired is subject to a lease which comprises land not acquired, any question as to the apportionment of the rent payable under the lease, shall be referred to the Upper Tribunal and shall be determined by the Tribunal in accordance with the following provisions of this Act.

در ایران نیز از حیث قدرت قضایی اداره، مراجعی به اختلافات و مسائلی ویژه رسیدگی می‌کنند (ابوالحمد، ۱۳۷۰، ص ۴۷۲). به همین جهت غیر از دیوان عدالت اداری که در راس دادگاه‌ها و مراجع اداری و تنها مرجع عمومی اداری می‌باشد (شمس، ۱۳۸۷، ص ۱۱۳)، مراجع دیگری وجود دارد که خارج از دستگاه قضایی به دعاوی و اختلافاتی که در اجرای قوانین اقتصادی، اجتماعی و عمرانی بین افراد و سازمان‌ها بروز می‌کند رسیدگی می‌کنند.

در حقوق ایران یکی از موضوعات متشتمت تعیین عنوان مراجع مذکور است که در بین حقوقدانان هم اختلاف نظر وجود دارد از جمله؛ مراجع اختصاصی اداری (دلاوری، ۱۳۹۲، ص ۳۳۸)، دادگاه اختصاصی اداری (هداوند، ۱۳۸۹، ص ۳۶) (طباطبائی مومنی، ۱۳۸۱، ص ۴۲۳-۴۲۴ و ۴۵۱)، مراجع شبه قضایی (امامی و استوار سنگری، ۱۳۹۱، ص ۱۰۱)، مراجع اداری استثنایی که صلاحیت آنان منحصر به دعاوی مصرح در صلاحیت آنان است (شمس، ۱۳۸۷، ص ۱۳۸-۱۳۹).

به نظر می‌رسد که در مورد موضوع مقاله حاضر، به ویژه در حقوق انگلیس، عنوان مراجع شبه قضایی تناسب بیشتری با کارکرد این مراجع داشته باشد، زیرا مراجع مذکور به عنوان جانشینی برای مرجع عمومی اداری، به فصل اختلافات می‌پردازد. اما در ل.ق.ن.خ قواعد متناظر با حقوق انگلیس در باب رسیدگی به اعتراض به اصل تملک پیش‌بینی نشده و در باب کیفیت پرداخت غرامت هیات کارشناسی پیش‌بینی شده است،^۱ که کیفیت اتخاذ تصمیم آن فاقد ویژگی قضاوتی است، به همین جهت یکی از انواع مراجع اختصاصی است که بر مبنای ترکیب اعضا از کارشناسان تشکیل شده است (نجاتخواه و دیگران، ۱۳۹۶، ص ۲۱۰). در ذیل به آیین و اصول رسیدگی در این مراجع خواهیم پرداخت.

۱- ماده ۴- هرگاه نسبت به تعیین بهای عادلانه اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات وارده بین «دستگاه اجرایی» و مالک توافق حاصل نشود بهای عادلانه توسط هیأتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری تعیین می‌گردد. کارشناسان یک نفر از طرف «دستگاه اجرایی» یک نفر از طرف مالک یا صاحب حق و نفر سوم به انتخاب طرفین و در صورت عدم توافق یا استنکاف به معرفی دادگاه صالحه محل وقوع ملک انتخاب می‌شوند. رأی اکثریت هیأت مزبور قطعی و لازم‌الاجرا است.

۲-۱. اصول و آیین رسیدگی به اعتراض نسبت به فرآیند تملک

رسیدگی نسبت به اعتراض‌های مطرح شده نسبت به دستور تملک قهری قبل از تأیید آن دارای شرایط مقدماتی است. به همین جهت در این بخش ابتدا مقدمات را بیان سپس کیفیت رسیدگی را مورد بررسی قرار می‌دهیم.

۲-۱-۱. اعلام طرح تملک و مستندات آن به صاحبان حقوق

در حقوق اداری انگلیس تکلیف عامی بر عهده مقامات عمومی مبنی بر ارائه دلایل تصمیم اتخاذی مقرر نشده است؛ اما معمولاً این وظیفه در قوانین موضوعه پیش‌بینی می‌شود، علاوه بر این اصل انصاف نیز می‌تواند مقامات اداری را ملزم نماید پیش از تصمیم‌گیری درباره یک شخص، موضوع را به اطلاع او برسانند و بدین ترتیب او می‌تواند در فرآیند تصمیم‌گیری مشارکت نماید. از لوازم این اصل آن است که فرآیند تصمیم‌گیری در نزد مراجع عمومی، باز، علنی، شفاف و مشارکت‌پذیر باشد (هداوند و مشهدی، ۱۳۹۱، ص ۳۳۵). در فرآیند تملک در حقوق انگلیس اعلام اقدام به تملک از طریق نشر آگهی و ابلاغیه انفرادی صورت می‌پذیرد. به موجب بخش II (۱۱) قانون تملک زمین مصوب ۱۹۸۱ در حالتی که مقام تملک‌کننده وزیر نیست، دستور خرید اجباری باید در دو هفته متوالی در یک یا چند روزنامه‌ای که در محل وقوع ملک وجود دارد، منتشر گردد. چنین آگهی باید دارای شرایط ذیل باشد؛

- ۱- قید ایجاد دستور تملک و در شرف تأیید بودن آن.
- ۲- توصیف ملک و هدف مورد نیاز ملک.
- ۳- قید مکان بررسی دستور و نقشه ضمیمه آن.
- ۴- تعیین مدت زمان اعتراض که حداقل ۲۱ روز از تاریخ اولین نشر آگهی است.^۱ چنین مقرره‌ای در بخش ضمیمه اول همین قانون در فرضی که مقام تملک‌کننده وزیر است نیز وجود دارد.

علاوه بر این در حقوق انگلیس، مقام تملک‌کننده باید ابلاغیه مذکور را به هر شخصی که واجد شرایط دریافت آن است ارسال نماید. این اشخاص عبارتند از:^۲

1- Acquisition of Land Act 1981 c. 67 Part II.

2- Acquisition of Land Act 1981II(12).

۱- مالک، مستاجر، منتفع، و یا متصرفی که مشمول طرح تملک گردیده است.
 ۲- هر شخص دیگری که حق طرح ادعای غرامت را داشته باشد خواه به جهت آن که حقوق آنان در ملک مخدوش می‌گردد و یا ارزش ملک آنان به لحاظ انجام اقدامات در ملک تملک‌شده کاهش یابد.

چنین اختاریه‌ای در حالتی که وزیر، مقام تملک‌کننده است نیز به همین اشخاص ارسال می‌گردد^۱ و دارای همان شرایط نشرآگهی است.

در حقوق ایران چنین مقرراتی پیش‌بینی نشده است و در ل.ق.ن.خ به نشر آگهی جهت معرفی کارشناس برای ارزیابی غرامت اکتفا شده است.^۲ شاید بتوان چنین نشر آگهی را متضمن ابلاغ طرح تملک نیز دانست، به نحوی که صاحبان حقوق ضمن اطلاع از فرآیند تملک، نسبت به تعیین کارشناس اقدام نمایند. با این وجود لازم است تا قانونگذار، لزوم ابلاغ تصمیم به تملک و طرح مصوب را به صاحبان حقوق پیش‌بینی نماید تا آنان نسبت به جزئیات طرح و مستندات و دلائل مقام تملک‌کننده آگاهی یابند.

۲-۱-۲. آیین رسیدگی

صاحبان حقوق می‌توانند نسبت به اعلام اسباب اعتراض خود نسبت به طرح تملک به نحو مکتوب اقدام نمایند. اعتراض نمی‌تواند بطور کلی شامل مخالفت با طرح و یا سیاست‌های طرح تصویبی باشد (Office of the Deputy Prime Minister, Department for Communities and Local Government, 2004, p14). زیرا چنین موضوعی مربوط به حوزه قانونگذاری و سیاست‌های کلی جامعه است که به طور ویژه در صلاحیت مجلس و قوه مجریه است و تخلف از آن موجب

1- Acquisition of Land Act 1981 SCHEDULE 1.

۲- تبصره ۲ ماده ۴ ل.ق.ن.خ: هرگاه مالک یا مالکین کارشناس خود را حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ اعلام دستگاه اجرایی که به یکی از صور ابلاغ کتبی، انتشار در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا آگهی در محل به اطلاع عموم می‌رسد تعیین ننماید و یا به علت مجهول بودن مالک، عدم تکمیل تشریفات ثبتی، عدم صدور سند مالکیت، اختلاف در مالکیت، فوت مالک و موانعی از این قبیل، امکان انتخاب کارشناس میسر نباشد دادگاه صالحه محل وقوع ملک حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ مراجعه دستگاه اجرایی به دادگاه نسبت به تعیین کارشناس اقدام می‌نماید.

مسئولیت در مقابل مجلس می‌گردد. علاوه بر این در صورتی که اعتراض به نحو کلی نسبت به موضوعی باشد که در صلاحیت دیوان املاک^۱ است، مواردی همچون غرامت متناسب با تملک ملک، از موضوعاتی است که خارج از اعتراضات این مرحله می‌باشد. بنابراین صاحبان حقوق در ملک، فقط می‌توانند نسبت به موضوعاتی اعتراض خود را بیان نمایند که موثر در تصمیم وزیر در تأیید دستور خرید اجباری و طرح تملک است. این موارد ممکن است شامل عدم وجود اختیار قانونی جهت ایجاد دستور این موارد ممکن است شامل عدم وجود اختیار قانونی جهت ایجاد دستور تملک و یا در فرض وجود آن، عدم تعیین مقام صالح تملک به نحو صحیح، عدم وجود طرح تملک در فرم تعریف‌شده، عدم صدور اخطار و یا نشر آگهی که برای صدور دستور تملک لازم و ضروری است، گردد (Denyer-Green, 2014, p25)

۲-۱-۲-۱. انواع رسیدگی

در دادرسی اداری، حق استماع شفاهی دعوا یک حق بنیادین و اولیه است به نحوی که استثناء نمودن آن نیازمند دلیل است. (ODIHR, 2013: p59) در این شیوه رسیدگی، اشخاص ادعاها و دلایل و مستندات خود را در محضر دادگاه بیان می‌نمایند. در بسیاری از نظام‌های دادرسی اداری، به جهت عدم پیش‌بینی قانون و یا عدم انجام عملی بر استماع شفاهی اظهارات طرفین، رسیدگی مکتوب اعمال می‌شود.^۲ به همین جهت چنین امری ممکن است نسبت به اعمال استانداردهای استماع منصفانه دعوی، به ویژه در مورد برابری سلاح‌ها و حق استماع شفاهی خلل وارد سازد. (ODIHR, 2013: p31)

در حقوق انگلیس اعتراضات نسبت به تملک ممکن است تحت دو آیین مورد

1- Lands Tribunal. Acquisition of Land Act 1981 II(13) (4): If the confirming authority is satisfied that an objection relates exclusively to matters which can be dealt with by the tribunal by whom the compensation is to be assessed it may disregard the objection.

۲- مواد ۲۹ و ۳۰ و ۴۳ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲/۳/۲۵ نیز دلالت بر آن دارد که در دیوان عدالت اداری رسیدگی به نحو تبادل لوائح است و در موارد لازم طرفین جهت اخذ توضیح دعوت می‌شوند.

بررسی قرار گیرد؛ رسیدگی مکتوب،^۱ رسیدگی محلی عمومی.^۲ رسیدگی مکتوب که بر مبنای دستورالعمل خرید اجباری زمین (آیین رسیدگی مکتوب)(وزیران)^۳ و اصلاحیه مربوط به آن تحت عنوان دستورالعمل خرید اجباری زمین (آیین رسیدگی مکتوب) (وزیران) (اصلاحات متفرقه و ارتباطات الکترونیکی) مصوب ۲۰۱۸ است،^۴ در صورتی بکارگرفته می‌شود که دستور تملک در راستای قانون خاصی صادر نشده باشد و کلیه اشخاصی که اعتراض نموده‌اند به آن رضایت دهند.^۵ بنابراین در حقوق انگلیس استماع شفاهی دعوی در جلسه رسیدگی به عنوان اصل پذیرفته شده است. در این شیوه رسیدگی وزیر مبادرت به تشکیل جلسه رسیدگی محلی عمومی می‌نماید. کیفیت تشکیل جلسه تابع دستورالعمل خرید اجباری (آیین رسیدگی) مصوب ۲۰۰۷^۶ و دستورالعمل خرید اجباری (آیین رسیدگی) (اصلاحات متفرقه و ارتباطات الکترونیکی) مصوب ۲۰۱۸^۷ است.

۲-۱-۱-۲. رسیدگی مکتوب

آیین رسیدگی مکتوب، بر مبنای تبادل لوایح و مستندات طرفین به نحو کتبی صورت می‌پذیرد. در این فرآیند وزیر به مقام تملک‌کننده و معترضین متنی را ارسال و در آن تاریخ شروع، شماره کلاس اختصاص داده شده به دستور تملک، آدرس برای ارسال اظهارات مکتوب به وزیر رسیدگی‌کننده و بیان عنوان و هر توضیحی نسبت به اظهارات طرفین که در اختیار وزیر بوده و موثر در تصمیم‌گیری

1-Written representations.

2- Public local inquiry.

3- Compulsory Purchase of Land (Written Representations Procedure) (Ministers) Regulations 2004.

4- The Compulsory Purchase of Land (Written Representations Procedure) (Ministers) (Miscellaneous Amendments and Electronic Communications) Regulations 2018.

5- Acquisition of Land Act 1981III(13 A) (2).

6- Compulsory Purchase (Inquiry Procedure) Rules 2007.

7- The Compulsory Purchase (Inquiries Procedure)(Miscellaneous Amendments and Electronic Communications) Rules 2018.

را بیان می‌نماید.^۱ قاعده اولیه آن است که هرگونه اظهاری که مقام تملک‌کننده در راستای دستور تملک به معترضین ابلاغ نموده باشد، بخشی از اظهارات وی تلقی می‌گردد، اما مقام تملک‌کننده می‌تواند اظهارات دیگر خود را ظرف ۱۴ روز کاری از تاریخ شروع فرآیند رسیدگی برای وزیر ارسال نماید و یا آنکه بیان دارد اظهارات اولیه وی کافی برای رسیدگی است.^۲ وزیر مبادرت به ارسال اظهارات به هر یک از معترضین می‌نماید. معترضین دارای این حق هستند که اظهارات خود را ظرف ۱۵ روز اعلام نموده و یا بیان نمایند که مطلب دیگری ندارند.^۳ مجدداً اظهارات معترضین برای مقام تملک‌کننده ارسال می‌گردد تا چنانچه اظهاری دارد ظرف ۱۰ روز کاری آن را بیان نماید.^۴ بعد از این امر وزیر بازرسی^۵ را تعیین می‌نماید تا لوایح را مورد بررسی و یا اقداماتی از قبیل معاینه محل طرح تملک را انجام و نظریه تفسیری خود را در مورد طرح بیان نماید.^۶ فرآیند مذکور موید این مطلب است که در رسیدگی مکتوب، اصل استماع اظهارات و مستندات طرفین و ترافعی بودن رسیدگی به طور کامل رعایت می‌گردد.

۲-۱-۲-۱-۲. رسیدگی محلی عمومی

کیفیت رسیدگی در جلسه از حیث قواعد حاکم بر رسیدگی تابع اصول حاکم بر محاکمات عادی است که در بخش ۱۵ و ۱۶ دستورالعمل سال ۲۰۰۷ بیان شده است.

1- The Compulsory Purchase of Land (Written Representations Procedure) (Ministers) Regulations 2004(4): Notification of decision to follow the written representations procedure.

2-The Compulsory Purchase of Land (Written Representations Procedure) (Ministers) Regulations 2004 (5) (4).

3- The Compulsory Purchase of Land (Written Representations Procedure) (Ministers) Regulations 2004(5) (7).

4- The Compulsory Purchase of Land (Written Representations Procedure) (Ministers) Regulations 2004(5) (10).

5-Inspector.

6- The Compulsory Purchase of Land (Written Representations Procedure) (Ministers) Regulations 2004(7): Appointment of an inspector.

هدف از چنین قواعدی صیانت از عدالت و اصل دسترسی بدون محدودیت^۱ به فرآیند رسیدگی است (Bradley & others, 2015, p609). به همین جهت چنانچه در باب چگونگی رسیدگی، قوانین مصوب وجود نداشته باشد، رسیدگی بر مبنای قواعد کامن لا صورت می‌پذیرد.^۲ این قواعد که از طریق محاکم دادگستری گسترش و ارتقا یافته‌اند اصول عدالت طبیعی^۳ می‌باشند (Office of the Deputy Prime Minister, Department for Communities and Local Government, 2004, p16). به همین جهت در حالی که مقامات اداری در مقام بکارگیری صلاحیت قضایی^۴ خود هستند بکارگیری چنین قاعده‌ای ضروری است (SMITH, 1948, p311). چنین قاعده‌ای مبتنی بر اصل استماع اظهارات متقابل طرفین، عدم قضاوت بر مبنای سببی شخصی و خروج از بی‌طرفی و مبتنی بر استماع منصفانه دعوی^۵ است (Moules, 2011, p236). بنابراین وزیر و یا هر شخص دیگر در فرآیند رسیدگی نمی‌تواند صرفاً بر مبنای مدافعات یکی از طرفین مبادرت به اتخاذ تصمیم نماید. همچنانکه لرد دیپلاک بیان داشت موضوع اصلی جلسه رسیدگی، دلایل و مستندات ارائه‌شده از سوی مقام تملک‌کننده و اشخاص خصوصی نسبت به طرح است که منافع آنان تحت تاثیر قرار گرفته و هدف از آن جمع‌آوری اطلاعات بیشتر در خصوص اموری است که وزیر اطمینان یابد در اتخاذ تصمیم خود، موضوعی که نیازمند توجه و بررسی بوده را نادیده نگرفته است.^۶

اگرچه وزیر بر مبنای طبیعت وجه سیاسی عمل خود به عنوان عالی‌ترین مقام یک وازرتخانه دارای مسئولیت در مقابل پارلمان است، اما در چنین اتخاذ تصمیمی وی باید چنین عملکردی را که منبعث از نظر مجلس است، نادیده‌انگارد و

1- Fairness and openness of the inquiry process.

2- Fairmount Investments Ltd v Environment Secretary [1976] 2 All ER 865. Bushell v Secretary of State for the Environment [1981] AC 75[1980] UKHL 1.

3- Natural justice.

4- Judicial capacity.

5- Fair Hearings.

6- Bushell v Secretary of State for the Environment [1981] AC 75[1980] UKHL 1. Lord Diplock.

بر مبنای واقعیات عملی مبادرت به اتخاذ تصمیم نماید.^۱ وظیفه اصلی وزیر در اتخاذ تصمیمات اداری به شکلی منصفانه و بی طرفانه است تا وجود آن سیاست کلی مانع از قضاوت عادلانه نشود.^۲ با این وجود این امر نافی آن نخواهد بود تا وزیر سیاست خاص مورد نظر خود را در فرآیند رسیدگی مداخله دهد، زیرا رسیدگی صرفاً ناظر بر تقابل بین دلایل و اظهارات مقام تملک‌کننده و صاحبان حقوق نخواهد بود بلکه شخص سومی تحت عنوان اجتماع وجود دارد که در جلسه رسیدگی حاضر نیست و اقدام وزیر باید در راستای صیانت از منافع جمعی باشد (Denyer-Green, 2014, p41).^۳

با این وجود در حقوق انگلیس، در مورد ترافیعی بودن رسیدگی عمومی و رعایت کلیه قواعد عدالت طبیعی اختلاف وجود دارد و برخی وجه اصلی تفاوت بین دادرسی مدنی و کیفری با آیین رسیدگی و تحقیق را در همین امر می‌دانند، زیرا اگرچه دادرسی مدنی و کیفری ترافیعی است، طبیعت رسیدگی عمومی، تحقیقی است به همین جهت قاعده اصلی آن است که انعطاف دادرسی به نحوی باشد که انصاف رعایت گردد (Longley & Rhoda, 1999, p101).

علاوه بر این اگر طبیعت عمل وزیر قضاوتی باشد، یکی از مولفه‌های اساسی استقلال آن از نهادهای اجرایی و قضایی است، زیرا پیش‌شرط فرآیند استماع منصفانه دعوا وجود چنین استقلالی است، و علاوه بر آن عدالت اداری اقتضای مسئولیت‌پذیری مقام اداری در قبال اعمال و تصمیمات خود در نزد مرجعی مستقل دارد (ODIHR, 2013: p38). این در حالی است که رسیدگی وزیر در فرآیند تملک، به ویژه در زمانی که طرح تملک از سوی وی ارائه شده است، نوعی اختلاط بین مرجع قضایی و اجرایی را ایجاد می‌نماید. در حقیقت کیفیت رسیدگی وزیر اگرچه همانند محاکمات عادی است، اما نتیجه دادرسی صرفاً قضایی نخواهد بود، بلکه ترکیبی قضاوتی-سیاسی است.

1- *Bushell v Secretary of State for the Environment* [1981] AC 75[1980] UKHL 1.
 2- *Stringer v Minister of Housing and Local Government* [1971] JPL 114; 1 All ER 65; [1970] 1 WLR 1281.
 3- *B Johnson & Co. (Builders) Ltd. v. Minister of Health* [1947]2 All E.R. 395: Lord Greene.

۲-۲-۱-۲. کیفیت اتخاذ تصمیم

با انجام اقدامات فوق چنانچه وزیر دریابد که انجام اقدامات کافی است، کفایت رسیدگی را اعلام و مبادرت به اتخاذ تصمیم می‌نماید. وزیر پیش از اتخاذ تصمیم باید مراتب را به مقام تملک‌کننده و معترضین اعلام نماید. وزیر پس از اعلام مراتب به طرفین، در مدت زمانی که کم‌تر از ۱۰ روز نخواهد بود تصمیم خود را اعلام می‌نماید. تصمیم وزیر به نحو مکتوب و مستدل و مبنی بر تائید و یا اصلاح و یا عدم تائید طرح است.^۱ اتخاذ تصمیم نیز باید در راستای رعایت اصولی باشد که در ذیل بیان می‌داریم. بدیهی است ممکن است، موارد گسترده‌ای را برشمرد که داخل در چنین اصولی باشد، اما در پی بیان تمام آن نیستیم و موارد مهم را برمی‌شمیریم.

۲-۲-۱-۲.۱. مستدل بودن

یکی از مسائلی که در اتخاذ تصمیم وزیر باید مورد لحاظ قرار گیرد مستدل بودن نظر وی است. لرد دنینگ مستدل نبودن اتخاذ تصمیم صورت گرفته از سوی وزیر را یکی از جهات ابطال تصمیم وی بیان داشته‌است، باری چنین تصمیمی باید دلیل کافی نیز داشته‌باشد (Akehurst, 1970, p154-155).^۲ در پرونده مربوط به تملک قهری Clark House در برج هملت در کنار خیابان سیدنی و کلارک، حتی این امر به رد نظریه بازرس و اتخاذ تصمیم بر خلاف نظریه بازرس نیز تسری داده‌شد، بنابراین وزیر نمی‌تواند بدون هیچ دلیلی نظر بازرس را نپذیرد.^۳ به موجب پرونده‌ای که در آن شورای شهر ناتینگهام در ۲۷ جولای ۲۰۰۳ دستور تملکی را برای ملک شماره‌های ۵ و ۷ تصویب نمود و برای تائید به وزیر کشور

1- The Compulsory Purchase of Land (Written Representations Procedure) (Ministers) Regulations 2004: Notification of decision 10 (1).

2- Lord Denning. Ashbridge Investments Ltd v. Minister of Housing and Local Government [1965] 1 WLR 1320.

3- Coleen Properties Ltd v The Minister of Housing and Local Government & Anor[1971] EWCA Civ 1169 LGR 175[1971] 1 WLR 433[1971] 1 All ER 1049[1971] WLR 433(1971) 22 P & CR 417.

داده شد، جلسه‌ی رسیدگی با حضور بازرس آسکوئیس در ۱۰ و ۱۱ ژانویه ۲۰۰۶ انجام و متعاقب آن معاینه محل در ۱۲ ژانویه انجام و بازرس در گزارش مورخ ۱۷ فوریه ۲۰۰۶ نظر به عدم تائید طرح در شماره ۷ و تصویب بدون اصلاح در بخش ۵ داد. تصمیم وزیر کشور با تائید نظر بازرس در ۲۰ مارس ۲۰۰۶ اعلام و دستور تملک نسبت به ملک شماره ۵ در ۱۴ آوریل ۲۰۰۶ ایجاد گردید. در این پرونده پذیرفته شد که امکان اتخاذ تصمیم برخلاف نظر و توصیه مقام بازرس وجود دارد و وزیر می‌تواند بر اساس یافته‌ی خود مبادرت به اتخاذ تصمیم نماید.^۱

چنین امری از این حیث واجد اهمیت است که چنانچه وزیر بعد از ختم رسیدگی به دلایل و شواهدی دست یابد که منتهی به عدم پذیرش نظریه بازرس گردد، مکلف به اعلام آن به صاحبان حقوق و مقام تملک‌کننده است و این اشخاص حق درخواست تشکیل جلسه را دارند (Bradley & others, 2015, p609).

دلایل باید مناسب، کافی و قابل فهم باشد و فقط نسبت به موضوعاتی که در رسیدگی مطرح گردیده، بیان و از بیان موضوع غیرمرتبط خودداری گردد و نباید به گونه‌ای باشد که به نحو اساسی حقوق اشخاص را تحت تاثیر قرار دهد.^۲

۲-۱-۲-۲-۲. معقول بودن

یکی دیگر از مولفه‌های اتخاذ تصمیم در تائید طرح تملک، احراز ضرورت معقول^۳ در تملک ملک است. در پرونده قبل بیان شد که استدلال وزیر علاوه بر آن که باید دارای دلائل کافی در جهت هدف دستور تملک باشد، باید توجیه نماید که چنین ملکی واجد وصف ضرورت معقول است.^۴ چنین امری بخصوص در مورد

1- De Bierre, R (on the application of) v Secretary of State for Communities & Local Government [2008] EWHC 254 (Admin).

2- South Bucks District Council v Porter No 2 [2004] 1 WLR 1953 paragraph 36. Lord Brown.

3- Reasonably necessary.

4- Coleen Properties Ltd v The Minister of Housing and Local Government & Anor [1971] EWCA Civ 1169 LGR 175[1971] 1 WLR 433[1971] 1 All ER 1049[1971] WLR 433(1971) 22 P & CR 417.

مکان‌های جایگزین برای موضوع تملک مطرح گردید. در پرونده‌ای که در آن مالک، در متن اعتراض خود به وجود مکان جایگزین اشاره نمود و بر مبنای واقعیات عملی نیز مکان جایگزین علاوه بر تامین اهداف دستور تملک دارای هزینه کمتری نسبت به مکان موضوع اعتراض بود، لرد دنینگ با عنایت به ضرورت حفظ منافع پرداخت کنندگان مالیات که شهروندان می‌باشند، این تکلیف را بر عهده وزیر دانسته تا با سنجش موضوع نسبت به تغییر مکان اجرای دستور تملک اقدام نماید در غیر این صورت اتخاذ تصمیم وزیر بدون توجه به اموری بوده که در فرآیند تأیید طرح باید مورد لحاظ قرار گیرد.^۱ در اعمال چنین جایگزینی، وزیر باید به نتیجه‌ای دست یابد که اجرای طرح در ملک دارای اثرات زیان‌آور آشکاری نسبت به سایت جایگزین است، که هیچ وزیر معقولی قائل بر عدم جایگزینی نیست.^۲

لرد کارنواس نیز، محک سایت جایگزین را به عنوان موضوع مرتبط با تملک و یک الزام حقوقی تلقی نمود.^۳ وی قاعده عمومی برای پذیرش و یا عدم پذیرش سایت جایگزین را وابسته به طبیعت و موقعیت پروژه که شامل اهمیت عمومی و سطح اعتراضات به سایت پیشنهادی است، بیان نمود.^۴ علاوه بر این چنانچه قانون حاکم بر طرح و یا سیاست‌های ملی و یا محلی ناظر بر طرح توجه به سایت جایگزین را صریحا و یا بطور ضمنی تجویز نکنند، نمی‌توان چنین تکلیفی بر وزیر تحمیل و عدم اقدام بر مبنای آن را اشتباه حکمی تلقی نمود.^۵ قاضی الیور از معیار مقایسه‌پذیری با مولفه‌های ذیل برای پذیرش سایت جایگزین، استفاده نمود.^۶

وجود مزیت و یا تسهیلات آشکار در پیشنهاد تحت بررسی،

1- *Prest v Secretary of State for Wales* (1983) 266 EG 527; [1983] 1 EGLR 17.

2- *R (L) v North Warwickshire District Council* [2001] EWCA Civ 315.

3- *Derbyshire Dales DC & Ors v Secretary of State for Communities and Local Government* [2009] EWHC 1729 (Admin). Carnwath LJ.

4- *Derbyshire Dales DC & Ors v Secretary of State for Communities and Local Government* [2009] EWHC 1729 (Admin).

5- *Derbyshire Dales DC & Ors v Secretary of State for Communities and Local Government* [2009] EWHC 1729 (Admin).

6- *Greater London Council v Secretary of State for the Environment* 52 P&CR 158. Oliver LJ.

وجود مضرات و یا بی‌فایده‌گی حتمی نسبت به جامعه و یا بخشی از جامعه موردنظر در پیشنهاد،
وجود سایت جایگزین برای چنین پروژه‌ای که دارای چنین اثراتی نیست و
یا وسعت آن به اندازه‌ی سایت پیشنهادی نیست،
وجود مجوز توسعه.

چنین مولفه‌ای سبب گسترش حضور شهروندان در اتخاذ تصمیمات اداری و نوعی مشارکت جمعی در آن می‌شود، علاوه بر آن مقامات محلی می‌توانند از اطلاعات و پیشنهادات بیش‌تری که مناسبت با طرح پیشنهادی دارند، به واسطه حضور شهروندان استفاده نمایند. در حقیقت شهروندان علاوه بر حفظ نفع خود، منافع جامعه را نیز مورد پیگیری قرار می‌دهند.

۲-۱-۲-۲-۴. قابلیت اعتراض

تصمیم اتخاذی و دلایل مربوط به آن به مقام تملک‌کننده، کلیه معترضین و اشخاصی که حق شرکت در جلسه را داشته و باید در آن شرکت می‌نمودند و یا با شرکت در آن تقاضای ابلاغ تصمیم را نمودند، ابلاغ می‌شود.^۱
بعد از تعیین تکلیف نسبت به اعتراضات و تصویب دستور تملک قهری نیز مقام تملک‌کننده اخطاریه‌ای را به ضمیمه دستور مصوب به هر شخصی که به موجب ماده ۱۲ قانون تملک زمین باید ابلاغ به وی صورت پذیرد، به انجام می‌رساند. علاوه بر این مفاد دستور تصویب شده در داخل و یا مجاورت زمین که قابل رویت باشد نصب،^۲ و در یکی از روزنامه‌های محلی که زمین موضوع تملک در آن واقع است منتشر می‌گردد.^۳ چنین ابلاغی باید متضمن مشخصات زمین موضوع تملک و بیان‌کننده تصویب دستور تملک باشد.
از مولفه‌های اساسی مربوط به رسیدگی وزیر آن است که چنین تصمیمی

1- Compulsory Purchase (Inquiry Procedure) Rules 2007: Notice of decision 19(1).

2- Acquisition of Land Act 1981 Part II (15) (1).

3- Acquisition of Land Act 1981 Part II (15) (3).

قابل اعتراض است. به همین جهت باید حق اعتراض بر دستور تملک، مطابق بخش ۲۳ قانون تملک زمین با ذکر اعلام ذی‌نفعان در ملک و نوع نفع آنان قید شود.^۱ چنین امری ممکن است تحت ماده (۱) ۶ قانون حقوق بشر^۲ نیز مطرح گردد. به موجب ماده اخیر عدالت رویه‌ای^۳ باید در کلیه فرآیند تملک قهری مورد لحاظ قرار گیرد. به همین جهت قانون باید اجازه دهد تا تصمیمات اجرایی و اداری که حقوق مدنی اشخاص را تحت تاثیر قرار می‌دهد قابل تجدیدنظر باشد. به همین جهت مجلس لردان پذیرفت، فرآیندی که وزیر تصمیم به تأیید دستور خرید اجباری نموده، رسیدگی و تحقیق عمومی، گزارش بازرسی و حق تجدیدنظر نسبت به تصمیم به موجب بخش ۲۳ قانون تملک زمین مصوب ۱۹۸۱ غیرمنطبق با ماده (۱) ۶ کنوانسیون در مورد استماع عمومی و منصفانه در یک دادگاه بی‌طرف و مستقل نیست (Denyer-Green, 2014, p381).^۴ در حقیقت کنوانسیون اقدامات مقامات اداری را به نحو سختگیرانه‌ای ضابطه‌مند نموده است که قید «ضرورت در یک جامعه دموکراتیک»^۵ جهت نادیده انگاشتن حقوق مندرج در مواد ۸ و ۱۰ کنوانسیون مثال بارز این امر است. چنین ضابطه‌ای در مورد قانونی بودن اقدامات مقام اداری، در حقوق انگلیس عمدتاً تحت قالب نظارت تناسب^۶ مطرح می‌گردد (Loveland, 2012, p645).

۲-۱-۳-۲-۵. ارائه راهکار برای حقوق ایران

۲-۱-۳-۲-۵-۱. ضرورت ابلاغ طرح مصوب و دلایل توجیهی آن

جهت رسیدگی به اعتراضات مربوط به فرآیند تملک در حقوق ایران، لازم است قانونگذار ابتدا اطلاع صاحبان حقوق را نسبت به طرح و دلایل و مستندات

1- Acquisition of Land Act 1981 Part II (15) (4).

2- Human Rights Act 1998.

3- Procedural fairness.

4- R v Secretary of State for the Environment, Transport and the Regions, ex parte Holding & Barnes plc [2001].

5- Necessary in a democratic society.

6- Proportionality review.

توجیهی آن تضمین نماید. نباید چنین تصور گردد که ابلاغ طرح مصوب اثری نخواهد داشت و در هر حال مقام تملک‌کننده، نسبت به اجرای طرح اقدام می‌نماید، زیرا چنین امری سبب می‌گردد تا شهروندان، بتوانند در صورت ضرورت نسبت به دفاع از حقوق خود بپردازند، زیرا ممکن است چنین اعتراضاتی سبب ارائه راهکار مناسب‌تر که دارای هزینه عمومی کم‌تری است، شود و در برخی موارد اجرای طرح در خارج از محدوده طرح مصوب صورت پذیرد و اطلاع صاحبان حقوق مانع این اقدام شود. علاوه بر این امر، صاحبان حقوق با اطلاع از طرح، می‌توانند به نحو مناسبی نسبت به جابجایی اقدام نمایند، این در حالی است که اگر چنین اطلاعی صورت نپذیرد، مالک خانه و یا صاحب کسب و پیشه‌ای در مدت زمانی کم مواجه با تخلیه ملک خود می‌گردد، در حالی که نتواند جایگزینی را بیابد.

۲-۱-۳-۲-۵-۲. ایجاد مرجعی شبه قضائی محلی

ایجاد مرجعی شبه قضایی علاوه بر رعایت اصل سرعت، تخصص و پایین بودن هزینه دادرسی دسترسی آسان شهروندان را با تشکیل در هر منطقه امکان‌پذیر می‌سازد. اگر گفته شود که وجود دیوان عدالت اداری به عنوان مرجعی عام جهت رسیدگی به اعتراضات مربوط به طرح‌های تملک کافی است، چنین توجیهی مقبول نیست، زیرا تشکیل مرجعی شبه قضایی علاوه بر آنکه دسترسی شهروندان در هر منطقه را سهل می‌نماید، وجود املاک در منطقه و کیفیت وقوع و اوضاع و احوال حاکم بر آن و رسیدگی به مستندات را آسان و هزینه‌های شهروندان را نیز کاهش می‌دهد، زیرا وجود دیوان عدالت اداری در مرکز کشور و دشواری دسترسی و هزینه‌های مرتبط با آن، در برخی موارد انصراف شهروندان را با وجود اعتراض آنان به طرح مصوب به دنبال دارد.

در راستای صیانت از استقلال چنین مرجعی، حضور عضو قضایی لازم و ضروری است و علاوه بر آن رسیدگی باید تابع اصول حاکم بر محاکم عمومی باشد و حق اعتراض به تصمیمات اتخاذی از سوی چنین مرجعی نیز مورد تصریح قرار گیرد.

۱-۳-۲-۵-۳. گستره صلاحیت مرجع از حیث فرآیند تملک

آن چه در حقوق انگلیس مطرح شده است، ناظر به قبل از صدور دستور تملک قهری است و بعد از تصویب دستور تملک و انجام اقدامات مرتبط با طرح و تصرف ملک که بعد از تصویب دستور تملک قهری است، دیگر امکان ارائه اعتراض به وزیر وجود ندارد. به نظر نگارندگان قانونگذار می‌تواند حدود صلاحیت مرجع شبه قضایی پیش‌بینی شده را به بعد از تصرف ملک گسترش دهد، بنابراین از لحاظ موضوعی صلاحیت شامل کلیه اقدامات مقام تملک‌کننده از ابتدا تصویب طرح تا زمان اجرای آن خواهد بود.

۲-۲. مراجع تعیین غرامت

همانطور که بیان شد در حقوق انگلیس یکی از مراجع موجود در فرآیند تملک قهری جهت تعیین غرامت ملک دیوان املاک است. کیفیت رسیدگی در این مرجع تابع قانون دیوان‌ها، محاکم و اجرا مصوب ۲۰۰۷ است. به موجب بخش ۳ این قانون دیوان به دو درجه تقسیم می‌گردند؛ دیوان درجه اول^۲، دیوان درجه بالا^۳. رسیدگی به پرداخت غرامت بر مبنای بخش اول قانون غرامت زمین و بخش شش قانون خرید اجباری^۴ در صورت عدم تراضی بین صاحبان حقوق و مقام تملک بر عهده دیوان درجه بالا است. در حقوق ایران مرجع اختصاصی تحت عنوان هیات کارشناسی در ماده ۴ ل.ق.ن.خ^۵ و تبصره یک ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸^۶ پیش‌بینی گردیده است. در این بخش به کیفیت رسیدگی در دو مرجع فوق خواهیم پرداخت.

1- Tribunals, Courts and Enforcement Act 2007.

2- First-tier Tribunal.

3- Upper Tribunal.

4- Land Compensation Act 1961 s(1). Compulsory Purchase Act 1965 s(6).

۵- هرگاه نسبت به تعیین بهای عادلانه اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات وارده بین «دستگاه اجرایی» و مالک توافق حاصل نشود، بهای عادلانه توسط هیأتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری تعیین می‌گردد. کارشناسان یک نفر از طرف «دستگاه اجرایی» یک نفر از طرف مالک یا صاحب حق و نفر سوم به انتخاب طرفین و در صورت عدم توافق یا استتکاف به معرفی دادگاه صالحه محل وقوع ملک انتخاب می‌شوند. رأی اکثریت هیأت مزبور قطعی و لازم‌الاجراء است.

۶- قیمت روز توسط هیأتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری و مورد وثوق که یک نفر به انتخاب شهرداری و یک نفر به انتخاب مالک یا صاحب حق و نفر سوم به انتخاب طرفین می‌باشد تعیین خواهد شد. رأی اکثریت هیأت مزبور قطعی و لازم‌الاجراء است.

۲-۲-۱. حدود صلاحیت

در حقوق انگلیس دیوان املاک دارای صلاحیت عمومی در رسیدگی نیست بلکه صلاحیت وی منصوص به موارد قانونی است. (Denyer-Green, 2014, p115) ^۱ در عین حال طرفین می‌توانند بر صلاحیت دیوان املاک تراضی نمایند. ^۲ در باب تعیین غرامت اگرچه بر صلاحیت دیوان درجه بالا تصریح وجود دارد اما در صلاحیت وی در باب تعیین سبب استحقاق غرامت اعم از مالکیت و یا غیر آن اختلاف وجود دارد. در پرونده‌های ^۳ خواهان در آوریل ۱۹۶۷ اظهاریه خرید اجباری را دریافت می‌نماید و در آوریل ۱۹۶۸ با مقام تملک‌کننده در مورد غرامت پرداختی به توافق می‌رسد که مبلغ توافق ۱۵۰۰۰ پوند بود. مقام تملک‌کننده تا جون ۱۹۷۶ وارد ملک نشده بود، به همین جهت مالک مدعی استحقاق غرامت در این تاریخ گردید که بنابر ادعای وی میزان آن در وضع فعلی ۷۸۰۰۰ پوند است و وی ملزم به قبول غرامت تعیین شده در توافق ۱۹۶۸ نیست. قاضی نرس ^۴ با استناد به ماده ۱ قانون ۱۹۶۱ علی‌رغم وجود قرارداد بین طرفین و اختلاف بر تعیین غرامت بر مبنای قرارداد و یا قانون، موضوع را تحت قید «بررسی غرامت موضوع اختلاف» ^۵ دانسته و قائل به صلاحیت دیوان املاک شد.

در پرونده دیگر ^۶ که خواهان مدعی غرامت به جهت صدور دستور تملک تحت قانون آب ۱۹۴۵ و ۱۹۴۸ گردید، دیوان املاک بیان داشت جز در مواردی که تصریح قانونی بر صلاحیت دیوان املاک وجود دارد، این مرجع نمی‌تواند به اصل استحقاق رسیدگی نماید بلکه این امر باید در دادگاه مورد رسیدگی قرار گیرد. در پرونده‌های دیگر ^۷ خواهان مدعی پرداخت غرامت به جهت تملک زمین در

1- Richard v Great Western Rly; Re [1905] 1 KB 68. London & Winchester Properties Ltd's Application, Re (1983) 45 P&CR 429; [1983] EGD 717; [1983] 2 EGLR 201; [1983] JPL 318. Simmonds v Kent County Council [1990] 1 EGLR 227.

2- Lands Tribunal Act 1949(1) (5).

3- Duttons Brewery Ltd v Leeds City Council (1980) 42 P & CR 152.

4- Nourse J.

5- Question of disputed compensation.

6- Mountgarret v Claro Water Board (1963) 15 P & CR 53.

7- UNION RAILWAYS (NORTH) LIMITED and LONDON & CONTINENTAL RAILWAYS LIMITED v KENT COUNTY COUNCIL ACQ/212/2005.

در ابسفلیت والی در شمال کنت متعاقب دستور تملک قهری مورخ ۱۹۹۶ شورای محلی کنت بود. دستور تملک در راستای قانون آزادراه مصوب ۱۹۸۰ صادر و در تاریخ ۲۳ مارس ۱۹۹۸ به تائید وزیر راه رسید. اختاریه خرید و اختاریه‌های ورود در تاریخ ۲۳ مارس ۱۹۹۸ ابلاغ گردید و مقام تملک‌کننده در تاریخ ۱۳ مارس ۲۰۰۱ ملک را تصرف نمود. در این پرونده یکی از مسائل مورد بررسی صلاحیت دیوان املاک در خصوص اصل استحقاق نسبت به جبران خسارت بود. دیوان در نظری مخالف با نظر فوق صلاحیت دیوان را در اصل استحقاق پذیرفت.

در رویه قضایی ایران، در باب میزان صلاحیت دادگاه در مقابل هیات کارشناسی اختلاف است. عده‌ای قائل بر استثنای صلاحیت دادگاه در رسیدگی به موضوع هستند. در پرونده کلاسه شماره ۷۳۹-۳۰۷۳۹۰۱۳۱۴۳۰۰۹۹۸۸۷۰، شعبه دهم دادگاه تجدیدنظر استان گیلان، به موجب دادنامه شماره ۱۲۳۲-۱۳۱۴۳۰۱۳۱۴۳۰۹۹۷۱۳۱۴۳۰ مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۲۹ بیان داشته‌است که:

«... موضوع تجدیدنظرخواسته مطالبه‌ی بهای املاک مورد تصرف شهرداری در اجرای مقررات قانون نحوه تقویم ابنیه و می‌باشد که شهرداری در سال ۶۹ قبل از تصویب قانون مذکور تصرف و تملک نموده‌است... که قیمت عادلانه روز توسط هیاتی مرکب از ۳ نفر کارشناسان رسمی دادگستری مورد وثوق ... تعیین خواهدشد و رای اکثریت قطعی و لازم‌الاجراست فلذا طرح موضوع در قالب تقدیم دادخواست فاقد محمل قانونی است زیرا مقنن با تصویب قانون خاص، موضوع را از شمول قانون عام خارج کرده‌است اقتضاء داشت ریاست محترم دادگستری در قالب دستور اداری نه قضایی در اجرای مقررات ماده واحده ... اقدام می‌نمود...».

در عین حال اگرچه برخی صلاحیت دادگاه را نفی نمی‌نمایند، رعایت ترتیبات قوانین تملک را از حیث ترکیب و تعداد کارشناسان، لازم دانسته و عده‌ای دیگر لازم نمی‌دانند، به همین جهت در دادنامه شماره ۹۴-۹۳/۲/۶-۹۳ صادره از شعبه سوم دادگاه عمومی حقوقی شهریار، ضمن اعلام صلاحیت دادگاه نسبت به تعیین کارشناس اقدام شد.^۱

۱- با استناد به نظریه اداره حقوقی قوه قضائیه تحت شماره ۷/۸۰۶ مورخ ۸۴/۲/۱۳ که اشعار می‌دارد «چنانچه ملک در اجرای قانون بدون پرداخت قیمت ملک تملک شود و مالک به منظور وصول قیمت ملک از طریق دادخواست به دادگاه مراجعه نماید دادگاه رسیدگی‌کننده تکلیفی به تبعیت از ماده ۴ و تبصره ۱ ماده واحده مذکور در فوق ندارد و به‌منظور انتخاب کارشناس از حیث تعداد به هر نحو که قانوناً صلاح و مقتضی بدان عمل خواهد نمود».

در مورد صلاحیت هیات کارشناسی باید به این نکته توجه داشت که هیات به جهت فقدان وصف قضایی رسیدگی آن، نمی‌تواند در اصل سبب استحقاق ورود نماید و صلاحیت آن صرفاً در ارزیابی است. بنابراین کارشناسان حتی در مورد تطبیق اسناد مالکیت با ملک موضوع تملک نیز صلاحیت رسیدگی ندارند، زیرا چنین موضوعی دارای وجه قضایی است.

ابهام دیگر در مورد صلاحیت هیات کارشناسی در زمان و شیوه ورود هیات است. ظاهر متن ل.ق.ن.خ دلالت بر آن دارد که فقط دستگاه اجرایی می‌تواند از این شیوه جهت ارزیابی ملک استفاده نماید و امری تکلیفی برای وی نیست. وضعیت فعلی مربوط به دعوی مطالبه بهای املاک نیز ناشی از همین تخییر است، زیرا در بسیاری از موارد بدون به کارگرفتن این مرجع، صاحبان حقوق مبادرت به طرح دعوا در دادگاه می‌نمایند و در عمل مرجع مذکور کارآیی خود را از دست می‌دهد. قانونگذار می‌تواند با قراردادن عضو قضایی در هیات مذکور و ایجاد صلاحیت مستقل برای چنین مرجعی، علاوه بر جلوگیری از این وضعیت سبب کاهش ورود پرونده به مراجع قضایی گردد.

۲-۲-۲. آیین رسیدگی

۲-۲-۱. مقدمات رسیدگی

برای رسیدگی موضوع در دیوان املاک مطابق بخش ۲۸ از قانون دیوان‌ها، محاکم و اجرا مصوب ۲۰۰۷ شخص باید اعلامیه ارجاعی^۱ را برای دیوان املاک ارسال و یا تحویل دهد. طرح ادعا نسبت به غرامت صرفاً یک‌بار و نسبت به کلیه عناوین غرامت صورت می‌پذیرد (Plimmer, 2008, p145).^۲ و مطابق با قاعده چنین ادعایی باید پس از تصرف ملک از سوی مقام تملک‌کننده، مطرح گردد، اگرچه در پرونده‌های پیش از تصرف ملک نیز ادعا مورد استماع قرار گرفت.^۳ در

1- Notice of reference.

2- Once and for all claim. *Thameside v Greater London Council* [1979] 1 EGLR 167.

3- *Solartrack v London Development Agency* [2009] UKUT 242 (LC)[2010] RVR 33. I would not regard it appropriate now to dismiss the reference on the ground that it was made prematurely.

اعلامیه ارجاع باید نام و مشخصات و آدرس شخص و یا نماینده وی و حق موجود در ملک و میزان غرامت ادعایی و توضیح نسبت به چگونگی محاسبه آن و دلائل مربوط به ادعا قید گردد.^۱

در حقوق ایران به موجب ماده ۴ ل.ق.ن.خ هیات کارشناسی «... یک نفر از طرف «دستگاه اجرائی» یک نفر از طرف مالک یا صاحب حق و نفر سوم به انتخاب طرفین و در صورت عدم توافق یا استتکاف به معرفی دادگاه صالحه محل وقوع ملک انتخاب می‌شوند.» و حسب تبصره ۱ چنانچه کارشناس رسمی در محل وجود نداشته باشد «... طبق ماده ۲۹ قانون کارشناسان رسمی مصوب ۱۳۱۷ عمل می‌شود.» که به لحاظ نسخ قانون اخیر، تعیین کارشناس بر اساس ماده ۱۸ قانون کانون کارشناسان رسمی مصوب ۱۳۸۱ صورت می‌پذیرد.^۲ چنانچه صاحب حق از تعیین کارشناس خودداری نماید، حسب تبصره ۲ ماده ۴ ل.ق.ن.خ: «هرگاه مالک یا مالکین کارشناس خود را حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ اعلام دستگاه اجرائی که به یکی از صور ابلاغ کتبی، انتشار در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا آگهی در محل به اطلاع عموم می‌رسد تعیین ننماید و یا به علت مجهول بودن مالک، عدم تکمیل تشریفات ثبتی، عدم صدور سند مالکیت، اختلاف در مالکیت، فوت مالک و موانعی از این قبیل، امکان انتخاب کارشناس میسر نباشد دادگاه صالحه محل وقوع ملک حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ مراجعه دستگاه اجرائی به دادگاه نسبت به تعیین کارشناس اقدام می‌نماید.»^۳

1- The Tribunal Procedure (Upper Tribunal) (Lands Chamber) Rules 2010(28)(1).

۲- ماده ۱۸ - در تمامی مواردی که رجوع به کارشناسی لازم باشد - به استثنای مواردی که در قوانین و مقررات جاری کشور به گونه دیگری برای وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی، شرکت های دولتی، نهادهای عمومی غیردولتی و سایر دستگاه های دولتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام یا ذکر صریح نام می‌باشد، تعیین تکلیف شده است و یا مواردی که تابع قوانین و مقررات خاص می‌باشد - دستگاه های یاد شده در این ماده باید از وجود کارشناسان رسمی استفاده نمایند. تبصره ۱ - ارجاع امر کارشناسی از ناحیه مراجع قضایی به کارشناس، تابع قانون آیین دادرسی می‌باشد. تبصره ۲ - کارشناسان رسمی مکلفند در امور ارجاعی در صورت وجود جهات رد، موضوع را به طور کتبی اعلام و از مبادرت به کارشناسی امتناع نمایند، در غیر این صورت متخلف محسوب و به مجازات انتظامی موضوع این قانون محکوم می‌شوند. جهات رد کارشناس رسمی همان جهات رد دادرسی مندرج در قانون آیین دادرسی مدنی می‌باشد.

۳- قواعد متناظری در تبصره یک تا چهار ماده واحده قانون نحوه تقویم اینیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸ وجود دارد.

رعایت ترتیب مقرر در ماده ۴ لازم و ضروری است به همین جهت شعبه ۱۸۵ دادگاه عمومی حقوقی تهران در دادنامه شماره ۱۳۸۰۲۱۳۶۰۰۲۱۳۶۰۰۹۹۷۰۹۱۰ مورخ ۱۳۹۱/۲/۲۷ چنین استدلال نمود: «... نظر به اینکه بر طبق تبصره ۴ ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه و املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها مصوب ۸/۲۸/۱۳۷۰ شهرداری مکلف بوده به یکی از صور ابلاغ کتبی، انتشار در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار [و] آگهی در محل به اطلاع عمومی برسد (و) به مالکین ابلاغ که ظرف یک ماه کارشناس خود را جهت تعیین قیمت اراضی ... معرفی نمایند که در زمان تقدیم دادخواست هیچ‌گونه اختاریه‌ای ارائه نشده و علی‌رغم اخطار به شهرداری ... ولی اختاریه رویت شده مالکین به جز ز.الف. که در یک روز دو اختاریه با مواعد مغایر تنظیم و علی‌رغم دو اختاریه مواعد مقید در آن سه روز و ده روز بوده که با مواعد مندرج در تبصره ۴ که مدت آن یک ماه است متفاوت بوده در نتیجه اختاریه به‌صورت صحیح و قانونی تنظیم و ابلاغ نشده و چنین اختاریه‌ای فاقد آثار حقوقی است که لازم است شهرداری بدواً وفق تبصره ۴ قانون مذکور به وظایف و تکالیف قانونی خود عمل نموده و در صورت عدم تعرفه کارشناس از سوی مالکین از محکمه درخواست کارشناس نمایند لذا با التفات به مراتب فوق در خواست تعیین کارشناس بدون رعایت مفاد تبصره ۴ قانون نحوه تقویم ابنیه املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها مصوب ۸/۲۸/۱۳۷۰ فاقد وجاهت قانونی می‌باشد و مستنداً به ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی قرار رد درخواست صادر می‌شود». از این رای می‌توان دو نتیجه دیگر نیز به دست آورد. تقاضا جهت تعیین کارشناس صرفاً نیازمند تقاضاست و لزومی به طرح دادخواست ندارد. علاوه بر آن تعیین کارشناس در قالب دستور اداری صورت می‌پذیرد و واجد وصف قضایی نیست.

۲-۲-۲. انواع رسیدگی به پرونده

بر طبق بند اول از ماده ۵ دستورالعمل دادرسی (دیوان درجه بالا) (شعبه املاک) ۲۰۱۰ که در خصوص اختیارات مدیریت پرونده در دیوان املاک است، دیوان املاک می‌تواند آیین رسیدگی خود را تنظیم نماید و چنین اختیاری به موجب بخش ۲ شامل اقدام و یا عدم اقدام به رسیدگی از طریق اصلاح و یا الغا

مصوبات پیشین است.^۱ چنین اختیاراتی به موجب بخش ۱۶ قواعد ۲۰۱۰ شامل موضوعات و نوع و طبیعت مدرک و تقاضای مربوط به آن، لزوم انتخاب یک کارشناس از سوی طرفین، محدودیت تعداد شهود قابل تعرفه بر یک موضوع، کیفیت ارائه مدارک و تقاضا خواه به نحو شفاهی و یا مکتوب و مدت زمان آن است.^۲ حسب بند ۳ از دستورالعمل‌های اقدام دیوان^۳ رسیدگی به هر پرونده تحت آیینی خاص خود صورت می‌پذیرد؛ آیین رسیدگی استاندارد،^۴ ساده،^۵ خاص،^۶ جایگزین مکتوب.^۷ آیین رسیدگی استاندارد در کلیه پرونده‌ها بکار گرفته می‌شود مشروط بر آنکه سایر شیوه‌های رسیدگی بکار گرفته نشده باشد.

آیین رسیدگی ساده در پرونده‌هایی بکار گرفته می‌شود که موضوعات مهم ماهوی و یا قواعد ارزیابی و تعارض مبنایی موضوعی وجود نداشته‌باشد. و در اغلب موارد مناسب برای موضوعات با خواسته کم است و در عین حال مناسب برای پرونده‌هایی که بیش از دو کارشناس حضور دارند نیست. حسب قسمت ۳،۳ دستورالعمل‌های اقدام دیوان تاریخ جلسه سه ماه از تاریخ طرح دعوی است و جریان دادرسی نیز در یک جلسه پایان می‌یابد. در مدتی که کم‌تر از یک ماه به جلسه دادرسی نباشد، طرفین باید تصویر اسناد مورد استناد خود را تبادل نمایند و در عین حال در مدتی که کم‌تر از ۱۴ روز به جلسه دادرسی نیست، نظریه کارشناس تعیینی از جانب خود و شهودی که در جلسه مورد استناد واقع می‌شود را ارائه و تبادل نمایند.

- 1- The Tribunal Procedure (Upper Tribunal) (Lands Chamber) Rules 2010 5(1).
- 2- The Tribunal Procedure (Upper Tribunal) (Lands Chamber) Rules. Evidence and submissions. 16(1).
- 3- Tribunal Practice Directions. PRACTICE DIRECTIONS LANDS CHAMBER OF THE UPPER TRIBUNAL 29 November 2010. https://www.judiciary.uk/wp-content/uploads/JCO/Documents/Practice+Directions/Tribunals/PracticeDirectionsUTLandsChamber_291110.pdf. last visited (2020/05/22 at 2:43:39 pm).
- 4- Standard procedure.
- 5- Simplified procedure.
- 6- Special procedure.
- 7- Written representations procedure.

به موجب بخش ۳،۴ دستورالعمل‌های اقدام دیوان آیین رسیدگی خاص در مواردی بکار گرفته می‌شود که یک قاضی و یا عضو دیوان املاک باید نسبت به بررسی پیچدگی و گستره موضوعات و اهمیت آن اقدام نماید. تحت این آیین در ابتدا جلسه مدیریت پرونده^۱ برای حصول دستورالعمل رسیدگی منصفانه همراه با سرعت و کارآیی و صرفه اقتصادی تشکیل می‌شود. هر یک از طرفین می‌توانند تقاضایی را جهت بررسی موضوعات مقدماتی و مجوز حضور کارشناس بیشتر و یا موضوعاتی که باید در این جلسه رسیدگی گردد را ارائه نمایند. آیین جایگزین مکتوب نیز در زمانی بکار می‌رود که دیوان املاک بر این عقیده باشد که لزومی به طرح دلایل و اظهار شفاهی نیست.

۲-۲-۳. کیفیت رسیدگی در جلسه

به موجب بخش ۹ دستورالعمل اقدام دیوان جز در رسیدگی ساده و مکتوب، رسیدگی در جلسه بر اساس قواعد دادگاه‌های بخش صورت می‌پذیرد. به همین جهت بر طبق قواعد عمومی طرفین حق حضور در جلسه و ارائه اسناد و مدارک و ارائه دفاع را دارند. در هر حال دیوان دارای این اختیار است که کیفیت رسیدگی را بر مبنای اصول تناسب، مصلحت، انصاف و عدالت مطابق با هدف اصلی به انجام برساند. در حقیقت اساس رسیدگی در دیوان بر مبنای قواعد ساده و شفاف، به نحوی است که با بکارگیری آن اطمینان حاصل گردد، در رسیدگی آن عدالت به اجرا درآمده و قابلیت دسترسی و رسیدگی کارآمد و سریع تضمین گردیده است (Bradley & others, 2015, p606).

به موجب بخش ۱۷ آیین رسیدگی دیوان املاک هر یک از طرفین پرونده می‌توانند یک کارشناس را به دیوان معرفی نمایند مگر آنکه دیوان مجوز ارائه کارشناسان بیش‌تر را داده و یا به موجب بند سوم در خسارات تجاری و ارزیابی معدنی که دو نفر قابل تعرفه هستند.

نظریه کارشناس باید به نحو مکتوب باشد مگر آنکه دیوان شیوه دیگر را ملاک قرار دهد.^۲ کارشناس در مقام بیان نظر خود نباید صرفاً به دنبال منافع طرفی

1- Case management powers.

2- The Tribunal Procedure (Upper Tribunal) (Lands Chamber) Rules. Expert evidence 17(2).

که وی را انتخاب نموده باشد. قاضی کرسول چنین مسئولیتی را شامل موارد ذیل دانست؛

- ۱- محصول مستقل کارشناس بدون تاثیرپذیری از شکل و محتوی دعوی.
 - ۲- همکاری مستقل با دادگاه از طریق ارائه نظریه بی‌طرفانه مرتبط با حوزه تخصص وی و عدم ایفای نقش به عنوان وکیل طرف.
 - ۳- بیان موضوعات مبنای نظریه خود و اجتناب از حذف موضوعات اساسی که سبب حذف نتایج می‌شود.
 - ۴- روشن نمودن موضوعات و مسائل خارج از حیطه صلاحیت.
 - ۵- اطلاع بدون تاخیر طرف مقابل نسبت به تغییرات در نظریه کارشناس که به سبب تغییر در اطلاعات و یا دسترسی به نظریه کارشناس طرف مقابل حادث شده‌است.
 - ۶- ارائه تصاویر و نقشه‌ها، محاسبات و تحلیل‌ها و یا سایر اسناد مورد استناد در نظریه کارشناس به طرف مقابل در زمان تبادل نظریه‌ها.
- به موجب بخش ۳، ۸ دستورالعمل‌های اقدام دیوان هر یک از طرفین می‌توانند سوالات مکتوب خود را در جهت رفع ابهام از نظریه کارشناسی، ظرف مهلت یک ماه از تاریخ ابلاغ مطرح نمایند. کارشناس مکلف است حداکثر ظرف سه هفته نسبت به ارائه پاسخ اقدام نماید مگر آنکه دیوان املاک مدت دیگر را تعیین نماید. کارشناسان طرفین پرونده نیز می‌توانند در خصوص پرونده با یکدیگر وارد مذاکره گردیده و نسبت به بررسی نقشه‌ها و ملک اقدام نمایند و در نهایت به نتیجه واحدی دست یابند. چنین نتیجه واحدی برای طرفین لازم‌الاتباع نیست مگر آنکه طرفین صراحتاً آن را قبول نمایند.

در حقوق ایران به موجب ماده ۱۹ قانون کانون کارشناسان رسمی دادگستری مصوب ۱۳۸۱/۱/۱۸^۱ نظریه کارشناسی باید مستند و مستدل بوده و در

۱- اظهار نظر کارشناسی باید مستدل و صریح باشد و کارشناسان رسمی مکلفند نکات و توضیحاتی که برای تبیین نظریه ضروری است و یا توسط شورای عالی کارشناسان مشخص می‌گردد به طور کامل در آن منعکس نمایند. کارشناس رسمی موظف است در حدود صلاحیت خود نظر کارشناسی را به طور کتبی و در مهلت مقرر به مراجع ذی‌ربط تسلیم و نسخه‌ای از آن را تا مدت حداقل پنج سال بعد از تاریخ تسلیم نگهداری نماید.

آن مبنای نظریه بیان گردد. علاوه بر این چنانچه کارشناس با سوءنیت بر خلاف واقع اظهار نظر نماید به مجازات جاعل در سند رسمی محکوم می‌گردد.^۱ با این وجود در قوانین تملک، امکان اعتراض به نظریه کارشناسی و یا امکان پرسش از وی در مورد کیفیت ارزیابی وجود ندارد، علاوه بر این به جهت آن که نظریه هیات کارشناسی فاقد وصف قضایی است، چنین شیوه رسیدگی در آن مراعات نمی‌گردد. در عین حال ارائه اسناد و دلایل از سوی طرفین به کارشناسان منتخب و ارزیابی آنان و ارائه نظر، در عمل طبیعت قضوتی به آن می‌دهد که با ماهیت هیات کارشناسی مخالف است، زیرا کارشناس صلاحیت قضوت ندارد. به همین جهت لازم است قانونگذار ایران، ارزیابی نظرات کارشناسان و مستندات طرفین را بر عهده عضو قضایی هیات قرار دهد تا با استماع اظهارات و دفاع طرفین و مستندات آنان، به نحو مستند و مستدل اختلاف فصل گردد.

۲-۲-۴. قابل تجدیدنظر بودن تصمیم

به موجب بخش ۱۳ از قانون دیوان‌ها، محاکم و اجرا هر یک از طرفین پرونده دارای حق تجدیدنظرخواهی نسبت به تصمیم دیوان املاک هستند.^۲ که باید ظرف مهلت یک ماه از تاریخ ابلاغ تصمیم دیوان املاک تقدیم گردد.^۳ رسیدگی به دادخواست تجدیدنظر با اجازه دیوان املاک و یا دادگاه تجدیدنظر صالح برای رسیدگی به تجدیدنظر^۴ است و چنین اجازه‌ای در صورتی

۱- ماده ۳۷ - هرگاه کارشناس رسمی با سوء نیت ضمن اظهار عقیده در امر کارشناسی برخلاف واقع چیزی بنویسد و یا در اظهار عقیده کتبی خود راجع به امر کیفری و یا حقوقی تمام مواقع را ذکر نکند و یا برخلاف واقع چیزی ذکر کرده باشد جاعل در اسناد رسمی محسوب می‌گردد و همچنین هرگاه کارشناس رسمی در چیزی که برای آزمایش در دسترس او گذاشته شده با سوء نیت تغییر بدهد به مجازات های مقرر در قانون مجازات اسلامی محکوم می‌شود و اگر گزارش خلاف واقع و اقدامات کارشناس رسمی در حکم دادگاه مؤثر واقع شده باشد کارشناس مذکور به حداکثر مجازات تعیین شده محکوم خواهد شد. حکم یاد شده در مورد خبرگان محلی نیز لازم‌الرعایه می‌باشد.

2- Tribunals, Courts and Enforcement Act 2007 s13: Right to appeal to Court of Appeal etc.

3- The Tribunal Procedure (Upper Tribunal) (Lands Chamber) Rules 2010 55(2).

4- Tribunals, Courts and Enforcement Act 2007 s13 (3).

صادر می‌گردد که تجدیدنظر تقدیمی متضمن موضوعات مهم در باب مسائل بنیادین و یا عملی در باب کیفیت رسیدگی بوده و دلایل لازم که مورد پذیرش دادگاه تجدیدنظر است ارائه گردد.^۱

دادگاه تجدیدنظر در مقام رسیدگی به پرونده ارزیابی را تجدید نمی‌نماید بلکه موارد قانونی را به دیوان املاک تذکر تا با در نظر گرفتن آنها مبادرت به تعیین غرامت نماید (Denyer-Green, 2014, p132).^۲ چنین تجدیدنظری در صورتی وارد می‌باشد که متضمن مواجهه با اشتباه حکمی بوده و یا دلیلی بر منطوق تصمیم وجود نداشته باشد.^۳ زیرا تشریح مبنای اتخاذ تصمیم بخشی از عدالت رویه‌ای است. (TONGUE, 1998, p394-395) با این وجود موضوعات مقدماتی برای اتخاذ تصمیم نمی‌تواند جهتی برای تجدیدنظر باشد.^۴

در حقوق ایران در باب قابل تجدیدنظر بودن نظریه کارشناسی در باب غرامت تعیینی اختلاف است. ماده ۴ ل.ق.ن.خ دلالت بر قطعی بودن نظریه کارشناسی دارد.^۵ اما اداره حقوقی در نظریه شماره ۷/۲۹۸۶ مورخ ۱۳۹۳/۱۱/۲۹ و شماره

1- Tribunals, Courts and Enforcement Act 2007 s13 (6).

2- Myers v Milton Keynes Development Corpn [1974] 1 WLR 696; [1974] 2 All ER 1096; 27 P&CR 518; 230 EG 1275.

3- Baker Britt & Co Ltd v Hampsher (VO) (1976) 19 RRC 62. Edwards v Bairstow [1956] AC 14.

4- R v Lands Tribunal, ex parte City of London Corpn [1982] 1 All ER 892, CA.

۵- رأی اکثریت هیأت مزبور قطعی و لازم‌الاجراء است.

۶- با توجه به قسمت اخیر ماده ۴ لایحه قانونی نحوه خرید ... منظور از «رأی» در جمله آخر تبصره بند الف ماده ۱۷۱ قانون برنامه پنجم توسعه مصوب ۱۳۸۹، نظر اکثریت هیأت کارشناسی موضوع ماده ۴ لایحه قانونی مذکور است. ب) نظر به اینکه قانونگذار در تبصره بند الف ماده ۱۷۱ قانون برنامه پنجم توسعه، علیرغم آنکه در مقام بیان بوده، جهت اعتراض به نظر هیأت کارشناسان (موضوع ماده ۴ لایحه قانونی صدرالاشاره) در مراجع صالحه قضایی مدتی را مقرر نداشته‌است، بنابراین اعتراض مذکور مقید به فرجه زمانی نیست. ج) با توجه به تبصره بند الف ماده ۱۷۱ قانون برنامه پنجم توسعه، قابلیت اعتراض به نظر کارشناسی، علاوه بر ماده ۴ شامل تبصره ۲ همین ماده که به هر حال قسمتی از ماده ۴ لایحه قانونی مزبور (لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت) تلقی می‌شود هم هست. د) رسیدگی مرجع صالحه قضایی نسبت به اعتراض به نظر کارشناسی که موضوع تبصره ماده ۱۷۱ قانون برنامه پنجم توسعه است، صرفاً محدود به تعیین هیأت ۵ نفره یا ۷ نفره نیست؛ چه در غیر این صورت رسیدگی قضایی مفهومی نخواهد داشت.

شماره ۷/۳۱۶۹ مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۱۸^۱ با استناد به تبصره بند الف ماده ۱۷۱ قانون برنامه پنجم توسعه مصوب ۱۳۹۸ نظریه هیات کارشناسی ماده ۴ ل.ق.ن.خ را قابل اعتراض دانسته اما نظریه هیات کارشناسی ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰ را به جهت آنکه اشاره به قیمت روز دارد، قابل اعتراض ندانسته است.^۳

نظریه مذکور قابل انتقاد است، زیرا ممکن است مبنای اعتراض، عدم رعایت تعادل بین ملک و قیمت تعیینی آن باشد که کارشناس بدون در نظر گرفتن

۱- قسمت اخیر تبصره بند الف ماده ۱۷۱ قانون برنامه پنجم توسعه مصوب ۱۳۸۹ مبنی بر قابلیت اعتراض به نظر اکثریت هیأت کارشناسی در مراجع صالحه قضایی ناظر بر املاک تملکی دولت موضوع لایحه قانونی نحوه خرید ... است و شامل نظر کارشناسی مذکور در ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰ نیست؛ زیرا اولاً تبصره مورد بحث به صراحت اعلام داشته که نظر اکثریت هیأت کارشناسی موضوع ماده ۴ لایحه قانونی سال ۱۳۵۸ قابل اعتراض در مراجع صالحه قضایی است. ثانیاً در تبصره ۷ ماده واحده مصوب ۱۳۷۰ ماده ۴ لایحه قانونی سال ۱۳۵۸ در مورد تعیین قیمت عادلانه نسبت به شهرداری‌ها لغو شده است و شهرداری‌ها مکلف به پرداخت قیمت روز در طرح‌های تملکی شده‌اند. ثالثاً در بند الف ماده ۱۷۱ قانون برنامه پنجم توسعه، طرح‌های شهرداری از طرح‌های دولتی تفکیک و در دو بند مجزای ۱ و ۲ تقسیم‌بندی شده است و آنچه که در تبصره بند الف ماده ۱۷۱ قانون اخیرالذکر آمده، صراحتاً ناظر بر بند ۱ (طرح‌های دولتی نه شهرداری) اعلام شده است. رابعاً احراز «عادلانه بودن» قیمت املاک تملکی که موضوع لایحه قانونی یاد شده مصوب ۱۳۵۸ است، ورود مجدد مرجع قضایی را به روند تشریفات تملکی مزبور به شرح تبصره بند ۲ شق «الف» ماده ۱۷۱ قانون برنامه پنجم توسعه توجیه می‌کند و در مورد ماده واحده پیش گفته مصوب ۱۳۷۰، چنین ضرورتی ملاحظه نمی‌شود.

۲- تبصره - طرح‌های گروه (۱) مشمول برنامه‌های عمومی و عمرانی دولت موضوع «لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک مصوب ۱۳۵۸ شورای انقلاب» می‌باشد که تمام یا بخشی از منابع مورد نیاز آن می‌تواند از طریق بخش‌های غیردولتی تأمین شود. رأی صادره موضوع ماده (۴) قانون مذکور قابل اعتراض در مراجع صالحه قضایی است.

۳- در برخی قوانین نظریه هیات کارشناسی قابل اعتراض دانسته شده است. ماده ۲۶ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی: هرگونه احداث مستحدثات جدید، تملک، جابه‌جایی، صدور سند و تغییر کاربری اراضی در محدوده ایمنی نیروگاه‌ها و تأسیسات هسته‌ای به عنوان سکونت‌گاه دائم ممنوع است و حقوق صاحبان حق در اراضی و املاک واقع در محدوده مذکور، براساس لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب شورای انقلاب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ تأمین می‌شود. تملک و تصرف املاک مذکور پس از توافق یا کارشناسی و پرداخت نقدی یا غیرنقدی بهای آن به مالکان که به موجب قانون مذکور تعیین می‌شود امکان‌پذیر است. ذی نفع در صورت اعتراض می‌تواند به مرجع صالح قضایی مراجعه نماید.

آن مبادرت به ارائه نظریه نموده باشد. در حقیقت قانون با فرض شناسایی اساس استحقاق نسبت به قیمت ملک و یا حقوق موجود در آن، تعیین میزان آن را بر عهده هیات کارشناسی قرارداد و همین امر می‌تواند موضوع اعتراض باشد، بنابراین تفاوتی بین شهرداری و دستگاه‌هایی که به موجب قانون قادر به تملک می‌باشند، نخواهد بود. علاوه بر این، صاحبان حقوق در حالتی که نسبت به طرح دعوا در مراجع قضایی اقدام می‌نمایند، از تمامی حقوق و مزایای دادرسی مدنی از جمله حق اعتراض اعم از عادی و یا فوق‌العاده بهره‌مند هستند، به همین جهت دو نهاد در مورد موضوع واحد دارای ترتیبات و شرایط متفاوت هستند که سبب تبعیض بین اشخاص می‌گردد.

برآمد

یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که در حقوق انگلیس تلاش بر آن است تا فرآیند تملک با حضور و نقش‌آفرینی مستمر صاحبان حقوق صورت پذیرد و جهت تحقق چنین هدفی دو مرجع در حقوق انگلیس پیش‌بینی شده‌است؛ وزیر که در مقام تأیید و یا احراز صحت فرآیند تملک است، دیوان املاک که نسبت به تعیین غرامت صاحبان حقوق می‌پردازد. اگرچه در حقوق انگلیس در رسیدگی وزیر، به جهت عدم استقلال وی از قوه مجریه انتقاداتی وارد است، اما قوانین و رویه قضایی در انگلیس به نحوی شکل گرفته‌است که اصل اطلاع از تملک ملک، اعتراض به فرآیند تملک، ارائه دلایل و مستندات و دفاعیات، رسیدگی بر مبنای اصول عدالت طبیعی و معقول بودن و ضرورت بررسی سایت جایگزین، اصل مستدل و مستند و قابل تجدیدنظر بودن تصمیمات تضمین گردد. در حقوق ایران در فرآیند تملک قواعد متناظر با حقوق انگلیس وجود ندارد و در عین حال در تعیین غرامت نیز هیات کارشناسی در نظر گرفته شده است که در خصوص قابلیت تجدیدنظر آن اختلاف است. چنین رویکردی حقوق اشخاص را تحت تأثیر قرار می‌دهد و سبب تضییع حقوق آنان می‌گردد. به همین جهت به قانونگذار پیشنهاد می‌گردد؛

۱- مقام تملک‌کننده مکلف به ارائه کلیه مستندات و دلایل توجیهی تصویب طرح به صاحبان حقوق بوده و در فرآیندی شفاف آن را در اختیار آنان قرار دهد.
 ۲- جهت تسریع در رسیدگی و تخصصی بودن آن مرجعی محلی را با حضور عضو قضایی پیش‌بینی تا نسبت به اعتراضات اشخاص در مورد فرآیند تملک اقدام نمایند.

۳- نسبت به هیات کارشناسی، با مداخله عضو قضایی، صلاحیت مستقل در مورد رسیدگی به غرامت ایجاد گردد، تا علاوه بر ارزیابی، نسبت به اصل استحقاق نیز رسیدگی به عمل آید.

۴- در دو مرجع اخیر، فرآیند رسیدگی تابع اصول و تشریفات دادرسی ترافعی بوده به نحوی که حقوق اشخاص تضییع نگردد.

منابع

- ابوالحمد، عبدالحمید (۱۳۷۰)، *حقوق اداری ایران*، چاپ چهارم، تهران: توس.
- امامی، محمد، استوار سنگری، کوروش (۱۳۹۱)، *حقوق اداری*، جلد دوم، تهران: نشر میزان.
- امامی، محمد، موسوی، نصرالله (۱۳۸۳)، «*مبانی نظری مراجع شبه قضائی و جایگاه آن‌ها در حقوق ایران*»، مجله علوم اجتماعی و انسانی دانشگاه شیراز، دوره بیست و یکم، شماره دوم.
- دلاوری، محمدرضا (۱۳۹۲)، *قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری در نظم حقوقی کنونی*، تهران: انتشارات آویشن شمال.
- شمس، عبدالله (۱۳۸۷)، *آیین دادرسی مدنی* - دوره پیشرفته، جلد اول، چاپ بیستم، تهران: دراک.
- شهیدی، سپیده، رضا ایرا نمهر (۱۳۹۱)، *ماهنامه قضاوت*، شماره ۷۷.
- طباطبائی مومنی، منوچهر (۱۳۸۱)، *حقوق اداری*، چاپ هشتم، تهران: سمت.
- نجابتخواه، مرتضی، افشاری، فاطمه، موسوی زاده، سیدشهاب الدین (۱۳۹۶)، «*آسیب شناسی ساختار و صلاحیت‌های مراجع اختصاصی اداری در حقوق اداری ایران*»، دوفصلنامه‌ی دیدگاه‌های حقوق قضایی، شماره‌ی ۷۷ و ۷۸.
- هداوند، مهدی، *حقوق اداری تطبیقی* (۱۳۸۹)، جلد اول، چاپ ششم، تهران: سمت.
- هداوند، مهدی، مهدی، علی (۱۳۹۱)، *اصول حقوق اداری* (در پرتو آراء دیوان عدالت اداری) همراه با مطالع تطبیقی در (حقوق فرانسه، سوئیس، آلمان، مصر، لبنان، انگلیس، آمریکا)، چاپ دوم، تهران: خرسندی.
- یآوری. اسدالله (۱۳۹۳). «*از «دادرسی» تا «دادرسی منصفانه»* تحول در مفهوم و قلمرو کلاسیک دادرسی و تضمینات آن». مجله تحقیقات حقوقی. شماره ۶۸.
- دادنامه شماره ۱۲۳۲۰۱۳۱۴۳۰۹۹۷۱۳۱۴۳۰ مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۲۹ شعبه دهم دادگاه تجدیدنظر استان گیلان در پرونده کلاسه شماره ۸۷۰۹۹۸۱۳۱۴۳۰۰۷۳۹

- دادنامه شماره ۱۳۸۰۰۲۱۳۶۰۰۹۹۷۰۹۱۰ مورخ ۱۳۹۱/۲/۲۷ شعبه ۱۸۵ دادگاه عمومی حقوقی تهران.
 - دادنامه شماره ۹۴-۹۳/۲/۶ صادره از شعبه سوم دادگاه عمومی حقوقی شهریار.

- Bradley, A W, Ewing, K D, Knight, C J S(2015), **CONSTITUTIONAL AND ADMINISTRATIVE LAW**, Sixteenth edition, United Kingdom: PEARSON EDUCATION LIMITED.
- Denyer-Green, Barry(2014), **Compulsory Purchase and Compensation**, Tenth edition, New York: Routledge.
- DICEY, A. V.(1979), **INTRODUCTION TO THE STUDY OF THE LAW OF THE CONSTITUTION**, Tenth Edition, London: MACMILLAN PRESS LTD.
- Fenwick, Helen, Phillipson, Gavin(2003), **Constitutional and Administrative Law**, Fourth edition, London: Cavendish Publishing Limited.
- Hawke, Neil, Parpworth, Neil(1998), **INTRODUCTION TO ADMINISTRATIVE LAW**, First published, London: Cavendish Publishing Limited.
- Keith, S., P. McAuslan, R. Knight, J. Lindsay, P. Munro-Faure, D. Palmer, L. Spannenberg(2008), **Compulsory acquisition of land and compensation**, land reform FAO.
- Keith, Simon, McAuslan, Patrick, Knight, Rachael, Lindsay, Jonathon, Munro-Faure, Paul, Palmer, David(2008), **Compulsory acquisition of land and compensation**, Rome: FOOD AND AGRICULTURE ORGANIZATION OF THE UNITED NATIONS.

- Lewis, J. R. (1976), *Administrative Law for the Construction Industry*, first published, London: Macmillan PRESS LTD.
- Longley, Diane, Rhoda, James (1999), *ADMINISTRATIVE JUSTICE: CENTRAL ISSUES IN UK AND EUROPEAN ADMINISTRATIVE LAW*, London: Cavendish Publishing Limited.
- Loveland, Ian (2012), *Constitutional Law, Administrative Law, and Human Rights*, Sixth edition, United Kingdom: Oxford University Press.
- Michael, Akehurst (1970), «*Statements of Reasons for Judicial and Administrative Decisions*», *The Modern Law Review*, vol. 33, no. 2.
- Moules, Richard (2011), *ENVIRONMENTAL JUDICIAL REVIEW*, United Kingdom: Hart Publishing Ltd.
- Office of the Deputy Prime Minister, Department for Communities and Local Government (2004), *Compulsory Purchase and Compensation Compulsory Purchase Procedure*, London.
- Plimmer, Frances (2008), «*compulsory purchase and compensation: an overview of the system in England and Wales*», *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research*, vol. 3.
- Ryan, Mark (2014), *UNLOCKING CONSTITUTIONAL & ADMINISTRATIVE LAW*, 3rd edition, New York: Routledge.
- SMITH, SA (1948), «*THE LIMITS OF JUDICIAL REVIEW: STATUTORY DISCRETIONS AND THE DOCTRINE OF ULTRA VIRES*», *THE MODERN LAW REVIEW*, VOL. 11.
- TONGUE, SUE (1998), «*Writing Reasons For Decisions*», Australian Institute of Administrative Law Inc.

- The Law Commission (2002), TOWARDS A COMPULSORY PURCHASE CODE: (2) PROCEDURE, Consultation Paper No 169, London.
- Ashbridge Investments Ltd v. Minister of Housing and Local Government [1965] 1 WLR 1320.
- B Johnson & Co. (Builders) Ltd. v. Minister of Health [1947]2 All E.R. 395.
- Baker Britt & Co Ltd v Hampsher (VO) (1976) 19 RRC 62.
- Bushell v Secretary of State for the Environment [1981] AC 75[1980] UKHL 1.
- Coleen Properties Ltd v The Minister of Housing and Local Government & Anor[1971] EWCA Civ 1169 LGR 175[1971] 1 WLR 433[1971] 1 All ER 1049[1971] WLR 433(1971) 22 P & CR 417.
- Coleen Properties Ltd v The Minister of Housing and Local Government & Anor [1971] EWCA Civ 1169 LGR 175[1971] 1 WLR 433[1971] 1 All ER 1049[1971] WLR 433(1971) 22 P & CR 417.
- De Bierre, R (on the application of) v Secretary of State for Communities & Local Government [2008] EWHC 254 (Admin).
- Derbyshire Dales DC & Ors v Secretary of State for Communities and Local Government [2009] EWHC 1729 (Admin).
- Duttons Brewery Ltd v Leeds City Council (1980) 42 P & CR 152.
- Edwards v Bairstow [1956] AC 14.
- Fairmount Investments Ltd v Environment Secretary [1976] 2 All ER 865.

- George v Secretary of State for the Environment (1979) 38 P&CR 609; [1979] JPL 382 [1979] 1 EGLR 30.
- Greater London Council v Secretary of State for the Environment 52 P&CR 158.
- London & Winchester Properties Ltd's Application, Re (1983) 45 P&CR 429; [1983] EGD 717; [1983] 2 EGLR 201; [1983] JPL 318.
- Mountgarret v Claro Water Board (1963) 15 P & CR 53.
- Myers v Milton Keynes Development Corpn [1974] 1 WLR 696; [1974] 2 All ER 1096; 27 P&CR 518; 230 EG 1275.
- Prest v Secretary of State for Wales (1983) 266 EG 527; [1983] 1 EGLR 17.
- R (L) v North Warwickshire District Council [2001] EWCA Civ 315.
- R v Lands Tribunal, ex parte City of London Corpn [1982] 1 All ER 892, CA.
- R v Secretary of State for the Environment, Transport and the Regions, ex parte Holding & Barnes plc [2001].
- Richard v Great Western Rly; Re [1905] 1 KB 68.
- Simmonds v Kent County Council [1990] 1 EGLR 227.
- Solartrack v London Development Agency [2009] UKUT 242 (LC)[2010] RVR 33 .
- South Bucks District Council v Porter No 2 [2004] 1 WLR 1953.
- Stringer v Minister of Housing and Local Government [1971] JPL 114; 1 All ER 65; [1970] 1 WLR 1281.
- Thameside v Greater London Council [1979] 1 EGLR 167.
- South Bucks District Council v Porter No 2 [2004] 1 WLR 1953.
- Stringer v Minister of Housing and Local Government [1971] JPL 114; 1 All ER 65; [1970] 1 WLR 1281.

- UNION RAILWAYS (NORTH) LIMITED and LONDON & CONTINENTAL RAILWAYS LIMITED v KENT COUNTY COUNCIL ACQ/212/2005.
- Wilson v Liverpool Corporation [1971] 1 WLR 302.
- https://www.judiciary.uk/wpcontent/uploads/JCO/Documents/Practice+Directions/Tribunals/PracticeDirectionsUTLands-Chamber_291110.pdf. last visited (2020/05/22 at 2:43:39 pm).
- Folke Bernadotte Academy and Office for Democratic Institutions and Human Rights, HANDBOOK FOR MONITORING ADMINISTRATIVE JUSTICE, OSCE's Office for Democratic Institutions and Human Rights (ODIHR), 2013, available at<<https://www.osce.org/files/f/documents/1/3/105271.pdf> last visited: 4/9/2020>

Comparative Study of the Position and Principles of the Performance of Quasi-Judicial Authorities in Acquisition of Lands in British and Iranian Law

AmirHossein Alizadeh
 MohammadBagher Parsapour

Ebrahim Azizi

compulsory acquisition of land by executive bodies for public interest is permitted by payment of compensation and observance of the law. In order to do so, law must give opportunity to object to the process of acquisition and maintain the right to compensation to individuals whose property rights are affected by related actions. Due to characteristics of speed, low cost, and expertise in examination, quasi-judicial authorities have created a suitable solution in this field. In this article with an analytical-comparative approach in Iranian and British law we seek to answer questions: what is the position of quasi-judicial authorities in the acquisition process? And by what principles are the rights of owners and persons affected by ownership protected in these authorities? In British law before approving the order of compulsory acquisition by Minister related to acquisition, he proceeds to examine objections through two ways: written representations, public local inquiry. Land Tribunal determines compensation under standard procedure; simplified procedure; special procedure; written representations procedure. In both ways, the right holders are informed about provisions of the administrative authority's decision, the principles of natural justice: hearing of the statements and reasons of parties, the documented and reasoned decisions, and the ability to appeal is recognized. In Iranian law, the corresponding rules on the objection to the process of acquisition are not provided for in the quasi-judicial authority, and at the same time there are shortcomings: indetermination of compensation expert board. Therefore, suggestions have been made to amend the laws.

Keywords: Quasi-judicial Authorities, Land Tribunal, Ownership, Objection, Expert, Acquisition