

MDOI-01-2026.0167
MNR--1-03F0F0

ابعاد حقوقی و ثبتی واگذاری املاک معوض در تملکات شهرداری (مطالعه رویه قضایی شهر کرج)

سوسن یوسفی

ارشد حقوق – کارشناس املاک شهرداری کرج

چکیده

واگذاری املاک معوض به عنوان یکی از رایج‌ترین سازوکارهای جبران خسارت و تملک اراضی در طرح‌های عمرانی مدیریت شهری، هم‌زمان با چالش‌های پیچیده حقوقی، ثبتی و مالی روبرو است که مرز میان اقتدار حاکمیتی شهرداری و حقوق مکتسبه مالکان را متبلور می‌سازد. پژوهش حاضر با رویکردی توصیفی-تحلیلی و با بهره‌گیری از مطالعات اسنادی و واکاوی رویه قضایی مراجع اختصاصی و عمومی شهر کرج، به بررسی ماهیت حقوقی تعویض، چالش‌های صدور اسناد مالکیت تفکیکی، تعارضات ناشی از ارزش‌گذاری نابرابر و پیامدهای حقوقی عدم تطابق اراضی معوض با کاربری‌های طرح تفصیلی می‌پردازد. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که ابهام در معیارهای ارزیابی کارشناسی، تاخیر در انتقال قطعی سند رسمی به نام مالکان معوض و عدم رعایت تشریفات قانونی واگذاری املاک شهرداری، از عوامل اصلی شکل‌گیری دعاوی حقوقی در دیوان عدالت اداری و دادگاه‌های عمومی است. نتایج حاکی از آن است که استقرار نظام شفاف ثبتی، تعیین دقیق ارزش روز املاک معوض مبتنی بر نظریه هیئت‌های کارشناسی رسمی و تدوین شیوه‌نامه‌های واحد حقوقی در شهرداری کرج، می‌تواند ضمن صیانت از بیت‌المال و رعایت حقوق شهروندی، از اطاله دادرسی و صدور آرای ابطال واگذاری جلوگیری نماید.

کلیدواژه‌ها: املاک معوض ، تملک اراضی شهری ، حقوق ثبتی ، رویه قضایی ، شهرداری کرج



مقدمه و کلیات تحقیق

۱ .معرفی کلی موضوع

توسعه پایدار شهری، احیای بافت‌های فرسوده، ایجاد معابر، فضاهای سبز و توسعه زیرساخت‌های حمل‌ونقل عمومی، مستلزم تملک اراضی و املاک واقع در طرح‌های مصوب شهری توسط نهادهای عمومی غیردولتی، به‌ویژه شهرداری‌هاست. بر اساس مقررات موضوعه از جمله «لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت (مصوب ۱۳۵۸)» و مقررات مرتبط با قانون شهرداری، شهرداری‌ها مجازند بهای اراضی مورد نیاز را به صورت نقدی پرداخت نموده و یا با توافق مالکان، املاک معوض (مملوک خود یا اراضی دولتی) را واگذار نمایند. با این حال، نهاد حقوقی «معاوضه ملکی» در بستر تملکات شهری، نقطه تقاطع اقتدار حاکمیتی مدیریت شهری با حقوق مکتسبه اشخاص است که با پیچیدگی‌های ثبتی، ارزش‌گذاری مالی، معارضین احتمالی و چالش‌های ناشی از رویه قضایی مراجع اختصاصی و عمومی (نظیر دادگاه‌های حقوقی و دیوان عدالت اداری) گره خورده است. پژوهش حاضر به بررسی ابعاد حقوقی و ثبتی این فرآیند با تمرکز بر رویه اجرایی و قضایی کلان‌شهر کرج می‌پردازد.

۲ .اهمیت و ضرورت تحقیق

کلان‌شهر کرج به عنوان یکی از مهاجرپذیرترین و متراکم‌ترین شهرهای کشور، با پروژه‌های متعدد عمرانی، تعریض معابر و توسعه شبکه حمل‌ونقل شهری روبه‌روست. در این میان، محدودیت منابع نقد مالی شهرداری‌ها موجب شده است که واگذاری «املاک معوض» به عنوان راهکار اصلی تملک اراضی بدل شود. اهمیت این پژوه از چند منظر قابل تبیین است:
ابعاد ثبتی و حقوقی نقل‌وانتقالات: با تصویب «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (مصوب ۱۴۰۳)» و الزامات سخت‌گیرانه آن پیرامون اعتبار اسناد رسمی، نحوه انتقال املاک معوض شهرداری به نام مالکان و چالش‌های صدور اسناد تفکیکی و انتقالی، از زاویه حقوق ثبتی نیازمند بازنگری بنیادین است.

پیشگیری از اطاله دادرسی و دعاوی حقوقی: رویه قضایی شهر کرج گواه حجم انبوهی از دعاوی مطروحه پیرامون ابطال تملکات، اعتراض به بهای کارشناسی عوضین، و عدم انتقال قطعی سند است که فشار مالی شدیدی بر بودجه مدیریت شهری وارد می‌کند.



صیانت از حقوق شهروندی و بیت‌المال: تعادل‌بخشی میان منافع عمومی شهر و حقوق مالکان خصوصی از طریق ضوابط شفاف حقوقی، ضرورت بازنگری در آیین‌نامه‌ها و شیوه‌نامه‌های داخلی شهرداری کرج را دوچندان می‌سازد.

۳ .بیان مسئله و تعریف متغیرها

در سال‌های اخیر، فرآیند واگذاری املاک معوض در شهرداری کرج با چالش‌های سیستماتیک و ساختاری مواجه شده است. از یک سو، عدم تطابق کاربری املاک معوض پیشنهادی با طرح‌های تفصیلی مصوب، ابهامات جدی حقوقی ایجاد کرده و از سوی دیگر، تأخیر در تشریفات ثبتی انتقال مالکیت و تفاوت فاحش میان ارزش عادله ملک تملک‌شده با ملک معوض، موجب اعتراض مالکان و طرح دعاوی ابطال تملک در مراجع قضایی و دیوان عدالت اداری گردیده است. مسئله محوری پژوهش حاضر آن است که: چرا سازوکارهای فعلی واگذاری املاک معوض در شهرداری کرج با ناکارآمدی ثبتی، تعارضات حقوقی و آراء مکرر ابطال مواجه بوده و مدل بهینه حقوقی-ثبتی برای رفع این شکاف‌ها چیست؟

متغیر مستقل(x)

:(سازوکارهای حقوقی، ضوابط ثبتی و رویه‌های ارزیابی کارشناسی واگذاری املاک معوض.

متغیر وابسته(y)

:(میزان کارآمدی تملکات شهرداری و نرخ بروز دعاوی حقوقی/ثبتی در رویه قضایی کرج.

متغیر مداخله‌گر(z)

:(تورم و نوسانات شدید بازار مسکن، تعارضات میان کمیسیون‌های داخلی شهرداری و دفاتر اسناد رسمی، و تغییرات پی‌درپی آیین‌نامه‌های اجرایی و بخشنامه‌ها.

۴ .اهداف، سؤالات و فرضیه‌های پژوهش

الف) اهداف پژوهش

هدف علمی: تحلیل ماهیت حقوقی عقد معاوضه در تملکات شهرداری و تبیین تطبیقی آن با قواعد عمومی قراردادها و حقوق ثبتی نوین.

هدف کاربردی: شناسایی خلأهای قانونی و ثبتی موجود در فرآیند واگذاری املاک معوض در شهرداری کرج و ارائه راهکارهای عملیاتی برای اصلاح شیوه‌نامه‌های اجرایی.

هدف راهبردی: واکاوی رویه قضایی دادگاه‌ها و دیوان عدالت اداری در خصوص دعاوی مرتبط با املاک معوض و تدوین الگوی صیانت از بیت‌المال و حقوق مالکان.



ب) سؤالات پژوهش

سؤال اصلی: سازوکارهای حقوقی و ثبتی حاکم بر واگذاری املاک معوض در شهرداری کرج دارای چه چالش‌هایی است و رویه قضایی چه موضعی در قبال آن اتخاذ نموده است؟

سؤال فرعی اول: ضوابط ارزیابی و تعیین بهای عادله املاک در تعویض‌های شهرداری تا چه اندازه با استانداردهای حقوقی و ثبتی سازگار است؟

سؤال فرعی دوم: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (۱۴۰۳) چه آثار و الزامات ثبتی جدیدی بر فرآیند انتقال املاک معوض تحمیل کرده است؟

سؤال فرعی سوم: مهم‌ترین زمینه‌ها و دلایل حقوقی صدور آراء ابطال تملک یا واگذاری املاک معوض در شعب دادگاه‌ها و دیوان عدالت اداری شهر کرج چیست؟

ج) فرضیات پژوهش

فرضیه اصلی: ابهام در معیارهای ارزیابی کارشناسی، تاخیر در انتقال ثبتی سند رسمی و مغایرت کاربری املاک معوض با طرح تفصیلی، از عوامل اصلی بروز دعاوی و صدور آراء ابطال واگذاری در رویه قضایی کرج است.

فرضیه فرعی اول: استفاده از نظرات کارشناسی غیرمنسجم و عدم اعمال به‌موقع ضرایب قانونی تعدیل بها، عامل اصلی عدم تناسب ارزش اقتصادی عوضین و نارضایتی مالکان است.

فرضیه فرعی دوم: اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، تشریفات ثبتی انتقال املاک معوض را منوط به ثبت دقیق در سامانه‌های الکترونیک نموده و واگذاری‌های فاقد سند رسمی قطعی را با چالش جدی بی‌اعتباری مواجه ساخته است.

فرضیه فرعی سوم: فقدان شیوه‌نامه واحد حقوقی در شهرداری کرج برای نظارت بر تشریفات تصرف پیش از معامله و واگذاری املاک معوض، نقش مأخذ اصلی شکل‌گیری پرونده‌های قضایی علیه شهرداری را ایفا می‌کند.

مفاهیم و چارچوب نظری

واگذاری ملک معوض در تملکات شهری، شیوه‌ای برای جبران حق مالکِ ملکی است که جهت اجرای طرح عمومی در اختیار شهرداری قرار می‌گیرد. این شیوه را نباید با «معاوضه» به معنای صرفاً قراردادی آن یکسان انگاشت: منشأ نیاز شهرداری به ملک، اجرای طرح عمومی و مقررات تملک است؛ اما تعیین و واگذاری ملک جایگزین، مستلزم بررسی رضایت مالک، اختیار قانونی واگذارکننده، وضعیت حقوقی هر دو ملک و امکان انتقال رسمی است. ماده ۶ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک، واگذاری عوض از اراضی مشابه

ملی یا دولتیِ متعلق به دستگاه اجرایی را در صورت رضایت مالک پیش‌بینی می‌کند. تبصره ۶ قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها نیز تأمین بخشی از املاک قابل‌واگذاری برای تحویل به‌عنوان معوض را پس از توافق مالک و شهرداری مقرر کرده است. بنابراین، وجود ملک پیشنهادی به‌تنهایی برای تحقق جبران کافی نیست (لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک، ۱۳۵۸، ماده ۶؛ قانون نحوه تقویم، ۱۳۷۰، تبصره ۶)(irancodify.com) .

در این پژوهش، متغیرهای مستقل عبارت‌اند از کیفیت تشریفات حقوقی واگذاری، قابلیت انتقال ثبتی ملک معوض و شیوه ارزیابی ارزش دو ملک. کیفیت تشریفات حقوقی با احراز اختیار واگذاری، توافق معتبر و تعیین روشن تعهدات سنجیده می‌شود؛ قابلیت انتقال ثبتی به وضعیت مالکیت رسمی، مشخصات پلاک، موانع انتقال و امکان تنظیم سند مربوط است؛ و کیفیت ارزیابی، به مبنای قیمت‌گذاری و فاصله زمانی میان تقویم و تحویل اشاره دارد. متغیرهای وابسته، تحقق جبران قابل‌اجرا برای مالک و نوع و سرانجام اختلاف قضایی‌اند، نه صرفاً تعداد دعاوی. عوامل مداخله‌گر نیز می‌توانند تغییر ارزش ملک در گذر زمان، وضعیت کاربری، حقوق اشخاص ثالث و ناهماهنگی میان نهادهای تصمیم‌گیر باشند. این تفکیک، امکان بررسی این پرسش را فراهم می‌کند که کدام نقص در کدام مرحله، تعهد به تحویل معوض را به دعوای حقوقی یا ثبتی تبدیل می‌کند.

از منظر نظری، اصل جبران زیانِ ناشی از تملک اقتضا می‌کند بار اجرای طرح عمومی به‌طور نامتناسب بر یک مالک تحمیل نشود. بااین‌حال، «برابری ارزش» را نباید به مقایسه دو رقم کارشناسی فروکاست؛ ملکی که انتقال سند آن ممکن نیست یا استفاده مورد انتظار از آن با محدودیت روبه‌روست، الزاماً جبران هم‌ارز ایجاد نمی‌کند. استاندارد زیست‌محیطی و اجتماعی شماره ۵ بانک جهانی، در حوزه پروژه‌های مشمول خود، بر جبران به‌موقع بر مبنای هزینه جایگزینی، لحاظ هزینه‌های معامله و امنیت تصرف تأکید می‌کند. این استاندارد قانون حاکم بر شهرداری‌های ایران نیست، اما معیاری تحلیلی برای سنجش کفایت جبران فراهم می‌آورد (بانک جهانی، ۲۰۱۷). در حقوق ایران نیز هنگام عدم توافق درباره ملک مورد نیاز شهرداری، قانون ۱۳۷۰ تقویم و پرداخت قیمت روز را مقرر کرده و در تبصره ۷، اجرای مقررات ماده ۴ و بخش مربوط به تعیین الزامی قیمت عادله در ماده ۵ قانون ۱۳۵۸ را نسبت به شهرداری‌ها کنار گذاشته است (قانون نحوه تقویم، ۱۳۷۰) . (documents1.worldbank.org)



دو رهیافت دیگر، پیچیدگی فرایند را روشن می‌کنند. از دیدگاه هزینه‌های مبادله، اختلاف بر سر مشخصات ملک، استعلام‌ها و زمان انتقال، هزینه رسیدن به توافق و اجرای آن را افزایش می‌دهد .(Coase, 1960) رهیافت حکمرانی چندمرکزی نیز توجه را از قرارداد دوطرفه مالک و شهرداری فراتر می‌برد: نتیجه واگذاری به تصمیم‌ها و اطلاعات چند مرجع، از جمله واحدهای شهرداری، مرجع ثبت و نهادهای مرتبط با کاربری زمین، وابسته است .(Ostrom, 2010)این نظریه‌ها در پژوهش حاضر ابزار تبیین هستند، نه دلیل اثبات وقوع اختلاف یا تخلف در پرونده‌های کرج(journals.uchicago.edu) .

مطالعات داخلی و خارجی

در ادبیات داخلی، حبیب‌نژاد، پیلوار و صابری (۱۳۹۸) با تحلیل حقوقی قواعد تملک دولت و شهرداری‌ها، چهار اصل مشارکت ذی‌نفع، تسریع در جبران، تعادل در تعیین غرامت و امکان رسیدگی به اختلاف را برجسته کرده‌اند. موضوع مطالعه آنان مقررات و اصول جبران خسارت است؛ در اطلاعات منتشرشده برای مقاله، نمونه آماری یا ابزار پیمایش گزارش نشده است. اهمیت این اثر برای بحث معوض آن است که توافق و زمان تحویل را در کنار مبلغ جبران قرار می‌دهد. بااین‌حال، مقاله به‌طور مشخص زنجیره شناسایی، واگذاری و ثبت ملک معوض را در یک شهرداری بررسی نمی‌کند (حبیب‌نژاد و همکاران، ۱۳۹۸) . (magiran.com)

پارساپور، عزیزی و علی‌زاده (۱۳۹۹) در مطالعه‌ای تحلیلی ـ تطبیقی درباره حقوق ایران و انگلستان و با اتکا به قواعد و رویه قضایی، معیار غرامت کامل و «جایگزین معادل» را بررسی کرده‌اند. یافته گزارش‌شده آنان این است که در حقوق انگلستان، ارزش بازار و در موارد خاص، جایگزین معادل در تعیین غرامت نقش دارند؛ درحالی‌که پراکندگی معیارهای قانونی در ایران، دستیابی به غرامت برابر را دشوار می‌کند. جامعه پژوهش آنان دو نظام حقوقی و منابع قضایی مربوط است، نه نمونه‌ای از مالکان یا پرونده‌های شهرداری کرج. این مطالعه برای سنجش هم‌ارزی اقتصادی دو ملک راهگشاست، اما هم‌ارزی ثبتی و قابلیت تحویل ملک جایگزین را به‌عنوان مسئله‌ای مستقل پیگیری نمی‌کند (پارساپور و همکاران، ۱۳۹۹) . (elmnet.ir)

در مطالعه‌ای نزدیک‌تر به سطح اجرای شهری، شمشیربند، نصیری لاریمی و احمدی (۱۴۰۴) تملک املاک در بافت فرسوده تاریخی ساری را بررسی کرده‌اند. آنان با روش توصیفی ـ تحلیلی، بررسی اسناد و پرسشنامه ۳۸۴ شهروند، داده‌ها را با آزمون کای‌دو در نرم‌افزار SPSS تحلیل کرده‌اند. بر پایه چکیده مقاله، ضعف اطلاع‌رسانی، نبود رویه



هماهنگ، به‌روزنشدن مبانی قیمت‌گذاری و تأخیر در اجـرای طـرح‌هـا از آسـیب‌هـای مهـم درون‌سازمانی بوده است. مزیت مطالعه، پیوند دادن برداشت شهروندان بـا عملکـرد اجرایـی شهرداری است؛ محدودیت آن برای موضـوع حاضـر ایـن اسـت کـه واحـد تحلیـل، پرونـده واگذاری معوض و سرنوشت ثبت سند آن نیست (شمشیربند و همکـاران، ۱۴۰۴). عبـادی، سیفی زیناب و خندانی (۱۴۰۴) نیز با تحلیل حقوقی ماهیت تملک و توجه به رویه قضایی، اختلاف میان توصیف تملک به‌عنوان عمل حقوقی و تلقی آن در حکم تلف را نشان داده‌اند؛ اختلافی که می‌تواند در تعیین مبنای مطالبه مالک اثرگذار باشد، هرچند مقاله به واگـذاری معوض در کرج اختصاص ندارد(magiran.com) .

پژوهش‌های خارجی نشان می‌دهند که کیفیت جبـران، عـلاوه بـر ارزش مـالی، بـه قـدرت مذاکره و شیوه اجرا وابسته است. جانسون و چاکراوارتی ,Johnson & Chakravarty) (2013در مطالعه موردی راجارهاتِ هند، طی شش ماه پژوهش میدانی در سال‌های ۲۰۱۱ و ۲۰۱۲، با کنشگران اداری، حقوقی و محلی و حدود ۳۰ خـانوار متـأثر از تملـک مصـاحبه کردند. آنان دریافتند شکل جبران میان اشخاص متفاوت بوده و نفوذ در شبکه‌های محلی بر امکان دستیابی به شرایط بهتر اثر گذاشته است. وانگ و همکاران (Wang et al., 2017) نیز با تحلیل داده‌های پیمایش سال ۲۰۰۹ در ۱۲ شهر چین نشان دادند مذاکره، در مقایسه با پرداخت بر اساس نرخ‌های معیار، با دریافت غرامت بالاتر همراه بوده است؛ اما برخـورداری از ارتباطات محلی نیز در این تفاوت نقش داشته است. این نتایج درباره کـرج قابـل تعمـیم مستقیم نیستند؛ اهمیتشان در طرح این احتمال پژوهشی است کـه توافـق ظـاهراً یکسـان، برای مالکانِ دارای دسترسی نابرابر به اطلاعـات و مـذاکره، پیامـد یکسـانی نداشـته باشـد . (mdpi-res.com)

اووایزو و دِفریس (Uwayezu & de Vries, 2020) به خودِ جبران غیرنقدی نزدیک‌تـر شده‌اند. آنان در مطالعه موردی اسکان مجدد در کیگالیِ رواندا، از میان ۱۴۹۸ خـانوار، ۳۰۶ پاسخ‌گو را بررسی کردند و پیمایش، مصـاحبه، مشـاهده و اسـناد ارزیـابی ملـک را بـه کـار گرفتند. یافته‌ها از بهبود برخی جنبه‌های کیفیت مسکن و امنیت تصرف حکایت داشت، امـا مشارکت محدود مالکان در انتخاب گزینه جبران و نگرانی درباره معاش پس از جابه‌جایی را نیز نشان داد. این مطالعه آشکار می‌کند که دریافت ملکی با ارزش یا کیفیت ظـاهراً بـالاتر، به‌تنهایی برای داوری درباره کفایت جبران کافی نیست؛ بااین‌حال، موضوع آن اسکان مجدد است، نه تشریفات انتقـال سـند در حقـوق ایـران .(Uwayezu & de Vries, 2020) (mediatum.ub.tum.de)



جمع‌بندی، شکاف و نوآوری

مطالعات داخلی عمدتاً مبنای حق جبران و معیار تقویم یا آسیب‌های عمومی تملک را توضیح داده‌اند؛ مطالعات خارجی نیز نقش مذاکره، عدالت رویه‌ای و پیامدهای دریافت ملک جایگزین را روشن کرده‌اند. در منابع بررسی‌شده، مطالعه‌ای یافت نشد که این ابعاد را در پرونده‌های واگذاری ملک معوض شهرداری کرج به‌صورت پیوسته، از وضعیت ملک اولیه و توافق طرفین تا قابلیت انتقال رسمی ملک معوض و خواسته و نتیجه دعوا، تحلیل کرده باشد. این گزاره ناظر به منابع بررسی‌شده است، نه ادعای نبود مطلق پژوهش یا اثبات الگوی معینی در آرای کرج.

نوآوری پژوهش حاضر می‌تواند طراحی یک چارچوب تحلیل پرونده با سه محور «اعتبار حقوقی توافق»، «هم‌ارزی و زمان‌بندی جبران» و «قابلیت اجرای ثبتی واگذاری» باشد. برای هر رأی یا پرونده، باید نخست مفاد توافق و مدارک مالکیت با وضعیت ثبتی و تصمیم قضایی تطبیق داده شود؛ سپس نقش عواملی چون تأخیر، تغییر ارزش یا محدودیت کاربری بررسی گردد. همچنین اثر قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول باید با دقت زمانی مطالعه شود: ماده ۱ آن، آثار مقرر برای ثبت‌نشدن اعمال حقوقی مشمول را به یک سال پس از راه‌اندازی رسمی سامانه موضوع ماده ۱۰ وابسته کرده است. ازاین‌رو، نمی‌توان بدون بررسی تاریخ و وضعیت هر معامله، حکم واحدی درباره اعتبار همه واگذاری‌های پیشین صادر کرد (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، ۱۴۰۳، مواد ۱ و ۱۰). (avaye-edalat.com)

روش‌شناسی پژوهش

پژوهش حاضر از نظر هدف، در زمره پژوهش‌های کاربردی قرار دارد؛ زیرا نتایج آن مستقیماً در جهت بهبود فرآیندهای اداری، ثبتی و تصمیم‌گیری‌های حقوقی مدیریت شهری قابل به‌کارگیری است. از نظر ماهیت و روش اجرا، این مطالعه یک پژوهش کیفی با رویکرد تحلیل اسنادی و واکاوی رویه قضایی است که با روش توصیفی-تحلیلی انجام شده است. در این مطالعه، به جای اکتفا به توصیف ظاهری قوانین، روابط علی میان کیفیت تشریفات واگذاری املاک معوض و بروز دعاوی حقوقی مورد واکاوی قرار می‌گیرد.

جامعه آماری، نمونه‌گیری و ابزار گردآوری داده‌ها:



جامعه آماری پژوهش شامل کلیه آراء قطعی صادره از شعب دادگاه‌های عمومی حقوقی و دیوان عدالت اداری، پرونده‌های ثبتی بایگانی‌شده در واحدهای تملک و املاک شهرداری کرج، و اسناد و شیوه‌نامه‌های داخلی مرتبط با واگذاری املاک معوض در بازه زمانی مشخص است. روش نمونه‌گیری به صورت هدفمند مبتنی بر اشباع نظری بوده و پرونده‌هایی انتخاب شده‌اند که متضمن چالش‌های کلیدی نظیر تعارض کاربری، تاخیر در تنظیم سند رسمی یا اعتراض به بهای کارشناسی عوضین بوده‌اند. ابزار گردآوری داده‌ها شامل فرم‌های استخراج داده‌های اسنادی، فیش‌برداری از آراء قضایی، مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته با خبرگان، وکلا و کارشناسان حقوقی شهرداری کرج، و بررسی دقیق قوانین موضوعه و نظریات مشورتی است.

روش تحلیل داده‌ها و ارزیابی اعتبار:

برای تحلیل داده‌های کیفی حاصل از متون اسناد و پرونده‌ها، از روش تحلیل مضمون (تماتیک) استقرایی و قیاسی بهره گرفته شده است. فرآیند تحلیل شامل مراحل آشنایی با داده‌ها، کدگذاری اولیه، استخراج مضامین فرعی و اصلی، بازبینی و نام‌گذاری تم‌ها، و تدوین گزارش نهایی بوده است. برای سنجش روایی و پایایی (اعتبار و قابلیت اعتماد) پژوهش کیفی، از راهکارهای سه‌سوگنگی (تلفیق داده‌های اسنادی، آرای قضایی و نظرات خبرگان)، بازبینی توسط مشارکت‌کنندگان و همکاران پژوهش (تأیید بین‌کدگذاران)، و ارائه توصیفات عمیق و ضخیم (Thick Description) استفاده شده است تا اطمینان حاصل شود که یافته‌ها از قابلیت انتقال و اعتماد بالایی برخوردارند.

نتایج و یافته‌های پژوهش

یافته‌های حاصل از واکاوی اسناد ثبتی، رویه قضایی و پرونده‌های تملک در شهرداری کرج نشان می‌دهد که فرآیند واگذاری املاک معوض، نظامی چندوجهی است که در تقاطع تکالیف حاکمیتی شهرداری، حقوق مکتسبه مالکان و نظام سخت‌گیرانه ثبت رسمی قرار دارد. تحلیل علّی داده‌ها آشکار می‌سازد که انحراف در هر یک از مراحل سه‌گانه «شناسایی و توافق اولیه»، «ارزیابی عادلانه و تناسب ارزش عوضین» و «تشریفات انتقال سند رسمی»، به شکل‌گیری تعارضات عمیق حقوقی و ارجاع پرونده به مراجع قضایی می‌انجامد.

نخستین یافته محوری ناظر بر بحران در مرحله ارزیابی کارشناسی است. بررسی‌ها نشان می‌دهد که فاصله زمانی طولانی میان تاریخ تصویب ضرورت اجرای طرح، تقویم بهای ملک اولیه و زمان معرفی و تحویل ملک معوض، به دلیل تورم ساختاری و نوسانات بازار مسکن،



تعادل اقتصادی توافق را برهم می‌زند. هنگامی که شهرداری ملک معوضی را بر اساس ارزیابی‌های زمان‌سنجی‌شده قدیمی واگذار می‌کند، مالکان با این استدلال که ارزش واقعی ملک تملک‌شده به‌مراتب فراتر از ارزش ملک معوض در زمان تسویه است، دست به اعتراض می‌زنند. در این میان، عدم اعمال به‌هنگام و هماهنگ ضرایب تعدیل و دستمزد کارشناسی دقیق، نقش عامل مداخله‌گر را ایفا کرده و نارضایتی‌ها را تشدید می‌کند.

یافته دوم گویای چالش‌های جدی ثبتی در واگذاری اراضی است. بسیاری از املاک معوض پیشنهادی از سوی شهرداری‌ها، یا دارای موانع حقوقی ثبتی (نظیر پلاک‌های مشاعی، اراضی فاقد سند تفکیکی قطعی، یا تعارضات رهن و بازداشت) هستند و یا کاربری آن‌ها در طرح تفصیلی با نوع بهره‌برداری مورد انتظار مالک هم‌خوانی ندارد. این ناهماهنگی ثبتی و کاربری، مالکان را با مانع قانونی در اخذ پروانه‌های ساختمانی یا انتقال بعدی مواجه ساخته و موجب می‌شود که آنان با طرح دعوای ابطال تملک یا مطالبه بهای روز در دیوان عدالت اداری، خواستار بی‌اعتباری واگذاری گردند.

یافته سوم به پیامدهای حقوقی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مربوط است. رویه جدید ثبتی اقتضا می‌کند که انتقال عین املاک غیرمنقول در بستر سامانه‌های رسمی ثبت شود. نتایج نشان می‌دهد که انعقاد توافق‌نامه‌های عادی معاوضه یا واگذاری معوض در کمیسیون‌های داخلی شهرداری بدون طی تشریفات دقیق ثبت رسمی، در مواجهه با سخت‌گیری‌های حقوقی مراجع قضایی، فاقد استناد لازم تلقی شده و ضمانت اجرای مدنی واگذاری را مخدوش می‌سازد. از سوی دیگر، فقدان شیوه‌نامه واحد و شفاف درون‌سازمانی در شهرداری کرج برای نظارت بر فرآیند تصرف پیش از معامله و تسویه حساب نهایی، موجب اعمال سلایق مختلف اداری شده که این امر خود به عنوان کاتالیزور، زمینه ساز افزایش دعاوی ابطال واگذاری در رویه قضایی کلان‌شهر کرج را فراهم آورده است.

بحث و تحلیل

تفسیر نتایج

یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که مسئله اصلی واگذاری املاک معوض در تملکات شهرداری کرج را نمی‌توان صرفاً به پایین‌بودن ارزش ملک معوض یا تأخیر اداری تقلیل داد. مسئله، حاصل پیوند علّی میان سه دسته نارسایی است: نخست، نقص در اعتبار و شفافیت توافق حقوقی؛ دوم، فقدان هم‌زمانی در ارزیابی عوضین؛ و سوم، نبود اطمینان از قابلیت



انتقال ثبتی و بهره‌برداری قانونی از ملک معوض. هرگاه این سه مؤلفه به‌صورت زنجیره‌ای عمل کنند، توافق اولیه‌ای که ظاهراً برای جبران حق مالک منعقد شده است، به منشأ دعوای الزام به تنظیم سند، مطالبه قیمت روز، فسخ یا ابطال توافق، مطالبه خسارت و اعتراض به اقدامات تملکی تبدیل می‌شود.

در داده‌های گزارش‌شده، مضامینی مانند «فاصله میان زمان ارزیابی و زمان تحویل»، «ابهام در وضعیت ثبتی ملک معوض»، «عدم انطباق کاربری ملک با انتظار ایجادشده برای مالک» و «تأخیر در تنظیم سند رسمی» تکرار شده‌اند. پیوند میان این مضامین نشان می‌دهد که ناکارآمدی جبران، عمدتاً از یک تصمیم منفرد ناشی نمی‌شود؛ بلکه محصول شکست در هماهنگی مراحل متوالی فرایند است. برای مثال، ممکن است ارزش اسمی ملک معوض در زمان توافق با ملک تملک‌شده برابر باشد، اما اگر انتقال رسمی آن با تأخیر انجام شود، تورم زمین و مسکن، تغییر ضوابط طرح تفصیلی یا ایجاد بازداشت و تعارض ثبتی، ارزش واقعی و قابلیت استفاده از ملک را کاهش می‌دهد. بنابراین، «هم‌ارزی عوضین» مفهومی ایستا و صرفاً حسابداری نیست؛ بلکه باید در زمان تحویل، از منظر اقتصادی، ثبتی و کارکردی نیز استمرار داشته باشد.

این نتیجه با نظریه هزینه‌های مبادله قابل تبیین است. بر اساس این نظریه، هزینه یک توافق فقط ارزش مالی موضوع قرارداد نیست؛ هزینه جست‌وجوی اطلاعات، استعلام، مذاکره، کارشناسی مجدد، ثبت رسمی، رفع تعارض و پیگیری قضایی نیز بخشی از هزینه واقعی مبادله است. در واگذاری ملک معوض، هر اندازه اطلاعات مربوط به مالکیت، کاربری، حدود، حقوق اشخاص ثالث و امکان صدور سند ناقص‌تر باشد، هزینه‌های پس از توافق افزایش می‌یابد. در نتیجه، معامله‌ای که در مرحله نخست برای کاهش فشار نقدینگی شهرداری انتخاب شده است، ممکن است از طریق افزایش هزینه کارشناسی، دادرسی، خسارت تأخیر و توقف پروژه، هزینه بیشتری بر شهرداری و مالک تحمیل کند.

بر پایه یافته‌ها، عدم تقارن اطلاعاتی نیز یکی از سازوکارهای علّی ایجاد اختلاف است. شهرداری به اطلاعات طرح تفصیلی، وضعیت پروژه، ضوابط کاربری و سوابق داخلی املاک دسترسی بیشتری دارد؛ درحالی‌که مالک ممکن است تنها بر اساس مشخصات اعلامی ملک معوض تصمیم بگیرد. اگر محدودیت‌هایی مانند مشاع‌بودن، بازداشت، وجود معارض، فقدان دسترسی مناسب، عدم امکان تفکیک یا مغایرت کاربری به‌صورت کامل افشا نشود، رضایت مالک از حیث حقوقی و اقتصادی با تردید مواجه می‌شود. بدین ترتیب، اختلاف بعدی فقط نتیجه تغییر نظر مالک نیست، بلکه می‌تواند پیامد تصمیم‌گیری بر پایه اطلاعات ناقص باشد.



یافته‌های پژوهش همچنین نشان می‌دهد که ثبت رسمی را نباید آخرین اقدام اداری و تشریفاتی تلقی کرد. قابلیت انتقال رسمی باید پیش از معرفی ملک به‌عنوان معوض احراز شود. اگر کنترل ثبتی پس از انعقاد توافق انجام شود، احتمال آشکارشدن موانعی وجود دارد که اجرای تعهد شهرداری را ناممکن یا طولانی می‌کند. در چنین وضعیتی، شهرداری از منظر قراردادی متعهد به انتقال ملکی شده است که اختیار یا امکان انتقال فوری آن را ندارد. بنابراین، رابطه علّی میان ضعف کنترل پیشینی و افزایش دعاوی، از طریق «تعهد غیرقابل‌اجرا» شکل می‌گیرد.

عوامل مداخله‌گر

تورم و نوسان قیمت زمین، مهم‌ترین عامل مداخله‌گر اقتصادی است. این عامل الزاماً منشأ اولیه اختلاف نیست، اما آثار تأخیر اداری را تشدید می‌کند. چنانچه فاصله ارزیابی تا انتقال کوتاه باشد، تغییر ارزش عوضین محدودتر خواهد بود؛ ولی در تأخیر طولانی، حتی ارزیابی صحیح اولیه نیز نمی‌تواند تعادل اقتصادی را حفظ کند. ازاین‌رو، تورم رابطه میان تأخیر انتقال و نارضایتی مالک را تقویت می‌کند.

عامل مداخله‌گر بعدی، تغییر کاربری و ضوابط طرح‌های شهری است. ممکن است ملک در زمان معرفی دارای ظرفیت ساختمانی معینی باشد، اما پیش از انتقال یا صدور پروانه، ضوابط آن تغییر کند. در این صورت، کاهش مطلوبیت ملک الزاماً ناشی از تقصیر مستقیم واحد املاک نیست، ولی اگر احتمال تغییر ضوابط قابل پیش‌بینی بوده و به مالک اعلام نشده باشد، مسئولیت سازمانی قابل طرح خواهد بود.

وجود حقوق اشخاص ثالث، اختلاف حدود، تعارض اسناد، مشاعی‌بودن ملک و بازداشت ثبتی نیز رابطه میان توافق و اجرای موفق آن را مختل می‌کند. افزون بر این، تعدد مراکز تصمیم‌گیری در شهرداری، شورای اسلامی شهر، اداره ثبت اسناد و املاک، مراجع شهرسازی و دفاتر اسناد رسمی می‌تواند موجب شود که تأیید یک مرجع به‌اشتباه معادل قابلیت نهایی انتقال تلقی شود. این وضعیت با رویکرد حکمرانی چندمرکزی قابل تحلیل است؛ زیرا نتیجه واگذاری به تصمیم یک واحد وابسته نیست و ناهماهنگی میان نهادها می‌تواند توافق را با شکست مواجه سازد.

مقایسه با مطالعات پیشین

نتایج حاضر با مطالعه حبیب‌نژاد، پیلوار و صابری درباره اصول حاکم بر جبران خسارت در تملک قانونی همسو است. آنان مشارکت مالک، تسریع در جبران، تعادل در تعیین غرامت و



امکان رسیدگی مؤثر به اختلاف را از عناصر جبران عادلانه دانسته‌اند. یافته‌های پژوهش حاضر این اصول را از سطح نظری به مرحله اجرای واگذاری معوض توسعه می‌دهد و نشان می‌دهد که رعایت اصل تعادل فقط با ارزیابی اولیه تحقق نمی‌یابد؛ بلکه سرعت انتقال و قابلیت ثبتی ملک نیز در حفظ تعادل مؤثر است.

نتایج با پژوهش تطبیقی پارساپور، عزیزی و علی‌زاده نیز هماهنگی دارد. در آن مطالعه، معیار جبران کامل و جایگزین معادل مورد توجه قرار گرفته است. پژوهش حاضر مفهوم «جایگزین معادل» را از برابری قیمت فراتر می‌برد و هم‌ارزی ثبتی، کاربری و زمانی را نیز در آن وارد می‌کند. بنابراین، اگر ملک معوض از نظر قیمت کارشناسی برابر، اما فاقد سند قابل‌انتقال یا بهره‌برداری متناسب باشد، جبران کامل محقق نشده است.

همچنین، یافته‌ها با نتایج مطالعه شمشیربند، نصیری لاریمی و احمدی درباره تملک املاک در ساری سازگار است؛ زیرا در آن مطالعه، ضعف اطلاع‌رسانی، نبود رویه هماهنگ، به‌روزنبودن مبانی قیمت‌گذاری و تأخیر اجرای طرح‌ها از آسیب‌های مهم شناسایی شده بود. تفاوت پژوهش حاضر در آن است که نقش این عوامل در تولید دعاوی ثبتی و قراردادی مربوط به ملک معوض را برجسته می‌سازد.

در سطح خارجی، نتایج با مطالعه Uwayezu و de Vries همخوان است. آن مطالعه نشان داد جبران غیرنقدی ممکن است امنیت تصرف و کیفیت مسکن را بهبود دهد، اما بدون مذاکره واقعی، مشارکت مالک و توجه به پیامدهای اقتصادی و معیشتی، به عدالت کامل منتهی نمی‌شود. بنابراین، ارزش بالاتر ملک جایگزین لزوماً به معنای جبران عادلانه نیست؛ زیرا قابلیت استفاده، موقعیت، دسترسی و آثار اقتصادی انتقال نیز اهمیت دارد . (mdpi.com)

مطالعات عدالت فضایی در کیگالی نیز نشان می‌دهند که میان کیفیت مقررات و کیفیت اجرای آن‌ها ممکن است فاصله معناداری وجود داشته باشد؛ به این معنا که قواعد، ظرفیت حمایت از مالک را دارند، اما فرایندهای اجراییِ غیرمشارکتی می‌توانند نتیجه‌ای ناعادلانه ایجاد کنند. این نتیجه با یافته پژوهش حاضر درباره فاصله میان «توافق اداری» و «انتقال ثبتی قابل‌استفاده» سازگار است(mdpi.com) .

پاسخ به سؤالات و ارزیابی فرضیه‌ها

پاسخ به سؤال اصلی: چالش محوری واگذاری املاک معوض در شهرداری کرج، گسست میان تصمیم حقوقی، ارزیابی اقتصادی و اجرای ثبتی است. رویه قضایی در چنین اختلافاتی، تنها وجود صورت‌جلسه یا توافق اولیه را کافی نمی‌داند و به اختیار قانونی



واگذارکننده، رضایت معتبر، تعیین‌پذیری موضوع تعهد، امکان انتقال رسمی و رعایت حقوق مالک توجه می‌کند.

پاسخ به سؤال مربوط به ارزیابی: ضوابط ارزیابی هنگامی با جبران عادلانه سازگار است که دو ملک در زمان واحد و بر اساس وضعیت واقعی مالکیت، کاربری، دسترسی، قابلیت ساخت و حقوق اشخاص ثالث ارزیابی شوند. ارزیابی غیرهم‌زمان، به‌ویژه در شرایط تورمی، موجب برهم‌خوردن تعادل عوضین می‌شود.

پاسخ به سؤال ثبتی: ثبت رسمی، قابلیت استناد و اجرای واگذاری را تقویت می‌کند؛ اما اثر قواعد جدید باید با توجه به تاریخ معامله، زمان راه‌اندازی سامانه‌های قانونی و وضعیت سند هر ملک بررسی شود. بنابراین، نمی‌توان همه توافق‌های پیشین را صرفاً به دلیل عادی‌بودن، بدون بررسی شرایط زمانی و قانونی، بی‌اعتبار دانست.

پاسخ به سؤال مربوط به منشأ آرای قضایی: مهم‌ترین زمینه‌های اختلاف عبارت‌اند از فقدان اختیار یا تصویب لازم، ابهام در موضوع توافق، عدم تناسب واقعی عوضین، تأخیر در انتقال، وجود موانع ثبتی، تعارض کاربری و تصرف ملک مالک پیش از تکمیل تشریفات قانونی.

فرضیه اصلی، مبنی بر اثرگذاری ابهام ارزیابی، تأخیر ثبتی و مغایرت کاربری بر افزایش دعاوی، بر اساس یافته‌های گزارش‌شده تأیید تحلیلی می‌شود.

فرضیه فرعی نخست، درباره نقش ارزیابی غیرمنسجم و فاصله زمانی در برهم‌خوردن تعادل عوضین، تأیید می‌شود؛ با این اصلاح که عامل تعیین‌کننده صرفاً اختلاف نظر کارشناسان نیست، بلکه ناهم‌زمانی ارزیابی، تغییر بازار و لحاظ‌نشدن محدودیت‌های ثبتی و کاربری نیز مؤثر است.

فرضیه فرعی دوم، درباره اثر قانون الزام به ثبت رسمی، به‌صورت مشروط تأیید می‌شود. بخش مربوط به ضرورت تقویت ثبت رسمی قابل پذیرش است، اما ادعای بی‌اعتباری همه واگذاری‌های عادی باید با توجه به قلمرو زمانی قانون، راه‌اندازی سامانه مربوط و استثناهای مقرر تعدیل شود.

فرضیه فرعی سوم، درباره نقش فقدان شیوه‌نامه واحد در افزایش اختلافات، تأیید تحلیلی می‌شود؛ هرچند برای اثبات آماری سهم آن در پرونده‌های کرج، دسترسی به پرونده‌ها و مقایسه موارد دارای شیوه‌نامه با موارد فاقد کنترل سازمان‌یافته ضروری است.

نتیجه‌گیری

جمع‌بندی دستاوردها



پژوهش حاضر با هدف تحلیل ماهیت حقوقی واگذاری املاک معوض، شناسایی خلأهای اجرایی و ثبتی و بررسی منشأ اختلافات قضایی مرتبط با تملکات شهرداری کرج انجام شد. مهم‌ترین دستاورد نظری آن، ارائه برداشت چندبعدی از «هم‌ارزی عوضین» است. بر این اساس، برابری میان ملک تملک‌شده و ملک معوض فقط با مقایسه ارزش ریالی احراز نمی‌شود؛ بلکه چهار بعد باید هم‌زمان بررسی شود: هم‌ارزی اقتصادی، قابلیت انتقال رسمی، قابلیت بهره‌برداری متناسب و هم‌زمانی جبران.

در پاسخ به هدف علمی پژوهش، مشخص شد که واگذاری ملک معوض در تملکات شهرداری دارای ماهیتی مرکب است. منشأ تملک، اجرای طرح عمومی است؛ اما انتخاب ملک به‌عنوان جبران، به توافق مالک و شهرداری، اختیار قانونی واگذارکننده و امکان انتقال رسمی وابسته است. ازاین‌رو، این رابطه را نمی‌توان صرفاً معاوضه خصوصی یا صرفاً اقدام حاکمیتی دانست. قواعد حقوق عمومی بر آغاز فرایند تملک و قواعد قراردادها و ثبت بر نحوه اجرای جبران حکومت می‌کنند.

در پاسخ به هدف کاربردی، یافته‌ها نشان داد مهم‌ترین خلأ، نبود کنترل یکپارچه پیش از معرفی ملک معوض است. در وضعیت مطلوب، ملک باید پیش از هرگونه وعده یا توافق، از نظر مالکیت رسمی، حدود، بازداشت، رهن، حقوق اشخاص ثالث، کاربری، دسترسی، قابلیت تفکیک و امکان تنظیم سند بررسی شود. انجام این کنترل پس از توافق، احتمال ایجاد تعهد غیرقابل‌اجرا را افزایش می‌دهد.

در پاسخ به هدف راهبردی، روشن شد که کاهش دعاوی مستلزم انتقال نقطه تمرکز از «دفاع پس از طرح دعوا» به «پیشگیری پیش از انعقاد توافق» است. واحد حقوقی نباید فقط پس از بروز اختلاف وارد عمل شود؛ بلکه باید از مرحله انتخاب ملک، تنظیم مفاد توافق، تعیین ضمانت اجرا، ارزیابی هم‌زمان و برنامه‌ریزی انتقال رسمی حضور داشته باشد.

همچنین، یافته‌ها نشان داد که تأخیر، یک عامل اداری خنثی نیست. تأخیر از طریق تورم، تغییر ضوابط و افزایش احتمال ایجاد حقوق ثالث، ماهیت تعهد را دگرگون می‌کند. بنابراین، تعیین مهلت انتقال بدون ضمانت اجرای روشن کافی نیست و باید برای تأخیر، سازوکار ارزیابی مجدد، حق انتخاب جبران نقدی یا معرفی ملک جایگزین پیش‌بینی شود.

محدودیت‌های پژوهش

مهم‌ترین محدودیت، دشواری دسترسی کامل به پرونده‌های حقوقی، قراردادها، نظریات کارشناسی و سوابق ثبتی شهرداری است. بخشی از اطلاعات ممکن است به دلیل



محرمانگی، پراکندگی بایگانی یا فقدان سامانه یکپارچه در دسترس نباشد. این محدودیت می‌تواند موجب شود برخی الگوهای اختلاف کمتر از میزان واقعی مشاهده شوند.

محدودیت دیگر، ناهمگونی آرای قضایی است. دعاوی مرتبط با ملک معوض ممکن است تحت عناوینی مانند الزام به تنظیم سند، مطالبه قیمت روز، مطالبه خسارت، ابطال توافق، اعتراض به تملک یا رفع تصرف مطرح شوند. این پراکندگی، استخراج یک رویه کاملاً یکنواخت را دشوار می‌کند.

تغییرات سریع قیمت املاک نیز مقایسه پرونده‌ها را محدود می‌کند. پرونده‌هایی که در دوره‌های متفاوت شکل گرفته‌اند، از نظر شدت تورم و فاصله زمانی ارزیابی تا انتقال همسان نیستند. افزون بر این، تغییر قوانین و سامانه‌های ثبتی ایجاب می‌کند آثار مقررات جدید با توجه به تاریخ هر توافق بررسی شود.

محدودیت روش‌شناختی دیگر آن است که تحلیل کیفی، قدرت تبیین فرایندها را افزایش می‌دهد، اما بدون کدگذاری کامل پرونده‌ها و گزارش فراوانی مضامین، امکان تعیین سهم نسبی هر عامل در ایجاد دعاوی محدود خواهد بود. ازاین‌رو، نتایج باید ناظر به الگوهای علّی شناسایی‌شده تلقی شود، نه بیان درصد قطعی اثرگذاری عوامل.

پیشنهادهای کاربردی

نخست، شهرداری کرج باید «شناسه صلاحیت واگذاری» برای هر ملک معوض ایجاد کند. صدور این شناسه منوط به احراز مالکیت رسمی، نبود بازداشت و رهن، تعیین کاربری، بررسی حقوق اشخاص ثالث، قابلیت تفکیک و اعلام امکان تنظیم سند باشد. ملکی که این شناسه را دریافت نکرده است نباید در مذاکره با مالک معرفی شود.

دوم، ارزیابی ملک تملک‌شده و ملک معوض باید در یک تاریخ مبنا، توسط هیئت کارشناسی واحد و با معیارهای یکسان انجام شود. گزارش کارشناسی باید علاوه بر قیمت، وضعیت کاربری، دسترسی، قابلیت ساخت، هزینه انتقال، محدودیت‌های ثبتی و زمان مورد نیاز برای بهره‌برداری را منعکس کند.

سوم، در توافق‌نامه باید مهلت قطعی انتقال، مرجع مسئول پیگیری، اسناد لازم، وضعیت تحویل، تکلیف هزینه‌های ثبتی و ضمانت اجرای تأخیر تصریح شود. در صورت تجاوز از مهلت، مالک باید حق انتخاب میان ارزیابی مجدد، دریافت تفاوت ارزش، معرفی ملک جایگزین یا تبدیل تعهد به جبران نقدی را داشته باشد.



چهارم، کمیته‌ای دائمی متشکل از واحدهای حقوقی، املاک، شهرسازی، مالی و نماینده ثبتی تشکیل شود. تصمیم واگذاری تنها پس از تأیید هم‌زمان این کمیته قابلیت اجرا پیدا کند. هدف کمیته نباید افزایش تشریفات باشد، بلکه حذف کنترل‌های تکراری و جلوگیری از تصمیم‌های متعارض است.

پنجم، برای هر پرونده «ماتریس ریسک حقوقی و ثبتی» تنظیم شود. ریسک‌هایی مانند مالکیت مشاعی، معارض، بازداشت، تغییر کاربری، عدم تفکیک، اختلاف مساحت و تأخیر انتقال در آن ثبت و درجه‌بندی شود. املاک با ریسک بالا باید از فهرست معوض حذف شوند.

ششم، متن توافق‌ها استانداردسازی شود، اما امکان درج شرایط اختصاصی هر پرونده حفظ گردد. فرم استاندارد باید شامل افشای کامل وضعیت ملک، اقرار مالک به دریافت اطلاعات، تعهد شهرداری به انتقال رسمی و نحوه حل اختلاف باشد. استفاده از شرط داوری در موضوعاتی که قانوناً قابل ارجاع است می‌تواند اختلافات قراردادی را کاهش دهد، مشروط بر رعایت مقررات مربوط به اموال عمومی و اختیارات قانونی.

هفتم، سامانه‌ای برای رصد پرونده از زمان درخواست تملک تا انتقال سند ایجاد شود. مالک باید بتواند وضعیت استعلام، کارشناسی، تصویب، تنظیم سند و تحویل را مشاهده کند. شفافیت فرایندی، عدم تقارن اطلاعات و مراجعات غیرضروری را کاهش می‌دهد.

هشتم، آرای قضایی مرتبط با تملکات شهرداری کرج به‌صورت موضوعی کدگذاری شوند. برای هر رأی، منشأ اختلاف، خواسته، دفاع شهرداری، مستند قانونی، نتیجه و علت پذیرش یا رد دعوا ثبت شود. خروجی این بانک باید در اصلاح قراردادها و آموزش کارشناسان به کار رود.

پیشنهادهای پژوهشی

پژوهش‌های آینده می‌توانند پرونده‌های واگذاری معوض را بر اساس نوع دعوا، وضعیت سند، فاصله زمانی ارزیابی تا انتقال و نتیجه نهایی طبقه‌بندی کنند تا سهم نسبی هر عامل مشخص شود. انجام مطالعه تطبیقی میان کرج و کلان‌شهرهایی مانند تهران، اصفهان و مشهد نیز می‌تواند تأثیر تفاوت شیوه‌نامه‌های محلی را آشکار سازد.

بررسی تجربه مالکان از طریق مصاحبه عمیق، امکان تحلیل عدالت رویه‌ای و کیفیت رضایت را فراهم می‌کند. همچنین، مطالعه جداگانه آثار قانون الزام به ثبت رسمی بر قراردادهای شهرداری، با تفکیک توافق‌های پیشین و پسین، از تعمیم نادرست احکام جلوگیری خواهد کرد.

در نهایت، پیشنهاد می‌شود مدل ارزیابی «هم‌ارزی چندبعدی» آزمون شود. این مدل باید قیمت، وضعیت ثبتی، کاربری، زمان انتقال، دسترسی و قابلیت بهره‌برداری را هم‌زمان ارزیابی کند. اعتبارسنجی چنین مدلی می‌تواند واگذاری ملک معوض را از تصمیمی موردی و سلیقه‌ای به فرایندی قابل‌اندازه‌گیری، شفاف و قابل دفاع در مراجع قضایی تبدیل کند.

منابع

عبادی، سیدعلی، سیفی زیناب، غلامعلی، و خندانی، سید پدرام. (۱۴۰۴). ماهیت تملک قهری املاک از سوی دولت و شهرداری‌ها. دانشنامه فقه و حقوق تطبیقی، ۲(۳ DOI: 10.61838/jecjl.227. (jecjl.com)

پارساپور، محمدباقر، عزیزی، ابراهیم، و علی‌زاده، امیرحسین. (۱۳۹۹). بررسی تطبیقی جبران غرامت تملک املاک اشخاص خصوصی از سوی نهادهای عمومی در حقوق انگلستان و ایران با تأکید بر رویه قضایی. حقوق خصوصی، ۱۷)۳۷(elmnet.ir) .(

حبیب‌نژاد، سید احمد، پیلوار، رحیم، و صابری، روشنک. (۱۳۹۸). اصول حاکم بر جبران خسارت در تملک قانونی املاک از سوی دولت و شهرداری‌ها. مطالعات حقوق تطبیقی معاصر، (۱۸)، ۲۵–۴۹ . (magiran.com)

شمشیربند، علیجان، نصیری لاریمی، رضا، و احمدی، سید مهدی. (۱۴۰۴). آسیب‌شناسی حقوقی تملک املاک در بافت فرسوده واجد ارزش تاریخی توسط شهرداری؛ مطالعه موردی: شهر ساری. تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، ۲۵(۷۷)، ۴۰۸–۴۲۷(magiran.com) .

لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت. (۱۳۵۸). ماده ۶(irancodify.com) .

قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها. (۱۳۷۰). ماده‌واحده و تبصره‌های ۶ و ۷(vakilfasihi.com) .

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول. (۱۴۰۳). مواد ۱ و ۱۰-avaye) . edalat.com)

Coase, R. H. (1960). The problem of social cost. The Journal of Law and Economics, 3, 1–44. DOI: 10.1086/466560. (journals.uchicago.edu)



Johnson, C., & Chakravarty, A. (2013). Re-thinking the role of compensation in urban land acquisition: Empirical evidence from South Asia. Land, 2(2), 278–303. DOI: 10.3390/land2020278. (mdpi-res.com)

Ostrom, E. (2010). Beyond markets and states: Polycentric governance of complex economic systems. American Economic Review, 100(3), 641–672. DOI: 10.1257/aer.100.3.641. (doi.org)

Uwayezu, E., & de Vries, W. T. (2020). Can in-kind compensation for expropriated real property promote spatial justice? A case study analysis of resettlement in Kigali City, Rwanda. Sustainability, 12(9), Article 3753. DOI: 10.3390/su12093753. (mediatum.ub.tum.de)

Wang, H., Zhu, P., Chen, X., & Swider, S. (2017). Land expropriation in urbanizing China: An examination of negotiations and compensation. Urban Geography, 38(3), 401–419. DOI: 10.1080/02723638.2016.1154413. (scholarworks.boisestate.edu)

World Bank. (2017). Environmental and social framework: Environmental and social standard 5—Land acquisition, restrictions on land use and involuntary resettlement. (documents1.worldbank.org)