




Legal Challenges in Acquisition and Appropriation of Lands for Power Distribution Projects

Nasrin Tarazi^{1✉} | Abdollah Rajabi²

1. Corresponding Author; Ph.D. in Public International Law, Tehran Regional Electric Company, Tehran, Iran. Email: nasrintarazi@gmail.com
2. Member of the Faculty of Tehran University (Farabi University), Qom, Iran. Email: rajabya@ut.ac.ir

Article Info	Abstract
<p>Article Type: Research Article</p> <hr/> <p>Pages: 233-252</p> <hr/> <p>Received: 2024/11/06</p> <p>Accepted: 2024/12/02</p> <p>Published online: 2024/12/10</p> <hr/> <p>Keywords: Electricity Organization Act, Usufruct Right, Easement Right, Acquisition, Unjust Enrichment.</p>	<p>One of the primary challenges faced by the Ministry of Energy and its affiliated electricity companies is the appropriation and acquisition of land for the purpose of power distribution services. This often leads to objections and the filing of lawsuits for compensation related to lands used for the passage of transmission lines or the establishment of power distribution facilities. According to Article 18 of the Electricity Organization of Iran Act (1967), the Ministry of Energy and its subsidiaries have the right to perform such actions without any payment outside the legal boundaries of cities. However, some courts, by invoking the Law on the Manner of Purchasing and Appropriating Lands Required by the Government and Executive Agencies (1979), have adopted inconsistent approaches, sometimes treating these actions as acquisition and issuing judgments for compensation. In this article, to achieve a consistent legal approach and judicial unity in this matter, the legal rights and obligations of regional electricity companies, existing judicial and legal perspectives, as well as the challenges and issues faced, have been examined. Proposals for amending current practices and laws have also been provided. This research employs a descriptive-analytical methodology and utilizes library resources. The findings indicate that to resolve this legal challenge, it is necessary to distinguish between voluntary (ordinary) appropriation by executive agencies and compulsory (immediate) acquisition, as well as to differentiate these from acts of property occupation for utilization purposes (free usufruct rights). Furthermore, within this category, a distinction should be made between properties outside urban boundaries and those within urban areas. The Ministry of Energy and its affiliates should be obligated to compensate for the benefits derived from properties located within city boundaries but not for properties situated outside urban boundaries at the time of occupation. Additionally, the legal evaluation of properties later incorporated into urban areas necessitates the presence of a technical expert panel with judicial authority, which should be addressed in the amendment of the Electricity Organization Act.</p>
<p>How To Cite</p>	<p>Tarazi, Nasrin; Rajabi, Abdollah (2024). Legal Challenges in Acquisition and Appropriation of Lands for Power Distribution Projects. <i>Water and Electricity Law</i>, 1 (1), 233-252.</p>
<p>Publisher</p>	<p>Niroom Research Institute. </p>



حقوق آب و برق

دوره: ۱، شماره: ۱
پاییز و زمستان ۱۴۰۳

Homepage: <http://ewl.nri.ac.ir>

چالش‌های قانونی در تحصیل و تملک اراضی در طرح‌های برق‌رسانی^۱

نسرین ترازوی^۱ | عبدالله رجبی^۲

۱. نویسنده مسئول: دانش‌آموخته دکتری حقوق بین‌الملل عمومی، شرکت سهامی برق منطقه‌ای تهران، تهران، ایران.
رایانامه: nasrintarazi@gmail.com
۲. عضو هیأت علمی دانشگاه تهران (دانشکده‌گان فارابی)، قم، ایران. رایانامه: rajabya@ut.ac.ir

اطلاعات مقاله	چکیده
<p>نوع مقاله: پژوهشی</p> <p>صفحات: ۲۳۳-۲۵۲</p> <p>تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۸/۱۶</p> <p>تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۹/۱۲</p> <p>تاریخ انتشار برخط: ۱۴۰۳/۰۹/۲۰</p> <p>کلیدواژه‌ها: قانون سازمان برق، حق انتفاع، حق ارتفاق، تملک، استفاده بلاجهت.</p>	<p>یکی از چالش‌های اصلی وزارت نیرو و شرکت‌های برق تابعه آن، تصرف و تملک اراضی در راستای خدمات برق‌رسانی است که این امر معمولاً موجب اعتراض و طرح دعوی و شکایات برای مطالبه وجوه املاکی می‌شود که محل عبور خطوط انتقال و یا استقرار تاسیسات برق‌رسانی است. بر اساس ماده ۱۸ قانون سازمان برق ایران مصوب ۱۳۴۶، وزارت نیرو و شرکت‌های تابعه آن، دارای حق اقدامات مذکور در خارج از محدوده قانونی شهرها به‌صورت رایگان هستند؛ اما برخی محاکم با استناد به لایحه نحوه خرید و تملک اراضی مورد نیاز دولت و دستگاه‌های اجرایی مصوب ۱۳۵۸، رویه مشتستی را در پیش گرفته و گاه اقدامات مذکور را تملک تلقی می‌کنند و حکم به پرداخت عوض می‌دهند. در این مقاله به منظور دستیابی به رویکرد حقوقی منسجم و وحدت رویه در این خصوص، ضمن بررسی حقوق و تکالیف قانونی شرکت‌های برق منطقه‌ای و رویکردهای قضایی و حقوقی موجود و نیز چالش‌ها و مشکلات فرارو، پیشنهادهایی در خصوص اصلاح رویه و قوانین موجود ارائه گردیده است. این پژوهش با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی و بهره‌مندی از منابع کتابخانه‌ای انجام شده است. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که در راستای رفع این چالش قانونی بایستی ضمن تفکیک تملک ارادی (عادی) دستگاه‌های اجرایی از تملک قهری (فوری)، این دو را از اقدام به تصرف املاک جهت بهره‌برداری (حق انتفاع مجانی) تمییز داد و نیز در این دسته، بین املاک خارج از محدوده شهری و داخل محدوده تفاوت قایل شد و وزارت نیرو و شرکت‌های تابعه آن را ملزم به پرداخت سود حاصل از انتفاع از املاک داخل محدوده شهر نمود، نه املاکی که در زمان تصرف در خارج از محدوده شهری قرار دارند. همچنین ارزیابی حقوقی در خصوص املاکی که بعداً در داخل محدوده شهری قرار می‌گیرند، نیازمند وجود هیأت کارشناسی فنی با اختیارات قضایی است که می‌بایست این موضوع در اصلاح قانون سازمان برق مورد توجه قرار گیرد.</p>
استناد	ترازی، نسرین؛ رجبی، عبدالله (۱۴۰۳). چالش‌های قانونی در تحصیل و تملک اراضی در طرح‌های برق‌رسانی. <i>حقوق آب و برق</i> ، ۱ (۱)، ۲۳۳-۲۵۲.
ناشر	پژوهشگاه نیرو.



۱. بخش‌هایی از این مقاله در سی‌ودومین کنفرانس بین‌المللی برق ارائه شده است.

۱. مقدمه

با عنایت به نیاز روزافزون کشور به انرژی برق و لزوم توسعه شبکه برق‌رسانی، دولت و به‌طور مشخص، وزارت نیرو و شرکت‌های تابعه برق می‌بایست اقدام به گسترش شبکه برق‌رسانی در کشور نمایند که معمولاً نیازمند عبور خطوط برق از فراز املاک متعلق به اشخاص ثالث و نصب پایه‌های آن در این اراضی است.

در همین راستا، قانون‌گذار به منظور پیشرفت و کاهش موانع طرح‌های عمرانی برق‌رسانی، در سال ۱۳۴۶ مبادرت به تصویب قانون سازمان برق در قالب ۲۳ ماده نموده است که در برخی مواد آن از جمله مواد ۱۶ و ۱۸، حقوق و تکالیف شرکت‌های برق منطقه‌ای را در خصوص املاک خصوصی، مشخص نموده است. ماده ۱۶ قانون سازمان برق مربوط به تشریفات تملک وزارت نیرو و موسسات و شرکت‌های تابعه آن است و ماده ۱۸ آن دربردارنده «حق انتفاع» وزارت نیرو و شرکت‌های تابعه آن می‌باشد که به مسامحه تحت عنوان «حق ارتفاق» مشهور گشته است. به‌علاوه، حق دیگری که در تصویب‌نامه حریم برای شرکت‌های برق منطقه‌ای مصوب ۱۳۹۴ هیأت وزیران به رسمیت شناخته شده، «حق حریم» املاکی است که خطوط برق از فراز آن عبور نموده است. اختلاط بین مفاهیم مذکور، گاهی اوقات موجب صدور احکام متعارض از سوی محاکم در دعاوی علیه شرکت‌های برق منطقه‌ای شده است. به‌گونه‌ای که بسیاری از محاکم با تلقی اقدامات شرکت‌های برق تحت عنوان تملک و تصرف، اقدام به محکومیت این شرکت‌ها نموده‌اند؛ حال آن‌که حقوق شرکت برق تحت عنوان تملک در ماده ۱۶ قانون سازمان برق تصریح شده است و البته نیازمند رعایت تشریفات و شرایط خاصی است. هم‌چنین، ماده ۱۸ این قانون، با پیش‌بینی حق عبور مجانی کانال خطوط برق در زمین‌های زراعی، حقی موسوم به «حق ارتفاق» را برای وزارت نیرو و شرکت‌های تابعه آن پیش‌بینی نموده است. حقی که به اعتقاد نگارندگان با حق ارتفاق مرسوم در این زمینه کاملاً متفاوت است. از سوی دیگر، به منظور محافظت از تاسیسات و خطوط برق‌رسانی در مقابل آسیب‌های احتمالی، بر اساس بند ۲ ماده ۱۸ قانون سازمان برق، منطقه‌ای تحت عنوان «حریم» مشخص شده که میزان آن بر اساس تصویب‌نامه حریم مصوب ۱۳۴۷ تعیین شده که البته این تصویب‌نامه در سال ۱۳۹۴ جایگزین و ابلاغ گردیده و در حال حاضر ملاک عمل قرار می‌گیرد. بر اساس ماده ۱۸ قانون سازمان برق، شرکت‌های برق دارای حق ارتفاق مجانی خطوط برق از اراضی مزروعی خارج از محدوده شهرها هستند؛ اما گسترش شهرها و افزایش بهای املاک تحت تصرف خطوط انتقال و نیز ایهامات موجود در ماده مذکور، منجر به طرح دعاوی بی‌شمار از سوی مالکین اراضی واقع در حریم خطوط انتقال نیرو شده است؛ به‌طوری که حجم دعاوی مالکین املاک با موضوع مطالبه بها و خسارات وارده به اراضی، افزایش چشمگیری یافته و این امر خود موجب صرف هزینه‌های گزاف در دفاع و پاسخ‌گویی به دعاوی مالکین شده است. بر این اساس و با گذشت بیش از پنجاه سال از تصویب

قانون مذکور و این که بسیاری از مقررات آن با توجه به شرایط اقتصادی و اجتماعی حاکم بر زمان تصویب تنظیم گردیده، و نیز با عنایت به این که حاوی احکام عرفی مبتنی بر حقوق غرب است (Walson, 2014:18) که کمتر در سنن حقوقی سرزمین ما ریشه دارد، بازبینی و واکاوی مجدد آن، ضروری به نظر می‌رسد تا از این طریق بتوان آن را با نیازها و تحولات حقوقی و اجتماعی روز منطبق نمود؛ به‌ویژه این که بعد از اجرای لایحه نحوه خرید و تملک اراضی مصوب ۱۳۵۸ که سازوکارهایی را جهت خرید و تملک اراضی مورد نیاز دولت و دستگاه‌های اجرایی پیش‌بینی نموده، پرسش‌ها، ابهامات، و تردیدهای بسیاری در خصوص قابل اجرا بودن برخی مفاد قانون سازمان برق از جمله ماده ۱۸ آن را مطرح نموده است.

اکنون مساله این است که با تصویب لایحه مذکور، آیا می‌توان همچنان با استناد به ماده ۱۸ قانون سازمان برق برای وزارت نیرو و شرکت‌های تابعه، حق ارتفاق مجانی در عبور خطوط انتقال از فراز املاک خارج از محدوده شهر در نظر گرفت یا این که باید قایل به نسخ قانون سازمان برق و در نتیجه فقدان چنین حق ارتفافی در این املاک بود؟ هم‌چنین، در مورد املاکی که قبل از تصویب لایحه فوق‌الذکر خارج از محدوده شهر بوده و بعد از تصویب لایحه، وارد محدوده شهر گردیده، چگونه باید عمل نمود؟ برای رفع مشکلات مذکور، در سال ۱۳۸۹ هیات دولت اقدام به تصویب لایحه پیشنهادی وزارت نیرو جهت اصلاح قانون سازمان برق نمود که نهایتاً با موافقت بسیاری روبرو شد و در نهایت، در مجلس شورای اسلامی مصوب نشد.

در این مقاله، پس از مرور حقوق و تکالیف شرکت‌های برق منطقه‌ای، چالش‌های قضایی و قانونی ناشی از تشتت آرا و استدلال‌های حقوقی محاکم، مورد بحث و واکاوی قرار خواهند گرفت تا بتوان رویه قانونی واحدی را بر مبنای استدلال‌های قضایی جهت اصلاح و حل برخی تعارضات یافت و پیشنهادهایی را برای اصلاح قانون به قانون‌گذار ارائه نمود.

۲. حقوق و تکالیف شرکت‌های برق منطقه‌ای

مقررات و احکام راجع به حقوق و تکالیف شرکت‌های برق منطقه‌ای عمدتاً در قوانین مربوطه، و به‌ویژه قانون سازمان برق مصوب ۱۳۴۶ آمده است. در برخی مواد این قانون، از جمله مواد ۱۶ و ۱۸، حقوق و تکالیف شرکت‌های مزبور در خصوص املاک متعلق به دیگران از منظر شرکت‌های برق مشخص شده است. به‌طور کلی و بر اساس مقررات فوق، می‌توان سه گونه حقوق را برای این شرکت‌ها تشخیص داد: «حق تملک املاک»، «حق انتفاع از املاک»، و «حریم موجود در املاک». متقابلاً تکالیفی نیز برای شرکت‌های مذکور وجود دارد که در کنار این حقوق مورد بررسی قرار می‌گیرند. برای شناسایی این حقوق

و تکالیف و اقدام بر اساس اصول و پیشگیری از تضییع حقوق شهروندان، لازم است تا در این مقاله به ترتیب و تفصیل، این حقوق و تکالیف مورد بررسی و ارزیابی قرار گیرند. بر این اساس، ابتدا به حق تملک و سپس، به حق انتفاع و سرانجام به مفهوم حریم خواهیم پرداخت.

۱.۲. تملک

قانون گذار، برای اکثر مراجع خدماتی دولتی، حقی را در املاک دیگران به رسمیت شناخته که مشهور به حق تملک املاک و اراضی برای ارایه خدمات است. این حق، از آن جایی که سبب می‌شود، مراجع دولتی مربوطه مالک اراضی و املاک شخصی شهروندان شوند، مقدمه‌ای برای مالکیت مراجع بوده و از این نظر سبب می‌شود که مراجع مذکور دارای قوی‌ترین حق در املاک و اراضی بوده و صاحب عین و منافع آن املاک شوند. به دلیل اهمیت این حق، قانون گذار علاوه بر احکام خاص برق‌رسانی، گاه به قانون‌گذاری عامی در این باره پرداخته و احکام مشترکی را برای همه مراجعی که اقدامات مشابهی انجام می‌دهند، قرار داده است. شاید بتوان در حقوق خارجی از حق تملک قهری با عنوان تصرف منفی^۱ یا غصب^۲ یاد کرد؛ که معمولاً مالک ملک در برابر چنین تصرفی حقی ندارد و گاه متصرف می‌تواند به مواردی مثل اطلاعات قانونی تصرف استناد نماید. البته لازم به ذکر است که فرایند تصرف و استناد به حق در ملک ثبت شده با ملک ثبت نشده متفاوت است (Harris & Rodell, 2012: ۳۲-۳۱).

بر اساس صدر ماده ۱۶ قانون سازمان برق، «وزارت آب‌وبرق و موسسات و شرکت‌های تابعه می‌توانند در صورتی که احتیاج به خرید اراضی و ابنیه و مستحدثات و تاسیسات تولید و انتقال و توزیع نیروی برق متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی داشته باشند به شرح زیر خریداری و تصرف نمایند [و] در موارد ضروری با تصویب وزیر آب‌وبرق [وزیر نیرو] انجام تشریفات ارزیابی و پرداخت بهای خرید مانع تصرف و انجام کار نیست». چنان‌که از ماده فوق بر می‌آید، قانون گذار دو شیوه تملک را در اختیار شرکت‌های برق منطقه‌ای قرار داده است: نخست شیوه ارادی و دوم، شیوه قهری. درباره شیوه تملک ارادی، علاوه بر صدر ماده ۱۶ قانون سازمان برق، هم‌چنین می‌توان به ماده ۱ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی، و نظامی دولت مراجعه نمود که بر اساس آن «هرگاه برای اجرای برنامه‌های عمومی عمرانی و نظامی وزارت‌خانه‌ها یا موسسات و شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت ... به اراضی، ابنیه، مستحدثات، تاسیسات و سایر حقوق مربوط به اراضی مذکور متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی نیاز داشته باشند و اعتبار آن قبلاً به‌وسیله "دستگاه اجرایی" یا از طرف سازمان برنامه و بودجه تامین شده باشد، "دستگاه اجرایی" می‌تواند املاک مورد نیاز

1. Adverse Possession
2. Squatters

را مستقیماً یا به‌وسیله هر سازمان خاصی که مقتضی بداند بر طبق مقررات مندرج در این قانون، خریداری و تملک نماید». اما در خصوص شیوه تملک قهری می‌توان علاوه بر استناد به بخش اخیر ماده ۱۶ قانون سازمان برق، به ماده ۹ لایحه قانونی مذکور نیز استناد نمود: «در صورتی که فوریت اجرای طرح با ذکر دلایل موجه به تشخیص وزیر دستگاه اجرایی ضرورت داشته باشد، به‌نحوی که عدم تسریع در انجام طرح موجب ضرر و زیان جبران‌ناپذیری گردد، دستگاه اجرایی می‌تواند قبل از انجام معامله قطعی و با تنظیم صورت مجلس وضع موجود ملک با حضور مالک یا نماینده وی و در غیاب او و نماینده دادستان و کارشناس رسمی نسبت به تصرف و اجرای طرح اقدام نماید...». چنان‌که می‌بینیم، عناصر «فوریت» و «ضرورت» در تملک قهری، نقش عمده‌ای دارند و همین سبب می‌شود که شرکت برق منطقه‌ای نیاز به توافق با مالک نداشته باشد و راساً و البته با طی تشریفات، ملک مورد نیاز را تملک کند.

در خصوص نسخ و یا عدم نسخ ماده ۱۶ قانون سازمان برق با لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی، و نظامی دولت، اختلاف نظر وجود دارد. عده ای معتقدند که ماده ۱۶، خاص و لایحه قانونی مزبور، قانون عام محسوب می‌شود و عام لاحق نمی‌تواند خاص سابق را نسخ کند؛ بلکه خاص سابق در حد نص خود، عام لاحق را تخصیص می‌زند. در مقابل، به نظر برخی، لایحه قانونی مورد نظر، ناسخ کلیه قوانین مشابه ماقبل خود است. با عنایت به این که متن دو مقررۀ تفاوت‌چندانی ندارد، طرح این بحث نتیجه عملی خاصی در پی نخواهد داشت؛ هر چند که به استناد ماده ۱۲ لایحه قانونی که صرفاً قوانین مغایر را منسوخ اعلام کرده و به جهت عدم مغایرت، می‌توان قایل به عدم نسخ ماده ۱۶ قانون سازمان برق شد. با این وجود و از جهت عملی، با توجه به سازوکار شفاف‌تر لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی، و نظامی دولت، اعمال این لایحه مناسب‌تر به نظر می‌رسد.

۲.۲. حریم

حریم، واژه‌ای است که دارای ریشه عربی بوده و دارای معانی متعددی است. با توجه به موضوع مورد بحث می‌توان گفت که حریم به معنای پیرامون و گرداگرد خانه و عمارت و یا ملکی است که متعلق به آن است، و محلی است که حفاظت و دفاع از آن لازم می‌باشد. مفهوم مشترک تمامی معانی، ممنوعیت سایرین در تسلط و تصرف در منطقه حریم است.

نیاز جوامع امروزی به نیروی برق و تداوم استفاده از آن، موجب گردیده تا کشورهای جهان اقدامات متعددی را در راستای حفظ و حراست از خطوط نیروی برق اتخاذ نمایند. «تمام تجهیزات فشار قوی از یک طرف برای حفظ سلامتی و ایمنی افراد و از طرف دیگر برای امکان انجام تعمیرات و نگهداری از این

تجهیزات دارای حریم شخصی بوده و این حریم نباید از طرف کسی نقض شود؛ چرا که فاصله و کلیرنس^۱ عایقی تجهیزات اجازه این کار به کسی نمی‌دهد» (خالقی، ۱۳۸۸: ۲۷). در حقوق کشور ما در دهه‌های اخیر، مقنن به منظور احتراز از ورود زیان به تاسیسات و خطوط برق و همچنین مسیر خطوط لوله نفت و گاز، احکام و قواعد جدیدی تحت عنوان «حریم» مقرر نموده است. به‌عنوان نمونه، در تبصره ۲ ماده ۱۸ قانون سازمان برق مصوب ۱۳۴۶، محدوده‌ای با عنوان «حریم» پیش‌بینی گردیده که این حریم با توجه به ولتاژ برق و تصویب هیات وزیران تعیین می‌شود که پس از آن، بر اساس تصویب‌نامه حریم مصوب ۱۳۴۷/۱۰/۸، میزان حریم هر یک از خطوط انتقال نیرو مشخص گردید. این تصویب‌نامه در سال ۱۳۹۴ در جلسه هیات وزیران مورخ ۱۳۹۴/۱/۳۰ و بر اساس پیشنهاد مورخ ۱۳۹۳/۳/۲۰ وزارت نیرو نسخ شد.

البته مفهوم «حریم» در قانون مدنی متفاوت از مفهوم آن در قوانین و مقررات مربوط به تاسیسات عمرانی کشور است. مطابق ماده ۱۳۶ قانون مدنی، «مقداری از اراضی اطراف ملک و قنات و نهر و امثال آن است که برای کمال انتفاع از آن ضرورت دارد». بر این اساس، فلسفه حریم در تعریف قانون مدنی، احتراز از ورود زیان به منافع مالک و فراهم نمودن زمینه انتفاع کامل وی در بهره‌برداری از ملک خویش و منع دیگران از ورود و دخالت در قلمرو مالکیت وی بوده است (کاتوزیان، ۱۳۹۴: ۱۰۱)؛ در حالی که واژه «حریم» در قوانین مربوط به تاسیسات عمرانی از جمله قانون سازمان برق مصوب ۱۳۴۶ و یا قانون توزیع عادلانه آب مصوب ۱۳۶۱ و سایر قوانین مربوط به این حوزه، ناظر به حفظ منافع و مصالح عمومی دولت و سازمان‌ها و نهادهای عمومی و دولتی بوده که گاهی با مصالح و منافع اشخاص، ناسازگاری دارد و بر خلاف حقوق و منافع آن‌ها است.

حریم خطوط انتقال نیرو به معنای محدوده و منطقه‌ای در اطراف خطوط نیروی برق است که میزان آن با توجه به مقدار ولتاژ خطوط مذکور تعیین می‌شود. این محدوده به دو منظور تعیین می‌گردد: اولاً حفاظت و نگهداری از خطوط و تاسیسات انتقال نیرو و عدم آسیب به آن‌ها؛ و ثانیاً، عدم ورود زیان و مخاطرات انسانی و جسمی ناشی از تشعشعات جریان برق نظیر خطر برق‌گرفتگی و یا سایر آسیب‌های احتمالی ناشی از ورود و حضور در محل عبور خطوط برق. تحقیقات علمی دلالت بر وجود اثرات میدان‌های مغناطیستی بر سلامت انسان شامل اختلال در سیستم عصبی، تولیدمثل، سیستم عروقی و گردش خون و از همه مهم‌تر افزایش احتمال بروز سرطان است (Sahu, M., Behera, Sh., & Chattopadhyay, 2021: 486). لذا با توجه به کاهش میزان حریم‌ها در تصویب‌نامه جدید، به نظر می‌رسد که در تعیین این میزان حریم، ضررهای وارده بر سلامتی ناشی از عبور خطوط مورد توجه قرار نگرفته و بیشتر منافع مالی دستگاه‌های دولتی و پرداخت خسارت‌های آن مورد توجه بوده است. از این رو، میزان حریم‌های تعیینی تکافوی احتراز از خسارات احتمالی را نمی‌دهد (طوبایی، ۱۳۹۴: ۲۲).

حال با توجه به مطالب مذکور این سوال اصلی مطرح می‌شود که آیا اصطلاح حریم در قوانین مزبور، همان مفهوم عام حریم به کار برده شده در قانون مدنی است و یا مفهومی خاص و دارای معنایی متفاوت می‌باشد؟ به نظر می‌رسد که بتوان مفهوم حریم در قانون سازمان برق را با مفهوم عام حریم در قانون مدنی منطبق نمود. با این توضیح که حریم در مفهوم قانون مدنی، فقط اختصاص به اراضی موات دارد؛ لذا در فرض تصرفات شرکت برق در زمین‌های موات، حریم در مفهوم و قلمرو هر دو قانون با یکدیگر همپوشانی داشته و هیچ تعارض مفهومی میان آن‌ها مطرح نمی‌گردد. اما در وضعیت تصرفات شرکت برق در اراضی و املاک غیرموات و متعلق به مردم، باید آن را از اقسام حق ارتفاق برشمرد که موضوع آن منفی است (منع از تصرف زیان‌آور به نفع مالک) (کاتوزیان، ۱۳۹۴: ۹۶).

لذا با توجه به مفاد ماده ۱۸ قانون سازمان برق باید دو مطلب را از یکدیگر تفکیک کرد: الف) در مواردی که خطوط انتقال نیرو از املاک مردم عبور می‌کنند، مفهوم حریم مشمول تعریف مقرر از حق ارتفاق در ماده ۹۳ قانون مدنی^۱ است. ب) در مواردی که خطوط انتقال نیرو در غیر املاک مردم و از اراضی موات عبور می‌کنند، مفهوم حریم منطبق با عناصر و تعریف حریم در قانون مدنی و قواعد فقهی است (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸: ۳۳۶-۳۳۵).

در فرض نخست که خطوط انتقال نیرو از املاک مردم عبور می‌کند، یکی از عناصر اصلی حریم یعنی موات بودن اراضی اطراف خطوط انتقال و توزیع نیروی برق، محقق نیست و از این رو نمی‌توان تعریف حریم در این خصوص را مطابق با تعریف قانون مدنی از حریم دانست. برخی حقوق دانان معتقدند که واژه «حریم» در چنین وضعیتی، حق ارتفاق بر ملک مجاور این خطوط است و استفاده از واژه حریم ناشی از مسامحه مقنن بوده است. در مقابل، برخی دیگر بر آن هستند که قانون‌گذار با توجه به مشکلات ناشی از تمایز مفهوم «حریم» در وضعیت‌های مختلف، واژه حریم را در معنای مجازی استفاده کرده است (اسکندری، ۱۳۸۸: ۱۴). اما در فرض دوم، حریم خطوط انتقال نیرو، قسمتی از اطراف اراضی موات است که برای بهره‌برداری کامل از آن ضرورت دارد و سایرین از اعمال تصرفات در این اراضی منع شده‌اند.

از سوی دیگر، برخی بر این باورند که ایجاد «حریم» به مثابه اعمال تصرف و سلب استفاده و انتفاع مالک به کار می‌رود. به باور این حقوق دانان، با ایجاد حریم، مالک از هرگونه انتفاع و تصرف متعارف در ملک خود منع می‌شود و عرفاً ملک کاربری متعارف خود را از دست می‌دهد؛ درحالی که حق ارتفاق با فرض بقای مالکیت ملک برای دیگری قابل تصور است و در صورتی که این اقدامات موجب ضرر و زیان مالک شود، باید بهای روز آن پرداخت شود^۲. این در حالی است که بر اساس ماده ۱۶ قانون سازمان برق،

۱. ماده ۹۳ قانون مدنی مقرر می‌دارد: ارتفاق حقی است برای شخص در ملک دیگری.

۲. رک: به دادنامه شماره ۹۲۰۰۰۵۴۸ مورخ ۹۲/۷/۳۰ صادره از شعبه دوم دادگاه عمومی بخش چهاردانگه.

در صورت احتیاج به خرید اراضی توسط وزارت نیرو و شرکت‌های تابعه آن، عرصه و اعیان از مالک خریداری می‌گردد، لیکن در رابطه با اراضی خارج از محدوده شهرها که بر اثر احداث خطوط انتقال و توزیع نیروی برق، مورد تصرف و در حریم قرار می‌گیرند، صرفاً در صورتی که به مستحدمات و اعیانی خسارتی وارد گردد، این خسارات جبران خواهد شد و در غیر این صورت از مالک زمین، جبران خسارتی به عمل نمی‌آید. این مساله موجب طرح دعوی و شکایت میان شرکت‌های برق و مالکین اراضی خارج از محدوده شهرها که در مسیر خطوط برق قرار می‌گیرند، شده است.

در این باره، هم‌چنین می‌توان از نظریه فقهای شورای نگهبان در خصوص استعلام رییس وقت مجلس شورای اسلامی در زمینه عدم پرداخت حق ارتفاق ناشی از حریم راه‌های اصلی و فرعی و خطوط مواصلاتی برق و آب و گاز و نفت توسط دولت در این زمینه بهره جست. فقهای شورای نگهبان در پاسخ به نامه رییس وقت مجلس شورای اسلامی مورخ ۱۳۸۶/۰۷/۰۸ در مورد بند ۹ ماده ۱۰ قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۳۵۱ بیان داشتند: «اتفاق جواز استفاده نمودن دولت از اراضی مذکور، خلاف موازین شرع دانسته شد. بنابراین اطلاق جواز استفاده بدون رضایت مالک یا ذیحق در فرض نبود ضرورت مبیحه، خلاف موازین شرع است». لازم به ذکر است که ملاک اعلامی این شورا در نظر تفسیری مذکور، نمی‌تواند موجب اعلام لغو این ماده قانونی تلقی شود؛ کما این که در عرصه عمل نیز ماده مذکور، مستند صدور بسیاری از دستورالعمل‌های وزارت نیرو قرار گرفته است (برزگر خسروی، ۱۳۹۷: ۸۷)، زیرا فرد اجلای مصادیق ضرورت مبیحه مورد نظر شورای نگهبان، احداث خطوط برق رسانی است.

۳.۲. حق ارتفاق یا حق انتفاع

بر اساس ماده ۹۳ قانون مدنی، ارتفاق حقی است برای شخص در ملک دیگری. با این وجود، این تعریف هیچ کمکی به شناخت حق ارتفاق و ماهیت آن نمی‌کند، چرا که شامل حقوق عینی دیگر از جمله حق انتفاع یا حق مرتهن در رهن غیرمنقول بر وثیقه نیز می‌شود. لذا با توجه به آن که وجود حق ارتفاق، قایم و استوار به ملک است، با تغییر مالک و انتقال مالکیت به فرد دیگر از بین نمی‌رود. بنابراین اگر بخواهیم تعریف جامع و مانعی از این حق ارائه بدهیم، بهتر است بگوییم حق ارتفاق، حقی است که به موجب آن مالک به اعتبار و دلیل مالکیت خود، می‌تواند از ملک دیگری استفاده نماید (کاتوزیان، ۱۳۹۴: ۷۶). حق ارتفاق دارای جنبه عینی بوده و لذا با تغییر مالک، هیچ تغییری در اعتبار و ایجاد این حق صورت نخواهد پذیرفت و به صورت تبعی با انتقال مالکیت به مالک جدید انتقال می‌یابد و صاحب ملک به اعتبار مالکیت خود، می‌تواند از ملک دیگری استفاده کند. لذا گفته می‌شود که حق ارتفاق حقی است برای ملکی در ملک دیگری (کاتوزیان، ۱۳۹۴: ۷۶).

اما حق انتفاع، حقی است که به موجب آن، شخص می‌تواند از مال متعلق به دیگری استفاده کند. در

حق انتفاع، برای منتفع فقط حق استفاده و بهره‌برداری از مال دیگری ایجاد می‌شود، بدون این که مالکیتی برای وی نسبت به مال موضوع حق انتفاع ایجاد شود. حتی ممکن است در حق انتفاع، مالکیت عین (نظیر مالکیت یک درخت) و منافع حاصل از آن مال (نظیر میوه درخت مزبور) لزوماً متعلق به شخص واحد نباشد و به عبارتی مالک منافع است که می‌تواند نسبت به ایجاد حق انتفاع از منافع تحت مالکیت خود اقدام نماید. بنابراین در ایجاد این حق، توجه صرفاً به شخص است و برخلاف حق ارتفاق، اختصاص به ملک ندارد. برای تمایز میان مفاهیم بیان شده با ذکر یک مثال این مطلب را به پایان می‌بریم. یک قطعه آپارتمان به موجب اسناد مربوطه متعلق به شخص «الف» است که با تنظیم قرارداد اجاره‌ای مبادرت به انتقال منافع یک ساله آپارتمان موصوف به شخص «ب» می‌نماید. در این فرض، مالکیت عین همچنان برای «الف» باقی مانده است و آنچه موضوع قرارداد اجاره واقع گردیده است، صرفاً مالکیت منافع بوده که برای مدتی مشخص به شخص «ب» منتقل شده است؛ حال شخص «ب» به عنوان مالک منافع می‌تواند حق انتفاع از آپارتمان موصوف را به شخص «ج» انتقال بدهد، بدون این که مالکیتی برای «ج» نسبت به منافع ملک ایجاد شود.

حقوق ارتفاقی را می‌توان به اعتبار منشا حق به سه دسته تقسیم نمود: ۱) حق ارتفاق قانونی؛ ۲) حق ارتفاق قراردادی؛ و ۳) حق ارتفاق ناشی از وضع طبیعی املاک.

گاهی مالک، مالی و یا میزانی از حقوق مالکیت را به رضای خود و از طریق توافق و قرارداد، به دیگری واگذار می‌کند که تمامی محدودیت‌ها و شرایط این حق، تابع توافق انجام شده و چارچوب پیش‌بینی شده است. ولی گاهی به‌منظور رعایت نظم در بهره‌برداری از املاک، قواعدی مقرر می‌شود که از هر حیث با حقوق ارتفاقی شباهت دارد. این قواعد و مقررات هر چند که از قواعد عمومی مالکیت است، ولی از نظر ماهیت، نوعی حق ارتفاق است؛ به‌طوری که در قانون مدنی نیز قواعد مربوط به حق ارتفاق و املاک مجاور در یک فصل گنجانده شده است. از این رو می‌توان گفت که حق حریم در املاک، نوعی حق ارتفاق است (کاتوزیان، ۱۳۸۲: ۲۲۵). بر این مبنای، حق ارتفاق شرکت‌های برق در عبور خطوط برق، در زمره حقوق ارتفاقی ناشی از قانون دسته‌بندی می‌شود. به‌عبارت دیگر، حق ارتفاق «تاسیسات عمومی شامل خطوط برق و حق ارتفاق خطوط تلفن و حق ارتفاق لوله‌های گاز از جمله مصادیق این قسم از حق ارتفاق هستند. حق ارتفاق خطوط برق، متضمن حق و امتیازی است که به دولت و به‌طور خاص وزارت نیرو و شرکت‌های تابعه آن، اجازه استفاده و بهره‌برداری از املاک واقع در محدوده مشخصی از خطوط انتقال نیرو را اعطا می‌کند. این حق به‌طور دائمی بوده و بر مبنای تاسیسات برق مستقر در محل بوده که در راستای حفظ و نگهداری و امنیت و ارتقای آن ایجاد شده است» (اسکندری، ۱۳۸۸: ۹). از سوی دیگر، این حق در راستای ایمنی و سلامت ساکنین آن املاک و اراضی و یا افرادی که به فعالیت در محدوده

اطراف این تاسیسات می‌پردازند، بوده است. در بیشتر کشورهای کامن لا^۱ این حق بر اساس توافق و قرارداد میان مالک زمین و متصدی اجرای خط ایجاد می‌شود.

در نظام حقوقی کشورهای کامن لا، نهاد حقوقی‌ای تحت عنوان حریم وجود ندارد و مفهوم و شرایط حریم که در حقوق برخی کشورها نظیر ایران وجود دارد، در حقوق این کشورها، در ذیل حق ارتفاق قرار می‌گیرد (Walson, 2014:19). ضمن این‌که حق ارتفاق در کشورهای کامن لا، به معنای حق یا آزادی انجام کاری یا تصرف در ملک دیگری یا حق بازداشتن دیگری از انجام کار یا تصرف در ملک خود می‌باشد. به عبارت دیگر، حق ارتفاق در رویه‌های هم‌چون آمریکا عبارت است از «یک امتیاز غیرمادی که مالک یکی از املاک، حق برخورداری از ملک دیگری را داشته باشد، مشروط به این‌که در ملک خود از انجام برخی اقدامات به زیان ملک دیگری محدود شود» (Walson, 2014: 20).

در رویه قضایی حقوق انگلستان، حق ارتفاق، یک حق مالی است و اگرچه گاهی به عنوان حق استفاده از ملک دیگری برای منظوری خاص تعریف می‌شود، اما این حق، متفاوت از حق انتفاع است (برای مثال اجاره از اقسام حق انتفاع است). حق ارتفاق به صاحب حق، حق تصرف ملک را نمی‌دهد و تنها حق استفاده به او می‌بخشد؛ هم‌چنین، این حق متفاوت از حق ویژه است که امتیازی برای شخص در ملک دیگری ایجاد می‌کند، مثل امتیاز پارک خودرو در ملک دیگری که با رضایت صاحب ملک به وجود می‌آید. به عبارت دیگر، حق ارتفاق حقی برای ملک است و نه برای شخص (اسکندری، ۱۳۸۸: ۹).

در ماده ۱۸ قانون سازمان برق، شرایط استفاده مجانی (حق ارتفاق مجانی) از زمین برای نصب و احداث خطوط انتقال و توزیع نیروی برق و هم‌چنین عبور کانال خطوط برق در اراضی و املاک مردم شامل این موارد است: اولاً این حق محدود به معابر عمومی شهرها، حریم اماکن و مستغلات و املاک، دیوارهای مستغلات و اماکن خصوصی که مشرف به معابر عمومی است و زمین‌های زراعتی می‌شود؛ تا آن‌جایی که اولاً موجب خرابی زمین‌های زراعتی نگردد و ثانیاً از املاک مردم سلب استفاده متعارف نشود. از سوی دیگر در برخی مقررات، نظیر بند ۹ ماده ۵۰ قانون برنامه و بودجه مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۱۰، به «حق ارتفاق مجانی» دولت در املاک و اراضی واقع در خارج از محدوده شهرها که در مسیر راه‌های اصلی و فرعی و یا خطوط آب و برق و لوله‌های نفت و گاز قرار می‌گیرند، اشاره شده است.^۲ البته این مقرره توسط نظریه شورای نگهبان مورخ ۱۳۸۹/۰۳/۱۷ خلاف موازین شرع اعلام شده است.

جدای از مباحثی که در حقوق ایران راجع به شرعی بودن مبنای مقرر در قانون برنامه و بودجه مذکور وجود دارد، بایستی حق مذکور را با عنوان «حق انتفاع» شناخت و اعلام نمود که دستگاه‌های اجرایی بر

1. Common law

۲. مطابق بند ۹ ماده ۵۰ قانون برنامه و بودجه مصوب ۱۳۵۱، «راضی واقع در خارج از محدوده شهرها که در مسیر راه‌های اصلی یا فرعی و یا خطوط مواصلاتی و برق و مجاری آب و لوله‌های گاز و نفت قرار می‌گیرد با رعایت حریم مورد نیاز که از طرف هیات وزیران تعیین خواهد شد، از طرف دولت مورد استفاده قرار می‌گیرد و از بابت این حق ارتفاق وجهی پرداخت نخواهد شد».

اساس مقررات مذکور دارای حق انتفاع از املاک خصوصی هستند؛ توضیح این‌که، بر اساس ماده ۴۰ قانون مدنی، «حق انتفاع عبارت از حقی است که به موجب آن، شخص می‌تواند از مالی که عین آن ملک دیگری است یا مالک خاصی ندارد، استفاده کند». بنابراین، اگرچه ماده ۹۳ قانون مدنی بیان می‌کند که «ارتفاق، حقی است برای شخص در ملک دیگری»، ولی همان‌طور که گفته شد، این تعریف کمکی به شناخت حق ارتفاق و ماهیت آن نمی‌کند؛ چرا که شامل حقوق عینی دیگر از جمله حق انتفاع یا حق مرتهن در رهن غیرمنقول بر وثیقه نیز می‌شود و با مصادیق نام برده در قانون مذکور نیز منطبق نیست. لذا با توجه به آن که وجود حق ارتفاق، قایم به ملک است و با انتقال زمین و تغییر مالک از بین نمی‌رود، برای تمییز آن از سایر حقوق عینی می‌توان این مفهوم را چنین تعریف نمود: «حقی است که به موجب آن صاحب ملکی به اعتبار مالکیت خود، می‌تواند از ملک دیگری استفاده کند» (کاتوزیان، ۱۳۸۲: ۲۲۲). با این وجود، شرکت‌های برق، از هیچ یک از مصادیق حق ارتفاق استفاده نمی‌کنند؛ چرا که وجود دو مال غیرمنقول (از موارد ذاتی حق ارتفاق)، وجود امتیازی برای یکی به ضرر مالی دیگری، و تفاوت مالک آن دو مال، از عناصر اصلی حق ارتفاق در مفهوم قانون مدنی است و نبود یکی از این شرایط، وجود این حق را منتفی می‌نماید.

در مجموع به نظر می‌رسد که از نظر اصولی، باید موضوع مورد بحث را نوعی حق انتفاع دانست و به کاربرد اصطلاحات دیگر توجه نمود. در واقع حق انتفاع یکی از شاخه‌های مالکیت است که در اثر عمل حقوقی می‌تواند از آن جدا شود و به دیگران تعلق یابد. بنابراین مانند ریشه خود، از حقوق عینی است (کاتوزیان، ۱۳۸۲: ۲۳۵).

۳. رویکردهای قضایی

۳.۱. رویکرد قضایی تملک و پرداخت بهای روز ملک

در برخی دعاوی مطروحه، رویکرد محاکم متمایل به اعمال لایحه قانونی مصوب سال ۱۳۵۸ است. رویکرد مزبور مبتنی بر این باور است که در اینجا مسوولیت قراردادی و قهری برای وزارت نیرو و شرکت‌های تابعه وجود دارد و ضمن نفی حق ارتفاق مجانی، جبران خسارت مالکین اراضی اعم از خارج و داخل محدوده شهری را صرفاً با پرداخت بهای روز املاک واقع در طرح خطوط نیرو ممکن می‌داند (طوبایی، ۱۳۹۴: ۲۷). به عبارت دیگر، این محاکم به دلیل اعتقاد به لزوم احترام به حقوق مالکیت صاحبان اراضی از جمله اراضی خارج از محدوده شهری در زمان اجرای طرح‌های خطوط انتقال نیرو، بر مبنای لایحه مذکور اتخاذ تصمیم می‌نمایند. ظاهراً این محاکم از نظر اصول تفسیر، اعتقاد به نسخ ضمنی خاص سابق (حکم مقرر در ماده ۱۸ قانون سازمان برق) به دست عام لاحق (حکم مقرر در لایحه

قانونی) دارند (مظفر، محمدرضا، ۱۳۸۰، ص. ۱۸۱). در هر حال، دادنامه‌های بسیاری در پذیرش این نظر، صادر و اجرا گردیده است.^۱ باید گفت که رویکرد مذکور در بسیاری از کشورهای دنیا از جمله کشورهای اروپایی و آمریکایی مورد پذیرش و اجرا قرار گرفته است و قوانین مصوب آن‌ها مبتنی بر جبران خسارت کامل مالکین اراضی و پرداخت بهای اراضی مورد تملک شرکت‌ها و موسسات برق است. به‌عنوان نمونه، در یکی از دعاوی خارجی^۲، دیوان عالی ایرلند ماده ۵۳ قانون برق ۱۹۲۷ آن کشور را خلاف قانون اساسی تلقی نمود؛ چرا که در قانون مزبور، حق انتفاع بلاعوض^۳ دولت در قبال خطوط انتقال که ناشی از خسارت وارده نباشد، حقوق اساسی صاحبان املاک را زیر پا نهاده است. بر مبنای این رای، قانون برق ایرلند در همان سال اصلاح شد و اختیار ورود در املاک و تصرف آن را که حق ارتفاق^۴ تحت عنوان «حق مزاحم بر املاک»^۵ در جهت تسهیل احداث و تاسیس خطوط انتقال برق و دکل‌ها بود، برای شرکت‌های برق به رسمیت شناخت؛ و البته از طرف دیگر، برای مالکین نیز حق جبران خسارت به قیمت روز را مقرر کرد (Macken, Eamon & Galliga, 2013:295-296).

در نقد این رویکرد، لازم است تا تفکیک بین دو موضوع ناظر به اقدامات برق‌رسانی را یادآوری نمود: تصرف در املاک جهت انتفاع از آن (ماده ۱۸ قانون سازمان برق) و تملک اراضی مورد نیاز (ماده ۱۶ قانون سازمان برق و لایحه قانونی). در واقع، هرگاه شرکت‌های برق‌رسانی اقدام به تصرف جهت ایجاد تاسیسات انتقال یا توزیع نمایند، بنا بر ماده ۱۸ قانون سازمان برق، عمل ایشان تملک نیست و نوعی تصرف قانونی و برخوردار از منافع املاک است؛ اما این نافی اقداماتی نیست که ممکن است از جانب این شرکت‌ها یا سایر دستگاه‌های اجرایی صورت گیرد و عنوان تملک بیابد (ماده ۱۶ قانون سازمان برق و لایحه قانونی تملک). در این صورت، لایحه قانونی حاکم بر موضوع است. در واقع، قانون به دستگاه‌های اجرایی حق داده تا املاک را بدون رضایت مالک، به قدر ضرورت و نیاز تصرف نمایند و ابهامی در این قضیه نیست؛ اما امکان تملک ملک بحث دیگری است که قانون سازمان برق در ماده ۱۶ و لایحه قانونی آن را مقرر نموده است. این مدعا را می‌توان از ملاک مقرر در انتهای ماده ۱۸ قانون سازمان برق در خصوص اختیار اعطایی به مالک مبنی بر جابجایی تاسیسات برق دریافت نمود. علاوه بر این، باید بین دو نوع تملک تفاوت قایل شد. لایحه قانونی مذکور، اصولاً اقدام دستگاه‌های اجرایی را

۱. دادنامه صادره از شعبه دوم دادگاه عمومی بخش چهاردانگه مورخ ۹۲/۷/۳۰ که طی دادنامه صادره از شعبه ۱ دادگاه تجدیدنظر استان تهران مورخ ۹۳/۵/۲۵ نیز مورد تایید و ابرام قرار گرفت. نمونه دیگر دادنامه صادره از شعبه ۱۲۱ دادگاه عمومی حقوقی مورخ ۹۴/۱۱/۲۰ است که دادنامه موصوف نیز در مرحله تجدیدنظر تایید گردیده است.

2. Electronic Supply Board v. Gormley (1985)

3. Ex gratia Payment

4. Easement

5. Burdensome Right over Land

نوعی قرارداد می‌پندارد که گاه به سبب ضرورت ممکن است ایقاع مملک باشد؛ در این صورت، رابطه بین دستگاه اجرایی و صاحبان املاک، چیزی جز قرارداد یا در موارد فوریت (ماده ۸ و ۹) ایقاع مملک یا ملک ان یملک (حق تملک) (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸: ص. ۳۰) نیست.

۲.۳. رویکرد قضایی مبتنی بر پرداخت قیمت زمان تصرف

برخی محاکم، با عنایت به مقررات غصب در حقوق مدنی و استدلال‌های منطبق با منطبق حقوقی ایران و سابقه تاریخی حقوق، اقدامات شرکت‌های برق‌رسانی را به دو دسته اقدامات مجاز و غیرمجاز تقسیم نموده و تصرف غیرمجاز ملک دیگران را معادل غصب دانسته‌اند؛ اما تصرف مجاز، نوعی تملک شناخته شده است. در تایید این رویکرد، برخی نویسندگان نیز مطالبی را با تفصیلات بیشتر نگاشته‌اند (فهیمی، عزیزالله و محمد بافهم، ۱۳۹۵: ۱۰۰). با این حال، نمی‌توان گفت که عدم رعایت آن به معنای غصب است؛ چرا که مطابق ماده ۹ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی، و نظامی دولت، در صورت فوری بودن امر، دستگاه‌های اجرایی دولتی مجاز هستند بدون رعایت تشریفات، اقدام به تصرف و تملک املاک نمایند، مشروط بر این که ظرف مدت مشخصی قیمت ملک را پرداخت نمایند؛ در غیر این صورت با حکم دادگاه می‌توان اجرای طرح را متوقف نمود. منتها در این فرض نیز، قضات مذکور بر آن هستند که چنانچه دستگاه اجرایی برای منافع و مصالح عمومی و برابر مقررات و اختیارات قانونی، ملک و زمین متعلق به غیر را تصرف نماید، با توجه به اصل عقلی تقدم حق جامعه بر فرد و اختیارات شرعی و قانونی نهادهای نظام اسلامی، اصل عدم جواز تصرف در ملک غیر برداشته شده و تبدیل به اصل جواز می‌گردد و از همان زمان تصرف، رابطه مالک با ملک و زمین قطع می‌شود و دولت و نهادهای عمومی، مالک ملک و زمین می‌شوند و ذمه آن‌ها فقط به پرداخت قیمت عادلانه روز ملک به نرخ زمان تصرف و تملک در حق مالکین اراضی مشغول می‌گردد.^۱ ایرادی که می‌توان به استدلال مذکور وارد ساخت این است که هم‌چنان مباحث راجع به اصل تقدم حق جامعه بر فرد یا برخلاف آن، خاتمه نیافته و اختلاف نظر گسترده‌ای در این زمینه وجود دارد. لذا نمی‌توان به صورت متقن چنین امری را چه در حقوق داخلی (کاتوزیان، ناصر، ۱۳۸۵: ۵۱۳) و یا حقوق خارجی (Dworkin, Ronald, Taking Rights Seriously, 1979: 185) نتیجه گرفت و بر مبنای آن حکم قطعی صادر نمود.

در خصوص نرخ پرداختی نیز، به نظر قضات مذکور، دولت و نهادهای عمومی موظفند قیمت عادلانه ملک به نرخ زمان تصرف را به مالک بپردازند؛ و اگر مالک اراضی در زمان تصرف ملک توسط دولت قیمت آن را مطالبه نمود، ولی نهادهای مذکور وقعی ننهاندند و یا نهادهای مذکور تشریفات قانونی مربوطه

۱. همان دادنامه

مانند چاپ آگهی تملک و اعلان در اماکن عمومی را رعایت نکنند و این امر سبب بی‌اطلاعی مالک از تصرف و تملک ملک خود توسط دولت شود، در این صورت دولت از باب تسبیب مکلف است علاوه بر قیمت ملک، خسارت تاخیر تادیه را نیز طبق شاخص تورم بانک مرکزی به مالک پرداخت کند. از سوی دیگر، قانون‌گذار در لایحه نحوه خرید و تملک اراضی، قیمت روز املاک را به «روز تقویم» تفسیر نموده که منظور، روز تقویم در زمان تملک اراضی هنگام انجام طرح است و منصرف به اکثر افراد و اغلب مالکینی است که ملک خود را هم‌زمان با انجام طرح به دولت واگذار می‌کنند و با وجود انصراف مذکور، اطلاق و شمولی نسبت به مالکینی که بعد از تکمیل طرح (آگاهانه یا ناخواسته)، قیمت ملک خود را مطالبه می‌کنند، ندارد؛ و لذا از آن به‌طور کلی لزوم قیمت‌گذاری ملک به نرخ روز تقویم و در نتیجه لزوم پرداخت قیمت فعلی ملک استنتاج نمی‌گردد. به‌ویژه آن‌که در ذیل همان ماده ۵، بر لزوم قیمت‌گذاری ملک با قید «بدون تاثیر طرح در قیمت آن»، پیش‌بینی و تاکید شده که معمولاً در ارزیابی ملک در حین انجام طرح، امکان ارزیابی با تاثیر یا بدون تاثیر طرح وجود دارد. و الا، پس از انجام طرح و گذشت سال‌های سال از آن، قطعاً وجود طرح در قیمت فعلی ملک تاثیرگذار است و امکان جدا نمودن و انفکاک تاثیرگذاری طرح و ارزیابی قیمت بدون تاثیر طرح عملاً امکان ندارد و اگر چنین ارزیابی‌ای صورت گیرد، در حد فرض و حدس و احتمال قابل ارزیابی است و فاقد ارزش حقوقی است. در نتیجه، از صدر و ذیل ماده ۶ قانون مذکور، لزوم ارزیابی و پرداخت قیمت فعلی املاک به مالکین، استفاده نمی‌شود.^۱

در نهایت، ایرادی که می‌توان بر این استدلال وارد ساخت، مالکانه تلقی کردن اقدامات شرکت برق منطقه‌ای است. در نقد رویکرد مذکور باید گفت که اقدامات شرکت‌های برق بر اساس ماده ۱۸ قانون سازمان برق مشمول غصب نیست؛ چرا که مبتنی بر مجوز قانونی و مشروع است. در واقع، قانون ضمن این‌که اصل جواز تملک املاک توسط دولت را روا می‌شمارد، در مقام بیان نحوه ارزیابی و شیوه تقویم املاک است که پیشتر شرح آن ارایه شد.

۳.۳. رویکرد مبتنی بر حق ارتفاق مجانی

برخی محاکم با پذیرش حاکمیت مفاد ماده ۱۸ قانون سازمان برق بر اقدامات شرکت‌های برق منطقه‌ای، قایل به وجود حق ارتفاق مجانی در اراضی خارج از محدوده قانونی شهرها هستند. در این زمینه تاکنون آرای متعددی از محاکم بدوی و تجدیدنظر و دیوان عالی کشور صادر گردیده که بر حق ارتفاق مجانی شرکت برق در اجرای عملیات برق‌رسانی، بدون الزام و تعهد هرگونه پرداخت و مابه‌ازایی در این ارتباط،

۱. همان دادنامه

تاکید نموده است. برای مثال، در یکی از دادنامه‌های صادره^۱ اعلام شده است که «شرکت برق به موجب قانون سازمان برق، حق ارتفاق در عبور خطوط انتقال نیرو دارد و ملکی را تصرف یا تملک نکرده که مکلف به پرداخت بهای آن باشد؛ بلکه خطوط برق عبور داده که نهایتاً اگر داخل محدوده شهر باشد، خسارت وارد شده را باید جبران نماید». همچنین، دادنامه دیگری که از دیوان عدالت اداری صادر شده، اعلام می‌دارد که با توجه به این که در زمان احداث خط، ملک مورد نظر خارج از محدوده شهر بوده، شرکت برق مطابق مفهوم مخالف تبصره یک ماده ۱۸ قانون سازمان برق مجاز به استفاده از حق ارتفاق ناشی از عبور خطوط مذکور است و الزامی به پرداخت وجه ندارد. در خصوص حق ارتفاق مجانی عبور خطوط نیروی برق، علاوه بر مفاد ماده ۱۸ قانون سازمان برق، نظریات متعدد مشورتی اداره کل امور حقوقی قوه قضاییه بر اعتبار این امر تأکید نموده است که از جمله می‌توان به نظریه مشورتی مورخ ۱۳۸۸/۹/۲۲ این اداره در پاسخ به استعلام شماره ۸۸۱۰۱۱۱۳۱۴۴۷ مورخ ۱۳۸۸/۹/۱ مستشار شعبه هشتم دادگاه تجدیدنظر استان گیلان و نیز نظریه مشورتی اداره مزبور در پاسخ به استعلام شماره ۱۰۹ مورخ ۱۳۸۶/۱۲/۱ دادستان عمومی و انقلاب شهرستان تیران و کرون که بر لازم‌الاجرا بودن ماده ۱۸ قانون سازمان برق ایران و اعتبار آن تأکید نموده است، اشاره کرد. همچنین در آرای متعدد صادره از دیوان عالی کشور از جمله رای شماره ۹۹۰۹۹۷۰۹۰۶۱۰۰۸۰۰ مورخ ۱۳۹۹/۲/۲۲ صادره از شعبه اول دیوان عالی کشور، اعلام گردیده است: «... با توجه به حاکمیت ماده ۱۸ قانون سازمان برق بر موضوع دعوا، تکلیفی برای دولت نسبت به پرداخت بهای اراضی وجود ندارد».

در مجموع، به نظر می‌رسد که رویکرد این محاکم مبتنی بر خاص بودن قانون سازمان برق نسبت به لایحه قانونی است و اقدامات برق‌رسانی را جدای از سایر اقدامات دستگاه‌های اجرایی در املاک دیگران می‌دانند (محمدی، ابوالحسن، ۱۳۸۰: ۱۲۱). با این حال، مشکل اصلی آن است که در این فرض، قول به ارتفاق، قول نادرستی است. در واقع، حق ارتفاق، نوعی رابطه حقوقی برای صاحبان املاک مجاور است (امامی، ۱۳۷۹: ۱۰۲)؛ و این در حالی است که دولت صاحب ملک مجاور نیست؛ پس، بنا بر تعریف مقرر در ماده ۴۰ قانون مدنی، باید آن را نوعی حق انتفاع به حساب آورد. اگرچه در برخی مقررات نظیر بند ۹ ماده ۵۰ قانون برنامه و بودجه مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۱۰ به اصطلاح حق ارتفاق مجانی اشاره شده، لیکن ماهیت حق مزبور، بیشتر «حق انتفاع» است تا «حق ارتفاق». به عبارت دیگر، وجود دو مال غیر منقول (از موارد ذاتی حق ارتفاق)، وجود امتیازی برای یکی به ضرر مالی دیگری، و در نهایت، تفاوت مالک آن دو مال، از عناصر اصلی حق ارتفاق در مفهوم قانون مدنی است و نبود یکی از این شرایط، وجود این حق را منتفی می‌نماید.

۱. دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۰۳۰۰۴۱۷ مورخ ۹۲/۴/۵ صادره از شعبه سوم دادگاه تجدیدنظر استان تهران

۴. در جستجوی حل مشکل

در راستای حل مشکلات و چالش‌های مربوط به قانون لازم‌الاجرا نسبت به اقدامات شرکت‌های برق زیرمجموعه وزارت نیرو، سرانجام، لایحه اصلاح قانون سازمان برق ایران بنا به پیشنهاد وزارت نیرو در جلسه مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۲۸ هیات وزیران به تصویب رسید و از سوی رییس‌جمهور برای طی تشریفات قانونی تقدیم مجلس شد که نهایتاً در جلسه ۱۳۹۰/۸/۱ به دلیل مغایرت مفاد لایحه با حقوق مالکانه اشخاص، کلیات آن مورد تصویب قرار نگرفت و رد شد. بر اساس ماده ۱ لایحه مذکور، متن زیر به‌عنوان تبصره‌های (۳) و (۴) به ماده ۱۸ قانون سازمان برق ایران مصوب ۱۳۴۶ اضافه می‌گردد: «تبصره ۳- وزارت نیرو و شرکت‌های تابع آن نسبت به اراضی واقع در خارج از محدوده شهرها که در مسیر و حریم خطوط انتقال و توزیع نیروی برق قرار گرفته است و با توسعه محدوده شهرها در داخل محدوده قرار می‌گیرند، هم‌چنان از حق ارتفاق برخوردار خواهند بود. تبصره ۴- تغییر کاربری اراضی واقع در مسیر و حریم خطوط انتقال و توزیع نیروی برق ممنوع است و اراضی فاقد کاربری نیز مشمول حکم این تبصره خواهند بود».

به نظر می‌رسد که تبصره ۳ الحاقی مندرج در لایحه دولت، با اصول قانون اساسی و سیاست‌های کلی، انطباق ندارد و در نهایت مجلس نیز ارایه لایحه مذکور را فاقد توجیهات کارشناسی و حقوقی دانسته و تصویب آن را به دلایل مذکور و تشدد قوانین و مقررات حاکم بر یک امر واحد، از دستور کار خارج نمود. در واقع، این لایحه اقدام به ساده‌انگاری مساله نموده و تنها با پاک کردن صورت مساله و بدون توجه به فرهنگ جامعه و سنن حقوقی، اقدام به ایجاد حق ارتفاق مجانی برای دستگاه‌های اجرایی نموده که امیدی به تصویب آن در مجلس نمایندگان ملت نمی‌رود و اگر هم تصویب شود، امیدی برای اجرای دقیق آن و پیروی کامل دادگاه‌ها از این قانون ناعادلانه نیست.

۵. راه حل نهایی

املاک واقع در مسیر خطوط انتقال نیرو از یک‌سو، دولتی و متعلق به دولت و دستگاه‌های اجرایی آن است و از جهتی، خصوصی و متعلق به مردم است و از جهت دیگر، ممکن است در اراضی موات، بایر، و یا انفال باشند. هم‌چنین، ممکن است اراضی مذکور خارج از محدوده شهر یا داخل محدوده شهرها باشند. علاوه بر این، ممکن است این املاک واجد و یا فاقد تاسیسات باشند. قانون سازمان برق برای همه این صور، احکام جداگانه‌ای مقرر ساخته است. در این میان، ابهام اصلی، امکان قانونی اخذ بهای املاک است. به عبارت دیگر، این پرسش مطرح است که آیا به‌طور کلی، مالکین املاک تحت تصرف حق دارند که بهای املاک مورد تصرف را دریافت نمایند؟

به نظر می‌رسد که قانون‌گذار نخواستار زیان مالک یا عدم‌النفع او را نادیده انگارد. در واقع، قانون سازمان برق در این‌جا، به معیار مزروعی یا شهری بودن املاک و در نهایت، به میزان ارزش املاک نظر

داشته است؛ چنان که لفظ مجانی را برای املاک مزروعی و خارج از شهرها به کار برده است و این نافی آن نیست که برای املاک خارج از موارد نام برده در ماده ۱۸، وجهی پرداخت شود. اما، هم‌چنان این ابهام باقی است که دریافت وجه مذکور دارای چه مبنایی است؟ جبران خسارت است یا دریافت عوض قراردادی یا مشمول عنوان دیگر است؟ مسلم است که بر اعمال اجباری دستگاه‌های اجرایی، عنوان توافق و قرارداد صدق نمی‌کند و به تبع آن نمی‌توان لفظ (عوض قراردادی) را به کار برد؛ چرا که عنصر اولیه و اساسی قرارداد، اراده طرفین است؛ حتی اگر این قرارداد از نوع حاکمیتی باشد (شهیدی، ۱۳۸۲: ۸۹). از طرف دیگر، صدق عنوان خسارت و ایجاد مسوولیت نیز نادرست است؛ چرا که عمل دستگاه اجرایی از جمله اعمال مجاز و ماذون از جانب قانون بوده و در نتیجه نامشروع نبوده است؛ مگر در موارد عملی اندک که ممکن است بدون مجوز قانونی، خساراتی بر املاک وارد شود و در تبصره یک ماده ۱۸ قانون برق نیز بدان تصریح شده است. بنابراین، صرفاً در مورد خرابی خارج از عرف و سلب استفاده متعارف می‌توان درخواست جبران خسارت نمود.

بر این اساس، می‌بایست دنبال عنوان و مبنای دیگری بود که در میانه دو نهاد قرارداد و مسوولیت جبران خسارت قرار می‌گیرد که در حقوق ایران مصادیق فراوانی دارد و آن شبه‌جرم و مشتقات آن، شامل استفاده بلاجهت است. منتها، دستگاه اجرایی از منافع ملک برخوردار می‌شود نه عین ملک؛ در نتیجه می‌بایست عوض برخورداری از منافع آن را بپردازد. در واقع، در این‌جا، دستگاه اجرایی به هزینه مالک سود می‌برد و قانون و عدالت اقتضا می‌کند که به تناسب سود حاصله، هزینه مالک نیز جبران گردد. توضیح تفصیلی‌تر این‌که، از آن‌جایی که دستگاه‌های اجرایی تصدی به فعالیت‌هایی دارند که از دایره اقدامات حاکمیتی (موضوع قانون دسترسی به اطلاعات و قانون خدمات کشوری) بیرون است و نوعی تجارت تلقی می‌شود که دستگاه مذکور هزینه‌های طرح را دریافت می‌کند، ضرورتاً بایستی درصدی از سود حاصله را در اختیار مالکینی قرار دهد که از این امر متضرر شده‌اند؛ منتها باید به این امر توجه داشت که مشمول مصادیق حق انتفاع مجانی مقرر در بخش نخست ماده ۱۸ نگردد.

ابهام دیگر، میزان پرداخت وجه به مالکین در فروضی است که مشمول انتفاع مجانی نشود. آیا می‌بایست قیمت ملک را پرداخت؟ اگر چنین است، قیمت کدام روز؟ یا این‌که باید سود شرکت‌های برق را ملاک قرار داد و او را ملزم به پرداخت درصدی از سود حاصله نمود؟ به نظر می‌رسد که بنا بر اصل مورد اختیار، ملاک بایستی درصدی از سود حاصل از به‌کارگیری ملک باشد.

۶. نتیجه و پیشنهاد

مراجعه دادگستری باید بین تملک و تصرف برای انتفاع از ملک، تفاوت قایل شوند و دادخواست خواهان دریافت وجه برای املاک واقع در خارج از محدوده شهر در زمان تصرف را رد نمایند و تنها برای املاکی

اقدام به پرداخت وجه نمایند که خارج از موارد مقرر در ماده ۱۸ قانون سازمان برق است. در واقع، در نقد اقدام مراجع قضایی به صدور رای به پرداخت قیمت روز به مالکین املاکی که در روز تصرف، بهای چندانی نداشته؛ لیکن امروز بسیار ارزشمند گردیده، باید گفت که این امر فاقد توجیهات عقلانی و حقوقی است؛ به‌ویژه این که، حق تصرف از جمله حقوق مکتسبه‌ای است که برای شرکت‌های دولتی ایجاد شده و تاخیر در دریافت وجوه، منتسب به مالکین املاک است و اگر هم منتسب به دستگاه اجرایی بوده، طرف مقابل مستحق خسارات تاخیر تادیه وجه مذکور است نه اینکه مالک بعد از چند سال، استحقاق دریافت قیمت ملکی را داشته باشد که به ملکیت دستگاه اجرایی در نیامده است.

بر این اساس، لازم است تا ماده ۱۸ قانون سازمان برق اصلاح شده و وزارت نیرو و شرکت‌های تابعه آن ملزم به پرداخت قیمت منطقه‌ای املاک مورد ادعا باشند؛ با این استدلال که اساساً اگر قرار باشد هر زمان که مالکین املاک، تمایل به مطالبه بهای قیمت فعلی ملک را داشته باشند و بر این اساس مراجعه نمایند، دولت ملزم به پرداخت بهای روز باشد (به‌ویژه مالکینی که عمداً بهای ملک خود را مطالبه نمی‌کنند تا به دلیل گذشت زمان، گران‌تر شده و آن را به بهای بیشتر به دولت بفروشند)؛ این امر مستلزم بقای مستمر ذمه و تعهد دولت نسبت به پرداخت قیمت روز ملک و مالکیت متزلزل دولت است. در واقع، افزایش مستمر قیمت زمین در کشور و اطمینان خاطر مالکین از این که هر زمان برای اخذ قیمت ملک مراجعه کنند، بهای بیشتری دریافت خواهند کرد، موجب می‌گردد تا مالکین اقبال و تمایل کمتری برای اخذ بهای ملک داشته باشند و این امر با حق تقدم و اولویت و اختیارات قانونی و شرعی دولت در تصرف املاک و لزوم تملک قطعی املاک توسط دولت منافات دارد و نقض غرض خواهد بود. لذا نمی‌توان به‌صورت کلی گفت که هر زمان مالکین اراضی، اقدام به مطالبه بهای ملک نمودند، دولت نیز مکلف به پرداخت بهای روز املاک باشد.

منابع و مأخذ

۱. فارسی

۱. امامی، سیدحسین، حقوق مدنی، جلد اول، چاپ بیست و یکم، انتشارات اسلامیه، ۱۳۷۹
۲. باریکلو، علیرضا، اموال و حقوق مالی، چاپ دوم، سمت، ۱۳۹۴
۳. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، مجموعه محشی قانون مدنی، چاپ دوم، گنج دانش، ۱۳۸۲
۴. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، الفارق، جلد ۲، گنج دانش، چاپ دوم، ۱۳۸۸
۵. شهیدی، مهدی، حقوق مدنی، ج. ۱ (تشکیل قراردادهای و تعهدات)، مجمع علمی و فرهنگی مجد، چاپ سوم، ۱۳۸۲
۶. رشیدی، حمید، فرهنگ اصطلاحات حقوقی صنعت آب و برق، نشر دادگستر، ۱۳۸۱
۷. عباسی داکانی، خسرو، بررسی ماده ۲۹ قانون مدنی «تحلیل حقوقی حق انتفاع» (بخش نخست)، مجله کانون، شماره ۶۱، ۱۳۸۵

۸. کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی: اموال و مالکیت، میزان، تهران، ۱۳۸۲
۹. کاتوزیان، ناصر، فلسفه حقوق، ج. ۱ (تعریف و ماهیت حقوق)، چاپ چهارم، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۵
۱۰. محمدی، ابوالحسن، مبانی استنباط حقوق اسلامی یا اصول فقه، چاپ سیزدهم، دانشگاه تهران، ۱۳۸۰
۱۱. مظفر، محمدرضا، اصول الفقه فی مباحث الالفاظ و الملازمات العقلیه و مباحث الحججه و الاصول العمليه، حقه عباسعلی الزارعی السبزواری، بوستان کتاب قم، ۱۳۸۰
۱۲. فهیمی، عزیزالله و محمد بافهم، مسئولیت مدنی دولت در نتیجه تصرف املاک واقع در طرحهای عمومی (با تأکید بر آرای محاکم)، فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی، ۱۳۹۵، دوره ۴۶، شماره ۱، صص ۹۷-۱۱۵
۱۳. طویایی، موسی، مسوولیت شرکتهای برق منطقه ای در اجرای خطوط موصلاتی برق، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه شهید بهشتی، ۱۳۹۴
۱۴. اسکندری، مرجان، «بررسی ماهیت حریم خطوط برق در حقوق ایران»، ماهنامه علمی-تخصصی صنعت برق، ۱۳۸۸، شماره ۱۵۵
۱۵. بزرگر خسروی، محمد، اعتبار قانون سازمان برق از منظر شورای نگهبان، فصلنامه دانش حقوق عمومی، شماره ۱۹، ۱۳۹۷، صص ۸۷ تا ۱۱۲
۱۶. خالقی، محسن، دستور العمل هایی جهت محفوظ ماندن از خطرات ناشی از همجواری با خطوط فشار قوی، ماهنامه علمی-تخصصی صنعت برق، شماره ۱۵۶، ۱۳۸۸
۱۷. قانون سازمان برق، مصوب ۱۳۴۶/۰۴/۱۹ مجلس شورای ملی، منتشر شده در روزنامه رسمی شماره ۶۵۴۸ تاریخ ۱۳۴۶/۰۵/۱۲
۱۸. لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت، مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب، منتشر شده در روزنامه رسمی شماره ۱۰۲۰۴
۱۹. تصویب نامه حریم خطوط هوایی انتقال و توزیع نیروی برق مصوب هیأت وزیران مورخ ۱۳۹۴/۲/۶

۲. خارجی

20. Aalbert, Robert J. & George J. Siedel, Real Estate Law, South-Western Cengage Learning, 7th Edition, 2008
21. Sahu, M., Behera, Sh., & Chattopadhyay, B. (2021). The influence of electromagnetic field pollution on human health: A systematic review. Siriraj Medical Journal, 73(7), 485-492. [DOI:10.33192/Smj.2021.63]
22. von James Macken, Eamon & Galligan, Michael McGrath, Compulsory Purchase and Compensation in Ireland: Law and Practice, Second Edition, Bloomsbury Professional, 2013.
23. Harris, Clare & Anne Rodell, Property law and Practice, College of law Publishing, 1st pub., 2012
24. James E. Walson, Types of Easements, <https://www.lowndes-law.com>, 2014
25. American Law institute (ALI), Restatement (Three) of property: servitude, 2010.
26. Harris, Clare & Anne Rodell, Property law and Practice, College of law Publishing, 1st pub., 2012
27. Hinkel, Daniel F., Practical Real estate Law, West Legal Studies, 5th ed, 2008.
28. Dworkin, Ronald, Taking Rights seriously, harward university Press, 1979