

## درآمدی بر مفهوم اصل تناسب در حقوق عمومی اقتصادی موردکاوی مفهوم تصاحب عمومی اموال خصوصی<sup>۱</sup> در رویه قضایی ایالات متحده امریکا

مهدی رضایی<sup>۲</sup> - مهدی مهدوی زاهد<sup>۳</sup> - مهدی مرادی برلیان<sup>۴</sup>

(تاریخ دریافت: ۱۳۹۴/۷/۲۷ - تاریخ پذیرش: ۱۳۹۵/۲/۱۴)

### چکیده

برقراری تناسب بین حق‌های فردی و خیر عمومی یکی از دشوارترین کارکردهای حقوق عمومی است. یکی از مهم‌ترین مصادیق این مواجهه، تراحم بین حق بر «مالکیت خصوصی» و «منفعت عمومی» در قالب «تصاحب اموال خصوصی در راستای استفاده عمومی» است. صلاحیتی که در قانون اساسی ایالات متحده آمریکا برای دولت فدرال و ایالات مورد شناسایی قرار گرفته است. مهم‌ترین هدف این نوشتار، بازخوانی و تبیین تطور شرط «استفاده عمومی» در رویه قضایی ایالات متحده آمریکا به منزله‌ی خاستگاه شکل‌گیری مفهوم «تصاحب عمومی اموال خصوصی» است. رویکرد مقاله ذیل مطالعات میان‌رشته‌ای حقوق و اقتصاد است که بخش عمده‌ای از آن به «قضیه کلو» به مثابه‌ی مهم‌ترین تصمیم قضایی در چارچوب موضوع این نوشتار اختصاص دارد. این مقاله درصدد پاسخ به این پرسش اصلی است که شرط استفاده عمومی در رویه قضایی آمریکا دارای چه ابعادی است؟ پیش فرض اصلی نگارندگان این است که استفاده عمومی با یک سیر تکاملی روبه‌رو بوده و از یک برداشت مضیق به سمت برداشتی موسع سوق یافته است. شیوه گردآوری داده‌ها؛ کتابخانه‌ای و از حیث روش توصیفی؛ تحلیلی است.

**واژگان کلیدی:** مالکیت خصوصی، خیر عمومی، استفاده عمومی، توسعه اقتصادی، دعوا کلو.

1. Eminent Domain

M.rezaei@atu.ac.ir

Mahdavi Zahed@gmail.com

Moradiberelian@gmail.com

۲. استادیار حقوق عمومی دانشگاه علامه طباطبائی

۳. دانشجوی دکتری حقوق عمومی دانشگاه شهید بهشتی (نویسنده مسئول)

۴. دانشجوی دکتری حقوق عمومی دانشگاه شهید بهشتی

## ۱. مقدمه

مالکیت خصوصی بنیادی‌ترین اصل اقتصاد بازار است، زیرا اطمینان از متعلق و مملکت بودن محصول فعالیت اقتصادی به فعال اقتصادی، امری ضروری و نقض کردن آن باعث کاهش انگیزه‌ی کار و در نتیجه رکود اقتصادی است. حال در دولت مدرن که هیچ حوزه‌ای از دخالت و نظارت آن مصون نیست با تمسک به اختیارات ناشی از اقتدار عمومی، فعالیت‌های اقتصادی شهروندان دچار محدودیت‌هایی گشته است. یکی از مهم‌ترین جلوه‌های دخالت دولت، موضوع مصادره‌ی تنظیمی<sup>۱</sup> است؛ زیرا در نگرش لیبرال‌های مدرن، نظم خودجوش بازار به دلایلی چون انحصار طبیعی یا چندجانبه، وجود اثرات خارجی مانند آلودگی‌های محیط زیستی؛ انحصار اطلاعاتی یا اطلاعات نامتقارن؛ نقص بازار و... (حسینی و شفیعی، ۱۳۸۶: ۳۱) به تنهایی تأمین‌کننده عدالت نیست. لذا دولت تنظیمی، کارکرد تصحیحی و تکمیلی پیدا می‌کند؛ به عبارت دیگر نارسایی بازار و دغدغه‌ی خاطر برای تأمین عدالت اجتماعی، دو دلیل عقلی و اقتصادی برای توجیه حضور دولت است (هداوند، ۱۳۸۵: ۴۸ و یآوری، ۱۳۹۳: ۶۴۱). از این رو با شکل‌گیری دولت مدرن و گسترش مرزهای مداخله‌ی دولت، زوایای نوظهوری در این باره پدید آمده است که در گذشته نشانی از آن نبود. تبیین این موضوعات در چارچوب تحلیل اقتصادی حقوق صورت می‌پذیرد که در آن نهادها، مفاهیم و روابط حقوقی به زبان اقتصادی تحلیل می‌گردد (آقای طوق، ۱۳۹۲: ۱۵). یکی از مهم‌ترین جلوه‌های دخالت دولت؛ موضوع صلاحیت حکومت بر تصاحب اموال خصوصی شهروندان در راستای استفاده‌ی عمومی و منافع همگانی است (Hurd, 2007: 2). هرچند که در سابقه‌ی فقهی امامیه نیز تعارض قاعده‌ی تسلیط و قاعده‌ی لاضرر را می‌توان در این چارچوب مفهومی مورد مطالعه قرار داد، اما برداشت مدرن از این مسئله نخستین بار در متمم پنجم قانون اساسی آمریکا نیز بازتاب یافت که "اموال خصوصی به‌منظور استفاده‌ی عمومی، نباید بدون پرداخت غرامت عادلانه به تصاحب درآید." این ماده به دولت اجازه داد تا اموال خصوصی را برای استفاده عمومی تصاحب کند اما منوط به پرداخت غرامتی که "منصفانه" باشد (Bethards, 2004: 82). بنابراین استفاده از این صلاحیت منوط به رعایت شرایطی است که مهم‌ترین آن‌ها این است که چنین اقتداری در راستای استفاده‌ی عمومی<sup>۲</sup> به کار گرفته شود. در واقع، جیمز مادیسون که برای نخستین بار این شرط را مطرح کرد همواره هشدار می‌داد که اقتدار حکومت برای تصاحب اموال اگر با محدودیت مواجه نگردد، حق مالکیت خصوصی افراد به مخاطره خواهد افتاد. بدین ترتیب پیشنهاد مادیسون به عنوان بخشی از اصلاحیه پنجم قانون اساسی

1. Regulatory Taking.  
2. Public Use.

ایالات متحده آمریکا پذیرفته شد و اعمال نهاد تصاحب عمومی اموال خصوصی مشروط به کاربری آن در راستای استفاده عمومی شد. البته این بخش از قانون اساسی به صورت صریح به موجودیت شرط استفاده عمومی اشاره ندارد و این مسئله با برداشتی مخالف از مفهوم آن عبارات استنباط می‌گردد؛ «هیچ ملک خصوصی نباید برای استفاده عمومی بدون جبرانی منصفانه تصاحب شود»<sup>۱</sup>.

بحث اصلی و مناقشه برانگیز در این ارتباط آن است که آیا امکان کاربری تصاحب عمومی اموال خصوصی از سوی دولت در راستای منفعت اشخاص خصوصی وجود دارد؟ دیدگاه مبتنی بر رویکرد مضیق بر آن است که تصاحب اموال خصوصی مستلزم مالکیت عمومی یا دسترسی‌های به خدمات عمومی است<sup>۲</sup> اما دیدگاه موسع بر این نظر است<sup>۳</sup> که: «تصاحب عمومی اموال خصوصی می‌تواند در راستای یک استفاده خصوصی که در پی آن منفعت عمومی باشد، به کار برده شود.» بنابراین می‌توان دو دیدگاه در این خصوص بیان داشت:

۱- دیدگاه مضیق؛ استفاده به مفهوم مالکیت و دسترسی عمومی؛

۲- دیدگاه موسع؛ استفاده به مفهوم هر هدف مشروع عمومی یا منفعت عمومی، بدون الزام مالکیت عمومی مانند توسعه اقتصادی (Kelly, 2005: 7)؛ به طور کلی سیر تطور پرونده‌های قضایی در دیوان عالی آمریکا و به طور خاص رویه‌ی دادگاه‌های ایالت نیویورک دلالت بر این دارد که گرایش فزاینده برای تفسیر موسع استفاده عمومی و مقام اعمال‌کننده‌ی آن به وجود آمده است. با این توضیح ابتدا سیر تکاملی در روند قضایی دادگاه‌های ایالت نیویورک بررسی و آن‌گاه از طریق مطالعه‌ی سه پرونده‌ی برجسته در دیوان عالی ایالات متحده‌ی آمریکا، نشان داده خواهد شد که چگونه این سیر تکاملی به مهم‌ترین پرونده قرن اخیر، یعنی قضیه "کلو"<sup>۴</sup> استمرار یافته است.

## ۲. رویه قضایی دادگاه‌های نیویورک در ارتباط با استفاده عمومی

دادگاه‌های ایالت نیویورک دارای رویه‌ی غنی در خصوص کاربری نهاد تصاحب عمومی اموال خصوصی هستند. بررسی این رویه نشانگر آن است که شرط استفاده عمومی با یک سیر تحولی روبرو بوده است به طوری که از یک برداشت محدود به سوی برداشتی وسیع تحول یافته است. البته شایان ذکر است که چارچوب قانونی نهاد تصاحب عمومی اموال خصوصی در ایالت نیویورک در مجموعه‌ی قوانین این ایالت تحت عنوان «آیین تصاحب

1. "... Nor Shall Private Property be taken for Public Use, without Just Compensation.

2. Use by the Public View.

3. Public Benefit View.

4. Available online in <https://casetext.com/case/kelo-v-new-london>.

عمومی اموال خصوصی» منعکس شده است.<sup>۱</sup> ماده یک قانون آیین تصاحب عمومی اموال خصوصی مانند قانون اساسی ایالات متحده آمریکا مقرر داشته است که کاربست نهاد تصاحب عمومی اموال خصوصی باید در راستای استفاده‌ی عمومی یا پروژه‌های عمومی باشد<sup>۲</sup> که به مثابه پروژه‌هایی تعریف شده‌اند که در آنها اخذ اموال خصوصی در راستای استفاده عمومی یا نفع و هدف عمومی صورت می‌پذیرد. البته لازم به ذکر است که قانون ذکر شده، بایسته‌های آیینی سخت‌گیرانه‌ای را پیش‌بینی کرده است که باید از سوی سازمان‌های ذی ربط در تصاحب اموال خصوصی رعایت گردند. نکته‌ی آن است که این قانون در زمینه‌ی تعریف استفاده‌ی عمومی با نواقصی روبه‌روست و با عدم تعریف دقیق این شرط و تعیین حدود و ثغور آن، راه را برای تفسیر موسع استفاده‌ی عمومی باز گذاشته است. پس از پرونده‌ی کلو، دو سناتور ایالت نیویورک لوایحی را جهت اصلاح قانون مذکور و تعریف دقیق استفاده‌ی عمومی پیشنهاد کردند که در آنها ممنوعیتی در مورد انتقال اموال اشخاص به بخش خصوصی جهت دست یافتن به توسعه‌ی اقتصادی پیش‌بینی شده بود که این لایحه به تصویب قانون‌گذار ایالتی نرسید. بر اساس توضیحات فوق سیر تکاملی استفاده‌ی عمومی در دادگاه‌های ایالت نیویورک در سه قسمت ارائه می‌گردد:

۱-۱. ابتدا برداشت مضیق از استفاده عمومی در مفهوم تصاحب اموال خصوصی باهدف از بین بردن شرایط نامناسب ایجاد شده توسط مناطق زاغه‌نشین بررسی می‌شود.  
 ۱-۲. برداشت تکاملی از استفاده عمومی در معنای تصاحب اموال فیزیکی با هدف از بین بردن شرایط نامناسب اجتماعی و اقتصادی واکاوی می‌شود؛

۱-۳. در آخر برداشت موسع در معنای تصاحب اموال خصوصی با هدف ارتقای بالندگی اقتصادی شهر مطرح می‌گردد.

**۳. برداشت مضیق از استفاده عمومی؛ تصاحب اموال خصوصی با هدف از بین بردن شرایط نامناسب ایجاد شده توسط مناطق زاغه‌نشین<sup>۳</sup>**

از لحاظ تاریخی، تصاحب اموال خصوصی در راستای نوسازی مناطق شهری با هدف برآورده شدن اهداف کلاسیک<sup>۴</sup> در نیویورک به کار رفته است. از جمله این اهداف می‌توان به

1. New York's Consolidated Laws and is Titled Eminent Domain Procedure Law (EDPL).

2. Eminent Domain can be used for a "Public Use" or "Public Project".

3. A Narrow Definition: Condemnations Proposing to Remove Blight Created by Slum Conditions Constitute a Public Use.

4. Classical Purposes

حذف شرایط مناطق زاغه‌نشین<sup>۱</sup> که سلامتی، رفاه و امنیت مردم را تهدید می‌کند اشاره کرد. چنین دیدگاهی منعکس‌کننده برداشت مضیق از استفاده عمومی است. در این مورد، پرونده مولر در سال ۱۹۶۳ مورد توجه است.<sup>۲</sup> این پرونده استفاده عمومی را شامل نوسازی مناطق شهری جهت کمک به سلامتی، امنیت و رفاه عمومی اعلام می‌کند. در این پرونده اداره مسکن شهر نیویورک<sup>۳</sup> قصد تصاحب مجموعه‌ای از خانه‌های آپارتمانی را به منظور پاک‌سازی مناطق زاغه‌نشین و ساختن خانه‌هایی با درآمد پایین داشت. مالک با این استدلال که اقدام مزبور متضمن یک هدف خصوصی؛ محیا کردن خانه برای مستأجرهاست، مخالفت خود را اعلام کرد.

دادگاه نیویورک در این زمینه بیان داشت که هدف چنین تصاحبی تنها سود رساندن به یک قشر با درآمد پایین در جامعه نیست، بلکه هدف آن، حفاظت و ایمن‌سازی عامه مردم از تهدیدات و خطرات مناطق زاغه‌نشین بوده است. این خطرات از نظر دادگاه، می‌تواند شامل بزهکاری نوجوانان، ارتکاب به جرایم مختلف و... باشد. دادگاه این‌گونه فرض کرد که موضوعات پیش‌گفته مربوط به ایالات است و آن‌ها باید سلامتی، ایمنی و رفاه مردم را تضمین نمایند. دادگاه اعتقاد داشت که برای انجام چنین کارکردی ایالت باید از قدرت تصاحب اموال خصوصی به شکلی که در چارچوب حقوقی ساخت‌وساز شهری مقرر شده است برخوردار باشد.

بر این اساس، پرونده فوق نمونه‌ای از مهر تأیید دستگاه قضایی ایالت نیویورک بر استفاده از اقتدار تصاحب عمومی اموال خصوصی برای ساختن خانه‌هایی برای افراد دارای درآمد کم و از بین بردن مناطق پرجمعیت و پست و در نتیجه تفسیر مضیق از استفاده عمومی است. البته لازم به ذکر است که این پرونده به طور غیرمستقیم دلالت بر استفاده اقتدار عمومی در جهت ارتقا و پیشرفت اقتصادی مناطق با درآمدهای پایین مالیاتی دارد.

#### ۴. برداشت تکاملی از استفاده عمومی: تصاحب اموال فیزیکی با هدف از بین بردن شرایط نامناسب اجتماعی و اقتصادی<sup>۴</sup>

دادگاه عالی نیویورک سال‌ها بعد مقرر داشت که شرط استفاده عمومی برای تصاحب اموال خصوصی باید موسع‌تر تفسیر شود. در پرونده‌ی بایرن<sup>۵</sup> خواهان ادعا کرد که تصاحب املاک

۱. مناطق زاغه‌نشین به عنوان مناطقی با این ویژگی‌ها تعریف شده‌اند: طراحی نامنظم، کافی نبودن تعداد خیابان‌ها، پراکندگی مالکیت زمین‌ها، ازدحام بیش از حد جمعیت، فقدان بهداشت عمومی، بروز جرم و جنایات، آلودگی، خطر آتش‌سوزی و...

2. New York City Housing Authority v. Muller available online in <https://casetext.com/case/williams-v-new-york-city-housing-authority>

3. New York City Housing Authority

4. An Evolving Definition: Takings That Propose to Eliminate Physical, Social, and Economic Blight Constitute a Public Use.

5. Byrne ex rel. Pine Grove Beach Ass'n v. New York State Office of Parks, Recreation & Historic Preservation.

توسط «دفتر حفاظت از پارک‌ها و مراکز تفریحی و تاریخی نیویورک»<sup>۱</sup> با هدف توسعه‌ی لنگرگاه ایمن برای قایقرانان در بندر "انتاریو"<sup>۲</sup> استفاده‌ی عمومی معتبر محسوب نمی‌شود. در این زمینه دادگاه مقرر داشت که استفاده‌ی عمومی به شکل گسترده تعریف شده است به طوری که دربرگیرنده‌ی هر استفاده‌ای است که بر سلامتی، ایمنی و رفاه جامعه تأثیر گذار است. علاوه بر این دادگاه بیان کرد که استفاده‌ی عمومی به دلیل آن که لنگرگاه ایمن موردنظر برای حفظ حیات قایقرانان در بندر/انتاریو حیاتی است، قابل قبول است. هم‌چنین سرازیر شدن بودجه‌ی فدرال برای انجام این پروژه اثر بسیار مثبتی بر اقتصاد ایالت دارد؛ بنابراین، پرونده‌ی مزبور نه تنها یک مثال از تفسیر گسترده‌ی دادگاه‌های نیویورک از استفاده‌ی عمومی است بلکه نمونه‌ای از تصدیق پروژه‌هایی است که ایجاد کننده‌ی منافع اقتصادی نیز هستند.

در کنار دستگاه قضائی، قانون‌گذار نیویورک نیز حمایت خود را برای تفسیر موسع شرط استفاده عمومی با اجازه دادن تصرف اموال، جهت پیشرفت اقتصادی از طریق قانون «مجوز تأسیس شرکت توسعه‌ی شهری ایالت نیویورک»<sup>۳</sup> نشان داد. این قانون رئوس سیاست‌های نیویورک را اعلام و از جمله آن‌ها، ارتقای اقتصادی و کاهش بیکاری را تعیین کرد. در مقدمه قانون مذکور آمده است: "در بسیاری از شهرهای این ایالت، مناطق مسکونی، غیرمسکونی، تجاری، صنعتی و خالی از سکنه وجود دارد که مناطق زاغه‌نشین و پرجمعیت به دلیل شرایط غیراستاندارد، غیربهداشتی و شرایط رو به زوال و... مانع پیشرفت مناسب این مناطق شده است." برای دستیابی به این اهداف، قانون «شرکت توسعه‌ی شهری ایالت نیویورک»<sup>۴</sup> وضع شد. این شرکت دارای شخصیت حقوقی و اختیار حفظ صنایع موجود، جذب صنایع جدید از طریق تصاحب، بازسازی و نوسازی کارخانه‌های صنعتی، تولیدی و توسعه‌ی سایت‌هایی برای ساختمان‌های صنعتی و تجاری جدید است.

در پرونده رزنتال<sup>۵</sup> در سال ۱۹۸۲، دادگاه، تصاحب ساختمان‌های یک ناحیه را که زاغه نبود جهت اجرای پروژه‌ی توسعه‌ی مجدد خیابان ۴۲ در میدان نیویورک تایمز تأیید کرد. تصاحب این ساختمان‌ها از سوی شرکت توسعه شهری ایالت نیویورک بخشی از پروژه‌ی حذف شرایط افت یا عدم رشد فیزیکی، اجتماعی و اقتصادی بود. دادگاه در این پرونده، قرار دادن اموال خصوصی در اختیار توسعه دهندگان خصوصی را تا زمانی که این اموال بخشی از پروژه‌ی نوسازی شهری سراسری با هدف رهانیدن منطقه از شرایط زاغه و رکود اقتصادی باشد، مورد تأیید قرار داد. هم‌چنین در خصوص این ادعا که ساختمان‌های نواحی مذکور از لحاظ ساختاری

1. New York State Office of Parks, Recreation & Historic Preservation.

2. Port Ontario.

3. New York State Urban Development Corporation Act of 1968.

4. Urban Development Corporation (UDC)

5. Rosenthal & Rosenthal Inc. V. New York State Urban Development Corp available online in <https://casetext.com/case/rosenthal-rosenthal-inc-v-ny-state-urban>

بی نقص و قابل استفاده هستند، مقرر داشت که نیازی نیست پروژه‌ی نوسازی شهری به صورت جزء جزء و ساختمان به ساختمان به اجرا درآید، بلکه ممکن است در مسیر نوسازی برخی ساختمان‌های بدون عیب نیز مشمول پروژه گردند.

۲۰ سال بعد در پرونده اموال خیابان ۴۱ غربی<sup>۱</sup>، شش مالک در همان منطقه، تصاحب املاک خود را توسط شرکت توسعه‌ی شهری ایالت نیویورک مورد چالش قرار داده و ادعا کردند که در راستای منافع یک شخص خصوصی؛ نیویورک تایمز است و این امر با قانون اساسی مغایرت دارد. شرکت توسعه‌ی شهری ایالت نیویورک برای نخستین بار در سال ۱۹۸۴ از هیئت صدور مجوز، برای توسعه‌ی قسمت فرعی خیابان ۴۲ جهت غلبه بر وضعیت افت و فروپاشی اقتصادی مجوز دریافت کرد.

در هر حال، دادگاه ادعای مزبور را رد و اظهار داشت که همه‌ی نتایج پیش‌بینی شده در پروژه‌ی، تأمین‌کننده اهداف عمومی از طریق حذف شرایط خطرناک است.<sup>۲</sup> این پرونده تحول استفاده‌ی عمومی از حذف شرایط نامناسب ایجاد شده به واسطه‌ی وجود مناطق زاغه‌نشین به حذف افت فیزیکی، اقتصادی و اجتماعی و حل مشکلات مربوط به رکود اقتصادی را نشان می‌دهد.

در پایان این قسمت باید بیان داشت که هر سه پرونده پیش‌گفته، گرایش دادگاه‌های نیویورک را در جهت گسترش مفهومی شرط استفاده‌ی عمومی در تفسیر دادگاه‌ها، از حذف شرایط بد مناطق زاغه به مقابله با رکود اقتصادی به‌خوبی نمایندگی می‌کنند.

##### ۵. برداشت موسع از استفاده‌ی عمومی: تصاحب اموال خصوصی با هدف ارتقای رونق اقتصادی شهر

براساس تفسیر نوین دادگاه‌های نیویورک، مناطق واجد شرایط تصاحب برای نوسازی محدود به مناطق زاغه و پرجمعیت نشده بلکه مقابله با عدم پیشرفت اقتصادی و رکود نیز به مثابه‌ی یک منفعت عمومی تعیین می‌شود. از این رو در سال ۱۹۸۵ و در پرونده *نورث ایست پرنٹ* مقرر شد که پروژه‌های افزایش‌دهنده درآمد مالیاتی، شرط استفاده‌ی عمومی را برای اعمال تصاحب عمومی اموال خصوصی برآورده می‌سازند. در این پرونده یک سازمان<sup>۳</sup> به مصادره‌ی مدرسه‌ای که پیش از این توسط یک نهاد مدنی خریداری شده بود مبادرت ورزید. هدف سازمان، اجاره‌ی

1. West 41st Street Realty L.L.C. v. New York State Urban Development Corp available online in <https://casetext.com/case/in-re-west-41st-st-v-ny-state-urban-dev-corp>

۲. البته دادگاه این واقعیت را نادیده نگرفت که ممکن است از طریق اجرای چنین پروژه‌هایی، یک نهاد خصوصی نیز منفعتی را به دست آورد.

3. Industrial Development Agency (IDA).

این ملک به «کمپانی غنی سازی اکسیژن»<sup>۱</sup> بود تا از این طریق درآمد مالیاتی ناحیه را ارتقا دهد. دادگاه مقرر داشت که چنین تصاحبی در چارچوب اقتدار تصاحب عمومی اموال خصوصی قرار دارد و منافعی که از جانب آن به کمپانی خصوصی تعلق پیدا کند برای خدشه دار کردن شرط استفاده‌ی عمومی کافی نخواهد بود. دادگاه اعتقاد داشت که تصاحب‌هایی که منجر به ایجاد یا افزایش درآمد مالیاتی می‌گردند، مطابق قانون مربوط به تصاحب اموال خصوصی در ایالت نیویورک، یک استفاده با هدف عمومی مشروع را تشکیل می‌دهند.

در سال ۲۰۰۱ نیز در پرونده‌ی وتیوسی دادگاه استیناف نیویورک اظهار داشت که تصاحب یک ملک با هدف اجرای پروژه‌ی نوسازی شهری، استفاده‌ی عمومی معتبر محسوب می‌شود؛ در این پرونده، شرکت توسعه‌ی شهری نیویورک، تصمیم به تصاحب ملکی برای اجرای پروژه‌ی نوسازی شهری نمود. چنین طرحی منجر به توسعه‌ی تجارت کمپانی تولید مواد غذایی می‌شد. دادگاه اعلام کرد که شهرداری مجاز است با هدف توسعه‌ی تجاری و بازرگانی، ملکی را تصاحب کند؛ زیرا برای منطقه سودآور می‌باشد. هرچند که این طرح ممکن است منافعی برای یک نهاد تجاری خصوصی در پی داشته باشد. این پرونده تمایل دادگاه‌های نیویورک را در تفسیر موسع استفاده‌ی عمومی به طوری که شامل پروژه‌هایی که هدفشان پیشرفت اقتصادی است نشان می‌دهد. در پرونده‌ی فیشر در همان سال، مصادره‌ی املاک از سوی شرکت توسعه‌ی شهری نیویورک جهت ایجاد یک مکان برای بورس نیویورک، استفاده‌ی عمومی معتبر تلقی گردید؛ زیرا این پروژه به افزایش درآمد مالیاتی و ایجاد فرصت‌های شغلی انجامیده و موقعیت اعتباری نیویورک را به عنوان مرکز اقتصادی و مالی ارتقا بخشیده.

بدین ترتیب هر سه پرونده پیش گفته از یک سو دلالت بر این دارد که رشد و پیشرفت اقتصادی مشروط به استفاده‌ی عمومی است که به همراه خود افزایش درآمد مالیاتی و ایجاد فرصت‌های شغلی را شامل و از سوی دیگر تهدیدی جدی برای حقوق مالکیتی اشخاص تلقی می‌شود.

در پایان این قسمت، سیر تحول مفهومی شرط استفاده‌ی عمومی در رویه قضایی ایالت نیویورک را بدین ترتیب می‌توان ترسیم کرد:

۱. از بین بردن پیامدهای مناطق زاغه‌نشین؛

۲. از بین بردن رکود اقتصادی؛

۳. حفظ یا ارتقای پیشرفت اقتصادی.

پیش از ورود به بخش بعدی این نوشتار ذکر این نکته ضروری است که اگر چه دادگاه‌های نیویورک، برخورد منعطفی نسبت به تصاحب اموال خصوصی از سوی اقتدار عمومی روا

1. Oxygen Enrichment Company.



داشته‌اند و در بیشتر موارد توجیه استفاده‌ی عمومی در اخذ اموال اشخاص را پذیرفته و در تفسیر موسع این بایسته سعی داشته‌اند، اما در اندک مواردی نیز کاربست اقتدار تصاحب عمومی اموال خصوصی را غیرقانونی اعلام کرده و شرط استفاده‌ی عمومی را احراز نکرده‌اند؛ برای نمونه در پرونده‌ای<sup>۱</sup> دیوان عالی نیویورک، تصاحب زمین شخصی را غیرقانونی دانسته و شرایط اعمال تصاحب عمومی اموال خصوصی را احراز نکرد. در این پرونده، کمیسیونر ترابری جهت ایجاد جاده‌ی بین ایالتی حق عبور را در زمین مالک شخصی به دست آورد. دادگاه از مالک زمین حمایت به عمل آورد و مقرر کرد حق عبور که منجر به از بین رفتن حق سکنی مالک شده است، باید به سرعت لغو گردد، چرا که برقراری این حق خودخواهانه و فراتر از اختیارات قانونی اعمال کننده است. این پرونده تمایل دادگاه‌های نیویورک را در جلوگیری از تصاحب‌های غیرضروری نشان می‌دهد. بر این اساس، اگرچه دادگاه‌های نیویورک شرط استفاده‌ی عمومی را، موسع تفسیر می‌کنند، اما این پرونده نشان می‌دهد که آن‌ها حمایت از حق مالکیت اشخاص را نیز در نظر دارند.

### ۱-۵. سه پرونده‌ی مهم در دیوان عالی ایالات متحده آمریکا

طی قرون «۲۰ و ۲۱»، دیوان عالی آمریکا در ارتباط با سه پرونده‌ی مهم تصمیم گرفته است که گرایش فزاینده به تفسیر موسع از شرط استفاده‌ی عمومی و احترام به صلاحیت ایالات در کاربست تصاحب عمومی اموال خصوصی را نشان می‌دهد. از این رو ابتدا به اختصار دو پرونده، مورد بررسی قرار گرفته، سپس به تفصیل مهم‌ترین پرونده در این زمینه که تأثیر حقوقی بسیار زیادی، بر چارچوب نهاد تصاحب عمومی اموال خصوصی داشته است، مورد واکاوی قرار می‌گیرد.

#### ۱-۱-۵. پرونده برمن علیه پارکر<sup>۲</sup>

این پرونده در سال ۱۹۵۴ مطرح شد. کنگره‌ی ایالات متحده، قانونی را تحت عنوان «نوسازی ناحیه‌ی کلمبیا»<sup>۳</sup> به تصویب رسانید. قانون مزبور، «سازمان توسعه‌ی مجدد ناحیه‌ی کلمبیا»<sup>۴</sup> را تشکیل داد که مسئولیت نوسازی کلمبیا را بر عهده داشت. این سازمان، اختیار پیدا کرد که با انتقال اموال و املاک خصوصی از مالک به یک نهاد خصوصی، در راستای هدف عمومی توسعه اقدام کند. در واقع، قانون مذکور مقرر کرده بود که اگر اکثریت خانه‌های یک منطقه قابل تعمیر نباشند، املاک آن ناحیه باید مصادره شده و به تأمین اهداف عمومی چون:

1 Matwiczuk v. Commissioner of Transportation available online in <https://casetext.com/case/minicucci-v-commissioner-of-transportation>

2 Available online in <https://casetext.com/case/berman-v-parker>

3. District of Columbia Redevelopment Act of 1945.

4. District of Columbia Redevelopment Land Agency.

ساخت خیابان، مدرسه و سایر امکانات عمومی اختصاص یابند. مدعی در این دعوا مالک فروشگاه‌های بود که هرچند دارای شرایط بد و پست مناطق نبود، اما به منظور پاکسازی منطقه‌ی بزرگ‌تر، مشمول اعمال تصاحب عمومی اموال خصوصی گردید که مدعی شد این فروشگاه یک ساختمان زاغه نیست و نباید در جریان طرح مزبور قرار گیرد و توسط یک نهاد خصوصی تصاحب گردد. هم‌چنین ادعا کرد که این امر، اخذ مال یک تاجر برای تأمین منافع تاجر دیگر است و استفاده‌ی عمومی محسوب نمی‌شود؛ اما دادگاه با استناد به قانون موجود، تفسیر موسع از استفاده عمومی را تأیید کرد که طرح پاک‌سازی مناطق زاغه باید به عنوان یک طرح کلی در نظر گرفته شود، علاوه بر شامل شدن ساختمان‌ها و نواحی نامناسب و پست، ممکن است نواحی فاقد این شرایط را نیز شامل گردد. این پرونده؛ احترام دادگاه به قانون و عدم مداخله‌ی آن در تعیین مفهوم و مصادیق استفاده‌ی عمومی را به خوبی نشان می‌دهد.

## ۲-۱-۵. پرونده میدکیف<sup>۱</sup>

اهالی جزیره «پلینزی» از اقیانوس آرام مهاجرت کرده و در جزایر هاوایی سکنی گزیدند. مهاجرین ساکن در جزیره‌ی هاوایی، طی سالیان طولانی چارچوبی را برقرار کردند، بدین ترتیب که رئیس کل، بر سرزمین نظارت داشت و در راستای پیشرفت و کشاورزی و مطابق با سیستم فئودالی، آن‌ها را واگذار می‌کرد؛ بنابراین در این جزایر مالکیت خصوصی وجود نداشت. در سال ۱۹۶۰ قانون‌گذار هاوایی دریافت که ۲۲ زمین‌دار، مالکیت مطلق ۷۲ درصد املاک را در اختیار دارند در نتیجه، این نقشه، باعث انحراف در قیمت بازار مناطق مسکونی، افزایش نرخ تورم و آسیب به آرامش و رفاه عمومی است. برای حل این مشکل، قانون اصلاح زمین را در سال ۱۹۶۷ به تصویب رسانید.<sup>۲</sup> البته این قانون، یک سیستم استماع عمومی برای تعیین و تشخیص موارد استفاده‌ی عمومی پیش‌بینی کرده بود. در صورت طی این مراحل، مستأجران با پرداخت اندکی پول مالک می‌شدند. شاکیان ادعا کردند که چنین تصاحبی در راستای استفاده‌ی عمومی نیست؛ زیرا زمین به مالک خصوصی واگذار می‌شود؛ اما دادگاه اعلام نمود که این استدلال نامربوط است و هدف تصاحب مهم است نه سازوکار آن. درواقع هدف عمومی، در این پرونده جلوگیری از انحصار است.

نکته قابل توجه آن است که دیوان عالی میشیگان در سال ۲۰۰۴ در پرونده‌ی وین<sup>۳</sup> مقرر داشت که پیشرفت اقتصادی یک استفاده‌ی عمومی تلقی نمی‌شود. جریان این پرونده از آن قرار

1 Available online in <https://casetext.com/case/hawaii-housing-authority-v-midkiff>

2. Land Reform Act of 1967.

3 Available online in <https://casetext.com/case/wayne-county-v-hathcock>

بود که شهرداری ناحیه وین که در جنوب ایالت میشیگان قرار دارد و شهر دتروید را در بر می‌گیرد، خواستار تصاحب املاک مجاور فرودگاه دتروید برای ایجاد و توسعه یک پارک فناوری با امکاناتی برای تجارت، تکنولوژی، صنعت و برگزاری همایش بودند. این پروژه که به پروژه Pinnacle معروف شد، آثار اقتصادی بسیار مهمی بر ناحیه‌ی مذکور داشت به طوری که هزاران فرصت شغلی و میلیون‌ها دلار درآمد مالیاتی به ارمغان می‌آورد. در این پروژه قرار بود املاک مصادره شده به یک شرکت خصوصی واگذار گردد. دیوان عالی میشیگان برخلاف رویه‌ی پیشین خود در سال ۱۹۸۱ و در پرونده‌ی Poletown<sup>۱</sup> که اجازه انتقال اموال مصادره شده را به اشخاص ثالث، جهت اجرای برنامه‌ی توسعه‌ی اقتصادی داده بود، بیان داشت که تنها در صورت وجود شرایط زیر، امکان انتقال اموال تصاحب شده به شخص خصوصی وجود دارد:

- اموال انتقال یافته پس از انتقال، تحت نظارت عمومی باقی بماند (نهاد عمومی بر آن‌ها نظارت داشته باشد).

- انتقال در راستای منفعت عمومی باشد؛ مانند از بین بردن وضعیت زاغه.

از نظر دیوان عالی میشیگان در پرونده‌ی مزبور چنین شرایطی وجود نداشت لذا یک برداشت مضیق اتخاذ شد.

### ۳-۱-۵. پرونده کلو<sup>۲</sup>

نظریه‌ی پشتیبان اعمال تصرف عمومی اموال خصوصی، مبتنی بر مفاهیمی نظیر خیر عمومی، مصلحت عمومی، منفعت جمعی و... است، نزدیک‌ترین رکن تصاحب عمومی اموال خصوصی به مبانی نظری آن، استفاده‌ی عمومی است. سؤالات متعددی در خصوص استفاده‌ی عمومی وجود دارد، اما دو نقطه‌ی عطف پیرامون آن وجود دارد که در پرونده‌ی کلو تجلی یافته است. نخست مقام اعمال کننده و دوم جهت اعمال در راستای توسعه‌ی اقتصادی.

به باور برخی صاحب نظران برجسته‌ترین نمونه‌ی سوءاستفاده از اختیار تصاحب عمومی اموال خصوصی، حکم دیوان عالی ایالات متحده درباره‌ی پرونده‌ی کلو-شهرداری نیولندن (۲۰۰۵) می‌باشد. براین اساس به بررسی این پرونده از زوایای مختلف می‌پردازیم.

#### مبنای پیش‌بینی اختیار تصاحب عمومی

زمین‌دار همواره نسبت به فروش مایملک خویش، اختیار دارد؛ اما گاهی اوقات، اوضاع

1. Poletown Neighborhood Council v. City of Detroit.

2 Available online in <https://casetext.com/case/kelo-v-new-london>.

به گونه‌ای است که وی را قادر به کسب رانت انحصاری در برابر دولت می‌سازد. نمونه‌های متعددی از تراحم یک منفعت عمومی با حق شخصی در حوزه‌های گوناگون وجود دارد؛ اما پرونده‌ی کلو بازنمایی این موضوع در ابعادی است که خود سرآغاز شکل‌گیری مناقشات مختلفی در این باره است.

### زمینه‌های شکل‌گیری پرونده‌ی کلو در برابر شهرداری نیولندن

شهرداری نیولندن طرحی را در دست داشت که بر مبنای آن با توسعه‌ی فورت ترامبل<sup>۱</sup> حداقل هزار فرصت شغلی جدید ایجاد می‌شد. به گونه‌ای که نرخ بیکاری که به طور تقریبی دو برابر میانگین دولت فدرالی بود کاهش و درآمد مالیاتی شهر حدود ۱ میلیون و ۲۰۰ هزار دلار افزایش می‌یافت. اجرای این پروژه مستلزم ضبط برخی از زمین‌های خصوصی از جمله زمین متعلق به خانم سوست کلو و همسایگان وی بود که اختیارات شهرداری در حق تصرف عمومی را به شرکت خصوصی فایزر واگذار کرد (Kelly, 2005: 13).

### استدلال وکلای خانم سوست کلو<sup>۲</sup>

طبق شکایت وکلای کلو، تصرف زمین دو مشکل اساسی داشت: نخست، تصرف عمومی اموال خصوصی در زمره‌ی امتیازات ناشی از اقتدار عمومی دولت بوده و باید فقط از ناحیه‌ی آن، اعمال شود؛ اما در قضیه‌ی کلو این اقدام توسط اشخاص خصوصی واقع شده است. ایشان معتقد بودند که متمم پنجم قانون اساسی فدرال آمریکا و قوانین ایالت کانتیکت، بر اعمال ممنوعیت این حق در راستای توسعه‌ی اقتصادی توسط اشخاص خصوصی دلالت دارد؛ زیرا اگر به دولت اجازه داده شود که به بهانه‌ی هر چیزی که احتمال نوعی منافع عمومی را در بر دارد، مالکیت خصوصی را نقض کند، دولت از این امر سوء استفاده‌های زیادی خواهد کرد و محدودیتی بر اعمال حق تصرف عمومی باقی نخواهد ماند.

دوم: منفعت عمومی؛ مساوی با استفاده‌ی عمومی نیست. اگر استفاده‌ی عمومی را با شاخص‌هایی نظیر افزایش درآمدهای مالیاتی یا کاهش نرخ بیکاری، محقق شود، در این صورت اغلب پروژه‌های خصوصی در صدد اعمال این حق برمی‌آیند (Cohen, 2006: 518).

### استدلال اکثریت قضات

اکثریت قضات پرونده‌ی مذکور بر این عقیده بودند که با این وجود که شرکت‌های

۱. محله‌ای کارگری در نیولندن که در آن تقریباً ۷۵ خانه و نیز تعدادی کسب‌وکارهای کوچک و یک پایگاه رهاشده نیروی دریایی وجود داشت.

2. Susette Kelo.

خصوصی، عهده‌دار اجرای طرح توسعه‌ی این منطقه بودند اما ساخت‌وساز خصوصی، یک نمونه از استفاده‌ی عمومی است، هدف قانون‌گذار در متمم پنجم قانون اساسی آمریکا محقق شده و دولت می‌تواند به امید افزایش درآمد مالیاتی و ایجاد شغل، خانه‌ها، کسب‌وکارهای کوچک و سایر املاک به این دلیل که از لحاظ اقتصادی عموم نفع می‌برند، تسلیم شرکت‌های ساختمانی خصوصی کند (Nadler & Diamond, 2008: 719).

### تحلیل نظر اکثریت قضات

برداشت از استفاده‌ی عمومی می‌تواند به طور کلی به دو دسته تقسیم شود؛

نخست: برداشت حداقلی و برداشت حداکثری.

برداشت حداقلی؛ به معنای استفاده به وسیله عموم می‌باشد. در این رویکرد، تصرف اموال خصوصی در راستای استفاده‌ی عمومی است و فقط به شرط حق استفاده‌ی عموم از اموال یا مالکیت دولتی اموال بعد از تصرف است.

اما در برداشت حداکثری، اموال در راستای سود عمومی به تصرف در می‌آیند، اگرچه این امر توسط بخش خصوصی اعمال شود (Melton, 1996: 63).

در این دیدگاه، هر آنچه که به ارتقای رفاه عمومی بیانجامد، به استفاده‌ی عمومی تعبیر می‌شود؛ اما برخی صاحب‌نظران بر این باورند که قضات دیوان عالی با اتخاذ برداشت حداکثری، تصرف عمومی را توسعه و حق‌های فردی را تحدید کرده‌اند. به گونه‌ای که استفاده‌ی عمومی را به هر آنچه که در راستای اهداف عمومی باشد، تفسیر کرده‌اند (Toll, 2007: 77-78).

### انتقادات وارد بر رأی صادره در دعوی کلو

دعوی کلو آثار و پیامدهای حقوقی داشت که بر مبنای آن ۳۴ ایالت اصلاحاتی را در راستای حمایت بهتر از حقوق مالکیت خصوصی، پیرامون قوانین تصاحب عمومی اموال خصوصی اعمال کردند که محورهای آن به شرح ذیل است:

- ممنوعیت تصرف زمین به بهانه‌ی توسعه‌ی اقتصادی از طریق رشد درآمد مالیاتی و...

- تعریف عناصر سازنده‌ی استفاده‌ی عمومی؛

- تحدید این اختیار به مناطق تباه‌شده؛

- رعایت تشریفات قانونی و صدور مجوز از جانب مقامات عمومی ذی صلاح؛

- پرداخت غرامت بیشتر از بهای بازار درازای بهای ذهنی اموال (Chartier, 2006: 179).

اما در کنار این آثار می‌توان انتقادهایی نیز به شرح ذیل بر رأی صادره مطرح کرد:

از جنبه اقتصادی، کاربرد گسترده و افراطی از حق تصرف عمومی، کمکی به توسعه اقتصادی نمی‌کند؛ به عبارت دیگر اتکا به حق تصرف عمومی تأثیر ضد تولیدی دارد، زیرا استفاده بهینه از زمین‌ها، نشده، در نتیجه اجازه نمی‌دهد در انواع بازارهای کارا مبادله شوند و بنابراین کارآمدی و ارزشمندی زمین را در نقش سرمایه کاهش می‌دهد. پس استفاده گسترده از حق تصرف عمومی، حتی اگر منجر به افزایش جزئی ثروت شود، در بلندمدت منجر به کاهش رفاه اجتماعی خواهد شد.

از آنجا که املاک و مستغلات یک کالای ناهمگون است و به این جهت، قطعه زمینی خاص در دستان مالک خاص، به طور معمول برای او ارزش غیرعادی حاصل می‌شود که بالاتر از ارزش بازار است؛ اما وقتی دولت، یک ملک را از طریق حق تصرف دولتی تصاحب می‌کند، مجبور به پرداخت ارزش بازاری ملک به مالک است، آن ارزش، کم تر از ارزش ملک برای مالک است (به همین دلیل است که ملک در مالکیت صاحب فعلی آن و نه شخص دیگر است)، زیرا با سلیقه‌ها یا نیازهای وی تناسب بیشتری دارد که به طور مثال این امر ناشی از موقعیت مکانی و امکان بهینه‌سازی آن در آینده است چون هزینه‌های تغییر مکان بالا خواهد بود.

هنگامی که قدرت مهیب دولت در اختیار اشخاص خصوصی باشد، امنیت حقوقی شهروندان با سوء استفاده مقامات عمومی در معرض آسیب قرار می‌گیرد. چنان‌که در خصوص حق تصرف عمومی اموال خصوصی، قاضی "ساندرا دی اوکانر" که مخالف حکم دیوان عالی بود، چنین اظهارنظر کرد: «شیخ مصادره، روی همه‌ی املاک سایه افکننده است. هیچ چیز نمی‌تواند جلوی دولت را از جایگزین ساختن مسافرخانه یا هتل لوکس، خانه با مرکز خرید یا مزرعه با کارخانه را بگیرد» (Kelly, 2005: 13-14 & Toll, 2007: 6).

در همین خصوص اگرچه برخی صاحب‌نظران بر این عقیده‌اند که پرونده‌ی کلو نه تنها سبب گسترش استفاده از تصاحب عمومی اموال خصوصی نشده است، بلکه با تصریح دادگاه به لزوم تصویب موارد اعمال توسط مقامات عمومی ذی‌صلاح، تمسک بدان در راستای توسعه اقتصادی، تحدید نیز محسوب شده؛ اما آمار و ارقام نقض این ادعا را نشان می‌دهد. به گونه‌ای که براساس آمار «ائتلاف قلعه»<sup>۱</sup> در فاصله‌ی سال‌های ۱۹۹۸ تا ۲۰۰۲ مجموع ۱۰ هزار مورد و پس از صدور حکم پرونده‌ی کلو و در فاصله‌ی سال‌های ۲۰۰۵-۲۰۰۶ بیش از پنج هزار مورد اعمال تصاحب عمومی اموال خصوصی در ایالات متحده آمریکا واقع شده است.

از حق تصرف عمومی به دو روش اصلی به نفع ساخت‌وساز خصوصی از آن سوء استفاده

۱. جنبش اعتراضی به اعمال ناروای اختیار تصاحب عمومی اموال خصوصی.

می‌شود؛

نخست، یک دولت محلی مثل نیولندن، قاطعانه اعلام می‌کند که یک پروژه جدید، منافع اقتصادی بیشتری مثل درآمد مالیاتی، رونق مشاغل و بهبود کلی اقتصاد به وجود خواهد آورد. آن‌گاه وجود چنین کاربری‌های برتر از ملک، مصادره آن را توجیه می‌کند. این همان چیزی بود که در دعوای کلو اتفاق افتاد.

دوم، اتکا به نام‌گذاری مبهم «منطقه‌ی تباه‌شده» است که به موجب آن با استفاده از تعاریف مبهم و قابل تفصیل، «محلاتی تباه‌شده» اعلام می‌شوند و به دولت اجازه داده می‌شود تا اساساً هر محله‌ی فقیر یا حتی طبقه‌ی متوسط را تباه‌شده بنامد در نتیجه، این نامگذاری مبهم، به دولت قدرت اختیار تصاحب عمومی اموال خصوصی را می‌دهد.

## ۶. نتیجه‌گیری

حقوق عمومی نیز مانند سایر شعبات دانش حقوق، ماهیتی تنظیمی داشته و در پی تمشیت رابطه‌هاست، لکن روابطی نابرابر که در یک سوی آن شهروند و در سوی دیگر آن دولت<sup>۱</sup> قرار داشته و حقوق عمومی در این میان، در پی تحدید خوی سلطه‌جو و تمامیت‌خواه قدرت سیاسی از طریق ابزارهایی نظیر تفکیک قوا، عدم تمرکز و ایجاد نهادهایی نظیر حزب، پارلمان و... است تا با ایجاد تعارض نظام‌مند بین اجزای قدرت، به تعبیر منتسکیو؛ قدرت را با قدرت، متوقف کند؛ اما غایت و قطب‌نمای حرکت حقوق عمومی از یک سو تضمین حق‌ها و آزادی‌های شهروندان و از سوی دیگر حمایت از منافع، یک وجود مستقل و کل<sup>۲</sup> به هم پیوسته به نام جامعه در قالب مفاهیمی چون خیر عمومی است؛ اما در پاره‌ای از موارد تراحم حق فردی و خیر عمومی و برقراری تناسب بین این دو مهم، امری به غایت پیچیده و دشوار خواهد بود.

به‌طور کلی دو برداشت از اصل تناسب در نظریه‌های حقوق اساسی وجود دارد، الگوی نخست بر «برتری حق‌ها»<sup>۲</sup> و الگوی دوم بر «مدیریت کارآمد، بهینه‌سازی و ارتقای ارزش‌های رقیب»<sup>۳</sup> تأکید دارد. (Tremblay, 2015: 864) یکی از مهم‌ترین مصادیق این مواجهه، مسأله‌ی تصاحب عمومی اموال اشخاص خصوصی در جهت استفاده‌ی عموم و حق بر مالکیت خصوصی است. در نوشتاری که از نظر گذشت، هدف نگارندگان بررسی شرط استفاده‌ی عمومی به مثابه‌ی یکی از شرایط کاربست اقتدار تصاحب عمومی اموال خصوصی در رویه قضائی ایالات متحده آمریکا بود. براین اساس، رویه‌ی قضایی دادگاه‌های نیویورک به عنوان

1. State.

2. Priority of Rights Model.

3. Model of Optimization of Values in Conflict.

یکی از غنی‌ترین مجموعه‌ی آرای قضایی در دوره‌های تاریخی مختلف مورد واکاوی قرار گرفت و عیان شد شرط استفاده‌ی عمومی با یک سیر تکاملی از برداشتی مضیق که در مفهوم تصاحب اموال خصوصی در راستای حذف شرایط مناطق زاغه‌نشین بوده است، به سوی رویکردی موسع که با تصاحب اموال خصوصی به منظور پیشرفت و بالندگی اقتصادی گره خورده، تحول یافته است. در حقیقت، ابتدا تحقق شرط استفاده‌ی عمومی، فقط برای تصاحب املاک اشخاص برای بهبود وضعیت مناطق زاغه و پست صورت می‌گیرد، در حالی که بعدها این دست تملکات حتی برای رسیدن به شرایط اقتصادی مطلوب موجه شده است. باید توجه داشت که چنین توسعه‌ای نه تنها در جهت اعمال استفاده‌ی عمومی (که به توسعه اقتصادی نیز تسری یافته است) بلکه در ارتباط با مقام اعمال‌کننده‌ی آن (که امکان مشارکت بخش خصوصی در این زمینه شناسایی شده) به وجود آمده است. همین سیر تحولی به سوی دیدگاهی موسع در این نهاد قضایی نیز دنبال شده است، به گونه‌ای که در پرونده‌ی مشهور کلو به اوج خود رسیده است. این پرونده توسعه‌ی استفاده‌ی عمومی را هم در جهت پیشرفت اقتصادی و هم اعمال اقتدار تصاحب اموال، توسط بخش خصوصی نشان می‌دهد.

در نتیجه‌گیری نهایی به نظر می‌رسد از آنجا که تصاحب عمومی اموال خصوصی در زمره اختیارات ناشی از اقتدار دولت و در راستای تأمین منفعت و مصلحت عمومی است، اعمال آن باید فقط از ناحیه‌ی مقام عمومی، پس از طی تشریفات قانونی و در موارد ضروری باشد؛ زیرا در یک دولت قانونمند اصل بر رعایت حق‌های فردی از جمله؛ حق بر مالکیت خصوصی است. براین اساس باید از تفسیرهای موسع که ناقض حق‌های بنیادین است، پرهیز و به قدر متیقن اکتفا کرد.



## منابع

### الف) فارسی

#### مقالات

- آقایی طوق، مسلم، (۱۳۹۲)، «تحلیل تحلیل اقتصادی حقوق»، حقوق تطبیقی، شماره ۲.  
- حسینی، سیدشمس‌الدین و شفیعی، افسانه، (۱۳۸۶)، «تعامل دولت و بازار و رویکرد تنظیم در اقتصاد ایران؛ تأملی در سیاست‌های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی»، پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی، شماره ۴۳.

- هداوند، مهدی، (۱۳۸۵)، «درآمدی بر مقررات گذاری اجتماعی»، حقوق اساسی، شماره ۲.  
- یآوری، اسدالله، (۱۳۹۳)، «درآمدی بر مفهوم تنظیم‌گری حقوقی»، مطالعات حقوق تطبیقی، دوره ۵، شماره ۲.

### ب) انگلیسی

#### Articles

- Toll, Brock L, (2007), "The Implications of Eminent Domain" in a Post-Kelo World, *Major Themes in Economics*.

- Melton, Jr, Buckner F, (1996), "Eminent Domain, Public Use, and the Conundrum of Original Intent", *NATURAL RESOURCES JOURNAL*, Vol. 3.

- Cohen, Charles E, (2006), "Banning Economic Development Takings", *Harvard Journal of Law & Public Policy*, Vol. 29.

- Kelly, Daniel B, (2006), "The "Public Use" Requirement in Eminent Domain Law: A Rationale Based on Secret Purchases and Private Influence", *Harvard Law School*, Vol. 92.

- Hurd, David I, (2007), "Eminent Domain: Resolving Ethical Conflicts Faced by the Engineer", *Ohio Valley Regional Student Conference*. Paper 1.

- Chartier, Gary, (2006), "Urban Redevelopment and Land Reform: Theorizing Eminent Domain after Kelo", *Legal Theory*, Volume 12.

- Knap, Gregory S, (2008), "Maintaining Government Accountability: Calls for a "Public Use" Beyond Eminent Domain", *INDIANA LAW JOURNAL*, Vol. 83:1097.

- Nadler, Janice & Diamond, Shari Seidman, (2008), "Eminent Domain and the Psychology of Property Rights: Proposed Use, Subjective Attachment, and Taker Identity", *Journal of Empirical Legal Studies*, Volume 5, Issue 4.

- Bethards, Matthew S, (2004), “Condemning a Patent: Taking Intellectual Property by Eminent Domain”, *Aipla Quarterly Journal*, Volume 32, number 1.
- Farjad, Nasim, (2007), “Condemnation Friendly or Land Use Wise? A Broad Interpretation of the Public Use Requirement Works Well for New York City”, *Fordham Law Review*, Volume 76, Issue 2.
- Tremblay, Luc B, (2015), “An Egalitarian Defense of Proportionality-Based Balancing”, Oxford University Press and New York University, *School of Law*, Vol. 12, No. 4.