



10.30497/sj.2025.245283.1312

Bi-quarterly Scientific Journal of "Research Letter of Social Jurisprudence",
Vol. 12, No. 2 (Serial 24), Spring & Summer 2024

Research Paper

A Jurisprudential Analysis of Urban Land Ownership and the Criteria for Its Transfer

Mohammad Naeij Haghighi*
Hosein Zamanian**

Received: 11/09/2023

Accepted: 15/04/2024

Abstract

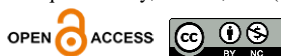
Housing is one of the main needs of families in society, and failure to meet this need will cause many issues and problems in social, economic, cultural, educational and even political life of the society. One of the main elements of providing housing is its land. The land survey data confirms the existence of enough land in the country, but the government's management of the existing land and the way the land is allocated have not been able to solve the problem. Any idea proposed to the government for organizing residential land is based on the ownership of land and its distribution criteria. Therefore, the main purpose of this research is to explain and analyze the related jurisprudence. Since this issue is a normative one, the authors believe that it is jurisprudence which has the authority to deal with it. This research has tried to collect the necessary information about the subject with the library method and analyze the information through *ijtihad* and jurisprudence. The results show that the authority over the available lands that can be used for housing belongs to the government, i.e. the government can provide lands for those who can build there and pay taxes in return. Of course, the government cannot assume the ownership of these lands, and their public ownership is permanent.

Keywords

Ownership, Urban Land, Fiqh, Housing, Public Ownership.

* M.A. student of Islamic Studies and Economics, Faculty of Islamic Studies and Economics, Imam Sadiq University, Tehran, Iran haghghi.4537@gmail.com

** Ph.D. candidate of Islamic Jurisprudence and Law, Faculty of Islamic Studies and Guidance, Imam Sadiq University, Tehran, Iran (corresponding author) hosseinisu@gmail.com



تحلیل فقهی مالکیت زمین شهری و ضوابط واگذاری آن

محمد نایب حقیقی*

حسین زمانیان**

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۶/۲۰

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۱/۲۷

نوع مقاله: پژوهشی

چکیده

مسکن یکی از اصلی‌ترین نیازهای خانواده در بستر اجتماع است که عدم رفع آن، مسائل و مشکلات عدیده‌ای در ابعاد مختلف زندگی اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، تربیتی و حتی سیاسی جامعه خواهد داشت. یکی از اصلی‌ترین ارکان تأمین مسکن، زمین آن است. داده‌های آمایش سرزمینی، وجود زمین به‌اندازه کافی در کشور را تأیید می‌کند، اما مدیریت دولت بر زمین‌های موجود و چگونگی تخصیص آن‌ها به‌گونه‌ای نبوده است که مشکل تأمین زمین مسکن را حل کند. به نظر هر ایده‌ای که برای دولت در راستای سامان‌دهی به زمین مسکونی مطرح شود، مبتنی بر مالکیت زمین‌ها و ضوابط واگذاری آن است. از این‌رو مسئله اصلی این پژوهش، تبیین و تحلیل فقهی مالکیت زمین و ضوابط واگذاری آن است. از آنجاکه این مسئله، مسئله‌ای هنجاری است، نگارندگان معتقدند که دانش فقه است که صلاحیت پرداختن به این مسئله را دارد. در این پژوهش سعی شده است با روش کتابخانه‌ای اطلاعات لازم در باره موضوع گردآوری و با روش اجتهادی و فقهی تحلیل شود. به نظر، با تحلیل این اطلاعات به دست می‌آید که اختیار زمین‌های موجود و قابل استفاده در مسکن‌سازی از آن دولت است و دولت می‌تواند آن‌ها را در اختیار افرادی قرار دهد که می‌توانند در این زمین‌ها مسکن بسازند و در عوض از آن‌ها خراج دریافت کند؛ البته دولت نمی‌تواند این زمین‌ها را بلاعوض یا معوض به تملیک شخصی درآورد و باید جنبه مالکیت عمومی این زمین‌ها برای همیشه باقی بماند.

واژگان کلیدی

مالکیت، زمین شهری، فقه، مسکن، مالکیت عمومی.

* دانشجوی کارشناسی ارشد معارف اسلامی و اقتصاد، دانشکده معارف اسلامی و اقتصاد، دانشگاه امام‌صادق (علیه‌السلام)، تهران، ایران.
haghighi.4537@gmail.com

** دانشجوی دکتری فقه و مبانی حقوق اسلامی، دانشکده الهیات، معارف اسلامی و ارشاد، دانشگاه امام‌صادق (علیه‌السلام)، تهران، ایران (نویسنده مسئول).
hosseini93@gmail.com

مقدمه

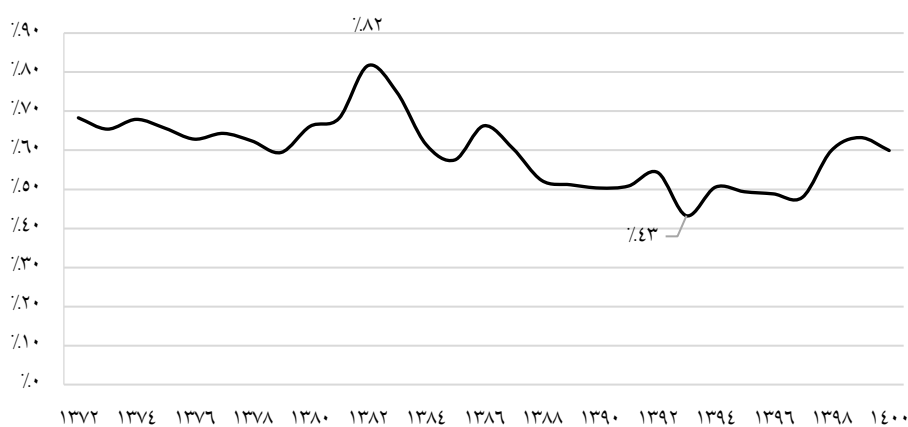
منابع طبیعی نقش مهمی در اقتصاد کشورها دارند و زمین به‌عنوان مهم‌ترین این منابع به شمار می‌آید. از سویی اقتصاد به‌عنوان علم تخصیص منابع محدود به نیازهای نامحدود، همواره در نزاع میان این دو عامل به سر می‌برد. زمین به‌عنوان یکی از سه عنصر پایه تولید (کار، سرمایه و زمین) و اصلی‌ترین نهاده تولید در اقتصاد به شمار می‌رود که محدودیت در تولید و عرضه این دارایی گران‌بها ضامن ارزش ذاتی این موهبت طبیعی خواهد بود. نگاه به ویژگی‌های متمایز این نهاده مانند محدودیت در مقدار، عدم از بین رفتن فیزیکی و تنها تغییر در ساختار ظاهری، غیرمنقول بودن، عدم ایجاد و توسعه فیزیکی جز در موارد نادر و میزان اثرگذاری در بخش‌های مختلف مانند مسکن، کشاورزی و صنعت گواه خوبی برای ضرورت توجه ویژه به سیاست‌گذاری در حوزه آن است.

زمین اساس منابع طبیعی شمرده می‌شود و در طول تاریخ، انسان بیشتر نیازمندی‌های خود را از زمین تأمین کرده است (شکویی، ۱۳۸۳، ص. ۲۵۳). زمین به‌مثابه بستر و مأمن انسان در ادوار تاریخی دستخوش تغییرات و تحولات عظیم و گوناگونی شده است. تغییر در سبک زندگی و حرکت از جوامع سنتی و روستایی به سمت جوامع مدرن شهری موجب پیچیدگی ساختار اجتماعی و افزایش جمعیت در مناطق محدود شهری و تشدید تراکم در این محدوده‌ها شده است. امروزه زمین افزون‌بر نقش اصلی خود به علت محدودیت عرضه آن و شرایط خاص اقتصادی در برخی کشورها از جمله ایران، ماهیت دارایی نیز یافته است و به‌صورت کالایی بادوام و کم‌ریسک برای حفظ ارزش پول و نیز به‌منظور فعالیت‌های سوداگرانه مورد تقاضا قرار گرفته است (فراهانی فرد، ۱۳۸۸). زمین به‌عنوان بستر اصلی توسعه، نقش تعیین‌کننده‌ای در تدوین و اجرای طرح‌های توسعه دارد و عدم تناسب میان سازوکارهای اجرایی طرح‌های توسعه شهری با ویژگی‌های کالبدی، نظام تقسیمات و الگوی مالکیت زمین، خود سبب کاهش میزان تحقق‌پذیری این طرح‌ها می‌شود (لگزیان و رنج‌آزمای آذری، ۱۳۸۹).

نیاز به مسکن به‌عنوان سرپناه زندگی همواره از دغدغه‌های خانواده‌ها به شمار می‌رود. نگاه به روند قیمت مسکن و توجه به اجزای تشکیل‌دهنده مسکن حکایت از نقش اساسی قیمت زمین در تعیین قیمت تمام‌شده مسکن دارد. با بررسی و تحلیل داده‌های مربوط به قیمت زمین و مسکن در سال‌های ۱۳۷۲ تا ۱۴۰۰، قیمت یک

مترمربع زمین شهری بیشترین سهم را در قیمت یک مترمربع واحد مسکونی داشته است؛ به طوری که میانگین سهم قیمت زمین در قیمت مسکن در سال‌های یادشده، معادل ۵۹/۴۳ درصد بوده است.

در بازه زمانی یادشده، بیشترین سهم قیمت زمین در قیمت مسکن متعلق به سال ۱۳۸۲ بوده که ۸۰/۸۱ درصد از سهم یک مترمربع واحد مسکونی در کشور، به‌طور میانگین ناشی از قیمت یک مترمربع واحد مسکونی بوده است. کمترین سهم قیمت زمین در قیمت مسکن نیز متعلق به سال ۱۳۹۲ بوده که ۴۲/۸۵ درصد از سهم یک مترمربع واحد مسکونی در کشور، به‌طور میانگین ناشی از قیمت یک مترمربع واحد مسکونی بوده است. بنا بر نتایج به‌دست‌آمده، قیمت زمین در کمترین حالت به‌طور متوسط ۴۲/۸۵ درصد از قیمت واحد مسکونی در کشور را شامل شده است. از اطلاعات بالا به دست می‌آید که قیمت زمین از بین عوامل مؤثر بر قیمت مسکن، بیشترین سهم را داشته است و دارد. ارتقای قیمت زمین و اثر مستقیم آن در ارزش مسکن ضرورت توجه سیاست‌گذاران به بخش زمین و سیاست‌های اعمال‌شده در آن را نمایان می‌کند؛ البته بررسی روند سهم قیمت زمین از قیمت مسکن در بازه‌های زمانی مختلف نشان‌دهنده نوسان در دوره‌های مختلف بوده، اما روند کلی این نسبت بیان‌کننده نزولی شدن سهم قیمت زمین در قیمت مسکن است. به‌عبارت‌دیگر، روند سهم قیمت زمین از قیمت مسکن از سال ۱۳۷۲ تا سال ۱۴۰۰ نزولی بوده است (داده‌های قیمت زمین و مسکن، تارنمای رسمی بانک مرکزی).



نمودار ۱- سهم قیمت زمین در قیمت واحد مسکونی^۱

یکی از عوامل اثرگذار بر قیمت زمین شهری افزایش تراکم در مقدار محدود زمین است (یافته‌ها بر اساس داده منتشرشده مرکز آمار ایران). بعد از بیان نقش زمین در مسکن باید یادآور شد که در نگاه کلی، در سالیان مختلف دو نوع توسعه فضای شهری قابل تصور بوده است که در توسعه اجزای کالبد شهری اعم از مسکن و محیط‌های تجاری و اداری و دیگر موارد تأثیرگذار خواهد بود. این دو نوع توسعه عبارت است از توسعه افقی و توسعه عمودی. نگاه آسیب‌شناسانه به هریک از این دو نوع توسعه بیان‌کننده نقاط قوت و ضعفی است که به‌وضوح در هریک از آن‌ها شایان بررسی و مشاهده است، اما با توجه به اثر توسعه عمودی و تخصیص تراکم بیشتر در محدوده‌های شهری بر ارزش زمین شهری، توسعه عمودی در دستور کار دولت‌ها به‌ویژه در کلان‌شهرهایی مانند تهران قرار گرفته است.

پس از پیروزی انقلاب اسلامی و هم‌زمان با روی کار آمدن دولت‌ها و به‌خصوص در سال‌های پس از جنگ تحمیلی، به علت نبود برنامه توسعه مبتنی بر آموزه‌های ایرانی-اسلامی و نگاه به توسعه بدون توجه به الزامات اجتماعی، فرهنگی، زیست‌محیطی و دیگر ضرورت‌های اجتماعی در ایران، پدیده‌هایی مانند تراکم‌فروشی، افزایش غیرقانونی تعداد بناهای مسکونی (که در قالب توسعه روزافزون و بدون برنامه عمودی شهرها جلوه‌گر شده) به وجود آمده است. پدیده تراکم‌فروشی بیش از آنکه مبتنی بر الگوی توسعه کالبد شهر باشد، تنها آثار اقتصادی توسعه عمودی به‌خصوص در کلان‌شهرهایی مانند تهران را مورد توجه قرار داده است؛ به‌طوری‌که منبع مهمی برای جبران کسری بودجه شهرداری‌ها در کلان‌شهرها به شمار می‌آید.

نگاه به روند سال‌های اخیر و بررسی نتایج اتخاذ این رویکرد و توسعه عمودی مسکن در کلان‌شهرها به‌خصوص کلان‌شهر تهران در کنار توجه به تبعیت قیمت مسکن از افزایش قیمت زمین ناشی از افزایش تراکم شهری حکایت از مسائل و مشکلات متعددی دارد که می‌توان از جمله آن‌ها به طرد شدن شهروندان از مناطق شهری به حاشیه شهرها و مناطق کم‌برخوردار، کاهش عدالت فضایی و اثر آن بر مسائل و مشکلات خانواده‌ها، کاهش کیفیت زندگی شهری به‌خصوص در کلان‌شهرها به علت افزایش هزینه‌های زندگی، کاهش سرانه دسترسی به امکانات عمومی و زیرساخت‌های شهری به‌خصوص در حوزه زیرساخت‌های رفاهی، تشدید در نارضایتی افراد به علت مشکلات

موجود در حوزه‌های زیرساخت حمل‌ونقل و به وجود آمدن مشکلات بسیار به سبب حجم بالای ترافیک شهری و بین‌شهری، افزایش تضاد طبقاتی و تبدیل کلان‌شهرها به عرصه زندگی مستضعفان (فقرا) و ثروتمندان، آثار زیست‌محیطی و تأثیر منفی آن بر سلامتی خانواده و موارد متعدد دیگری که در این مجال نمی‌گنجد، اشاره کرد.

با توجه به آفات و پیامدهایی که توسعه عمودی در پی دارد و از نظر گذشت، در مقابل، ایده توسعه افقی در سالیان اخیر مورد استقبال قرار گرفته است. در برخی پژوهش‌های اسلامی نیز بر مطلوبیت افقی بودن توسعه شهری تأکید شده است (اراکي، ۱۳۹۸، ص. ۱۱۲). اگر توسعه افقی مبنای شهرسازی و مسکن‌سازی قرار گیرد، به‌طبع جایگاه زمین به‌خصوص زمین‌های مواتی که در اختیار دولت است اهمیت دوچندانی می‌یابد. از نخستین مسائل این دسته از زمین‌ها، معین کردن مالکیت آنهاست و به‌تبع آن، باید ضابطه‌های واگذاری آن در راستای مسکن‌سازی معلوم شود. در این پژوهش سعی شده است به این مسئله پرداخته شود.

۱. ادبیات نظری

۱-۱. زمین

زمین به‌عنوان یکی از سه عنصر پایه در زنجیره تولید کالا و خدمات به شمار می‌آید که می‌توان از جنبه‌های متفاوتی مانند اقتصادی، جغرافیایی یا موارد دیگر آن را تعریف کرد. در علوم طبیعی بیشتر به جزئیات و جنبه‌های طبیعی زمین توجه می‌شود درحالی‌که علوم انسانی بیشتر به جنبه‌های فضایی و عملکردی زمین توجه دارد (لگزیان و رنج‌آزمای آذری، ۱۳۸۹، ص ۳۱).

در نگاه اقتصادی زمین به‌عنوان اصلی‌ترین عامل تولید نقش بسزایی دارد و ویژگی‌های متمایز آن نسبت به دیگر نهاده‌های تولید آثار جدی بر ارزش‌گذاری کالا و خدمات تولیدی خواهد داشت. در نگاه کلی، ماهیت زمین را می‌توان به علت ویژگی‌های زیر ماهیت عمومی دانست.

۱. زمین به‌عنوان یکی از نهاده‌های اصلی تولید، محدود و کمیاب است. زمین به‌عنوان یکی از اصلی‌ترین منابع طبیعی به شمار می‌رود که تولید آن مگر در موارد بسیار نادر امکان‌پذیر نیست. عرضه زمین جز در مواردی مانند بازیافت

زمین از دریا ثابت است و افزایش نمی‌یابد. از این رو افزایش عرضه آن تنها از طریق تشدید کاربری‌اش ممکن است. عرضه تقریباً ثابت زمین شهری در مقابل تقاضای زیاد و رو به افزایش آن موجب بروز اضافه تقاضا در بازار زمین و افزایش بی‌رویه قیمت آن می‌شود؛ به طوری که بدون دخالت دولت در بازار زمین، بخش زیادی از مردم به‌ویژه اقشار کم‌درآمد قادر به تأمین زمین لازم برای مسکن و دیگر فعالیت‌های خود نیستند. از سوی دیگر، مصرف بیش از حد زمین موجب آسیب‌های جدی محیط‌زیستی مانند فرسایش می‌شود، اما موجب از بین رفتن و تمام شدن آن نمی‌شود.

۲. زمین کالایی ناهمگن و غیرمنقول است. این عامل سبب محدودیت عرضه زمین در کاربری‌های مختلف می‌شود و از این رو از ارزش بالایی برخوردار است.

۳. افزایش قیمت نهاده‌های تولید موجب افزایش هزینه تولید و کاهش مقدار عرضه کالا در اقتصاد و به تبع آن، انتقال نمودار عرضه بنگاه به سمت چپ است که زمینه ایجاد رکود تورمی را فراهم خواهد کرد. زمین به‌عنوان یکی از اصلی‌ترین نهاده‌های تولید در اقتصاد به شمار می‌آید. با توجه به نکات بالا می‌توان افزایش قیمت زمین را به‌عنوان یکی از عوامل اصلی بروز رکود تورمی در اقتصاد دانست.

۴. زمین کالایی با ریسک بسیار کم است. به عبارت دیگر، در دوراهی سرمایه‌گذاری بین زمین و فعالیت‌های مولد تولیدی با توجه به اینکه غالباً زمین دارای ریسک نیست، خطر از بین رفتن زمین در شرایط کنونی اقتصاد ایران تقریباً صفر است. از سویی بازدهی زمین در سال‌های گذشته، بسیار بالا بوده است. از این رو در این شرایط، سرمایه‌گذاری در زمین تبدیل به رقیب جدی تولید می‌شود.

۵. صاحبان زمین را می‌توان به‌عنوان یکی از اصلی‌ترین عاملان انحصار در کشور دانست.

۶. نقش زمین در هزینه بنگاه‌ها و به تبع آن، آثار رفاهی بر خانوار را نیز می‌توان به‌عنوان یکی از دلایل اهمیت توجه به سیاست‌گذاری زمین در کشور دانست.

۲-۱. زمین شهری

زمین شهری به اراضی داخل محدوده شهرها گفته می‌شود که برای تأمین نیاز شهروندان به کار می‌رود. این اراضی با داشتن ویژگی‌های خاص مانند دیگر کالاها در بازار سرمایه خرید و فروش نمی‌شوند و برنامه‌ریزی‌ای برای آن‌ها صورت نمی‌گیرد (مشکینی و نورمحمدی، ۱۳۹۵، ص. ۳۵) و برای کاربری غیرکشاورزی استفاده می‌شود.

۳-۱. سیاست زمین شهری

دولت‌ها آن هنگام که به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم در قالب قوانین، روش‌ها و ابزارها در خصوص زمین شهری اعمال‌نظر می‌کنند، به‌اصطلاح به آن سیاست زمین شهری می‌گویند. در واقع، سیاست زمین شهری یکی از عرصه‌های سیاست‌گذاری عمومی است. هریک از دولت‌ها با اهداف گوناگون و با توجه به نگرش نظام حاکم و شرایط اجتماعی، اقتصادی و جغرافیایی خود در این زمینه، سیاستی خاص را مدنظر قرار می‌دهند. از آنجاکه وظایف مدیریت زمین شهری در بخش‌های مختلف جامعه توزیع شده، سیاست‌گذاری در این حوزه از نوع بین‌بخشی است.

۴-۱. مالکیت زمین

از نظر نگارندگان از آنجاکه اتخاذ سیاست در این خصوص، موضوعی هنجاری و ارزشی است، با توجه به ضرورت اسلامی بودن حکمرانی در جمهوری اسلامی، باید مبانی فقهی اراضی بررسی شود. اصلی‌ترین پرسش در خصوص زمین، مالکیت آن است که به تبع آن، سیاست دولت نیز درباره آن مشخص می‌شود. منظور از مالکیت زمین آن است که چه کسی یا نهادی صاحب‌اختیار زمین است و می‌تواند به‌طور مطلق در آن تصرفات قانونی یا مادی کند. تحلیل فقهی مالکیت زمین سبب می‌شود که احکام آن از جمله چگونگی واگذاری زمین مشخص شود.

۲. پیشینه پژوهش

آیت‌الله اراکی (۱۳۹۸) در پژوهش فقهی خود بیان می‌کند که در نظام اسلامی ساختمان‌های شهری افقی است نه عمودی. ایشان با استفاده از منابع روایی، به چند دسته از روایات که در آن‌ها از بلندسازی یا به‌صراحت نهی شده یا لازمه آشکار مفاد آن

روایات، نهی از بلندسازی است، اشاره و چنین نتیجه‌گیری می‌کند که ساختن ساختمان‌های بلند با نظام عمران شهری اسلامی سازگار نیست. آنچه در نظام عمران شهری در فقه اسلامی مورد تأیید است، خط افقی در ساختمان شهری است نه خط عمودی. پذیرفتن این مبنا ضرورت بحث از زمین شهری را که اصلی‌ترین رکن توسعه شهری است، بیش‌ازپیش نمایان می‌سازد.

محمدمنان رئیسی (۱۳۹۶) نیز در پژوهش خود به تحلیل فقهی نامطلوب بودن توسعه عمودی ابنیه مسکونی در شهرهای اسلامی پرداخته است. در این پژوهش به بررسی ادله فقهی (صریح و غیرصریح) مرتبط با موضوع پرداخته شده و طبق این ادله مشخص شده است که توسعه عمودی در ابنیه مسکونی از جوانب مختلف در تعارض با آموزه‌های فقه شیعی قرار دارد و آنچه در توسعه این ابنیه از منظر فقه شیعی اصالت دارد، توسعه افقی است.

بمانیان (۲۰۱۱) در کتابی با عنوان *ساختمان بلند و شهر*، به زوایای مختلف این مسئله پرداخته و با توجه به مسائل و معضلات شهری معاصر، درنهایت، بلندمرتبه‌سازی در بافت‌ها و ابنیه مسکونی را به شرط رعایت برخی ملاحظات و تحت شرایطی مشخص تجویز کرده است.

رفعیان (۱۳۸۹) در پژوهش خود به ارائه الگویی برای توسعه زمین در بافت‌های ناکارآمد شهری با تکیه بر محدوده یافت‌آباد پرداخته است. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که در یک محدوده شهری عواملی مانند بی‌توجهی به نقش گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفوذ در گرایش‌های توسعه زمین و نبود ضوابط و مقررات مدون در کنار محدودیت‌ها و مشکلات اقتصادی، اجتماعی و کالبدی تأثیر بسزایی در ناکارآمدی الگوی توسعه زمین دارد.

آنتونی وود (۲۰۰۷) در پژوهش خود سعی بر مقایسه تطبیقی آثار مثبت و منفی توسعه عمودی در بافت‌های شهری داشته است. در این اثر، مواردی مانند کاهش حمل‌ونقل، اتلاف وقت کمتر و کاربرد بهینه زمین از مهم‌ترین آثار مثبت توسعه عمودی و در مقابل، مصرف زیاد انرژی، تراکم جمعیتی زیاد و سایه‌اندازی وسیع در شهر از معایب این نوع توسعه به شمار رفته است.

امیدی و احمدی (۱۳۹۹) در پژوهش خود به بررسی الگوهای تراکمی توسعه

عمودی مسکن و تحلیل تأثیرات آن بر کیفیت زندگی پرداخته‌اند.

سعید فراهانی فرد (۱۳۸۸) در پژوهش خود عوامل مؤثر بر ساختار بازار زمین را بررسی کرده است که در این بین، نهاد مالکیت در جایگاه مهم‌ترین عنصر اثرگذار در بازار زمین، انگیزه‌های عرضه‌کنندگان و متقاضیان زمین و بازارهای گوناگون زمین مورد بررسی قرار گرفت. این پژوهش گام مؤثری برای شناخت منحنی عرضه و تقاضا و تعیین قیمت در بازار زمین اسلامی است.

خاکپور و همکاران (۱۳۹۳) در پژوهش خود به تحلیل و ارزیابی عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن در منطقه ۳ شهر مشهد با استفاده از ابزار تحقیق شامل دو پرسش‌نامه که یکی مربوط به سرپرستان خانوار و دیگری مربوط به بنگاه‌های معاملات املاک بود، پرداختند.

طاهری‌زاده و عباسی (۱۳۹۸) در پژوهش خود به بررسی وضعیت بازار زمین و مسکن و تأثیر آن بر اقتصاد شهری پرداخته و با بهره‌گیری از روش توصیفی و تحلیلی بعد از بیان ویژگی‌های زمین شهری، پنج عامل اصلی تأثیرگذار بر قیمت زمین شهری را مورد بررسی قرار داده‌اند.

مشکینی و همکاران (۱۳۹۰) با استفاده از تحلیل آمار و اطلاعات موجود در عکس‌ها و نقشه‌های هوایی شهر کرمانشاه به این نتیجه رسیده‌اند که سیاست‌های دولت به‌ویژه در قالب زمین شهری، مهم‌ترین عامل در تکوین فیزیکی شهر کرمانشاه بوده و نقشه‌های مراحل توسعه شهری به همراه مالکیت اراضی دولتی و واگذاری‌ها، حاکی است که این موضوع موجب گسترش افقی شهر و تراکم پایین در آن شده است.

مرسی (۲۰۰۳) در پژوهش خود با عنوان نقش دولت در مدیریت عرضه و قیمت زمین شهری در مصر نتیجه می‌گیرد که اصلاح سیاست‌های کنونی زمین شهری و مداخله دولت در بازارهای زمین و مسکن مصر به‌فوریت مورد نیاز است. چنین مداخله‌ای مستلزم مفهوم روشنی از مدیریت زمین و سازوکار عرضه زمین با در نظر گرفتن محدودیت‌های اصلی مؤثر بر کمیت و قیمت زمین است. هدف از مداخله پیشنهادی، بازگرداندن فرایند بازار است که ممکن است بر تکامل بازار طبیعی زمین در مصر تأثیر بگذارد.

مشکینی و نورمحمدی (۱۳۹۶) با استفاده از پرسش‌نامه نهادهای متولی مدیریت زمین شهری و تحلیل داده‌ها با روش SWOT، به بررسی مدیریت زمین شهری در ایران پرداخته‌اند. با توجه به یافته‌ها، داشتن چشم‌انداز فرانهادی و هماهنگی عمودی و افقی نهادها و ظرفیت‌سازی نهادها از طریق تفویض اختیارات و مسئولیت مدیریت زمین شهری به نهادهای سطح محلی، راهکار برون‌رفت از وضعیت کنونی مدیریت زمین شهری است.

مسئله پژوهش حاضر بعد از پذیرفتن مطلوبیت توسعه افقی شهری و ضرورت سخن گفتن در مورد واگذاری زمین برای ساخت‌وساز مسکن، در خصوص ضوابط آن از منظر فقه است.

در سنت فقهی امامیه در ضمن بسیاری از جوامع فقهی و حتی در رساله‌های اختصاصی، به بحث زمین پرداخته شده است. برای مثال، شیخ صدوق (۱۳۶۳) در کتاب من لایحضره الفقیه بابی را به احیای موات و الارضین اختصاص داده است یا محقق حلی (۱۴۰۹ق) در کتاب معروف شرایع الاسلام، بخشی را به احیاء الموات اختصاص داده است. همچنین، در میان فقهای معاصر مرحوم شهید صدر (۱۴۰۸ق) در کتاب اقتصادنا به شکل مستوفات از زمین و اقسام مالکیت بر آن بحث کرده است. حتی برخی از فقها مانند آیت‌الله اسحاق فیاض (۱۳۶۰)، کتابی را با عنوان الاراضی به موضوع زمین و احکام آن اختصاص داده است.

اما آن چیزی که قرار است در این پژوهش بحث شود، از این تراق غنی فقهی بهره خواهد برد، اما بعد از مشخص کردن مالکیت زمین‌های محل بحث به ضوابط واگذاری آن نیز خواهد پرداخت.

در واقع، بعد از مباحثی که گذشت، به نظر دو پرسش اصلی مطرح می‌شود که اولاً، آیا در کشور امکان واقعی این نحو از توسعه به جهت وجود زمین و زیرساخت وجود دارد؟ پاسخ این پرسش را مطالعات میدانی مشخص می‌کند. ثانیاً، بر فرض وجود زمین به‌اندازه کافی، وظیفه دولت در این زمینه چیست؟

به پرسش نخست به شکل مختصر می‌توان این‌گونه پاسخ داد که طبق مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری، حداقل سرانه مطلوب زمین به‌ازای هر نفر ۸۲/۸۵ مترمربع است که شامل کاربری مسکونی، آموزشی، فضای سبز و بوستان، تجاری و

خدماتی، حمل و نقل و انبارداری، تفریحی، گردشگری، ورزشی، درمانی، فرهنگی، مذهبی، تجهیزات شهری، تأسیسات شهری و اداری و انتظامی می‌شود. با احتساب بعد خانوار ۳/۳ نفر، می‌توان گفت به‌ازای هر خانواده، ۲۷۵ مترمربع زمین نیاز است که از میانگین رایج امروز کشور بالاتر است، اما اگر همین عدد را هم فرض کنیم، در سخت‌گیرانه‌ترین حالت ممکن، برای ساخت یک میلیون واحد مسکونی، نیازمند ۲۷ هزار هکتار زمین خواهیم بود که البته این مقدار با در نظر گرفتن مساحت خیابان‌ها و معابر شهری که سهمی حدود ۴۰ تا ۵۰ درصدی دارند، به حدود ۵۰ هزار هکتار افزایش خواهد یافت. این اعداد در برابر آمار ۴ میلیون و ۳۶۲ هزار و ۴۰۰ هکتاری که مرکز پژوهش‌های توسعه و آینده‌نگری اعلام کرده است، بسیار مقدار ناچیز و خردی است. با احتساب این مقدار می‌توان با ساخت ۸۷ میلیون واحد مسکونی، برای بیش از ۲۵۰ میلیون نفر خانه ساخت. از سویی این تحقیقات تنها برای نقاط مستعد برای توسعه شهری است که اگر معیارها را برای توسعه روستایی انتخاب کنیم، این اعداد به میزان زیادی افزایش می‌یابد. به اذعان مرکز پژوهش‌های توسعه و آینده‌نگری، ظرفیت توسعه سکونتگاهی کشور، در حدود ۵/۱ درصد از اراضی کشور معادل ۸ میلیون و ۲۶۴ هزار و ۴۰۰ هکتار است، اما نکته قابل توجه در این تحقیقات این است تنها پهنه‌هایی که در معیارهای منتخب، ارزش بالایی دارند، در آمار آمده است. این در حالی است که استان تهران به‌عنوان متراکم‌ترین ناحیه شهری کشور اصلاً در این پهنه‌ها وجود ندارد. این یعنی با احتساب اراضی‌ای که در اولویت‌های اول توسعه قرار ندارند، می‌توان ظرفیت توسعه شهری و روستایی و به‌طورکلی، بارگذاری جمعیتی را بسیار بیشتر تخمین زد. گفتنی است طبق آخرین آمار که توسط ارسال مالکی، سرپرست سازمان ملی زمین و مسکن اعلام شد، تا به امروز در مجموع، ۵۰ هزار هکتار از اراضی خود وزارت راه و شهرسازی و ۵۹ هزار و ۳۹۸ هکتار از اراضی دیگر ظرفیت‌ها برای طرح ملی نهضت ملی مسکن شناسایی شده که تأمین ۲۸ هزار هکتار آن نهایی شده است. با اینکه در این طرح، روند تأمین زمین به نسبت دیگر طرح‌های گذشته سرعت بیشتری دارد، اما برای تحقق وعده ۴ میلیون مسکن نیاز به جدیت و همکاری ارگان‌های دولتی است.

برای پاسخ پرسش دوم، نگارندگان از آن‌رو که معتقدند فقه متولی پاسخ به مسائل

انسان از جمله مسائل اقتصادی اوست (صدر، ۱۳۸۸، ص. ۲۵)، در این پژوهش می‌کوشند به روش معهود فقهی که سؤال و مسئله‌محور است، وظیفه دولت در چگونگی تخصیص و واگذاری زمین را در ضمن سه پرسش بررسی کنند.

۱. مالکیت زمین‌هایی که می‌توان در ساخت مسکن از آن‌ها بهره برد، برای کیست؟

۲. تعامل دولت با مردم در خصوص این زمین‌ها باید چگونه باشد؟

۳. آیا دولت می‌تواند برای تأمین زیرساخت‌های لازم مسکن‌سازی، مالکیت زمین‌ها

را به بخش خصوصی واگذار کند؟

۳. یافته‌های پژوهش

۳-۱. مالکیت زمین شهری

ممکن است مسلم گرفته شود که مالکیت زمین‌ها در اختیار دولت است، اما با دقت بیشتر به دست می‌آید که بین واقعیت بیرونی که زمین‌ها در اختیار دولت است و اینکه مالکیت شرعی زمین‌ها از آن دولت باشد، تلازمی نیست؛ یعنی ممکن است دولت تنها اداره‌کننده و متولی زمین باشد نه مالک آن. برای روشن شدن مطلب در ابتدای امر باید دید انحای مالکیت معتبر در اسلام چیست؟

فقه‌ها عادتاً از سه دسته مالکیت نام برده‌اند؛ الف. مالکیت خصوصی و شخصی که مراد از آن مالکیت و سلطه افراد مردم بر دارایی‌های شخصی خود است، ب. مالکیت عمومی که مراد از آن مالکیت عموم مردم بر ثروت‌های ملی است که هیچ‌یک از مردم و حکومت در آن فرقی ندارند و همه به یک اندازه در آن سهم دارند و ج. مالکیت دولتی که مراد از آن اموالی است که در اختیار حاکم مشروع اسلامی قرار می‌گیرد.

شهید صدر (۱۴۰۸، ص. ۴۱۹) در توضیح این سه قسم از مالکیت و تطبیق آن بر

زمین بیان می‌کند:

شریعت بر زمین‌هایی که حکومت اسلامی آن‌ها را دربرمی‌گیرد، سه نحو از ملکیت را تطبیق داده است. پس بر برخی از آن‌ها حکم به ملکیت عمومی و بر قسم دیگر [حکم به] ملکیت دولتی کرده است و در قسم سوم، ملکیت خصوصی و شخصی را اجازه داده است.^۲

سپس ایشان در توضیح تفاوت بین ملکیت عمومی و ملکیت دولتی، بعد از اینکه

می‌گوید اراضی موات ملک دولت است، توضیح می‌دهد (صدر، ۱۴۰۸ق، ص. ۴۳۶):
اولاً، نحوه بهره‌برداری از هرکدام از این دو ملکیت و نقشی که برای مشارکت در ساخت جامعه اسلامی ایفا می‌کند، متفاوت است. در اراضی و ثروت‌هایی که به‌نحو ملکیت عمومی برای مجموع امت است، بر ولی امر واجب است که از آن‌ها برای مشارکت در برطرف کردن نیازهای همه امت و محقق ساختن مصالح آنان به‌عنوان مجموع مانند ایجاد بیمارستان‌ها و فراهم ساختن وسایل و مستلزمات آموزش و مانند این موارد که به مجموع امت خدمت می‌کند، بهره‌برداری کند و نمی‌تواند برای مصلحت بخشی از امت از آن‌ها استفاده کند....
ثانیاً، ملکیت عمومی به‌هیچ‌وجه اجازه نمی‌دهد که حق اختصاصی برای فردی در آن دارایی به وجود آید... برخلاف ملک دولت که شخص گاه در آن حق اختصاصی پیدا می‌کند....

ثالثاً، آنچه در چهارچوب ملکیت عمومی برای امت وارد شده است، برای ولی امر جایز نیست که ملکیت آن‌ها را به افرادی از طریق فروختن یا هبه کردن منقل کند؛ برخلاف ملکیت دولتی که در آن این عمل مطابق مصلحت عمومی که امام می‌بیند، جایز است.^۳

برخی از محققان معاصر این تقسیم‌بندی را مردود دانسته‌اند (سعدی، ۱۳۹۹، ص. ۷۱). ایشان پس از بحث از اقسام مالکیت، مالکیت را موضوعی اعتباری می‌داند که در شریعت اسلامی تنها دو قسم مالکیت خصوصی و مالکیت عمومی وجود دارد. منظور از مالکیت عمومی همان مالکیت دولتی است که باید در دست حاکم مشروع اسلامی باشد و این‌گونه نیست که یک بیت‌المال عمومی وجود داشته باشد و یک بیت‌المال اختصاصی حاکم. ایشان منشأ برداشت اشتباه سه‌مالکیتی را این‌گونه تحلیل می‌کند (سعدی، ۱۳۹۹، ص. ۸۵):

تنها دلیل قائلان به تعدد مالکیت، اختلاف تعبیر در لسان روایات است. در برخی روایات آمده است «فهو لامام المسلمین». بر همین اساس، برخی از فقیهان به مالکیت امام بر انفال قائل شده‌اند. در برخی دیگر از روایات آمده است «فهو لجمع المسلمین» و از این رو برخی فقیهان طبق ظاهر عبارت حدیث، قائل به

مالکیت عمومی مسلمین شده‌اند درحالی‌که به فضای صدور روایات توجه نکرده‌اند.

ایشان معتقد است که اگر به فضای صدور روایات توجه شود، معلوم می‌شود این تعبیر که مال برای همه مسلمین است، تعریضی به رفتار خلفاست که بیت‌المال را به هر شکل که مطابق با هوای نفسانی‌شان بود، خرج می‌کردند نه اینکه قسم دیگری از مالکیت در میان باشد. در واقع، شخص حقوقی امام است که متصدی مدیریت اموال عمومی است که در مصالح عمومی هزینه شود نه آنکه یک مالکیت خاص امام در مقابل مالکیت عمومی وجود داشته باشد. در واقع، تعبیر «لامام المسلمین» و «لجميع المسلمين» به این حقیقت اشاره می‌کنند که مال برای همه و متصدی آن امام است. با توجه به این مطلب، تفاوت‌هایی که شهید صدر برای مالکیت عمومی و دولتی بیان می‌کند، از بین می‌رود (سعدی، ۱۳۹۹، ص. ۹۴).

به نظر می‌رسد نظر دوم درست‌تر باشد و تقسیم سه‌گانه مالکیت زمین با توجه به جمع‌بندی روایات که بیان شد، وجهی نداشته باشد؛ البته برای مشخص شدن نتیجه باید به تقسیم زمین نیز توجه کرد.

۲-۳. اقسام زمین در فقه

برای یافتن پاسخ پرسش‌های پژوهش لازم است مشخص کرد که زمین‌هایی که برای مسکن‌سازی استفاده می‌شوند، از چه قسمی از اقسام زمین در اسلام هستند؟ شهید صدر همه زمین‌هایی را که در اختیار حکومت اسلامی است، به چهار دسته تقسیم می‌کند (صدر، ۱۴۰۸ق، ص. ۴۱۷).

۱. زمین‌هایی که با فتح اسلامی شده‌اند. ایشان این زمین‌ها را به سه دسته تقسیم می‌کند.

الف. زمینی که در زمان فتح به دست مردم آباد شده بود: از نظر ایشان، زمین‌های این دسته ملک عموم مردم‌اند. ایشان برای اثبات این مطلب، هشت نقل روایی و تاریخی از منابع شیعه و اهل سنت بیان کرده و کوشیده است که نشان دهد ظاهر این نقل‌ها آن است که زمین‌هایی که به دست ابنای بشر در زمان فتح آباد شده باشند، ملک عمومی است و دولت تنها می‌تواند این زمین‌ها را به برخی از مردم بسپارد و در عوض

از آن‌ها خراج دریافت و برای مصالح عمومی هزینه کند (صدر، ۱۴۰۸ق، ص. ۴۲۴). ایشان به‌طور خلاصه هشت حکم عدم امکان تملک خصوصی، عدم تفاوت بین ذی‌حقوق که همه مردم‌اند، عدم وراثت، عدم امکان اجرای عقود شخصی مانند بیع و هبه از طرف افراد، مسئولیت ولی امر در قبال آنان، ملکیت عمومی نسبت به خراج به‌تبع ملکیت زمین، از بین رفتن اجاره بعد از به پایان رسیدن اجاره و عدم جواز احتکار در آن، عدم تبدیل ملکیت عمومی حتی اگر آبادی آن از بین رود و اشتراط آبادی بشری برای ترتب این احکام را بر این گونه از مالکیت بیان می‌کند که بیشتر آن‌ها لوازم ملکیت عمومی بودن این دسته از زمین‌هاست (صدر، ۱۴۰۸ق، ص. ۴۳۱).

با توجه به اختلاف انظاری که در اقسام مالکیت بیان شد، معلوم می‌شود که اگر کسی تفاوتی بین ملکیت عمومی و دولتی نبیند، بسیاری از این احکام از بین خواهد رفت؛ اگرچه ممکن است برخی از تفاوت‌ها مانند تأثیر نقش احیا در ایجاد حق در اراضی موات و عدم موضوعیت آن در این دسته از زمین‌ها یا تفاوت سپردن این اراضی از طریق اجاره و سپردن اراضی موات به دست محیی آن که صاحب حق انتفاع می‌شود، باقی بماند. توضیح بیشتر این مطلب بعد از بیان قسم آتی خواهد آمد.

ب. زمین مرده در زمان فتح: این دسته از زمین‌ها ملک دولت‌اند. دلیل اصلی بر این مطلب افزون‌بر روایاتی که ایشان نقل می‌کند، آیه ابتدایی سوره انفال است.

از تو درباره انفال [یعنی غنایم جنگی و هرگونه مالی که مالک معینی ندارد] می‌پرسند [که مالک آن‌ها کیست و چگونه باید تقسیم شود؟] بگو [مالکیت] انفال ویژه خدا و پیامبر است، پس اگر مؤمن هستید [نسبت به انفال] از خدا پروا کنید و [اختلاف و نزاع] بین خود را اصلاح و از خدا و پیامبرش اطاعت کنید.^۴

زمین‌های موات یکی از مصادیق غیراختلافی انفال یعنی مالی است که مالک معینی ندارد که طبق این آیه از آن خدا و پیامبر است؛ البته پیامبر - همان‌گونه که در برخی روایات آمده است - از آن‌رو که حاکم جامعه اسلامی است، مالک انفال نه شخص حقیقی ایشان که به‌طبع این مالکیت به همه حاکمان مشروع جامعه اسلامی منتقل خواهد شد (صدر، ۱۴۰۸ق، ص. ۴۳۴). مهم‌ترین ویژگی این قسم از زمین‌ها این است

که به رغم آنکه آن‌ها ملک شخص خاصی نیستند اما این‌گونه نیست که برای هیچ‌کس حق اختصاصی در آن‌ها به وجود نیاید، بلکه شخصی که این زمین‌ها را احیا کند، حق اختصاصی می‌یابد که بنا بر اختلاف انظاری که در مسئله وجود دارد یا مالک این زمین‌ها می‌شود یا حق انتفاع برای احیاکننده به وجود می‌آید. روایات متعددی بر این مطلب دلالت می‌کند. برای مثال، مرحوم کلینی در باب احیای ارض موات در کافی شش روایت نقل کرده است که مضمون آن‌ها بیان این حق اختصاصی است. نخستین روایت این باب عبارت است از:

محمد بن مسلم گوید از امام باقر (علیه السلام) شنیدم می‌گوید هرگاه مردمی چیزی از زمین را احیا و آباد کنند، پس آن‌ها شایسته‌تر نسبت به آن هستند و زمین برای آن‌هاست^۵ (کلینی، ج ۱۰، ۱۳۸۸، ص. ۴۲۹).

در ادامه شهید صدر به نقش حقوقی احیا می‌پردازد تا مشخص شود که چه حقی برای زنده‌کننده زمین جعل شده است؟ آیا این حق مالکیت است یا حق انتفاع؟ ایشان با تمسک به روایاتی که بیان می‌کند که کسی که زمین را احیا می‌کند، نسبت به آن حق پیدا می‌کند، اما باید به حکومت اسلامی خراج بدهد، نتیجه می‌گیرد که اگر زمین برای آبادکننده آن شده بود، دلیلی نداشت که برای استفاده از آن به حکومت اسلامی چیزی پرداخت کند؛ زیرا دیگران نسبت به استفاده شخص از مایملک خود حقی پیدا نمی‌کنند. پس در نتیجه، باید قائل شد که آباد کردن زمین تنها حق انتفاع برای شخص به وجود می‌آورد که در ازای انتفاع از زمین دولت می‌تواند از او خراج بگیرد (صدر، ۱۴۰۸ق، ص. ۴۴۰). ما در ادامه در این خصوص بحث خواهیم کرد.

سپس ایشان احکام اراضی موات را این‌گونه خلاصه می‌کند که اولاً، دولت می‌تواند در مقابل حق انتفاع از فرد صاحب حق اجرت بگیرد. ثانیاً، این حق اولویت شخص نسبت به دیگران است نه خود امام. از این رو امام می‌تواند به رغم احیا، زمین را نسبت به مصلحت دیگری که می‌تواند، استفاده کند. ثالثاً، گاه گفته می‌شود که در واقع، این حق، حق حیات زمین است نه حق بر خود زمین. از این رو اگر حیات زمین از بین رفت و تبدیل به زمین موات شد، این حق نیز به خاطر از بین رفتن موضوع از بین می‌رود (صدر، ۱۴۰۸ق، ص. ۴۴۴).

ج. زمین‌هایی که در زمان فتح به‌طور طبیعی آباد بوده‌اند: این دسته از زمین‌ها نیز ملک دولت‌اند؛ زیرا در روایات بیان شده است که هر زمینی که صاحب نداشته باشد، از آن حاکم اسلامی است و تفاوتی هم بین اینکه زمین با جنگ فتح شده باشد یا نه وجود ندارد (صدر، ۱۴۰۸ق، ص. ۴۴۶).

۲. زمین‌هایی که با دعوت مسلمان شده‌اند: این قسم زمین‌های موات و آباد طبیعی از آن دولت و زمین‌هایی که با دست انبای بشر آباد شده‌اند، از آنجا که مسلمان شده‌اند، در دست خود آن‌ها خواهد ماند (صدر، ۱۴۰۸ق، ص. ۴۴۷).

۳. زمین‌های صلح: این قسم زمین‌هایی است که اهالی آن دعوت پیامبر (صلی‌الله علیه و آله) را نپذیرفتند و بعد هجوم در مقابل ایشان مقاومت نکردند و صلح کردند. این قسم زمین‌های موات و آباد طبیعی از آن دولت و زمین‌های آباد شخصی طبق مفاد صلح‌نامه مشخص می‌شود (صدر، ۱۴۰۸ق، ص. ۴۴۸).

۴. زمین‌های دیگر دولت: زمین‌هایی که مردمان دیگر ابتدا به پیامبر (صلی‌الله علیه و آله) بخشیدند یا زمین‌هایی که مردمان آن‌ها را رها کرده باشند نیز به حکم آیات قرآن ملک حکومت است (صدر، ۱۴۰۸ق، ص. ۴۴۹).

زمین‌های ایران در قسم نخست جای می‌گیرد؛ زیرا از نظر تاریخی مسلم است که مناطق ایران در زمان خلیفه دوم از سوی مسلمانان فتح شد. معمولاً زمین‌هایی که برای ساخت مسکن در کشور استفاده می‌شود یا زمین‌هایی است که مالک شخصی مشخصی دارد که مالکیت او محترم شمرده می‌شود یا در اختیار دولت است. از آنجا که زمین‌هایی که در اختیار دولت است، بی‌استفاده مانده است، پس از زمین‌های موات خواهد بود و احکام آن را خواهد داشت.

ممکن است گفته شود که طبق ضابطه‌ای که بیان شد، آن چیزی که مهم است آباد بودن یا نبودن آن در زمان فتح است نه در این زمان که این زمین‌ها را از اراضی موات و آن را ملک دولت بدانیم. ممکن است این زمین‌ها آباد بشری بوده باشند که در این صورت ملک عمومی خواهند بود.

در پاسخ به این شبهه باید توجه کرد که اگر زمینی در حال حاضر آباد نباشد، مادامی که قرینه قطعی بر آبادی بشری سابق آن وجود نداشته باشد با آن معامله زمین

موات خواهد شد؛ زیرا اصل استصحاب عدم آبادی طبیعی محکم است. پس باید ملکیت زمین‌های محل بحث را از آن دولت دانست.

نکته دیگر این است که اگر ما میان مالکیت دولتی و عمومی فرق نگذاریم، نتیجه‌اش این می‌شود که باز هم اختیار این زمین‌ها با دولت است و اگرچه مالکیت آن از آن مردم باشد، دولت می‌تواند انواع تصرفات قانونی به‌جز تملیک را مطابق با مصالح عمومی در خصوص آن‌ها اعمال کند.

این نکته گفتنی است که تاکنون از مطالب گفته‌شده ممکن است به نظر آید که می‌توان به نتیجه قطعی در خصوص مالکیت این زمین‌ها رسید، اما برای رسیدن به نظر دقیق‌تر باید ابتدا نقش احیای زمین را درباره ملکیت زمین‌های موات مشخص کرد. همچنین، باید بررسی کرد که آیا تفاوتی بین حضور معصوم و عدم آن در خصوص احکام اراضی موات وجود دارد یا خیر؟ از این‌رو برای رسیدن به نتیجه دقیق باید دو مقدمه دیگر نیز بیان کرد.

۳-۳. احیای موات

نقش احیا در اراضی موات چیست؟ در فرض پرسش ما، اگر دولت زمینی را در اختیار شخص برای ساخت مسکن قرار دهد، آیا او با ساختن، مالک زمین می‌شود یا نه؟ برای مشخص کردن مقدمه سوم ابتدا باید دید ساخت مسکن مصداقی از احیای ارض است یا نه؟ سپس دید که اگر مصداقی از احیاست در مالکیت زمین چه نقشی دارد؟

با توجه به اینکه موات بودن زمین به معنای تعطیلی و عدم استفاده از آن است (حلی (محقق)، ۱۴۰۹ق، ج ۴، ص. ۷۹۰). به نظر می‌رسد ساخت مسکن یکی از مصداق احیا باشد، زیرا احیا تعبیر کنایی آباد کردن، استفاده کردن یا قابل استفاده کردن زمین است. واضح است که عرفاً اگر در زمینی مسکنی ساخته شود و در آن سکونت شکل گیرد، از زمین استفاده شده و زمین بی‌استفاده یا مرده باقی نمانده است.

افزون بر ظهور عرفی احیا که شامل ساخت مسکن می‌شود، روایات معتبری گواه همین برداشت است. برای مثال:

عبدالله بن سنان از امام صادق (علیه السلام) نقل می‌کند که درحالی که من حاضر بودم، از امام درباره مردی پرسیده شد که زمینی را احیا کرده و در آن نهری جاری ساخته و خانه‌سازی کرده و نخل و درختی در آن کاشته است؟ حضرت فرمود زمین برای او است...^۶.

همان‌گونه که از متن روایت پیداست، به نظر، سائل یکی از مصادیق احیا را خانه‌سازی در نظر گرفته و امام نیز برداشت او را تأیید کرده است. احتمال اینکه مجموع این امور با یکدیگر مصداق احیا باشد، خیلی بعید است؛ زیرا بر فرض که یکی از این کارها را انجام نداده باشد یا کارهای دیگری را افزون بر این موارد انجام داده باشد، در صدق احیا تفاوتی ایجاد نمی‌شود.

بحث از اثر حقوقی احیا متوقف بر بررسی دو قول فقهی است که در مسئله وجود دارد. یک قول که به مشهور نسبت داده شده، این است که احیا اگر با اذن امام باشد، موجب ملکیت می‌شود (حلی (محقق)، ۱۴۰۹ق، ج ۴، ص. ۷۹۰). دلیل این مطلب وجود روایاتی است که از نظر مشهور دلالت بر ملکیت می‌کند. برای مثال، شهید ثانی تعبیر «من احیا ارضا میتا فهی له» را که در روایات بسیاری تکرار شده است، دال بر ملکیت برای آبادکننده می‌داند (شهید ثانی، ۱۴۲۳ق، ج ۱۲، ص. ۳۹۲).

در مقابل، قول مشهور دیگری است که احیا موجب ملکیت نیست، بلکه تنها سبب ایجاد حق انتفاع می‌شود. همان‌گونه که گذشت، شهید صدر برای استدلال، به این قول به تعبیری که در روایات وارد شده، تسمک کرده و آن را قرینه بر عدم موجبیت احیا برای ملکیت دانسته است. آن تعبیر این بود که کسی که زمین را آباد می‌کند، زمین برای اوست، اما باید به دولت اسلامی مالی را به‌عنوان طقس یا خراج پرداخت کند. پرداخت مالی در ازای انتفاع از زمین نشان‌دهنده این است که زمین برای آبادکننده آن نشده است. از این رو شخص در مقابل استفاده از ملک شخصی خود، به دیگران چیزی پرداخت نمی‌کند. بنا بر همین مطلب، شهید صدر این اثر را هم بیان کرد که اگر کسی زمینی را احیا کرد، اما بعد از مدتی آن را رها کرد و بدون استفاده گذاشت، زمین را از او می‌گیرند درحالی که اگر احیا مفید ملکیت بود، ملکیت با عدم استفاده زائل‌شدنی نبود (صدر، ۱۴۰۸ق، ص. ۴۴۹).

به نظر می‌رسد در این نزاع حق با مرحوم شهید صدر باشد و قرائنی را که بر ملکیت بیان می‌کند، تمام باشد. نظریه‌ای که می‌تواند همه آثار احیا مانند پرداخت خراج، از بین رفتن حق شخص محیی و ملکیت دولت نسبت به زمین را توجیه کند، نظریه حق انتفاع است نه ملکیت.

در متمیم این نظر، شایان توجه است که تعبیر پرداخت اجاره‌بها زمین به دولت دارای تسامح است؛ زیرا حق انتفاع با منفعت متفاوت است. مشهور فقها اجاره را به تملیک منفعت عین تعریف کرده‌اند (نجفی، ۱۴۲۱ق، ج ۲۷، ص. ۲۰۴). اجاره عین، قائم به شخص نیست، اما حق انتفاع حق شخصی است؛ یعنی این حق برای شخصی است که زمین را احیا کرده است و چون در واقع شخص احیاکننده زمین را از دولت اجاره نکرده، تعبیر به پرداخت اجاره‌بها تسامحی و تعبیر دقیق‌تر همان تعبیر پرداخت طقس یا خراج است که در روایات به آن اشاره شده است (کلینی، ج ۱۰، ۱۳۸۸، ص. ۴۲۹).

پس دانسته می‌شود که قائل شدن به مالکیت زمین‌ها به‌طور عمومی یا دولتی تفاوتی در اثر قانونی احیا ندارد و در هر صورت احیا موجب نقل ملکیت به شخص نخواهد شد.

۳-۴. حکم اراضی موات در عصر غیبت

حکم اراضی موات در زمان غیبت چیست؟ یکی از مطالب پرتکرار در روایات باب انفال و اراضی موات، تحلیل انفال و اراضی در زمان غیبت است. مفاد روایات تحلیل این است که تا زمان ظهور برای مردم استفاده از انفال حلال است؛ البته برخی فقها تحلیل را مختص به زمین دانسته‌اند (روحانی، ۱۳۹۲، ص. ۴۴۶). به علت کثرت روایات تحلیل، صدور آن‌ها قطعی است. در واقع، این دسته روایات تواتر اجمالی دارد (سعدی، ۱۳۹۹، ص. ۹۸). در این که مفاد این روایات چیست، اختلاف نظر وجود دارد. در این مقال تنها یک روایت را که سند معتبری دارد، بررسی می‌کنیم که مفاد آن همان نظر مختار است.^۷ این روایت در کافی به این‌گونه نقل شده است:

عمر بن زید گوید مسمع را در مدینه دیدار کردم. در آن سال وجهی برای امام صادق (علیه‌السلام) آورده و آن حضرت به او پس داده بود. به او گفتم چرا

امام صادق (علیه السلام) وجهی را که برایش آورده بودی، به تو پس داد؟ در پاسخ گفت من وقتی آن وجه را خدمت آن حضرت دادم، به او گزارش دادم که من متصدی غوص (مرواریدگیری) از دریای بحرین شدم و ۴۰۰ هزار درهم به دست آوردم و خمس آن را که ۸۰ هزار درهم است، برای شما آوردم و نخواستم آن را که از آن شماست نگه دارم. این حقی است که خدای تبارک و تعالی برای شما در اموال ما مقرر ساخته است. امام فرمود یعنی برای ما از محیط زمین و آنچه خدا از آن برآرد، جز خمس نباشد؟ ای اباسیبار! به راستی همه زمین از ماست و هرچه خدا از آن برآرد، همه از ماست. من گفتم پس همه آن مال را برای شما می آورم. فرمود ای اباسیبار! ما محققاً آن را به تو حلال کردیم و تو را از آن بهل کردیم. همین مال خود را با خود بگیر. هر آنچه از زمین در دست شیعیان ماست، بر آن‌ها حلال است تا قائم ما قیام کند و خراج آن را از آن‌ها بگیرد و زمین را به دست آن‌ها واگذارد، اما آنچه در دست دیگران است و هر آنچه از آن سودی برند، بر آن‌ها حرام است تا آنکه قائم ما قیام کند و زمین را از دست آن‌ها بگیرد و آن‌ها را خوار و تهی دست از آن به در کند. عمرین یزید گوید ابوسیار به من گفت به نظر من، احدی از صاحبان املاک و کارمندان جز من حلال نخورد مگر آنان که ائمه به آن‌ها حلال کرده باشند (کلینی، ۱۳۸۸، ج ۳، ص. ۳۵۰).^{۱۰}

محل استشهاد کلام این بیان امام است که هر آنچه از زمین در دست شیعیان ماست بر آن‌ها حلال است تا قائم ما قیام کند... . ممکن است گفته شود که این بیان نشان دهنده این است که تا قبل از ظهور، زمین برای مردم است و دولت حقی در آن ندارد. از این رو در این صورت مالک زمین مردمی هستند که ابتدائاً از آن استفاده کنند تا زمانی که حضرت صاحب الامر (عجل الله تعالی فرجه) ظهور و خراج زمین‌ها را از مردم دریافت کنند، اما دقت در این تعبیر نشان می‌دهد که اولاً، زمین‌هایی که در دست شیعیان باشد، بر آن‌ها حلال است نه اینکه زمینی را بخواهند بدون اذن تصرف کنند و اگر حکومت اسلامی مشروع اذن ندهد، نمی‌توانند این کار را انجام دهند. ثانیاً، در صورت پذیرش این مطلب هم که

شیعیان بتوانند از زمین‌های موات به‌طور مطلق استفاده کنند به دست نمی‌آید که این زمین‌ها ملک آن‌ها شوند؛ زیرا بر آن‌ها لازم است که خراج دهند. ثالثاً، لازمه روایاتی که ولایت فقیه را در عصر غیبت مشروع می‌داند، این است که حکومت منابع اقتصادی لازم را در اختیار داشته باشد، والا حکیمانه نیست که حکومت مشروع باشد، اما منابع مالی آن نه. اگر مفاد روایات تحلیل این باشد که دولت مشروع اسلامی نتواند از این زمین‌ها استفاده کند، هم خلاف حکمت است هم ممکن است گفته شود چنین مطلبی چون خلاف ارتکاز عقلایی است، چنین ظهوری که ادعا شده است از اساس برای روایت مسموع مستقر نشود. حتی ممکن است از اطلاق روایاتی مانند علما وارثان پیامبران هستند^۹ (کلینی، ج ۳، ۱۳۸۸، ص. ۷۶)، بتوان وراثت در مدیریت انفال را هم نتیجه گرفت.

برخی از محققان نیز با تحلیل مفهوم کلامی غیبت، به این نظر رسیده‌اند که معنای غیبت عدم حضور اجتماعی معصوم نیست، بلکه عدم تصرف و تصدی معصوم است که حتی اگر معصومی مانند امام صادق (علیه‌السلام) هم در جامعه حضور داشته باشد، اما حاکم نباشد، دوران غیبت است. از این رو امام صادق به‌رغم اینکه در جامعه حضور دارد تا زمان قیام قائم حکم به تحلیل می‌کند (سعدی، ۱۳۹۹، ص. ۱۱۱). از این مطلب به نظر می‌رسد که ملاک اصلی، وجود حکومت مشروع باشد که در این صورت می‌تواند از منابع مالی عمومی اسلامی بهره‌بردار.

۳-۵. تعیین تکلیف مالک زمین

با توجه به مطالبی که بیان شد، دو نظر برای مالک اراضی موات که برای مسکن‌سازی قابل استفاده است به دست می‌آید.

طبق نظر مختار، مالک زمین‌ها عموم مردم هستند که در این صورت به‌هیچ‌وجه این زمین‌ها به شخص یا اشخاصی تعلق نمی‌گیرد و تنها مشروط به احیای آن‌ها، حق انتفاع از زمین‌ها به مردم واگذار می‌شود. متولی این زمین‌ها دولت است و دولت زمین‌ها را در اختیار مردمی که می‌خواهند در آن خانه بسازند، قرار می‌دهد و در عوض از آن‌ها مبلغی را به‌عنوان خراج می‌گیرد و ملکیت عرصه علی‌الاصول به مردم منتقل نمی‌شود.

طبق نظر دیگر که مالکیت را سه‌گانه می‌داند، مالکیت عمده زمین‌ها برای دولت است و اقتضای اطلاق مالکیت، جواز بیع آن است. دولت می‌تواند این زمین‌ها را به تملیک دیگران درآورد، اما اگر بخواهد آن‌ها را به افرادی که به احیا پرداخته‌اند، واگذار کند، از آنجاکه احیای مملک نیست، مالکیت این زمین‌ها به مردم منتقل نخواهد شد. پس طبق نظر دوم علی‌القاعده حکومت طبق مصالح عمومی می‌تواند زمین‌ها را به مالکیت دیگران درآورد، اما در این فرض نیز ممکن است با توجه به سیره رسول اکرم (صلی‌الله علیه و آله) در اقطاعات اراضی که از ایشان نقل نشده است که زمینی را به ملک کسی درآورده باشد مگر در مورد اهل‌بیت (علیهم‌السلام)، به دست آید که حتی اگر زمین مملوک دولت نیز باشد، دولت حق تملیک آن را ندارد. این مطلب در فقه مثال دیگری نیز دارد. برای مثال، در جایی که زمینی وقف اشخاصی می‌شود در واقع آن زمین به‌نحوی ملک آن‌هاست، اما نمی‌توانند در شرایط عادی آن ملک را بفروشند مگر جایی که مسوغات بیع ملک پیش آید. پس در فرض دوم نیز مالکیت عرصه‌ها به مردم منتقل نمی‌شود و تنها مالک عین خواهند بود که اگر ساختمانی را بسازند و از آن استفاده نکنند، دولت می‌تواند آن‌ها را الزام به فروش کند تا زمین دوباره به چرخه اقتصادی برگردد.

با این توضیحات، پاسخ پرسش‌های اول و دوم روشن می‌شود که مالک زمین‌ها عموم مردم هستند و دولت در واقع تنها مدیر و متولی است که می‌تواند با قراردادی زمین را در اختیار کسی قرار دهد که آن را با ساختن مسکن احیا کند و از او برای زمین خراج دریافت کند. باید دقت کرد که در برخی روایات امر به پرداخت خراج شده است، اما به نظر اخذ خراج وظیفه حکومت نیست، بلکه تنها یک امکان در اختیار اوست که می‌تواند در مواقعی که مصلحت عمومی اقتضا کند، از آن صرف‌نظر یا از برخی دهک‌ها دریافت کند و به برخی ببخشد.

اما در پاسخ پرسش سوم بعد از آنکه معلوم شد ملکیت زمین‌ها از آن دولت نیست، به‌طبع نمی‌تواند به بهانه‌هایی مانند تأمین زیرساخت‌ها نقل ملکیت کند.

اما اگر حتی به ملکیت دولتی نیز قائل شویم و به‌تبع، نقل ملکیت را جایز بدانیم، به‌طبع این نقل ملکیت باید با رعایت مصلحت عمومی و ضوابط اصلی اقتصاد اسلامی

باشد. یکی از ضوابط اصلی اقتصاد اسلامی عدالت و توازن اجتماعی است. قرآن کریم یکی از علت‌های تشریح مالکیت دولتی و عمومی را همین دانسته است که دولت در اقتصاد ورود کند تا تداول ثروت در دست عده خاصی از ثروتمندان و اغنیا به وجود نیاید. خداوند در آیه ۷ سوره حشر می‌فرماید:

آنچه خدا از [اموال و زمین‌های] اهل آن آبادی‌ها به پیامبرش بازگرداند، اختصاص به خدا و پیامبر و اهل بیت پیامبر و یتیمان و مستمندان و درراه‌ماندگان دارد تا میان ثروتمندان شما دست‌به‌دست نشود و [از اموال، احکام و معارف دینی] آنچه را پیامبر به شما عطا کرد، بپذیرید و از آنچه شما را نهدی کرد، بازایستید و از خدا پروا کنید؛ زیرا خدا سخت‌کیفر است.^{۱۰}

به طبع یکی از وظایف دولت تأمین زیرساخت‌های لازم برای تأمین مسکن افراد جامعه است، اما نباید با تملیک زمین‌های عمومی و دولتی به مردم سبب تداول ثروت در بخش خصوصی شود یا سیاست‌هایی را اعمال کند که بالمآل در جامعه احتکار مسکن و زمین صورت گیرد. با این توضیح، پاسخ پرسش سوم این‌گونه بیان می‌شود که دولت می‌تواند زمین‌های موات را بفروشد یا در ازای خدمتی به کسی تملیک کند، اما باید مراقبت کرد که این موضوع مخالف عدالت اجتماعی نباشد که در این صورت بدون شک عمل حرامی خواهد بود.



نمودار ۲- بررسی روند شاخص سهم بخش مسکن در سبد مصرفی خانوار شهری ایران

نتيجه گيري

١. ملكيت زمين ها طبق نظر مختار از آن عموم مردم است كه دولت تنها متولي و اداره كننده آن هاست. اين موضوع سبب مي شود كه دولت نتواند براي ساخت مسكن اين زمين ها را به هيچ يك از اشخاص تمليك كند، بلكه مي تواند آن را تا زماني كه از آن زمين استفاده مي شود، در اختيار فرد قرار دهد و در ازاي آن خراج دريافت كند.
٢. حتي اگر قائل به ملكيت دولت نسبت به زمين ها شويم، باز هم به نظر مي رسد با توجه به سيره رسول الله (صلي الله عليه و آله)، قائل شدن به امكان تمليك زمين به اشخاص دشوار باشد.
٣. دولت نمي تواند به بهانه تأمين زيرساخت ها بخشي از زمين هاي كشور را كه ثروت عمومي است و همه مردم در آن سهيم اند، به ملكيت بخش خصوصي درآورد.

يادداشت ها

١. بر اساس آمار منتشر شده مركز آمار در ٢٨ فروردين ١٤٠١.
 ٢. طبقت الشريعة على الأراضى التى تضمها دار الإسلام الأشكال الثلاثة للملكية، فحكمت على قسم منها بالملكية العامة وعلى قسم آخر بملكية الدولة و سمحت للملكية الخاصة بقسم ثالث.
 ٣. أولاً: طريقة استثمار كل من الملكيتين والدور الذى تؤديه للمساهمة فى بناء المجتمع الإسلامى، فالأراضى والثروات التى تملك ملكية عامة لمجموع الأمة يجب على ولى الأمر استثمارها للمساهمة فى إشباع حاجات مجموع الأمة وتحقيق مصالحها العامة التى ترتبط بها ككل؛ نحو إنشاء المستشفيات و توفير وتهيئة مستلزمات التعليم وغير ذلك من المؤسسات الاجتماعية العامة التى تخدم مجموع الأمة.
- ولا يجوز استخدام الملكية العامة لمصلحة جزء معين من الأمة، ما لم ترتبط بمصلحته بمصلحة المجموع... .
- ثانياً: أن الملكية العامة لا تسمح بظهور حق خاص للفرد... خلافاً لملك الدولة فان الفرد قد يكتسب فى ممتلكاتها حقاً خاصاً... .
- ثالثاً: أن ما يدخل فى نطاق الملكية العامة للأمة لا يجوز لولى الأمر بوصفه ولياً للأمر نقل ملكيته

إلى الأفراد ببيع أو هبة ونحو ذلك ، خلافاً لما يدخل في نطاق ملكية الدولة فإنه يجوز فيه ذلك وفقاً لما يقدره الإمام من المصلحة العامة.

۴. يَسْأَلُونَكَ عَنِ الْأَنْفَالِ قُلِ الْأَنْفَالُ لِلَّهِ وَالرَّسُولِ فَأَتَقُوا اللَّهَ وَأَصْلِحُوا ذَاتَ بَيْنِكُمْ وَأَطِيعُوا اللَّهَ وَرَسُولَهُ إِنْ كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ.

۵. عن محمد بن مسلم قال سمعت ابا جعفر يقول ايما قوم احيوا شيئاً من الارض و عمروها فهم احق بها و هي لهم.

۶. عن عبدالله بن سنان عن ابي عبدالله (عليه السلام) اقل سئل و انا حاضر عن رجل احيا ارضا مواتا فكري فيها نهارا و بنى بيوتا و غرس نخلا و شجرا فقال هي له....

۷. دليل اینکه تنها به یک روایت بسنده می‌کنیم، این است که مضمون روایات با یکدیگر تنافی ندارد و در مجموع، یک حکم را ثابت می‌کند و این روایت از نظر نگارندگان می‌تواند اصل مفاد روایات تحلیل را نمایندگی کند.

۸. عن عمر بن يزيد رأيتُ مسمعاً بالمدينة و قد كان حملَ إلى أبي عبد الله ع تلك السنة ما لا فردَه أبو عبد الله (عليه السلام) فقلتُ له لم ردَّ عليك أبو عبد الله المال الذي حملته إليه قال فقال لي إني قلتُ له حين حملتُ إليه المال إني كنتُ وليتُ البحرين الغوص فأصبتُ أربعمئة ألف درهم و قد جئتُك بخمسة ثمانين ألف درهم و كرهتُ أن أحبسها عنك و أن أعرض لها و هي حقك الذي جعله الله تبارك و تعالى في أموالنا فقال أ و ما لنا من الأرض و ما أخرج الله منها إلا الخمس يا أباسيار إن الأرض كلها لنا فما أخرج الله منها من شيء فهو لنا فقلتُ له و أنا أحملُ إليك المال كله فقال يا أباسيار قد طيبناه لك و أحللناك منه فضمَّ إليك مالك و كلُّ ما في أيدي شيعتنا من الأرض فهم فيه محللون حتى يقوم قائمنا فيجيئهم طسق ما كان في أيديهم و يترك الأرض في أيديهم و أما ما كان في أيدي غيرهم فإن كسبهم من الأرض حرام عليهم حتى يقوم قائمنا فيأخذ الأرض من أيديهم و يخرجهم صغرة قال عمر بن يزيد فقال لي أبوسيار ما أرى أحداً من أصحاب الضياع و لا ممن يلي الأعمال يأكل حللاً غيري إلا من طيَّبوا له ذلك.

۹. ان العلماء ورثة الانبياء.

۱۰. ما أفاء الله على رسوله من أهل القرى فلله وللرسول ولذی القربى والیتامی والمساكين وابن السبیل کی لا یكون دولة بین الأغنیاء منکم و ما آتاکم الرسول فخذوه و ما نهاکم عنه فانتهوا و اتقوا الله إن الله شدید العقاب.

کتابنامه

- اراکي، محسن (۱۳۹۸). فقه عمران شهری. قم: ناب ماندگار.
- Araki, Mohsen (2019). Urban Construction Jurisprudence. Qom: Nab Mandegar.
- امیدی حسین آبادی، مهدیه؛ و احمدی، قادر (۱۳۹۹). «بررسی الگوهای تراکمی توسعه عمودی مسکن و تحلیل تأثیرات آن بر کیفیت زندگی». فصلنامه اقتصاد شهر، دوره ۹، شماره ۲.
- Omidi Hosseini, Mahdieh; & Ahmadi, Ghader (2020). "Examining Density Patterns of Vertical Housing Development and Analyzing Its Impacts on Quality of Life." Urban Economy Quarterly, Vol. 9, No. 2.
- برهانی، کاظم؛ رفیعیان، مجتبی؛ و مشکینی، ابوالفضل (۱۳۹۶). «تغییرات کاربری زمین شهری و اقتصاد سیاسی فضا؛ ارائه مدل مفهومی-تلفیقی». مجله جامعه‌شناسی ایران، دوره ۱۸، شماره ۳.
- Barahani, Kazem; Rafieian, Mojtaba; & Moshkin, Abolfazl (2017). "Changes in Urban Land Use and the Political Economy of Space; Presenting a Conceptual-Integrative Model." Iranian Sociology Journal, Vol. 18, No. 3.
- حلی (محقق)، جعفر بن حسن (۱۴۰۹ق). شرایع الاسلام فی مسائل الحلال والحرام (جلد ۴). تهران: استقلال.
- Helli (Researcher), Jafar ibn Hassan (1430 AH). Shara'i al-Islam fi Masa'il al-Halal wa al-Haram (Vol. 4). Tehran: Independence.
- رفیعیان، مجتبی؛ حسامیان، فرخ؛ و حدادان یزدی، کیمیا (۱۳۸۹). «ارائه الگویی برای توسعه زمین در بافت‌های ناکارآمد شهری؛ مورد پژوهی: محدوده یافت‌آباد و منطقه ۱۷ شهرداری تهران». دوفصلنامه دانشگاه هنر، شماره ۳.
- Rafieian, Mojtaba; Hasamian, Farokh; & Hodadan Yazdi, Kimia (2010). "Presenting a Model for Land Development in Inefficient Urban Fabrics; Case Study: Yaftabad District and Municipal Region 17 of Tehran." Biannual Journal of Art University, No. 3.
- رفیعیان، مجتبی (۱۳۸۹). «زمین شهری، کاربری، توسعه؛ تأملی بر الگوهای نوین برنامه‌ریزی و مدیریت تغییرات کاربری زمین شهری». ماهنامه منظر. شماره ۱۰.
- Rafieian, Mojtaba (2010). "Urban Land, Use, Development; A Reflection on Modern Patterns of Urban Land Use Planning and Management." Monthly Journal of Landscape, No. 10.
- روحانی، سیدمحمدصادق (۱۳۹۲). فقه‌الصادق. آیین دانش قم.
- Rohani, Seyyed Mohammad Sadigh (2013). Fiqh al-Sadiq. Qom: Aeen Danesh.
- رئسی، محمدمنان (۱۳۹۶). «تحلیل فقهی بر نامطلوب بودن توسعه عمودی بناهای مسکونی در شهر اسلامی». فصلنامه علمی-پژوهشی مطالعات شهری، شماره ۲۴.
- Raeisi, Mohammad Manan (2017). "A Jurisprudential Analysis of the Undesirability of Vertical Development of Residential Buildings in an Islamic City." Scientific-Research Journal of Urban Studies, No. 24.
- سعدی، حسینعلی (۱۳۹۹). انفال در عصر غیبت. تهران: دانشگاه امام‌صادق (علیه‌السلام).
- Saadi, Hossein Ali (2020). Anfal in the Age of Occultation. Tehran: Imam Sadiq

University (Peace be upon him).

سیافزاده، علیرضا (۱۳۹۲). مدیریت شهری کلان‌شهر تهران (فرصت‌ها و چالش‌ها). چاپ ۱، تهران: امیرکبیر.

Siyafzadeh, Alireza (2013). Urban Management of Greater Tehran (Opportunities and Challenges). 1st Edition, Tehran: Amir Kabir.

شکویی، حسین (۱۳۸۳). دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری (جلد ۱). چاپ ۷، تهران: سمت.

Shakouei, Hossein (2004). New Perspectives in Urban Geography (Vol. 1). 7th Edition, Tehran: Samt.

شمس پویا، محمدکاظم؛ توکلی‌نیا، جمیله؛ صرافی، مظفر؛ و فنی، زهره (۱۳۹۶). «تحلیلی بر برنامه‌های توسعه و سیاست‌های زمین شهری با تأکید بر رویکرد حکمروایی خوب زمین؛ موردپژوهی: کلان‌شهر تهران». فصلنامه علمی-پژوهشی اطلاعات جغرافیایی، دوره ۲۶، شماره ۱۰۴.

Shams Poya, Mohammad Kazem; Tavaqali Nia, Jamileh; Sarrafi, Mozaffar; & Fanni, Zahra (2017). "An Analysis of Urban Development Programs and Land Policy with Emphasis on Good Governance Approach to Land; Case Study: Greater Tehran." Scientific-Research Quarterly of Geographic Information, Vol. 26, No. 104.

شهید ثانی، زین‌الدین علی (۱۴۲۳ق). مسالک‌الفهام الی تنقیح شرایع‌الاسلام (جلد ۱۲). قم: مؤسسه المعارف‌الاسلامیه.

Shahid Sani, Zein al-Din Ali (1423 AH). Masalek al-Afham ila Tanqih Shara'i al-Islam (Vol. 12). Qom: Institute of Islamic Knowledge.

صدر، سیدمحمدباقر (۱۳۸۸). دروس فی علم‌الاصول. قم: مؤسسه النشرالاسلامی.

Sadr, Seyyed Mohammad Baqir (2009). Duroos fi 'Ilm al-Usul. Qom: Institute of Islamic Publication.

صدر، سیدمحمدباقر (۱۴۰۸ق). اقتصادنا. بیروت: دارالتعارف للمطبوعات.

Sadr, Seyyed Mohammad Baqir (1408 AH). Iqtisadna. Beirut: Dar al-Taa'aruf for Publications.

صدوق، محمدبن‌علی بن بابویه (۱۳۶۳). من لایحضره‌الفقیه (جلد ۲). قم: مؤسسه النشرالاسلامی.

Sadug, Muhammad ibn Ali ibn Babawayh (1984). Man La Yahdhuru al-Faqih (Vol. 2). Qom: Institute of Islamic Publication.

طاهری‌زاده، علیرضا؛ و مریم عباسی (۱۳۹۹). «بررسی وضعیت بازار زمین و مسکن و تأثیر آن بر اقتصاد شهری». کنفرانس بین‌المللی جهش تولید و اثرات آن بر اقتصاد ایران در سایه بحران کرونا.

Taheri Zadeh, Alireza; & Maryam Abbasi (2020). "Examining the Status of the Land and Housing Market and Its Impact on Urban Economy." International Conference on Production Leap and Its Effects on the Iranian Economy in the Shadow of the COVID-19 Crisis.

غلامحسینی، اسماعیل (۱۳۸۴). نحوه اثرگذاری بازار زمین شهری بر تحقق طرح‌های توسعه

شهری تهران (رساله دکتری دانشگاه تربیت مدرس تهران).

Gholamhoseini, Ismail (2005). *The Impact of the Urban Land Market on the Realization of Urban Development Plans in Tehran* (PhD Dissertation, Tarbiat Modares University, Tehran).

فراهانی فرد، سعید (۱۳۸۷). «ساختار بازار زمین در اقتصاد اسلامی». فصلنامه علمی-پژوهشی *اقتصاد اسلامی*، سال ۷، شماره ۳۱.

arahani Fard, Saeed (2008). "The Structure of the Land Market in Islamic Economy." *Scientific-Research Quarterly of Islamic Economy*, Year 7, No. 31. فیاض، محمداسحاق (۱۳۶۰). *الاراضی*. قم: دارالکتاب.

Fayyaz, Mohammad Ishaq (1981). *Al-Arabi*. Qom: Dar al-Kitab.

کلینی، محمدبن یعقوب (۱۳۸۸). *الکافی* (جلدهای ۳ و ۱۰). قم: دارالحدیث.

Kulaini, Muhammad ibn Ya'qub (2009). *Al-Kafi* (Volumes 3 and 10). Qom: Dar al-Hadith.

لگزیان، احسان؛ و رنج‌آزمای آذری، محمد (۱۳۸۹). «بررسی و تحلیل مدیریت توسعه زمین از طریق رویکرد برنامه اصلاح مجدد زمین با تأکید بر مقوله انتقال حق مالکیت زمین». *دوفصلنامه مدیریت شهری*، شماره ۲۵.

Loghzyan, Ehsan; & Ranj-Azmay Azari, Mohammad (2010). "Review and Analysis of Land Development Management through the Program for Land Reform Approach with Emphasis on the Issue of Land Ownership Transfer." *Biannual Journal of Urban Management*, No. 25.

مشکینی، ع. و نورمحمدی، ح. (۱۳۹۵). *سیاست‌گذاری زمین شهری: رویکردها و چالش‌ها*. نشریه مدیریت شهری.

Moshkeni, A., & Nourmohammadi, H. (2016). *Urban Land Policy: Approaches and Challenges*. *Urban Management Journal*.

مشکینی و همکاران (۱۳۹۴). *الگوی سیاست‌گذاری مداخله دولت در مدیریت زمین شهری ایران (مطالعه موردی: شهر تهران)*. نشریه برنامه و آمایش فضا، دوره ۱۹، شماره ۱.

Moshkini et al. (2015). "The Policy-Making Model for Government Intervention in Urban Land Management in Iran (Case Study: Tehran)." *Journal of Planning and Spatial Studies*, Vol. 19, No. 1.

مشکینی، ابوالفضل؛ و نورمحمدی، مهدی (۱۳۹۷). «نقدی بر مدیریت زمین شهری کشورهای در حال توسعه (مطالعه موردی: ایران)». *پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، دوره ۵۰، شماره ۴.

Meshkini, Abolfazl; & Nour Mohammadi, Mahdi (2018). "A Critique of Urban Land Management in Developing Countries (Case Study: Iran)." *Human Geography Research*, Vol. 50, No. 4

میرعلی کتولی، جعفر (۱۳۸۰). *فرایند عرضه زمین و نقش آن در توسعه شهری (گرگان)*

(رساله دکتری دانشگاه تربیت مدرس تهران).

Mirali Katuli, Jafar (2001). "The Process of Land Supply and Its Role in Urban Development (Gorgan)" (PhD Dissertation, Tarbiat Modares University, Tehran).

نجفی، محمدحسن (۱۴۲۱ق). جواهرالکلام فی شرح شرایع الاسلام (جلد ۲۷). بیروت: دارالاحیاء التراث العربی.

Najafi, Mohammad Hassan (2000). Jawahir al-Kalam fi Sharh Shara'i al-Islam (Vol. 27). Beirut: Dar al-Ihya al-Turath al-Arabi.

نورمحمدی، مهدی (۱۳۹۴). رهیافت نهادی در مدیریت زمین شهری. تهران: آراد کتاب.

Nour Mohammadi, Mahdi (2015). Institutional Approach in Urban Land Management. Tehran: Arad Book.