

Definition the Jurisprudential Rule of Tasleat in Islamic Architecture and Urban Planning from the Perspective of Governmental Jurisprudence

Asghar Molaei* 

Associate Professor of Urban Planning, Architecture and urban Design Faculty, Tabriz Islamic Art University, Tabriz, Iran

Received: 2025-11-22

Accepted: 2026-02-09

Extended Abstract

Introduction

From the perspective of governmental jurisprudence, jurisprudential and legal rules and regulations are determined in accordance with the rulings of God and the guardian of society. Ownership in the Quran, Islamic jurisprudence and law is considered to be legitimate and does not harm others. The rule of ownership is one of the most important jurisprudential rules of the Islamic religion and sovereignty over property is one of the basic human rights. In numerous verses of the Holy Quran, the right of a person to own his lawful property and the negation of forbidden property and the property of orphans has been emphasized. The Constitution and Civil Code of the Islamic Republic of Iran also stipulate ownership of property on the condition of not harming others and public interests. From the perspective of governmental jurisprudence, in cases of public interest and cases of general interest, favorable and national lands, ownership for the legitimate government, and personal and unrestricted ownership are considered.

* Corresponding author, Email: A.molaei@tabriziau.ac.ir
<https://orcid.org/0000-0002-9458-040X>



Copyright© 2026. TMU Press. This open-access article is published under the terms of the Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License which permits Share (copy and redistribute the material in any medium or format) and Adapt (remix, transform, and build upon the material) under the Attribution-NonCommercial terms.

In the Iranian architecture and urban planning system, ownership of real estate in cases such as urban constructions conflicts with the rights of neighbors, the citizenship rights of passers-by, environmental rights, and public rights. Also, in some development projects, the compulsory acquisition of real estate and land ignores considerations of property rights and servitude. Therefore, the aim of the present study is to “extract the foundations, dimensions and examples of Tasleat jurisprudential rule in Islamic urban planning and architecture”.

Methodology

The main research questions are as follows: What is the important of the Tasleat jurisprudential rule in the architecture, urban planning and city management system of Iran? Also, the sub-questions of this research are: Does any plan, according to the rule of expediency, as the interest of the community, take precedence over the benefit and ownership of individuals? What are the conditions for the precedence of this interest? In addition to the price of the property, owners also have other rights, including identity, belonging, cultural and natural heritage, the rights of future generations and the right to participate in the future benefits of the project. What is the duty of the aforementioned rights with the acquisition and destruction of property?

The present research, which is of an interdisciplinary type, was conducted using qualitative research methods. The method of conducting the present research in different parts is as follows; In the theoretical foundations section, the aforementioned sections were studied using library and documentary study methods, and then, using content analysis of jurisprudential, legal, and urban planning texts, the study of legal, jurisprudential, and urban planning subsections and related issues was explained. Also, using the method of logical reasoning and jurisprudential inference, the relationship between these concepts and the expansion of the Tasleat jurisprudential rule in the field of urban planning and urban management were examined.

Result and discussion

The Tasleat jurisprudential rule is one of the most important jurisprudential rules that God has recognized in the Holy Quran and has been specified in the Constitution and Civil Code. This right of ownership and sovereignty over property brings with it the right of usufruct for the owner, which allows the owner to benefit from it in a

Sharia, legal and customary manner. In other words, the lawful use of the right of ownership over lawful property is subject to the law and is also recognized by the courts of law. On the other hand, the relevant laws in some processes of urban planning, design and management have complexities, such as in the acquisition of land for the implementation of public projects, a conflict arises between property rights and urban development projects. Although the jurisprudential rule of expediency prioritizes the interests of the community over individual interests, there are also scientific and technical dos and don'ts in the conditions of the priority of the interests of the community, which makes it necessary and obligatory to reflect on the urban planning and design model. So that firstly, the project model is based on human dignity and consideration of all the rights of God, the rights of the self, the rights of people and the rights of environmental creation, the necessity of implementing the project should be left to a survey of committed experts so that, if possible, the least amount of property is acquired and the ethical and fair process is observed at the proposed fair price. This is done in the conditions of existence and proof of damage, based on the jurisprudential rules of no harm and the rule of guardianship over the prohibited. Also, based on the laws and regulations of the Islamic Republic of Iran, especially Principles 45 to 49 of the Constitution and Articles 30 to 38 of the Civil Code, the right to legal and legitimate ownership has conditions such as acquiring property through legal means and not harming others and public interests and not involving Anfal.

Conclusion

From the perspective of governmental jurisprudence, in cases such as the interests of society and cases of public benefit, priority is given to the ownership of the Islamic government and private ownership is limited. Of course, in determining the public benefit and the necessity of the benefit, the conditions of the rule of the benefit and the most important and important must be carefully examined. Including Anfal and public wealth such as abandoned or abandoned lands, mines, seas, lakes, rivers and other public waters, mountains, valleys, forests, reed beds, natural groves, pastures that are not private property, belong to Islamic sovereignty. Also, in other cases, such as illegitimate property, ownership of illegitimate property is restricted and revoked based on judicial rulings.

Urban development programs and plans in the Iranian urban planning system include many conflicts of interest, the recognition of which in order to assess the necessity and determine their expediency and priority by urban planning and

jurisprudence and legal experts can help urban development based on justice. Urban and extra-urban programs, plans, and projects can be realized with respect for property rights in a situation where urban development policymaking is bottom-up and public interest is defined fairly in the urban planning system. Including land acquisition for public projects, if the expediency of that project is proven through land acquisition, property rights and its fair price are secured.

Keywords: Government jurisprudence, Tasleat Jurisprudential Rule, The Rule of Arming, Islamic Architecture and Urban Planning, Non-Harm, Legitimate Government Possession.



تبیین قاعده فقهی تسلیط در معماری و شهرسازی اسلامی از منظر فقه حکومتی

اصغر مولائی*

دانشیار گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اسلامی تبریز، تبریز، ایران

دریافت: ۱۴۰۴/۰۹/۰۱

پذیرش: ۱۴۰۴/۱۱/۲۰

چکیده

از منظر فقه حکومتی، احکام و قواعد فقهی و حقوقی به تبعیت از احکام خداوندی و ولی امر جامعه تعیین می‌شود. مالکیت در قرآن و فقه و حقوق اسلامی به شرط مشروع بودن و عدم ضرر به غیر، محترم شمرده شده است. قاعده تسلیط از مهمترین قواعد فقهی اسلام و تسلط بر اموال به عنوان یکی از حقوق اولیه انسان است. در آیات قرآن کریم، حق مالکیت انسان بر اموال حلال خود و نفی مالکیت حرام و بر اموال ایتام تاکید شده است. در قانون اساسی و قانون مدنی جمهوری اسلامی ایران هم مالکیت بر اموال به شرط عدم ضرر به دیگران و منافع عمومی تصریح شده است. در نظام معماری و شهرسازی ایران، مالکیت بر املاک در مواردی از قبیل ساخت‌وسازهای شهری با حقوق همسایگان، حقوق شهروندی عابران، حقوق محیط‌زیست و حقوق عامه تضاد پیدا می‌کند. در برخی پروژه‌های عمرانی نیز تملک اجباری املاک و اراضی، ملاحظات حقوق مالکانه و تسلیط را نادیده می‌گیرد. هدف از این پژوهش، تبیین ابعاد و مصادیق قاعده تسلیط در معماری و شهرسازی است که با روش تحلیل محتوا و استدلال منطقی با رویکرد مطالعه بین‌رشته‌ای و به صورت کتابخانه‌ای و اسنادی انجام شده است. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که شهر اسلامی محل تجلی و کاربرست قواعد فقهی و از جمله قاعده تسلیط است و مطابق این قاعده، باید حقوق مالکانه شهروندان به شرط عدم ضرر به دیگران و منافع عمومی محترم شمرده شود. بنابراین شهر اسلامی حامل قاعده تسلیط است و منفعت باید بر اساس منفعت عمومی تعریف شود. در برنامه‌ریزی، طراحی و مدیریت شهری نیز باید رویکرد احترام به حقوق مالکانه افراد در کنار تقدم منفعت عمومی و مصلحت اجتماع بر منافع افراد لحاظ شود. منفعت عمومی باید در نظام شهرسازی از پایین به بالا و با هدف کمال و تعالی و تحقق شهر اسلامی تعریف شود.

واژه‌های کلیدی: فقه حکومتی، قاعده تسلیط، معماری و شهرسازی اسلامی، عدم ضرر، منفعت عمومی

۱. مقدمه

حق مالکیت یکی از حقوق اولیه و بنیادی انسان است که در اغلب مکاتب دینی و بشری بر آن تأکید می‌شود. در برخی مکاتب نظیر کمونیسم نیز حق مالکیت برای دولت و جامعه منحصر شده است. حق مالکیت در هر جامعه‌ای دارای قوانین و مقررات مربوط به کم و کیف تسلط بر اموال است. حدود اختیارات انسان در تسلط و انتفاع مالک در مال و ملک مربوطه از طریق قوانین مشخصی به‌ویژه قانون اساسی، قانون مدنی، قانون شهرداری‌ها و قوانین حقوقی دیگر تعیین می‌شود. از نظر شکلی نیز مالکیت تابع عرف و مقررات آن جامعه است که به شکل سند رسمی یا ثبت در مراکز و اسناد قانونی، رسمیت می‌یابد.

یکی از قواعد مهم فقه اسلامی قاعده تسلط یا تسلیط است. گاهی از این قاعده با عنوان قاعده "الناس" و قاعده "سلطان المالک" نیز یاد می‌شود. این قاعده را می‌توان از مسلماً فقه فریقین دانست (Abedi Sarasiya, 2017: 130). قاعده فقهی تسلیط ریشه در حدیث نبوی "الناس مسلطون علی اموالهم" دارد و مهمترین سند مربوط به این قاعده است که در قرآن کریم نیز آیات متعددی مبنی بر حق مالکیت انسان و موارد مختلف آن وجود دارد. همچنین در روایات متعددی از امامان شیعه، حق مالکیت انسان و حدود آن بیان شده است. در دیدگاه‌های فقه‌های شیعه نیز بر ابعاد مختلف قاعده تسلیط و شروط آن بحث شده است. از جمله این شروط، عدم ضرر و زیان به دیگران و منافع عمومی در انتفاع از مال و ملک مورد تسلط است. در اصل ۴۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و در مواد مختلف قانون مدنی به‌ویژه ماده ۳۲ بر حق مالکیت انسان به شرط عدم ضرر به غیر، تأکید شده است.

از منظر فقه حکومتی، مالکیت افراد به شرط مشروع و قانونی بودن، صحیح بوده و در موارد وجود ضرر به غیر و منافع عامه، مالکیت نامشروع و غیرقانونی، تصرف حکومتی مشروع و قانونی می‌شود. به طوری که مالکیت بر اموال و زمین‌های موات و جنگل‌ها و دریاها و مراعات، ملی بوده و از مالکیت افراد جلوگیری می‌شود. تعیین مصلحت و مشروعیت مالکیت حکومتی، بر اساس شروطی از جمله شروط هشت‌گانه قاعده اهم و مهم است که عبارتند از: الف) اخروی، دینی و دنیوی بودن مصلحت: مصلحت تأمین کننده حفظ دین و دنیا بر مصلحت صرفاً دینی ارجحیت دارد، مانند ارجحیت جهاد بر حج هنگام تزامن این دو؛ ب) اجتماعی بودن مصلحت: ارجحیت مصلحت کل نظام اجتماعی و حفظ آن بر دیگر مصالح؛ ج) عمومی بودن مصلحت: ارجحیت مصلحت امت اسلامی به مصلحت کشور اسلامی و در سطوح دیگر، مانند ارجحیت پرداخت خمس و زکات توسط افرادی که دارای مصلحتی فراگیر و عام است بر ایجاد زحمت و سختی برای این افراد خاص؛ د) شدت ضرورت مصالح: ارجحیت مصالح ضروری بر نیازهای عادی و نیازهای عادی بر نیازهای تحسینی و رفاهی؛ ه) دوام، ریشه‌داری و یقینی بودن مصلحت: ارجحیت مصالح بادوام و بلندمدت، مصالح ریشه‌دار و مصالح متیقن و مستحکم بر مصالح موقتی و کوتاه‌مدت، مصالح غیراساسی و شکلی و مصالح نامتیقن و احتمالی؛ و) تطابق مصلحت با فطرت، طبیعت مکلفان و سهولت: (ارجحیت مصالح موافق با

فطرت انسانی و طبیعت مکلفان و سهولت در راستای مصلحت شرعی بر مصالح غیر موافق با فطرت و طبیعت مکلفین و سخت‌گیرانه بدون مصلحت شرعی؛ (ز) میزان نزدیکی مصلحت به مقاصد کلان شریعت: مصلحتی که به مقاصد کلان شریعت نظیر عدل و احسان نزدیکتر باشد در مقام تراجم، ارجحیت دارد؛ (ح) همسویی مصلحت با تکوین و امور واقعی: ارجحیت مصلحت مطابق با واقع بر مصلحت کمتر موافق با واقع و هست‌ها؛ (ط) سایر سنجه‌ها: مصلحت همسوتر با دیگر مصالح مورد نظر شارع بر دیگر مصالح ارجحیت دارد (karimi and et al, 2020: 55).

یکی از مسائل نظام شهرسازی معاصر، تعریف منفعت عمومی بر اساس منافع فرد و منافع سرمایه‌گذاران و شهرداری‌ها است که موجب بروز مزاحمت‌ها و نارضایتی‌ها برای سایر شهروندان و متضررین می‌شود. از جمله این تضاد منافع افراد با منافع عمومی مگامال‌سازی، برج‌سازی و احداث مجتمع‌های تجاری و اداری است که از منظر فقه حکومتی و قاعده تسلیط و قاعده مصلحت محل اشکال است. بر اساس قاعده تسلیط، پای‌بندی به حقوق مالکانه، یعنی مالکیت مالکان در تسلط و استفاده از ملک در چارچوب قانون و عرف است و در صورت تضاد با قاعده مصلحت که دارای شروط متعددی از جمله دینی، دینوی و اخروی بودن و تأمین مصالح عمومی است، ممکن است، مالکیت مالک، مصلحت باشد یا در صورت اثبات شروط به عنوان مصلحت عمومی، پذیرفته شده و اجرای طرح عمومی در اولویت و مصلحت قرار گیرد.

در حوزه معماری، شهرسازی و مدیریت شهری، مالکیت انسان در برخی موارد دارای تعارض است. این مسائل به‌ویژه در برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهری که املاک مردم در طرح واقع می‌شوند، تملک اجباری املاک، محل دعوی بسیاری از مالکان و دستگاه‌های اجرایی دولتی و شهرداری‌ها است. بر اساس قانون توسعه معابر (۱۳۲۰)، قانون نوسازی و عمران شهری (۱۳۴۷) و نیز قانون شهرداری‌ها، در صورت وجود طرح و بودجه مصوب، دستگاه اجرایی می‌تواند املاک واقع در طرح را تملک کرده و در صورت وجود اختلاف در قیمت پیشنهادی، راهکاری مانند هیات کارشناسی رسمی را ارائه کند.

هدف پژوهش حاضر، استخراج مبانی، ابعاد و مصادیق قاعده فقهی تسلیط در شهرسازی و معماری اسلامی است. سوال اصلی پژوهش این است که جایگاه قاعده فقهی تسلیط در نظام معماری، شهرسازی و مدیریت شهرهای ایران چیست؟ پرسش‌های فرعی نیز این است که آیا هر طرحی مطابق قاعده مصلحت، به عنوان مصلحت اجتماع، نسبت به منفعت و مالکیت افراد، تقدم پیدا می‌کند؟ شروط تقدم این مصلحت چیست؟ و همچنین با تملک و تخریب املاک، علاوه بر قیمت ملک، مالکان حقوقی دیگری نیز مانند هویت، تعلق خاطر، میراث فرهنگی و طبیعی، حقوق نسل‌های آینده و حق مشارکت در منافع آتی پروژه دارند و تکلیف این حقوق چیست؟

۲. پیشینه پژوهش

موضوع قاعده تسلیط، فقه حکومتی و شهرسازی اسلامی شامل طیف متعدد و متنوعی از مقالات و کتاب‌ها است که در رشته‌های مختلف فقه و حقوق، مدیریت، معماری و شهرسازی و جغرافیا انجام شده‌اند. این پژوهش‌ها را می‌توان در سه دسته ذیل طبقه‌بندی کرد:

الف) منابع و پژوهش‌های مربوط به قاعده فقهی تسلیط در ابعاد مدیریتی و حقوقی که شامل

پژوهش‌های متعدد و متنوعی می‌شود که از آن جمله می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد: قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۵۸)؛ قانون مدنی (۱۳۰۷)؛ «جایگاه اخلاق در مالکیت با محوریت قاعده تسلیط و حاکمیت عمومی» از سرحدی و همکاران (۲۰۲۰)؛ «امکان سنجی شناسایی حق انسان بر نفس به موجب قاعده سلطنت (تسلیط)» از رحمانی‌نیا و مجتهد سلیمانی (۲۰۱۹)؛ «بررسی قواعد تسلیط و لاضرر در تعامل پادگان‌های نظامی با املاک مجاور» از نیک‌کار و امامی‌نمین (۲۰۱۹) و «تبیین احکام و اخلاق اسلامی در فرآیند تملک اراضی شهر ایرانی - اسلامی» از کتاب‌اللهی و مولائی (۲۰۲۱).

ب) منابع و پژوهش‌های مربوط به فقه حکومتی که از آن جمله می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد: مقاله

«پارادایم فقه حکومتی با محوریت دیدگاه‌های آیت الله العظمی خامنه‌ای» از عبدالحسین مشکانی و عباسعلی مشکانی (۲۰۱۱)؛ «رویکرد حکومتی در فقه» از سعید ضیایی‌فر (۲۰۱۱)؛ «سیر تاریخی فقه حکومتی شیعه نزد قدما» از رضا میرزایی سرای ملکی (۲۰۱۲)؛ «ملاک احکام حکومتی در فقه سیاسی شیعه» از بهروزی لک و بدرآبادی (۲۰۱۵) و «احکام حکومتی و مصلحت در فقه شیعه» از قدیر و ساریخانی (۲۰۱۱).

ج) منابع و پژوهش‌های مربوط به معماری و شهرسازی اسلامی که از آن جمله می‌توان به

پژوهش‌های «شناسایی مؤلفه‌ها و شاخص‌های شهرسازی خانواده‌مبنا در محله‌های اسلامی ایرانی» از مولائی و همکاران (۲۰۲۴)؛ «حقوق شهروندی، احکام و اخلاق اسلامی در طراحی شهری با تأکید بر نگرش توحیدی» از مولائی (۲۰۲۲)؛ «تبیین جایگاه قاعده فقهی عسر و حرج در شهرسازی اسلامی» از مولائی (۲۰۲۲)؛ «بازشناسی جایگاه قاعده فقهی اهم و مهم در برنامه‌ها و طرح‌های شهری» از مولائی (۲۰۲۴)؛ «تبیین احکام و اخلاق اسلامی در فرآیند تملک اراضی شهر ایرانی - اسلامی» از کتاب‌اللهی و مولائی (۲۰۲۱) از منظر فقه معماری و شهرسازی اسلامی اشاره کرد.

۳. روش تحقیق

پژوهش از نوع توصیفی تحلیلی است که به صورت میان‌رشته‌ای با استفاده از روش پژوهش کیفی انجام شده است. در این پژوهش، بخش مبانی نظری با شیوه کتابخانه‌ای و اسنادی مطالعه شده و سپس با استفاده از تحلیل محتوای متون فقهی، حقوقی و شهرسازی، زیربخش‌های حقوقی، فقهی و شهرسازی و مسائل مربوطه تبیین شده است. با

روش استدلال منطقی و استنباط فقهی نیز ارتباط بین این مفاهیم و بسط قاعده فقهی تسلیط در حوزه شهرسازی و مدیریت شهری بررسی شده است. در فرآیند پژوهش، ضمن مطالعه آیات و روایات مربوط به قاعده تسلیط، آرای فقهی فقه‌های شیعه و قوانین مرتبط ایران مورد بررسی قرار گرفته است. سپس جایگاه این قاعده در معماری و شهرسازی واکاوی شده و مصداق‌های مرتبط ارائه شده است.

۴. مبانی نظری

۴-۱. مفهوم و قاعده تسلیط در فقه اسلامی و قرآن کریم

تسلیط در فرهنگ لغات به معنای برگماشتن، برگماشتن کسی را بر کسی، چیره گردانیدن کسی را، روان کردن حکم و قدرت را (Dehkhoda, 2007: 1112) و چیره دست کردن و مسلط کردن (Moein, 1993: 1132) است. یکی از قواعد مسلم فقهی، قاعده تسلیط است. این قاعده به این معنا است که هر گاه کسی بر مالی از مسیر شرعی و قانونی سلطه یافت، کسی نمی‌تواند او را از انتفاع از آن مال باز دارد. از قاعده تسلیط گاهی به «قاعده تسلط» نیز تعبیر می‌شود اما در عبارت فقها به قاعده سلطنت معروف است.

از لحاظ فلسفی و منطقی، قاعده فقهی تسلیط و مصادیق شهری آن قابل تبیین است که در قالب علل اربعه بیان می‌شود؛ به طوری که علل فاعلی، مادی، صوری و غایی در این چارچوب منطقی باید در نظر گرفته شود. عدم توجه به این علل می‌تواند نتایج زیان‌باری در فرایند مدیریت شهری به همراه داشته باشد. به عنوان مثال در تملک اراضی احداث پروژه‌های شهری بدون سنجش ضرورت‌های آن و بدون تأمین حقوق مالکانه و رضایت مالکان ممکن است به نارضایتی و بی‌عدالتی در شهر منجر شود. در خصوص تضاد منفعت عمومی و مشارکت مردم، نظریه منفعت عمومی در نظام شهرسازی ایران، قابل بازشناسی و نقد است. بر اساس مطالعات انجام گرفته در این حوزه، منفعت عمومی در نظام شهرسازی ایران، از بالا به پایین و بدون مشارکت مردم انجام می‌شود.

جدول ۱: مفهوم فقهی تسلیط از منظر علل اربعه

علل اربعه	ما به ازای فقهی	فقه حکومتی	مصادیق شهری
علت فاعلی	مالکیت مالک و سلطنت بر اموال بر اساس قوانین، رویه‌ها و عرف حقوقی جامعه	اولویت تملک حکومت بر املاک و اراضی بر اساس مصلحت‌ها و ضرورت‌های جامعه و شهر	تقدم مالکیت حکومت بر اساس مصلحت در پروژه‌های عمومی (راه‌ها و زیرساخت‌ها مانند نیروگاه، پارک، سیلو و ...)

علل اربعه	ما به ازای فقهی	فقه حکومتی	مصادیق شهری
علت مادی	املاک، زمین، باغ، مزرعه و ...	تقدم ایجاد نیازها و زیرساخت‌های شهری	مسکن، راه‌های شهری، تاسیسات زیربنایی و روبنایی شهر
علت صورى	اسناد مالکیت؛ تسلط مالکانه بر املاک و اراضی	قوانین و نقشه‌های مصوب؛ زیرساخت‌های شهری	تملك اراضی برای پروژه‌های مختلف شهری و فراشهری
علت غایی	عدالت اجتماعی و اقتصادی	تقدم مصلحت اجتماع بر منفعت فرد	تامین نیازهای شهروندان، ایجاد شهر اسلامی، تعالی و کمال

Source: Author's findings

فقه حکومتی (احکام حکومتی) مقرراتی است که ولی امر در سایه قوانین شریعت و رعایت موافقت آن‌ها، به حسب مصلحت زمان وضع و اجرا می‌کند (Rajaei, 2016: 50). فقه تصرف مشروع حکومتی به اختیارات و وظایف حکومت اسلامی در زمینه تصرفات شرعی و قانونی، به خصوص در مسائلی مانند «انفال» و «احتکار» اشاره دارد. در این رویکرد، حکومت اسلامی بر اساس مصالح جامعه و «تقدم مصلحت جامعه بر مصلحت فرد»، می‌تواند تصرفات مشروع در اموال عمومی و حتی اموال خصوصی داشته باشد؛ تصرفاتی که در فقه مصطلح ممکن است جایز نباشد.

جدول ۲: معنای لغوی و فقهی تسلیط

واژه	معنی لغوی	معنی فقهی	مثال / توضیح
تسلیط	چیره دست کردن و مسلط کردن	هر گاه کسی بر مالی از مسیر شرعی و قانونی سلطه یافت کسی نمی‌تواند او را از انتفاع از آن مال باز دارد.	مالکیت شرعی و قانونی و استفاده از اموال مانند ملک شخصی (خانه)
سلطه	قوت و قهر	سلطنت بر اموال تثبیت کننده مالکیت	پادشاه به دلیل قوت و قهر، سلطان نامیده می‌شود.
تسلط	تمکن و تحکم	تسلط و اختیار مالک برای هر گونه تصرف در	تسلط بر اموال و املاک

واژه	معنی لغوی	معنی فقهی	مثال / توضیح
	همراه با تفوق و برتری	اموال خویش	(شرعی یا غیر شرعی)
تصرف مشروع حکومتی		حکومت اسلامی بر اساس مصالح جامعه و «تقدم مصلحت جامعه بر مصلحت فرد»، می تواند تصرفات مشروع در اموال عمومی و حتی اموال خصوصی داشته باشد	

Source: Author's findings

مالکیت در قرآن کریم در آیات مختلف و با مضامین گوناگونی بیان شده است. شماری از آیات مبارک بر مالکیت ذاتی خداوند، و شماری دیگر نیز بر حق مالکیت انسان بر اموال خویش و نفی تعدی به اموال دیگران اشاره می کنند. خداوند متعال در آیه ۱۸۸ سوره بقره می فرماید: «و اموالتان را میان خودتان به ناروا مخورید و [به عنوان رشوه قسمتی از] آن را به قضات مدهید تا بخشی از اموال مردم را به گناه بخورید در حالی که خودتان [هم خوب] می دانید». در آیه ۲۷۹ این سوره نیز می فرماید: «و اگر (چنین) نکردید، بدانید به جنگ با خدا و فرستاده وی، برخاسته اید؛ و اگر توبه کنید، سرمایه های شما از خودتان است. نه ستم می کنید و نه ستم می بینید». در آیه ۲۴ سوره معارج آمده است: «و همانان که در اموال شان حقی معلوم است». همچنین، آیات ۲ و ۲۹ سوره نساء مالکیت ایتم را به رسمیت شناخته است و تعدی بر اموال آن ها را نهی می کند. آیه ۷۱ سوره یس نیز مالکیت انسان بر چارپایان را به رسمیت می شناسد.

جدول ۳: آیات مربوط به قاعده تسلیط در قرآن کریم

مشخصات	متن عربی	ترجمه فارسی	کلید واژه
بقره، آیه ۱۸۸	وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتَدُلُّوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لَتَأْكُلُوا قَرِيبًا مِنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ	و اموالتان را میان خودتان به ناروا مخورید و [به عنوان رشوه قسمتی از] آن را به قضات مدهید تا بخشی از اموال مردم را به گناه بخورید در حالی که خودتان [هم خوب] می دانید.	استفاده از اموال خود به حلال در مقابل اموال غیر

مشخصات	متن عربی	ترجمه فارسی	کلید واژه
بقره، آیه ۲۷۹	فَإِنْ لَّمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ وَإِنْ تُبْتُمْ فَلَكُمْ رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلُمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ	و اگر (چنین) نکردید، بدانید به جنگ با خدا و فرستاده وی، برخاسته اید؛ و اگر توبه کنید، سرمایه های شما از خودتان است. نه ستم می کنید و نه ستم می بینید.	به رسمیت شناختن مالکیت اموال از سوی قرآن
معارج، آیه ۲۴	وَالَّذِينَ فِي أَمْوَالِهِمْ حَقٌّ مَعْلُومٌ	و همانان که در اموالشان حقی معلوم است.	معلوم بودن مالکیت و حق استفاده از اموال
نساء، آیه ۲	وَاتُوا الْيَتَامَىٰ أَمْوَالَهُمْ وَلَا تَتَبَدَّلُوا الْخَبِيثَ بِالطَّيِّبِ وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَهُمْ إِلَىٰ أَمْوَالِكُمْ إِنَّهُ كَانَ حُوبًا كَبِيرًا	و اموال یتیمان را به آنان [باز]دهید و [مال پاک] و [مرغوب آنان] را با [مال] ناپاک [خود] عوض نکنید و اموال آنان را همراه با اموال خود مخورید که این گناهی بزرگ است.	به رسمیت شناختن مالکیت اموال ایتام از سوی قرآن
نساء، آیه ۲۹	يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا	ای کسانی که ایمان آورده اید اموال همدیگر را به ناروا مخورید مگر آنکه داد و ستدی با تراضی یکدیگر از شما [انجام گرفته] باشد و خودتان را مکشید زیرا خدا همواره با شما مهربان است.	احترام به اموال یکدیگر و به سمیت شناختن مالکیت
یس، آیه ۷۱	أَوَلَمْ يَرَوْا أَنَّا خَلَقْنَا لَهُمْ مِنْ مِمَّْا عَمِلَتْ أَيْدِينَا أَنْعَامًا فَهُمْ لَهَا مَالِكُونَ	آیا ندیده اند که ما به قدرت خویش برای ایشان چهارپایانی آفریده ایم تا آنان مالک آنها باشند.	به رسمیت شناختن مالکیت اموال (چهارپایان)

Source: The Holy Quran

براساس حدیث نبوی «الناسُ مُسْلَطُونَ عَلَىٰ أَمْوَالِهِمْ»، مردم بر اموال خود مسلط هستند. سماعه که از یاران امام صادق علیه السلام بود، نقل می کند که از آن حضرت پرسیدم: آیا شخص صاحب اولاد می تواند مقداری از اموال خود را به خویشاوند غیر وارث خود واگذار کند؟ حضرت در پاسخ فرمودند: «فهو ماله، يصنع به ما يشاء الى ان ياتيه الموت»؛ یعنی مال از آن اوست، مادام که زنده است هر کاری می تواند با آن بکند و هر طور که بخواهد، می تواند تصرف کند.

سلطه و اختیار مالک نسبت به مال خود به خوبی از این روایت نیز استنباط می‌شود. همچنین روایتی که مبنای قاعده تسلیط تلقی شده، روایتی است که ابی بصیر از امام صادق علیه‌السلام نقل می‌کند و در آن چنین آمده است: «ان صاحب المال ان يعمل بماله ما شاء مادام حیا ان شاء وهبه و ان شاء يتصدق به و ان شاء تركه الى ان ياتيه الموت»؛ صاحب مال (مالک) مادام که زنده است هر کاری که بخواهد می‌تواند نسبت به مال خود انجام دهد؛ اگر خواست آن را هبه می‌کند یا اگر مایل بود آن را صدقه می‌دهد و اگر خواست آن را به حال خود رها می‌کند تا آنکه مرگ به سراغ او بیاید (HurAmeli, 1993: 381).

حکم حکومتی لازم‌الاجرا و مانند شریعت دارای اعتبار است؛ با این تفاوت که قوانین آسمانی ثابت و غیرقابل تغییر، اما مقررات وضعی قابل تغییر هستند و در ثبات و بقا تابع مصلحتی هستند که آن‌ها را به وجود آورده است. این مقررات پیوسته در زندگی جامعه انسانی در تحول و رو به تکامل هستند. مشروعیت حکم حکومتی ناشی از مشروعیت ولی فقیه و بر اساس آن است و الا نفس حکم هر حاکمی مستلزم مشروع بودن آن نیست. بنابراین قانون‌گذاری و اجرای قوانین از جمله موضوعات حکم حکومتی هستند که جاعل آن حاکم است. نسبت به احکام تکلیفی و وضعی و موضوع این دو، جنبه اجرایی دارد و در طول احکام شرعی قرار دارد. مهمترین مبانی مشروعیت آن آیات قرآن، روایات، عقل و ادله مشروعیت ولی فقیه است (Rajaei, 2016: 50).

«قاعدة سلطان الملك و تسلط الناس على اموالهم، اصل لا يخرج عنه في محل الشك» یعنی قاعده سلطنت مالک و به عبارت دیگر تسلط مردم بر اموال خود، اصلی است که در موارد تردید و عدم وجود دلیل بر خلاف، نمی‌توان از آن خارج شد. مفاد این قاعده بیانگر تسلط کامل مالک بر تصرف در اموال خود در محدوده شرع است؛ به گونه‌ای که کسی نمی‌تواند او را بدون مجوز شرعی از تصرفات منع کند. جریان این قاعده، فرع مالکیت است و پس از احراز مالکیت، مفاد قاعده جاری است (Imam Khomeini, 1993: 128). از نظر امام خمینی (ره)، قاعده سلطنت بیانگر یک حکم عقلایی است که بر فرض اثبات آن از طریق ادله نقلیه، شرع نیز آن را امضا کرده است. بنابراین با توجه به اینکه دلیل اصلی این قاعده بنای عقلا است، امام خمینی (ره) مفاد قاعده را تنها امر وجودی می‌داند و سلطنت بر منع غیر را از مصادیق سلطه مالک بر اموال خود برشمرده است؛ بنابراین دلالت قاعده بر هر دو معنا برگرفته از امر وجودی است (Imam Khomeini, 1993: 663).

از نظر آیت‌ا... موسوی بجنوردی، در این مسئله فرض‌های گوناگونی وجود دارد؛ گاه تصرف مالک به گونه‌ای است که نه انجام یافتن آن نفعی برای مالک در بر دارد و نه با ترک کردن آن ضرری به او وارد می‌شود و مالک تنها به قصد ضرر زدن به دیگری در ملک خود تصرف می‌کند یا حتی قصد زیان رساندن به دیگری را ندارد. در این صورت از آنجا که در هر حال کار او موجب زیان رسیدن به دیگری می‌شود، قاعده لاضرر بر تسلیط مقدم داشته می‌شود؛ اما در صورتی که مالک از تصرف در ملک خود سود ببرد، هر چند ترک کردن آن موجب زیان او نشود، یا ترک کردن تصرف موجب

زیان او شود، قاعده لاضرر را نمی‌توان مقدم داشت، زیرا کاربرد قاعده لاضرر در مورد غیرمالک با کاربرد این قاعده یا قاعده لاجرح در مورد مالک، ناسازگار است و پس از تساقط، قاعده تسلیط جاری می‌شود (Mousavi Bojnourdi, 2006-208). با تصریح فقها، قاعده تسلیط شامل تصرفاتی که مستلزم انجام دادن محرمات یا ایجاد فساد باشد مانند اسراف و تبذیر، گرفتن ربا و رشوه، خرید و فروش شراب و کتب ضلال نمی‌شود. از سوی دیگر، ادله وجوب خمس و زکات نیز شمول این قاعده را نسبت به همه موارد تخصیص می‌زند (Makarem Shirazi, 2006: 34-35).

جدول ۴: بررسی قاعده تسلیط در نظر فقهای شیعه

فقیه	نظریه / اندیشه	کلید واژه
محمد حسن نجفی	قاعده سلطنت مالک و به عبارت دیگر تسلط مردم بر اموال خود، اصلی است که در موارد تردید و عدم وجود دلیل بر خلاف، نمی‌توان از آن خارج شد.	تسلط مالک به عنوان اصل به‌ویژه برای مواقع اختلاف
شهید اول	زارع به واسطه عقد لازم، مالک منفعت زمین شده است؛ پس می‌تواند آن را به دیگری انتقال داده یا با غیر در آن شریک شود؛ زیرا به مقتضای قاعده «الناس مسلطون علی اموالهم» او در ملک خویش هر گونه سلطه و اختیاری دارد.	حق مالک در هر گونه سلطه و اختیار در ملک خویش (مانند انتقال منفعت به غیر)
شیخ مرتضی انصاری	در قبول ولایت از قبل ظالم در فرض آنکه ترک آن موجب ضرر مالی باشد، می‌گوید: انسان می‌تواند ضرر مالی را تحمل کند و ولایت جائز را نپذیرد، به دلیل قاعده الناس مسلطون علی اموالهم.	اختیار عدم قبول ولایت ستمکار به دلیل قاعده سلطنت بر اموال
امام خمینی	بیانگر یک حکم عقلایی است؛ سلطنت بر منع غیر را از مصادیق سلطه مالک بر اموال خود.	قاعده عقلایی و سلطنت بر منع غیر
موسوی بجنوردی	تسلط به شرط عدم ضرر به دیگران و فقط در حال سود برای خود و عدم ضرر به غیر.	تقدم قاعده لاضرر بر تسلیط
ناصر مکارم شیرازی	تسلط تسلیط شامل تصرفاتی که مستلزم انجام دادن محرمات یا ایجاد فساد باشد مانند اسراف و تبذیر، گرفتن ربا و رشوه، خرید و فروش شراب و کتب ضلال نمی‌گردد.	تسلط در موارد حلال

Source: Author's findings

۴-۲. قاعده تسلیط در اسناد حقوقی ایران

قاعده تسلیط از مشهورترین قواعد فقهی است و به علت کاربرد وسیع اقتصادی و اجتماعی آن، از دیرباز از اساسی‌ترین قاعده‌های فقه در اسلام بوده است. در دوره اخیر، فقهای شیعه قاعده تسلیط را با توجه به حدیث نبوی «ان الناس مسلطون علی اموالهم» نام‌گذاری و مطرح کرده‌اند. این قاعده تثبیت کننده ارکان مالکیت است و به علت جایگاه خاص اموال و مالکیت در زندگی روزمره بشر اهمیت و برجستگی خاص در بین سایر موضوعات دارد (Molaei and Amini Kashani, 2022: 331).

در حکومت دینی اعمال حاکمیت از شئون خداوند است و فقط مأذونین از ناحیه او می‌توانند در امور مردم، به عنوان حاکم، دخل و تصرف کنند. ثانیاً، در نظام والیی، حاکم عادل با واسطه از جانب خداوند تعیین می‌شود و حاکم عادل مأذون، مسئولیت سایر مسئولان را مشخص می‌کند و به تعبیر دیگر به اذن و تنفیذ ایشان قلمرو و حق حاکمیتی هر یک از مسئولان معین می‌شود. ثالثاً، با تطور و جست و جو در آرای حقوقی و فقهی، این گزاره به دست آمد که فقیه حاکم مبسوط‌الید می‌تواند با توجه به قلمرو اختیارات خود، برای تأمین مصالح حکومت، بهترین شیوه و قالب تشکیلاتی را انتخاب کند و با گماردن عمال و کارگزاران در نواحی و بخش‌های مختلف، به اعمال ولایت بپردازد و نیازی نیست که خود رأساً در همه امور به صورت مستقیم دخالت کند. رابعاً، نحوه اعطای صالحیت ولایی عمدتاً بر پایه سه گزاره ولایت، وکالت و اذن شکل می‌گیرد و حدود هر یک با توجه به اهمیت و مقتضای آن مسئولیت معین می‌شود. خامساً، در زمان تشکیل حکومت جمهوری اسلامی ایران به منزله تنها حکومت ولایی، قانون اساسی که از سوی ولی فقیه تنفیذ شده، به مثابه یک میثاق‌نامه بین ولی و امت، مادامی که مصالح را به نحو مطلوب تأمین کند، مجاری اجرای امور حاکمیتی و نحوه اعطای صالحیت و قلمرو آن را در اصول خود به نحو ساختارمند تبیین کرده است. بنابراین روشن شد که صدر و ساقه نظام ولایی از یک منبع مشروعیت می‌یابد و این مشروعیت به دست و اذن حاکم در ارکان حکومت ساری و جاری می‌شود (Gharibpour and et al, 2023: 80).

در اصل ۴۶ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، درباره مالکیت آمده است: «هر کس مالک حاصل کسب و کار مشروع خویش است و هیچ‌کس نمی‌تواند به عنوان مالکیت نسبت به کسب و کار خود، امکان کسب و کار را از دیگری سلب کند». در اصل ۴۷ قانون اساسی نیز آمده است: «مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد محترم است. ضوابط آن را قانون معین می‌کند». همچنین در اصل ۴۵ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، درباره مالکیت مراتع و جنگل‌ها و املاک بدون مالک آمده است: «انفال و ثروت‌های عمومی از قبیل زمین‌های موات یا رها شده، معادن، دریاها، دریاچه‌ها، رودخانه‌ها و سایر آب‌های عمومی، کوه‌ها، دره‌ها، جنگل‌ها، نیزارها، بیشه‌های طبیعی، مراتعی که حریم نیست، ارث بدون وارث و اموال مجهول‌المالک و اموال عمومی که از غاصبین مسترد می‌شود، در اختیار حکومت اسلامی است تا بر طبق مصالح عامه نسبت به آن‌ها عمل نماید. تفصیل و ترتیب

استفاده از هر یک را قانون معین می‌کند». (Shoraye Neghaban, 2018: Article 45-47). بنابراین قانون اساسی بر طبق قاعده فقهی تسلیط و حدیث نبوی «الناس مسلطون علی اموالهم» مالکیت و حقوق مالکانه را مشروع می‌داند و ضوابط مالکیت مشروع را قوانین جمهوری اسلامی ایران تعیین می‌کند.

در قانون مدنی ایران نیز در مواد مختلف از جمله در مواد ۳۰ تا ۳۸ نسبت به «مالکیت و سلطنت بر اموال» به صراحت صحبت شده است. (Mansour, 2017). هر مالکی نسبت به مایملک خود حق هر نوع تصرف و انتفاع را دارد، مگر در مواردی که قانون استثنا کرده باشد.

ماده ۳۱ - هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی‌توان بیرون کرد مگر به حکم قانون.

ماده ۳۲ - تمام ثمرات و متعلقات اموال منقول و غیرمنقول که طبعاً یا در نتیجه عملی حاصل شده باشد، بالتبع، مال مالک اموال مزبوره است.

همانطوری که در مواد مختلف قانون مدنی بیان شده است، مالکیت شروطی دارد و هر گونه اقدامی، در ملک مورد تصرف از نظر قانون جایز نیست. از جمله سوء استفاده از ملک و ضرر به دیگران به هیچ وجه مجاز نیست. اقداماتی مانند گودبرداری خطرناک در زمین شخصی که موجب ناپایداری ملک همسایه یا ضرر برای منافع عمومی شود، برای ساخت و ساز یا احداث زیرزمین یا هر استفاده دیگر مجاز نیست. همین امر در مورد ساخت بنا در ارتفاع نیز صادق است، به طوری که سایه‌اندازی و اشرافیت ناشی از ارتفاع بنا به بنای همسایه، نیز از حقوق مالکیت نیست. به‌طور کلی می‌توان گفت که مالکیت یک مال یا ملک، به شرط استفاده بی‌ضرر، مناسب و منطقی است که حدود آن را قانون تعیین می‌کند.

از دیگر قوانین مرتبط با قاعده تسلیط می‌توان به قوانین شهرسازی و معماری و مدیریت شهری اشاره کرد. قانون شهرداری‌ها، قانون توسعه معابر ۱۳۱۲ و ۱۳۳۰ و قانون نوسازی شهری ۱۳۵۷ از جمله این قوانین هستند. قانون مذکور در مواد سوم تا نهم، نحوه اجرایی شدن قانون و حل موارد اختلافی را از طریق هیات کارشناسی رسمی دادگستری مشخص کرده است. اگرچه در این قانون امکان اعتراض به قیمت پیشنهادی، داده شده است، اما در اصل تملک املاک امکان اعتراض نیست و موارد حقوق میراث فرهنگی، حقوق محیط زیست، حقوق نسل‌های آتی، حقوق سایر عوامل ذی‌نفع و ذی‌مدخل اعم از معنا و هویت از دست رفته به‌وسیله پروژه مشخص نیست و محل اشکال است. این موارد باید در برنامه‌ریزی و طراحی پروژه دیده شود و در غیر این صورت حقوق مذکور تضییع شده و تبعات آن بر شهر و شهروندان تحمیل می‌شود.

در قانون شهرداری‌ها نیز در ماده ۹۶ آمده است: «شهرداری می‌تواند برای تأمین احتیاجات شهری از قبیل باغ‌های عمومی ایجاد تأسیسات برق و آب و نظایر آن که به منظور اصلاحات شهری و رفع نیازمندی‌های عمومی لازم باشد و باید تمام یا قسمتی از اراضی یا املاک یا ابنیه واقع در محدوده شهر به تصرف شهرداری درآید، از مقررات

قانون توسعه معابر مصوب سال ۱۳۲۰ استفاده کند». همچنین در تبصره ۶ همین ماده ۹۶، مالکیت شهرداری نسبت به اراضی عمومی تصریح شده است.

در قانون نوسازی و عمران شهری (۱۳۴۷)، نحوه تملک اراضی و املاک برای پروژه‌های عمرانی، این چنین بیان شده است: ماده ۱- هرگاه برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی وزارتخانه‌ها یا مؤسسات و شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت، شهرداری‌ها، بانک‌ها و دانشگاه‌های دولتی یا وابسته به دولت، و همچنین شهرداری‌ها و بانک‌ها و دانشگاه‌های دولتی و سازمان‌هایی که شمول قانون نسبت به آن‌ها مستلزم ذکر نام باشد و از این پس (دستگاه اجرائی) 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 اجرائی) یا از طرف سازمان برنامه و بودجه تأمین شده باشد، (دستگاه اجرائی) می‌تواند مورد نیاز را مستقیماً یا به‌وسیله هر سازمان خاصی که مقتضی بداند بر طبق مقررات مندرج در این قانون خریداری و تملک نماید.

در قوانین مذکور، اگرچه نسبت به قیمت عادلانه و نحوه توافق آن از طریق هیات کارشناسان رسمی دادگستری تصریح شده است، اما اجبار به تملک، در تضاد با حق مالکیت، قاعده تسلیط و سلطنت وی بر اموال خویش است. همچنین از طرفی بر اساس قاعده مصلحت، مصلحت اجتماع بر منفعت فرد مقدم است. سوالی که مطرح می‌شود این است که آیا هر طرح، برنامه و پروژه‌ای به عنوان مصلحت اجتماع تلقی می‌شود؟ چه بسا پروژه‌هایی وجود دارد که اگر از منظر تخصص و تعهد حقیقی تهیه و تالیف می‌شد، نیاز به آن پروژه نبوده یا گزینه‌ای بهینه و مطلوب به غیر از تملک املاک مردم ارائه می‌شد و یا معارضان کمتری ایجاد می‌شد. از این رو، می‌توان چنین گفت که ملاک تعیین مصلحت اجتماع چیست و شرایط تقدم آن کدامند.

قوانین و مقررات ملاک عمل در امر مالکیت و ارتباط آن‌ها با قاعده تسلیط در ایران را می‌توان به شرح جدول ۴ عنوان کرد:

جدول ۴: جایگاه قاعده تسلیط در قوانین شهرسازی ایران

قوانین	اصل / ماده قانونی	شرح اصول مواد و قانونی	قاعده فقهی تسلیط
قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۵۸)	اصل ۴۵	زمین‌های موات، جنگل‌ها، بیابان‌ها، مراتع و اراضی ملی در اختیار حکومت اسلامی	نهی مالکیت مردمی
	اصل ۴۶	حق مالکیت افراد بر کسب و کار مشروع خویش	رعایت قاعده تسلیط مشروط به رعایت احکام شرعی و

قوانین	اصل / ماده قانونی	شرح اصول مواد و قانونی	قاعده فقهی تسلیط
	اصل ۴۷	حق مالکیت افراد به شرط مشروع بودن و تعیین ضوابط مالکیت به وسیله قوانین	قوانین اختصاصی
قانون مدنی (۱۳۰۷)	مواد ۳۰ تا ۳۸	حق مالکیت بر اموال منقول و غیرمنقول و ثمرات آن	رعایت قاعده تسلیط باستثنای موارد منع قانون
قانون توسعه معابر (۱۳۲۰)	مواد یک تا ۹	تملک املاک و اراضی واقع در محدوده طرحهای مصوب با فرایند اجرایی	تملک اجباری و فقط امکان اعتراض به قیمت پیشنهادی
قانون شهرداریها (۱۳۳۴)	ماده ۹۶ و ۱۰۱	اختیار شهرداری برای اجرای پروژه‌های مورد نیاز خود از طریق تملک املاک و اراضی واقع در طرح مصوب	تملک اجباری و فقط امکان اعتراض به قیمت پیشنهادی
قانون نوسازی و عمران شهری (۱۳۴۷)	مواد ۱ تا ۹	اختیار دستگاه‌های دولتی برای تملک املاک و اراضی واقع در محدوده طرحهای مصوب با فرایند اجرایی	تملک اجباری و فقط امکان اعتراض به قیمت پیشنهادی

Source: Author's findings

۵. یافته‌های پژوهش

جایگاه قاعده تسلیط در معماری، شهرسازی و مدیریت شهری را می‌توان در سه دسته موضوعی تبیین کرد: تملک املاک و اراضی؛ دخل و تصرف در فضاهای خصوصی؛ دخل و تصرف در فضاهای مشاع؛ تغییر کاربری اراضی؛ ایجاد کاربری ناسازگار؛ و تأمین منافع سرمایه‌گذاران. بدیهی است که دخل و تصرف تابع شرایطی فقهی و حقوقی و اخلاقی است که از جمله تقدم قاعده لاضرر، ممنوعیت مالکیت اراضی موات، عدم تضییع حق الناس، رعایت اصول اخلاقی از مهمترین آنها است.

۵-۱. تملک املاک و اراضی

بر اساس قانون توسعه معابر (۱۳۲۰) و قانون نوسازی و عمران شهری (۱۳۴۷)، در صورتی که دستگاه‌های دولتی، شهرداری‌ها و سایر نهادها برای اجرای پروژه‌های خود به املاک واقع در طرح نیاز داشته باشند، با شرط وجود طرح و بودجه مصوب، می‌توانند طی فرآیندی نسبت به اعلان عمومی، خریداری و تملک کنند. در این فرآیند، تملک اجباری شامل موارد ذیل است: ۱) نارضایتی مالکان نسبت به اصل تملک؛ ۲) نارضایتی مالکان

نسبت به قیمت پیشنهادی دستگاه اجرایی؛ ۳) نارضایتی نسبت به فرآیند اجرایی تملک و پروژه و مزاحمت‌های مربوط به شروع پروژه؛ ۴) عدم رعایت حریم مالکان؛ ۵) از بین رفتن هویت و تعلق خاطر مالکان و ساکنان؛ ۶) بی‌توجهی به کرامت انسانی مالکان و ساکنان؛ ۷) تملک و تخریب حداکثری املاک و حذف گذشته و پیشینه بافت شهری. همچنین در برخی از پروژه‌های عمرانی و توسعه، ضرورت اجرای برنامه و طرح نیز قابل تأمل و بازنگری است، به طوری که یک پروژه ممکن است: ۱) نیاز و ضرورتی نسبت به اجرای آن نباشد، مانند برخی پروژه‌های توسعه یا نوسازی بافت‌های فرسوده و تاریخی؛ ۲) الگوی طراحی به شکل مداخله، تملک و تخریب حداکثری است و می‌توانست با اعتدال به طراحی و مداخله ورود کند؛ و ۳) همزیستی مسالمت‌آمیز مرکز و کانون نیازمند توسعه، وجود نداشته و طرح با نگرش حذف و آزادسازی اراضی و املاک پیرامونی تهیه شده است.

آسیب‌شناسی برخی برنامه‌ها، طرح‌های توسعه شهری و پروژه‌های ساخت و ساز مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری و یا کمیسیون ماده پنج این شورا، نشان می‌دهد که در برخی موارد، مالکیت و حقوق مربوط به آن اعم از رعایت حقوق مکتسبه، حقوق مالکانه، حریم، هویت، آسایش، آرامش، تعلق خاطر و کرامت انسانی افراد ذی‌مدخل رعایت نمی‌شود. طرح توسعه دانشگاه تهران و نوسازی بافت‌های فرسوده و تاریخی از جمله طرح‌ها و پروژه‌هایی است که در دهه‌های اخیر موجب اعتراض مالکان و تبعات اجتماعی و حقوقی آن برای شهر و شهروندان شده است.

۵-۲. دخل و تصرف در فضاهای خصوصی

بر اساس قاعده لاضرر و لاضرار و قانون مدنی، استفاده و انتفاع از مال و ملک شخصی به شرط عدم ضرر به دیگران، مجاز است. به عنوان مثال گودبرداری در زمین شخصی با هدف احداث بنایی با زیرزمین که موجب آسیب و یا سقوط بناهای مجاور شود و یا برای سایر شهروندان و اموال و منافع عمومی زیان یا خطراتی ایجاد کند، مجاز نیست. از این‌رو، امام خمینی (ره) در پاسخ به نامه دبیر شورای نگهبان در رابطه با وضعیت مالکیت معادنی که در ملک اشخاص حقیقی یا حقوقی واقع شده است، با صراحت عنوان کردند: «تبعیت اعماق زمین و نیز هوا نسبت به املاک شخصی تا حدود احتیاجات عرفی است؛ مثلاً اگر کسی در خارج از محدوده منزل و یا زمین شخصی و یا وقفی کانالی زده و از زیرزمین آن‌ها عبور کند و یا تصرف نماید، دارندگان منزل یا متولیان نمی‌توانند ادعایی بنمایند و یا اگر کسی بالاتر از مقدار متعارف بنایی ایجاد، یا رفت و آمد نماید، هیچ یک از مالکان و یا متولیان، حق جلوگیری از او را ندارند و بالاخره تبعیت زمین شخصی به مقدار عرض است و آلات جدید و هیچ گونه دخالتی در تعیین مقدار عرض ندارد؛ ولی تبعیت کشور مقدار بسیار زیاد است و دولت حق دارد تا از تصرف بیش از حق عرفی شخص و یا اشخاص جلوگیری نماید» (Imam Khomeini, 2003: 587).

همچنین احداث ساختمان در ملک شخصی با ارتفاع و طبقاتی که موجب سایه‌اندازی و اشرافیت به حریم بناهای

پیرامون شود، نیز از مصادیق ضرر بوده و این نوع دخل و تصرف مجاز نیست. چه بسا، سایه‌اندازی و اشرافیت، زبان‌های جسمی، مالی و آبرویی برای متضررین وارد کند و علاوه بر ضرر و زیان مستمر، اخلاق اسلامی نیز تضییع شود و سبک زندگی اسلامی ایرانی که بر مبانی احترام به حقوق و حریم همسایه و منافع عمومی شکل می‌گیرد، نیز منتفی می‌شود.

۳-۵. دخل و تصرف در فضاهای مشاع

فضاهای مشاع یا اشتراکی می‌تواند شامل طیف متنوعی از فضاهای باز و بسته یا ترکیبی از آن‌ها باشد. از جمله می‌توان به حیاط، راه، دالان، راهرو، پاگرد، فضای ورودی، درب ورودی، پارکینگ و پشت بام مشاع اشاره کرد. دخل و تصرف در فضاهای مشترک و مشاع، نیز تابع حقوق مالکیت مشترک و به شرط عدم ضرر و ضرار به سایر مالکان و شرکا است. همچنین یکی یا همه مالکان حق ندارند در فضاهای اشتراکی، استفاده یا دخل و تصرفی کنند که حقوق دیگران اعم از همسایگان، مجاوران و منافع عمومی به خطر بیافتد یا ضرر و مشقتی بر سایرین تحمیل شود. دخل و تصرف مجاز صرف می‌تواند شامل استفاده و انتفاع عرفی مانند ورود و خروج و عبور و توقف عرفی در حدود حقوق مربوطه باشد. بنابراین هر گونه استفاده غیر از فضاهایی مثل پارکینگ - که قانون مدنی و قانون تملک آپارتمان‌ها در این خصوص ملاک عمل است - برای تردد و توقف خودرو، در حدود مربوطه، مجاز است.

۴-۵. تغییر کاربری اراضی

تسلط در اموال و املاک شخصی برای انتفاع مالک، به شرط عدم ضرر به دیگران و منافع عمومی است. در تغییر کاربری زمین، اگرچه مالک در زمین خود، تغییراتی در نوع کاربری ایجاد می‌کند، اما اگر ضرر آن به همسایگان، عابران، محیط‌زیست و منافع عمومی برسد، این نوع تسلط مجاز نیست. البته وجود ضرر بر غیر و کم و کیف آن به نوع کاربری مدنظر، موقعیت زمین و همجواری‌های آن نیز بستگی دارد. به عنوان مثال تغییر کاربری زمین از مسکونی به درمانی یا تجاری فرامحلی در بافت‌های مسکونی، امکان مزاحمت و حتی ضرر به همسایگان و شهروندان را دارد. از این رو، مصوبات کمیسیون ماده پنج شورای عالی شهرسازی و معماری و نیز مصوبات سایر نهادها و شوراهای باید امکان ضرر را بررسی و در صورت وجود آن، از تصویب تغییر کاربری اجتناب کنند.

۵-۵. ایجاد کاربری ناسازگار

تسلط در اموال و املاک شخصی برای انتفاع مالک، به شرط عدم ضرر به دیگران و منافع عمومی است. تعریف کاربری زمین، چه در طرح تفصیلی باشد یا به درخواست مالک یا بهره‌بردار، در صورت ایجاد کاربری ناسازگار و مزاحم برای همسایگان و عموم مردم، مجاز نیست. استفاده از زمین و ملک شخصی برای کاربری‌های کاملاً ناسازگار در

محله‌های مسکونی مجاز نیست. کاربری‌های کاملاً ناسازگار مانند کارخانه‌های تولیدی آلودگی‌زا، گرمخانه‌های اسکان افراد بی‌خانمان، خوابگاه‌های دانشجویی، سرای کارگران، مراکز آسیب‌های اجتماعی و پایانه‌های برون‌شهری است که آسایش و آرامش ساکنان محله‌های مسکونی را سلب می‌کنند.

۵-۶. تأمین منافع سرمایه‌گذاران

یکی از مصادیق شهری قاعده تسلیط و تضاد آن با قاعده لاضرر و مصلحت، تعریف پروژه‌های سودآور برای سرمایه‌گذاران و شهرداری‌ها است. از جمله این پروژه‌ها می‌توان به مگامال‌ها، پاساژها و مجتمع‌های تجاری اداری اشاره کرد که مزاحمت‌ها و عوارض متعددی را به مجاوران و شهروندان تحمیل می‌کند. در واقع، در این پروژه‌ها، منفعت برای عده‌ای محدود تعریف، و منفعت عمومی فدای منفعت آن عده محدود یعنی سرمایه‌گذاران می‌شود. این پروژه‌ها مصلحت و ضرورت شهر نیست و چه بسا سرانه تجاری شهر را نیز از استاندارد آن بالاتر برده و به خرده‌فروشی‌ها نیز ضررهای وارد می‌کند.

جدول ۶: ابعاد قاعده فقهی و حقوقی تسلیط در معماری، شهرسازی و مدیریت شهری

انواع دخل و تصرف	قواعد فقهی حاکم	قوانین و مقررات	ابعاد حقوقی	نمونه
تملك املاك و اراضی	- قاعده فقهی تسلیط - قاعده فقهی لاضرر - قاعده فقهی مصلحت	- قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران - قانون مدنی ایران - مصوبات مجلس	- رعایت حقوق مالکانه و مکتسبه؛ - بررسی شروط وجودی مصلحت تاریخی	طرح توسعه دانشگاه تهران و نوسازی بافت‌های فرسوده و تاریخی
دخل و تصرف در فضاهای خصوصی	- قاعده فقهی ضمان - قاعده فقهی اهم و مهم	- شورای اسلامی - قانون توسعه معابر - قانون شهرداری‌ها	- اجتماع؛ - رعایت کرامت انسانی مالکان	گودبرداری در زمین شخصی
دخل و تصرف در فضاهای مشاع		- قانون نوسازی و عمران شهری - قانون تملك آپارتمان‌ها - مصوبات کمیسیون ماده پنج	- رعایت شرط عدم ضرر به دیگران - رعایت قوانین حقوقی	استفاده غیر عرف در فضاهای مشاع
تغییر کاربری				تغییر کاربری از مسکونی به درمانی یا تجاری فرامحلی
کاربری ناسازگار				ایجاد گرمخانه در مجاورت

انواع دخل و تصرف	قواعد فقهی حاکم	قوانین و مقررات	ابعاد حقوقی	نمونه
پروژه‌های بزرگ تجاری		- مصوبات کمیسیون ماده صد - مصوبات شورای شهر		محله
				مگامال‌ها و مجتمع‌های تجاری اداری

Source: Author's findings

۶. تجزیه و تحلیل

التزام به احکام اسلامی و قواعد فقهی به عنوان یکی از ارکان شهرسازی اسلامی در شهر و محله است که در برنامه‌ها و اقدامات طراحی و توسعه، رعایت آن‌ها واجب شرعی است و باید با همکاری فقها و متخصصان انجام شود. از جمله آن‌ها، قواعد فقهی مرتبط با طرحهای توسعه شهری، قواعد فقهی الضرر، تسلیط، نفی سبیل، ضمان و تراحم مصلحت است (Molaei, 2025: 138). مالکیت در اسلام، مطلق، انحصاری و دائم است. بدیهی است مالکیتی در اسلام محترم است که از طرق مشروع تحصیل شده باشد و الا مکاسب و فعالیت‌های حرام اساساً مالکیتی ایجاد نمی‌کند که سخن از احترام آن برود. اصالت مالکیت در اسلام مبتنی بر آیات و روایات بی‌شماری است که مشهورترین آن‌ها حدیث نبوی «الناس مسلطون علی اموالهم» است که در فقه به قاعده تسلیط معروف شده است. بر اساس این قاعده، مردم همه گونه سلطنت را بر اموال خود دارند و به وسیله این سلطنت، مالک می‌تواند هر گونه تصرف و انتفاعی را که بخواهد از آن ببرد. اما این اصل نیز همچون سایر اصول حقوقی مصون از استثناء نمانده است. در فقه اسلامی، قواعدی وجود دارد که دلالت بر نفی ضرر و پیشگیری از ورود ضرر دارد. به تعبیر دیگر، زبان مشترک این قواعد این است که در صورت وجود بیم ورود ضرر، باید از ورود و حدوث آن جلوگیری کرد و حتی در برخی موارد، پیشگیری از ورود ضرر، واجب شمرده شده است (Ghovahi & Saqafi, 2016: 29).

در تراحم مصلحت فرد با مصلحت اجتماع از جمله در موارد باب تراحم، مصلحت فرد یعنی حکمی که به خاطر مصلحت فرد است با مصلحت اجتماع تراحم و تعارض پیدا می‌کند (Motahari, 2012: 17). براساس یافته‌های جدید دانش اصول، تنها مرجع مطمئن در تراحم احکام، «قانون اهم و مهم» است (Jazayeri & Ashayeri Monfared, 2011: 26). تراحم مصلحت ممکن است در برخی امورات شهری به گونه‌ای باشد که باید براساس اولویت بین مصلحت اجتماع و منافع افراد تصمیم گرفت. به عنوان مثال، یک پروژه عمرانی مانند ایستگاه مترو، پارک یا تعریض خیابانی که مورد نیاز اجتماع است، تملک برخی اراضی یا املاک واقع در طرح را نیاز دارد. مطابق قاعده تسلیط، تملک اجباری مجاز نیست و بدون تملک آن اراضی هم اجرای پروژه ممکن نیست. لذا مطابق قاعده مصلحت و اهم و مهم،

اجرای پروژه عمرانی شهری مورد نیاز شهر، در اولویت است و قاعده تسلیط در اولویت بعدی قرار می‌گیرد. مطابق سایر قواعد فقهی مانند قاعده عدالت و قاعده انصاف و نیز اخلاق اسلامی نیز نباید منافع افراد تضییع، و به مالکان ظلم شود. به عبارت دیگر، در فرآیند تملک اراضی و تعیین قیمت، باید رضایت مالکان مدنظر باشد. قاعده فقهی تسلیط در باب تراحم مصلحت، می‌تواند در انواع مسائل و موضوعات شهرسازی و مصادیق آن‌ها به شرط تقدم مصلحت اجتماع بر مصلحت فرد و نفی ضرر بر دیگران و منافع عمومی، تبیین شود.

قاعده لاضرر در سلب مالکیت شخصی به نوعی نقش حق وتو را دارد. از نظر شهید مرتضی مطهری، یکی از جهاتی که به دین اسلام خاصیت تحرک و انطباق بخشیده و آن را زنده نگه داشته است، این است که یک سلسله قواعد و قوانینی در خود این دین وضع شده است که کار آن‌ها کنترل و تعدیل قوانین دیگر است. فقیهان این قواعد را، قواعد حاکمه می‌نامند، مانند قاعده لاجرم و قاعده لاضرر که بر سراسر فقه حکومت می‌کنند. کار این سلسله قواعد، کنترل و تعدیل قوانین دیگر است. در حقیقت، اسلام برای قاعده‌ها نسبت به سایر قوانین و مقررات، حق وتو قائل شده است (Motahari, 1999: 122). به طوری که در قانون اسلامی و قانون مدنی نیز عدم ضرر به دیگران و منافع عامه برای مالکیت شرط شده است.

طبق قاعده ولایت بر ممتنع، اگر کسی از ادای حقوق دیگران خودداری کند یا از انجام تکالیف قانونی خویش امتناع ورزد و یا مانع رسیدن افراد به حقوق خود شود، حاکم جامعه اسلامی یا منصوبین از سوی وی می‌توانند به قائم مقامی از او عمل کنند و آنچه را که وظیفه وی است از باب ولایت انجام دهند. بنابراین تا حاکم کسی را به واقع ممتنع نشناسد، نخواهد توانست از باب ولایت بر ممتنع اقدامی کند (Ghovahi & Saqafi, 2016: 32). از این رو، هر گونه سلب مالکیت از طرف حکومت اسلامی به نفع بخش خصوصی یا بخش‌های دولتی، مصداقی از این نوع سلب مالکیت است و مالکیت شخصی را تحدید می‌کند.

از نظر حقوقی نیز حکومت حق دارد مالکیت بر اموال غیرقانونی را سلب مالکیت کند. مطابق اصل ۴۹ قانون اساسی، «دولت موظف است ثروت‌های ناشی از ربا، غصب، رشوه، اختلاس، سرقت، قمار، سوءاستفاده از موقوفات، سوءاستفاده از مقاطعه‌کاری‌ها و معاملات دولتی، فروش زمین‌های موات و مباحات اصلی، دایر کردن اماکن فساد و سایر موارد غیرمشروع را گرفته و به صاحب حق رد کند و در صورت معلوم نبودن او، به بیت‌المال بدهد. این حکم باید با رسیدگی و تحقیق و ثبوت شرعی به وسیله دولت اجرا شود» (Shoraye Neghahban, 2018: Article 49).

ثروت‌های مذکور در اصل فوق به لحاظ نامشروع بودن، در صورت اثبات، طبعاً با حکم قضایی از تصرف متصرف خارج و یکی از تصمیمات ذیل درباره آن‌ها اتخاذ می‌شود: ۱) در صورت مشخص بودن صاحبان مال، ثروت به آن‌ها منتقل می‌شود (ماده ۸ قانون نحوه اجرای اصل چهل و نهم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۶۳/۰۵/۱۷؛ ۲) در صورتی که صاحب مال مشخص نباشد، این مال در اختیار ولی امر قرار می‌گیرد (همان ماده)؛

و ۳) در صورتی که اموال نامشروع از اموال عمومی یا انفال باشد، در اختیار دولت قرار می‌گیرد (ماده ۷ همان قانون) (Ghovahi & Saqafi, 2016: 36-37).

در قوانین و مقررات ایران که برگرفته از فقه جعفری است، مالکیت افراد محترم شمرده شده است، ولی بنا به مصالح، نظم و رفاه عمومی و یا مجازات جرم، به عنوان نمونه در صورت ساخت مسکن انبوه، جاده‌سازی و یا مواردی که منجر به ضرر به دیگری شود، مالکیت افراد محدود یا سلب می‌شود. ماده ۱۳۲ قانون مدنی، صاحب حقوق مالکانه را از اعمال حق خود در مواردی که متعارف نبوده و باعث ضرر به دیگری می‌شود را منع کرده است. در واقع، این ماده بیانگر تئوری میزان و حدود تصرفات در حقوق مالکانه است (Ghovahi & Saqafi, 2016: 43).

جدول ۷: قاعده تسلیط و تزامن مصلحت از منظر فقه حکومتی در معماری و شهرسازی اسلامی

ابعاد تسلیط	حقوق مالکانه	تزامن مصلحت / فقه حکومتی	مصادیق / موارد تحدید میالکیت
تملک املاک و اراضی	حق مالکیت و استفاده از حقوق مالکانه	تقدم تامین نیازهای شهر و محلات بر منافع فردی؛ حق واگذاری با قیمت عادلانه	تملک املاک و اراضی به شرط بررسی عدم ضرر به منافع عامه
دخل و تصرف در فضاهای خصوصی	مشروع و قانونی	حق ایمنی و امنیت جانی و مالی افراد ذی نفع و ذی مدخل	برخی از انواع دخل و تصرف در فضاهای خصوصی ممکن است برای دیگران مضر باشد
دخل و تصرف در فضاهای مشاع	حق مالکیت مشروط بر فضاهای مشاع	حق ایمنی و امنیت جانی و مالی مالک و سایر مالکان و ذی مدخلان	برخی از انواع دخل و تصرف در فضاهای مشاع ممکن است برای دیگران مضر باشد
تغییر کاربری	حق مالکیت مشروع و قانونی (باستثنای مصالح جامعه بر مبنای فقه حکومتی)	ممنوعیت تغییر کاربری به جز موارد شرعی و قانونی	ممنوعیت تغییر کاربری مضر برای دیگران (برخی مصوبات کمیسیون ماده ۵ مضر برای دیگران است)
کاربری ناسازگار		ممنوعیت ایجاد کاربری ناسازگار با حقوق دیگران	ممنوعیت ایجاد ضرر و مزاحمت دیگران

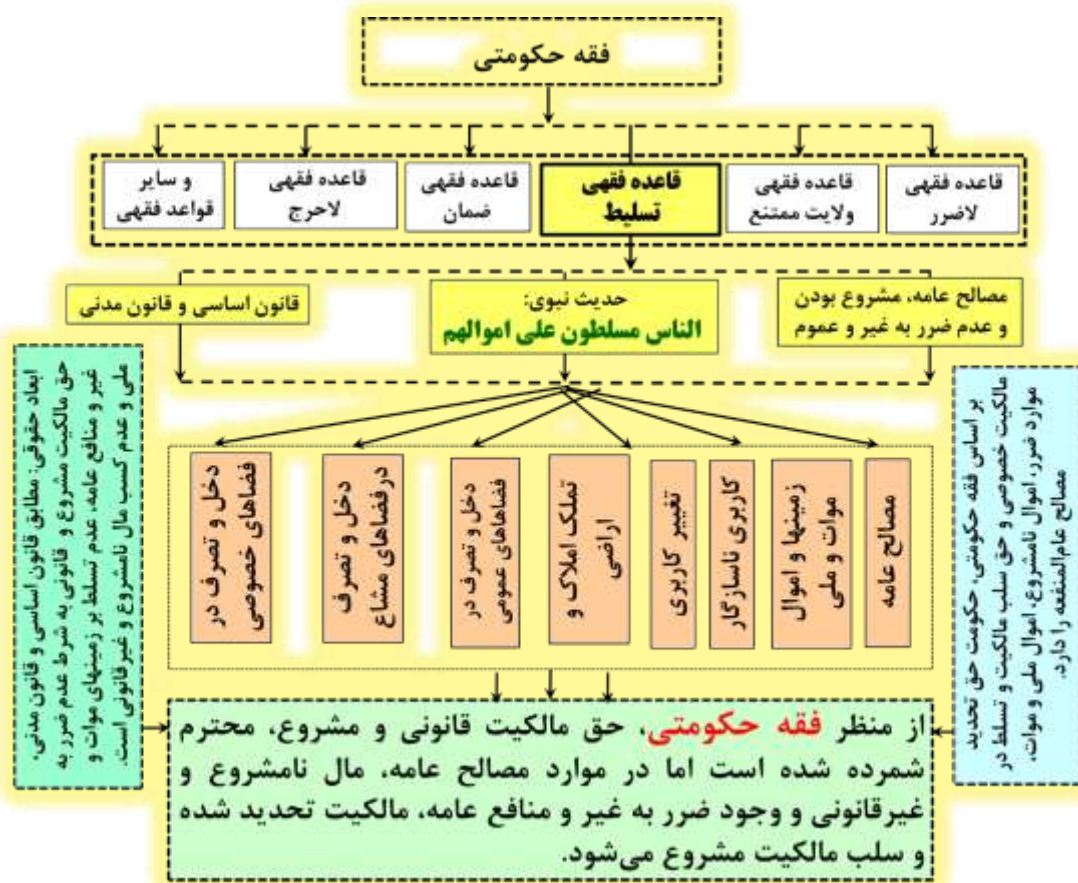
ابعاد تسلیط	حقوق مالکانه	تزامم مصلحت / فقه حکومتی	مصادیق / موارد تحدید میا لکیت
مصالع عام- المنفعه	تحدید حقوق مالکیت فردی و خصوصی	اولویت احدات مستحدثات عمومی و مصالح عام المنفعه نظیر احدات راه ها و مساجد و بناهای عام المنفعه	تحدید مالکیت خصوصی بر اساس فقه حکومتی

Source: Author's findings

منفعت عمومی در شهرسازی ایران مقوله‌ای همگانی و عمدتاً عینی است که به شکلی نخبه‌گرایانه و از بالا به پایین و توسط نهادهای عمومی یا مشاوران آن‌ها تعیین می‌شود. به این معنی که حضور مردم در تعیین منافع خود کم‌رنگ است. در واقع، رویکرد غالب در شهرسازی ایران مشارکتی را در این زمینه نمی‌پذیرد (Foroughifar and et al, 2020: 13). اجرای پروژه‌های بزرگ مقیاس شهری و فراشهری مانند مگال‌سازی، بزرگراه‌سازی، برج‌سازی و سدسازی گاه با تأمین منافع سرمایه‌گذاران و نارضایتی مالکان و مجاورین پروژه همراه است.

برخی مصادیق قاعده تسلیط از منظر فقه حکومتی عبارتند از: الف) نیاز به تملک اراضی برای اراضی الحاقی به شهر و استفاده عمومی در توسعه شهری، به طوری که اراضی زراعی حریم شهر به دلیل نیاز به توسعه اراضی مسکونی یا سیر نیازها، به شهر الحاق شده و به ضرورت و مصلحت شهر تملک و برای مصارف عمومی اختصاص می‌یابد؛ ب) نیاز به تملک اراضی برای ایجاد راه‌های عمومی و یا تعریض معابر که به ضرورت و مصلحت عمومی، تملک اراضی اولویت می‌یابد؛ ج) نیاز به تملک برای نیازهای معاصر شهری و محلی مانند پارک‌ها و بازارهای شهری و محلی که بر اساس نیازها و سرانه‌های استاندارد شهرسازی اولویت و مصلحت پیدا می‌کند؛ د) نیاز به تملک اراضی به دلایل سیاسی، نظامی یا امنیتی که معمولاً به طور دائمی برای ایجاد امنیت و یا ایجاد زیرساخت‌ها و تأسیسات نظامی و امنیتی، تملک اراضی دیگران اولویت و مصلحت می‌یابد. این مصادیق، از جمله مصلحت‌های رایج در شهرسازی و توسعه شهری معاصر است که در کنار تملک اراضی بر اساس مصلحت و ضرورت‌های شهر و محله‌ها، تأمین حقوق عادلانه و رضایت مالکان به طور منطقی نیز ضروری است.

مدل ۱: مدل مفهومی قاعده فقهی تسلیط از منظر فقه حکومتی در معماری و شهرسازی اسلامی



۷. نتیجه گیری

قاعده فقهی تسلیط یکی از مهمترین قواعد فقهی است که خداوند در قرآن کریم آن را به رسمیت شناخته و در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و قانون مدنی این کشور به آن تصریح شده است. این حق مالکیت و سلطنت بر اموال حقوقی، انتفاع شرعی، قانونی و عرفی را برای مالک به همراه دارد و مجاز می کند. به عبارت دیگر، استفاده حلال از حق مالکیت بر مال حلال، تابع قانون است و محاکم حقوقی نیز آن را به رسمیت می شناسند. از سوی دیگر، قوانین مربوطه در برخی فرآیندهای برنامه ریزی، طراحی و مدیریت شهری دارای پیچیدگی هایی است که از جمله در تملک اراضی برای اجرای پروژه های عمومی، تضاد بین حقوق مالکانه و پروژه توسعه شهری به وجود می آید. اگرچه قاعده فقهی مصلحت، مصلحت اجتماع را بر منافع فردی مقدم می کند، اما در شروط تقدم مصلحت اجتماع

نیز باید و نبایدهای علمی و فنی وجود دارد که ضرورت تأمل در الگوی برنامه‌ریزی و طراحی شهری را ضروری و واجب می‌کند. به طوری که اولاً الگوی پروژه مبتنی بر کرامت انسانی و لحاظ حق‌ها، حق‌النفس، حق‌الناس و حقوق خلقت زیست‌محیطی باشد؛ ضرورت اجرای پروژه به نظرسنجی متخصصان متعهد گذاشته شود تا در صورت امکان کمترین املاک به تملک برسد؛ و فرآیند اخلاقی و انصاف در قیمت‌گذاری، رعایت شود. این امر در شرایط وجود و اثبات ضرر، بر مبنای قواعد فقهی لاضرر و قاعده ولایت بر ممتنع، از مالک سلب مالکیت می‌شود. همچنین بر مبنای حقوق و قوانین جمهوری اسلامی ایران، به‌ویژه اصول ۴۵ تا ۴۹ قانون اساسی و مواد ۳۰ تا ۳۸ قانون مدنی، حق مالکیت قانونی و مشروع دارای شروطی همچون کسب مال از طرق قانونی و عدم ضرر به غیر و منافع عامه و عدم شمولیت انفال است.

از منظر فقه حکومتی، در مواردی همچون مصالح جامعه و موارد عام‌المنفعه، اولویت با مالکیت حکومت اسلامی است و مالکیت شخصی تحدید می‌شود. البته در تعیین عام‌المنفعه و ضروری بودن مصلحت باید شروط قاعده مصلحت و اهم و مهم به طور دقیق بررسی شود. انفال و ثروت‌های عمومی از قبیل زمین‌های موات یا رها شده، معادن، دریاها، دریاچه‌ها، رودخانه‌ها و سایر آب‌های عمومی، کوه‌ها، دره‌ها، جنگل‌ها، نزارها، بیشه‌های طبیعی، و مراتعی که حریم نیست، متعلق به حاکمیت اسلامی است. در موارد دیگری نیز مانند اموال نامشروع، بر مبنای احکام قضایی، مالکیت بر این اموال تحدید و سلب می‌شود.

در خصوص دخل و تصرف در مال و ملک شخصی به‌ویژه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بالا، باید از ضرر به همسایگان و مجاوران پرهیز و به حریم حقوق آن‌ها احترام گذاشته شود. چه بسا حقوق بسیاری از ساکنان، مالکان و خانواده‌ها از طریق سایه‌اندازی و اشرافیت تضییع می‌شود که ضررهای جسمی، مالی و آبرویی را به همراه دارد و تدابیر اساسی در نظام ساخت و ساز کشور برای جلوگیری از چنین دخل و تصرف‌هایی را ضروری می‌کند. به طور کلی، قاعده تسلیط، حق مالکیت و سلطنت بر مال و ملک خود را به شرط عدم ضرر دیگران و منافع عمومی برای انسان به رسمیت می‌شناسد.

برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهری در نظام شهرسازی ایران، شامل تضاد منافع است که بازشناسی آن‌ها در راستای ضرورت‌سنجی و تعیین مصلحت و اولویت آن‌ها توسط متخصصان شهرسازی و فقهی و حقوقی می‌تواند به توسعه شهری مبتنی بر عدالت کمک کند. برنامه‌ها، طرح‌ها، پروژه‌های شهری و فراشهری با توجه و احترام به حقوق مالکانه در شرایطی می‌تواند محقق شود که سیاست‌گذاری توسعه شهری از پایین به بالا و منفعت عمومی در نظام شهرسازی عادلانه تعریف شود. در تملک اراضی برای پروژه‌های عمومی در صورت اثبات مصلحت بودن آن پروژه از طریق تملک اراضی، باید حقوق مالکانه و قیمت عادلانه آن تأمین شود.

از آنجایی که از منظر اسلام و ارکان آن یعنی اعتقادات، احکام و اخلاق اسلامی، غایت شهرسازی و مدیریت

شهری، تعالی و کمال انسان‌ها است، فقه حکومتی نیز احکام و قواعد فقهی را نیز بر اساس عدالت، سعادت و کمال انسان‌ها تعریف می‌کند. از این نظر، ضمن احترام به حقوق مالکانه مالکان، مصلحت عمومی و شهر باید بر اساس منفعت عمومی تعریف شود؛ منفعت عمومی که حقوق شهر و شهروندان را در حال و آینده تأمین و تضمین کند و آن‌ها را به سوی کمال و تعالی سوق دهد.

تشکر و قدردانی

نویسنده بر خود لازم می‌داند تا از حمایت‌های دانشگاه هنر اسلامی تبریز قدردانی و تشکر کند.

تأییدیه‌های اخلاقی

موردی توسط نویسنده گزارش نشده است.

سهم نویسندگان

موردی توسط نویسنده گزارش نشده است.

منابع مالی و حمایت‌ها

موردی توسط نویسنده گزارش نشده است.

References

- The Holy Quran.
- Abedi Sarasiya, A. (2017). The Principle of Sovereignty and Its Role in Correcting the Newly-Emerged Contracts (With Special Reference to Imam Khomeini's Viewpoints). *Matin Research Journal*, 19(75), 129-154. [In Persian]
- Behrouzilak, G. & Badr Abadi, H. (2015). The Criterion of Government Decrees in the Political Jurisprudence of Shi'ah. *Political Science*, 17(68), 53-74. [In Persian]
- Dehkhoda, A. A. (2007). *Dehkhoda Dictionary* (Volume 10), Second Edition, Tehran: Tehran University Press. [In Persian]
- Foroughifar, M., Noorian, F. and Jaberi Moghadam, M. H. (2020). Understanding the Concept of the Public Interest in Iran's Urbanism System. *Urban Planning Knowledge*, 4(1), 1-18. doi: 10.22124/upk.2020.15172.1348 [In Persian]
- Ghadir, M., & Sarikhani, A. (2011). Governmental and expedient rulings in Shiite jurisprudence. *Shi'ite Studies*, 9(35) 73-90. [In Persian]
- Ghovahi, Z. & Saqafi, M. (2016). Jurisprudential and Legal basis of Privation and Negation of Possession by Government, *Islamic Economics and Banking*, 5(15), 23-45 [In Persian]

- Gharibpour, M. Jokar, S. M. & Shariat, M. (2023). Jurisprudential and Legal Analysis of the Sharia Governance Current in the Basic Law of the Islamic Republic of Iran, *Public Law Knowledge*, 2(61): 61-86. **[In Persian]**
- HurreAmeli, M. H. (1993). *Wasa'il al-Shi'ah*, First Edition, Qom: Al-Bayt Publishing House.
- Imam Khomeini, R. (1993). *Badae al-Dorar* in La' Zarar Jurisprudence Rule, First Edition, Qom: Institute for the Compilation and Publication of Imam Khomeini's Works (RA).
- Imam Khomeini, R. (2003). *Tahzib al-Osul*, First Edition Qom: Ismailiyan Publishing House.
- Jazayeri, S. H. & Ashayeri Monfared, M. (2012). The Scope of Ekpedience and Justice within the Incompatibility of Women's Rights and Religious Laws. *Women's Strategic Studies*, 14(54), 7-58. **[In Persian]**
- Karimi, A, mirmoezi, S H and Hosseini, S R. (2020). The incompatibility (Contradiction and Conflicts) between the Rules of consumption Pattern of a Muslim. *Islamic Economics*, 20(77), 35-60. **[In Persian]**
- Ketabollahi, K. and Molaei, A. (2021). Explaining Islamic Rules and Ethics in the Process of Acquiring Lands in an Islamic City. *Quarterly Journals of Urban and Regional Development Planning*, 6(18), 131-164. doi: 10.22054/urdp.2022.60412.1319 **[In Persian]**
- Makarem Shirazi, N. (2006). *Al-Qawwa'id al-Fiqhiyyah*, Qom: Imam Ali ibn Abi Talib (AS) Publications.
- Mansour, J. (2017). *City and Municipality Law*, Tehran: Didavar Publications, Edition 160. **[In Persian]**
- Meshkani, A. & Meshkani, A. (2011). The paradigm of governmental jurisprudence centered on the views of Grand Ayatollah Khamenei. *Marefat Journal*. 20(168). **[In Persian]**
- Mirzaei Saraye Maleki, R. (2012). The Historical Development of Shi'a Governmental Fiqh in the view of Early Scholars. *Ma'rifat-e Siasi*. 4(1). 31-48 **[In Persian]**
- Moein, M. (1993). *Farhang al-Moein*, 4th edition, Tehran: Adena Publications. **[In Persian]**
- Molaei, A. and Amini Kashani, A. (2022). Explaining the dimensions of Islamic jurisprudence and ethics in water management. *Political Organizing of Space*, 4(4), 321-341. **[In Persian]**

- Molaei, A, Mohammadzade, M. and Medghalchi, L. (2024). Identifying the Dimensions and Indicators of family-Based Urbanization in Islamic-Iranian neighborhoods. *Urban Economics and Planning*, 4(4), 90-115. doi: 10.22034/uep.2024.430285.1445 **[In Persian]**
- Molaei, A. (2022). Description the indicators of urban design with the approach of monotheistic transcendence with emphasis on Islamic rules and ethics. *Urban Management Journal*, 21 (66), 71-88. **[In Persian]**
- Molaei, A. (2022). Explaining the position of the jurisprudential rule of la-haraj (the fall of unbearable hard task according to habit) in Islamic urban planning. *Fiqh and Usul*, 54(2), 157-189. doi: 10.22067/jfiqh.2021.68337.1036 **[In Persian]**
- Molaei, A. (2024). Re-evaluating the Status of the Jurisprudential Principle of Prioritization (Ahamm va Muhim) in Urban Plans and Projects. *Fiqh and Usul*, 55(4), 163-195. doi: 10.22067/jfiqh.2022.78606.1439 **[In Persian]**
- Molaei, A. (2025). Strategies for promoting cultural and social identity in neighborhoods of Iranian Islamic cities with an emphasis on family. *Political Organizing of Space*, 7(4), 112-143. doi: 10.48311/psp.2025.114328. **[In Persian]**
- Motahari, M. (1999). *Collection of Works of Martyr Morteza Motahari*, Volume 19, Tehran: Sadra Publications. **[In Persian]**
- Motahari, M. (2012). *Islam and the Needs of the Time* (Volume 2), Tehran: Sadra Publications. **[In Persian]**
- Mousavi Bojnourdi, S. H. (1998). *Al-Qawa'id al-Faqih*, 1st edition, Qom: Al-Hadi Publications.
- Nikkar, J. and Emami Namini, M. (2019). Investigating the Rules of Control over Property and Principle of no Harm in Interaction of Military Garrisons with Adjoining Real Estate. *Civil Jurisprudence Doctrines*, 11(19), 213-240. **[In Persian]**
- Rahmani Nia, H. & Mojtahed Soleimani, A. (2020). Feasibility of Recognizing Human Right to Self by Rule of Rule (Dominion). *Journal of Islamic Jurisprudence and Law*, 13(25). 161-179. **[In Persian]**
- Rajaei, F. (2016). A Study of the Foundations of Legitimacy of Government Ruling, *Governmental Jurisprudence Journal*, 2, 35-52. **[In Persian]**
- Sarhaddi, Z., Ghamami, S. M. M., Habibzadeh, T. (2020). The place of ethics in property with a focus on the rule of domination and public sovereignty. *Quarterly Ethical Research (Association for Islamic Thought)*, 10(4). 149-164. **[In Persian]**
- Shoraye Neghaban. (2018). *The Constitution of the Islamic Republic of Iran with*

the interpretative opinions of the Guardian Council, Prepared and edited by: Mohammad Fathi and Kazem Kouhi Esfahani, Tehran: Guardian Council Research Institute Publications. **[In Persian]**

- Ziyaeifar, S. (2011). Governmental approach in jurisprudence. *Political Science*, 53. 7-32. **[In Persian]**