فصلنامه حقوق اداری
سال سیزدهم، تابستان ۱۴۰۵، شماره ۴۷
مقاله علمی پژوهشی

محدودیت‌های مالکیت خصوصی ناشی از ثبت آثار تاریخی– فرهنگی غیرمنقول؛ تحلیل ماهیت حقوقی، اصل تناسب و جبران خسارت در حقوق ایران

رحیم ایرانشاهی[۱]؛ سارا کاظمی رحیم آبادی[۲]

تاریخ دریافت: ۱۴۰۵/۲/۱۸
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۵/۴/۲۰

چکیده

ثبت آثار تاریخی- فرهنگی به‌عنوان یکی از مهم‌ترین ابزارهای حاکمیتی دولت در صیانت از میراث فرهنگی، در حوزه اموال غیرمنقول در بسیاری از موارد ناظر بر املاکی است که در مالکیت خصوصی اشخاص قرار دارند. اگرچه با هدف تأمین منافع عمومی و حفظ هویت تاریخی صورت می‌گیرد، اما در عمل می‌تواند محدودیت‌هایی اساسی بر حقوق مالکانه از جمله بهره‌برداری، تصرف و نقل‌وانتقال ملک ایجاد کند که تعارضی بنیادین میان منافع عمومی و حمایت از مالکیت خصوصی ایجاد می‌کند. مساله اصلی در پژوهش حاضر، تبیین میان«محدودیت مشروع مالکیت» و «سلب مالکیت ضمنی یا محدودیت نامتناسب» و تعیین سازوکار جبران خسارت در نظام حقوقی ایران است. این پژوهش با روش توصیفی- تحلیلی و راهبرد استدلال منطقی با اتکا به تحلیل محتوای دادنامه‌های دیوان عدالت اداری به عنوان داده های تجربی و قوانین موضوعه، اصول قانون اساسی به واکاوی موضوع می‌پردازد. مدعای اصلی مقاله آن است که مشروعیت ثبت اثر تاریخی مانع تحقق مسئولیت مدنی دولت نبوده و چنانچه محدودیت‌های ناشی از ثبت، فارغ از ریسک‌های متعارف اجتماعی، موجب ورود ضرر نامتعارف یا بی‌اثر شدن منافع مالکانه گردد، اقدام دولت ماهیت سلب مالکیت ضمنی یافته و براساس اصل۲۲ قانون اساسی و قواعد مسئولیت مدنی، جبران خسارت الزام‌آور خواهد بود. سکوت و پراکندگی مقررات میراث فرهنگی در این زمینه موجب تضعیف حقوق مالکانه شده که اصلاحات تقنینی و نهادی پیشنهادی می‌تواند این تعادل را برقرار سازد.

واژگان کلیدی: میراث فرهنگی، مالکیت خصوصی، ثبت آثار تاریخی، اموال غیرمنقول، جبران خسارت

۱. عضو هیات علمی گروه مرمت و احیای بناها و بافت‌های تاریخی دانشکده حفاظت و مرمت دانشگاه هنر ایران، تهران، ایران (نویسنده مسئول) r.iranshahi@art.ac.ir
۲. کارشناسی ارشد رشته مرمت و احیای بناها و بافت‌های تاریخی دانشگاه تهران و کارشناسی حقوق دانشگاه پیام‌نور رودسر Kazemisara799@gmail.com

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-03]

مقدمه

حقوق مالکیت خصوصی یکی از ارکان بنیادین نظام‌های حقوقی مدرن از جمله اعلامیه جهانی حقوق بشر (ماده۱۷) (hodder,2010:861)، و به‌ویژه در نظام حقوقی ایران (فتاحی و دیگران، ۱۳۸۹: ۱۲۴) به شمار می‌رود. قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران در اصول ۲۲ و ۴۷، بر مصونیت و احترام به این حق تاکید نموده و هرگونه سلب یا محدودسازی آن را منوط به رعایت تشریفات قانونی و حفظ حقوق مالک می‌داند (ابراهیمی، ۱۳۹۵: ۹۶) با این حال، حق مالکیت مطلقه نبوده و در راستای حفظ منافع عمومی، قابل محدودسازی است (صفایی و قاسم‌زاده، ۱۴۰۱: ۴۵).

ثبت املاک در فهرست آثار ملی توسط دولت، بارزترین جلوه اعمال مداخله عمومی در حوزه اموال غیرمنقول خصوصی است که به منظور حفظ هویت ملی انجام می‌شود (عباسی، ۱۳۹۸: ۹) و غالباً منجر به تحمیل محدودیت‌های شدیدی بر حقوق مالکانه می‌شود. این محدودیت‌ها شامل ممنوعیت تخریب، تغییر کاربری، توسعه ساختمانی و حتی محدودیت در نقل‌وانتقال ملک می‌گردد. مسأله محوری و چالش بنیادی حقوقی در این قلمرو، تعیین دقیق مرز میان «محدودیت مشروع مالکیت» و «سلب مالکیت ضمنی یا محدودیت نامتناسب» است. بر اساس اصل تناسب به‌عنوان یکی از اصول کلیدی حقوق اداری، مقررات و اقدامات دولتی محدودکننده حق مالکیت، باید هدف مشروعیت داشته، مناسب برای نیل به هدف بوده و واجد حداقل ضایعه و محدودیت ممکن برای مالک باشند. چنانچه اعمال مقررات حفاظتی میراث فرهنگی، محدودیت‌هایی متعارف و عام ایجاد کند، مالک موظف به تحمل آن به عنوان تکالیف عام اجتماعی است. اما اگر این اقدامات از حد متناسب فراتر رفته، انتفاع عرفی و اقتصادی ملک را به‌طور کامل منتفی می‌سازد یا هزینه‌ها و ضررهای نامتعارفی را اختصاصاً بر دوش یک یا چند مالک خصوصی تحمیل کند، مرز محدودیت مشروع شکسته شده و مداخله اداری ماهیت سلب مالکیت ضمنی به خود می‌گیرد. در چنین وضعیتی، عدم پیش‌بینی سازوکار شفاف برای جبران خسارت، نه تنها مغایر اصل ۲۲ قانون اساسی و مبانی مسئولیت مدنی دولت است، بلکه موجب تنش میان منافع عمومی و مالکیت خصوصی می گردد.

پژوهش‌های انجام‌شده در حوزه موضوع مقاله حاضر را می‌توان در سه گروه تحلیلی طبقه‌بندی نمود: مطالعات با رویکرد شکلی و اداری: تحقیقاتی نظیر عباسی (۱۳۹۸) که صرفاً به تشریح آیین‌های اداری ثبت و جنبه‌های اسقاطی یا یک‌جانبه بودن تصمیمات اداری پرداخته‌اند، اما نسبت آن را با موازنه اقتصادی مالکیت و اصل تناسب ارزیابی نکرده‌اند. مطالعات با رویکرد فقهی ـ مفهومی: پژوهش‌هایی همچون ویژه و امجدیان (۱۳۹۴) و علائی (۱۴۰۳) که تعارض منافع عمومی

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-03]

و خصوصی را در قالب قواعدی نظیر تسلیط و لاضرر بررسی کرده‌اند، اما قلمرو ویژه و ظرایف اجرایی میراث فرهنگی غیرمنقول را به‌عنوان حوزه تخصصی مداخله حاکمیت تحلیل ننموده‌اند. مطالعات با رویکرد آسیب‌شناختی و دادرسی اداری: تحقیقاتی مانند توسلی نائینی و شادنوش (۱۳۹۶)، حیدری شولی و جلالی (۱۴۰۱) و عریان و میرترابی (۱۴۰۲) که به ابطال آرای ثبتی یا قابلیت جبران خسارت پرداخته‌اند. با این حال، این مطالعات فاقد نگاهی جامع و یکپارچه در تحلیل تقاطع سه‌گانه «ماهیت حقوقی مداخله»، «اصل تناسب» و «تبدیل محدودیت نامتناسب به سلب مالکیت ضمنی» هستند.

فرضیه و مدعای اصلی مقاله، ثبت آثار تاریخی غیرمنقول اقدامی مشروع و حاکمیتی است؛ اما مشروعیت قانونی این عمل، رافع مسئولیت مدنی دولت در قبال ضررهای نامتعارف وارده به مالکان نیست. هرگاه محدودیت‌های ثبتی موجب سلب منافع اقتصادی ملک گردد، مداخله دولت واجد ماهیت سلب مالکیت ضمنی بوده و بر اساس اصول حقوقی و قانون اساسی، دولت مکلف به جبران کامل خسارت یا تملک ملک به قیمت عادله است؛ درحالی‌که خلأ و پراکندگی تقنینی فعلی در حقوق میراث فرهنگی ایران، این موازنه را به زیان مالک خصوصی برهم زده است.

این مقاله پژوهشی کیفی است که با روش توصیفی–تحلیلی و راهبرد استدلال منطقی حقوقی انجام شده است. گردآوری داده‌ها مبتنی بر روش اسنادی–کتابخانه‌ای است. به‌منظور تبیین رویه قضایی به عنوان داده‌های تجربی، تعداد ۲۳ دادنامه قطعی صادر شده از شعب مختلف دیوان عدالت اداری (شامل پرونده‌های ابطال ثبت یا ادعای خسارت مالکان در شهرهای تهران، سبزوار، مشهد و تبریز) با روش تحلیل محتوای حقوقی واکاوی شده‌اند تا سنجه‌های محاکم در ابطال پرونده‌های ثبتی و نحوه مواجهه با دعوای خسارت مالکان استخراج گردد.

مسأله محوری این پژوهش، تبیین حدود و ثغور تعارض میان حق مالکیت خصوصی و الزامات حفاظتی ناشی از ثبت آثار تاریخی–فرهنگی غیرمنقول در حقوق ایران است. به‌طور خاص، دو پرسش اساسی مطرح می‌شود: الف) ثبت آثار تاریخی غیر منقول به لحاظ حقوقی چه ماهیتی داشته و چه نوع محدودیت‌هایی بر حقوق مالکین اعمال می‌کند؟ ب) در صورت ورود ضرر نامتعارف ناشی از ثبت آثار غیرمنقول به مالک خصوصی، مبنای مسؤولیت دولت و سازوکار جبران خسارت در نظام حقوقی ایران چگونه تعریف می‌شود؟

۱. سیر تحول حق مالکیت و رویکردهای فقهی، حقوقی به صیانت از میراث فرهنگی

مالکیت در حقوق ایران و فقه امامیه، سلطه قانونی و شرعی بر مال تعریف می‌شود که مطلق (مگر موارد استثناشده در قانون یا شرع)، مسئولیت‌آور (مشروط به رعایت حقوق دیگران و منافع عمومی) و قابل انتقال (طبق شرایط قانونی) است. مالکیت رابطه شرعی بین شخص و مال است که موجب اختصاص مال به او می‌شود (امام خمینی، ۱۳۹۰: ۵۴۳). اصل ۴۷ قانون اساسی، مالکیت شخصی که

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-03]

از راه مشروع باشد را محترم شمرده و ضوابط آن را به تعیین قانون محول نموده است. این در حالی است که قانون مدنی حق مالکیت را تعریف نکرده، ولی از اوصاف و آثاری که برای آن استنباط می‌شود، به‌اجمال می‌توان تعریف حق مالکیت را به دست آورد (کاتوزیان، ۱۳۹۰: ۱۰۵). به موجب ماده ۳۰ قانون مدنی، هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه‌گونه تصرف و انتفاع دارد، مگر در مواردی که قانون استثنا کرده باشد (کاتوزیان، ۱۳۹۰: ۱۰۶). این ماده که از آن به قاعده تسلیط نیز یاد می‌شود، محدود بر این است که تصرف و انتفاع به زیان همسایه نباشد. در روایات سنت و نقل احادیث، مواردی از بیانات مؤکد بر اهمیت مالکیت و آثار آن آمده است که نشان از اهمیت آن در نظام اسلامی بوده و شرح تفصیلی آن در جوانب مختلف، حکایت از دغدغه عالمان و بزرگان دین در حفظ نظام اجتماعی جامعه اسلامی و بهره‌مندی از منافع مشترک عمومی در عین احترام به حقوق خصوصی افراد دارد. از جمله این احادیث، حدیث نبوی مشهور به قاعده تسلیط (الناس مسلطون علی اموالهم) است (مجلسی، ۱۴۰۳ ه.ق، ج ۲: ۲۷۲) که در وسائل الشیعه آمده و مفاد قاعده این است که هر مالکی، نسبت به مال خود تسلط کامل دارد و می‌تواند در آن هرگونه تصرفی اعم از مادی و حقوقی بکند و هیچ‌کس نمی‌تواند او را بدون مجوز شرعی از تصرفات منع کند (محمدزاده رهنی و ستایش مهر، ۱۳۹۳: ۷۶). به عبارت دیگر، به موجب این قاعده، اصل بر آن است که همه‌گونه تصرفات برای مالک مجاز است، مگر آنکه به موجب دلیل شرعی خلاف آن ثابت گردد (محقق داماد، ۱۳۹۲: ۲۲۷). اما در مقابل، به منظور محدودتر کردن اقتدارات و اختیارات ناشی از قاعده تسلیط، قاعده لاضرر قرار دارد (حرعاملی، ۱۴۰۹: ۱۲۸) که اصلی‌ترین استنادی است که می‌توان در صیانت از میراث فرهنگی مورد توجه قرار داد. مبنای این قاعده در فقه با عنوان تعارض قاعده لاضرر و تسلیط مطرح شده است که مبنای فقهی حکومت را با لاضرر می‌داند. اگرچه در تحقق حکومت لاضرر، لزوم وجود شرایطی نیز ذکر شده که با حصول آن می‌توان لاضرر را حاکم بر قاعده تسلیط دانست و آن منوط به زمانی است که نه عدم تسلط مالک در ملک خودش موجب ضرر است و نه تصرف او موجب نفع برای خودش می‌شود. در این صورت، فقها عقیده دارند که قاعده لاضرر حاکم می‌شود (محقق داماد، ۱۳۹۲: ۱۵۵). بر همین اساس، چنانچه عدم تسلط مالک بر ملک خود باعث ضررش می‌شود، دیگر به لاضرر نمی‌رسیم و بر اساس همان قاعده تسلیط، حکم مسئله جاری می‌شود.

در قوانین میراث فرهنگی تا قبل از تصویب قانون راجع به حفظ آثار ملی مصوب ۱۳۰۹، هیچ‌گونه مبارزه‌ای با تخریب میراث فرهنگی به منظور حفاظت از ارزش‌های فرهنگی آن انجام نمی‌گرفت و صرفاً به‌عنوان ملک غیرمنقول از سوی مالک و در حدود حقوق مالکانه مورد اقدام واقع می‌گردید. اولین اقدام قانونمند جهت مدیریت حفاظت از ابنیه تاریخی ارزشمند با تصویب قانون آثار ملی در سال ۱۳۰۹ صورت گرفت (عریان و میرترابی، ۱۴۰۲: ۴۲۳) که طی آن، اولین اقدام حفاظت‌محور، ثبت آثار غیرمنقول با هدف

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-03]

حفظ ارزش‌های فرهنگی اعلام شد و در ماده ۴ این قانون به ضرورت ثبت و در ماده ۶ نیز مراحل تشکیل پرونده ثبتی تعیین و تشریح شد (پازوکی و شادمهر، ۱۳۸۴: ۳۵). اولین محدودیت‌ها در حقوق مالکانه اشخاص در این قانون در ماده ۷ خود را نشان داد که طی آن، متصرف اثر ثبت‌شده غیرمنقول می‌تواند از منافع آن استفاده نموده و ضمن حفظ حق مالکیت یا حق استفاده، نباید با اتخاذ وسائلی که دولت برای محافظت اثر در نظر می‌گیرد، مخالفت کند (صمدی، ۱۳۸۲، ج ۱: ۲۵۵). بر اساس همین قانون، کلیه هزینه‌های مورد نیاز حفاظت و مرمت بر عهده دولت بوده و تهدیدی متوجه حق مالکیت اشخاص ایجاد نمی‌شد. کلیه مداخلات ساختاری در ابنیه زیر نظر وزارت معارف، اوقاف و صنایع مستظرفه و اداره عتیقات بود و مالکین موظف بودند هرگونه طرح و برنامه‌ای که برای ملکشان داشتند، قبلاً طرح و برنامه عملیات مورد نظر خود را تقدیم وزیر معارف نموده و اجازه آن را تحصیل نمایند. حدود این حقوق برشمرده برای مالک تا آنجایی بوده که هرگونه مداخلات مالک در چارچوب مفاد ذکرشده در این قانون باشد و چنانچه برخلاف این قانون هر نوع عملیاتی روی بنا انجام می‌شد، مالک ملزم به حذف تغییرات بوده و چنانچه خساراتی در این زمینه متوجه اثر ثبت‌شده می‌شد، با توجه به نقض قانون توسط مالک یا متصرف ملک، مجازات‌های تعریف‌شده متوجه مالک یا آسیب‌زننده به بنا می‌گردید. در این میان، چیزی که در برابر حقوق مالکانه ناخوشایند می‌نمود، عدم امکان مداخلات بر اساس خواسته مالک با وجود هزینه شخصی بود و از سویی دیگر، این‌طور به نظر می‌رسید که هزینه تخریب مداخلات و بازسازی دوباره بنا نیز به مالک تحمیل می‌شد.

تحولات ناگهانی ایجادشده در دهه اول قرن چهارده شمسی شاید همچون جهش ناگهانی از دنیای گذشته به دنیای مدرن به نظر می‌آید، اما با در نظر داشتن حال‌وهوای آن روزها و وضعیت نابسامان مدیریت توسعه‌گرای کشور در حفاظت از بافت‌های تاریخی، هرج‌ومرج اجتماعی و تاراجی که توسط هیئت‌های حفاری خارجی از یک سو و سیاحان و گردشگران خارجی که با همکاری مردم بومی صورت می‌گرفت، از سوی دیگر، ضرورت اقدامات سخت‌گیرانه به منظور حفاظت از ارزش‌های تاریخی فرهنگی، بسیار ملموس بود. در این دوران، به منظور حفاظت از ارزش‌های معماری و تاریخی با تلاش علاقه‌مندان و دلسوزان میراث تاریخی در انجمن آثار ملی که اواخر دوره احمدشاه قاجار (۱۳۰۱ ش) تشکیل شده بود، تدابیری اندیشیده شد که بعدها پایه و اساس شکل‌گیری بسیاری از تصمیمات در زمینه حفظ و صیانت قانونی از آثار تاریخی و به تبع آن ثبت آثار واقع شد. پس از آن، در سال ۱۳۰۹ ش، قانون موسوم به حفظ آثار ملی که تا به امروز نیز به‌عنوان قانون مادر در زمینه میراث فرهنگی کشور به شمار می‌رود، به تصویب رسید و بدین ترتیب، بسیاری از اموال غیرمنقول که دارای مالکیت خصوصی بودند نیز زیر تعریف آثار ارزشمند تاریخی در فهرست ثبت آثار قرار گرفتند. شاخص انتخاب دوره تاریخی این اموال غیرمنقول در این قانون تا پایان دوره زندیه تعریف شد و در سال‌های بعد (۱۳۲۳) حدود آن به آثار صنعتی و ابنیه و اماکن دوره قاجار تا مشروطیت

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-03]

گسترش یافت و در سال ۱۳۵۲ نیز با برداشتن این حدود زمانی، شرط تطبیق ارزش‌های تاریخی با شئون ملی جایگزین مرز زمانی شده و بدین ترتیب، گستره اموال مشمول این قانون وسیع‌تر گردید (کبیری، ۱۳۹۵: ۴۰ و ۴۱).

در نیمه دوم دهه ۵۰، طی تحولات سیاسی و به دنبال رخداد انقلاب اسلامی در سال ۱۳۵۷ و پس از آن وقوع جنگ ایران و عراق، تغییراتی در اوضاع اجتماعی، سیاسی و اقتصادی کشور ایجاد شد که موجب گردید اولویت‌های کشور در بسیاری از موارد تغییر کند. پس از انحلال سازمان حفاظت از آثار باستانی به‌عنوان نهاد مسئول حفاظت از میراث فرهنگی در ایران، در سال ۱۳۶۴ قوانینی برای جلوگیری از غارت محوطه‌های تاریخی با عنوان حفاری تجاری و خروج اموال فرهنگی از کشور تصویب شد. از این رو، سرمایه‌گذاری خاصی در حوزه حفاظت از میراث فرهنگی صورت نگرفت. از سوی دیگر، خروج کارشناسان خارجی اوضاع حفاظت از میراث فرهنگی را با دشواری‌هایی مواجه کرد (حناچی، ۱۳۹۳: ۲۴). آغاز فعالیت سازمان میراث فرهنگی از سال ۱۳۶۶، نقش مؤثری به منظور تأمین خلأ قانونی و نظارت بر حفاظت و حمایت از میراث فرهنگی کشور ایفا نمود (حجت، ۱۳۹۰: ۳۱۵).

با توجه به اینکه ارکان قانونی مبنای هرگونه تحلیلی و استنباط است، تأکیدات قانون اساسی به‌عنوان چارچوب قانونی اصلی و قوانین موضوعه مدونه ایران به‌عنوان تفصیل موضوعی مورد استناد قرار گرفته است. در اصل ۴۷ قانون اساسی بر لزوم محترم شمردن حق مالکیت اشخاص که از راه مشروع به دست آمده تأکید شده که برگرفته از مبانی دینی اسلام و احترام به مالکیت مشروع اشخاص دانسته شده که احترام به مال مسلمان همچون احترام به جان او دانسته شده است (ملک افضلی، ۱۳۹۱: ۹۸). حمایت از مالکیت خصوصی، نه‌تنها یک اصل قراردادی، بلکه یک اصل بنیادین در نظام حقوقی مبتنی بر فقه امامیه و قانون اساسی است. طبق اصل ۲۲ قانون اساسی، «حیثیت، جان، مال، حقوق مسکن و شغل اشخاص از تعرض مصون است، مگر در مواردی که قانون تجویز می‌کند». این اصل، مبنای قانونی بودن هرگونه محدودیت دولتی را تعیین می‌کند.

اواخر دهه ۶۰ و هم‌زمان با پایان یافتن جنگ تحمیلی و آغاز روند بازسازی و احیای بافت‌های آسیب‌دیده، در حوزه میراث فرهنگی با تعریف طرح‌های ساماندهی و بهسازی بافت‌های فرسوده و تاریخی، اقدامات زنجیره‌واری جهت بهبود کیفیت زندگی در بافت‌های تاریخی انجام گرفت که زمینه تشویق و همراهی مالکان خصوصی در حفظ اموال غیرمنقول را فراهم نمود. حمایت‌های حقوقی، اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی از مالکان و دارندگان آثار تاریخی، به‌خصوص در بافت‌های تاریخی، به منظور حفاظت و باززنده‌سازی آن‌ها در این سال‌ها افزایش یافت. در دهه‌های بعدتر، گسترش شناسایی و مستندسازی آثار غیرمنقول و ثبت آن‌ها در فهرست آثار ملی و عدم حمایت عملی سازمان میراث فرهنگی از مالکین در راستای حمایت‌های قانونی حفاظت و مرمت ابنیه ذکرشده در قانون آثار

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-03]

ملی ۱۳۰۹، حقوق حقه مالکان خصوصی مغفول مانده و به‌تدریج مسئله تعارض بین مالکیت خصوصی و ثبت آثار تاریخی را به موضوعی تنش‌زا تبدیل نمود تا جایی که تمایل به ثبت بناها به‌تدریج در بین مالکین خصوصی کم‌رنگ‌تر شده و بسیاری از ابنیه ثبت‌شده نیز یا از طریق مجاری قانونی (طرح دعاوی حقوقی برای خروج آثار از فهرست ثبت به‌واسطه صدور حکم توسط دیوان عدالت اداری از سال ۱۳۸۸ (حناچی و فدایی‌نژاد، ۱۳۹۳: ۳۲)) و یا از طریق مجاری غیرقانونی (تخریب‌های ناشی از زوال عمر بنا و عدم رسیدگی و تقصیر مالک یا متصرف) از ثبت خارج شده و به‌کلی تخریب گردید. با وجود روند منفی افکار عمومی در گرایش به ثبت ابنیه دارای مالکیت خصوصی در فهرست آثار ملی، سازمان با ارائه امتیازاتی چون حمایت مالی و معنوی از مالکیت و حقوق قانونی مالکان بناها و آثار و اشیاء تاریخی منقول در جهت حفظ، صیانت و کاربرد مناسب آن‌ها و اقدامات لازم برای بیمه آثار فرهنگی، هنری و تاریخی، اعطای تسهیلات جهت مرمت، احیا و بهره‌برداری، معافیت‌های مالیاتی و... تلاش نمود که روند صعودی خروج از ثبت را کنترل نماید.

۲. ماهیت حقوقی ثبت آثار تاریخی- فرهنگی و مرز آن با سلب مالکیت ضمنی بر پایه اصل تناسب در ادبیات حقوق اداری

درک ماهیت حقوقی ثبت اثر تاریخی، گام نخست در تعیین دامنه محدودیت‌های اعمال‌شده بر مالکیت خصوصی است. این اقدام، در ادبیات حقوق عمومی، نوعی مداخله تعهدآور تلقی می‌شود. از منظر حقوق اداری، ثبت اثر تاریخی فرهنگی در فهرست آثار ملی ایران عبارت است از یک عمل اداری، بیرونی، موردی، یک‌جانبه، غیرترافعی و اسقاطی (هداوند، ۱۳۹۲، ج ۱: ۲۳۴). از این جهت، یک عمل و تصمیم اداری است (عریان و میرترابی، ۱۴۰۲: ۴۱۲) که واجد یک اثر حقوقی بوده و توسط مراجع قضایی و مجلس انجام نمی‌گیرد. بیرونی است؛ زیرا بر حق مالکیت اشخاص اثر می‌گذارد. موردی است؛ چون مشمول قواعد مربوط به مقررات دولتی نمی‌گردد و یک‌جانبه است؛ چون قرارداد نیست و غیرترافعی و اسقاطی است؛ چون رأی مراجع اختصاصی اداری به شمار نمی‌آید و اعمال حقی را ساقط نموده یا کاهش می‌دهد (توسلی نائینی و شادنوش، ۱۳۹۶: ۱۴۲). ثبت اثر تاریخی ـ فرهنگی، فرایندی است که طی آن، یک اثر منقول یا غیرمنقول که واجد ارزش‌های تاریخی، فرهنگی، اجتماعی و یا هنری است، در فهرست ملی قرار می‌گیرد و مشمول حمایت‌های قانونی خاص وزارت (سازمان سابق) میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری می‌گردد و هدف از آن حفاظت از اثر به‌عنوان سرمایه‌ای ارزشمند نشئت‌گرفته از هویت تاریخی برای آیندگان است. ثبت، سلب مالکیت نیست، بلکه فرایندی است که در قوانین جاری و لازم‌الاجرای کشور پیش‌بینی شده و شرط قانونی بودن بر اساس اصول ۲۲ و ۴۷ قانون اساسی را برآورد می‌کند.

ماده ۱ قانون حفظ آثار ملی مصوب ۱۳۰۹ (و اصلاحات بعدی) مبنای قانونی این اقدام است. این قانون، ثبت را یک عمل اداری می‌داند که هدف آن حفاظت از میراث ملموس (اعم از منقول و

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-03]

غیرمنقول) کشور است (حیدری شولی و جلالی، ۱۴۰۱: ۱۷). مسئله مهم در ماهیت حقوقی آن است که ثبت اثر تاریخی، انتقال مالکیت از مالک به دولت نیست. مالکیت خصوصی همچنان نزد مالک باقی است، اما دامنه اختیارات او محدود می‌شود.

برای تبیین دقیق مرز میان «محدودیت مشروع» و «سلب مالکیت ضمنی»، باید میان دو مفهوم تفکیک قائل شد:

سلب مالکیت صریح: دولت با استناد به قوانینی نظیر «لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی برای اجرای برنامه‌های عمومی مصوب سال ۱۳۵۸»، عین ملک را برای منافع عمومی تصرف کرده و غرامت عادله آن را می‌پردازد (شادنوش، ۱۳۹۲: ۱۳۷).

محدودسازی مالکیت: دولت عین مالکیت را از شخص سلب نمی‌کند، بلکه اختیارات و تصرفات او را محدود می‌سازد.

مرز تبدیل محدودیت به سلب مالکیت ضمنی: اما در محدودسازی، دولت صرفاً با وضع مقررات، نحوه استفاده مالک از ملک خود را محدود می‌کند، بدون اینکه مالکیت را سلب کند. ثبت آثار تاریخی غالباً در این دسته قرار می‌گیرد، مگر آنکه محدودیت‌ها به‌قدری شدید باشد که عملاً مالکیت را بی‌اثر سازد (که در این صورت به سلب مالکیت قانونی تبدیل می‌شود). چنانچه اعمال محدودیت‌ها به‌قدری شدید باشد که مالک را از هرگونه استفاده اقتصادی از ملک محروم کند، بر اساس استنباط از قواعد فقهی (قاعده الغُرم بالغُنم: اگر استفاده عمومی از ملک باعث از بین رفتن سود مالک شده، دولت باید آن سود را جبران کند و قاعده لاضَرَر: اگر حکمی منجر به ضرر شدید به فرد شود، آن حکم یا باید تعدیل شود و یا خسارت جبران گردد)، دادگاه‌ها می‌توانند آن را معادل سلب مالکیت در نظر گرفته و دولت را ملزم به پرداخت قیمت عادله ملک نمایند.

ثبت یک اثر تاریخی، محدودیت‌هایی را در ابعاد مختلف بر مالک تحمیل می‌کند:

- محدودیت در بهره‌برداری (فعال‌سازی): مالک نمی‌تواند کاربری ملک را تغییر دهد (مثلاً از مسکونی به تجاری)، یا اقداماتی انجام دهد که به اصالت اثر آسیب بزند.
- محدودیت در تصرف و تغییرات ساختمانی (سلبی): هرگونه مرمت، بازسازی یا الحاق به بنا نیازمند اخذ مجوز از وزارت میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری است. این امر اغلب منجر به تأخیر و افزایش هزینه‌های ساخت‌وساز می‌شود.
- محدودیت در نقل‌وانتقال (رویه‌ای): در برخی موارد، نقل‌وانتقال یا فروش ملک ثبت‌شده، منوط به رعایت تشریفاتی شده (مصادیق مشمول اصل ۸۳ ق.ا) و ممکن است حق تقدم خرید به دولت یا نهادهای مرتبط داده شود.

احکام مربوط به فروش اموال دولتی در قانون محاسبات عمومی (۱۳۶۶)، آیین‌نامه معاملات دولتی (۱۳۷۳) و نیز قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۱۳۸۰) بیان شده است. مطابق این

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-03]

قوانین، اصولاً فروش اموال منقول و غیرمنقول دولتی با رعایت تشریفاتی مجاز است، اما اموال فرهنگی و تاریخی و نفایس ملی مطابق ماده ۱۱۵ قانون محاسبات عمومی مستثنی گردیده است. دولت برای فروش اموال فرهنگی و تاریخی و نفایس ملی باید مقررات اصل ۸۳ قانون اساسی را رعایت کند (علایی، ۱۴۰۳: ۳۰۸). بند ۳ ماده ۱۷۹ آیین‌نامه داخلی مجلس شورای اسلامی مقرر داشته است که فروش بناها و اموال دولتی و نفایس ملی به استثنای نفایس ملی منحصربه‌فرد که در هر صورت قابل فروش نخواهد بود، باید با تصویب مجلس شورای اسلامی صورت گیرد (علایی، ۱۴۰۳: ۲۹۹). این محدودیت‌ها، اگرچه در چارچوب حفظ منافع عمومی توجیه‌پذیرند، اما از نظر حقوق خصوصی، مستقیماً حق مالکیت را مورد تعرض قرار می‌دهند. در زمینه تعارض مالکیت خصوصی و منافع عمومی، همان‌طوری که پیش‌تر گفته شد، در موارد تصرفات حاکمیتی اولویت منافع عمومی بر منافع خصوصی مورد پذیرش است، مشروط بر اینکه محدودیت اعمال‌شده متناسب بوده و جبران خسارت در صورت لزوم برقرار باشد. قید متناسب بودن بر بنیان اصل تناسب معنا می‌یابد. اصل تناسب، به‌عنوان یکی از اصول مهم حقوق اداری، به دنبال برقراری تعادل بین اعمال اقتدارات دولتی و محدودیت‌هایی است که بر حقوق و آزادی‌های افراد تحمیل می‌شوند. بر این اساس، اعمال محدودیت بر حقوق مالکانه باید سه شرط اصلی را احراز کند (عباسی، ۱۳۹۸: ۱۰):

۱. مشروعیت هدف: هدف باید مشروع و مبتنی بر قانون باشد (در اینجا، حفظ میراث فرهنگی).

۲. مناسبت: ابزاری که دولت انتخاب کرده است (ثبت اثر)، باید با هدف مورد نظر مرتبط بوده و امکان دستیابی به آن هدف را فراهم آورد.

۳. ضرورت و کمترین محدودیت: اقدام دولت باید حداقل محدودیت ممکن را بر حقوق خصوصی اعمال کند تا به هدف خود نائل شود. اگر راه‌های دیگری با محدودیت کمتر وجود داشته باشد، دولت موظف به استفاده از آن‌هاست.

(گزارش فرایند ثبت آثار تاریخی واجد ارزش مرکز پژوهش‌های مجلس در اینجا به کار می‌آید) در مورد ثبت آثار تاریخی، اگر محدودیت‌های اعمال‌شده به‌قدری شدید باشد که مالک نتواند هیچ بهره اقتصادی معقولی از ملک ببرد، این اقدام از مرحله تناسب خارج شده و وارد قلمرو سلب مالکیت ضمنی می‌شود و لازم است جبران خسارت به‌صورت کامل صورت پذیرد.

۳. تحولات قانونی جبران خسارت

یکی از تدابیر مناسب به منظور تضمین حقوق مالکانه و تأمین منافع مشروع مالکان و ایجاد تعادل حقوقی میان تکلیف حفظ میراث و حقوق مالکانه، همراهی مالکین معافیت ایشان از پرداخت عوارض شهرداری است. به موجب تبصره ۵ قانون الحاق یک تبصره به ماده ۲۶ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب سال ۱۳۴۷ و اصلاحی ۱۳۵۵/۱۱/۱۹، خانه‌ها و اماکنی که در تصرف و مالکیت اشخاص حقیقی یا حقوقی است و طبق قانون حفظ آثار ملی مصوب آبان‌ماه ۱۳۰۹ شمسی یا

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-03]

ماده‌واحده قانون مصوب آذرماه ۱۳۵۲ در فهرست آثار ملی ایران به ثبت رسیده یا می‌رسند، در صورتی که محل کسب‌وپیشه و تجارت نباشد، از پرداخت عوارض و حق مرغوبیت موضوع این قانون معاف می‌باشند. ولی طبق تبصره ۳ ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه و چگونگی برقراری و وصول عوارض و سایر وجوه از تولیدکنندگان کالا و ارائه‌دهندگان خدمات و کالاهای وارداتی مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲، قوانین و مقررات مربوط به اعطای تخفیف یا معافیت از پرداخت عوارض یا وجوه به شهرداری ملغی می‌گردد (عباسی، ۱۳۹۹: ۱۸).

برابر ماده ۷۰ قانون مالیات‌های مستقیم اصلاحی مصوب ۱۳۷۱/۰۷/۰۲، املاکی که طبق قوانین مربوطه در فهرست آثار ملی ایران به ثبت رسیده یا می‌رسد، در صورت انتقال به وزارت میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری کشور نسبت به کل مالیات نقل‌وانتقال قطعی متعلق و در سایر موارد که مالکیت در دست اشخاص باقی می‌ماند، نسبت به ۵۰ درصد مالیات مربوط به درآمد موضوع فصل مالیات بر درآمد اماکن از معافیت مالیاتی برخوردار خواهد شد (غنمی، ۱۳۸۸: ۹۱).

همچنین برابر تبصره ماده ۳ قانون حمایت از مرمت و احیای بافت‌های تاریخی فرهنگی مصوب سال ۱۳۹۸، رعایت حقوق مالکانه مردم و سایر حقوق قانونی و شرعی در اجرای مواد ۲ و ۳ این قانون که مربوط به تهیه، تصویب و اجرای طرح‌های ویژه حفاظت و احیای محدوده بافت‌های تاریخی فرهنگی است، الزامی است (عریان و میرترابی، ۱۴۰۲: ۴۲۹). به دلیل اهمیت و ارزش تاریخی فرهنگی اثر ثبت‌شده و لزوم حفاظت و نگهداری از آن برای نسل‌های آینده، [آثار] حق مالکیت نهادهای عمومی و دولتی و به‌ویژه اشخاص خصوصی نسبت به آثار تاریخی ثبت‌شده آن‌ها [مورد تملکشان] در شش مورد محدود می‌شود که عبارت‌اند از (عباسی، ۱۳۹۹: ۲۷):

۱. همکاری با دولت در اجرای عملیات حفاظت و مرمت اثر (لزوم قرار گرفتن هرگونه مداخلات فنی تحت نظارت دولت).

۲. ممنوعیت تخریب و ساخت‌وساز (ماده ۵۵۸ قانون مجازات اسلامی تعزیرات).

۳. محدودیت در تعمیر، بازسازی و توسعه اثر یا تزئینات آن (ماده ۵۶۴ قانون مجازات اسلامی تعزیرات).

۴. ممنوعیت تغییر کاربری اثر (ماده ۵۵۶ قانون مجازات اسلامی تعزیرات).

۵. محدودیت در فروش اثر تاریخی و ممنوعیت خروج و صدور آن‌ها (آثار منقول) (ماده ۵۶۲ قانون مجازات اسلامی تعزیرات).

۶. ممنوعیت تصرف، تملک و معامله مصالح و مواد متعلق به بنای ثبت‌شده.

به دلیل اهمیت تاریخی فرهنگی اثر ثبت‌شده و لزوم حفاظت و نگهداری از آن، دولت یا مالک غیردولتی و خصوصی، حق تخریب و نوسازی اثر تاریخی ثبت‌شده را ندارد. به موجب بند «الف» ماده ششم قانون حفظ آثار ملی مصوب سال ۱۳۰۹، منهدم کردن یا خرابی وارد آوردن به آثار ملی،

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-03]

ممنوع و جرم است. فصل نهم از قانون مجازات اسلامی تعزیرات، از مواد ۵۵۸ الی ۵۶۹، به موارد جرم و مجازات متعدیان به اموال منقول و غیرمنقول ثبت‌شده در فهرست آثار ملی اختصاص دارد.

به موجب ماده ۵۵۸ قانون مجازات اسلامی تعزیرات، هرکس به تمام یا قسمتی از ابنیه، اماکن، محوطه‌ها و مجموعه‌های فرهنگی تاریخی یا مذهبی که در فهرست آثار ملی ایران به ثبت رسیده است، یا تزئینات، ملحقات، تأسیسات، اشیاء و لوازم و خطوط و نقوش منصوب یا موجود در اماکن مذکور، که مستقلاً نیز واجد حیثیت فرهنگی تاریخی یا مذهبی باشد، خرابی وارد آورد، علاوه بر جبران خسارات وارده، به حبس از یک الی ده سال محکوم می‌شود. بر طبق ماده ۵۶۰ همین قانون، هرکس بدون اجازه از وزارت میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری کشور یا با تخلف از ضوابط مصوب و اعلام‌شده از سوی وزارت مذکور در حریم آثار فرهنگی تاریخی مذکور در این ماده مبادرت به عملیاتی نماید که سبب تزلزل بنیان آن‌ها شود، یا در نتیجه آن عملیات به آثار و بناهای مذکور خرابی یا لطمه وارد آید، علاوه بر رفع آثار تخلف و پرداخت خسارت وارده، به حبس از یک تا سه سال محکوم می‌شود (حیدری شولی و جلالی، ۱۴۰۰: ۶۵). همچنین در ماده دیگری به موضوع انتقال مال غیرمنقول اشاره شده و قید شده که هرکس برخلاف ترتیب مقرر در قانون حفظ آثار ملی، اموال فرهنگی ـ تاریخی غیرمنقول ثبت‌شده در فهرست آثار ملی را با علم و اطلاع از ثبت آن به نحوی به دیگران انتقال دهد، به حبس از سه ماه تا یک سال محکوم می‌شود (ماده ۵۶۵ ق.م.ا.ت). این قانون نسبت به تغییر کاربری اماکن ثبت‌شده نیز بیان می‌کند که هرکس نسبت به تغییر نحوه استفاده از ابنیه، اماکن و محوطه‌های مذهبی و فرهنگی و تاریخی که در فهرست آثار ملی ثبت شده‌اند، برخلاف شئونات اثر و بدون مجوز از سوی سازمان میراث فرهنگی کشور، اقدام نماید، علاوه بر رفع آثار تخلف و جبران خسارت وارده، به حبس از سه ماه تا یک سال محکوم می‌شود (ماده ۵۶۶ ق.م.ا.ت).

قوانین وضع‌شده به لحاظ محدودیت‌ها و تعیین مجازات و همین‌طور موارد تسهیل شرایط بهره‌وری و نگهداری برای مالکین، اگرچه به منظور حفظ سرمایه‌های ملی صورت پذیرفته، اما به نظر می‌رسد که عدم توازن دو سوی این معادله، خود عامل تهدیدی است که مستقیماً همین سرمایه‌ها را هدف قرار می‌دهد (کبیری و دیگران، ۱۳۹۷: ۵۴). ادامه روند قوانین محدودکننده از یک سو و عدم همسویی مالکان با برنامه‌ها و طرح‌های مصوب از سوی دیگر، ابنیه و بافت‌های تاریخی را به متروکه‌های بی‌جان و روح در دل شهرها و روستاها تبدیل نموده که همچون سدی در برابر توسعه دیده می‌شوند و عدم امکان تخریب و نوسازی، ارزش مکانی آن‌ها را در بازار به‌شدت کاهش می‌دهد و به تبع آن‌ها، املاک غیرثبتی مجاور نیز درحالی‌که واجد ارزش‌های حفاظت‌محور نمی‌باشند، درگیر این قوانین محدودکننده و تنزل ارزش املاک خود می‌باشند.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-03]

٤. انواع خسارات ناشی از ثبت آثار تاریخی ـ فرهنگی

پس از ثبت ملک در فهرست آثار ملی، مالک وارد چالش‌های ثبتی می‌شود. تعمیر، مرمت، تغییر و تجدید بنا یا تزئینات اثر تاریخی توسط مالک آن، افزون بر رعایت ضوابط شهرداری، نیازمند مجوز وزارت میراث فرهنگی است (عباسی، ۱۳۹۹: ۲۶). چنانچه بنا نیاز به مرمت یا حفاظت داشته باشد، باید با اطلاع و نظارت وزارت میراث فرهنگی یا دولت انجام شود. بازسازی یا افزودن به آن و همچنین تخریب یا ساخت‌وساز در آن امکان‌پذیر نیست. تغییر کاربری و یا هرگونه استفاده باید با مجوز از وزارت میراث فرهنگی صورت گیرد. هرگونه عملیات در مجاورت ملک که باعث از بین رفتن آن یا سست شدن بنیان آن شود، ممنوع بوده و فروش ملک بدون اجازه نیز امکان‌پذیر نیست. فصل نهم از قانون مجازات اسلامی در بخش تعزیرات (مواد ۵۵۸ تا ۵۶۸) اختصاص به مصادیق تخریب اموال تاریخی ـ فرهنگی و مجازات‌های قانونی آن دارد. علاوه بر این، می‌تواند موجب ورود ضرر اقتصادی به مالک شود. تفکیک میان ضررهای عادی و ضررهای نامتعارف (قابل جبران) اهمیت محوری دارد (عریان و میرترابی، ۱۴۰۲: ۴۱۶).

اولین مقوله ورود خسارت، کاهش ارزش اقتصادی ملک است (قلعه‌نویی و دیگران، ۱۳۹۴: ۱۰) و حتی مهم‌ترین خسارت، کاهش ارزش بازار ملک است. محدودیت‌های ساخت‌وساز و کاربری، جذابیت ملک را برای خریداران و سرمایه‌گذاران کاهش می‌دهد. در تحلیل‌های اقتصادی حقوقی، کاهش ارزش ملک در نتیجه مقررات دولتی زمانی قابل جبران است که این کاهش به‌حدی برسد که ارزش ذاتی ملک برای مالک از بین برود. معیار دقیقی برای این حد در قوانین ایران به‌صراحت بیان نشده است، اما پرواضح است که چنانچه محدودیت‌های ایجادشده توسط دولت بر مالکیت‌های شخصی به حدی برسد که دامنه مداخلات ناشی از آثار مالکیت را به شکل غیرمعمول و خارج از عرف محدود کند، رغبت مالکین را نسبت به تداوم شرایط ایجادشده کاهش می‌دهد. این ادعا را در آرای متعدد دیوان عدالت اداری تقویت می‌کند؛ به‌طور مثال، در دادنامه شماره ۱۰۹۴ مورخ ۱۳۸۶/۴/۲۰ شعبه چهارم (سبزوار، خانه اسکویی) و دادنامه شماره ۹۰۰۹۹۷۰۹۰۰۱۰۲۰۰۲ مورخ ۱۳۹۰/۹/۲۲ شعبه اول (سبزوار، خانه الداغی)، ثبت اثر به دلیل عدم رعایت شرایط ماهوی و فقدان مستندات کافی ابطال شد. همچنین در دادنامه شماره ۹۰۰۹۹۷۰۹۰۰۱۰۲۵۵۴ مورخ ۱۳۹۰/۱۲/۷ شعبه اول (سبزوار، خانه اسکویی)، ثبت کل پلاک ثبتی به مساحت حدود ۶۵۰۰۰ مترمربع به تبع بنای احداثی که بخش کوچکی را شامل است، مغایر قانون تشخیص داده شد که خود مؤید کاهش ارزش اقتصادی ناشی از گسترش بی‌رویه حدود ثبتی است. در همین راستا، دادنامه‌های شماره ۱۱۲۶ مورخ ۱۳۸۷/۵/۱۲ شعبه اول (مشهد، خانه شیخانی)، ۲۳۷ مورخ ۱۳۸۸/۲/۱۲ شعبه اول (مشهد، خانه رجب‌پور صنعتی)، ۷۱۰ مورخ ۱۳۸۸/۴/۲۲ شعبه دوم (مشهد، خانه تفتی)، ۱۰۹۰ مورخ ۱۳۸۸/۶/۲۱ شعبه سوم (مشهد، خانه خان‌منش)، ۹۰۰۹۹۷۰۹۰۲۷۰۰۰۲۲ مورخ ۱۳۹۰/۱/۱۷ شعبه بیست و هفتم

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-03]

(تبریز، خانه باقرپور)، ۱۹۱۹ مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۱۶ شعبه دوم (تهران، خانه نیک‌بین)، ۲۵۱ مورخ ۱۳۸۷/۲/۲۸ شعبه چهارم (تهران، خانه نجارپور)، ۱۰۶۴ مورخ ۱۳۸۸/۶/۱۱ شعبه دوم (تهران، خانه زندنوایی)، ۲۴۲۹ مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۴ شعبه دوم (تهران، خانه اتحادیه)، ۹۰۰۹۹۷۰۹۰۰۱۰۲۴۳۰ مورخ ۱۳۹۰/۱۱/۲۹ شعبه اول (تهران، خانه مغیثی)، ۹۱۰۹۹۷۰۹۰۰۱۰۲۳۸۱ مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۸ شعبه اول (تهران، خانه محمدمروج) و ۹۲۰۹۹۷۰۹۰۰۱۰۰۱۹۹ مورخ ۱۳۹۲/۶/۳ شعبه اول (تهران، خانه عباسیان دهکردی)، همگی با تأکید بر عدم رعایت مواد ۱ و ۳ قانون حفظ آثار ملی ۱۳۰۹ یا ماده‌واحده قانون ثبت آثار ملی ۱۳۵۲ و نظریه شماره ۶۰۷۶ شورای نگهبان، ثبت اثر را ابطال نموده‌اند که این امر مؤید آن است که ثبت بی‌رویه و فاقد مستندات قانونی، ارزش اقتصادی و حقوق مالکانه ملک را مخدوش می‌سازد.

خسارات ناشی از بهره‌برداری و استفاده، دومین مقوله ورود خسارت به اشخاص و مالکین است که به شکل محدودیت در تغییر کاربری و افزایش هزینه‌های نگهداری بروز می‌کند. اگر مالک قصد داشته ملکی را با بازدهی بالا (مثلاً تجاری) استفاده کند، ثبت اثر، او را ملزم به استفاده با بازدهی پایین‌تر (مثلاً مسکونی یا حفاظت صرف) می‌کند. این تفاوت در جریان سود مورد انتظار که به تعبیری می‌توان آن را عدم‌النفع دانست، می‌تواند خسارت‌آور باشد. از سویی دیگر، قوانین میراث فرهنگی اغلب مالکان را ملزم به استفاده از مصالح خاص و روش‌های مرمتی گران‌قیمت می‌کنند که هزینه‌های جاری مالک را افزایش می‌دهد. در این خصوص، دادنامه شماره ۱۶۷۰ مورخ ۱۳۸۴/۵/۲۹ شعبه اول دیوان عدالت اداری (سبزوار، خانه باغانی) که با صدور دستور موقت، عملیات اجرایی ثبت پلاک ثبتی ۲۹۴۵ را متوقف ساخت، و همچنین دادنامه شماره ۲۳۴۹ مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۱۸ شعبه اول (تهران، خانه پروین اعتصامی) که به استناد نامه مدیر وقت میراث فرهنگی استان تهران مبنی بر «تخریب بیش از حد ملک و غیرقابل نگهداری و حفاظت آن» و بلامانع بودن تخریب و نوسازی، ثبت اثر را ابطال نمود، نشان‌دهنده آن است که الزام به نگهداری اثری فرسوده یا غیرقابل بهره‌برداری اقتصادی، خود نوعی خسارت مادی و محدودیت در استفاده بهینه از ملک تلقی می‌شود. افزون بر این، دادنامه شماره ۵۲۵ مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۲۶ شعبه اول تشخیص (سبزوار، خانه باغانی) به استناد نظریه کارشناس شورای حل اختلاف مبنی بر قدمت حدود ۶۰ تا ۷۰ سال بخشی از بنا و عدم رعایت ماده ۳ قانون اساسنامه سازمان، ثبت را ابطال کرد که این امر گواه آن است که تحمیل تکالیف نگهداری بر بنایی فاقد ارزش تاریخی متعارف، هزینه‌های غیرضروری بر مالک تحمیل می‌کند. دادنامه شماره ۱۳۰۹ مورخ ۱۳۸۸/۷/۱۵ شعبه دوم (تهران، سرای دلگشا) نیز با استناد به نظریه کارشناس رسمی دادگستری مبنی بر تخریب و فرسودگی دیوارهای داخلی و سقف مغازه‌های واقع در مجموعه تجاری، ثبت را ابطال نمود که خود مؤید تحمیل هزینه‌های بهره‌برداری نامتناسب بر مالک است.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-03]

دسته سوم خسارات ناشی از نقل‌وانتقال است. کاهش ارزش ذاتی ملک که به دنبال ایجاد محدودیت‌های دولتی بر آن و یا حتی در بافت محله صورت می‌گیرد، همان‌طوری که باعث کاهش انگیزه‌های سرمایه‌گذاری می‌شود، رغبت خریداران را نیز کاهش داده و محدودیت تبعی در انتقال مالکیت ایجاد می‌نماید و همین مسئله نقدشوندگی سرمایه مالک را کاهش داده و سایر فرصت‌های اقتصادی او را نیز محدود می‌سازد. این امر در آرای متعدد دیوان عدالت اداری که با استناد به نظریه شماره ۶۰۷۶ شورای نگهبان (مبنی بر مغایر شرع بودن قانون حفظ آثار ملی مصوب ۱۳۰۹ نسبت به املاک شخصی) و عدم رعایت مواد ۱ و ۳ قانون مذکور، به ابطال ثبت اقدام کرده‌اند، به‌وضوح منعکس است. به‌عنوان نمونه، دادنامه شماره ۲۳۳۸ مورخ ۱۳۸۶/۱۲/۲۸ شعبه چهارم (سبزوار، خانه مسلم)، دادنامه شماره ۲۵۰۷ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۱۱ شعبه چهارم (سبزوار، خانه اسلامی)، دادنامه شماره ۲۲۳ مورخ ۱۳۸۹/۲/۱۱ شعبه سوم (سبزوار، خانه فروغی) و دادنامه شماره ۹۰۰۹۹۷۰۹۰۰۳۰۱۴۰۲ مورخ ۱۳۹۰/۷/۲۴ شعبه سوم (سبزوار، خانه ترشیزی)، با تأکید بر عدم ابلاغ به مالک و عدم رعایت حقوق مالکانه، ثبت را ابطال کرده‌اند که این امر خود گواه آن است که مالکان در عمل از آزادی عمل در نقل‌وانتقال و بهره‌برداری محروم شده‌اند. همچنین دادنامه‌های شماره ۱۹۱۹ مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۱۶ شعبه دوم (تهران، خانه نیک‌بین)، ۲۵۱ مورخ ۱۳۸۷/۲/۲۸ شعبه چهارم (تهران، خانه نجارپور)، ۱۰۶۴ مورخ ۱۳۸۸/۶/۱۱ شعبه دوم (تهران، خانه زندنوایی)، ۲۴۲۹ مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۴ شعبه دوم (تهران، خانه اتحادیه)، ۹۰۰۹۹۷۰۹۰۰۱۰۲۴۳۰ مورخ ۱۳۹۰/۱۱/۲۹ شعبه اول (تهران، خانه مغیثی)، ۹۱۰۹۹۷۰۹۰۰۱۰۲۳۸۱ مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۸ شعبه اول (تهران، خانه محمدمروج) و ۹۲۰۹۹۷۰۹۰۰۱۰۰۱۹۹ مورخ ۱۳۹۲/۶/۳ شعبه اول (تهران، خانه عباسیان دهکردی)، همگی مؤید آنند که ثبت بدون رعایت تشریفات قانونی و بدون توجه به حقوق مالکانه، موجب ایجاد محدودیت در نقل‌وانتقال و کاهش ارزش اقتصادی ملک شده و لذا مستحق ابطال بوده است.

نظام حقوقی ایران، همانند سایر کشورها، قائل به تمایز میان «هزینه‌های متعارف اجتماعی» و «خسارات نامتعارف» است. هر مالک خصوصی باید بخشی از ضررهای ناشی از اجرای قوانین عام را تحمل کند (مثلاً تحمل محدودیت‌های ترافیکی یا آلودگی‌های صنعتی در یک منطقه). در هر جامعه و هر دوره زمانی با توجه به شرایط خاص اجتماعی، سیاسی، اقتصادی، مذهبی و حتی جغرافیایی و مخصوصاً با در نظر گرفتن مبنای اصلی مسئولیت مدنی در نظام حقوقی آن، عرف مردم و سیره عُقلا زیان‌هایی را به‌عنوان ریسک معمول زندگی اجتماعی می‌پذیرد و حکم به ضمان را در مورد آن ناموجه می‌داند (بادینی و اقدس‌طینت، ۱۳۹۶: ۳۲). اما اگر ضرر ناشی از حفاظت یک اثر تاریخی، تنها بر دوش یک یا چند مالک خاص تحمیل شود، این ضرر «نامتعارف» تلقی شده و دولت موظف به جبران آن است. اگرچه هدف ثبت، حفظ میراث مشترک است، اما هزینه این حفظ نباید به‌طور نامتناسب بر عهده مالک خصوصی باشد.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-03]

مسئله اصلی دیگر، در حوزه ثبت آثار تاریخی ـ فرهنگی، تعیین مبانی حقوقی و رویه‌های عملی برای جبران خسارات احتمالی وارده به مالکان است. مسئولیت دولت در قبال اعمال محدودیت‌های مالکانه مبتنی بر دو رویکرد اصلی است؛ مسئولیت ناشی از عمل مشروع و مسئولیت مبتنی بر سلب مالکیت ضمنی (توسلی نائینی و شادنوش، ۱۳۹۶: ۱۳۷).

حتی اگر اقدام دولت (ثبت) مشروع باشد، اگر این اقدام منجر به ورود ضرر نامتعارف شود، دولت مسئول جبران است. این دیدگاه بر مبنای اصل عدالت و منع اضرار نامتعارف شکل گرفته است. در حقوق ایران، این مسئولیت اغلب ذیل مسئولیت مدنی دولت (بخش آخر ماده ۱۱ قانون مسئولیت مدنی) یا با تکیه بر اصل بیست و دوم قانون اساسی توجیه می‌شود (سجادی‌کیا و قربانی، ۱۴۰۱: ۴۴).

برابر ماده ۱۲ قانون حمایت از مرمت و احیای بافت‌های تاریخی فرهنگی مصوب سال ۱۳۹۸، هرگونه مرمت، احیا، تعمیرات اساسی و بهره‌برداری از اماکن تاریخی فرهنگی ثبت‌شده و یا اماکن واجد ارزش‌های تاریخی فرهنگی موضوع این قانون در صورت استقرار فعالیت‌های مطابق با ضوابط میراث فرهنگی، از هزینه‌های مربوط به تغییر کاربری، مرمت و بازسازی معاف می‌باشند (قانون حمایت از مرمت و احیای بافت‌های تاریخی فرهنگی، ۱۳۹۸). همچنین در ماده ۱۳ همین قانون دستگاه‌های اجرایی را مکلف می‌داند که هزینه‌های پژوهش، حفاظت و مرمت آثار تاریخی که در اختیار آنان یا در در حیطه موضوع تخصصی همان دستگاه است را از محل اعتبارات خود تأمین کنند و بدین صورت بخشی از تعهدات مالی این حوزه از حوزه وزارت میراث فرهنگی خارج شده، با وجود اینکه همچنان نظارت بر هرگونه مداخله بر عهده این وزارتخانه و تحت قوانین حفاظتی مصوب و با تأکید بر رعایت حقوق مالکانه مردم و سایر حقوق قانونی و شرعی صورت خواهد گرفت.

در جهت حمایت از مالکان، متصرفان قانونی و بهره‌برداران خصوصی و غیردولتی آثار غیرمنقول و بافت‌های تاریخی ـ فرهنگی ثبت‌شده در فهرست آثار ملی و تاریخی، فرهنگی و باارزش، هیئت دولت آیین‌نامه‌ای در هشت ماده به تصویب رساند که بر اساس آن این اشخاص را واجد حقوق و امتیازاتی تعریف نمود (آیین‌نامه حمایت از مالکان، ۱۴۰۰). یکی از این امتیازات محاسبه هزینه‌های انشعاب و مصرف آب، برق و گاز و جمع‌آوری و دفع فاضلاب آثار ثبت‌شده و ارزشمند غیرمنقول تاریخی ـ فرهنگی بر مبنای تعرفه مصارف کاربری‌های فرهنگی بوده است که با استناد این ماده به مواد یک تا سه قانون هدفمندسازی یارانه‌ها (قانون هدفمند کردن یارانه‌ها، ۱۳۸۸) و کلی‌گویی قانون مزبور در تکلیف دولت در راستای اصلاح این هزینه‌ها، مانند سایر تسهیلات تشریفاتی تعریف‌شده، در عمل مشکلی را حل ننموده و کمکی به مالکین نخواهد کرد و سایر موارد ذکرشده در این آیین‌نامه با وجود اقدام شایسته دولت در حمایت از مالکان این آثار، صرفاً اقدامی تشریفاتی بوده و نقطه عطفی در احقاق حقوق ضایع‌شده آنان به شمار نمی‌آید (چراغچی، ۱۴۰۴: ۱۸).

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-03]

۵. رویه قضایی و چالش‌های اثبات

در رویه قضایی ایران، به‌ویژه در گذشته، اثبات مسئولیت دولت در قبال محدودیت‌های ناشی از ثبت آثار تاریخی بسیار دشوار بوده است. محاکم اداری و عمومی اغلب ثبت اثر را یک اقدام کاملاً حاکمیتی دانسته و اعمال محدودیت‌های آتی را به دلیل حفظ منافع عمومی، مستثنی از مسئولیت مدنی تلقی می‌کردند. این امر به‌ویژه زمانی رخ می‌دهد که خسارت وارده مستقیماً ناشی از اقدام ثبت نیست، بلکه نتیجه اعمال مقررات حفاظتی بعدی است (توسلی نائینی و شادنوش، ۱۳۹۶: ۱۵۰).

تجربیات میدانی نویسندگان در موارد پروسه تهیه پرونده‌های ثبتی و همچنین مطالعه اسناد و پرونده‌های قضایی مربوط به مالکان میراث معماری در فرایند تهیه طرح‌های مستندسازی و تهیه ضوابط بافت‌های تاریخی در شهرهای تهران، سبزوار، مشهد، تبریز حکایت از این دارد که در کنار موارد قابل‌تأملی که به دلایل متعددی با نتیجه رد شکایت مواجه شده‌اند، در موارد بسیاری که تقاضای مالکان مبنی بر خروج از ثبت اموالشان مورد بررسی قرار گرفته و منجر به ابطال پرونده ثبت اثر گردیده، یا اصول صحیح پروسه ثبت به شکل فنی و اداری انجام نگرفته و یا دستگاه متعهد مربوطه، از تعهدات مورد نظر سرباز زده است. در بیشترین موارد صدور رأی خروج از ثبت، استناد به مواد یک و سه قانون حفظ آثار ملی مصوب ۱۳۰۹ و اصلاحیه‌ها و الحاقات بعدی آن صورت گرفته (شفیعا و طلایی شکری، ۱۴۰۰: ۸)، که این موضوع به همان عدم رعایت اصول فنی صحیح تهیه پرونده ثبتی اشاره داشته و به‌طور خاص روی موضوع اطلاع مالک از موضوع ثبت ملک و نیز عدم وجود شرایط لازم جهت ثبت در بنا بوده است.

۱-۵. سکوت و پراکندگی در قوانین میراث فرهنگی

قوانین موضوعه میراث فرهنگی، به‌طور مشخص، سازوکار شفاف و مستقیمی برای جبران خسارات ناشی از محدودیت‌های اعمال‌شده بر املاک ثبت‌شده، پیش‌بینی نکرده‌اند. قانون حفظ آثار ملی و قوانین تکمیلی آن، بیشتر بر وظایف وزارت میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در زمینه حفاظت و اعطای مجوزها متمرکز هستند و کمتر به جنبه جبران خسارت پرداخته‌اند. این سکوت تقنینی، دادگاه‌ها را ناگزیر به استناد به قواعد عام مسئولیت مدنی می‌کند که اثبات ارکان سه‌گانه (ضرر، فعل یا ترک فعل، رابطه سببیت) را برای مالک دشوار می‌سازد.

تنها راهکار موجود برای تملک کامل، اجرای قانون تملک اراضی برای مقاصد عامه (ماده ۳: قانون خرید اراضی، ابنیه و تأسیسات برای حفظ آثار باستانی و تاریخی، مصوب ۱۳۴۷/۹/۲۶)، که دولت می‌تواند بناهای ثبت‌شده در فهرست آثار ملی را با پرداخت بهای عادله تملک کند. قیمت‌گذاری در وهله اول بر مبنای توافق بین مالک و دولت و در غیر این صورت از طریق کمیسیون مقرر شده در ماده ۳ این قانون انجام می‌گیرد (علائی، ۱۴۰۳: ۳۰۳) (مصوب ۱۳۵۸) است.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-03]

اما این قانون زمانی اعمال می‌شود که دولت تصمیم به تملک قطعی ملک بگیرد، نه صرفاً ثبت آن و اعمال محدودیت‌های حفاظتی. در حقوق ایران، قیمت عادله معیار مناسبی برای غرامت برابر است. اما قواعد تعیین آن به‌طور دقیق مشخص نشده و علاوه بر این در قوانین مختلف معیارهای متفاوت دیگری مقرر شده است که با حق غرامت برابر و کامل منافات دارد (پارساپور و دیگران، ۱۳۹۹: ۳۷۳). در همین راستا در برخی آرای قضایی صادرشده، حکم به تأمین اعتبار از سوی سازمان (وزارت فعلی) میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی جهت خرید خانه از مالک (شاکی پرونده) گردیده است (کبیری، ۱۳۹۵: ۶۰).

۲-۵. نقد نظام حقوقی موجود

نظام حقوقی کنونی در زمینه جبران خسارات ناشی از ثبت آثار تاریخی، با ضعف‌های ساختاری متعددی روبه‌رو است که تعادل میان منافع عمومی و خصوصی را به هم می‌زند. بزرگ‌ترین نقد وارد بر وضعیت موجود، این است که بار حفظ میراث فرهنگی به‌صورت ضمنی و غیرمستقیم، بر دوش مالکان خصوصی املاک ثبت‌شده انداخته شده است. درحالی‌که منافع حاصل از حفظ این آثار، منفعتی عمومی و فراگیر است، هزینه‌های اقتصادی آن، به‌طور ناعادلانه و بدون سازوکار جبران پیش‌بینی‌شده، بر دوش گروه محدودی از شهروندان تحمیل می‌شود. عدم تعریف معیار مشخص برای خسارت نامتعارف و نبود رویه قضایی یکدست، باعث شده است که مالکان در پیگیری حقوق خود دچار سردرگمی شوند. اغلب، اثبات رابطه مستقیم میان ثبت و ضرر اقتصادی، در مراحل دادرسی به دلیل پیچیدگی‌های فنی و نیاز به کارشناسی‌های تخصصی، با مشکل مواجه می‌شود.

وقتی مالکان احساس کنند که ثبت اثر، ملک آن‌ها را از لحاظ اقتصادی منجمد کرده و هیچ راهکار جبرانی وجود ندارد، انگیزه آن‌ها برای نگهداری و حفاظت از بنا کاهش می‌یابد (عریان و میرترابی، ۱۴۰۲: ۴۰۹). این امر می‌تواند منجر به اهمال در نگهداری و در نهایت، تخریب تدریجی اثر شود؛ نتیجه‌ای که دقیقاً خلاف هدف اصلی قانون‌گذاری است.

اگرچه اصل تناسب از لحاظ نظری پذیرفته شده است، اما در عمل سازمان‌های متولی میراث فرهنگی گاهی محدودیت‌هایی وضع می‌کنند که به‌راحتی از فیلتر «کمترین محدودیت ممکن» عبور نمی‌کند. برای مثال، عدم ارائه مشوق‌های مالی برای استفاده از روش‌های مرمتی گران‌قیمت، نشان‌دهنده عدم تحقق کامل اصل تناسب در اجرای مقررات است.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-03]

٦. پیشنهادها

برای رفع چالش‌های مذکور و ایجاد توازن میان حفاظت از میراث فرهنگی و حمایت از مالکیت خصوصی، پیشنهادهای زیر ارائه می‌شود:

اصلاح تقنینی و تعریف جبران خسارت: باید یک ماده قانونی مشخص در قوانین مربوط به میراث فرهنگی وارد شود که به‌صراحت، حق مالکان املاک ثبت‌شده را در صورت ورود خسارت نامتعارف به رسمیت بشناسد. این ماده باید معیارهای مشخصی برای تشخیص خسارت قابل جبران تعیین کند، مثلاً تعیین درصد مشخصی از کاهش ارزش ملک که موجب ایجاد حق جبران می‌شود.

پیشنهاد تقنینی دیگر تعیین ردیف بودجه در لایحه سالانه دولت برای جبران خسارت اموال غیرمنقول ثبت‌شده است که هم شامل هزینه تغییر مالکیت (در موارد خرید ملک توسط دولت از مالک شخصی) و هم شامل هزینه‌های مداخلات تحمیل‌شده به مالکین می‌شود.

به منظور تأمین ضمانت اجرایی قوانین حمایتی، یکی از راهکارهایی که به نظر مطلوب رسیده و می‌تواند به‌عنوان تضمینی برای عدم پرداخت خسارات تحمیل‌شده بر مالکین خصوصی قرار گیرد، تنظیم قراردادی مبتنی بر ماده ۱۰ قانون مدنی فی‌مابین وزارت میراث فرهنگی و مالکین خصوصی است که در چارچوب زمانی مشخص تعریف‌شده یا توافقی، دولت را مکلف به اجرای تسهیلات حمایتی و مالک را ملزم به رعایت شرایط و ضوابط قانونی بنای ثبت‌شده نماید و در صورت عدم پایبندی هر یک از طرفین، مطابق شرایط قراردادی و قانونی عمل گردد. در این زمینه در صورت تخلف دولت (دستگاه اجرایی مربوطه) در انجام تعهدات قیدشده در قرارداد، یا ملک را به قیمت عادله روز از مالک خریداری گردد و یا اجازه خروج از ثبت به مالک داده شود.

ایجاد صندوق یا نهاد اختصاصی جبران خسارت: پیشنهاد می‌شود یک صندوق ملی حمایت از میراث فرهنگی و جبران خسارت مالکان با مشارکت منابع دولتی، درآمدهای حاصل از گردشگری میراث فرهنگی و مشارکت بخش خصوصی (از طریق مالیات‌های خاص)، تأسیس گردد. این صندوق می‌تواند به‌جای فرایندهای طولانی دادرسی، به‌صورت اداری و کارشناسی‌شده، خسارات را بر اساس مصوبات کارگروه‌های تخصصی پرداخت کند.

توسعه ابزارهای حمایتی غیرنقدی: دولت باید مشوق‌های غیرنقدی برای مالکان در نظر بگیرد تا نیاز به تملک یا پرداخت مستقیم خسارت کاهش یابد. به‌عنوان نمونه می‌توان با اعطای معافیت‌های بلندمدت مالیاتی بر درآمد ناشی از ملک ثبت‌شده یا کاهش مالیات بر دارایی، اختصاص تسهیلات بانکی با نرخ بهره صفر یا بسیار پایین برای مرمت و نگهداری بناهای تاریخی موجب افزایش انگیزه و اشتیاق مالکان جهت همکاری در ثبت ابنیه ارزشمند و حفاظت از میراث معماری شده و همین‌طور می‌توان به مالک اجازه داده شود حق ساخت‌وساز مازادی (حق ارتفاع) که اغلب در قالب حق انتقال

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-03]

توسعه (TDR) مطرح می‌شود را که در ملک میراثی خود نمی‌تواند اعمال کند، به مالک دیگری در منطقه‌ای غیرحفاظت‌شده بفروشد (محمودی و دیگران، ۱۳۹۳: ۷).

تقویت اجرای اصل تناسب در صدور مجوزها: وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی موظف شود در صدور هرگونه مجوز مرمت یا تغییر کاربری، توجیهی مستند بر این امر ارائه دهد که محدودیت اعمال‌شده، حداقل محدودیت ممکن برای دستیابی به هدف حفاظت است.

نتیجه‌گیری

هم‌زمان با تحولات ایجادشده در دهه اول قرن چهارده شمسی و وضعیت نابسامان مدیریت توسعه‌گرای کشور در حفاظت از بافت‌های تاریخی، هرج‌ومرج اجتماعی و تاراج اموال فرهنگی کشور، به همت انجمن آثار ملی شناسایی ابنیه ارزشمند تاریخی آغاز گردید. طی روند شکل‌گیری قوانین موضوعه و قانون حفظ آثار ملی ۱۳۰۹، جهت صیانت از ارزش‌های فرهنگی تاریخی، پرونده ثبتی برای اموال فرهنگی تشکیل شده و تحت عنوان فهرست آثار ملی گامی جهت حفاظت از میراث ارزشمند تاریخی برداشته شد. گرچه این اقدامی حاکمیتی و مشروع برای صیانت از میراث عمومی جامعه است، از آنجایی که بخش قابل‌توجهی از این اموال تحت مالکیت خصوصی اشخاص قرار داشت، بر اساس قوانین مدون، نحوه نگهداری و مداخلات فنی در آن‌ها تابع ضوابط تعریف‌شده قانونی گردید که همین مسئله به ابزاری برای سلب مالکیت ضمنی و تحمیل ضرر نامتعارف به مالکان خصوصی تبدیل گردید. این محدودیت‌ها شامل ممنوعیت تخریب، تغییر کاربری، توسعه ساختمانی و حتی در برخی موارد محدودیت در نقل‌وانتقال ملک می‌گردد. سکوت یا پراکندگی مقررات میراث فرهنگی در زمینه جبران خسارت، موجب تضعیف حمایت از حقوق مالکانه و بروز تعارض میان منافع عمومی و خصوصی شده است. ثبت اثر تاریخی فرهنگی یک عمل اداری، بیرونی، موردی، یک‌جانبه، غیرترافعی و اسقاطی است. ثبت آثار تاریخی ـ فرهنگی یکی از بارزترین نمونه‌های اعمال عمومی دولت در حوزه مالکیت خصوصی است.

از مهم‌ترین آثار منفی ثبت اموال غیرمنقول برای مالکان خصوصی، کاهش ارزش ملک، محدودیت‌های بهره‌برداری و توسعه می‌باشد. به منظور جبران خسارات وارده از این محدودیت‌ها، اقدامات فنی و مدیریتی پیش‌بینی‌شده که چنانچه در چارچوب تعریف‌شده عملیاتی می‌گردید، تا حدود زیادی خسارات وارده جبران یا حداقل کاهش می‌یافت و در مقابل نارضایتی مالکان خصوصی را نیز کاهش داده و موجب تشویق و همراهی اشخاص با اهداف حفاظت‌مدار می‌گردید. از جمله تمهیدات اندیشیده‌شده در این حوزه معافیت اشخاص از هزینه‌های تعمیر و بازسازی و تغییر کاربری است که متولی آن وزارت میراث فرهنگی می‌باشد. راهکار دیگر در این حوزه محاسبه هزینه‌های انشعاب و مصرف آب، برق و گاز و جمع‌آوری و دفع فاضلاب آثار ثبت‌شده و ارزشمند غیرمنقول

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-03]

تاریخی ـ فرهنگی بر مبنای تعرفه مصارف کاربری‌های فرهنگی بوده که متولی اجرای آن دولت است.

این در حالی است که قوانین موضوعه میراث فرهنگی، به‌طور مشخص، سازوکار شفاف و مستقیمی برای جبران خسارات ناشی از محدودیت‌های اعمال‌شده بر املاک ثبت‌شده، پیش‌بینی نکرده‌اند و آنچه به‌عنوان تمهیدات تشویقی در برنامه‌های سال‌های متمادی این وزارتخانه پیش‌بینی شد، بیشتر جنبه تشریفاتی داشته و یا در بهترین حالت در بازه‌های زمانی خاصی اجرا و سپس متوقف گردید. عدم وجود ضمانت اجرای تعهدات از سوی دولت و ارگان‌های متولی، بهانه‌های لازم برای خروج آثار ثبت‌شده با مالکیت شخصی را از فهرست آثار ملی فراهم نموده و متعاقب آن بسیاری از این آثار ارزشمند تخریب شده و برای همیشه از دست رفت.

رفع چالش‌های فعلی نیازمند گذار از رفتارهای یک‌جانبه اداری به سوی جبران نظام‌مند خسارات، استفاده از ابزارهای نوینی همچون حق انتقال توسعه (TDR) و اصلاح شفاف تقنینی است تا صیانت پایدار از میراث فرهنگی با احترام به حقوق اقتصادی شهروندان هم‌مسیر گردد.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-03]

فهرست منابع

۱. منابع فارسی

الف- کتاب‌ها

بهرامی، محمد (۱۴۰۰). حقوق اداری نوین، تهران، انتشارات میزان.

پازوکی، ناصر و عبدالکریم، شادمهر (۱۳۸۴). آثار ثبت‌شده ایران در فهرست آثار ملی، تهران: سازمان میراث فرهنگی و گردشگری.

حجت، مهدی (۱۳۸۰). میراث فرهنگی در ایران سیاست‌ها برای یک کشور اسلامی. تهران: سازمان میراث فرهنگی کشور.

حرعاملی، محمدین حسن (۱۴۰۹ ه.ق). وسایل الشیعه الی التحصیل مسائل الشریعه. قم: مؤسسه آل‌البیت علیهم‌السلام.

صفایی، سیدحسین؛ و قاسم‌زاده، سیدمرتضی (۱۴۰۱). حقوق مدنی اشخاص و محجورین. تهران: چاپ سیزدهم، انتشارات سمت.

صمدی، یونس (۱۳۸۲). میراث فرهنگی در حقوق داخلی و بین‌الملل، ج ۱ و ۲، تهران: اداره کل آموزش، انتشارات سازمان میراث فرهنگی.

غنمی، امجد (۱۳۸۸). مجموعه قوانین و مقررات میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، تهران: انتشارات قلمرو فرهنگ.

کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۰). دوره مقدماتی حقوق مدنی: اموال و مالکیت، چاپ سی‌وچهارم (تجدیدنظرشده)، تهران: نشر میزان.

مجلسی، محمدتقی (۱۴۰۳ ه.ق). بحارالانوار، جلد دوم، چاپ دوم، بیروت: وفاء.

محقق داماد، سید مصطفی (۱۳۹۲). قواعد فقه، بخش مدنی، مالکیت و مسئولیت، تهران: مرکز نشر علوم اسلامی، چاپ ۳۹.

ملک افضلی اردکانی، محسن (۱۳۹۱). مختصر حقوق اساسی و آشنایی با قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، قم: دفتر نشر معارف

الموسوی الخمینی، سیدروح‌الله (۱۳۹۰ ه.ق). تحریرالوسیله، جلد اول و دوم، تهران: دارالکتاب العلمیه.

هداوند، مهدی (۱۳۹۲). حقوق اداری تطبیقی، دوجلدی، تهران: انتشارات سمت.

ب- مقالات و پایان‌نامه‌ها

ابراهیمی، عذرا (۱۳۹۵). «بررسی حقوقی و فقهی محدودیت و سلب مالکیت در میراث فرهنگی». فصلنامه میراث و گردشگری، ۱(۳)، صص ۱۱۴–۹۵.

بادینی، حسن و اقدس طینت، حمیدرضا (۱۳۹۶). «خطرات معمول زندگی و نقش آن در قلمرو مسئولیت مدنی». دوفصلنامه دیدگاه‌های حقوق قضایی، شماره ۷۷ و ۷۸، صص ۴۰–۱.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-03]

پارساپور، محمدباقر و عزیزی، ابراهیم و علی‌زاده، امیرحسین (۱۳۹۹). «بررسی تطبیقی جبران غرامت تملک املاک اشخاص خصوصی از سوی نهادهای عمومی در حقوق انگلستان و ایران با تأکید بر رویه قضایی». نشریه حقوق خصوصی، ۱۷(۳۷)، صص ۴۰۱-۳۷۳.

توسلی نائینی، منوچهر، شادنوش، امیرحسن (۱۳۹۶). «دادرسی اداری در حوزه میراث فرهنگی غیرمنقول». دوفصلنامه حقوق اداری، ۵(۱۳)، صص ۱۵۷-۱۳۷.

چراغچی، سوسن (۱۴۰۴). «حمایت از مالکان خصوصی میراث فرهنگی و ارائه پیشنهادهای سیاستی»، گزارش‌های راهبردی، ماهنامه گزارش‌های کارشناسی مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، دوره ۳۳، شماره ۷.

حناچی، پیروز و فدایی‌نژاد، سمیه (۱۳۹۳). «بررسی و تبیین سیر تحول سیاست‌ها و برنامه‌های حفاظت از میراث فرهنگی بازه زمانی ۱۳۵۷ تا ۱۳۹۱»، مطالعات معماری ایران، دوفصلنامه معماری ایرانی، شماره ۵، صص ۲۱ الی ۳۷.

حیدری شولی، فروغ و جلالی، محمد (۱۴۰۱). «حمایت از میراث فرهنگی غیرمنقول با تکیه بر ثبت در فهرست آثار ملی مطالعه تطبیقی نظام حقوقی انگلیس و ایران»، فصلنامه حقوق اداری، سال نهم، شماره ۳۰، صص ۳۰-۹.

حیدری شولی، فروغ؛ جلالی، محمد (۱۴۰۰). «مطالعه تطبیقی حفاظت از بناهای تاریخی دارای مالکیت خصوصی در نظام حقوقی انگلیس و ایران. از مجوزدهی تا اعتراض»، نشریه مطالعات حقوق تطبیقی، ۱۲(۱)، صص ۸۲-۶۱.

دینانی، حسن (۱۳۹۹). «مسئولیت دولت در قبال اقدامات سلب‌کننده حق مالکیت». مجله پژوهش حقوق عمومی، ۳۵.

رفیعی، محمدتقی و شاهین، ابوالفضل (۱۳۹۹). «قانون حاکم بر دعاوی میراث فرهنگی»، فصلنامه پژوهش حقوق خصوصی، ۸(۳۱)، صص ۶۳-۳۵.

سجادی‌کیا، مهدی و قربانی، ابوالقاسم (۱۴۰۱). «حدود قلمروی مسئولیت مدنی دولت در نظام حقوقی ایران با تأکید بر مبانی فقهی»، فصلنامه رأی، دوره ۱۱، شماره ۴۱، صص ۷۰-۳۹.

عباسی، بیژن (۱۳۹۸). «ابعاد حقوقی ثبت آثار تاریخی در فهرست آثار ملی». فصلنامه علمی پژوهش‌های نوین حقوق اداری، ۱(۱)، صص ۹-۳۰.

عباسی، بیژن (۱۳۹۹). «حقوق و تکالیف مالکان خصوصی آثار ثبت‌شده در فهرست آثار ملی». فصلنامه علمی پژوهش‌های نوین حقوق اداری، ۲(۴).

عریان، سروش و میرترابی، هدیه سادات (۱۴۰۲). «بررسی قابلیت جبران خسارت عدم‌النفع ثبت آثار ملّی با تأکید بر آثار غیرمنقول در نظام حقوقی ایران». مجله پژوهش‌های حقوقی، ۲۲(۵۴)، صص ۴۳۳-۴۰۵.

علائی، حسین (۱۴۰۳). «اعمال حاکمیت و تصدّی دولت در خصوص میراث فرهنگی در پرتو اصل ۸۳ قانون اساسی». فصلنامه علمی پژوهش‌های نوین حقوق اداری، ۶(۱۸)، صص ۲۹۱-۴۰۳.

قلعه‌نویی، محمود؛ خاتمی‌فر، ندا؛ کولیوند، علی و ایرانمنش، زهرا (۱۳۹۴). «ارزیابی پیامدهای ناشی از سیاست ثبت بنا در فهرست آثار ملی نمونه موردی، بافت تاریخی شهرهای کرمان و بوشهر». همایش ملی معماری و شهرسازی، یزد.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-03]

کبیری، محمدعلی؛ رازقی، علیرضا و نقی‌زاده محجوب، یحیی (۱۳۹۷). «علت‌شناسی بروز تقاضاهای اجتماعی در خروج میراث معماری از فهرست آثار ملی ایران بررسی موردی: تقاضاهای مالکان بناهای تاریخی در بافت تاریخی شهر تهران طی دهه گذشته»، نامه معماری و شهرسازی، ۲۲، صص ۶۹–۵۳.

محمدزاده رهنی، محمدرضا و ستایش مهر، شکوفه (۱۳۹۳). «اعراض از ملک از دیدگاه فقه امامیه و حقوق موضوعه»، فصلنامه پژوهش‌های فقه و حقوق موضوعه، فصلنامه پژوهش‌های فقه و حقوق اسلامی، ۱۰(۳۶)، صص ۸۴–۷۳.

محمودی، محمود؛ بیدرام، رسول؛ اصفهانی، هاجر (۱۳۹۳). «ارزیابی اثربخشی مشوق‌های محرک حفاظت از خانه‌های باارزش تاریخی»، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، ۶ صص ۱۸–۱.

ویژه، محمدرضا و امجدیان، حسن (۱۳۹۴). «رویکرد فقهای شورای نگهبان در زمینه رویارویی مالکیت خصوصی و منفعت عمومی»، دوفصلنامه دانش عمومی حقوق، ۴(۱۲)، صص ۴۶–۲۳.

فتاحی، سیدمحسن و مومنی، عابدین و امام، سیدمحمدرضا (۱۳۸۹). «دیدگاهی نو درباره مالکیت خصوصی میراث فرهنگی». مجله فقه و مبانی حقوق اسلامی، ۱، صص ۱۳۴–۱۱۹.

ج– پایان‌نامه‌ها

شادنوش، امیرحسن (۱۳۹۲). بررسی ابعاد حقوقی ثبت آثار تاریخی ـ فرهنگی در فهرست آثار ملی در پرتو آرای دیوان عدالت اداری. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشکده حقوق دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی.

محمدی، سیروس (۱۳۸۱). سیاست جنایی ایران در قابل آثار تاریخی فرهنگی، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تربیت مدرس.

د– قوانین و مقررات

آیین‌نامه حمایت از مالکان، متصرفان قانونی و بهره‌برداران خصوصی و غیردولتی آثار غیرمنقول و بافت‌های تاریخی ـ فرهنگی ثبت‌شده در فهرست آثار ملی و تاریخی، فرهنگی و باارزش، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی https://rc.majlis.ir، ۱۴۰۰.

قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران.

قانون تملک اراضی برای مقاصد عامه، مصوب ۱۳۵۸.

قانون راجع به حفظ آثار ملی مصوب ۱۳۰۹ و اصلاحیه‌های بعدی.

قانون حمایت از مرمت و احیای بافت‌های تاریخی ـ فرهنگی مصوب ۱۳۹۸/۴/۲، وب‌سایت مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی (https://rc.majlis.ir).

قانون هدفمندسازی یارانه‌ها مصوب ۱۳۸۸/۱۰/۱۵، مجلس شورای اسلامی، مواد ۱ تا ۳.

شفیعا، سعید و طلایی شکری، شهاب (۱۴۰۰). گزارش آسیب‌شناسی جایگاه دیوان عدالت اداری در خروج آثار تاریخی و فرهنگی از فهرست آثار ملی ثبت‌شده، وب‌سایت مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی (https://rc.majlis.ir).

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-03]

مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی (۱۳۹۹). گزارش نظارت بر اجرای قانون حمایت از مرمت و احیای بافت‌های تاریخی ـ فرهنگی (مصوب ۱۳۹۸/۰۴/۱۲). تهران: وب‌سایت مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی (https://rc.majlis.ir).

ه. آرای قضایی (دیوان عدالت اداری)

۱. دادنامه شماره ۱۶۷۰، مورخ ۱۳۸۴/۵/۲۹، شعبه شماره ۱، سبزوار، خانه باغانی.
۲. دادنامه شماره ۱۰۹۴، مورخ ۱۳۸۶/۴/۲۰، شعبه شماره ۴، سبزوار، خانه اسکویی.
۳. دادنامه شماره ۲۳۳۸، مورخ ۱۳۸۶/۱۲/۲۸، شعبه شماره ۴، سبزوار، خانه مسلم.
۴. دادنامه شماره ۲۵۰۷، مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۱۱، شعبه شماره ۴، سبزوار، خانه اسلامی.
۵. دادنامه شماره ۵۲۵، مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۲۶، شعبه شماره ۱، سبزوار، خانه باغانی.
۶. دادنامه شماره ۲۲۳، مورخ ۱۳۸۹/۲/۱۱، شعبه شماره ۳، سبزوار، خانه فروغی.
۷. دادنامه شماره ۹۰۰۹۹۷۰۹۰۰۳۰۱۴۰۲، مورخ ۱۳۹۰/۷/۲۴، شعبه شماره ۳، سبزوار، خانه ترشیزی.
۸. دادنامه شماره ۹۰۰۹۹۷۰۹۰۰۱۰۲۰۰۲، مورخ ۱۳۹۰/۹/۲۲، شعبه شماره ۱، سبزوار، خانه الداغی.
۹. دادنامه شماره ۹۰۰۹۹۷۰۹۰۰۱۰۲۵۵۴، مورخ ۱۳۹۰/۱۲/۷، شعبه شماره ۱، سبزوار، خانه اسکویی.
۱۰. دادنامه شماره ۱۹۱۹، مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۱۶، شعبه شماره ۲، تهران، خانه نیک‌بین.
۱۱. دادنامه شماره ۲۵۱، مورخ ۱۳۸۷/۲/۲۸، شعبه شماره ۴، تهران، خانه نجارپور.
۱۲. دادنامه شماره ۱۰۶۴، مورخ ۱۳۸۸/۶/۱۱، شعبه شماره ۲، تهران، خانه زندنوایی.
۱۳. دادنامه شماره ۱۳۰۹، مورخ ۱۳۸۸/۷/۱۵، شعبه شماره ۲، تهران، سرای دلگشا (سرای وزیر نظام).
۱۴. دادنامه شماره ۲۳۴۹، مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۱۸، شعبه شماره ۱، تهران، خانه پروین اعتصامی.
۱۵. دادنامه شماره ۲۴۲۹، مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۴، شعبه شماره ۲، تهران، خانه اتحادیه.
۱۶. دادنامه شماره ۹۰۰۹۹۷۰۹۰۰۱۰۲۴۳۰، مورخ ۱۳۹۰/۱۱/۲۹، شعبه شماره ۱، تهران، خانه مغیثی.
۱۷. دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۹۰۰۱۰۲۳۸۱، مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۸، شعبه شماره ۱، تهران، خانه محمدمروج.
۱۸. دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۹۰۰۱۰۰۱۹۹، مورخ ۱۳۹۲/۶/۳، شعبه شماره ۱، تهران، خانه عباسیان دهکردی.
۱۹. دادنامه شماره ۱۱۲۶، مورخ ۱۳۸۷/۵/۱۲، شعبه شماره ۱، مشهد، خانه شیخانی.
۲۰. دادنامه شماره ۲۳۷، مورخ ۱۳۸۸/۲/۱۲، شعبه شماره ۱، مشهد، خانه رجب‌پور صنعتی.
۲۱. دادنامه شماره ۷۱۰، مورخ ۱۳۸۸/۴/۲۲، شعبه شماره ۲، مشهد، خانه تفتی.
۲۲. دادنامه شماره ۱۰۹۰، مورخ ۱۳۸۸/۶/۲۱، شعبه شماره ۳، مشهد، خانه خان‌منش.
۲۳. دادنامه شماره ۹۰۰۹۹۷۰۹۰۲۷۰۰۰۲۲، مورخ ۱۳۹۰/۱/۱۷، شعبه شماره ۲۷، تبریز، خانه باقرپور.

۲. منابع لاتین

A.Book&Article

Hodder, I. (2010). Cultural Heritage Rights: From Ownership and Descent to Justice and Well-being. Anthropological Quarterly, 83(4), 861–882.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-03]